

Mängelanzeige hemmt Verjährung nicht

Viele sind der Auffassung, die bloße Anzeige eines [Baumangels](#) beim Bauunternehmer hemme den Ablauf der Verjährung bezüglich der Mängelrechte. Das trifft nicht zu. Die bloße Mängelanzeige des Bauherrn hemmt den weiteren Ablauf der Verjährungsfristen nicht. Hat der Bauherr also in unverjährter Zeit einen oder mehrere Mängel dem Bauunternehmer lediglich angezeigt, so ist er mitnichten auf der sicheren Seite.

Ursprung der häufig anzutreffenden Fehlvorstellung von der Hemmung durch bloße Anzeige dürfte die Regelung zum Quasi-Neubeginn der Verjährung in [§ 13 Abs. 5 VOB/B](#) sein. Der Auftragnehmer ist danach verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel auf seine Kosten zu beseitigen, wenn es der Auftraggeber vor Ablauf der Verjährungsfrist schriftlich verlangt. Der Zugang dieses Beseitigungsverlangens setzt eine neue Verjährungsfrist in Gang. Der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel verjährt danach frühestens zwei Jahre ab Zugang, nicht aber vor der ursprünglich vereinbarten, als AGB einbezogenen oder gesetzlich geltenden Regelfrist. Dafür muss die VOB/B aber wirksam in das Vertragsverhältnis zwischen Bauherr und Bauunternehmer [einbezogen](#) sein. Das Beseitigungsverlangen ist zudem mehr als eine bloße Mängelanzeige.

Die Hemmung der Verjährung kann unter anderem durch Erhebung einer Klage oder Zustellung einer Streitverkündung oder des Antrags auf Durchführung eines [selbständigen Beweisverfahrens](#) herbeigeführt werden, [§ 204 BGB](#). Eine Mängelanzeige kann allenfalls zur Aufnahme von Verhandlungen im Sinne des [§ 203 BGB](#) führen, die dann die Verjährung ebenfalls hemmen können. Dazu muss es aber zu einem ernsthaften Meinungs-austausch über die Ansprüche des Bauherrn kommen. Ein solcher Meinungs-austausch liegt insbesondere dann nicht vor, wenn der Bauunternehmer einfach gar nicht reagiert oder sofort ausdrücklich die Ansprüche zurückweist, Urteil des BGH vom 26.10.2006 – [VII ZR 194/05](#).

Der Nachweis solcher Verhandlungen ist in jedem Falle schwierig zu führen. Insbesondere können Verhandlungen auch einschlafen. Es empfiehlt sich daher oft, zeitig zu reagieren und die Verjährung rechtssicher durch Rechtsverfolgung zu hemmen.

Rechtsanwalt Dr. Andreas Neumann – Immoanwalt NRW – Münster