

Baurecht

Gewährleistung – (k)ein Buch mit 7 Siegeln

Was ist eigentlich Gewährleistung?

Gewährleistung bedeutet im Baurecht, dass das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln ist und den vertraglichen Vereinbarungen entspricht und zwar zum Zeitpunkt der Abnahme. Die Gewährleistung ist somit immer auf den Abnahmezeitpunkt gerichtet. Nur wenn zur Abnahme ein Mangel vorliegt oder Mangelursachen vorhanden sind, die nicht erkennbar sein müssen, handelt es sich um einen Gewährleistungsfall. Die Gewährleistungsfristen dienen dazu, einen zur Abnahme schon objektiv vorhandenen, aber subjektiv nicht erkennbaren Mangel rügen zu können. Die Gewährleistungsverpflichtung erstreckt sich sowohl auf die Installationsarbeiten als auch auf die eingebauten Materialien.

Was ist Garantie?

Während die Ansprüche aus der Gewährleistung gesetzlich vorgeschrieben und klar auf die Mangelfreiheit zum Abnahmezeitpunkt ausgerichtet sind, ist eine Garantie als freiwillige Zusicherung über eine Laufleistung zu verstehen. Zur Abgabe von Garantieerklärungen ist ein Werkunternehmer nicht verpflichtet.

Was fällt nicht unter Gewährleistung?

Drittursachen, natürliche Verschleißerscheinungen, Bedienungsfehler etc., die sich im Laufe der Zeit nach der Abnahme ergeben können, fallen nicht in den Verantwortungsbereich eines Werkunternehmers und ziehen keine Mängelansprüche nach sich.

„Der normale verbrauchsbedingte Verschleiß einer Werkleistung stellt auch dann keinen Fehler dar, wenn er sich innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungsfrist realisiert.“ (LG Stuttgart 1987)

Wer trägt die Beweislast?

Mit der Abnahme setzt bekanntlich auch die Umkehr der Beweislast auf den Auftraggeber ein. Mit anderen Worten: bis zur Abnahme muss der Werkunternehmer beweisen, dass er ein mangelfreies Werk errichtet hat, nach der Abnahme muss der Auftraggeber beweisen, dass das Werk zum Zeitpunkt der Abnahme mangelbehaftet war.

Welche Gewährleistungsfristen gelten?

Die Verjährung von Mängelansprüchen ist im BGB im § 634 a BGB geregelt. Danach verjähren Ansprüche

„...in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache ... besteht...“ und „... in fünf Jahren bei einem Bauwerk...“

Unterschieden werden also „kleine“ und „große“ Werkverträge. Große Werkverträge (in der VOB/B auch bezeichnet als Bauwerksarbeiten) liegen regelmäßig dann vor, wenn Anlagen neu errichtet werden oder komplexe Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Kleine Werkverträge (in der VOB/B bezeichnet als andere Werkarbeiten) würden bei Reparaturen, Austauscharbeiten oder Wartungen vorliegen.

Auf 1 Jahr kann die Frist verringert werden, wenn sich die Vertragsparteien bei Abschluss eines „kleinen“ Werkvertrages darauf geeinigt haben, z.B. durch die Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Das würde bedeuten, dass ein Unternehmer gegenüber seinem Auftraggeber für eine kleinere Reparatur 1 Jahr haftet, sofern er sich erfolgreich auf die Einbeziehung seiner AGB berufen kann, ansonsten haftet er 2 Jahre.

Bei einem „großen“ Werkvertrag haftet der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber für seine Bauleistung 5 Jahre, wenn es sich um einen BGB-Werkvertrag handelt und 4 Jahre, wenn ein VOB/B-Werkvertrag abgeschlossen wurde.

Wie haften Lieferanten?

Liegt tatsächlich ein Gewährleistungsfall vor, stellt sich die Frage, ob der Mangel durch eine fehlerhafte Installation oder durch Material- bzw. Herstellerfehler an einem eingebauten und vom Auftragnehmer zuvor bei Lieferanten bezogenen Produkt bedingt ist. Ferner kommt es darauf an, ob dieses Produkt im Rahmen eines „kleinen“ oder eines „großen“ Werkvertrages eingebaut wurde. Im ersten Fall haftet der Lieferant grundsätzlich 2 Jahre für die Mangelfreiheit zum Zeitpunkt der Übergabe der Sache gegenüber dem Auftragnehmer als Käufer, ggf. 1 Jahr, wenn seine AGB

Baurecht

Gewährleistung – (k)ein Buch mit 7 Siegeln

wirksam einbezogen wurden. Produkte oder Materialien, die der Handwerker bei Lieferanten einkauft, um sie anschließend im Rahmen eines sog. „großen“ Werkvertrages einzubauen, werden als „Baumaterialien“ bezeichnet. Für Baumaterialien hat der Lieferant 5 Jahre zu haften, ohne dass er dies in seinen AGB reduzieren kann (§ 438 BGB).

„Die in § 438 Nr. 1 und 3 BGB bezeichneten Ansprüche verjähren ... in 5 Jahren ... bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat und ... im Übrigen in zwei Jahren.“

Wie verkürzen sich Gewährleistungsfristen bei fehlendem Wartungsvertrag?

Wurde eine Werkleistung auf der Grundlage eines VOB/B-Vertrages erbracht, verkürzt sich die Gewährleistungsfrist u.U. auf 2 Jahre, wenn die Initiative des Werkunternehmers zum Abschluss eines Wartungsvertrages vom Auftraggeber – der kein Verbraucher ist - negativ beschieden wurde.

„Ist für Teile ... von ... Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt ... die Verjährungsfrist für Mängelansprüche ... 2 Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen...“

(§ 13Nr. 4, VOB/B)

Die Verkürzung bezieht sich aber nur auf die Teile von maschinellen und elektrotechnischen Anlagen, bei denen die Wartung überhaupt einen Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der Anlage hat.

Was sind Haftungsübernahmevereinbarungen?

Haftungsübernahmevereinbarungen (HÜV) sind vom ZVSHK ausschließlich zugunsten von Innungsbetrieben abgeschlossene Vereinbarungen mit industriellen Herstellern zur Haftungsfreistellung bei nachweislich durch Produkte und Materialien bedingten Mängeln während der für den Unternehmer geltenden gesetzlichen Gewährleistungsfrist. Nur Innungsmitglieder erlangen den Vorteil, von diesen Herstellern ihre Aufwendungen z.B. die Kosten für Nacherfüllung, Ersatz der Ein- und Ausbaurkosten, Minderungsbeträge und Schadenersatz ersetzt zu bekommen und zwar unabhängig von etwaigen kaufrechtlichen Verjährungsfristen ihrer jeweiligen Lieferanten. Wer zu den Gewährleistungspartnern gehört, erfahren die Innungsmitglieder bei ihrer Innung, ebenso, wie in Schadenfällen vorzugehen ist.

Checkfragen bei Mängelanzeigen

- Wie bedeutsam ist der Kunde?
- Liegt der Mangel im vertraglichen Leistungsbereich des Unternehmers?
- Liegt ein „kleiner“ oder „großer“ Werkvertrag vor?
- Wann war die Abnahme der Leistung?
- Läuft die Gewährleistungsfrist noch oder ist der Mangel verjährt?
- Wird der Mangel durch Einbauleistungen oder Produktfehler begründet?
- Hat fehlende Wartung Einfluss auf die Mangelentstehung?
- Besteht die Möglichkeit eine Haftungsübernahmevereinbarung in Anspruch zu nehmen?
- Ist der Kunde auf die Kostenfolge für die Mangelprüfung hingewiesen worden, wenn sich herausstellt, dass es sich nicht um einen Gewährleistungsmangel handelt?
- Lohnt es sich, die Mangelbeseitigung auf rechtlicher Grundlage zu verweigern?



Autor:

Rechtsanwalt Dr. jur. Hans-Michael Dimanski

Dr. Dimanski & Partner, Rechtsanwälte

Sternstr. 24

39104 Magdeburg

Tel.: (0391) 53 55 96-16

Fax: (0391) 53 55 96-13

Email: dimanski@ra-dp.de