



Differenzierte Mängelansprüche – unterschiedliche Verjährungsfristen

Vertragsverhandlungen und Vertragsabschlüsse gehören zum Wirtschaftsalltag. In der Regel sind es mehrheitlich Nicht-Juristen, die Verhandlungen führen und Verträge ausarbeiten. Wer dabei mit den Grundregeln des Vertragsrechts vertraut ist, ist im Vorteil, denn ohne entsprechende Kenntnisse entstehen vermeidbare Probleme.

Vertragsarten im SHK-Handwerk

Das Vertragsrecht begleitet den SHK-Unternehmer auf Schritt und Tritt. Vielfältig wie seine Praxistätigkeiten sind auch die möglichen Vertragsvarianten, mittels derer er sich zu vertragen bemüht ist. Leider ist die Begriffswelt der Verträge allein nicht gerade geeignet, Klarheit hinsichtlich der Bestimmung und Inhalte zu vermitteln. Es wird von Werk- oder Bauverträgen, von Werklieferungsverträgen, Reparaturverträgen sowie von Wartungsverträgen und Montageverträgen gesprochen. Zugleich stellt sich für den Unternehmer die Frage nach der Verquickung zwischen Werk- und Kaufverträgen, da gerade in diesem Bereich in der Vergangenheit krasse Haftungsrisiken für den Werkunternehmer lagen.

Häufige Vertragsarten

Die häufigsten Verträge, die der Unternehmer schließt, sind Werk- und Kaufverträge. Bilden die Werkleistungen des SHK-Unternehmens überwiegend den Tätigkeitsschwerpunkt, gibt es auch Firmen, die beispielsweise über ein Bäderstudio ebenfalls Einzelhandel gegenüber ihren Kunden betreiben, also Kaufverträge abschließen. Aber nicht nur aus der Position des Verkäufers ist es für den Handwerker wichtig, sich mit dem Kaufrecht auszukennen, sondern auch in seiner Funktion als Käufer braucht der Unternehmer Durchblick. Dies umso mehr, als sich der betriebliche Alltag in einem SHK-Unternehmen zunächst so

gestaltet, dass das Material, welches für die Auftragsabwicklung von Werk-Aufträgen benötigt wird, bei einem Lieferanten eingekauft wird. Betrachten wir deshalb zunächst die Rechtsbeziehung zwischen dem Händler bzw. Lieferanten und dem Handwerker.

1. Der Kaufvertrag

In einem Kaufvertrag (§ 433 BGB) verpflichtet sich der Verkäufer, dem Käufer die Kaufsache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu übergeben und ihm das Eigentum daran zu übertragen. Der Käufer hat die bestellte Kaufsache abzunehmen und den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen.

§ 433 Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

(1) Durch den Kaufvertrag wird der Verkäufer einer Sache verpflichtet, dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu verschaffen. Der Verkäufer hat dem Käufer die Sache frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Der Käufer ist verpflichtet, dem Verkäufer den vereinbarten Kaufpreis zu zahlen und die gekaufte Sache abzunehmen.

Neue AGB des Großhandels

Die Kaufbeziehungen zum Großhandel laufen in der Regel überwiegend unproblematisch ab. In einigen Fällen bilden die AGB-Klauseln des Handels für den Handwerker Grund zur Sorge oder zum Ärgern, nämlich dann, wenn beispielsweise:

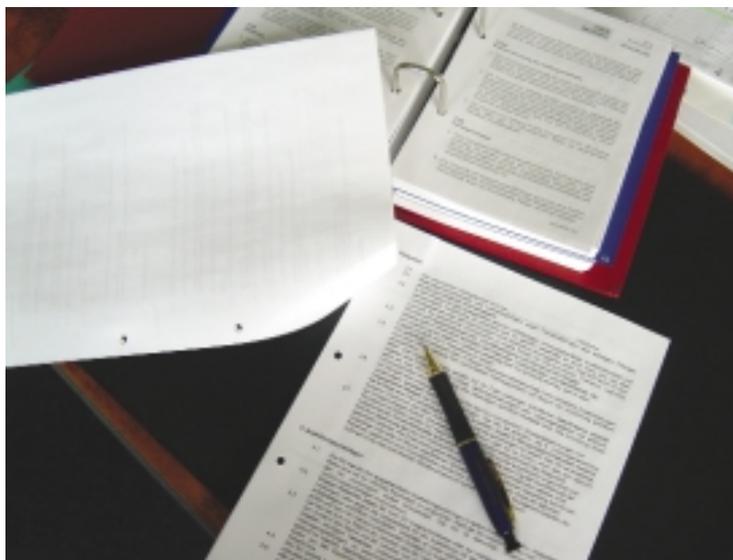
- feste Liefertermine, an denen der Handwerker ein vitales Interesse hat, abgeschlossen werden,
 - der Handwerker zum Abladen der Waren von Lieferfahrzeugen verpflichtet werden soll
 - sich die AGB auch an Verbraucher richten, was im Klartext nichts anderes bedeuten kann, als dass der Verkauf auch an Endverbraucher direkt erfolgen soll und somit der dreistufige Vertriebsweg von diesem Unternehmen nicht eingehalten wird
 - bei Lieferung auf Wunsch des Bestellers zu einem anderen Ort als dem Erfüllungsort (d. h. Geschäftssitz des Großhändlers) zusätzliche Kosten entstehen,
 - der Handwerker verpflichtet wird, für eine Entsorgung der Verpackung auf eigene Kosten zu sorgen,
 - die Kosten für eine gewünschte Transportversicherung dem Besteller auferlegt werden und schließlich
 - die Haftungsfrist für Mängelansprüche des Handwerkers ohne Einschränkungen auf zwölf Monate nach Gefahrübergang begrenzt wird.
- Hintergrund für die Veränderungen der Verkaufs- und Lieferbedingungen des Han-

dels war die Schuldrechtsmodernisierung, die Neuregelungen insbesondere zu den Gewährleistungsfristen enthält.

Verjährungsfristen für Mängelansprüche

Die Verjährungsfristen für Mängelbeseitigungsrechte aus Kaufvertragsbeziehungen betragen für bewegliche Sachen zwei Jahre (§ 438 Abs. 1 Nr. 3) unabhängig davon ob der Käufer Verbraucher oder Unternehmer ist und ob die Kaufsache neu oder gebraucht ist, und fünf Jahre für Baumaterialien, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise in ein Bauwerk eingebaut werden (§ 438, Abs. 1 Nr. 2 b). Das ist das neue gesetzliche Leitbild zu den kaufvertraglichen Verjährungsfristen für Mängelansprüche (Gewährleistung). Die zweijährige kaufvertragliche Verjährungsfrist korrespondiert mit der zweijährigen Verjährungsfrist für Mängelrechte aus dem „kleinen“ Werkvertrag und die fünfjährige kaufvertragliche Verjährungsfrist korrespondiert mit dem „großen“ Werkvertrag. Einfach ausgedrückt: für Sachen, die der Handwerker für die Ausführung von „kleinen“ Reparaturen z. B. kleinere Reparaturen, beim Lieferanten kauft, kann er auf eine zweijährige Gewährleistungshaftung des Lieferanten zurückgreifen. Für Sachen, die er für die Ausführung eines „großen“ Werkvertrages kauft, muss der Lieferant fünf Jahre Mängelansprüche erfüllen. Unter Sachen, die üblicherweise in ein Bauwerk eingebaut werden und für die nun uneingeschränkt eine fünfjährige kaufvertragliche Gewährleistungsfrist gelten soll, versteht der Gesetzgeber alle Sachen, die der Handwerker für die Erbringung seiner Werkleistung beim Vorlieferanten kauft und die der Neuerrichtung eines Bauwerks oder Erneuerungs- oder Umbauarbeiten mit wesentlicher Bedeutung für den Bestand und die Erhaltung des Gebäudes dienen. Es wird demnach nun kaufrechtlich abgesichert, was werkvertraglich bislang im Risikobereich des Handwerkers lag. Wenn sich ein vom Auftraggeber einer Werkleistung angezeigter Mangel beispielsweise auf fehlerhaftes Material bezog, hatte der Handwerker vor der Schuldrechtsmodernisierung das Problem, dass er aus der Kaufvertrags-

beziehung zum Lieferanten lediglich sechs Monate Rückgriff nehmen konnte. Er selbst war – auch für fehlerhaftes Material - dem Kunden allerdings in der Regel fünf Jahre zur Gewährleistung verpflichtet. Diese Haftungsfälle wird mit der Schuldrechtsmodernisierung entscheidend eingegrenzt. Bei den Baumaterialien kann es sich um Sachen handeln, die vom Dübel über Anlagenteile, Zusatzgeräte, Nachrüstsätze, bis zu Großanlagen reichen. Entscheidend ist die Bestimmung des Kaufmaterials für einen „großen“ Werkvertrag. Ob die Sachen klein oder groß, ob sie billig oder teuer sind, spielt keine Rolle.



Werk- und Kaufverträge sind die häufigsten Verträge, die der Unternehmer schließt

Frist für Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt der Ablieferung

Die Frist für die Verjährung von Mängelrechten beginnt beim Kaufvertrag mit dem Zeitpunkt der Ablieferung der Sachen beim Handwerker. Die werkvertragliche Verjährungsfrist zwischen SHK-Betrieb und Kunden/Bauherren beginnt erst mit der Abnahme. Daraus ergibt sich eine zeitliche Differenz, in der das Risiko der „Handwerkerfalle“ fortbesteht. Sollte sich in dieser Zeit tatsächlich ein Haftungsfall wegen Mängeln ergeben, die zum Zeitpunkt der Abnahme bereits herstellungsbedingt vorlagen, kann dem SHK-Betrieb nur eine Innungsmitgliedschaft und das Bestehen einer Haftungsübernahmevereinbarung des ZVSHK mit dem jeweiligen Hersteller weiterhelfen. Der Wert dieser Vereinbarungen besteht darin dass hier nicht nur jegliches Haftungsrisiko für mangelhaftes Material ausgeschlossen wird, sondern darüber hin-

aus auch die Aufwendungen des Handwerkers im Zusammenhang mit der Mängelbeseitigung vom Hersteller/Mangelverursacher übernommen werden. Ein Vorzug, von dem allerdings nur Innungsmitglieder profitieren können – ein Grund, über eine Mitgliedschaft nachzudenken!

Vereinbarungen für längere oder kürzere Verjährungsfristen

Verlängerungen der Verjährungsfristen für Mängelansprüche können bis zu 30 Jahre vorgenommen werden. Mehr ist der Verkäuferseite nicht zuzumuten, sagt der Gesetzgeber in § 202 Abs. 2 BGB. Verkürzungen von Verjährungsfristen sind nur im Rahmen der Regelungen zum Verbrauchsgüterkauf (§§ 474 ff BGB) und durch wirksam in den Kaufvertrag einbezogene Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) möglich (§§ 305 ff BGB). In AGB kann der Verkäufer für bewegliche Sachen, die neu sind, gegenüber einem Verbraucher keine Verkürzungen von Verjährungsfristen für Mängelrechte fixieren. Demnach gelten hier uneingeschränkt die zwei Jahre. Ist der Käufer allerdings Unternehmer (also z. B. die Beziehung Großhändler-Handwerker) kann für neue bewegliche Sachen die Verjährungsfrist für Mängelansprüche auf ein Jahr reduziert werden. Von dieser Regelung haben die Lieferanten dann inzwischen auch flächendeckend Gebrauch gemacht. Bei neuen Baumaterialien, die für den Einbau in ein Bauwerk bestimmt sind, sieht die Angelegenheit anders aus. Hier haftet der Lieferant für Mängel an der Kaufsache uneingeschränkt fünf Jahre. Abweichende Klauseln in AGB können hier keine Rechtskraft entwickeln.

Verträge zur Lieferung erst noch herzustellender Sachen

Der § 651 BGB regelt, dass für Verträge, welche die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand haben, Kaufrecht anzuwenden ist. Hierdurch werden bewegliche Sachen erfasst, und zwar unabhängig davon, ob sie vertretbar oder nicht vertretbar sind. Unter einer vertretbaren Sache versteht man z. B. jegliche Produkte aus einer Serienproduk-

tion. Nicht vertretbare Sachen sind spezielle, nach Maß bzw. Kundenwunsch hergestellte Sachen, beispielsweise die Herstellung von Installationsregistern oder die Anfertigung von Lüftungskanälen. Bei einem Vertrag über eine nicht vertretbare bewegliche Sache, früher Werklieferungsvertrag genannt, gelten außerdem einige werkvertragliche Vorschriften neben dem Kaufvertragsrecht. Das betrifft etwaige Mitwirkungspflichten des Bestellers, die Kündigung des Auftragnehmers bei unterlassener Mitwirkung, die Regelungen über die Verantwortlichkeit des Bestellers (z. B. bestimmte Anweisung des Bestellers oder Fehlerhaftigkeit des vom Besteller gelieferten Stoffes), das Kündigungsrecht des Bestellers nebst der Vergütungsfolge und die Regelungen über den Kostenanschlag. Reparatur-, Erhaltungs- und Wartungsarbeiten werden hierdurch allerdings nicht erfasst. Diese sind dem Werkvertragsrecht zuzuordnen. Die komplizierte Unterscheidung, ob nun ein Vertrag vorliegt, auf den das Kaufrecht anzuwenden ist, oder ob Werkvertragsrecht vorliegt, wird von Juristen an der Frage fest gemacht, ob es zu einer Eigentumsübertragung durch Einigung und Übergabe kommt oder ob zur Begründung des Eigentums die Verbindung mit einem Grundstück oder durch den Einbau in ein Gebäude kommt. Bei ersterem käme Kaufrecht zur Anwendung, bei der zweiten Alternative Werkvertragsrecht. Kaufvertragsrecht wäre anzuwenden, wenn beispielsweise ein SHK-Unternehmer Blöcke für Vorwandinstallationen nach seinen eigenen Maßangaben von einem Subunternehmer in dessen Betrieb vorfertigt lässt oder wenn er lediglich ein Waschbecken aus seinem Lager an einen Kunden verkauft, welches dieser selbst einbauen lässt. Werkvertragsrecht kommt zur Anwendung wenn der Einbau von Heizungs- oder Sanitärgegenständen in ein Gebäude erfolgt.

Kaufverträge mit Montageverpflichtung

Nach der bisherigen Rechtslage war der Verkauf eines Gegenstandes mit Montageverpflichtung solange dem Kaufrecht unterstellt, als die Montage nicht den Schwerpunkt der vertraglich geschuldeten Leistung bildete. Nach neuem Recht ist die Montage, soweit sie selbst fehlerhaft ist, als Sachmangel im Kaufrecht aufgenommen worden, so dass sich in einem solchen Fall die Rechte des Käufers aus dem Kaufrecht ergeben, ohne dass es auf die dogmatische Einordnung des Vertrages als Kauf- oder Werkvertrag oder als gemischter Vertrag

ankäme. Maßgeblich allein ist, dass der Verkäufer die Montage nach dem Inhalt des Kaufvertrages schuldet. Nun kommt es im Kaufrecht allerdings darauf an, dass der Verkäufer dem Käufer die Sache zu übergeben und das Eigentum an der Sache zu übertragen hat, also eine Eigentumsübertragung nach § 929 BGB erfolgt. Fehlt eine solche Eigentumsübertragung mit Einigung und Übergabe, liegt kein Kaufvertrag, sondern ein Werkvertrag vor. Kaufverträge mit Montageverpflichtung sind Verträge, bei denen beispielsweise Sachen oder einzubauende Sachen nur zu einem vorübergehenden Zweck eingebaut werden, wie z. B. Badmöbel, die zwar für ein konkretes Bad gefertigt wurden, aber ohne weiteres auch wieder an anderer Stelle aufgestellt werden können. Auch die Lieferung und der Aufbau eines serienmäßig hergestellten Kaminofens würde ein Kaufvertrag mit Montageverpflichtung beinhalten.

2. Der Werkvertrag

Bei einem Werkvertrag handelt es sich um einen gegenseitigen Vertrag, in dem sich der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werks (z. B. Errichtung einer Heizungsanlage) und der Besteller (z. B. Bauherr) zur Abnahme und Zahlung der vereinbarten Vergütung verpflichtet (§§ 631 ff. BGB).

§ 631 Vertragstypische Pflichten beim 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.

Dabei kann der Werkvertrag sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache (z. B. Einbau einer Heizung in ein Einfamilienhaus oder Badsanierung eines Altbaus) als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein (z. B. Wartungsarbeiten an einer Heizungsanlage). Seit der Schuldrechtsreform, also seit dem 1. Januar 2002 ist eindeutig

Datum:

Vergütung für Kostenanschlag

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Bauvorhaben _____ haben Sie uns am _____ aufgefordert, einen Kostenanschlag vorzulegen. Dieser Aufforderung kommen wir gern nach, müssen jedoch aufgrund der umfangreichen Berechnungen und Vorarbeiten darauf verweisen, dass wir den Kostenanschlag für den Fall in Rechnung stellen müssen, wenn der Bauauftrag nicht an uns erteilt wird.

Die Kosten zur Vorbereitung des Voranschlages beziffern wir wie folgt

Bitte bestätigen Sie uns die Vereinbarung bis zum _____. Sobald uns Ihre Rückbestätigung vorliegt, werden wir den Kostenanschlag anfertigen und überreichen.

Mit freundlichen Grüßen

(Firmenstempel/Unterschrift)

(Bestätigung/Unterschrift)

klargestellt, dass ein Kostenanschlag oder das Angebot an sich und die damit verbundene Arbeit, im Zweifel nicht zu vergüten sind. Das bedeutet allerdings nicht, dass der Unternehmer nicht den Versuch unternehmen kann und auch sollte, eine Vergütung für umfangreiche Projektierungs- oder Planungsleistungen zu erlangen, indem er dazu eine ausdrückliche Vereinbarung mit dem Besteller / Kunden / Auftraggeber schließt. Das wird sicherlich nicht regelmäßig erreicht werden können, allerdings sollte der Unternehmer zumindest den Versuch unternehmen, diese – hier auch tatsächlich – erbrachten Leistungen vergütet zu bekommen.

2.1 Der „große“ Werkvertrag

Der Bauvertrag, auch der „große“ Werkvertrag genannt, ist grundsätzlich bezüglich seiner Einordnung unter die gesetzlichen Vorschriften als ein Werkvertrag anzusehen. Es gelten also die gesetzlichen

Vorschriften aus dem Werkvertragsrecht. Bei wirksamer Vereinbarung der VOB/B gilt die Grundverjährungsfrist von nunmehr vier Jahren für die vertragliche Haftung des Auftragnehmers im Falle von Bauwerksarbeiten. Die Grundverjährungsfrist in der VOB/B wurde von zwei Jahren (Fassung 2000) auf vier Jahre (Fassung 2002) angehoben. In diesem Zusammenhang sei noch einmal darauf hingewiesen, dass vorsorglich immer eine Kopie des vollständigen Wortlautes der VOB/B an den Kunden bei Angebotsstellung und Vertragsabschluss ausgehändigt werden sollte, um wirksam einen VOB-Bauvertrag abzuschließen. In der Vertragspraxis des SHK-Unternehmers wird jedoch in den überwiegenden Fällen trotz Vereinbarung der VOB/B die gesetzliche Gewährleistungsfrist von fünf Jahren nach dem BGB vereinbart. Unter die fünfjährige Verjährungsfrist fallen Arbeiten an einem „Bauwerk“, also Arbeiten im Hochbau, mit den entsprechenden Ausbauelementen sowie im Tiefbau einschließlich der Erbringung von Planungs- und Überwachungsleistungen hierfür. Im wesentlichen sind hier zwei grundlegende Inhaltskomplexe erfasst, nämlich

a) Neuerrichtungen

bei der Herstellung einzelner wesentlicher Teile eines Gebäudes oder eines Gesamtgebäudes. Hierzu zählt der Einbau technischer Anlagen in ein Gebäude, wenn diese Anlagen zur Errichtung des Gebäudes notwendig sind, z. B.

- der Einbau eines Kachelofens,
- der Einbau einer Zentralheizungsanlage,
- das Einbringen von Heizkesseln in einen Rohbau,
- die Errichtung eines individuell geplanten Blockheizkraftwerkes,
- die Errichtung einer Fernwärmeleitung und deren Hausanschlüsse,
- die Erstellung eines Gasrohrnetzes,
- die Errichtung eines Tiefenrohrbrunnens
- sowie auch sonstige Erweiterungen an der Gebäudesubstanz (Auf- und Anbauarbeiten) und

b) Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk,

wenn diese Arbeiten für die Konstruktion, den Bestand, die Erhaltung oder die Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden, z. B.

- die Veränderung einer vorhandenen Heizungsanlage zum Zweck der Energieeinsparung als geschuldeter Leistungserfolg,

- die Auswechslung einer Ofenheizung und die Auswechslung einer Ölzentralheizung mit Wasserbereitungsanlage,
- der Einbau eines Kachelofens, falls es sich um eine fest eingebaute und zur Beheizung notwendige Einrichtung handelt,
- der Einbau einer Klimaanlage in einer Druckerei oder Diskothek,
- die Herstellung einer Leckschutzverkleidung in einem Öltank des Hauses, sofern diese neu errichtet wird und an einen bereits vorhandenen Öltank angebaut wird,
- die komplette Erneuerung einer Elektroinstallation in einer Werkstatt,
- die Ausführung einer Dachreparatur mit wesentlicher Bedeutung für die Erhaltung und Benutzbarkeit des Gebäudes, d. h. nicht lediglich das Auswechseln von wenigen Dachziegeln,
- die Ausführung eines Spezialfußbodenbelages sowie der Einbau einer Alarmanlage in ein gewerblich genutztes Objekt, in dem bisher keine Alarmanlage errichtet war. Mitunter ist es schwierig, den sogenannten „großen“ Werkvertrag vom „kleinen“ Werkvertrag zu unterscheiden, der im wesentlichen Reparatur- und Wartungsleistungen erfasst, für den eine zweijährige Verjährungsfrist für Mängelansprüche gemäß BGB und VOB/B 2002 besteht. Das Unterscheidungskriterium besteht darin, dass die mit diesem sogenannten „kleinen“ Werkvertrag geregelten Reparatur-, Erneuerungs- und Umbauarbeiten keine wesentliche Bedeutung für den Bestand eines bereits errichteten Gebäudes haben, obgleich die hier ausgeführten Leistungen auch mit dem Gebäude verbunden werden.

§ 634

Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz verbgeblicher Aufwendungen verlangen.

§ 634 a

Verjährung der Mängelansprüche

(1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren

1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.

(2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.

(3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Fall des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

(4) Für das in § 634 bezeichnete Rücktrittsrecht gilt § 218. Der Besteller kann trotz einer Unwirksamkeit des Rücktritts nach § 218 Abs. 1 die Zahlung der Vergütung insoweit verweigern, als er auf Grund des Rücktritts dazu berechtigt sein würde.

(5) Auf das in § 634 bezeichnete Minderungsrecht finden § 218 und Absatz 4 Satz 2 entsprechend Anwendung.

2.2. Der „kleine“ Werkvertrag

Mängelansprüche verjähren in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, einschließlich der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür. Der Unterschied zum vorgenannten Werkvertrag besteht demnach darin, dass es sich hierbei nicht um Arbeiten an einem Bauwerk handelt, sondern um

Arbeiten an einer Sache, wozu auch das Grundstück als „unbewegliche Sache“ zählt. Für den Laien ist es mitunter schwierig, den Unterschied zwischen Arbeiten am Gebäude/Bauwerk und Arbeiten am Grundstück/Sache zu unterscheiden. Für die Herstellung beweglicher Sachen ist in der Regel Kaufrecht anzuwenden. Beispiele für die Verjährungsfrist von zwei Jahren (BGB oder VOB/B 2002) sind

- ein Heizöltank, der im Zuge eines Austausches in das Erdreich eingebettet und an die vorhandene Ölzufuhrleitung angeschlossen wird,
- Ausschachtung und Aufschüttungsarbeiten,
- Kanalisationsarbeiten, Planungs- und Unterhaltungsmaßnahmen für ein im Boden verlegtes Gasleitungsnetz sowie
- Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten bzw. Mängelbeseitigungs- und Schadensbesserungsarbeiten, beispielsweise die Reparatur einer Wärmepumpe an einer Heizungsanlage,
- der bloße Austausch eines Heizkessels im Zuge einer Reparatur bei einer vorhandenen Heizungsanlage,
- die Erneuerung eines Hausanstriches zur Verschönerung einer Fassade, die nicht der Substanzerhaltung dient,
- der Umbau einer Beleuchtungsanlage unter weitgehender Verwendung alter Teile.

Vereinbarungen über zulässige Verkürzung der Verjährungsfrist

Individualvertraglich ist jegliche Verkürzung der Fristen bis zum Ausschluss der Gewährleistung möglich. Natürlich ist es lebensfremd, zu glauben, ein Auftraggeber verzichte auf eines seiner fundamentalen Rechte aus dem Werkvertragsverhältnis nämlich auf Ansprüche im Falle von mangelhaften Leistungen. Aber für den Fall, dass eine derartige Vereinbarung, aus welchen Gründen auch immer (denkbar wäre hier beispielsweise ein akzeptabler Vergütungsnachlass) zustande käme, sollte der Auftragnehmer die individuelle Vereinbarung schriftlich nachweisen können. Ansonsten bleiben dem Werkunternehmer bei einer beabsichtigten Verkürzung von Gewährleistungsfristen im Werkvertragsverhältnis nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten. Die für die Erbringung kleinerer Wartungs-, Reparatur-, Erneuerungs- oder Umbauarbeiten, die keine wesentliche Bedeutung für den Bestand eines bereits er-



Das Vertragsrecht ist kein Irrgarten mehr, wenn rechtliche Vorgaben und Möglichkeiten zur Kenntnis genommen werden

richteten Gebäudes haben, vorgesehene Frist von zwei Jahren („kleiner“ Werkvertrag), kann in den AGB des Werkunternehmers auf ein Jahr reduziert werden. Davon sollten SHK-Unternehmer auch Gebrauch machen, damit die von Seiten des Lieferanten für den Verkauf beweglicher Sachen ebenfalls verkürzbare Frist kompensiert werden kann und der Handwerker bei kleineren Reparaturleistungen nicht wieder in eine Haftungsfalle gerät. Es stellt sich allerdings das Problem, dass der Handwerker seine AGB-Regelung dann in einen Reparaturvertrag wirksam einbeziehen muss. Wirksam einbezogen sind AGB nur dann, wenn der Kunde zuvor in zumutbarer Weise von diesen AGB Kenntnis nehmen konnte und mit ihrer Einbeziehung in den Vertrag einverstanden war. Gerade bei Reparaturaufträgen dürfte das schwierig sein. Bei Neuerrichtungen oder Arbeiten an errichteten Bauwerken mit wesentlicher Bedeutung für die Konstruktion, den Bestand, die Erhaltung und Benutzbarkeit des Gebäudes („großer“ Werkvertrag), zu dem das Gesetz bekanntlich eine fünfjährige Frist für Mängelansprüche vorsieht, kann nur durch die wirksame Einbeziehung der VOB/B eine Reduzierung der Gewährleistungsfrist erreicht werden. Allerdings ist hier der Effekt nach der Verabschiedung der VOB/B 2002 nur marginal, nämlich nunmehr vier Jahre im Unterschied zur BGB-Verjährung von fünf Jahren.

Besonderheiten der VOB/B bezüglich der Verjährungsfristen

Bei Vereinbarung der VOB/B gilt eine Verjährungsfrist von vier Jahren für Ansprüche auf Mängelbeseitigung im „großen“ Werkvertrag und von zwei Jahren im „kleinen“

Werkvertrag. Für die Funktionsfähigkeit von maschinellen und elektronischen/elektrotechnischen Anlagen oder Anlagenteilen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, gilt im Falle eines unterbliebenen Abschlusses eines Wartungsvertrages mit dem Auftragnehmer auch für Bauwerksarbeiten nur eine Verjährungsfrist von zwei Jahren. Für die von Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen gilt – unabhängig von dem Abschluss von einem Wartungsvertrag für die Dauer der Verjährungsfrist – auch bei Bauwerksarbeiten nur eine Verjährungsfrist von zwei Jahren. Abweichend davon be-

trägt die Verjährungsfrist für feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen ein Jahr.

Werkverträge über unkörperliche Arbeitsergebnisse

Die Erstellung von Gutachten, die Entwicklung von EDV-Programmen oder Beratungsleistungen sind unkörperliche Werke, die einer dreijährigen Verjährungsfrist unterliegen. Wichtig ist hier zu unterscheiden, dass Planungs- und Überwachungsleistungen an Sachen unter den § 634 a Abs. 1 Nr. 1 oder Nr. 2 BGB (2 bzw. 5 Jahre) fallen. Auch hier sind die Abgrenzungskriterien für den Laien im Zweifelsfall nur schwer nachzuvollziehen.

Haftung bei Arglist

Verschweigt der Unternehmer einen Mangel am Werk, den er nach Treu und Glauben verpflichtet ist, zu offenbaren und der den Besteller/Auftraggeber/Kunden bei Kenntnis davon abhalten würde, das Werk abzunehmen, so handelt der Unternehmer arglistig. Der Unternehmer muss sich das arglistige Verhalten seiner Mitarbeiter zu rechnen lassen, soweit sie Erfüllungsgehilfen bei der Offenbarungspflicht (z. B. Mitarbeiter mit Bauleiterfunktion) sind. Ein Unternehmer der ein Bauwerk arbeitsteilig erstellen lässt, muss die organisatorischen Voraussetzungen dafür schaffen, dass sachgerecht beurteilt werden kann, ob das Werk mangelfrei errichtet worden ist. Für den Fall, dass dies nicht so ist und der Mangel am Werk bei richtiger Organisation hätte entdeckt werden können, folgt, dass hier ein Organisationsverschulden vorliegt, welches dem arglistigen Verschweigen gleich-

gesetzt wird. In diesem Fall beginnt eine dreijährige Verjährungsfrist ab dem Ende des Jahres der Anspruchsentstehung und der Inkenntnissetzung des Auftraggebers über den Mangel zu laufen. Spätestens zehn Jahre ab Entstehung wären diese Mängel ohne Rücksicht auf die Kenntnis verjährt. Es ist allerdings zu beachten, dass bei arglistigem Verhalten im „großen“ Bauvertrag eine Verjährung nicht vor Ablauf der Fünfjahres-Frist des § 634 Abs.1 Nr. 2 BGB eintritt. Falsch ist die sich fortlaufend verbreitende und immer wieder vertretene Ansicht, dass für „verdeckte“ Mängel eine Verjährungsfrist von 30 Jahren für den Anspruch auf Mängelbeseitigung bestehen würde. Verdeckte Mängel im Rechtssinne gibt es nicht. Eine Mangelhaftung ergibt sich für den Werkunternehmer nur, wenn der Mangel in seinen Haftungsbereich fällt und wenn der Mangel bzw. dessen Ursachen objektiv zum Zeitpunkt der Abnahme vorgelegen haben.

SHK-Unternehmer sind in ihrem Alltagsgeschäft umfangreichen rechtlichen Fragestellungen ausgesetzt, deren Beantwortung unmittelbare Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg haben. Das Vertragsrecht stellt sich dann nicht mehr als Irrgarten dar, wenn der Unternehmer die rechtlichen Vorgaben und Möglichkeiten zur Kenntnis nimmt und die Chancen nutzt, die ihm das Recht bietet. Sofern er hierbei Hilfe benötigt, stehen ihm Innungen oder Fachverbände zur Verfügung.



Unser Autor **Dr. jur. Hans-Michael Dimanski** gehört seit vielen Jahren dem SBZ-Redaktionsbeirat an. Er ist Geschäftsführer im FVSHK Sachsen-Anhalt und Gesellschafter der überörtlichen Rechtsanwaltssozietät Dr.

Dimanski & Kollegen, Telefon (03 91) 6 26 96 57, Telefax (03 91) 6 26 96 53, E-Mail: RA.Dimanski@t-online.de



Rechtsanwalt **Falk Kalkbrenner** ist Mitarbeiter der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Dimanski & Partner, Gustav-Ricker-Str. 62, 39120 Magdeburg, Telefon (03 91) 6 26 96 57, Telefax (03 91)

6 26 96 53. Die Tätigkeitsschwerpunkte seiner juristischen Arbeit liegen im Bau- und Arbeitsrecht.