

WARTUNGSVERTRÄGE RICHTIG GESTALTEN!

LG Heilbronn – Aktenzeichen: 2 O 341/12

Zur technischen Gebäudeausrüstung gehört neben deren Planung und Installation auch eine regelmäßig Wartung. Kommt es z.B. in heißen Sommertagen zum Ausfall der Klima- oder Lüftungsanlage, wird schnell die Frage laut, ob dies nicht bei fachgerechter Wartung vermeidbar gewesen wäre. Gleiches gilt für den Fall, wenn ein Anlagenbauteil (weit) vor Erreichen seiner Lebensdauer versagt.

Möglicherweise wird der Betreiber dann das die Wartung ausführende Unternehmen in Anspruch nehmen wollen. Wichtig ist dann eine klare Vertragsgestaltung. Insbesondere geht es um die Frage, ob die Wartung tatsächlich den konstanten Betrieb als Erfolg garantieren soll oder ob „lediglich“ eine Dienstleistung geschuldet war. Dieser Streit ist bei richtiger Vertragsgestaltung vermeidbar. Die Kehrseite dieser Frage ist, ob trotzdem die volle Vergütung verlangt werden kann, wenn die Wartung zwar nicht vollständig erfolgte, es aber zu keinem Betriebsausfall kam. Hier kommt es auf eine sorgfältige Abwägung an, ob eine Pauschalvergütung oder eine positionsgenaue Abrechnung sinnvoller ist.

Das Landgericht Heilbronn hatte sich mit der Frage nach der Berechtigung der Vergütung bei einem Wartungsvertrag zu befassen (Urteil vom 25.04.2013, Az. 2 O 341/12).

Der Sachverhalt ist schnell erzählt

Ein Wartungsunternehmen (Klägerin) schloss einen Wartungsvertrag mit dem Vermieter eines großen Bürogebäudes (Beklagte). Gegenstand war die zweimal jährliche Wartung der gebäudetechnischen Anlagen. Die zu wartenden Anlagen wurden im Vertrag genau bezeichnet. Zusätzlich vereinbarten die Parteien: „Der Vertrag beinhaltet das regelmäßige funktionserhaltende Warten und Pflegen der gebäudetechnischen Anlagen gemäß der VDMA 24 186 unter Berücksichtigung der Herstellervorschriften.“ Als Vergütung vereinbarte man eine Jahrespauschale, die in zwei Teilbeträgen, nämlich nach der Frühjahrswartung und der Herbstwartung, gezahlt werden sollte. Im Zuge der Vertragsdurchführung wurden die Kondensatwannen der Ventilatorkonvektoren von der Klägerin in den ersten drei Jahren nicht gewartet und gepflegt. Ein Zugriff war baulich bedingt nicht möglich, weil die Revisionsöffnungen nicht vorhanden waren. Erst nach Umbaumaßnahmen konnte die Klägerin auf die Wannen zugreifen.

Die Klägerin verlangte nun die vereinbarte Jahrespauschale. Dagegen wandte die

Beklage ein, die Arbeiten seien ja gar nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden. Es hätten die gesamten Konvektoren gewartet und gepflegt werden müssen. Nachdem dies über drei Jahre lang nicht möglich gewesen sei, habe die Klägerin diese Leistungen erspart, dadurch wiederum Kalkulationskosten von über 40.000 Euro. Nach VDMA 24 186 habe die Wartung der Konvektoren erfolgen müssen. Die überwiegende Anzahl sei mittlerweile auch defekt. Die Beklagte rechnet daher mit dem vorgenannten Betrag auf.

Die Klägerin argumentiert, nach dem Pauschalangebot sei der volle Preis geschuldet, es sei nicht ihre Sache, für die Zugänglichkeit zu den Ventilatoren bzw. Kondensatwannen zu sorgen.

Die Entscheidung des Landgerichts

Das Landgericht spricht der Klägerin den vollen Betrag zu. Es handle sich beim vereinbarten Zahlungsbetrag für die Wartung der streitgegenständlichen gebäudetechnischen Anlagen um einen Pauschalpreis. Sowohl im Angebot der Klägerin als auch im Wartungsvertrag vom 09.04./15.04.2009 seien die Ventilator-konvektoren nicht explizit aufgeführt. Es seien nur pauschal die gebäudetechnischen Anlagen in Ziffer 2 und 4.1. des Wartungsvertrags genannt. Dabei ergibt sich auch nicht aus Ziffer 4.1. und der dortigen Bezugnahme auf die VDMA, dass die Ventilator-konvektoren explizit vom Wartungsumfang erfasst worden seien. Vielmehr folge aus der Bezugnahme in Ziffer 4.1. auf die VDMA, welche Anforderungen bei der Wartung zu beachten seien. Die Klägerin sei also nur verpflichtet gewesen, sämtliche zugänglichen Anlagen im Objekt zu warten und zu pflegen.

Praxishinweis

Sehr leicht hätte die Entscheidung des Gerichtes, die etwas „dünn“ begründet ist, anders ausfallen können. Sie ist mit Vorsicht zu genießen. Denn die Begründung des Landgerichts läuft darauf hinaus, dass der Wartungsvertrag als Werkvertrag einzuordnen ist und der Leistungserfolg „nur“ in der Funktionsfähigkeit der Anlage innerhalb des Wartungszeitraumes liegt. Mit anderen Worten: Wenn die Anlage im Vertragszeitraum ohne Störungen läuft, ist auch die Vergütung zu zahlen, also auch wenn einzelne Anlagenteile möglicherweise gar nicht gewartet wurden. Nur wenn die Anlage z.B. ausfällt, könnte dann die Vergütung gemindert werden. Es ist offen, ob der Bundesgerichtshof diese Sichtweise bestätigen würde. In Anlehnung an die sog. Teilerfolgsrechtsprechung des Bundesgerichtshof zum Architektenrecht erscheint es naheliegend, dass auch bei einem Wartungsvertrag sogenannte Teilerfolge, also Zwischenschritte, die erst im Ergebnis die Funktionsfähigkeit der Anlage erhalten, geschuldet sind. Denkbar erscheint dies vor allem bei der Pflege anfälliger Bauteile, wenn etwa nur durch deren Pflege die maximale Lebensdauer erreicht werden kann. Ohnehin ist fraglich, ob das Landgericht zu Recht das Werkvertragsrecht angewendet hat. Denn der BGH ordnet Wartungsverträge als Werkverträge ein, wenn diese auf einen Tätigkeitserfolg gerichtet sind (vgl. BGH NJW 2010, 1449). Hieran kann man vorliegend zweifeln, da im Vertragstext nur vom funktionserhaltenden Warten und Pflegen der Gebäudetechnischen Anlage die Rede ist. Ein Leistungserfolg dahingehend, dass die Anlage konstant funktionieren soll, ist hierin nicht unbedingt zu erkennen.

Hätte man den Wartungsvertrag demgegenüber klar als Dienstleistungsvertrag konzipiert und explizit die Wartung als Serviceleistung in den Blick genommen, wäre eine Vergütung wohl nur geschuldet gewesen, wenn sämtliche notwendigen Serviceleistungen für alle Anlagenteile mit allen Teilleistungen auch erbracht worden wäre. Der Bundesgerichtshof ordnet beispielsweise die Wartung einer Telefonanlage als solchen Dienstleistungsvertrag ein (vgl. BGH NJW-RR 1997,942).

Als Fazit kann man somit nur dringend raten, bereits vor Abschluss eines Wartungsvertrages sehr genau zu prüfen, ob und welche Leistungserfolge erbracht werden sollen und inwiefern die Vergütung erfolgsabhängig und/oder von der reinen (Wartungs-)Dienstleistung abhängig sein soll.

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info