

BGH v. 26.03.2026 - VII ZR 68/24, BeckRS 2026, 5527

Verjährung von Werkmängelansprüchen in 30 Jahren bei unwirksamer Abnahmeklausel

14.10.2026

Leitsatz

1. Die Verjährung eines Kostenvorschussanspruchs des Bestellers gemäß § 633 Abs. 3 BGB a.F. in Verbindung mit § 242 BGB beginnt erst mit Abnahme der Werkleistung zu laufen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 8. Juli 2010 - VII ZR 171/08, BauR 2010, 1778 = NZBau 2010, 768).
2. Eine von einem Bauträger gestellte Vertragsklausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch drei aus der Mitte der Erwerber zu wählende Vertreter erfolgen soll, ohne dass dem Erwerber das Recht vorbehalten wird, das hergestellte Werk auf seine Abnahmefähigkeit zu überprüfen und die Abnahme selbst zu erklären, ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber unwirksam.
3. Für die Durchsetzbarkeit des Kostenvorschussanspruchs gemäß § 633 Abs. 3 BGB a.F. in Verbindung mit § 242 BGB wegen Mängeln des Gemeinschaftseigentums gilt in diesem Fall eine zeitliche Obergrenze von 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme.

Sachverhalt

Die klagende Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) verlangt von der beklagten Bauträgerin die Zahlung eines Kostenvorschusses für die Mangelbeseitigung von Korrosionsschäden und Undichtigkeiten eines Metall-Pultdachs.

Die Beklagte hatte ein älteres Mehrfamilienhaus grundlegend umgebaut, den ursprünglichen Dachstuhl entfernt und durch ein zusätzliches Geschoss mit Pultdach ersetzt. Die Dacharbeiten wurden im Sommer 1999 fertiggestellt. In den Jahren 1999 bis 2001 veräußerte die Beklagte insgesamt 31 Wohn- sowie 9 Teileigentumseinheiten auf Grundlage formularmäßiger Bauträgerverträge (§§ 631 ff. BGB). Diese sahen vor, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch drei aus dem Kreis der Erwerber zu wählende Vertreter erfolgen sollte. Entsprechende Abnahmebegehungen fanden bis Mai 2001 statt. In den folgenden Jahren wurden weitere Einheiten veräußert. Die hierzu geschlossenen Verträge enthielten die Regelung, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bereits erfolgt ist.

Mit Beschluss aus dem Jahr 2017 zog die WEG die Geltendmachung von Mängelrechten hinsichtlich des Pultdaches an sich und forderte die Beklagte erfolglos zur Mängelbeseitigung unter Fristsetzung auf. Nach Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens verlangte sie im Jahr 2020 einen Kostenvorschuss. Nachdem die Beklagte die Zahlung unter Berufung auf die Einrede der Verjährung verweigert hatte, erhob die Klägerin Klage auf Vorschusszahlung sowie Feststellung der Ersatzpflicht für weitere Schäden.

Das Landgericht gab der Klage statt, während das Berufungsgericht sie auf die Berufung der Beklagten abwies. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren vor dem BGH weiter.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Entscheidung

Die Revision ist begründet. Die Beklagte könne dem Anspruch der Klägerin auf Zahlung eines Kostenvorschusses für Werkmängel gem. § 633 Abs. 3 BGB a.F. i.V.m. § 242 BGB a.F. nicht die Einrede der Verjährung entgegenhalten.

Die Verjährung eines Kostenvorschussanspruchs des Bestellers nach § 633 Abs. 3 BGB a.F. i.V.m. § 242 BGB (§ 637 Abs. 3 BGB n.F.) beginne grundsätzlich erst mit Abnahme der Werkleistung zu laufen.

Im Streitfall war der Anspruch der Klägerin mangels wirksamer Abnahme nicht verjährt. Denn die für die Erwerber erklärten Abnahmen des Gemeinschaftseigentums hätten keine rechtlichen Abnahmewirkungen herbeigeführt. Die in den Bauträgerverträgen enthaltene Regelung, wonach die Abnahme durch drei aus dem Kreis der Erwerber zu wählende Vertreter erfolgen sollte, begründe keine wirksame Ermächtigung die übrigen Erwerber hinsichtlich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu vertreten. Vielmehr bewertet der Senat die von der Beklagten formularmäßig gestellten Abnahmeklauseln als unwirksam, da sie die Erwerber unangemessen benachteiligen. Dies betreffe sowohl die Klauseln in den ursprünglichen Erwerberverträgen, die eine Abnahme durch Vertreter vorsahen, als auch die Bestimmungen in den später abgeschlossenen sogenannten Nachzügler-Verträgen, nach denen die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bereits erfolgt sei.

Die Abnahmeklausel benachteilige die Erwerber unangemessen, da sie ihnen das in § 640 Abs. 1 BGB verankerte Recht nehme, eigenständig über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu entscheiden. Indem die Erwerber verpflichtet werden, die Abnahme durch von ihnen zu bestimmende Dritte vornehmen zu lassen und diesen eine unwiderrufliche Vollmacht zu erteilen, werde ihnen ihr Recht, selbst das hergestellte Werk auf seine Abnahmefähigkeit zu überprüfen und die Abnahme zu erklären, vollständig entzogen. Nach Auffassung des BGH weiche eine solche Klausel in erheblicher Weise von den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab, ohne dass die Interessen des einzelnen Erwerbers angemessen berücksichtigt würden. Dies gelte auch für die in den Nachzügler-Verträgen verwendete Klausel.

Darüber hinaus verjähre der geltend gemachte Kostenvorschussanspruch – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – nicht spätestens 15 Jahre nach dem Abnahmeangebot des Unternehmers. Der BGH stellt klar, dass eine Zusammenrechnung der in § 199 Abs. 4 BGB geregelten Höchstfrist für den Erfüllungsanspruch mit den speziellen Verjährungsfristen für Mängelrechte aus § 634a BGB nicht in Betracht komme. Für eine solche zeitliche Höchstgrenze fehle es an einer gesetzlichen Grundlage. Vielmehr unterliegen Mängelrechte – zu denen auch der Kostenvorschussanspruch aus § 633 Abs. 3 BGB a.F. i.V.m. § 242 BGB zählt – ausschließlich der eigenständigen Regelung des § 634a BGB. Ein Rückgriff auf die allgemeine Vorschrift des § 199 Abs. 4 BGB sei daher grundsätzlich ausgeschlossen.

Stattdessen gelte nach Auffassung des Senats für die Durchsetzbarkeit des geltend gemachten Kostenvorschussanspruchs eine zeitliche Höchstgrenze von 30 Jahren, die vorliegend noch nicht abgelaufen ist. Diese Frist beginne mit dem Zeitpunkt, in dem eine Abnahme aufgrund der Unwirksamkeit der verwendeten Abnahmeklauseln fehlgeschlagen ist, und gelte unabhängig davon, dass eine Abnahme grundsätzlich noch herbeigeführt werden könnte. Diese Obergrenze lasse sich jedenfalls aus einer Gesamtanalogie der gesetzlichen Verjährungsvorschriften ableiten (vgl. § 197 Abs. 1, § 199 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 3a BGB sowie § 202 Abs. 2 BGB). Diesen Vorschriften liege der allgemeine Rechtsgedanke zugrunde, dass ein Zeitraum von höchstens 30 Jahren als ausreichend angesehen wird, um Ansprüche geltend zu machen oder verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen. Im Übrigen sei die Geltendmachung der Ansprüche nach Ablauf dieses Zeitraums jedenfalls nach § 242 BGB aufgrund von Rechtsmissbrauch unzulässig.

Praxishinweis

Die Entscheidung zeigt, dass Bauträger mit pauschalen oder „vereinfachenden“ Abnahmeregelungen im Gemeinschaftseigentum erhebliche Verjährungsrisiken schaffen können. Formulierungen, nach denen etwa

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

bestimmte Erwerbervertreter die Abnahme für alle erklären oder die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bereits als erfolgt gilt, sollten in Bauträgerverträgen überprüft und vermieden werden. Während eine solche Abnahmeklausel individualvertraglich weiterhin möglich erscheint, ist sie in Formularverträgen wegen Verstoßes gegen AGB-Recht unwirksam. In der Folge ist der Beginn der üblichen Mängelverjährung blockiert und die Geltendmachung etwaiger Mängelrechte deutlich länger möglich als wirtschaftlich eingeplant (30 Jahre!). Um das hieraus folgende Prozess- und Haftungsrisiko zu begrenzen, sollten Bauträger bis zu 25 Jahre alte Verträge über Bauvorhaben noch einmal systematisch darauf überprüfen, ob die Abnahme des Gemeinschaftseigentums tatsächlich wirksam erfolgt ist und ob die Akten eine belastbare Abnahmeerklärung sämtlicher Erwerber enthalten. Soweit das nicht der Fall ist, kann es sinnvoll sein, fehlende Abnahmen aktiv nachzuholen, um den Haftungszeitraum auf die gesetzliche 5-jährige Gewährleistungsfrist zu beschränken. Umgekehrt eröffnet das Urteil für Erwerber und Wohnungseigentümergeinschaften einen wichtigen Prüfungsansatz: Liegen dem Projekt Verträge mit unwirksamen Abnahmeklauseln zugrunde, können Mängelrechte noch bestehen.

Zugleich setzt der BGH mit der 30-jährigen Höchstgrenze für den Fall der gescheiterten Abnahme aber auch eine klare zeitliche Schranke: Eine unbegrenzte Inanspruchnahme ist gerade nicht eröffnet. Dies gilt ohne Rücksicht auf die Entstehung der Ansprüche und ohne Rücksicht auf die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Gläubigers von seinen Rechten.