

Update Bauen und Immobilien

Verjährungsbeginn bei Zusage der Mangelbeseitigung

OLG Brandenburg, Urteil vom 11.08.2021 - 4 U 130/20; BGH, Beschluss vom 01.06.2022 - VII ZR 835/21 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Im Rahmen eines VOB/B-Vertrages führt Auftragnehmer AN für Auftraggeber AG Dachdeckerarbeiten durch. Innerhalb der in 2013 beginnenden vierjährigen Verjährungsfrist treten Feuchtigkeitsschäden auf. Nach mehrfacher Aufforderung zur Mängelbeseitigung teilt AN in 2017 schriftlich mit, nochmal nach der Schadensursache zu suchen und diese zu beheben, sobald das Wetter es erlaube. Zur Mängelbeseitigung durch AN kommt es jedoch nicht. AG beauftragt einen Sachverständigen, der gutachterlich die mangelhafte Ausführung von Anschlüssen durch AN als Ursache für den Regen Zutritt und die Durchfeuchtungen feststellt. Hieraufhin lässt AG den Mangel durch einen Dritten beseitigen und verklagt AN vor dem Landgericht (LG) auf Erstattung der Selbstvornahmekosten. AN erhebt die Einrede der Verjährung. Das LG hält diese für unbegründet. Hiergegen wendet AN sich mit der Berufung.

Ohne Erfolg! Das OLG bestätigt das Urteil des LG. Mit Zusage der Mangelbeseitigung, die ein Anerkenntnis darstelle, lief die Verjährungsfrist für den betroffenen Mangel neu. Für das Vorliegen eines Anerkenntnisses im Sinne von § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB reiche es bereits aus, dass das tatsächliche Verhalten des Schuldners gegenüber dem Gläubiger das Bewusstsein des Bestehens des Anspruchs unzweideutig zu erkennen gebe. Dies sei im vorliegenden Fall aufgrund der eindeutigen schriftlichen Mitteilung des AN, der Aufforderung zur Mangelbeseitigung nachkommen zu wollen, zu bejahen. Dem Schreiben seien keine Hinweise darauf zu entnehmen, dass AN die Ursachenforschung und Mangelbehebung lediglich aus Kulanz habe vornehmen wollen. Daher begann ab Versand des Schreibens die vierjährige Verjährungsfrist für die betroffenen Mängelansprüche erneut. Die von AG innerhalb der neuen Gewährleistungsfrist erhobene Klage hemmte daher die Verjährung, so dass diese als Einrede nicht greifen kann.

Bedeutung für die Praxis

Die Entscheidung verdeutlicht, dass Auftragnehmer mit Bedacht auf Mängelanzeigen reagieren sollten und Auftraggeber bei etwaigen Verjährungen den vorlaufenden Schriftwechsel kritisch auf etwaige als Anerkenntnisse bewertbare Aussagen prüfen sollten. Wer gegenüber seinem Auftraggeber die Beseitigung von Mängeln zusagt, sollte diese zügig vornehmen. Dies gilt nicht nur mit Blick darauf, dass Zusagen als Anerkenntnis zu bewerten sind und somit die vierjährige Verjährungsfrist ab Zusage neu beginnt. Vielmehr sind Auftragnehmer auch zur Schadensminimierung gehalten, ihnen angezeigte Mängel schnellstmöglich zu beseitigen, so sie diese als berechtigt anerkennen. Anderenfalls haben Auftragnehmer etwaige aus einer verspäteten Mängelbehebung resultierende Schäden des Auftraggebers zu ersetzen.