

Was tun bei Mängeln kurz vor der Verjährung?

Wenn bei der Schlussbegehung mit dem Sachverständigen kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist Mängel festgestellt werden, ist Eile geboten. Klar ist: Die Mängel müssen beim hoffentlich noch existierenden Unternehmer angezeigt und Nachbesserung verlangt werden. Dazu ist in der Mangelrüge eine angemessene Frist zu setzen.

Oft passiert dann erst einmal nichts. Die Verjährung der Ansprüche droht. Um diese Verjährung zu verhindern, müssen geeignete Maßnahmen ergriffen werden. Wer einen Vertrag hat, in den die VOB/B einbezogen ist, hat in diesem Fall Glück: Zur Verhinderung der Verjährung genügt es, die Mängel schriftlich zu rügen. Die Rüge bewirkt, dass die Mängelansprüche ab Zugang des Rügeschreibens weitere zwei Jahre nicht verjähren. Den Zugang dieses

Schreibens muss der Bauherr beweisen. Fraglich ist, ob die Zusendung einer E-Mail genügt. Nach Auffassung des OLG Frankfurt (30. 04. 2013 Az 4 U 269/11) soll eine Rüge per E-Mail nicht ausreichen, um die Schriftform zu wahren. Andere Gerichte sind dieser Rechtsprechung bisher nicht gefolgt. Um sicher zu gehen, empfiehlt es sich aber in jedem Fall, die Mangelrüge nicht per E-Mail zu verschicken, sondern als Einwurfeinschreiben.

In Verträgen, in denen die VOB/B nicht vereinbart ist, genügt die schriftliche Mangelrüge nicht, um die Verjährung zu verhindern – die mündliche Rüge erst recht nicht. In diesem Fall muss man gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen, wenn der Bauunternehmer den Mangel nicht (beweisbar!) anerkennt oder über die Mangelbeseiti-

gung verhandelt. Wann eine solche „Verhandlung“ vorliegt, hängt vom Einzelfall ab. Die Rechtsprechung ist hier recht großzügig. Hier ist allerdings Vorsicht geboten: Erklärt der Unternehmer, er handele nur aus Kulanz, ist dies kein „Verhandeln“. Er gibt damit zu erkennen, dass er sich gerade nicht in der Pflicht sieht. Hier helfen in der Regel nur Klage oder selbstständiges Beweisverfahren.

Wichtig ist daher eine zeitige Schlussbegehung durch den Sachverständigen, etwa sechs Monate vor dem Ablauf der Verjährung, damit man genügend Zeit hat, anwaltliche Maßnahmen in die Wege zu leiten.

Rechtsanwalt Dr. Alexander Hoff
VPB-Netzwerkanwalt im
VPB-Regionalbüro Karlsruhe

Der Geschenktipp zu Weihnachten: VPB Einstiegspakete für Bauherren & Immobilienbesitzer

Viele fangen zwischen den Jahren an, sich mit dem Gedanken an eine eigene Immobilie zu beschäftigen – sicher gibt es auch in Ihrem Freundes- und Verwandtenkreis solche Familien – vielleicht auch solche, für die Sie noch ein passendes Geschenk suchen.

Die vielen VPB-Leitfäden rund um die Themen Bauen, Kaufen und Modernisieren sind dabei genauso eine Idee wie auch die VPB-Einstiegspakete, die zum überschaubaren Festpreis einen Überblick ermöglichen, der es den angehenden Bauherren erlaubt, ihre Entscheidungen auf einer gut informierten Basis zu treffen – verschiedene Themen haben wir fix und fertig zusammengestellt:

- **Einstiegspaket Altbau**
- **Einstiegspaket Neubau**
- **Einstiegspaket Grundfragen des Wohneigentums**
- **Einstiegspaket Schadstoffe und Schimmel**
- **Einstiegspaket Energetische Modernisierung**
- **Einstiegspaket Vorbereitung der Abnahme**
- **Einstiegspaket 70plus barrierearm**

Jedes dieser Pakete kostet einmalig 280,00 € brutto und enthält neben einer Stunde individueller Beratung in einem VPB-Regionalbüro und dem großen VPB-Bauherrenordner viel Informationsmaterial und die (automatisch endende) VPB-Mitgliedschaft mit Zugang zu allen VPB-Mitgliedsleistungen.

Buchen können Sie diese Pakete im Internet unter www.vpb.de.