

WEG

Bauträgerhaftung in der WEG: 5-Jahres-Verjährung für Neubau-Mängel und der Klageweg der GdWE

Neubau-Mängel verjähren in fünf Jahren nach Abnahme.
Welche Rechte die GdWE gegenüber dem Bauträger hat

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

16. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Bauträgervertrag und seine Doppelnatur (Kauf- und Werkvertrag) — § 650u BGB
- 02 Abnahme und Beginn der Verjährungsfrist nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB
- 03 Beschluss der Eigentümerversammlung über die Mängelverfolgung — § 9a Abs. 2 WEG
- 04 Hemmung und Neubeginn der Verjährung (§§ 203, 204, 212 BGB)
- 05 Klagestrategie: Selbständiges Beweisverfahren, Werkvertragsklage, Sachverständige
- 06 Take-aways

VIER JAHRE NACH BEZUG DER NEUBAUANLAGE ENTDECKT DER VERWALTUNGSBEIRAT FEINE, ABER durchgehende Risse entlang der gesamten Südfassade. Ein hinzugezogener Architekt erkennt sofort: Hier handelt es sich nicht um harmlose Schwindrisse, sondern um Hinweise auf eine unzureichend dimensionierte Bewehrung des Putzträgers. Die Eigentümergeinschaft (GdWE) wendet sich an den Bauträger – und erhält eine Antwort, die in der Praxis Routine ist: Man verweise auf Setzungen, übliche Toleranzen und auf den Umstand, dass die Gewährleistungsfrist „demnächst“ auslaufe. Aussitzen ist die Strategie.

Genau an dieser Stelle entscheidet sich, ob die GdWE ihr Geld zurückbekommt oder die Sanierung aus eigener Tasche zahlt. Der Fünf-Jahres-Lauf nach Abnahme ist eine harte Frist. Sie endet taggenau – und mit ihr enden alle werkvertraglichen Ansprüche, sofern nicht rechtzeitig gehemmt oder neu in Lauf gesetzt wurde. Dieser Beitrag zeigt, wie die GdWE die Mängelverfolgung beschließt, mit welchen Instrumenten sich die Verjährung stoppen lässt und welche Klagestrategie sich bewährt hat, wenn der Bauträger nicht freiwillig nacherfüllt.

Bauträgenervertrag und seine Doppelnatur (Kauf- und Werkvertrag) — § 650u BGB

Der Bauträgenervertrag ist ein gesetzlich geregelter Sondertyp, den § 650u BGB seit der Schuldrechtsreform 2018 ausdrücklich definiert. Er verpflichtet den Bauträger zur Errichtung oder zum Umbau eines Hauses oder einer vergleichbaren Anlage und zur Übertragung des Eigentums an Grundstück und Wohnungseigentum. Aus dieser Doppelstruktur folgt seine rechtliche Eigenart: Auf den Eigentumserwerb am Grundstück finden die Vorschriften des Kaufrechts Anwendung, auf die Errichtung des Bauwerks dagegen die Vorschriften des Werkvertragsrechts nach §§ 631 ff. BGB.

Für Mängel am Bauwerk bedeutet das, dass die GdWE nicht auf das oft schwächere kaufrechtliche Regime verwiesen werden kann, sondern den vollen Schutz der werkvertraglichen Gewährleistung in Anspruch nimmt. § 650u Abs. 1 Satz 2 BGB ordnet ausdrücklich an, dass für die Errichtung oder den Umbau die Vorschriften der Untertitel 1 und 2 (also das allgemeine Werkvertragsrecht und das Bauvertragsrecht) gelten. Damit greifen unter anderem § 633 BGB (Sach- und Rechtsmangel), § 634 BGB (Rechte des Bestellers bei Mängeln) und vor allem § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB mit seiner verlängerten Verjährungsfrist von fünf Jahren.

Praktisch wichtig: Der einzelne Erwerber schließt seinen Vertrag isoliert mit dem Bauträger, jeder besitzt zunächst seinen eigenen Anspruch. Mängel am Gemeinschaftseigentum betreffen aber alle Eigentümer gleichzeitig. Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat hierzu eine klare Linie entwickelt: Sobald es um Mängel des gemeinschaftlichen Ei-

gentums geht, kann und soll die GdWE die Ansprüche vergemeinschaften und gebündelt durchsetzen. Eine parallele Verfolgung durch einzelne Eigentümer ist nach Vergemeinschaftungsbeschluss ausgeschlossen.

Lesetipp dazu: [Werkvertragsrecht §§ 631 ff. BGB.](#)

Abnahme und Beginn der Verjährungsfrist nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB

Die Abnahme ist das zentrale Datum jeder Bauträgerhaftung. Mit ihr wird das Werk als vertragsgemäße Leistung entgegengenommen, die Vergütung wird fällig, die Beweislast für Mängel kehrt sich zulasten des Erwerbers um, und – am wichtigsten – die Verjährungsfrist beginnt zu laufen. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB ordnet für Bauwerke und für Planungs- oder Überwachungsleistungen, die hierfür erbracht werden, eine Verjährungsfrist von fünf Jahren ab Abnahme an.

Diese fünf Jahre laufen taggenau, nicht erst zum Jahresende. Wer am 14. Juli 2021 abgenommen hat, sieht seine Ansprüche am Ablauf des 14. Juli 2026 verjähren. Wird die Abnahme von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum getrennt erklärt – was der Regelfall ist –, laufen zwei Fristen parallel: eine je Wohnung und eine für das gemeinschaftliche Eigentum. Für die Mängelverfolgung der GdWE ist ausschließlich die Frist des Gemeinschaftseigentums maßgeblich.

Wann die Abnahme des Gemeinschaftseigentums wirksam erfolgt ist, gehört zu den häufigsten Streitfragen. Bauträger verwenden gelegentlich Klauseln, die einen vom Bauträger selbst beauftragten Sachverständigen zur Abnahme bevollmächtigen. Solche Klauseln sind regelmäßig unwirksam, weil sie die Erwerber benachteiligen. Auch eine konkludente Abnahme durch widerspruchslöse Nutzung kommt in Betracht, setzt aber eine klare, von allen Erwerbern getragene Erklärung voraus. Im Zweifel sollte die GdWE den Zeitpunkt der wirksamen Abnahme bereits im Vorfeld einer Mängelrüge anwaltlich prüfen lassen – ein Irrtum über das Datum führt häufig dazu, dass Ansprüche unbemerkt verjähren.

Eine weitere Falle: Erfolgt die Abnahme erst Jahre nach Bezug, weil sich Bauträger und Erwerber lange streiten, kann sich die Fünf-Jahres-Frist ungewollt verlängern – aber eben auch verkürzen, wenn ein Gericht im Nachhinein eine frühere konkludente Abnahme feststellt. Für die Hausverwaltung empfiehlt sich daher, das Abnahmedatum des Gemeinschaftseigentums dauerhaft in den Stammdaten der Liegenschaft zu hinterlegen und 24 Monate vor Ablauf eine Wiedervorlage zu setzen.

Beschluss der Eigentümerversammlung über die Mängelverfolgung — § 9a Abs. 2 WEG

Seit der WEG-Reform 2020 ist die GdWE rechtsfähig. § 9a Abs. 2 WEG bestimmt, dass die Gemeinschaft die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte sowie die Rechte der Wohnungseigentümer ausübt, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Damit ist die Bündelung der Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger heute ausdrücklich Aufgabe der Gemeinschaft.

Notwendig ist ein Beschluss der Eigentümerversammlung. Er muss erkennen lassen, welche Mängel verfolgt werden, welches Rechtsschutzziel die Gemeinschaft anstrebt (Nacherfüllung, Selbstvornahme mit Kostenvorschuss, Minderung, Schadensersatz oder Rücktritt) und wer beauftragt wird. In der Praxis bewährt sich ein zweistufiges Vorgehen: Zunächst wird ein Beschluss über die Beauftragung eines Sachverständigengutachtens und einer anwaltlichen Vertretung gefasst, später folgt der eigentliche Klageauftrag, wenn das Gutachten die Mängel bestätigt.

Inhaltlich sollte der Beschluss folgende Punkte abdecken: Erstens eine möglichst konkrete Beschreibung der Mängel mit Verweis auf das Vorprüfungsgutachten. Zweitens die Wahl des Anspruchs nach § 634 BGB – meist Nacherfüllung mit Fristsetzung und anschließend Vorschuss zur Selbstvornahme. Drittens die Beauftragung einer fachlich spezialisierten Rechtsanwaltskanzlei nebst Vergütungsregelung. Viertens eine Sonderumlage oder Entnahme aus der Erhaltungsrücklage zur Finanzierung. Fünftens, wenn Eilbedarf besteht, eine Ermächtigung des Verwalters zu sichernden Maßnahmen.

Wird die Versammlung kurzfristig zur Mängelverfolgung einberufen, muss der Verwalter die Ladungsfrist und die hinreichende Bestimmtheit des Tagesordnungspunkts wahren. Ein zu pauschal gefasster Beschluss („Der Verwalter wird ermächtigt, gegen den Bauträger vorzugehen“) ist anfechtbar – Hinweise dazu auch in unserem Beitrag zur Beschlussanfechtungsklage § 44 WEG. In dringenden Fällen, etwa wenn eine Verjährung unmittelbar bevorsteht und keine Versammlung mehr rechtzeitig möglich ist, kommt die Notgeschäftsführung nach § 27 WEG in Betracht.

Hemmung und Neubeginn der Verjährung (§§ 203, 204, 212 BGB)

Die Fünf-Jahres-Frist ist nicht starr. Das BGB stellt drei Mechanismen bereit, mit denen sich der Fristlauf hemmen oder neu auslösen lässt – jeder mit eigenen Voraussetzungen und Wirkungen.

§ 203 BGB regelt die Hemmung durch Verhandlungen. Sobald zwischen GdWE und Bauträger ernsthaft über den Anspruch verhandelt wird, ruht die Verjährung. Verhandlungen liegen schon dann vor, wenn der Bauträger nicht sofort und eindeutig ablehnt, sondern auf Schreiben antwortet, Begehungen anbietet oder Stellungnahmen seines Architekten in Aussicht stellt. Die Hemmung endet drei Monate nach dem letzten Schritt – etwa nach Abbruch der Gespräche oder nach einer eindeutigen Verweigerung. Für die Hausverwaltung heißt das: Jeder Schriftwechsel ist akribisch zu dokumentieren, weil daraus später der Hemmungszeitraum errechnet werden muss.

§ 204 BGB hemmt die Verjährung durch Rechtsverfolgung. Klassische Anwendungsfälle sind die Klageerhebung, die Zustellung eines Mahnbescheids und – besonders praxisrelevant – der Antrag auf Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens nach § 485 ZPO. Hat die GdWE 18 Monate vor Verjährungsablauf Mängel festgestellt, ist der Beweisantrag häufig das Mittel der Wahl, weil er die Frist stoppt, ohne sofort eine kostenintensive Hauptsacheklage zu erfordern.

§ 212 BGB regelt den Neubeginn der Verjährung. Erkennt der Bauträger den Anspruch an oder leistet er auf den Mangel (etwa durch eine teilweise Nachbesserung), beginnt die Fünf-Jahres-Frist von Neuem zu laufen. In der Praxis ist Vorsicht geboten: Eine bloße „Kulanzleistung“ ohne Anerkenntnis löst keinen Neubeginn aus, wenn sie ausdrücklich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht erbracht wird. Die GdWE sollte daher schriftlich klären lassen, dass eine Mangelbeseitigung als Anerkenntnis dem Grunde nach gilt.

Für die Hausverwaltung lohnt sich eine einfache Faustregel: Verhandlungen schriftlich führen, Schweigen des Bauträgers nach drei Monaten als Ende der Verhandlungen werten und spätestens 12 Monate vor Fristablauf den Beweisantrag oder die Klage vorbereiten. Auch der Beirat sollte diesen Zeitstrahl mittragen; ergänzende Hinweise zu seiner Überwachungsfunktion enthält der Beitrag zur [Beirat-Überwachung und Musterabmahnung](#).

Klagestrategie: Selbständiges Beweisverfahren, Werkvertragsklage, Sachverständige

Die typische Klagestrategie der GdWE folgt einem dreistufigen Aufbau, der das Prozessrisiko minimiert und die Erfolgsaussichten dokumentiert.

Stufe eins ist das **selbständige Beweisverfahren** nach § 485 ZPO. Die GdWE beantragt beim zuständigen Landgericht die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Ursache, zum Umfang und zu den Sanierungskosten der gerügten Mängel. Das Verfahren erfüllt mehrere Zwecke gleichzeitig: Es hemmt die Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB, sichert den Beweis vor Veränderung der Bausubstanz, schafft eine belastbare Grundlage für die Bezifferung der Klageforderung und entfaltet erhebliche Vergleichswirkung – viele Bau-

träger zahlen nach Vorlage eines belastenden Gutachtens, bevor es zur Hauptsacheklage kommt. Wichtig ist eine präzise Antragsformulierung: Jeder Mangel muss einzeln beschrieben und durch konkrete Beweisfragen erfasst sein.

Stufe zwei ist die **Werkvertragsklage** nach § 634 BGB. Schlägt die außergerichtliche Einigung fehl, klagt die GdWE auf Nacherfüllung, Kostenvorschuss für die Selbstvornahme oder Schadensersatz. Die Wahl des Anspruchs hängt von der Mangellage ab: Bei kooperativen Bauträgern ist die Nacherfüllung oft schneller; bei zerstrittenen Verhältnissen ist der Kostenvorschuss vorzugswürdig, weil die Gemeinschaft die Sanierung dann selbst in der Hand hat. Der Vorschuss ist nach ständiger BGH-Rechtsprechung in voller Höhe der zu erwartenden Sanierungskosten zu zahlen, einschließlich der Sachverständigen- und Planungskosten.

Stufe drei sind die **Sachverständigen** im Hauptsacheprozess. Hier ist der gerichtlich bestellte Gutachter aus dem Beweisverfahren regelmäßig der prägende Sachverständige, weil die dort erhobenen Befunde im Hauptsacheverfahren ohne erneute Beweisaufnahme verwertet werden können. Die GdWE sollte ergänzend einen Privatsachverständigen einbinden, der die Begehungen begleitet und die Anhörungen vorbereitet.

Begleitende Empfehlungen: Erstens sollten alle Korrespondenzen mit dem Bauträger zentral in der Verwaltungsakte abgelegt werden – inklusive Übergabeprotokolle, Mängelrügen und sämtlicher Antwortschreiben. Zweitens ist eine Sonderumlage vor Klageerhebung anzuraten, weil Prozesskostenvorschüsse den Liquiditätsbedarf der Gemeinschaft erheblich erhöhen können. Drittens lohnt die Prüfung einer Rechtsschutzversicherung der Gemeinschaft auf Deckung; Bauträgerstreitigkeiten sind häufig ausgeschlossen, aber nicht immer.

Take-aways

- **Werkvertragsrecht greift voll.** § 650u BGB unterstellt die Errichtung dem Werkvertragsrecht – mit fünfjähriger Verjährung nach § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB.
- **Abnahme ist der Stichtag.** Die Frist läuft taggenau ab Abnahme des Gemeinschaftseigentums – Datum dauerhaft in die Stammdaten der Liegenschaft.
- **GdWE bündelt die Ansprüche.** § 9a Abs. 2 WEG erlaubt die Vergemeinschaftung; ein präziser Beschluss mit Mangelbeschreibung, Anspruchswahl und Anwaltsmandatierung ist Pflicht.
- **Verjährung gezielt hemmen.** Verhandlungen nach § 203 BGB, Rechtsverfolgung nach § 204 BGB und Anerkenntnis nach § 212 BGB sind die drei Werkzeuge – jedes mit Belegpflicht.
- **Beweisverfahren vor Klage.** Das selbständige Beweisverfahren nach § 485 ZPO hemmt die Frist, sichert Beweise und erzwingt häufig einen Vergleich.

- **Vorschuss schlägt Nacherfüllung.** Bei zerstrittenem Verhältnis ist der Kostenvorschuss nach § 637 BGB vorzugswürdig – die Gemeinschaft saniert selbst und behält die Kontrolle.
- **Wiedervorlage 24 Monate vor Fristende.** Hausverwaltung setzt zwei Jahre vor Ablauf der Verjährung einen Erinnerungstermin und legt das Mängelthema spätestens dann der Versammlung vor.

Fragen zur Bauträgerhaftung und Verjährungshemmung? Erreichbar unter info@immo-genio.de.