

Bauträgervertrag - Unwirksame Formalklausel zur Abnahme: Mängelansprüche gegen den Bauträger noch bis zu 15 Jahre nach Fertigstellung (OLG Stuttgart, 13.05.2025 – 10 U 4/25)

Das OLG Stuttgart hatte sich kürzlich mit einem Fall zu befassen, bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums bei einem Bauträgervertrag wegen Verstoßes gegen Rechtsnormen unwirksam war. Die in dem Bauträgervertrag enthaltene Formalklausel des Bauträgers zur Abnahme war in dem betreffenden Fall unwirksam. Die Unwirksamkeit der Formalklausel wirkte sich für die betroffenen Erwerber damit einerseits günstig aus und zwar bezogen auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung von Mängelansprüchen (insbesondere auch des Nacherfüllungsanspruchs), andererseits aber auch ungünstig bezüglich des Beginns der Verjährung der Mängelansprüche. Da die Inhaltskontrolle bei Formalklauseln aber ausschließlich dem Schutz des Vertragspartners des Verwenders, hier also dem Schutz des Erwerbers, dient, führt dies nach Auffassung des OLG Stuttgart dazu, dass im Grundsatz ein unverjährbarer Anspruch des Erwerbers vorliegt (abgesehen von einer nach vielen Jahren gegebenenfalls noch durchzuführenden Abnahme, die den Lauf der Verjährungsfrist in Gang setzen würde).

Die Grenze der Einstandspflicht des Bauträgers sieht das OLG Stuttgart sodann bei **15 Jahren**. Dies ist auch die Grenze, die vom BGH für die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen bezüglich vom Unternehmer arglistig verschwiegener Mängel gezogen wird.

Für Bauträger zeigt dieses Urteil noch einmal, dass mit Formalklauseln bezüglich der Abnahme der Erwerber besonders vorsichtig umgegangen werden muss. Das fehlende in Gang setzen der Gewährleistungsfrist von 5 Jahren wegen Unwirksamkeit der Formalklausel zur Abnahme kann zu einer bis zu 15 jährigen Haftung des Bauträgers für Mängel führen.

Für Erwerber von Bauträgerobjekten bedeutet das Urteil umgekehrt, dass bei Mängeln, die sich erst mehr als 5 Jahre nach Abnahme zeigen, in jedem Fall geprüft werden sollte, ob etwaige Formalklauseln zur Abnahme im Bauträgervertrag wirksam waren.