



Urteilsbesprechung

Die Mängelrüge im VOB-Bauvertrag kann nicht durch einfache E-Mail erhoben werden.

OLG Jena, Urteil vom 26.11.2015 1 U 201/15

147. Ausgabe, Januar 2016

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Eine Immobiliengesellschaft erteilte einen VOB-Auftrag zur Errichtung eines schlüsselfertigen Shoppingcenters und verkaufte dieses unter Abtretung der Gewährleistungsansprüche. 5 Monate vor Ablauf der Verjährungsfrist meldet sich eine Gesellschaft aus der Unternehmensgruppe der Käuferin und rügte Mängel bei der Bauausführung. Die schriftliche Mängelrüge wurde eingescannt, an das bauausführende Unternehmen per E-Mail übermittelt und zur Post gegeben. Der Zugang per Post konnte nicht bewiesen werden. Das bauausführende Unternehmen reagierte nicht. Die Vorschussklage der Käuferin für Ersatzvornahmekosten wurde wegen Verjährung abgewiesen.

2. Entscheidung des Gerichts

Das OLG Jena legt das Schriftformerfordernis für Mängelrügen nach § 13 Nr. 5 VOB streng aus und lässt eine unsignierte E-Mail nicht ausreichen. Damit bestätigt es ein Urteil des OLG Frankfurt aus dem Jahr 2012. Es müsse der Zugang eines unterzeichneten Schreibens nachgewiesen werden, nur dies wahre die in § 13 Nr. 5 VOB angeordnete und durch § 126 BGB definierte Schriftform. Moniert wurde vorliegend auch, dass sich die Absenderin nicht auf eine Vollmacht der Inhaberin der Gewährleistungsansprüche berufen hatte. Der außerdem beantragte Mahnbescheid konnte die Verjährung nicht unterbrechen, weil die Forderung nicht hinreichend individualisiert war.

3. Praxishinweise

- E-Mails sind ein häufig verwendetes Kommunikationsmedium bei der Abwicklung von Verkaufsträgen. Das mag für normale Kommunikation angehen, soweit jedoch wichtige Fristen in Gang gesetzt oder gar die Verjährung unterbrochen werden soll, ist das allemal unzureichend.
- Die Schriftform der Mängelrüge verlangt ausdrücklich nur die VOB/B und knüpft hieran auch die Verlängerung der Verjährungsfrist. Soweit ein BGB-Bauvertrag sonst keine Schriftform vorschreibt, muss man sich aber auch dort Mails mindestens bestätigen lassen, weil der Zugang der Mails sonst nicht bewiesen werden kann.
- Ist die Betreuung eines Vorhabens innerhalb einer Unternehmensgruppe aufgeteilt, sind Vollmachten vorzusehen. Geht es allerdings nicht mehr nur um Mängelanzeigen sondern um rechtliche Schritte, muss ein Anwalt beauftragt werden, will man nicht gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz verstoßen.