

### Baurecht

## Haustechnischer Wartungsvertrag und Gewährleistung

### Was ist eigentlich Wartung?

Der Begriff der Wartung ist nicht einheitlich definiert oder abgegrenzt. Oft gibt es Vermischungen wenn von „Inspektion“, „Instandhaltung“, „Pflege“ oder „Service“ haustechnischer Anlagen gesprochen wird. Maßnahmen, die der Bewahrung des Sollzustandes von technischen Mitteln eines Systems dienen, gehören ebenso dazu wie Maßnahmen zur Verzögerung der Abnutzung.

Um eine rechtliche Definition zu finden, wird man im BGB und auch in der VOB/B vergeblich suchen. Aber das Amtsgericht Lichtenberg beschreibt

Wartung als einen

komplexen Vorgang, der sich nicht auf ein Ausprobieren der Anlage oder Einrichtung auf ihre Funktionstüchtigkeit beschränkt, sondern sich aus Überprüfung und Einstellung zusammensetzt, d.h. aus den jeweils notwendigen speziellen Arbeiten zur Erhaltung von Betriebsbereitschaft und -sicherheit. Erforderlich seien Pflege, Reinigung und anschließende Justierung. (AG Lichtenberg, Entscheidung vom 29.01.2003; Az: 7 C 303/02, MM 2003, 24)

Es geht demnach um die Erhaltung der Funktionstüchtigkeit des Wartungsgegenstandes, die Verhinderung vorzeitigen Verschleißes, das Aufdecken von Quellen, die zu Fehlfunktionen oder Ausfällen der zu wartenden Anlage führen können.

### Gibt es eine rechtliche Verpflichtung zur Wartung?

Wenn es auch keine gesetzliche Definition der Wartung gibt, taucht der Begriff doch zumindest in der VOB/B seit 1996 und nach über 100 Jahren nun sogar im BGB auf. In dem durch die Schuldrechtsmodernisierung novellierten BGB findet sich der Begriff Wartung im § 634 a und in der aktuellen Fassung der VOB/B aus dem Jahr 2006 im § 13 Ziffer 4. Rechtspflichten zur Wartung ergeben sich, wenn sie in Verträgen vereinbart sind. Das kann zum einen auf die Weise erfolgen, dass die Vertragsparteien bereits im Bauvertrag Regelungen zur Wartung treffen oder in der Form, dass sie sich nach Errichtung einer haustechnischen Anlage auf einen separaten Wartungsvertrag einigen.

Gesetzgebung und Rechtsprechung messen der Wartung immer größere Bedeutung zu. Ein „Wartungsgebot“ ist aus verschiedenen Rechtsvorschriften zu entnehmen. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) wird hier sehr deutlich. Sie schreibt fest:

„Heizungs- und Warmwasseranlagen sowie raumluftechnische Anlagen sind sachgerecht zu bedienen, zu warten und instand zu halten. Für die Wartung und Instandhaltung ist Fachkunde erforderlich. Fachkundig ist, wer die zur Wartung und Instandhaltung notwendigen Fachkenntnisse und Fähigkeiten besitzt.“  
(www.enev-online.de)

Dieses Gebot, das sich im Übrigen an Eigentümer bzw. Betreiber, wie Errichter von haustechnischen Anlagen gleichermaßen richtet, korrespondiert mit den Festlegungen im BGB und in der VOB/B.

Die Notwendigkeit einer Wartung lässt sich aber nicht nur aus dem Werkvertragsrecht, sondern auch aus dem Deliktsrecht herleiten. Ein Anlagenbetreiber, der keine Wartung vornehmen lässt und hierdurch einen Schaden verursacht, haftet. Betreiber sind verpflichtet, haustechnische Anlagen in einem betriebssicheren Zustand zu halten. Wer dies unterlässt oder nicht dafür sorgt, dass eine Wartung von Fachkundigen ausgeführt wird, handelt fahrlässig und hat die Folgen aus deliktischem Handeln zu tragen, wenn sich ein Schaden oder Unfall einstellt.

Da die öffentliche Hand ist an den § 25 VOB/A und die DIN 18299 gebunden, die besagen, dass bei Anlagen oder Anlagenteilen der technischen Gebäudeausrüstung, bei denen eine ordnungsgemäße Wartung einen erheblichen Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlage hat, dem Auftragnehmer während der Dauer der Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche die Pflege und Wartung der Anlage zu übertragen ist. Die Vergabevorschriften sehen dann vor, dass Wartungsverträge bereits bei der Ausschreibung zu berücksichtigen sind, wenn die zu erwartenden Wartungskosten für die geplante Anlage die Wertung der Angebote erheblich beeinflussen können. Aus diesem Grund sind dann Wartungsverträge zum Ausschreibungskriterium geworden.

## Baurecht

# Haustechnischer Wartungsvertrag und Gewährleistung

## Inhalt von Wartungsverträgen

Wer wird Partner eines etwaigen Wartungsvertrages – der Generalauftragnehmer oder der Bauherr? Möglich ist beides. Wichtig ist, dass der Vertragspartner klar und deutlich bezeichnet wird. Der Wartungsgegenstand ist präzise zu bezeichnen. Die Details des geschuldeten Tätigkeitsumfanges könnten dann in einer Checkliste aufgelistet sein, die auch später den Vorteil einer klaren Handlungsanleitung für den Wartungsmonteur bietet. Aus dem Wartungsvertrag sollten die Wartungsintervalle und ggf. auch Ausführungszeiträume benannt werden, damit Kunden und Unternehmer sich langfristig auf die Arbeiten einstellen können. Neben der Preisvereinbarung sollte ein Wartungsvertrag unmissverständlich darüber Auskunft geben, ob - und wenn überhaupt, welche Art – Ersatzteile im Wartungspreis enthalten sind. Kosten für Verschleißteile, Reparaturen oder Schäden gehören grundsätzlich nicht in einen Wartungsvertrag. Schließlich sind in einem Wartungsvertrag die Laufzeit und ggf. die Kündigungsmöglichkeiten zu regeln.

## Inhalte eines Wartungsvertrages

- genaue Bezeichnung der Vertragspartner
- Bezeichnung des Wartungsgegenstandes
- für Wartungsumfang Checkliste erstellen
- Wartungsintervalle festlegen (Terminfrage klären)
- Preisvereinbarung
- Kosten für Verschleißteile, Reparaturen oder Schäden ausschließen
- Laufzeit des Vertrages festlegen (Verlängerungsklausel, Lohnleitklausel)
- Kündigungsmöglichkeiten (z.B. Wohnungs- oder Eigentumswechsel)

Für die unmissverständliche Beschreibung des Leistungsumfanges des Vertrages eignen sich Checklisten.

Eine solche Checkliste für eine Heizungswartung könnte folgende Inhalte fixieren:

## Checkliste

- Sichtprüfung der gesamten Heizungsanlage
- Inaugenscheinnahme des Heizraumes, der Brennstofflagerstätten, der Be- und Entlüftungen
- Inspektion der Kesselanlage, feuerungs-, rauchgas- und wasserseitig und/oder, wenn vorhanden, der Wärmetauscheranlage, der Vor- und Rücklaufverteiler, der Pumpen sowie der Rohrleitungsanbindungen auf sichtbare Verunreinigungen, Beschädigungen und Undichtheiten Betätigung der vorhandenen Armaturen
- Prüfung der Sicherheitseinrichtungen am Wärmeerzeuger oder Wärmetauscher
- Inspektion des Wärmetauschers für Warmwasserbereiter
- Sichtprüfung des Rohrleitungsverteilersystems
- Inspektion der Heizkörper, Ventile und verbindenden Rohrleitungen
- Inspektion der Mischeranlage
- Inspektion der Membranausdehnungsgefäße
- Inspektion evtl. vorhandener Regelanlagen
- Information des Anlagenbetreibers über den Zustand der Anlage
- Nachfüllen der Heizungsanlage und Heizprobe der Anlage
- Sonstige Vereinbarungen:

## Die Gewährleistungsfristen für Wartungsarbeiten

Das BGB sieht in § 634 für Wartungsarbeiten vor, dass Mängelansprüche in zwei Jahren verjähren. Die Haftungszeit für „kleine“ Werkverträge und demzufolge auch für Wartungsarbeiten, lässt sich nur im Geschäftsverkehr und nicht gegenüber Verbrauchern unter wirksamer Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen auf ein Jahr verkürzen und zwar dann, wenn der Vertragspartner vor Abschluss des Vertrages die AGB zur Kenntnis nehmen konnte und mit ihrer Einbeziehung in den Vertrag einverstanden ist. Eine solche Klausel könnte lauten:

„Die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen aus diesem Wartungsvertrag beträgt 1 Jahr.“

### Baurecht

## Haustechnischer Wartungsvertrag und Gewährleistung

Neben der Gewährleistungsfrist aus dem Wartungsvertrag selbst, gibt es in der VOB/B auch noch eine andere wichtige Regelung, die im Geschäftsverkehr greift und sich aus dem Ursprungsvertrag, also dem „großen“ Werkvertrag ergibt.

### Reduzierung der Gewährleistungsfrist bei fehlender Wartung

Die VOB/B in der Fassung des Jahres 2006 schreibt zunächst das fest, was schon länger für den VOB/B-Werkvertrag galt: die Gewährleistungsfrist für Mängelansprüche bei maschinellen und elektrotechnischen Anlagen aus einem „großen Werkvertrag“ wird auf zwei Jahre eingeschränkt, sofern im Vertrag nichts anderes vereinbart wurde und ein Wartungsvertrag mit dem Auftragnehmer nicht vorliegt. Diese Regelung berührt folgende praxisrelevante Gesichtspunkte:

Zunächst ist festzuhalten, dass die Errichtung von haustechnischen Anlagen hier tangiert wird. Bei einer Heizungs-, Lüftungs- oder Sanitäranlage handelt es sich um Anlagen i.S. d. § 13 Ziff. 4, Abs. 2 VOB/B. Derartige Anlagen sind fest und dauerhaft mit dem Baukörper verbunden. Des weiteren muss es sich um Anlagen handeln, die wartungsbedürftig sind. Nicht auf jeden Leistungsgegenstand aus dem SHK-Bereich trifft dies zu. Deshalb ist es durchaus denkbar, dass für unterschiedliche Teile der Anlage auch unterschiedliche Gewährleistungsfristen gelten, wenn der Wartungsbereich und der Wartungseinfluss gegenständlich eindeutig voneinander abgegrenzt werden können. Andererseits muss sich fehlende oder ungenügende Wartung auch auf die Benutzbarkeit, Betriebsdauer, Laufleistung etc. schädlich auswirken bzw. vorzeitigen Verschleiß bewirken.

Beachtenswert ist in dem § 13 Ziff. 4, Abs. 2 VOB/B die – schnell überlesene – Formulierung „Ist ... nichts anderes vereinbart...“ Sie bedeutet nämlich, dass die Parteien in der Gestaltung eines Bauvertrages frei sind und zum Thema Wartung vereinbaren können, was sie wollen. Wenn allerdings kein Wartungsvertrag abgeschlossen wird, soll sich die Gewährleistungsfrist verkürzen. Das wirft die Frage nach den Partnern des Wartungsvertrages und nach der Initiative zum Abschluss des Vertrages auf. Es besteht eine weit verbreitete und ebenso fehlerhafte Auffassung – insbesondere in Auftraggeberkreisen - dass es nur darauf ankäme, überhaupt eine Wartung – von wem auch immer – durchführen

zu lassen, um in dem „Genuss“ der langen Verjährungsfrist zu bleiben. Das ist ein Irrtum, der sich bereits durch das Lesen der Regelung aufklären lässt. Es heißt an besagter Stelle des § 13 VOB/B, dass eine Reduzierung der Gewährleistungsfrist greift,

„... wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen...“

Es muss sich beim Wartungsvertragspartner also um den Bauvertragspartner handeln. Der Auftragnehmer - und kein anderer - soll in die Lage versetzt werden, Mängelansprüchen vorzubeugen, die sich auf Grund fehlender Wartung früher einstellen könnten und die sich eben auch nur gegen ihn - und keinen anderen - richten würden.

Die Initiative zum Abschluss eines Wartungsvertrages kann von beiden Vertragsparteien ausgehen. Von einer Verkürzung der Gewährleistungsfrist aufgrund eines Nichtabschlusses kann der Unternehmer allerdings nur profitieren, wenn er nachweist, dass der Auftraggeber ein Angebot zum Abschluss eines Wartungsvertrages nicht angenommen hat. Das Wartungsangebot und ggf. auch eine Ablehnung sind zu Nachweiszwecken zu dokumentieren.

Mit Verabschiedung des neuen Forderungssicherungsgesetzes werden gegenüber einem Verbraucher die Verkürzungsregeln aus der VOB/B nicht mehr greifen. In Verbraucherverträgen kann die 5-jährige Gewährleistungsfrist aus einem Bauvertrag bei Nichtabschluss eines Wartungsvertrages nicht auf 2 Jahre verkürzt werden. Auch die durch AGB bislang verhandelbaren Verkürzungen aus einem kleinen Werkvertrag von 2 Jahren auf 1 Jahr werden wohl zukünftig von den Gerichten sehr kritisch gesehen. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung sich dazu entwickelt.



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  
[www.ra-dp.de](http://www.ra-dp.de)