

Vorsicht bei Angaben zur Gewährleistung im Abnahmeprotokoll!

Wird im Abnahmeprotokoll ein anderer Beginnstermin für die Verjährungsfrist der Mängelansprüche angegeben als im Bauvertrag vereinbart, kann es sich um eine einvernehmliche Vertragsänderung handeln. Das hat das OLG München mit Beschluss vom 19.02.2021 (9 U 7047/20 Bau) nochmals klargestellt.

In dem Fall, über den das OLG München zu entscheiden hatte, waren in einem Bauvertrag der Beginn und die Dauer der Gewährleistungsfrist fest vereinbart worden. Nach der Fertigstellung der Arbeiten formulierte die Auftraggeberin das Abnahmeprotokoll vor und unterzeichnete es. Darin benannte sie diverse Mängel, erklärte die Abnahme und führte als Beginn der Gewährleistungsfrist ein anderes Datum als im Bauvertrag vereinbart an.

In dem Protokoll strich die Auftragnehmerin einige der aufgeführten Mängel, und der bevollmächtigte Vertreter der Auftragnehmerin zeichnete gegen. Der neue Beginn der Gewährleistungsfrist blieb unverändert. Die Auftraggeberin nahm das Protokoll entgegen und reagierte nicht weiter auf die Streichungen der Mängel.

Nach dem Ende der ursprünglich vereinbarten Gewährleistungsfrist verlangte die Auftragnehmerin die übergebene Gewährleistungssicherheit heraus. Die Auftraggeberin lehnte die Herausgabe ab, weil die Gewährleistungsfrist noch nicht abgelaufen sei. Sie verwies dazu auf den geänderten Verjährungsbeginn im Abnahmeprotokoll.

Zu Recht, wie das OLG München entschied. Mit der Übergabe des gegengezeichneten Abnahmeprotokolls und dessen offensichtlicher Akzeptanz durch die Auftraggeberin hätten die Parteien eine Vertragsänderung zum Gewährleistungsbeginn vereinbart. Dazu sei auch keine ausdrückliche Erklärung der Auftraggeberin mehr erforderlich gewesen. Eine solche Erklärung sei nach der Verkehrssitte nicht zu erwarten, wenn ein Auftraggeber mit der Streichung einiger Mangelpunkte einverstanden gewesen sei.

Praxistipp: In aller Regel besteht kein Bedarf, den Beginn oder die Dauer der Verjährungsfrist für die Mängelansprüche im Abnahmeprotokoll zu vermerken. Denn aus dem Abnahmedatum und der vertraglichen Gewährleistungsfrist lässt sich deren Ende unschwer berechnen. So lassen sich Rechtsunsicherheiten vermeiden, die sich aus unterschiedlichen Vereinbarungen im Vertrag und im Abnahmeprotokoll ergeben können.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 - 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 - 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

