

Genügt die Mangelrüge per E-Mail?

Anmerkung zur Entscheidung des Landgerichtes Frankfurt am Main vom 08.02.2015.

Das Landgericht Frankfurt am Main hat am 08.02.2015 (2-20 O 229/13) entschieden, dass eine per E-Mail verschickte Mangelrüge nicht genügt, um die Verjährung der Gewährleistungsansprüche zu verhindern. Das Landgericht folgt damit der Rechtsprechung des Oberlandesgerichtes Frankfurt aus dem Jahr 2012 (4 U 269/11).

Worum geht es?

Normalerweise genügt eine Mangelrüge nicht, um die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen zu verhindern. Dazu bedarf es in der Regel gerichtlicher Maßnahmen, zum Beispiel der Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens. Die Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB/B) enthält aber eine Sonderregelung: Gemäß § 13 Abs. 5 Nr. 1 Satz 2 VOB/B beginnt eine neue (zweijährige) Verjährungsfrist ab Zugang einer schriftlichen Mangelrüge. Eine rechtzeitige

Mangelrüge verhindert also die Verjährung. Die VOB/B ist allerdings kein Gesetz, sondern eine Sammlung allgemeiner Geschäftsbedingungen. Will man erreichen, dass die VOB/B gilt, muss man dies im Bauvertrag vereinbaren.

Wie geschieht das?

Private Bauherren nehmen beim Abschluss von Bauverträgen selten auf die VOB/B Bezug. Da die VOB/B auch für den Bauherren ungünstige Regelungen enthält, kann man zur Vereinbarung der VOB/B auch nur sehr eingeschränkt raten. Sie ist ein Regelwerk von (Bau-)Profis für (Bau-)Profis. Auch die Verträge, die den Bauherren von Architekten empfohlen werden, enthalten häufig noch einen Hinweis auf die VOB/B, obwohl dies für die Bauherren nicht nur vorteilhaft ist. Oftmals leisten aber Handwerksfirmen und Bauunternehmen unter Hinweis auf ihre allgemeinen Geschäftsbedingungen, in denen die VOB/B enthalten ist. Darin liegt für den Bauherren die Chance, sich auf eine für

ihn günstige VOB/B-Regelung zu berufen. Dazu gehört die Verjährungsunterbrechung durch Mangelrüge. Risikolos ist dies allerdings nicht. Wer auf Nummer sicher gehen will, sollte gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen.

In dem Fall, den das Landgericht Frankfurt zu entscheiden hatte (ebenso wie in dem Fall, der dem Oberlandesgericht Frankfurt vorlag), hatten die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart. In beiden Fällen hatte der Bauherr per E-Mail rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfrist die Mängel gerügt. In Frankfurt ist man der Auffassung, dass dies nicht genügt, um die Verjährung wirksam zu verhindern. Das Landgericht Frankfurt und das Oberlandesgericht Frankfurt stützen sich dabei auf eine Regelung im BGB.

Dort heißt es in § 126 BGB: „Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namens-



unterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.“ Es liegt auf der Hand, dass eine E-Mail diesen Anforderungen nicht genügt, denn sie trägt weder eine eigenhändige Namensunterschrift noch ein notariell beglaubigtes Handzeichen. Diese strengen Formvorschriften gelten allerdings nach dem Wortlaut des § 126 BGB nur dann, wenn „durch Gesetz“ die schriftliche Form vorgeschrieben ist. Die VOB/B ist kein Gesetz. Für sie gilt, was in § 127 BGB geregelt ist: „Zur Wahrung der durch Rechtsgeschäft bestimmten schriftlichen Form genügt, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, die telekommunikative Übermittlung“.

Mit anderen Worten: Wer vertraglich Schriftform vereinbart, genügt dieser Form in der Regel auch dann, wenn er seine Erklärungen per Telefax oder per E-Mail verschickt. Etwas anderes gilt nur ausnahmsweise dann, wenn aus den gesamten Umständen zu entnehmen ist, dass die Parteien die strengere gesetzliche Schriftform wollten.

Die Entscheidungen des Oberlandesgerichtes Frankfurt und des Landgerichtes Frankfurt zur Anwendung der strengen gesetzlichen Schriftformregeln bei einer vertraglich (nämlich durch VOB/B) vereinbarten Schriftform sind erkennbar falsch.

Wie soll man in der Praxis nun damit umgehen?

Bauherren im Zuständigkeitsbereich des Oberlandesgerichtes Frankfurt wird man empfehlen müssen, die mühselige und zeitraubende gesetzliche Schriftform einzuleiten, wenn Erklärungen abgegeben werden sollen, die nach der VOB/B der Schriftform genügen müssen. Diese Vorschriften sind vielfältig. Die VOB-Schriftform gilt für zahlreiche Bereiche:

1. § 4 Abs. 3: Bedenken des Auftraggebers gegen die vorgesehene Art der Bauausführung, gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistung anderer Unternehmer.

2. § 4 Abs. 8, Nr. 1: Zustimmung des Auftraggebers zur Übertragung von Bauleistungen durch den Auftragnehmer an Nachunternehmer.

3. § 6 Abs. 1: Anzeige von Behinderungen.

4. § 6 Abs. 6 S. 1: Behinderungsanzeige zur Auslösung des Schadensersatzanspruchs.

5. § 6 Abs. 6 S. 2: Behinderungsanzeige zur Auslösung des Schadensersatzanspruchs.

6. § 6 Abs. 7: Kündigung des Bauvertrags bei Unterbrechung von länger als drei Monaten.

7. § 8 Abs. 5: Kündigung des Bauvertrags durch den Auftraggeber.

8. § 9 Abs. 2: Kündigung des Bauvertrags durch den Auftragnehmer.

9. § 12 Abs. 4: Niederschrift der förmlichen Abnahme.

10. § 12 Abs. 5 Nr.1: Fertigstellungsmitteilung.

11. § 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2: Mängelrüge des Auftraggebers mit Verlangen der Mängelbeseitigung nach Abnahme.

12. § 16 Abs. 3 Nr. 2: Unterrichtung und Hinweis auf die Ausschlusswirkung der Schlusszahlung.

13. § 17 Abs. 4: Abgabe der Bürgschaftserklärung durch den Auftragnehmer an den Auftraggeber als Sicherheitsleistung.

14. § 18 Abs. 2 Nr. 1: Entscheidung der vorgesetzten Stelle des öffentlichen Auftraggebers innerhalb von 2 Monaten bei vorangegangenen Streitigkeiten aus dem Bauvertrag und Einspruch gegen die Entscheidung der vorgesetzten Stelle des Öffentlichen Auftraggebers durch Auftragnehmer.

Außerhalb des Zuständigkeitsbereichs des Oberlandesgerichtes Frankfurt würde ich nach wie vor diese Erklärungen per E-Mail verschicken, nur die Mängelrüge (§ 13 Abs. 5) vorsichtshalber aber rechtzeitig auch per Post, wenn es darum geht, die Verjährung zu verhindern. Alle anderen Erklärungen können notfalls nachgeholt werden. Ist der Anspruch aber erst einmal verjährt, ist das Kind in den Brunnen gefallen.

Wer eine Mängelrüge per Post verschickt, muss später auch beweisen können, dass sie beim Empfänger angekommen ist. Der beste und einfachste Weg ist es, die Mängelrüge durch einen Zeugen in den Briefkasten des Unternehmers einwerfen zu lassen. Der Zeuge muss selbstverständlich auch vom Inhalt des Schreibens Kenntnis haben, das dort eingeworfen wird.

Einfach und relativ kostengünstig ist außerdem die Versendung durch Einwurf-Einschreiben. Der Vorteil gegenüber dem Rückschein-Einschreiben liegt darin, dass die Zustellung auch dann erfolgt, wenn in den Geschäftsräumen des Unternehmers niemand anzutreffen ist. Ein Rückscheineinschreiben würde der Briefträger wieder mitnehmen, sie ist damit möglicherweise nicht fristgerecht zugegangen.

Dr. Alexander Hoff
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Kooperationsanwalt VPB-Karlsruhe