

Das unterschätzte Verjährungsrisiko von Ansprüchen wegen Störungen im Bauablauf

Zahlreiche aktuelle Fälle belegen, dass das Verjährungsrisiko von Ansprüchen aufgrund von Störungen im Bauablauf nach wie vor unterschätzt wird. Grund dafür ist, dass nicht wenige Auftraggeber und Auftragnehmer zu leichtfertig auf die Abnahme oder Schlussrechnungslegung als Ausgangspunkt für den Lauf von Verjährungsfristen abstellen.

Bei Ansprüchen wegen Störungen im Bauablauf, unabhängig davon, ob sie auf § 642 BGB oder § 6 Abs. 6 VOB/B gestützt werden, spielt jedoch weder die Abnahme noch die Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung eine Rolle.

Wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, kann die insofern geltende dreijährige Regelverjährungsfrist (§§ 195, 199 BGB) zum Zeitpunkt der Abnahme oder Schlussrechnungslegung sogar schon abgelaufen sein. Der Beitrag dient der Veranschaulichung dieses oft unterschätzten Verjährungsrisikos und soll die Parteien im künftigen Umgang damit sensibilisieren:

Die bei Ansprüchen wegen Störungen im Bauablauf zur Anwendung kommende dreijährige Regelverjährungsfrist des § 195 BGB beginnt gem. § 199 Abs. 1 BGB mit dem Schluss des Jahres zu laufen, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

Eine höchstrichterliche Klärung der Rechtsfrage, wann Fälligkeit eines Anspruchs wegen Störungen im Bauablauf eintritt und dieser damit im Sinne des § 199 Abs. 1 BGB entstanden ist, steht noch aus. Mehrheitlich wird davon ausgegangen, dass für den Beginn des Laufs der dreijährigen Verjährungsfrist maßgeblich ist, in welchem Jahr der Annahmeverzug des Auftraggebers eingetreten ist und der Entschädigungsanspruch des Auftragnehmers klageweise geltend gemacht werden kann (so auch LG Kempten, NJW-Spezial 2024, 718; Messerschmidt/Voit/*Finster*, 5. Aufl. 2026, BGB § 642 Rn. 66; BeckOK BauVertrR/*Sienz*, 34. Ed., BGB § 642 Rn. 90c).

Die Gegenansicht, die für den Beginn der Verjährungsfrist von Entschädigungsansprüchen wegen Störungen im Bauablauf auf die Abnahme und Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung abstellt, ist heute nicht mehr haltbar (vgl. Beck'scher VOB-Kommentar/*Bolz*, 4. Aufl. 2023, VOB/B § 9 Abs. 3 Rn. 15; *Schweer/Klein*, BauR 2022, 838). Grundannahme dieser Ansicht ist, dass es sich bei § 642 BGB um einen Vergütungsanspruch handelt, für dessen Fälligkeit die allgemeinen Regelungen der §§ 641, 650 Abs. 4 BGB gelten. Diese Ansicht verkennt jedoch, dass der BGH den Entschädigungsanspruch gem. § 642 BGB ausdrücklich als „verschuldensunabhängigen Anspruch sui generis“ und gerade nicht als Vergütungsanspruch eingeordnet hat (BGH, NZBau 2018, 25, 26; BGH, NJW 2020, 1293, 1295). Damit dürfte dieser Gegenansicht die Grundlage entzogen sein.

Der dogmatisch zutreffende und zugleich auch rechtssicherste Weg kann also nur darin liegen, bei Entschädigungsansprüchen wegen Störungen im Bauablauf für den Beginn der Verjährungsfrist auf das Jahr des Annahmeverzugs des Auftraggebers abzustellen und nicht auf einen Verjährungsbeginn erst mit Abnahme und Schlussrechnungslegung.

Dieser Umstand hat jedoch zur Folge, dass die Verjährung bereits während der Bauausführung zu laufen beginnen kann, sodass Entschädigungsansprüche schon vor Schlussabrechnungsreife verjährt sein können. Da sich Bauvorhaben nicht selten mehrere Jahre hinziehen können, birgt dieser Umstand ein hohes Risiko, wie die nachfolgende Tabelle veranschaulicht:

Bauzeitverzögerung	Beginn Verjährung	Ablauf Verjährung
2022	01.01.2023	31.12.2025
2023	01.01.2024	31.12.2026
2024	01.01.2025	31.12.2027

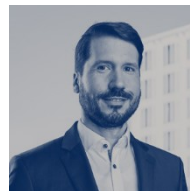
Sollte sich also der Auftraggeber beispielsweise im Zeitraum August bis November 2023 mit der Übergabe von Planunterlagen in Verzug befunden haben, weshalb der Auftragnehmer in der ordnungsgemäßen Leistungserbringung behindert war und ihm Vorhaltekosten entstanden sind, verjähren die diesbezüglichen Entschädigungsansprüche des Auftragnehmers mit Ablauf des 31.12.2026. Dies gilt selbst dann, wenn das Bauvorhaben erst im Jahr 2027 fertiggestellt wird.

Praxishinweis

Wenn ein Auftragnehmer seine Ansprüche wegen Störungen im Bauablauf erst nach Abschluss des Bauvorhabens und mit Schlussrechnungslegung geltend macht, kann ihn das teuer zu stehen kommen. Unter Umständen sind die Ansprüche bereits verjährt.

Auftragnehmer sollten daher unbedingt rechtzeitig vor Jahresende prüfen, ob mögliche Entschädigungsansprüche wegen einer Bauzeitverzögerung mit Ablauf des jeweiligen Jahres verjähren könnten, sodass noch rechtzeitig verjährungshemmende Maßnahmen eingeleitet werden können. Insofern sollte auch mit der Inanspruchnahme rechtlicher Beratung nicht zu lange zugewartet werden, um die je nach Einzelfall unterschiedlichen Handlungsoptionen gemeinsam durchgehen zu können.

Ihre Ansprechpartner*innen für dieses Thema:



Dr. Christian Groeneveld
Rechtsanwalt
+49 (0)30 20670-1531
groeneveld@knauthe.com



Jessica Hermann
Rechtsanwältin
+49 (0)30 20670-1531
hermann@knauthe.com