

Baumängel können im VOB/B-Vertrag nicht über WhatsApp gerügt werden!

Bei einem VOB/B-Bauprojekt muss der Bauherr die Mängelbeseitigung schriftlich verlangen, damit die Verjährungsverlängerung eintritt. Nach einer neuen Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Frankfurt (Urteil v. 21. Dezember 2023, Az.: 15 U 211/21) erfüllt eine WhatsApp-Nachricht die notwendige Schriftform nicht. Daher verlängert sich die Verjährung nach einer Mängelrüge des Bauherrn per WhatsApp nicht.

Ein Bauunternehmer deckte für den Bauherrn das Dach eines Neubaus. Die VOB/B wurde in den Vertrag einbezogen. Zwei Jahre nach der Dacheindeckung entdeckte der Bauherr undichte Stellen. Daraufhin bat er den Bauunternehmer über WhatsApp, sich das Dach anzuschauen, der hierauf mit „Ok“ antwortete und das Dach besichtigte. Da der Bauunternehmer das Dach anschließend nicht reparierte, ließ der Bauherr das Dach von einem anderen Unternehmer für ca. 100.000 Euro reparieren und begehrte mit seiner Klage gegen den ersten Bauunternehmer Ersatz dieser Kosten.

Das OLG Frankfurt kam zu dem Ergebnis, dass die Ansprüche des Bauherrn verjährt waren. Die WhatsApp-Nachricht stellte keine ordnungsgemäße Mängelrüge im Sinne der VOB/B dar und führte damit nicht zur Verlängerung der Verjährungsfrist. Ein ordnungsgemäßes Mängelbeseitigungsverlangen setzt nämlich die Einhaltung der Schriftform voraus. Zwar kann diese auch durch telekommunikative Übermittlung eingehalten werden. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Mängelrüge vom Bauherrn in ähnlicher Weise wie ein Schriftstück verfasst und wie ein Schriftstück an den Bauunternehmer übermittelt wird. Außerdem muss der Bauunternehmer die Möglichkeit haben, die Erklärung auszudrucken und dauerhaft abzuspeichern. Diese Voraussetzungen sind nach der Auffassung des OLG Frankfurt bei einer WhatsApp-Nachricht nicht gegeben. Darüber hinaus kann eine Kommunikation über WhatsApp nach der Ansicht des Gerichts nicht die Warnfunktion der Schriftform erfüllen, da der Messenger-Dienst typischerweise zum schnellen Austausch privater Nachrichten und nicht zur Abgabe rechtlich relevanter Erklärungen dient.

Kontakt:

Handwerkskammer zu Köln

Rechtsberatung

Sabine Schöneward

Telefon 0221 2022-210

E-Mail sabine.schoenewald@hwk-koeln.de