

Die verweigerter Abnahme als Verjährungsfall

Wer als Bauherr bei seinem Bauvorhaben Mängel entdeckt, hat – gerechnet vom Zeitpunkt der Abnahme an – fünf Jahre Zeit, diese Mängel beim Bauunternehmer geltend zu machen, bevor Verjährung eintritt. Beim VOB-Vertrag beträgt diese Frist vier Jahre, wird aber häufig auch auf fünf Jahre verlängert. Besonders dann, wenn die Mängel gravierend sind, wird sich der Bauherr allerdings überlegen, ob er das Werk des Bauunternehmers überhaupt abnimmt. Die Abnahme ist nämlich die Erklärung, dass das Werk im Großen und Ganzen dem vertraglich Vereinbarten entspricht. Wegen der Mängel, die schon bei Abnahme bekannt sind, kann man – muss man sogar – einen Vorbehalt erklären. Wer trotz erkannter Mängel abnimmt, verliert insoweit seine Gewährleistungsansprüche.

Außerdem bewirkt die Abnahme neben dem Beginn für die Verjährungsfrist der Gewährleistungsansprüche, dass sich die Beweislast für bis dahin noch nicht bekannte Mängel umkehrt, dass die Vergütung fällig wird und dass die Gefahr eines zufälligen Untergangs oder einer zufälligen Verschlechterung des Werkes von dem Bauherren zu tragen ist.

Wer aber glaubt, durch die Verweigerung der Abnahme auf der sicheren Seite zu sein, irrt sich möglicherweise. Die fünfjährige Gewährleistungsfrist nach dem BGB bzw. die vierjährige Gewährleistungsfrist nach VOB ist nämlich eine Ausnahmvorschrift zur gesetzlichen Regelverjährung. Wann immer es solche Ausnahmvorschriften nicht gibt, gilt die gesetzliche Regelverjährung von drei Jahren. Für den vertraglichen Erfüllungsanspruch gibt es keine Sondervorschriften im Hinblick auf die Verjährung. Das heißt, dass der Bauherr aus dem Bauvertrag gegenüber dem Bauunternehmer einen in drei Jahren verjährenden Anspruch auf Herstellung eines mangelfreien Werkes hat. Nimmt er nicht ab und setzt er damit nicht eine fünfjährige Gewährleistungsfrist in Gang, verjährt der Erfüllungsanspruch aus dem Vertrag in drei Jahren. Der Bauherr ist damit jedenfalls im Hinblick auf die Dauer der Verjährungsfrist ohne Abnahme deutlich schlechter gestellt als mit Abnahme. Es empfiehlt sich deshalb sehr, gründlich zu prüfen, ob man wegen bekannter Mängel tatsächlich die Abnahme verweigern will. Möglicherweise ist eine Abnahme mit entsprechenden Vorbehalten der bessere Weg.

Dr. Alexander Hoff
Rechtsanwalt