

Das Wichtigste zur Verjährung beim Bauvertrag

Jeder Bauherr sollte die für ihn wichtigste Verjährungsfrist im Baurecht kennen, da bei Eintritt der Verjährung keine Ansprüche mehr erfolgreich durchgesetzt werden können. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Thomas Mronz, Kanzlei F.E.L.S, Bayreuth, klärt auf, welche Verjährungsfrist im Baurecht für den Bauherren von besonderer Bedeutung ist und was der Bauherr dringend zu beachten hat:

1. Wenn ein Bauherr einen Bauunternehmer im Rahmen des Abschlusses eines BGB-Werkvertrages mit der Erbringung von Bauleistungen (zum Beispiel dem Bau eines Einfamilienwohnhauses) beauftragt, verjähren Gewährleistungsansprüche des Bauherren gegen den Bauunternehmer im Regelfall tagesgenau (also nicht zum Jahresende) fünf Jahre nach der Abnahme der Bauleistung.

In diesem Zusammenhang erlangt also die Abnahme der Werkleistung eine besondere Bedeutung. Die Abnahme einer Werkleistung sollte deshalb zu Dokumentationsgründen immer schriftlich in einem entsprechenden Protokoll festgehalten werden.

Liegen zum Zeitpunkt des Abnahmetermins noch vereinzelte Restmängel vor, sollten diese in dem Protokoll ebenfalls aufgenommen werden und bezüglich dieser Mängel festgestellt werden, dass die Abnahme erst nach fachgerechter Mangelbeseitigung erfolgt.

2. Dem Bauherren ist dringend zu empfehlen, mindestens ein halbes Jahr vor Ablauf der Gewährleistung (also im Regelfall viereinhalb Jahre nach der Abnahme) einen geeigneten Sachverständigen zu beauftragen, um die Werkleistungen zu kontrollieren und festzustellen, ob seit der Abnahme Mängel an den Werkleistungen aufgetreten sind. Der Gutachter sollte seine Feststellungen unbedingt in einem schriftlichen Gutachten festhalten.
3. Um dann einen Verjährungseintritt zu verhindern, empfiehlt es sich, mit der Baufirma eine schriftliche Vereinbarung zur Verlängerung der Gewährleistung (Konkretes Datum für den neuen Ablauf der Gewährleistung fixieren!) bis zur Klärung der Mangelkomplexe zu schließen.

Theoretisch reichen auch Verhandlungen zwischen der Baufirma und dem Bauherren über die Mangelkomplexe aus, um die Verjährung zu hemmen und somit den Verjährungseintritt (zunächst) zu verhindern.

Man sollte also gegenüber der Verjährung „auf der Hut sein“ und sich gegebenenfalls – sollten Mängel vorliegen – juristisch zum weiteren rechtssicheren Vorgehen juristisch beraten lassen, um entscheidende, kostenintensive Fehler zu vermeiden.

Rechtsanwalt Dr. iur. Thomas Mronz



Fachanwalt für Erbrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Privates und öffentliches
Baurecht, Architektenrecht,
Erbrecht, Arzthaftungsrecht,
Immobilienrecht, Maklerrecht

Telefon Sekretariat:
+49 (0) 921 7566 - 250

E-Mail: ra.dr.mronz@fe-ls.de

Hier muss es sich jedoch um ernsthafte Verhandlungen handeln. Dies könnte im Streitfall schwierig zu beweisen sein, sodass es angezeigt ist, eine schriftliche Gewährleistungsverlängerung zu vereinbaren.

4. Sollte der Bauunternehmer einer schriftlichen Gewährleistungsverlängerung nicht zustimmen beziehungsweise keine ernsthaften Verhandlungen über die Mangelkomplexe aufnehmen, muss die Verjährung zur Sicherheit rechtzeitig durch Einleitung von gerichtlichen Maßnahmen (zum Beispiel Erhebung der Klage oder Einleitung eines gerichtlichen Beweissicherungsverfahrens) gestoppt werden.
5. Es ist dringend zu beachten, dass allein die Anzeige von Mängeln beim Bauunternehmer vor Ablauf der Verjährungsfrist die Gewährleistungsfrist (beim BGB-Bauvertrag) nicht hemmt und somit trotz der Anzeige nach fünf Jahren Verjährung eintritt.