



# EXPERTEN- TIPP

## Die Wirkung einer Mängelrüge bei Vorliegen eines VOB/B-Werkvertrags

Gewährleistungsansprüche gegen den Handwerker verjähren bei einem BGB-Werkvertrag innerhalb von fünf Jahren. Ist die VOB/B vereinbart, verjähren die Gewährleistungsansprüche jedoch in vier Jahren. Es ist umstritten, ob eine solche verkürzte Verjährungszeit von 4 Jahren bei privaten Auftraggebern überhaupt rechtmäßig ist. Deswegen erstreckt man oftmals bei VOB/B-Werkverträgen und privaten Auftraggebern die Gewährleistungsfrist ebenfalls auf fünf Jahre. Dies ist meist unproblematisch.

Ein entscheidender Unterschied bei den beiden Vertragstypen ist jedoch, dass der Zugang einer Mängelrüge beim VOB/B-Werkvertrag gemäß § 13 Absatz 5 S. 2 VOB/B zu einer Verlängerung der Gewährleistungszeit von zwei Jahren führt. Beim BGB-Werkvertrag ist dies nicht der Fall. Werden hier kurz vor Ablauf der Gewährleistungsfrist noch Mängel gerügt, müssen daneben noch verjährungshemmende Maßnahmen eingeleitet werden, beispielsweise ein selbstständiges Beweisverfahren. Beim VOB/B-Werkvertrag ist dies aus Verjährungsgründen nicht erforderlich, die Mängelrüge führt direkt zur Verlängerung der Gewährleistungsfrist um zwei Jahre.

Aber: Nur eine wirksame Mängelrüge veranlasst die neue Gewährleistungsfrist. Mängelrügen per E-Mail genügen nicht der Schriftform. Im VOB/B-Werkvertrag muss also gemäß § 13 Absatz 5 VOB/B die Mängelrüge schriftlich formuliert werden. Bei einer E-Mail bedarf es dabei der elektronischen Signatur.

Erfolgt die Mängelrüge im VOB/B-Werkvertrag durch einen Bevollmächtigten, muss dieser erkennen lassen, dass er als Bevollmächtigter handelt. Das OLG Jena hat am 26. 11. 2015 unter dem Az.: 1 U 201/15 entschieden, dass bei mangelnder Erkennbarkeit der Bevollmächtigung keine wirksame Mängelrüge erfolgt ist und damit auch keine neue Verjährungsfrist in Gang gesetzt wurde. Da die Fünfjahresfrist auch verstrichen war, konnte der Bauherr die Beseitigung der Mängel im Rahmen der Gewährleistung nicht verlangen.

**Mitgeteilt von Rechtsanwalt Falk Ostmann**  
**Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**  
**Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**

**Dingeldein • Rechtsanwälte**

**Bickenbach, Gernsheim, Ober-Ramstadt**  
**[www.dingeldein.de](http://www.dingeldein.de)**