

Trotz unwirksamer Abnahme endet die Haftung nach 15 Jahren

von Christian Hippel

Baurecht. Ist eine unwirksame Abnahmeklausel vereinbart, verjährt die Haftung des Bauträgers für Mängel spätestens 15 Jahre nach Fälligkeit seiner Leistung.

OLG Stuttgart, Urteil vom 25. März 2024, Az. 10 U 13/23



Rechtsanwalt Christian Hippel
von WIR Wanderer und Partner
Quelle: WIR Wanderer

Der Fall

Ein Bauträger schloss in den 1990er Jahren Bauträgerverträge mit diversen Erwerbern ab. Die Übergaben und Abnahmen zogen sich lange hin. Sie erfolgten auf der Grundlage einer unwirksamen Abnahmeklausel und durch drei Vertreter der Käufer bis in das Jahr 2001 hinein. Wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum leitete die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) nach der obligatorischen Vergemeinschaftung der Mängelrechte erst 2017 ein Beweis- und später ein Klageverfahren auf Kostenvorschuss zur Beseitigung von Mängeln gegen den Bauträger ein. Der beruft sich auf die Einrede der Verjährung.

Die Folgen

Das OLG Stuttgart weist die Klage ab. Die Abnahmeklausel sei zwar unwirksam, so dass auf dieser Basis keine wirksame Abnahme zustande kommen konnte. Die WEG kann auch bereits Mängelrechte geltend machen. Denn der Bauträger als Verwender der unwirksamen Abnahmeklausel kann sich nicht darauf berufen, dass sich die Verträge mangels Abnahme noch im Erfüllungsstadium befinden und daher noch keine Mängelansprüche bestehen. Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht grenzenlos. Es würde dem Gericht zufolge zu einem „unerträglichen Ergebnis“ führen, wenn die Erwerber so spät noch Mängelrechte geltend machen könnten. Es widerspräche jeglichen Grundsätzen des BGB, sollte ein faktisch unverjährbares Recht geschaffen werden. Die Mängelhaftung eines Bauträgers ende daher spätestens 15 Jahre nach der Fälligkeit der geschuldeten Leistung, also 10 Jahre Absolutverjährung (§ 199 Abs. 4 BGB), zuzüglich 5 Jahre herkömmliche Mängelverjährung gemäß § 634a BGB. Demnach seien die Käufer nicht mehr schutzwürdig.

Was ist zu tun?

Schon das OLG Schleswig hatte im Falle einer fehlenden Abnahme wegen einer unwirksamen Klausel eine ähnliche Entscheidung getroffen. Die hob der BGH mit Urteil vom 9. November 2023 (Az. VII ZR 241/22) auf. Auch gegen das Urteil des OLG Stuttgart wurde Revision eingelegt (Az. VII ZR 68/24). Es ist also damit zu rechnen, dass diese Entscheidung ebenfalls gekippt wird. Letztendlich hat es der Bauträger selbst in der Hand, eine überlange Haftung zu vermeiden, indem er wirksame Abnahmeklauseln vereinbart. Jedenfalls aber ist es ihm möglich, bestehende Mängel zeitnah beheben zu lassen und sodann die Abnahme anderweitig herbeizuführen – notfalls mit gerichtlicher Hilfe. Der Erwerber hingegen hat diese Möglichkeiten nicht und ist daher selbst dann besonders schutzbedürftig, wenn er sich außerordentlich viel Zeit lässt, seine Rechte geltend zu machen.

(redigiert von Monika Hillemacher)