



Jansen Rossbach Rechtsanwälte PartmbB

Mandantenrundbrief
Nr. 23

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantinnen und Mandanten,

zum Jahreswechsel droht die Verjährung von Forderungen, mithin Forderungsverluste, für alle Forderungen aus Werklohn oder aus Architektenhonorar, die im Jahr 2021 entstanden sind.

Bitte beachten Sie folgendes:

1.

Forderungen auf Zahlung von Werklohn oder Architektenhonorar verjähren in einer Frist von 3 Jahren, wobei die Verjährungsfrist beginnt zu Beginn des Jahres, welches dem Jahr folgt, in dem die Forderung entstanden ist. Das bedeutet für im Jahr 2021 fällig gewordene Forderungen, dass die 3-jährige Verjährungsfrist am 01.01.2022 beginnt und am 31.12.2024 abläuft.

2.

Werklohnforderungen aus VOB/B-Verträgen werden fällig, wenn

- eine Abnahme vorliegt
- und
- eine prüfbare Schlussrechnung vorliegt; dann 30 Tage nach Zugang dieser Schlussrechnung.

Anders ist die Rechtslage bei BGB-Verträgen. Die Vorlage einer Schlussrechnung ist für die Fälligkeit der Werklohnforderung oder der Forderung aus Architektenhonorar nicht notwendig. Für die Fälligkeit reicht die Abnahme aus. Denken Sie bitte daran, dass Sie bei solchen Verträgen die Fälligkeit nicht dadurch hinausschieben können, dass Sie keine Schlussrechnung stellen.

3.

Viele meinen, es reiche aus, den Ablauf der Verjährungsfrist zu hemmen, wenn dem Vertragspartner eine Mahnung geschickt wird. Sie glauben, die Mahnung mit Fristsetzung würde ausreichen und es sei noch ausreichend Zeit, im Folgejahr, die Forderung unter Umständen gerichtlich geltend zu machen. Diese Auffassung ist falsch.

Allenfalls ernsthafte Verhandlungen über den Bestand der Forderung können eine drohende Verjährung verhindern. Sich hierauf zu verlassen ist jedoch riskant, weil im Falle einer streitigen Auseinandersetzung der Umfang und die Dauer der Verhandlungen nachgewiesen werden muss. Wenn Sie sich auf eine solche verjährungshemmende Verhandlung berufen wollen, müssen Sie dies ausreichend dokumentieren.

4.

Ansonsten bleibt zum Zwecke der Verjährungshemmung per 31.12.2024 für im Jahr 2021 entstandene Forderungen nur die gerichtliche Geltendmachung. Eine solche Klage kann kurzgefasst werden. Sie ist bei einem zuständigen Gericht einzureichen. Dabei ist zu beachten, dass der richtige Vertragspartner angegeben wird. Es muss daher sorgfältig geprüft werden, ob der Vertragspartner eine Einzelfirma oder eine GmbH oder eine sonstige juristische Person ist. Besondere Vorsicht ist bei Wohnungseigentümergeinschaften geboten. Diese werden durch den Verwalter vertreten.

5.

Nicht zu verwechseln mit der 3-jährigen Verjährungsfrist für Forderungen sind die Verjährungsfristen für Gewährleistungsansprüche. Gewährleistungsansprüche beginnen **mit dem Tag der Abnahme**, nicht jedoch zu Beginn des Jahres, welches auf das Jahr der Abnahme folgt. Die Gewährleistungsansprüche verjähren zeitgenau bei VOB/B-Verträgen in vier Jahren, bei BGB-Verträgen in fünf Jahren nach der Abnahme.

Die Hemmung eines Verjährungsablaufes ist bei VOB/B-Verträgen und BGB-Verträgen unterschiedlich geregelt.

- Bei VOB/B-Verträgen ist die Mängelanzeige mit Aufforderung zur Mängelbeseitigung ausreichend, um eine weitere 2-jährige Verjährungsfrist für den gemeldeten Mangel in Gang zu setzen.
- Das gilt nicht bei BGB-Verträgen. Hier sind Sie darauf angewiesen, wenn Sie keine Verhandlungen über die Gewährleistungsansprüche führen und dokumentieren können, die Hemmung der Verjährung durch gerichtliche Maßnahmen wie Klage oder Einleitung eines Selbständigen Beweisverfahrens herbeizuführen.

In der Hoffnung, dass Sie zum Jahresende keine Forderungsverluste erleiden, verbleiben wir und wünschen Ihnen frohe Festtage und ein erfolgreiches neues Jahr.

Dr. Armin Rossbach
Rechtsanwalt

Florian Kopper
Rechtsanwalt

Udo Börder