

## POPULÄRE RECHTSIRRTÜMER AM BAU - OHNE WARTUNGSVERTRAG NUR ZWEI JAHRE GEWÄHR?

Dr. Harald Scholz



Ohne Wartungsvertrag nur zwei Jahre Gewährleistung – dieses Wissen ist in Fachkreisen, die sich mit der Montage von Heizungs-, Lüftungs-, MSR- oder Elektroanlagen befassen, sehr verbreitet. Im überraschenden Gegensatz dazu steht die Tatsache, dass es fast gar keine gerichtlichen Entscheidungen zu diesem Themenkreis gibt.

Also stellt sich wieder einmal die Frage: Mythos oder Wahrheit?

Die Antwort ist allerdings grundsätzlich schnell gegeben: § 13 Abs. 4 Ziffer 2 VOB/B regelt die Sache, wenn es dort heißt:

- Ist für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt für diese Anlagenteile die Verjährungsfrist für Mängelansprüche (...) 2 Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen.

Also Wahrheit! Der Teufel steckt, wie so oft, auch hier wieder einmal im Detail. Zerlegt man den langen Satz in seine Bestandteile, muss man also berücksichtigen:

### **Abweichende Regelungen**

Ohne Einbeziehung der VOB/B in einen Vertrag gilt die ganze Regelung nicht. Nach BGB sind solche Installationen entweder Bauvertrag (fünf Jahre) oder gelegentlich Werkvertrag an einer Sache (zwei Jahre). Auch bei Geltung der VOB/B kann ohne weiteres eine abweichende Regelung vereinbart sein.

## **Wartungsbedürftige Teile**

Es muss sich außerdem um Teile von maschinellen oder elektrotechnischen/elektronischen Anlagen handeln. Das bekommen die Techniker meistens gut definiert. Eine verkürzte Gewährleistungsfrist gibt es aber nur für wartungsbedürftige Teile. Auch das ist eine technische Frage. Zur Beantwortung würde ich z.B. in gängige Wartungsvereinbarungen der verschiedenen Gewerke hineinschauen; dafür gibt es auch Verbandsempfehlungen. Dort sind für gängige Anlagen die wartungsbedürftigen Teile aufgeführt. Die anderen, nicht wartungsbedürftigen Teile (z. B. regelmäßig die Leitungen) haben keine verkürzte Gewährleistungsfrist. Meiner Meinung nach gilt das auch für solche Mängel, die zwar an wartungsbedürftigen Anlagenteilen auftreten, die aber durch die Wartung überhaupt nicht beeinflusst werden können (z.B. Materialfehler, gegen die Wartung nichts ausrichtet).

## **Entschluss des Auftraggebers gegen Wartungsvertrag**

Voraussetzung ist außerdem, dass der Auftraggeber sich dagegen entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist zu übertragen. Diese Übertragung kann schon im Bauvertrag enthalten sein oder durch einen separaten Wartungsvertrag geschehen.

Will der AG keinen Wartungsvertrag oder beauftragt er mit der Wartung ein drittes Unternehmen, dann kommt die Verkürzung der Verjährungsfrist zum Zuge. Kann der AG sich eigentlich gar nicht „entschließen“, weil der AN ihm keine Wartung anbieten möchte, gilt die Verkürzung trotz fehlenden Wartungsvertrages nicht.

## **Zweifelsfragen**

Und dann gibt es noch die Zweifelsfragen in der Mitte: Was ist, wenn der AN die Wartung nur zu „Mondpreisen“ anbietet? Als Jurist würde ich entscheiden: Wenn ich eine Strategie erkennen kann, dass man gar keinen Wartungsauftrag bekommen will, erreicht man so keine Verkürzung der Gewährleistungsfrist. Aber dafür reicht es noch nicht, dass man teurer ist als andere Anbieter.

Was ist, wenn der AG nur die Wartung für einzelne Anlagenteile in die Hände des AN gibt und nicht für das Gesamtgewerk? Hier meine ich, dass genau für diese Anlagenteile keine Verkürzung der Verjährungsfrist gilt: Jedes Teil, welches durch den AN gewartet wird, verdient eine längere Verjährung.

Was ist wenn der AG den Wartungsvertrag nur für ein Jahr abschließt und/oder wieder kündigt? Grundsätzlich muss die Wartung für die volle Dauer der Verjährung übertragen werden. Ein zu kurzer Vertrag reicht nicht. Bei der Kündigung würde der Jurist vielleicht differenzieren: Hat der AN die Fortführung durch sein Verhalten unzumutbar gemacht, sollte er wohl nicht von einer Verkürzung der Verjährung profitieren. Außerhalb dessen aber wird der Zweck der regelmäßigen Wartung eben nicht erreicht und die Anlage ist anfälliger. Das soll mit einer kürzeren Verjährungsfrist korrespondieren.

## **Fazit**

Der Weg zur verkürzten Verjährung ist dornig, aber es gibt ihn. Oft funktioniert zum Glück in der Praxis, was auch der Gedanke hinter der Regelung ist: Das Erfordernis einer regelmäßigen Wartung wird erkannt und dem AN in Auftrag gegeben. Dafür gibt es die volle Gewährleistung.

In den anderen Fällen – alle Beispiele entstammen der Praxis – entstehen aber nach wie vor Unsicherheiten. Die Regelung lässt Spielräume, über die man von Fall zu Fall nachdenken muss.

DR. HARALD SCHOLZ

Dieser Beitrag erschien zuerst in der Zeitschrift *tab - Technik am Bau*

**SCHLÜNDER** | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)