

27.03.24

Fachforum „Recht und Technik“

Beratungspflichten nach GEG

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

27.03.24

Grundinformationen zum neuen GEG

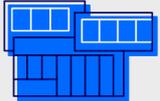


2

Übersicht

**KLIMAFREUNDLICHES HEIZEN:
DAS GILT AB 1. JANUAR 2024***

NEUBAU
Bauantrag ab dem
1. Januar 2024



IM NEUBAUGEBIET
Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien**

AUSSERHALB EINES NEUBAUGEBIETES
Heizung mit mindestens **65 Prozent Erneuerbaren Energien** frühestens ab **2026**

BESTAND



HEIZUNG FUNKTIONIERT ODER LÄSST SICH REPARIEREN
Kein Heizungstausch vorgeschrieben

HEIZUNG IST KAPUTT - KEINE REPARATUR MÖGLICH
Es gelten pragmatische **Übergangslösungen.***
Bereits **jetzt** auf Heizung mit **Erneuerbaren Energien umsteigen** und Förderung nutzen.

*Diese Grafik bietet einen ersten Überblick. Informieren Sie sich über Ausnahmen und Übergangsregelungen. Mehr: energiewechsel.de/geg Quelle: BMWK, Stand 09/2023

27.03.24

3

GEG – Ziele

- GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
- Kernpunkt der Änderungen: Verknüpfung mit dem Wärmeplanungsgesetz
- entscheidender Baustein: Kopplung des privaten Handlungsgebots an das Vorhandensein einer kommunalen Wärmeplanung
- deutliche Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energien im Heizungsbereich
- grundsätzlich ist die Technologieoffenheit gegeben, neben der Wärmepumpe Biomasse und Wasserstoff
- umfassende Beratung für Tausch- und Neuanlagen ist ein zentraler Punkt

27.03.24

4

Das Wichtigste vorab:

- keine Verpflichtung, bereits bestehende funktionierende Heizungsanlagen auszutauschen
- GEG betrifft vor allem Neubaugebiete
- seit 01.01.2024 ist der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen verpflichtend
- Schrittweise Ausrichtung auf klimafreundliche Wärmeversorgung

27.03.24

5

Darf ich ab 2024 noch Gas und Öl einbauen?

- Ja. Hierzu gilt es jedoch, verschiedene Dinge zu beachten.
- Liegt bereits eine kommunale Wärmeplanung vor? Die kommunale Wärmeplanung soll zukünftig vorgeben, welcher Weg im Ausbau der regenerativen Wärme verfolgt werden soll. Die Planung muss bis zum 30. Juni 2026/2028 stehen.
- Wenn also keine kommunale Wärmeplanung vorliegt, dann können vorerst Gas und Öl eingebaut werden

27.03.24

6

Betreiber aber stufenweise verpflichtet



- im Jahr 2029: 15 Prozent
- im Jahr 2035: 40 Prozent
- im Jahr 2040: 60 Prozent
- regenerativen Stufen können nach diesem Modell durch Wasserstoff und Biomasse realisiert werden
- Kunde ist von Versorgern und Herstellern der Geräte abhängig
- Geräte, die mehr als 20 Prozent Wasserstoff können, bislang noch nicht auf dem Markt oder zertifiziert

27.03.24

7

Fazit



- Trend im GEG ist klar: weg von Fossil, hin zu regenerativ
- ab 2045 soll dann mit fossilen Brennstoffen komplett Schluss sein.

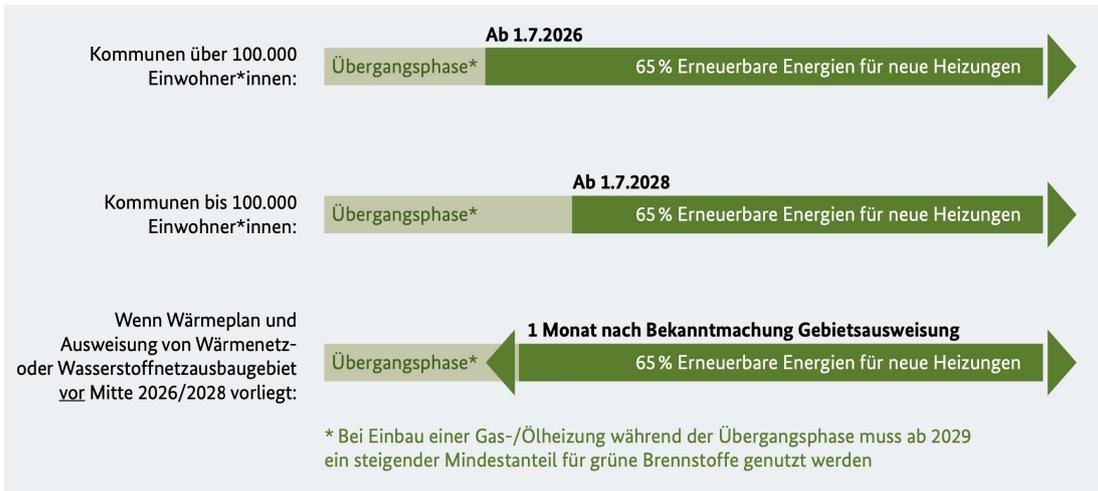
27.03.24

8

Was gilt wann für neue Heizungen



27.03.24



Zentrale Änderungen

27.03.24

„Eine Heizungsanlage darf zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude nur eingebaut oder aufgestellt werden, wenn sie mindestens 65 Prozent der mit der Anlage bereit gestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme nach Maßgabe der Absätze 4 bis 6 sowie der §§ 71b bis 71h erzeugen.“

§ 71 Abs. 1 S. 1 GEG

§ 71, Abs. 2 GEG Wahl mit Vorgaben

27.03.24

Der Gebäudeeigentümer kann frei wählen, mit welcher Heizungsanlage die Anforderungen nach Absatz 1 erfüllt werden. Die Einhaltung der Anforderungen des Absatzes 1 in Verbindung mit den §§ 71b bis 71h ist auf Grundlage von Berechnungen nach der DIN V 18599: 2018-09 durch eine nach § 88 berechnete Person vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, die Heizungsanlage nach den Anforderungen des Nachweises einzubauen oder aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis ist von dem Eigentümer und von dem Aussteller mindestens zehn Jahre aufzubewahren und der nach Landesrecht zuständigen Behörde sowie dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger auf Verlangen vorzulegen.

§ 71, Abs. 2 GEG



11

Welche Heizungen dürfen künftig eingebaut werden?



27.03.24

- Grundsätzlich: „freie Wahl“ des Gebäudeeigentümer
- Heizungsanlagen, die beispielhaft genannt werden:
 - Hausübergabestation zum Anschluss an ein Wärmenetz
 - elektrisch angetriebene Wärmepumpe
 - Stromdirektheizung (auch solche mit Wasserspeicher)
 - solarthermische Anlage
 - Heizungsanlage zur Nutzung von Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate
 - Wärmepumpen-Hybridheizung bestehend aus einer elektrisch angetriebenen Wärmepumpe in Kombination mit einer Gas-, Biomasse- oder Flüssigbrennstoffeuerung
 - Solarthermie-Hybridheizung

12

Ausnahmen für Bestandsgebäude

- Gem. § 71 Abs. 8 dürfen in Bestandsgebäude bis 30.06.2026 bzw. – in Gemeinden mit höchstens 100.000 Einwohnern – bis 30.06.2028 auch weiter Heizungen eingebaut werden, die die 65-Prozent-Grenze nicht einhalten
- Ausnahme gilt jedoch nicht, falls in diesen Gebieten schon vor diesem Stichtag ein Wärmeplan existiert oder dieses Gebiet als sogenanntes „Wasserstoffnetzausbaugbiet“ ausgewiesen wird
- dann dürfen bereits ab diesem Zeitpunkt nur noch „saubere“ Heizungen eingebaut werden

27.03.24

13

Was gilt für Nicht-Wohngebäude?

- nach § 71a sind Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen und deren Heizungs- oder Klimaanlage eine Nennleistung von mehr als 290 KW haben, ab dem 01.01.2025 mit einem System für die Gebäudeautomatisierung und -steuerung auszurüsten
 - z.B. mit einer digitalen Gebäudetechnik, die den Energieverbrauch überwacht, protokolliert und analysiert, Effizienzverluste erkennt und Informationen über Effizienzverbesserungen bereitstellt
- außerdem muss eine Person oder ein Unternehmen benannt bzw. beauftragt werden, die kontinuierlich Energieoptimierungspotenziale analysiert und erhebt

27.03.24

14

Regelungen für Wasserstoff



27.03.24

- Wenn in einem Gebäude eine Heizungsanlage verbaut ist, die sowohl Erdgas als auch Wasserstoff verbrennen kann (H₂-ready), soll der Eigentümer unter den in § 71k genannten Voraussetzungen vorerst weiter Erdgas verfeuern dürfen, ohne an die 65 Prozent-Vorgabe gebunden zu sein
- Voraussetzungen sind insbesondere, dass
 - das Gebäude in einem sogenannten „Wasserstoffnetzausbaubereich“ liegt und
 - dieses Gebiet ab spätestens 01.01.2045 vollständig mit Wasserstoff versorgt werden soll.
- Gasnetzbetreiber muss mit der zuständigen Behörde einen „Fahrplan“ vereinbaren, wie die Umstellung auf eine Versorgung mit Wasserstoff bis zu dem oben genannten Termin erfolgen soll

15

Erstattungsansprüche gegen Gasverteilernetzbetreiber



27.03.24

- Stellt die Bundesnetzagentur fest, dass Fahrplan nicht eingehalten wird, müssen die Gebäudeeigentümer auf andere Weise die 65 Prozent-Vorgabe nach § 71 Abs. 1 S. 1 innerhalb einer Übergangsfrist einhalten
- Entstehen ihnen hierdurch Mehrkosten, haben sie – grundsätzlich – einen entsprechenden Erstattungsanspruch gegen den Gasverteilernetzbetreiber

16

Weitere Regelungen der Neufassung

- Bei Gebäuden, die mit Etagenheizungen beheizt werden, soll vermieden werden, dass bereits dann, wenn nur eine dieser Etagenheizungen ausfällt, die 65 Prozent-Vorgabe für das gesamte Gebäude gilt (§ 71l).
- § 71n enthält Sonderregelungen für Wohnungseigentümergeinschaften, § 71o Mieterschutzvorschriften.
- Beratungspflichten

27.03.24

17

02

Die Beratungspflicht

27.03.24

18

Neues GEG und Beratungsauftrag

§ 71 Abs. 11 GEG 2024 sieht vor, dass vor dem Einbau einer mit einem Brennstoff betriebenen Heizungsanlage eine Beratung zu erfolgen hat, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender CO₂-Preise, hinweist.

§ 71, Abs. 11 GEG



Heizungstausch

27.03.24

19

Beratung nach GEG

- Handwerker, die Bauleistungen an Gebäuden erbringen, sind zwar in der Regel nicht primär für die Energieberatung verantwortlich, sondern für die fachgerechte Ausführung der Baumaßnahmen.
- Aber sie gehören nun zum Kreis der fachkundigen Person nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 GEG.
- Deshalb sollten Sie (nachweislich dokumentiert) vor Einbau auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung bzw. der Einbaugegebenheiten und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit und auf eine zu erwartende ansteigende CO₂-Bepreisung hinweisen.

27.03.24

20

Beratung nach GEG



27.03.24

- im Hinblick auf die Einhaltung des GEG allgemeine Hinweispflichten
- Wenn z. B. der Kunde sichtbar Aufträge auslösen möchte, die dem GEG widersprechen, Bedenken anmelden.
- Handwerker stellt praktisch Fachwissen zur Verfügung
- erteilte Hinweise sorgfältig schriftlich zu dokumentieren
- Nachweis der fachgerechten Ausführung der Arbeiten über eine Fachunternehmererklärung
- Informationsaustausch und die Kommunikation mit den Bauherren oder Architekten sicherzustellen
- Notfalls ist der Bauherren darauf hinzuweisen, dass er Beratungen nach GEG von einer fachkundigen Person nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 einzuholen.

21

Inhalt der Beratung bzw. aktueller Angebote:



27.03.24

Textvorschlag:

Das von uns erstellte Angebot betrifft eine Heizungsanlage, die nicht 65 % der mit der Anlage bereitgestellten Wärme mit erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt (siehe § 71 GEG Neufassung).

Bitte beachten Sie, dass mit der bis zum 30.06.2026 bzw. bis zum 30.06.2028 zu erstellenden kommunalen Wärmeplanung (siehe § 4 Abs. 2 des Gesetzes zur Wärmepfung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze) möglicherweise kommunale Anschluss- und Benutzungszwänge an ein kommunales Wärmenetz entstehen können.

Wir machen darauf aufmerksam, dass die bereits beschlossene ansteigende CO₂-Bepreisung und die damit zu erwartenden steigenden Energiepreise für fossile Brennstoffe bei der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Ihrer Entscheidung zu berücksichtigen ist.

22

Textbaustein für Angebote ab dem 01.01.2024:



Textvorschlag:

Bitte beachten Sie ferner, dass entsprechend § 71 Abs. 9 GEG der Betreiber einer mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickten Heizungsanlage, die nach Ablauf des 31.12.2023 und vor Abschluss der kommunalen Wärmeplanung (s.o.) oder vor Ablauf von einem Monat nach der Bekanntgabe der Entscheidung nach § 71 Abs. 8 Satz 3 GEG eingebaut wird und die nicht die Anforderungen des § 71 Abs. 1 GEG erfüllt, sicherzustellen hat, dass ab dem 01.01.2029 mindestens 15 Prozent, ab dem 01.01.2035 mindestens 30 Prozent und ab dem 01.01.2040 mindestens 60 Prozent der mit der Anlage bereitgestellten Wärme aus Biomasse oder grünem oder blauem Wasserstoff einschließlich daraus hergestellter Derivate erzeugt wird.

(Bei Fragen sprechen Sie uns gerne an.)

27.03.24

23

§ 71, Abs. 11 GEG Beratungspflicht

Vor Einbau und Aufstellung einer Heizungsanlage, die mit einem festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoff betrieben wird, hat eine Beratung zu erfolgen, die auf mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung und eine mögliche Unwirtschaftlichkeit, insbesondere aufgrund ansteigender Kohlenstoffdioxid-Bepreisung, hinweist. Die Beratung ist von einer fachkundigen Person nach § 60b Absatz 3 Satz 2 oder § 88 Absatz 1 durchzuführen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen stellen bis zum 1. Januar 2024 Informationen zur Verfügung, die als Grundlage für die Beratung zu verwenden sind.

§ 71 Abs. 11 GEG

27.03.24

24

Wer ist sachkundige Person?

- Schornsteinfeger nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung
- Installateure und Heizungsbauer nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung
- Ofen- und Luftheizungsbauer nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung
- Energieberater, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes stehen
- anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechnigte Personen

27.03.24

25

Inhalt der Beratung

- Analyse der individuellen Lösungen
- Information zu technologischen Möglichkeiten
- Information über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll
- Kostenrisiken durch CO₂- und Brennstoffpreise
- Grüne-Brennstoff-Quote ab 2029

27.03.24

26

Informationen vor Heizungseinbau

Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

ZENTRALVERBAND SANITÄR HEIZUNG KLIMA

Informationen vor dem Einbau einer neuen Heizung

Stand: 15.12.2023

Rund 80 Prozent der Wärmenachfrage wird derzeit noch durch fossile Brennstoffe abgedeckt. Um den Umstieg auf eine klimafreundliche Wärmeversorgung anzukurbeln, gelten ab dem 1. Januar 2024 neue Regelungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG), die beim Einbau einer neuen Heizung zu beachten sind.

Was heißt das für Sie als Eigentümerin oder Eigentümer eines bestehenden Gebäudes oder einer Eigentumswohnung oder wenn Sie einen Neubau in einer Baualte plant? Welche Heizungstechnologien kommen in Frage, was ist bei der Entscheidung zu beachten, welche Fördermöglichkeiten gibt es und wo erhalten Sie weitere Informationen?

Um eine erste Orientierung zu diesen Fragen zu geben und auf etwaige Kostenrisiken sowie mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung hinzuweisen, sieht das Gebäudeenergiegesetz vor dem Einbau einer neuen Heizung mit Verbrennungstechnik eine Beratung durch eine fachkundige Person vor. Im persönlichen Kontakt können Fragen besprochen und weitere Beratungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Zur Unterstützung fasst dieses Informationsblatt die wesentlichen Punkte rund um den Heizungsaustausch kurz zusammen.

Die neue Heizung macht den Unterschied

Etwa die Hälfte der Haushalte in Deutschland heizt noch mit Erdgas, ein Viertel mit Heizöl. Daher hat das Heizen einen hohen Anteil am Ausstoß von klimaschädlichem CO₂. Bis 2045 wollen wir aber klimaneutral wirtschaften, also die Treibhausgasemissionen auf Null bringen. Voraussetzung dafür ist, dass wir auch beim Heizen schrittweise auf Erneuerbare Energien umsteigen.

Der Einsatz von Erneuerbaren Energien bringt viele Vorteile: Erneuerbare entlasten das Klima, machen Deutschland unabhängiger von Öl- und Gasimporten und schützen Verbraucher:innen und Verbraucher vor Preissprünge auf den internationalen Energiemärkten.

https://www.energiewechsel.de/KAFNEF/Redaktion/DE/Downloads/gez-pflichtinformation-einbau-oel-gasheizung.pdf?__blob=publicationFile&v=4

1

27.03.24

27

Hinweispflichten für Installateure

Nachweis Erfüllung Informationspflicht nach § 71 Absatz 11 Gebäudeenergiegesetz

Fachkundige Person nach § 60b oder § 88 Absatz 1 GEG:

Vorname / Nachname _____

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort _____

- Schornsteinfegerin nach Anlage A Nummer 12 zu der Handwerksordnung
- Installateurin und Heizungsbauerin nach Anlage A Nummer 24 zu der Handwerksordnung
- Öfen- und Lüftungsbauerin nach Anlage A Nummer 2 zu der Handwerksordnung
- Energieberaterin, die auf der Energieeffizienz-Expertenliste für Förderprogramme des Bundes steht
- anderweitig nach § 88 Absatz 1 GEG berechtigte Person

Anschrift Beratungsobjekt:

Straße / Hausnummer / PLZ / Ort _____

Vorname / Nachname Eigentümer / Eigentümerin _____

Anschrift Eigentümer / Eigentümerin, wenn abweichend _____

Anlass der Beratung:
Geplanter Einbau einer

Gasheizung Ölheizung Heizung mit Nutzung fester Brennstoffe

Nachfolgende Punkte waren Inhalt des Beratungsgesprächs:

- Information über mögliche Auswirkungen der Wärmeplanung im Gemeindegebiet, in dem das Objekt gelegen ist, in dem die Heizung eingebaut werden soll.
- Kostenrisiken durch CO₂- und Brennstoffpreise
- Grüne Brennstoff-Quote ab 2029
- Zu den vorgegebenen Punkten wurde der/die EigentümerIn bereits im Rahmen einer
 - Energieberatung bzw. _____ der Erstellung eines individuellen Sonnenenergieplans (SEP) am _____ bestanden
 (zutreffendes bitte ankreuzen und Datum der Beratung angeben)

Datum, Unterschrift EigentümerIn _____

Datum, Unterschrift fachkundige Person, Stempel _____

- Hinweisblatt übergeben
- Informationen untersetzen
- Dokumentation der Belehrung

27.03.24

28

Weitere Regelungen der Neufassung

- spätestens ab dem 01.01.2045 dürfen Heizkessel dann jedoch nicht mehr mit fossilen Brennstoffen betrieben werden (§ 72)
- nach Ablauf von 30 Jahren seit Einbau darf eine bestehende Heizung nicht mehr betrieben werden, wobei auch hier Ausnahmen für Eigentümer von kleineren Gebäuden gelten, die das Gebäude/eine Wohnung seit dem 01.02.2002 selbst bewohnen
- Wärmepumpen und andere Heizungsanlagen, die Wasser als Wärmeträger verwenden, müssen u.U. innerhalb bestimmter Fristen einer Betriebs- bzw. Heizungsprüfung durch eine fachkundige Person – bspw. aus dem SHK- oder Schornsteinfegerhandwerk – unterzogen werden (§§ 60a und 60b)

27.03.24

29

§ 60a GEG Überprüfungspflicht für Wärmepumpen

(1) ¹Wärmepumpen, die als Heizungsanlage zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten oder zur Einspeisung in ein Gebäudenetz, an das mindestens sechs Wohnungen oder sonstige selbständige Nutzungseinheiten angeschlossen sind, nach Ablauf des 31. Dezember 2023 eingebaut oder aufgestellt werden, müssen nach einer vollständigen Heizperiode, spätestens jedoch zwei Jahre nach Inbetriebnahme, einer Betriebsprüfung unterzogen werden. ²Satz 1 ist nicht für Warmwasser-Wärmepumpen oder Luft-Luft-Wärmepumpen anzuwenden. ³Die Betriebsprüfung nach Satz 1 muss für Wärmepumpen, die nicht einer Fernkontrolle unterliegen, spätestens alle fünf Jahre wiederholt werden.

§ 60a GEG

27.03.24

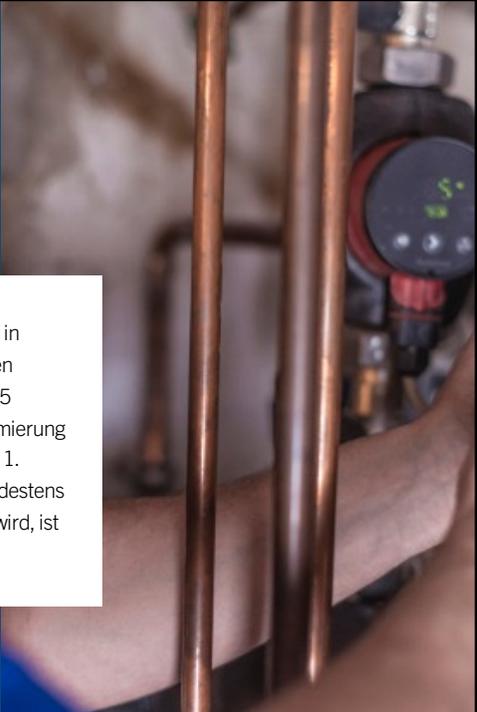
30

§ 60b GEG

Überprüfungspflicht für Heizungen

(1) ¹Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die nach Ablauf des 30. September 2009 eingebaut oder aufgestellt wurde, keine Wärmepumpe ist und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach Einbau oder Aufstellung einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen. ²Eine Heizungsanlage mit Wasser als Wärmeträger, die vor dem 1. Oktober 2009 eingebaut oder aufgestellt wurde und in einem Gebäude mit mindestens sechs Wohnungen oder sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten betrieben wird, ist bis zum Ablauf des 30. September 2027 einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen...

§ 60b GEG



27.03.24

31

Härtefallklauseln



- Gem. § 102 sind Befreiungen möglich, wenn die Umsetzung des Gesetzes zu einer unbilligen Härte führen würde, z.B. wenn die notwendigen Investitionen nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Ertrag oder zum Wert des Gebäudes stehen oder die Erfüllung der Anforderungen nach dem GEG aufgrund besonderer persönlicher Umstände unzumutbar ist. Hierzu muss der Gebäudeeigentümer bei der zuständigen Behörde einen Antrag stellen.
- Ausnahmeregelungen gibt es außerdem für die Bezieher von Sozialleistungen.

27.03.24

32

Sanktionen

- Ein Verstoß gegen die neu eingeführten Pflichten kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Bußgeld geahndet werden (§ 108), wobei gem. § 115 Übergangsfristen zu beachten sind
- als Ordnungswidrigkeit gilt beispielsweise, wenn Gebäudeeigentümer die Anforderungen an die energetischen Eigenschaften im Neubau oder bei der Sanierung nicht einhalten, Energieausweise nicht vorlegen oder Ihre Klimaanlage nicht überprüfen lassen
- Geldbußen bis zu 50.000 Euro.

27.03.24

33

03

Die Förderung

27.03.24

34

BEG – Bundesförderung für effiziente Gebäude



27.03.24

- Richtlinie Ende des Jahres 2023 überarbeitet (20.12.23)
- https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Navigation/DE/Service/FAQ/BEG/faq-beg.html?etcc_cmp=energiewechsel&etcc_med=sea&etcc_par=google-ads&etcc_ctv=mbeg&etcc_bky=beg&gclid=EAlalQobChMI98ygh8i5gwMVOKqDBx28nQWCEAAYASAAEgLUW D BwE

35

Neuordnung der Förderung



27.03.24

- KfW richtet derzeit die digitale Struktur zur Antragstellung ein (für die Heizungsmodernisierung nicht mehr BAFA)
- Anfang Februar 2024: Antragsteller und Fachunternehmen können sich registrieren bzw. zertifizieren lassen
- ab 27.02.24 können registrierte Nutzer Zuschussanträge stellen (zunächst nur für Vorhaben privater Selbstnutzer)
- cloudbasierte Systematik soll dann auf Basis des hochladbaren Liefer- und Leistungsvertrages unmittelbar nach Antragstellung weitgehend automatisiert prüfen und sehr schnell eine Förderzusage geben können mit der ggf. ergänzend an die Hausbank (z.B. für die Inanspruchnahme eines Ergänzungskredits) herantreten werden kann

36

Inhalte BEG-Förderrichtlinie



27.03.24

- seit 29.12.2023 neue Förderrichtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)
- Antragsverfahren bei Investitionszuschüssen leider umgestaltet
- nun muss bereits bei Antragstellung ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag, geschlossen sein, unter Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage
- Aus Vertrag muss sich das voraussichtliche Datum der Umsetzung der beantragten Maßnahme ergeben (Ziff. 9.2.1 der Richtlinie)
- Regelung greift erst für Verträge, die ab dem 1. September 2024 geschlossen werden

37

Registrierung für Fachunternehmen bei der DENA



27.03.24

„Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG EM)“, Änderungen im Antragsprozess.

- Eine Antragstellung setzt – das ist neu – verpflichtend voraus, dass die begleitenden Fachunternehmen oder Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten die notwendigen technischen Daten im Online-Prüftool der KfW oder den Online-Formularen des BAFA eingeben.
- Eingabe der technischen Daten durch Antragstellende selbst ist nicht mehr möglich.
- Ziel: potentielle Fehlerquellen (z.B. irrtümliche technische Angaben zu Anlagen und Maßnahmen) im Antragsprozess sollen ausgeschlossen und die Antragstellung weiter beschleunigt werden.

38

- Die abschließende Antragstellung erfolgt wie zuvor durch die Antragstellerinnen und Antragsteller selbst unter Angabe der BzA-ID (KfW) bzw. TPB-ID (BAFA), die das registrierte Fachunternehmen oder der oder die Energieeffizienz-Expertinnen und -Experten zuvor generiert haben.
- Fachunternehmererklärung wird abgelöst – Technischer Projektnachweis (TPN)
- Zum Start ist für Fachunternehmen nur einmalig erforderlich, ein Profil anzulegen – auf der neuen Fachunternehmen-Registrierung der Deutschen Energie-Agentur: <https://fachunternehmer.energie-effizienz-experten.de/>.

Notwendig für die Registrierung

- Allgemeine Kontaktdaten, inkl. E-Mail-Adresse und Telefonnummer
- Name der Firma bzw. des Arbeitgebers
- Betriebsnummer der Handwerkskarte (wenn Sitz in Deutschland)

Nach erfolgter Registrierung können Fachunternehmen mit ihren Zugangsdaten alle relevanten Förderanträge – bei KfW wie BAFA – mit der Eingabe der notwendigen technischen Daten unterstützen.

Aufgabe der Fachunternehmen



27.03.24

1.) Heizungstechnik – Förderung bei der KfW

- Um Einzelmaßnahmen im Bereich Heizungstechnik zu begleiten, nutzen Fachunternehmen oder EEE das Online-Prüftool der KfW.
- Login mit den Zugangsdaten, die bei der DENA-Registrierung hinterlegt wurden.
- Im Online-Prüftool der KfW werden alle relevanten Angaben zur geförderten Maßnahme erfasst.
- Je Antrag sind durch das Fachunternehmen in der Regel eine Bestätigung zum Antrag (BzA) und nach Durchführung der Maßnahme eine Bestätigung nach Durchführung (BnD) zu erstellen, beides verpflichtend.

41

Aufgabe der Fachunternehmen



27.03.24

2.) Heizungsoptimierung, Anlagentechnik (außer Heizung), Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle sowie Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes – Förderung beim BAFA

- Fachunternehmen erstellen vor der Antragstellung zur Heizungsoptimierung verpflichtend eine Technische Projektbeschreibung (TPB)
- TPB bestätigt eine Heizungsoptimierung entsprechend den Anforderungen der Förderrichtlinie

42

Aufgabe der Fachunternehmen



- Im zweiten Schritt stellen die Fachunternehmen oder EEE nach Abschluss der Heizungsoptimierung verpflichtend einen Technischen Projektnachweis (TPN) bereit.
- Die aus der TPB/ TPN generierte ID-Nummer ist der Antragstellerin oder dem Antragsteller zu übergeben, damit diese den Antrag stellen bzw. den Verwendungsnachweis aktivieren können.
- ID-Nummer ist zwei Monate lang gültig.
- Online-Formular zur Erstellung der TPB ist zu finden unter: <https://fms.bafa.de/BafaFrame/tpb3>.

27.03.24

43

Übergangsregelung



- davor geschlossene Verträge gilt eine Übergangsregelung. Im Einzelnen gilt folgendes:
- Entscheidend ist der Vorhabenbeginn. Als Vorhabenbeginn gilt grundsätzlich der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrags.

27.03.24

44

Ablaufregelung für Übergangsfrist



- bis zum 31. August 2024 gilt folgender Ablauf, der auch auf der Webseite www.energiewechsel.de dargestellt wird:
 1. Fachunternehmen wird angesprochen, über Förderung beraten
 2. Lieferungs- und Leistungsvertrag für neue, förderfähige Heizung abschließen.
 3. Vorhaben bis zum 31. August 2024 vertraglich binden. Die eigentlichen Arbeiten können auch nach dem 31. August 2024 erfolgen.
 4. Vorhabenumsetzung auf Risiko des Bestellers
 5. kein Rechtsanspruch auf die Förderung.

27.03.24

45

Kundenaktivitäten



- Kunde sollte sich bis spätestens 30. November 2024 im Kundenportal „Meine KfW“ registrieren, vom Fachunternehmen eine Bestätigung zum Antrag (BzA) erstellen lassen und Zuschuss im Rahmen der Übergangsregelung nachträglich beantragen.
- Bestätigung nach Durchführung (BnD) von Fachunternehmen bzw. Energieeffizienzexperten erstellen lassen.
- Kunde kann Identifizierung durchführen, Nachweise einreichen und nach Nachweisprüfung Zuschuss erhalten

27.03.24

46

Verträge unter aufschiebenden Bedingungen



- Förderzu- oder -absage soll innerhalb von zwei Wochen vorliegen
- Vertragsabschlüsse:
 1. Aufschiebende Bedingung der positiven Förderzusage (wie von der Förderrichtlinie gefordert).
 2. Bedingung des Vorliegens des Förderbescheids innerhalb von 3 Wochen.
- Sicherlich ist nun abzuwarten, ob sich die Zusagen hinsichtlich der Bearbeitungsdauer der Anträge bei der KfW tatsächlich entwickeln.

27.03.24

47

Textbaustein



...

Der Vertrag wird aufschiebend bedingt durch die Erteilung der Förderzusage durch die KfW geschlossen. Der Vertrag kommt nicht zustande, wenn die Förderzusage durch die KfW nicht innerhalb von 3 Wochen ab Vertragsschluss vorliegt.

Freundliche Grüße

27.03.24

48

Aufschiebende Bedingung



- Bei der aufschiebenden Bedingung wird die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts bzw. die Wirksamkeit einer Willenserklärung von dem Eintritt eines zukünftigen ungewissen Ereignisses abhängig gemacht.

27.03.24

49

Auflösende Bedingung



- Die auflösende (oder auch resolutive) Bedingung bestimmt einen Zustand, bei dessen Eintritt ein Rechtsverhältnis enden soll, beispielsweise: „Der Lizenzvertrag endet, sobald das letzte der lizenzierten Patente erlischt.“ Geregelt ist die auflösende Bedingung in § 158 Abs. 2 BGB.

27.03.24

50

Probleme für Installateure

- Frage der Kostenrelevanz für Beratung und Antragstellung
- vertragliche Preisbindung aus Angeboten
- unter aufschiebenden Bedingungen etwaiger Förderungen verbundene Risiken über längere Zeiträume
- Preisbindungen der Lieferanten schwanken sehr stark, von teilweise nur 30 Tagen bei Handelsware bis hin zu 6 Monaten bei Wärmepumpen

27.03.24

51

Häufig gestellte Fragen

- <https://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html>

27.03.24

52



53

Standardsituation: Reparaturannahme

- Kunde ruft an
- Auftrag wird angenommen
- Monteur macht Termin
- „Schweigen im Walde“
- Tätigkeitsaufnahme ohne Beratung
- Unbestimmte Dauer der Tätigkeit
- Ergebnis oder kein Ergebnis
- Ergebnis positiv – Stress mit dem Kunden über die Dauer und die Kosten
- Ergebnis negativ – Stress mit dem Kunden über die Kosten und Ergebnislosigkeit

54

Entscheidende Fragen:

- Wer ist mein Vertragspartner? (Wer bekommt die Rechnung?)
- Habe ich alle wichtigen Daten? (Vorname, Name, Anschrift, Kontoverbindung?)
- Welche Art von Vertrag habe ich gerade abgeschlossen? (Dienstleistungsvertrag, Reparaturvertrag, Bauvertrag, Wartungsvertrag?)
- Wie kann ich einen erteilten Auftrag nachweisen?
- Hat der Kunde sämtliche Informationen, die er für die Entscheidung, mit mir einen Vertrag abzuschließen, benötigt?
- Ist der Kunde über das GEG und etwaige Förderungen informiert?

27.03.24

55

Auftrag per Telefon?

- Anruf bedeutet: Der Kunde bietet den Abschluss eines Werkvertrages an!
- 1. Problem: Abschluss eines Werkvertrages
 - Erfolgspflicht für den AN
 - ohne Ergebnis keine Vergütung
- 2. Problem: wie gestalte ich einen anderen Vertrag
 - Dienstvertrag: keine Erfolgs- nur eine Tätigkeitsverpflichtung
 - Beweislast für den Abschluss eines Dienstvertrages liegt beim AN
- Lösungsansatz:
 - präzise und eindeutige Ablehnung eines Werkvertrages (Erfolgspflichtung)
 - Angebot eines Dienstvertrages

56

Angebot eines Dienstvertrages



- „... Danke für Ihren Anruf... Leider können wir Ihnen nicht versprechen, ob wir etwas für Sie tun können und was wir konkret zu welchem Preis für Sie tun können... einen Reparaturvertrag können wir erst mit Ihnen abschließen, wenn klar ist, was zu machen ist.“
- „... Aber, wir kommen gern, um uns die Sache anzuschauen und dann gemeinsam darüber zu sprechen, wie das Problem lösbar ist...“
- „... Wir könnten am ... kommen, um die Angelegenheit zu prüfen...“
- „...unser Prüfungsaufwand würde ca.€ kosten, wenn wir das Problem innerhalb einer Stunde aufnehmen können...(Diese Kosten könnten wir bei Auftragserteilung zur Reparatur verrechnen)...“
- „...wollen wir so verfahren?...“

57

Beweissicherung für Vertragsabschluss



- schwierig bei mündlichen Aufträgen
- Innerbetriebliche Dienstanweisung zur Vorgabe der Ansprache des Kunden bei Reparaturanfragen
- Dokumentation der Dienstanweisung kann helfen (Anweisung wäre Beweisdokument; Mitarbeiteraussagen zum Inhalt wären Zeugenbeweis)
- Dokumentation der erfolgten Beratung
- Dokumentation des aufschiebend bedingten Auftrags

58

Praxistipp:

- Dienstvertrag vorschalten (Kommen, Schauen, Prüfen – keinen Erfolg versprechen!)
- nach der Erfüllung des Dienstvertrages – Werkvertrag anbieten
- Kunden darauf aufmerksam machen, dass Prüfungstätigkeiten jetzt beendet sind und Ergebnis der Prüfung vorliegt (oder eben auch nicht)
- Ergebnis der Prüfung mitteilen und – wenn möglich – dokumentieren
- Werkvertrag einleiten, wenn man weiß, worauf man sich einläßt...

59

AGB für Reparaturverträge des ZVSHK

VIII. Versuchte Instandsetzung

Wird der Unternehmer mit der Instandsetzung eines bestehenden Objektes beauftragt (Reparaturauftrag) und kann das Objekt nicht instand gesetzt werden, weil

- a) der Verbraucher den Zugang zum Objekt zum vereinbarten Zeitpunkt schuldhaft nicht gewährt oder*
- b) der Fehler/Mangel trotz Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht gefunden oder nach Rücksprache mit dem Verbraucher nicht wirtschaftlich sinnvoll beseitigt werden kann,*

ist der Verbraucher verpflichtet, die entstandenen Aufwendungen des Unternehmers zu ersetzen, sofern nicht die Undurchführbarkeit der Reparatur in den Verantwortungs- oder Risikobereich des Unternehmers fällt.

könnten unwirksam sein

60



27.03.24

05

Die Rechtsnatur des Reparaturauftrages

61



27.03.24

Werkvertrag

(1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.

(2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

(§ 631 BGB)

62

Arten des Werkvertrages

- Reparaturvertrag
- Wartungsvertrag
- Bauvertrag

27.03.24

63

Beispiele für Bauvertrag nach § 650a Abs. 1

- „Neuherstellungen“:
 - Einbau einer Heizungsanlage
 - Einbau einer Klimaanlage in ein bestehendes Gebäude
 - Einbau eines Kachelofens (falls es sich um eine fest eingebaute und zur Beheizung notwendige Einrichtung handelt)
 - die Errichtung eines individuell geplanten Blockheizkraftwerkes
 - Errichtung einer Fernwärmeleitung und deren Hausanschlüsse
 - Erstellung eines Gasrohrnetzes
 - Errichtung eines Tiefenrohrbrunnens
 - Errichtung eines neuen Bades

27.03.24

64

Beispiele für Bauvertrag nach § 650a Abs. 2



- „Instandhaltungen mit wesentlicher Bedeutung“:
 - Veränderung einer vorhandenen Heizungsanlage mit dem Zweck der Energieeinsparung (Solar)
 - Auswechslung einer Ofenheizung
 - Auswechslung einer Ölzentralheizung mit Wasserbereitungsanlage
 - Herstellung einer Leckschutzverkleidung in einem Öltank des Hauses, sofern diese neu errichtet wird und an einen bereits vorhandenen Öltank angebaut wird
 - komplette Instandsetzung einer Elektroinstallation in einem Gebäude

27.03.24

65

Keine Bauverträge (sondern „nur“ Werkverträge)



- Reparatur- oder Wartungsleistungen, die für die Konstruktion, den Bestand, die Nutzung oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes von untergeordneter Bedeutung sind (sog. „kleine“ Werkverträge mit 2-jähriger Gewährleistungsfrist), fallen demzufolge nicht unter den Begriff des „Bauvertrages“

27.03.24

66

Hauptpflicht des Werkunternehmers:

Werkleistungen müssen mangelfrei erbracht werden.

67

Sachmängelfreiheit im BGB



- § 633, Abs. 2, Satz 1: ein Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit aufweist
- § 633, Abs. 2, Satz 2: falls Beschaffenheit nicht vereinbart ist, wenn es sich für die nach Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und so beschaffen ist, wie es bei Werken gleicher Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werkes erwarten kann

68

Sachmängelfreiheit in der VOB/B



- § 4 Nr. 2 Abs. 1 VOB/B
„Der AN hat seine Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Dabei hat er die anerkannten Regeln der Technik und die gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen zu beachten...“
- § 13 Nr. 1 VOB/B
„Der AN hat dem AG seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht...“

27.03.24

69

Ohne Erfolg keine Vergütung.

27.03.24

70

Ausfallrisiko aus Werkvertragsrecht

- Erfolg wird geschuldet – kein Erfolg, keine Vergütung
- Übrigens auch erfolglose Fehlersuche – kein Erfolg
- „Undurchführbarkeit der Reparatur fällt in den Verantwortungs- oder Risikobereich des Unternehmens?“

71

Beschaffenheitsvereinbarung

- AN schuldet vertragsgerechte Ausführung
- Vertrag weist Beschaffenheit aus
- VOB/C immer mit “im Boot“
- Allgemein anerkannte Regeln der Technik immer geschuldet
- bei Nichteinhaltung: Mangel (unabhängig davon, ob die Abweichung für den AG einen technischen Nachteil bedeutet)

27.03.24

72

Anerkannte Regeln der Technik

Technische Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der Wissenschaft als richtig anerkannt sind und feststehen, sowie in dem Kreise, der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortlaufender praktischer Erfahrungen als technisch geeignet anerkannt sind.

(Ingenstau/Korbion)

27.03.24

73

Kleine Fristenlehre im Werkvertragsrecht

- Verjährungsfristen im Werkvertrag
 - 2 Jahre für eine Werkleistung, die der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht (§ 634 a Abs. 1 Nr. 1)
 - 5 Jahre bei Herstellung eines Bauwerks bzw. Arbeiten an einem Bauwerk sowie dazugehörigen Planungsleistungen (§ 634 a Abs. 1 Nr. 2)

27.03.24

74

06

Vorvertragliche
Pflichten des
Installateurs

75

Wann liegt ein vorvertragliches Schuldverhältnis vor?

- Ein Schuldverhältnis entsteht durch die Anbahnung eines Vertrags, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut.

27.03.24

76

Pflichtverletzung



- Nach § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet das Schuldverhältnis nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils. Dementsprechend besteht die Pflicht des AN zur Rücksicht auf das Interesse des AG darin, nur eine wirtschaftlich sinnvolle Reparatur vorzuschlagen.

27.03.24

77

Rechtspflicht zur Aufklärung



- Eine Rechtspflicht zur Aufklärung bei Vertragsverhandlungen auch ohne Nachfrage besteht allerdings bereits dann, wenn der andere Teil nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung redlicherweise die Mitteilung von Tatsachen erwarten durfte, die für seine Willensbildung offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung sind (BGH, Urteil vom 2. Juni 2016 – VII ZR 107/15, NJW-RR 2016, 859 Rn. 12 m. w. N.).
- Bringt der Besteller für den Unternehmer erkennbar zum Ausdruck, dass Voraussetzung für den Abschluss eines Reparaturauftrags möglichst verlässliche Informationen über die zur Behebung des Schadens notwendigen Kosten sind, müssen ihm vom Unternehmer die für die Entscheidung maßgeblichen Umstände mitgeteilt werden

(vgl. OLG Hamm, NJW-RR 1992, 1329, 1330, juris Rn. 13; Staudinger/Peters/Jacoby, 2014, BGB, § 631 Rn. 49; Palandt/Grüneberg, BGB, 76. Aufl., § 311 Rn. 47).“

27.03.24

78

Fazit:

- Fachhandwerker ist verpflichtet, hinzuweisen auf:
 - auf Defekt
 - die mit deren Austausch verbundenen Kosten
 - auf das Risiko, dass mit dem Austausch einer Komponente nicht zwangsläufig das atypische Anlageverhalten beseitigt werden könnte
 - gegebenenfalls weitere, mit höheren Kosten verbundene Reparaturen

Erst diese Informationen versetzen den Kunden in die Lage zu entscheiden, ob er reparieren lässt.

27.03.24

79

Weitere Probleme

- bei Erfolglosigkeit: Wiederherstellung des alten Zustandes...
 - vor Beginn der Reparatur Hinweis (dokumentieren)
 - schriftlich ausschließen
- Tätigkeit von Werkskundendiensten: Wer bestellt, bezahlt...
 - Tätigkeit des Werkskundendienstes mit Kunden vor Einsatz besprechen und Einverständnis einholen
- Unterschied zwischen Beauftragung zur Fehlersuche oder Beauftragung zur Reparatur!

80

M U S T E R : Hinweis vor Reparaturauftrag



Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrem Reparaturwunsch der _____-Anlage teilen wir Ihnen mit, dass aufgrund _____ (z.B. des Alters der Anlage) eine sichere Diagnose der Fehlerursachen nicht möglich ist. Das bedeutet, dass sich unsere Tätigkeiten zunächst nur auf die Suche der Fehlerursache beziehen können. Eine klare Kosteneinschätzung für die danach auszuführende Reparatur können wir Ihnen deshalb (noch) nicht voraussagen. Möglicherweise können sich im Zuge der Ermittlung der Fehlerursachen weitere kostenträchtige Erweiterungen der Reparatur ergeben. Bitte beachten Sie auch, dass wir im Falle von erfolglosen Reparaturen den alten Zustand nicht wiederherstellen können. Falls die Einbeziehung des Kundendienstes von Herstellern nötig wird, würden auch hier weitere Kosten entstehen.

Bitte teilen Sie uns umgehend mit, wie die Ausführung erfolgen soll bzw. welche Entscheidungen Sie aufgrund unserer Hinweise getroffen haben.

www.musterschreiben-baurecht.de

27.03.24

81

Rechtsprechung differenziert



- ist die wirkliche Fehlerursache unbekannt, dann ist es unerlässlich, zunächst danach zu suchen und entsprechende technische Prüfungen vorzunehmen, um sodann die Reparatur durchzuführen
- ein Fehler wird in solchen Fällen dadurch entdeckt, dass die möglichen Fehlerquellen überprüft und nacheinander so lange ausgeschaltet werden, bis - im Regelfall - die wirkliche Fehlerursache bestimmt ist (vgl. OLG Köln, Urteil vom 14.07.1976, Az: 2 U 25/76)
- insoweit schuldet der AN bei der Fehlersuche entgegen den Grundsätzen des Werkvertragsrechts keinen Erfolg
- Fehlersuche wäre vergütungspflichtig

82



83

Verbraucherschutz berücksichtigen



- Widerrufsbelehrung bei Verbraucherverträgen beachten
- Bei Verträgen, deren Abschluss nicht in Geschäftsräumen erfolgt, Widerrufsbelehrung und Widerrufsschreiben

84

84

Rechtsprechung zum Widerrufsrecht



27.03.24

- aktuelles Urteil zum Widerrufsrecht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen gefällt (BGH, Urteil vom 06.07.2023 - VII ZR 151/22)
- danach liegt ein Vertragsschluss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Parteien außerhalb von Geschäftsräumen im Sinne des § 312b Absatz 1 BGB nicht vor, wenn der Verbraucher ein vom Unternehmer am Vortag unterbreitetes Angebot am Folgetag außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt

85

außerhalb von Geschäftsräumen geschlossene Verträge:



27.03.24

- nicht erfasst werden sollen Situationen, in denen der Unternehmer zunächst in die Wohnung des Verbrauchers kommt, um ohne jede Verpflichtung des Verbrauchers lediglich Maße aufzunehmen oder eine Schätzung vorzunehmen, und der Vertrag danach erst zu einem späteren Zeitpunkt in den Geschäftsräumen des Unternehmers auf der Grundlage der Schätzung des Unternehmers abgeschlossen wird
- auch dann, wenn der Unternehmer dem Verbraucher aufgrund eines Aufmaßes oder einer Schätzung ein Angebot unterbreitet, das der Verbraucher nach einer Überlegungszeit bei gleichzeitiger Anwesenheit mit dem Unternehmer außerhalb von Geschäftsräumen lediglich annimmt.
- Gelegenheit, das Angebot des Unternehmers zu prüfen und zu überdenken, besteht
- keine typische Druck- oder Überraschungssituation

86

Hinweise nach Vertragsschluss

- fachkundiger Unternehmer muss K immer auch vor Schäden bewahren
- gilt als vertragliche Nebenpflicht auch nach Vertragsschluss

Kurz: Neben der ordnungsgemäßen Durchführung der Bauleistung, muss ein Auftragnehmer stets auch beraten, prüfen und etwaige Bedenken seinem Auftraggeber mitteilen!

27.03.24

89

§ 4 Abs. 3 VOB/B

- § 4 Abs. 3 VOB/B: „Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich - möglichst schon vor Beginn der Arbeiten - schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.“

27.03.24

90

Umfang der Bedenken

- Bedenkenanzeige gegen die Art der Ausführung
- Bedenkenanzeige bei Materialfehlern
- Bedenkenanzeige bei Mängeln der Vorgewerke
- Achtung: Diese Pflichten sind nicht (!) auf einen VOB/B Vertrag beschränkt. Sie gelten gleichermaßen bei reinen Werkverträgen nach dem BGB.
- Hintergrund: Die Hinweispflichten verfolgen den Zweck, den Auftraggeber frühzeitig auf etwaige Mängel und damit verbundene Kosten hinzuweisen.

27.03.24

91

Rechtsfolgen

- Einzelfall entscheidet
- Je umfassender der Auftrag und je fachspezifischer die Kenntnisse des AN, desto mehr Aufklärung kann verlangt werden
- Unterschiede zwischen (General-) Unternehmer oder Verbraucher

27.03.24

92

Umfassende Hinweispflichten



Der Werkunternehmer haftet dem Besteller auf Schadenersatz aus der Verletzung von Beratungspflichten bei Vertragsschluss, wenn zwischen den Parteien ein Wissensgefälle zugunsten des Unternehmers besteht, und für ihn ein gesteigerter Beratungsbedarf des Bestellers bei Vertragsschluss erkennbar war.

(vgl. OLG Saarbrücken, Urteil vom 19.10.2004 - 4 U 156/04)

93

07.1

Bedenkenanzeige gegen die Art der Ausführung

27.03.24

- AN muss Bedenken gegen die geplante Art der Ausführung dem Auftraggeber mitteilen
- muss gesamte Planung des AG kennen und bewerten, insoweit, wie die Planung auch die eigenen Werkleitung betrifft.
- AN muss prüfen, ob das Bauvorhaben anhand der Planungsunterlagen mangelfrei errichtet werden kann.
- Mitteilungspflicht z.B. bei Bedenken beim Einbau einer Fußbodenheizung die nicht den Anforderungen der EnEV entspricht, Fehler bei der Dämmung und Abdichtung, Gefahr von Einfrierungen von Rohren etc.

94

Unterlassen

- Unterlässt der AN die erforderliche Bedenkenanzeige, kann er spätere Mängelansprüche nicht damit zurückweisen, dass er die Arbeiten wie vertraglich vorgegeben umgesetzt hat

27.03.24

95

Praxistipp:

- Die Mitteilungspflicht besteht nicht nur zu Beginn des Vertragsverhältnisses, sondern dauert für das gesamte Bauvorhaben an.
- Ändert der AG die ursprüngliche Planung, muss der AN dann die neue Planung ebenfalls prüfen und etwaige Bedenken anzeigen.

27.03.24

96

M U S T E R : Bedenken zu Anordnungen des Auftraggebers



27.03.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Bauvorhaben _____ haben Sie mit Schreiben vom _____/ über Herrn/Frau _____ folgend Anordnungen getroffen: _____

Hierzu erheben wir Bedenken, weil wir die Anordnungen für unberechtigt oder unzweckmäßig halten. Auf Verlangen werden wir die Anordnungen ausführen, wenn nicht gesetzliche oder behördliche Bestimmungen entgegenstehen. Wenn dadurch eine ungerechtfertigte Erschwerung verursacht wird, hat der Auftraggeber die Mehrkosten zu tragen.

Unsere Bedenken gegen die von Ihnen geäußerten Anordnungen machen wir wie folgt geltend: _____

...

www.musterschreiben-baurecht.de

97

M U S T E R : Hinweise auf fehlerhafte Ausführungsunterlagen



27.03.24

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben _____ sind uns in den von Ihnen übergebenen Unterlagen, hier insbesondere in _____ Mängel bzw. Unstimmigkeiten aufgefallen. Diese zeigen wir Ihnen wie folgt an: _____

Bitte teilen Sie uns umgehend mit, ob die Leistungen trotz unseres Hinweises so, wie in Ihren Unterlagen vorgegeben, ausgeführt werden sollen oder ob bis zur Klärung unserer Bedenken eine Unterbrechung der Arbeiten erfolgen soll.

...

www.musterschreiben-baurecht.de

98

07.2

Bedenkenanzeige bei Materialien

- Bei beigestellten Materialien muss der AN diese auf Fehler und Mängel hin überprüfen.
- Werden mangelhafte Materialien ohne Hinweis verbaut, haftet der Auftragnehmer hierfür. Das gilt selbst dann, wenn die tatsächliche Durchführung ordnungsgemäß erfolgte und der Mangel allein auf das Material zurückzuführen ist.

Gewährleistung bei beigestellten Materialien



- Auch wenn der AG einen Baustoff vorschreibt, bleibt es bei der Gewährleistung des AN, wenn der Baustoff als solcher geeignet ist, jedoch die einzelne Lieferung im Sinne eines Ausreißers mangelhaft ist (BGH BauR 96, 702; OLG Karlsruhe IBR 2002, 306).

Praxistipp

- Die Prüfung der Materialien sollte in dem Umfang erfolgen, wie bei der eigenen Beschaffung!

27.03.24

101

MUSTER : Bedenkenanmeldung BGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezogen auf das Bauvorhaben _____ melden wir hiermit Bedenken an. Unsere Bedenken richten sich gegen die Güte der von Ihnen gelieferten Stoffe/Bauteile. Unsere Bedenken begründen wir wie folgt:

Bitte teilen Sie uns umgehend mit, wie die Ausführung erfolgen soll bzw. ...

Bis zum Eingang Ihrer Rückäußerung, die wir bis zum ___ erwarten, melden wir vorsorglich die Behinderung unserer Leistungsausführung an und

- lehnen die vorgesehene Art der Ausführung ab
- schlagen folgende im Nachtragsangebot beschriebene Leistungen vor.

Bis zum Eingang Ihrer Stellungnahme zu unseren Bedenken werden wir unsere Arbeiten unterbrechen

unsere Arbeiten nur soweit fortsetzen, als daraus kein Schaden entsteht.

Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass wir eine Haftung für Mängel oder Schäden ablehnen, ...

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

27.03.24

102

M U S T E R : Haftungsausschluss und Ablehnung der Prüfpflicht für die von Ihnen gelieferten Materialien



Sehr geehrte Damen und Herren,

bezogen auf das Bauvorhaben _____ melden wir hiermit Bedenken an. Unsere Bedenken richten sich gegen die Güte der von Ihnen gelieferten Stoffe/Bauteile. Unsere Bedenken begründen wir wie folgt:...

Wir würden mit Ihnen – sofern Sie an dem Vorhaben festhalten, von Ihnen beigestellte Materialien von uns einbauen zu lassen – gern vereinbaren, dass wir keinerlei Aufklärungs-, Prüfungs- und Beratungspflichten ihnen gegenüber für die von Ihnen beigestellten Materialien oder Geräte haben und deshalb sowohl für Schadensersatzansprüche als auch für Mängelansprüche, soweit diese auf mangelnder Aufklärung, Prüfung oder Beratung bezüglich der Materialien oder Geräte beruhen, nicht haften.

Bis zum Eingang Ihrer Stellungnahme zu unseren Bedenken werden wir unsere Arbeiten unterbrechen/ unsere Arbeiten nur soweit wie geplant fortsetzen, als daraus kein Schaden entsteht.

Weiterhin machen wir darauf aufmerksam, dass wir eine Haftung für Mängel oder Schäden ablehnen, die dadurch entstehen, dass Sie unseren Bedenken keine oder nicht die notwendige Beachtung schenken bzw. diese unberechtigt zurückweisen.

Zur Bestätigung der uns nicht treffenden Prüfpflicht hinsichtlich der von Ihnen gelieferten Materialien bitten wir um die unterschriebene Rückübermittlung dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

www.musterschreiben-baurecht.de

27.03.24

103

07.3

Bedenkenanzeige bei Mängeln der Vorgewerke

- AN muss Vorleistung prüfen und ggf. auf Bedenken hinweisen
- Achtung: Der Umfang der Bedenkenanzeige beschränkt sich in diesem Fall auf die Vorleistungen, die im Zusammenhang mit der eigenen Leistung stehen

27.03.24

104

Prüfthemen für den Installateur

- konkreter Einzelfall entscheidet
 - einschlägige DIN-Vorschriften
 - Allgemeinen Regelwerken (VDI, EN-Vorschriften)
 - Produktdatenblätter, technische Merkblätter der Hersteller und Verbände

27.03.24

105

MUSTER: Bedenken gegen die Leistungen Dritter

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezogen auf das Bauvorhaben _____ melden wir hiermit Bedenken an.

Unsere Bedenken richten sich gegen die Leistungen der nachstehenden anderen Unternehmer: _____

Unsere Bedenken begründen wir wie folgt: _____

Bitte teilen Sie uns umgehend mit, wie die Ausführung erfolgen soll bzw. welche Entscheidungen Sie aufgrund unserer Bedenken getroffen haben.

...

www.musterschreiben-baurecht.de

27.03.24

106

Ziel der Prüfung



- Die ordnungsgemäße Prüfung stellt eine umfassende Verpflichtung dar, da sie letztlich dem Ziel dienen soll, eine mängelfreie Werkleistung abzuliefern.
- Ist die eigene Werkleistung abhängig von der Qualität der Vorarbeit eines anderen, muss alles geprüft werden, damit der AN sicher gehen kann, dass die Vorleistung eine geeignete Grundlage für sein Werk bietet.
- Was hier zu fordern ist, bestimmt sich allgemein nach dem vom AN zu erwartenden Fachwissen und nach allen Umständen, die für ihn bei hinreichend sorgfältiger Prüfung als bedeutsam erkennbar sind.

27.03.24

107

Kosten der Prüfung



- Werden insoweit umfangreiche und kostenträchtige Untersuchungen erforderlich, wäre hierauf der AG notfalls im Rahmen einer Bedenkenanmeldung hinzuweisen und der Hinweis mit einem entsprechenden Nachtrag zu versehen.

27.03.24

108

07.4

Hinweise an
Nachfolger

27.03.24

- in der Praxis ist zwischen den Situationen einer Bedenkenanzeige gegen die Vorleistung und die Hinweispflicht auf nachfolgende Gewerke zu unterscheiden
- Ausnahmsweise muss der Auftragnehmer seinen nachfolgenden Gewerken Hinweise erteilen. Dies gilt insbesondere bei technischen Besonderheiten, die nicht offensichtlich sind, wie der Verwendung von neuen Materialien, die nicht mit den nachfolgenden Stoffen gleichermaßen kompatibel sind.

109

Hinweispflichten ggü. Nachfolgeunternehmern



27.03.24

- Ein Unternehmer ist nach Treu und Glauben verpflichtet, den auf seine Vorleistung aufbauenden Unternehmer auf die Beschaffenheit seiner Vorleistung hinzuweisen, wenn erkennbar die Gefahr besteht, dass dieser auch bei Anwendung der anerkannten Regeln der Technik nicht zu erkennen vermag, ob die Vorleistung des anderen Unternehmers für ihn eine geeignete Arbeitsgrundlage ist und in welcher Weise er seine eigene Leistung fachgerecht der Vorleistung anzupassen hat, um Mängel zu vermeiden (BGH BauR 75, 341; OLG Köln NJW RR 94, 1045; OLG Köln BauR 90, 729).

110

Urteil: Hinweispflichten

"So werden – abgeleitet aus dem Grundsatz von Treu und Glauben – beim Werkvertrag Aufklärungs- und Beratungspflichten des Unternehmers anerkannt, die den Unternehmer auch ohne ausdrückliche Abrede dazu verpflichten, den Besteller auf das mit der Verwendung des Werks verbundene Risiko oder darüber aufzuklären, ob das bestellte Werk für den vertraglich vorgesehenen Zweck tauglich ist und den Bedürfnissen des Bestellers entspricht..."

(OLG Saarbrücken 19.10.2004; 4 U 156/04)



27.03.24

111

Grenzen der Hinweispflicht



- kleine Reparaturen – großer Aufwand?
- auf erkennbare Sicherheitsmängel hinweisen
- Beispiel: Handwerker kommt zum Kunden, um die Badewannenarmatur zu tauschen, Gasgerät Lüftungsschlitze der Badezimmertür abgeklebt... Grenzen ergeben sich aus dem Grundsatz der Zumutbarkeit, wie sie sich nach den besonderen Umständen des Einzelfalls darstellen
- im Zweifel auf „Nummer sicher“ und mit offenen Augen durchs Haus gehen.
- Fällt also beispielsweise ein verschmutzter Trinkwasserfilter bei Wartungsarbeiten an der Heizungsanlage auf, empfiehlt es sich, hierauf hinzuweisen, auch wenn die Trinkwasser-Installation nicht im Zusammenhang mit den geleisteten Arbeiten steht

112



08

Abnahme von Reparaturleistungen

27.03.24

113

Voraussetzungen für Vergütungsanspruch



- der Unternehmer hat bei der Fehlersuche in Anwendung der anerkannten Regeln der Technik zunächst die wahrscheinlichsten und für den Besteller günstigsten Fehlerursachen zu überprüfen
- der Unternehmer ist verpflichtet, auf eine wirtschaftliche Betriebsführung zu achten
- Abnahme (auch der Reparaturarbeiten) durch Unterschrift auf dem Rapportzettel, dass die Reparatur auftragsgemäß und ohne Mängel durchgeführt wurde
- beanstandungsfreie Bezahlung der Rechnung impliziert Abnahme

114

Fazit:

- Thema: „Reparatur“ in der Haustechnik komplexes Problem
- keine einfachen Lösungen „von der Stange“
- Schulung des Personals i.Z.m. telefonischen Reparaturabnahmen und Vertragsabschlüssen des Kundendienstes
- Hinweis- und Aufklärungspflichten beachten
- schriftliche Kommunikation wegen des rechtserheblichen Stellenwerts bevorzugen

115

Es gibt keinen
mangelfreien
Bau...

...nur kleine oder große
Haftungsrisiken.

116



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

27.03.24

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!

www.ra-dp.de

dimanski@ra-dp.de
Tel.: 0391-53 55 96-16
Fax.: 0391-53 55 96-13