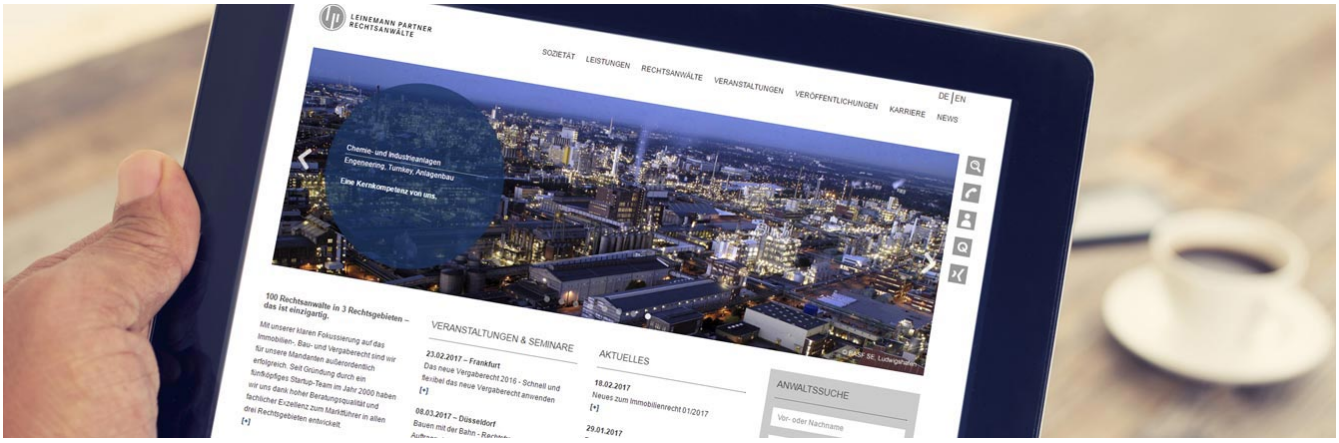
LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Neues zum Baurecht 02/2018



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die 2. Ausgabe 2018 unseres Informationsdienstes "Neues zum Baurecht". Wie gewohnt stellen wir Ihnen ausgewählte Urteile und ihre Auswirkungen in der Praxis vor. Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, können Sie uns gerne unter baurecht(at)leinemann-partner.de schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen. Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer **Website**.

Im Mai 2018 erscheint der von Prof. Dr. Ralf Leinemann und Jarl-Hendrik Kues herausgegebene neue **Kommentar zum Bauvertragsrecht im BGB**. Weitere Informationen finden Sie **hier.**

Wir wünschen eine spannende Lektüre!

Themen

Dr. Eva-D. Leinemann, LL.M., Notarin, Berlin

Die Klausel in einem Bauträgervertrag, wonach der Bauträger die Auflassung erst erklären muss, wenn der Erwerber das Sonder- und Gemeinschaftseigentum abgenommen hat, benachteiligt den Erwerber unangemessen und ist unwirksam.

Rasmus Gersch, Hamburg

Wer trägt die Beweislast für die Soll-Beschaffenheit vor der Abnahme?

Hauke Meyhöfer, Hamburg

Nachtragsbearbeitungskosten durch Bauleitungspersonal sind im VOB/B-Bauvertrag erstattungsfähig.

Jochen Lüders, Berlin

Sicherungsverlangen gemäß § 648a Abs. 1 BGB a. F. kann auch anderen Motiven als der bloßen Erlangung der Sicherheit dienen

Deborah Koch, Hamburg

Verzicht auf die Einrede der Verjährung kann Haftung für Mängel auf 30 Jahre verlängern!

Dr. Eva-D. Leinemann, LL.M., Notarin, Berlin

Die Klausel in einem Bauträgervertrag, wonach der Bauträger die Auflassung erst erklären muss, wenn der Erwerber das Sonder- und Gemeinschaftseigentum abgenommen hat, benachteiligt den Erwerber unangemessen und ist unwirksam.

Die Klausel in einem Bauträgervertrag, wonach der Bauträger die Auflassung erst erklären muss, wenn der Erwerber das Sonder- und Gemeinschaftseigentum abgenommen hat, benachteiligt den Erwerber unangemessen und ist unwirksam.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 24.10.2016 - 19 U 108/14

nachfolgend: BGH, Beschluss vom 15.03.2017 - VII ZR 296/16 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen)

Die Klägerin hatte mit der Beklagten einen Bauträgervertrag über die Errichtung einer Eigentumswohnung geschlossen. Anscheinend hatte sich die Beklagte verkalkuliert. Kurz vor Fertigstellung forderte sie die Zahlung weiterer 100.000 (ca. 20 % des ursprünglichen Kaufpreises) für angebliche Sonderwünsche und machte davon den Weiterbau abhängig. Da die Klägerin nicht zahlte, baute die Beklagte nicht weiter und beseitigte keine Mängel. Die Klägerin kündigte die noch ausstehenden Leistungen und verklagte die Beklagte u.a. auf Erklärung der Auflassung, da sie sonst nicht Eigentümerin werden konnte.

Voraussetzung der Auflassung ist die Bezahlung der geschuldeten Vergütung durch den Erwerber. Diese muss nicht mit der im Vertrag vereinbarten Vergütung identisch sein, sie kann infolge von Minderungen oder Aufrechnungen geringer, aber aufgrund wirksamer Sonderwunschvereinbarungen auch höher sein. Auch wenn der Erwerber den geschuldeten Kaufpreis noch nicht vollständig bezahlt hat, kann der Bauträger die Auflassung nicht verweigern, wenn diese Verweigerung nach den Umständen, insbesondere wegen verhältnismäßiger Geringfügigkeit des rückständigen Teils, gegen Treu und Glauben verstößt. Das Gericht ermittelt nach Einholung von Sachverständigengutachten, dass hier allenfalls 2,6 % des vereinbarten Kaufpreises rückständig sind und hält dies für geringfügig. Der Bauträger wendet ein, dass nach dem Vertrag die Auflassung auch die Abnahme voraussetzte. Diese sei jedenfalls für das Gemeinschaftseigentum nicht erklärt worden.

Das Gericht geht aber davon aus, dass eine Vereinbarung im Bauträgervertrag wonach als weitere Voraussetzung für die Verpflichtung des Bauträgers zur Erklärung der Auflassung die Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums aufgeführt wird, nach § 307 Abs. 1 GWB unwirksam ist. Die

Erklärung der Abnahme ist vom Erwerber erst und nur dann geschuldet, wenn die Bauleistung frei von wesentlichen Mängeln ist. Der Erwerber wird deshalb unangemessen benachteiligt, wenn der Bauträger die Auflassung trotz Zahlung der geschuldeten Vergütung verweigern dürfte, weil die Abnahme wegen von ihm noch nicht oder nicht ordnungsgemäß erbrachter Leistungen verweigert wird und werden darf. Der Beklagte wurde verurteilt, an die Klägerin die Wohnung aufzulassen und den Notar anzuweisen, den Vollzug der Eigentumsumschreibung auf die Klägerin zu beantragen.

Fazit

Die in einem Bauträgervertrag enthaltene Klausel, wonach die Auflassung, also der Eigentumsübergang, erst nach der erfolgten Abnahme geschuldet ist, gibt dem Bauträger keine Sicherheit. In dem regelmäßig als AGB-Vertrag zu wertenden Bauträgervertrag ist eine solche Vereinbarung unwirksam. Der Bauträger schuldet mithin die Auflassung, wenn die geschuldete Vergütung gezahlt ist. Er kann den Eigentumsübergang weder von der Abnahme des Sondereigentums noch von der Abnahme des Gemeinschaftseigentums abhängig machen.

Rasmus Gersch, Hamburg

Wer trägt die Beweislast für die Soll-Beschaffenheit vor der Abnahme?

OLG Stuttgart, Beschluss vom 09.01.2018 - 10 U 93/17

Der Auftraggeber, der Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung verlangt, hat grundsätzlich auch vor der Abnahme zu beweisen, welche Beschaffenheit des Werks als „Soll“ vertraglich vereinbart worden ist.

Ein Auftraggeber hatte einen Auftragnehmer mit Fenster- und Sonnenschutzarbeiten für den Neubau einer Doppelhaushälfte beauftragt. Türen und Fenster wurden eingebaut. Eine Abnahme erfolgte jedoch nicht. Die Parteien stimmen dahingehend überein, dass durch den Unternehmer keine weiteren Arbeiten – auch keine Mängelbeseitigungsarbeiten – mehr ausgeführt werden sollen, sondern ein Abrechnungsverhältnis entstanden ist. Der Auftraggeber behauptet verschieden Mängel. U.a. seien die Hebeschiebetüren mangelhaft, weil sie nicht bodentief und nicht raumseitig eingebaut worden seien. Ihm stehe daher ein Kostenvorschussanspruch zu. Der Auftragnehmer wendet hiergegen ein, eine solche Ausführung sei nicht vertraglich vereinbart worden.

Die Kostenvorschussklage des Auftraggebers bleibt ohne Erfolg. Ob die vorgenommene Ausführung der Fensterelemente sowie der Hebeschiebetüren als mangelhaft zu beurteilen ist, hängt davon ab, ob insoweit eine Abweichung von der vertraglich vereinbarten Soll-Beschaffenheit des Werks gegeben ist (vgl. § 13 Abs. 1 VOB/B sowie § 633 Abs. 2 BGB). Den Inhalt der vertraglichen Vereinbarung zur Soll-Beschaffenheit, hat derjenige zu beweisen, der sich auf die Vereinbarung beruft. Dies ist im Rahmen der hier vorliegenden Kostenvorschussklage der Auftraggeber, auch wenn grundsätzlich der Auftragnehmer die Mangelfreiheit der von ihm erbrachten Leistungen vor der Abnahme zu beweisen hat.

Die vereinbarte Soll-Beschaffenheit ist in der Regel dem schriftlichen Vertrag zu entnehmen (ggf. durch Auslegung seiner Bestandteile). Aber auch Umstände außerhalb der Vertragsurkunde – wie etwa eine nachträgliche/separate Vereinbarung der Parteien – können hierfür maßgebend sein. Hier enthielt der schriftliche Vertrag keine Regelung, nach der die Hebeschiebetüren bodentief eingebaut werden sollten. Dem Auftraggeber gelang es zudem nicht, eine separate Vereinbarung zum bodentiefen Einbau durch die Vernehmung der von ihm benannten Zeugen zu beweisen, so dass das OLG Stuttgart eine Abweichung von der behaupteten Soll-Beschaffenheit – und damit einen Kostenvorschussanspruch – verneinte.

Fazit

Bekannt ist die Faustregel, dass der Auftragnehmer vor Abnahme die Mangelfreiheit seiner

Leistungen beweisen muss (vgl. etwa BGH, Urt. v. 23.10.2008 - VII ZR 64/07). Diese Aussage ist jedoch zu pauschal gehalten, so dass es sich aus Sicht des Auftragnehmers durchaus lohnen kann, eine differenziertere Betrachtung des Einzelfalls vorzunehmen:

Ein Mangel ist bei einer Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit anzunehmen. Für die Annahme eines Mangels bedarf es also (1.) einer vertraglichen Soll-Beschaffenheit und (2.) der Abweichung der tatsächlichen Ausführung von dieser Soll-Beschaffenheit. Das OLG Stuttgart hat in seiner vorliegenden Entscheidung zutreffend herausgearbeitet, dass sich die o.g. Faustregel –im Falle eines vom Auftraggebers vor Abnahme geltend gemachten Mängelrechts – lediglich auf die zweite Voraussetzung bezieht.

Nach erfolgter Abnahme trägt der Auftraggeber die Beweislast für beide Voraussetzungen (es sei denn, er hat einen entsprechenden Vorbehalt gem. § 640 II BGB erklärt, vgl. etwa BGH, Urt. v. 24.10.1996 - VII ZR 98/94).

Hauke Meyhöfer, Hamburg

Nachtragsbearbeitungskosten durch Bauleitungspersonal sind im VOB/B-Bauvertrag erstattungsfähig.

Landgericht Schwerin, Grundurteil vom 28.06.2017 – 3 O 162/16

Bei der Geltendmachung von Nachträgen stellt sich immer wieder die Frage: Kann der Auftragnehmer die Kosten für die Erstellung von Nachträgen durch sein Bauleitungspersonal erstattet verlangen?

Nach einem Urteil des Landgerichts Schwerin sind Nachtragsbearbeitungskosten in Folge von Änderungsanordnungen des Auftraggebers jedenfalls bei einem die VOB/B einbeziehenden Bauvertrag grundsätzlich gesondert zu vergüten. Der Auffassung des Gerichts zufolge sind derartige Nachtragsbearbeitungskosten nicht bereits von den allgemeinen Gemeinkosten umfasst, sondern könnten in Form der anteiligen Preis-Kostenansätze für das Bauleitungspersonal in einer isolierten Nachtragsposition fortgeschrieben werden.

Dem Urteil liegt ein Sachverhalt zu Grunde, bei dem der Auftragnehmer nach Abnahme seiner Leistungen im Rahmen seiner Schlussrechnung für zahlreiche geänderte und zusätzliche Leistungen, für die der Auftraggeber Nachtragsangebote abgefordert hatte, Mehrvergütung geltend machte. Die Mehrkosten führte der Auftragnehmer in eigenen Rechnungspositionen auf und betitelte diese etwa mit der Bezeichnung „technische Bearbeitung der Nachtragsleistungen“. Der Áuftraggeber klagte die Mehrvergütung ein, nachhdem der Auftraggeber die Positionen bei der Rechnungsprüfung auf Null gekürzt hatte.

Das Landgericht hält den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt. Nach allgemeinem Verständnis in der Literatur würden von dem Begriff „Nachtragsbearbeitungskosten“ Aufwendungen erfasst, die der Auftragnehmer tätigt, um dem Auftraggeber ein Angebot zur Leistungsänderung/-erweiterung vorlegen zu können. Der Begriff umfasse damit den gesamten Planungs-, Koordinierungs- und Kalkulationsaufwand, der für die Ausführung der geänderten und zusätzlichen Leistungen erforderlich sei. Nach Auffassung des Gerichts würden diese Kosten nicht schon durch die Gemeinkostenzuschläge der Auftragskalkulation vergütet werden, weil ohne Weiteres nachvollziehbar sei, dass der Leistungsaufwand mit dem Umfang der Bauleistung ansteige und der Auftragnehmer für die Leistungsänderungen regelmäßig keine Gemeinkosten kalkuliere. Die Kosten seien daher baubetrieblich nicht als Gemeinkosten, sondern als Quasi-Einzelkosten der Teilleistung der Nachtragsleistung zu behandeln.

Vorliegend wurde dem Anspruch nur dem Grunde nach stattgegeben, weil dieser der Höhe nach teilweise unschlüssig dargelegt worden sei.

Das Landgericht Schwerin folgt damit der Auffassung des OLG Düsseldorf in seinem Urteil vom 23.11.2011, Az. VI U (Kart) 12/11, wonach Ansprüche auf Nachtragsbearbeitungskosten grundsätzlich in Betracht kommen könnten.

Die Entscheidung ist – wenn auch inhaltlich noch nicht ganz ausgereift – in der Sache richtig. Insbesondere bei größeren Bauvorhaben kann der Aufwand, den der Auftragnehmer im Rahmen der Nachtragsbeauftragung zu leisten hat, erheblich sein. Schwierig dürfte im Einzelfall weiterhin die Darlegung der Höhe der Kosten sein.

Das Urteil gilt indes ausdrücklich nur für Bauverträge, in denen die VOB/B einbezogen wurde. Bei BGB-Werkverträgen sind Nachtragsbearbeitungskosten aufgrund der Regelung aus § 632 Abs. 3 BGB bislang grundsätzlich nicht erstattungsfähig. Zur Begründung wird insoweit angeführt, dass es dem Auftragnehmer hier – jedenfalls nach alter Rechtslage – freisteht, ob er nachträgliche Änderungswünsche des Auftraggebers umsetzt oder nicht. Diese Begründung dürfte allerdings durch die Neueinführung des Anordnungsrechts im BGB-Werkvertrag gemäß § 650 b BGB (n. F.) nicht mehr maßgebend sein.

Jochen Lüders, Berlin

Sicherungsverlangen gemäß § 648a Abs. 1 BGB a. F. kann auch anderen Motiven als der bloßen Erlangung der Sicherheit dienen

Der BGH hat die Auffassung des OLG Frankfurt am Main abgelehnt, nach der ein Sicherungsverlangen gemäß § 648a Abs. 1 BGB a. F. (neu § 650f BGB) eine unzulässige Rechtsausübung darstelle, wenn es unter anderem auch als Druckmittel für Verhandlungen genutzt werde. Das OLG hatte sein Urteil unter Hinweis auf das bauvertragliche Kooperationsgebot damit begründet, dass einem Sicherungsverlangen zunächst der Versuch einer einvernehmlichen Einigung sowie die Androhung des Sicherungsverlangens für den Fall eines Scheiterns der Verhandlungen vorausgehen müssten.

BGH, Urteil vom 27.11.2017 – VII ZR 34/15

Anlass des Rechtsstreits war die mehrfache und wechselseitige Kündigung von mehreren Bauverträgen zum Bau eines Mehrfamilienhauses, einer Tiefgarage und der Außenanlagen. Den Bauverträgen lag die VOB/B zu Grunde. Nach Aufnahme der Bauarbeiten gab es Meinungsverschiedenheiten, unter anderem wegen vermeintlich zusätzlicher Arbeiten und Sonderwünschen der Erwerber der Eigentumswohnungen.

Hierauf forderte die Klägerin von den Beklagten gemäß § 648a Abs. 1 BGB a. F. mit Schreiben vom 28.09.2011 Sicherheiten für die einzelnen Vertragsverhältnisse in unterschiedlicher Höhe zur Absicherung ihres Vorleistungsrisikos bis zum 07.10.2011. Die Beklagten baten am 06.10.2011 um eine Verlängerung der Frist bis zum 28.10.. Eine Übergabe von Sicherheiten erfolgte nicht, woraufhin die Klägerin die Verträge gemäß § 648a Abs. 5 BGB a. F. mit Schreiben vom 12.10. und erneut am 20.10.2011 fristlos kündigte. Die Beklagten forderten die Klägerin erfolglos zur Wiederaufnahme der eingestellten Arbeiten auf und kündigten mit Schreiben vom 07.11.2011 ihrerseits die Verträge aus wichtigem Grund.

Die Klägerin machte Restwerklohn für ausgeführte Arbeiten, Materialkosten für nicht verbautes Material sowie 5 % der auf die nicht mehr ausgeführten Arbeiten entfallenden Vergütung geltend. Die Beklagten beantragten widerklagend die Erstattung von Mehrkosten für die Fertigstellung der Bauwerke.

Das Landgericht gab dem Klägerantrag statt und wies die Widerklage ab. Hiergegen richtete sich die erfolgreiche Berufung. Das OLG Frankfurt am Main gab der Zwischenfeststellungsklage der Beklagten statt und wies diejenige der Klägerin ab. Außerdem hob es das Urteil des Landgerichts auf und verwies die Sache zurück. Die Kündigung der Klägerin sei unwirksam. Die Klägerin könne sich nach Treu und Glauben nicht auf ihr Sicherungsverlangen berufen, weil dieses unter Verstoß gegen

das bauvertragliche Kooperationsverbot erklärt worden sei und die Klägerin dadurch ihre Rechtsposition unredlich erworben habe. Das Motiv ihres Sicherungsverlangens sei nicht vorrangig die Erlangung einer Sicherheit gewesen, vielmehr habe sie die Beklagten zu Verhandlungen über die Abwicklung des Bauvorhabens motivieren wollen. Die Verwendung des Sicherungsverlangens als Druckmittel zur Erreichung einer verbesserten Verhandlungsposition sei pflichtwidrig. Zudem sei die Klägerin, unter Berücksichtigung des bauvertraglichen Kooperationsgebotes, dazu verpflichtet gewesen, zunächst eine einvernehmliche Lösung anzustreben. Das Sicherungsverlangen hätte zunächst angedroht werden müssen und erst nach dem Scheitern der Verhandlungen gestellt werden dürfen.

Anders der BGH! § 648a BGB a. F. sieht keine Ankündigungspflicht vor und wurde durch das Forderungssicherungsgesetzt (vom 23.10.2008) grundlegend umgestaltet. Ziel war es, dem Unternehmer die möglichst schnelle und effektive Erlangung einer Sicherheit vom Besteller für eine vereinbarte und nicht gezahlte Vergütung zu verschaffen.

Den Anspruch aus § 648a Abs. 1 BGB a. F. kann der Unternehmer nach Vertragsschluss jederzeit geltend machen, unabhängig davon, ob eine streitige Auseinandersetzung zwischen den Parteien vorliegt. Es widerspreche nicht der Wertung des Gesetzgebers, wenn dem Sicherungsverlangen auch andere Motive als die bloße Erlangung der Sicherheit zugrunde lägen, wie etwa das Ziel, den Vertragspartner zu Verhandlungen über die Abwicklung des Bauvorhabens zu motivieren. Deshalb sei die Annahme eines Verstoßes gegen Treu und Glauben in Verbindung mit dem bauvertraglichen Kooperationsgebot (§ 242 BGB) verfehlt. Aufgrund dieser Erwägungen sei es auch nicht tragfähig, als Voraussetzung für ein Sicherungsverlangen zunächst das vorherige Verhandeln über eine einvernehmliche Lösung sowie die Androhung des Sicherungsverlangens für den Fall des Scheiterns der Verhandlungen zu fordern.

Die Frage, ob die Anwendung des § 648a BGB a. F. in Fällen des offensichtlichen Rechtsmissbrauchs zu begrenzen sei, lässt der BGH mit Verweis darauf offen, dass ein solcher vorliegend offensichtlich nicht vorliege.

Praxishinweis

Der Schutzbereich der Bauhandwerkersicherung (jetzt § 650f BGB) ist groß, was auch daran liegt, dass es sich um eine nicht abdingbare gesetzliche Regelung handelt. Ihr Anwendungsbereich ist weit, was zu unterstützen ist, da damit ein Äquivalent zum Vorleistungsrisiko des Unternehmers geschaffen wurde. Der Unternehmer kann auch andere Motive, als nur die Sicherung seines Anspruchs haben. Die Grenze der „unzulässigen Rechtsausübung“ ist als sehr hoch einzuschätzen. Eine Sicherheit zu wollen, muss weiterhin das Motiv für das Sicherungsverlangen sein. Der BGH verweist die Sache zudem zurück an das OLG, um die Angemessenheit der Fristsetzung überprüfen zu lassen. Der AN forderte Sicherheiten gem. § 648a BGB (a.F.) von insgesamt über EUR 30.0 Mio. Ob da die Frist von nur 9 KT ausreichend ist, zudem der AG sich darauf vorher nicht einstellen musste, wird sich zeigen. Je überraschender das Sicherungsverlangen für den AG ist und je höher der zu sichernde Betrag, desto großzügiger sollte die Frist zur Stellung der Sicherheit sein und dürfte in Fällen wie dem Vorliegenden jedenfalls 14 KT nicht unterschreiten. Auch sollte der Unternehmer, der wegen der nicht fristgerechten Stellung der Sicherheit seine Arbeiten zunächst einstellt, darauf achten, dass er vor einer Kündigung, noch einmal eine neue Frist zur Stellung der Sicherheit setzt (LG Berlin, Urteil vom 23.09.2016 - 94 O 3/16 (nicht rechtskräftig).

Deborah Koch, Hamburg

Verzicht auf die Einrede der Verjährung kann Haftung für Mängel auf 30 Jahre verlängern!

Rügt der Auftraggeber kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Mängel und verzichtet der Auftragnehmer auf die Erhebung der Einrede der Verjährung, ohne diesen Verzicht zeitlich zu begrenzen, verjähren etwaige Mängelansprüche des Auftraggebers in 30 Jahren.

OLG Celle, Urteil vom 15.06.2017 – 6 U 2/17

Die Klägerin (Auftraggeber) hat die Beklagte (Bauunternehmen) im Februar 1995 mit der Errichtung einer Seniorenresidenz unter Einbeziehung der VOB/B und der Vereinbarung einer fünfjährigen Mängelgewährleistung beauftragt. Die Abnahme des Werkes fand im Dezember 1997/Januar 1998 statt.

Nach dem Bau der Seniorenresidenz kam es zu starken Rissen an der Beschichtung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS). Kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist hat die Beklagte gegenüber der Klägerin erklärt, sie *„verzichte bezüglich der Mängel an der Außenhaut des Wärmedämmverbundsystems bis zu deren endgültiger Abstellung auf die Einrede der Verjährung“.* Eine zeitliche Begrenzung des Verzichts auf die Einrede der Verjährung enthielt die Erklärung der Beklagten nicht.

Erst einige Zeit später verlangte die Klägerin als Vorschuss für die Mängelbeseitigung einen Betrag in Höhe von EUR 440.000,00 von der Beklagten. Die Beklagte erhob die Einrede der Verjährung – ohne Erfolg! Die Beklagte muss die Aufwendungen der Mängelbeseitigung in Bezug auf die Mängel des WDVS an die Klägerin zahlen. Nach Auffassung des Gerichts hat die Beklagte mit ihrem Schreiben vom 21.11.2002 die dreißigjährige Verjährungsfrist gemäß §§ 202 Abs. 2, 187 Abs. 1 BGB in Gang gesetzt.

Fazit

Das Oberlandesgericht Celle führt mit seiner Entscheidung die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 18.09.2007 – XI ZR 447/06) konsequent fort, wonach ein ohne Bestimmung eines Endzeitpunktes erklärter Verjährungsverzicht regelmäßig dahingehend zu verstehen ist, dass er innerhalb der Grenze des § 202 Abs. 2 BGB dreißig Jahre ab dem eigentlichen Beginn der Verjährungsfrist seine Wirkung entfalten soll.

Der Einredeverzicht ist ein sowohl von Auftragnehmern als auch von Auftraggebern genutztes probates Mittel, um sich mehr Zeit für die Klärung der geltend gemachten Forderungen zu

verschaffen. Ohne den Einredeverzicht wäre der Inhaber des Anspruchs gehalten, ein Gerichtsverfahren zur Hemmung der Verjährung einzuleiten.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Celle zeigt jedoch, dass die Formulierung eines Einredeverzichts mit höchster Sorgfalt zu wählen ist. Sollte ein Auftraggeber dem Auftragnehmer beispielsweise lediglich ein Formular für einen Verjährungsverzicht schicken, muss der Auftraggeber in jedem Falle darauf achten, den Verjährungsverzicht zeitlich zu begrenzen – im besten Falle sogar ein genaues Datum wählen. Andernfalls kann ein kalendarisch unbefristeter Einredeverzicht zu einer Vervielfachung der eigentlich vereinbarten Gewährleistungsfrist führen.