

Ohne Abnahme verjähren Ansprüche nach zehn Jahren

Baurecht. Wurden die Leistungen des Bauträgers nicht oder nicht wirksam abgenommen, verjähren Erfüllungsansprüche der Erwerber zehn Jahre nach Vertragsschluss.

OLG Köln, Urteil vom 21. August 2020,
Az. 19 U 5/20

Rechtsanwältin
Samira Bagaric
von WIR Wanderer
und Partner



Urheber: Dennis Greinert, Welcome Monday

DER FALL

Ein Bauträger errichtete ein Mehrfamilienhaus. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sollte durch die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vertreten durch den Verwalter und unter Hinzuziehung eines Sachverständigen erfolgen, wobei der Sachverständige im Juni 2006 das Abnahmeprotokoll unterzeichnete. Im Mai 2011 leitete die WEG ein Beweisverfahren wegen Mängeln gegen den Bauträger ein, 2018 folgte wegen neu aufgetretener Mängel ein weiteres

Beweisverfahren. Der Bauträger argumentierte, dass die Ansprüche der Eigentümer verjährt sind, drang damit aber nicht durch. Daher erhob er 2019 parallel Klage gegen die WEG. Er wollte feststellen lassen, dass die Ansprüche auf mangelfreie Herstellung, soweit sie nicht schon im ersten Beweisverfahren rechthängig sind, spätestens seit Ende Mai 2016 verjährt sind. Das LG Köln wies die Klage als unzulässig ab. Die Berufung des Bauträgers hatte aber Erfolg.

DIE FOLGEN

Das OLG Köln gibt der Klage des Bauträgers statt. Sein Feststellungsantrag ist zulässig und begründet; er muss nicht den Ausgang des Beweisverfahrens abwarten. Nach Meinung des OLG Köln sind die geltend gemachten Ansprüche der WEG bereits verjährt. Ein Gewährleistungsanspruch wäre bei wirksamer Abnahme oder ggf. einer anzunehmenden Abnahmefiktion im Jahr 2016 verjährt. Ob eine Abnahmefiktion angenommen wer-

den kann, hat das OLG Köln in diesem Fall offen gelassen, da nach seiner Ansicht auch der Primärleistungsanspruch (§ 199 Abs. 4 BGB) verjährt ist. Der Erfüllungsanspruch ist mit dem Vertragsschluss entstanden, d.h. zumindest vor der vermeintlichen Abnahme im Jahr 2006. Danach endete die Zehnjahresfrist im Verlauf des Jahres 2016, und die im Beweisverfahren behaupteten Ansprüche der WEG sind bereits verjährt.

WAS IST ZU TUN?

Nach Ansicht des OLG Köln haftet der Bauträger in Fällen, in denen es keine oder keine wirksame Abnahme gab, spätestens nach zehn Jahren nicht mehr. Diese Entscheidung ist nicht überzeugend. Das Gericht hat nämlich ausschließlich den Primäranspruch geprüft, der nach der Ultimo-Regelung des § 199 Abs. 4 BGB verjähren soll. Allerdings hätte das OLG Köln auch die Gewährleistungsrechte prüfen und sich dann ggf. zu einer Verwir-

kung der Ansprüche positionieren müssen. Dies haben die Richter jedoch völlig unberücksichtigt gelassen. Da bisher keine höchstrichterliche Entscheidung vorliegt, ist der Bauträger stets gut beraten, die Einrede der Verjährung zu erheben. Die WEG muss hingegen stets das Risiko einkalkulieren, dass Ansprüche, die länger als zehn Jahre nach Vertragsschluss geltend gemacht werden, bereits verjährt sein könnten. (redigiert von Anja Hall)