

# Die Gefährdung von Gewährleistungsansprüchen aufgrund unzureichender Wartung, insbesondere in jungen Eigentümergeinschaften

Rechtsanwalt Stephan Scharlach

XX. Immobilientag Thüringen

Erfurt, 6. November 2019

**Mietrecht | Wohnungseigentumsrecht | Immobilienverwaltungsrecht | Maklerrecht | Bau- und Architektenrecht | Inkasso**

© 2019 Rechtsanwalt Stephan Scharlach, Anwaltskanzlei Scharlach - AKS, Andreasstraße 25 a, 99084 Erfurt, Germany

Tel. 0361 54 14 974 Fax: 0361 54 14 975

[info@immobilienrecht-inkasso.de](mailto:info@immobilienrecht-inkasso.de) [www.immobilienrecht-inkasso.de](http://www.immobilienrecht-inkasso.de) [www.immobilienrecht.tips](http://www.immobilienrecht.tips)

# Einleitung

Sowohl im Hinblick auf Gewährleistungsansprüche junger Eigentümergeinschaften gegenüber Bauträgern als auch solcher, bei späteren Auftragsvergaben im Laufe der Verwaltungszeit, können Probleme in Zusammenhang mit unzulänglichen Wartungen entstehen.



# Problemfelder

- **Scheitern Gewährleistungsansprüche an einer unterbliebenen bzw. unzureichenden Wartung?**
- **Scheitern Gewährleistungsansprüche aufgrund der Wartung durch Dritte (also nicht durch den Auftragnehmer des Werkvertrages)?**
- **Wie wirken sich Wartungsverträge auf die Verjährung aus?**



# Unterbliebene bzw. unzureichende Wartung

Eine unterbliebene bzw. unzureichende **Wartung** kann sich nur dann negativ auf Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers (Eigentümergeinschaft) gegenüber dem Auftragnehmer (Werkunternehmer, Bauträger) auswirken, wenn sie nach der Verkehrsanschauung innerhalb der Gewährleistungsfristen überhaupt **erforderlich** ist, d.h. ein **Wartungsbedarf** besteht.



# Erforderlichkeit der Wartung (1/4)

Es ist also erforderlich festzustellen, ob Wartungsmaßnahmen bezüglich welcher baulichen Anlagen bzw. Bauteile überhaupt Wartungsarbeiten erforderlich sind (**Wartungsbedürftigkeit**).

Um dies festzustellen kann man sich zunächst an gesetzlichen Regeln orientieren, insbesondere an § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B.



# Erforderlichkeit der Wartung (2/4)

## § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B:

*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 abweichend von Nummer 1 zwei Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen; dies gilt auch, wenn für weitere Leistungen eine andere Verjährungsfrist vereinbart ist.*



# Erforderlichkeit der Wartung (3/4)

Voraussetzung für notwendige Wartungen nach § 13 Abs. 4 Nr. 1 VOB/B:

- **maschinelle bzw. elektrotechnische/elektronische Anlage**
- **Wartung hat Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlage**

Beispiele: Heizungsanlagen, Klima- und Lüftungsanlagen, Aufzüge, Rolltreppen, PKW-Aufzüge/-Hebebühnen, Tore, Brandmelde- bzw. Feuerlöschanlagen, Verbrauchserfassungsgeräte etc.



# Erforderlichkeit der Wartung (4/4)

Aber **auch andere**, als maschinelle bzw. elektrotechnische/elektronische **Anlagen bzw. Bauteile** können **wartungsbedürftig** sein, wenn die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Anlage/des Bauteils hat.

Beispiele: (begrünte) Flachdächer, Grünanlagen, Fenster, Türen, Rollos, Entwässerungsanlagen etc.



# Folgen unterbliebener/unzureichender Wartung

Ist also die Wartung von Anlagen bzw. Bauteilen erforderlich (**Wartungsbedürftigkeit**), so führt die unterlassene oder unzulängliche Wartung zum Ausschluss bzw. der Einschränkung der Gewährleistungsrechte gegenüber dem Auftragnehmer, soweit der entstandene prinzipiell zur Gewährleistung führende **Mangel** auf der unterlassenen bzw. unzureichenden Wartung beruht oder sich aufgrund dessen ausgeweitet hat (**Kausalität**).

Nicht jede unterlassene bzw. unzureichende Wartung wirkt sich also schädlich aus.

# Wer führt die Wartung durch?

Die Wartung sollte grundsätzlich eine **geeignete Person** durchführen (Fachfirma).

Dies kann der Auftragnehmer des ursprünglichen Werkvertrages sein. Dies können aber **auch Dritte** (vom Auftragnehmer verschiedene Personen) sein.

Die Ausführung der Wartung durch Dritte führt für sich genommen noch nicht zum Ausschluss der Gewährleistung, kann aber u.U. zur Verkürzung der Verjährung führen (s.u.).

# Verjährung von Gewährleistungsansprüchen (1/3)

Zunächst ist hier zu **unterscheiden**, ob

- ein BGB-Werkvertrag oder
- ein VOB/B-Werkvertrag

vorliegt.



# Verjährung von Gewährleistungsansprüchen (2/3)

Beim **BGB-Werkvertrag** beträgt die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche an

- **Bauwerken** bzw.
- **Sachen, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwenden** werden und dessen Mangelhaftigkeit verursacht haben,

gemäß § 538 Nr. 2 a) u. b) BGB regelmäßig **nach Ablauf 5 Jahren ab Abnahme des Werkes.**



# Verjährung von Gewährleistungsansprüchen (3/3)

Beim VOB/B-Werkvertrag beträgt die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 1 S.1 bzw. 2 VOB/B regelmäßig

- **4 Jahre**, für **Bauwerken** (S.1),
- **2 Jahre**, für andere **Werke, deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht, und für die vom Feuer berührten Teile von Feuerungsanlagen** (S.1),
- **1 Jahr**, für feuerberührte und abgasdämmende Teile von **industriellen Feuerungsanlagen** (S.2).



# Verkürzung der Verjährung

Verkürzung der Verjährung gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 2 S.1 VOB/B beim VOB/B-Werkvertrag:

*„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 abweichend von Nummer 1 **zwei Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen...**“*



# Verkürzung der Verjährung

die Voraussetzungen für Verkürzung der Verjährung gemäß § 13 Abs. 4 Nr. 2 S.1 VOB/B:

- **Wartungsbedürftigkeit** (Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat),
- **nichts anderes vereinbart,**
- **Wartung auf Auftragnehmer für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen.**



# Wie kann man der Verkürzung entgehen?

Zwei Möglichkeiten:

- **Vereinbarung einer anderen einheitlichen Verjährungsfrist**, etwa von 4 oder 5 Jahren, mit dem Auftragnehmer
- **Abschluss eines Wartungsvertrages mit dem Auftragnehmer.**

**Achtung, dieser Wartungsvertrag muss ab der Abnahme den kompletten Zeitraum der Gewährleistung umfassen.**





# Verjährung bzgl. der Wartung selbst

Die **Verjährung für** Gewährleistungsansprüche bzgl. **Wartungsarbeiten selbst** beträgt gem. § 634 a Abs. 1 Nr. 1 BGB bzw. § 13 Abs. 4 Nr. 1 S.1 VOB/B **2 Jahre**.



# Handlungsempfehlungen

- **vertragliche Vereinbarung einheitlicher Verjährungsfristen** (4 oder 5 Jahre) unabhängig von der Vergabe der Wartung an den Auftragnehmer
- **Festschreibung (Verlängerung) der Verjährung** auch für den Fall, dass die Wartung nicht an den Auftragnehmer vergeben wurde
- **Vereinbarung klarer Abnahmezeitpunkte**
- **Vereinbarung zur Unschädlichkeit für den verzögerten Wartungsbeginn** (Karenzzeiten)
- **Vereinbarung zur Unschädlichkeit beschränkter Unterbrechungen der Wartung**
- **Verknüpfung der Verjährungen für Bauwerk und Wartung**
- Klare Regelungen mit der Wartungsfirma bezüglich der **Information u. Protokollierung von Mängeln** bzw. Mangelsymptomen
- ggf. Vornahme von **Beweissicherungen**



# Abschluss eines Wartungsvertrages

Auch über den Abschluss des Wartungsvertrages muss ein Beschluss gefasst werden, der ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Der Beschluss muss **hinreichend konkret** sein und es müssen (zumindest bei der Wartungsvergabe an Drittfirmen) drei **Alternativangebote** zur Disposition stehen.



# Wir sehen uns wieder!

## **Erfurter Seminare zum Immobilienrecht:**

### **19.11.2019 - Zusatzveranstaltung:**

Bauliche Veränderungen in Wohnungseigentümergeinschaften

### **10.12.2019 - Jahresabschlussveranstaltung:**

Praxisrelevante Rechtsprechung zum Immobilienrecht aus dem Jahr 2019

Informationen und Anmeldung: [info@erfurter-seminare-recht.de](mailto:info@erfurter-seminare-recht.de) oder 0361 5414974



# Heben Sie sich von Mitbewerbern ab, mit unsrem Fortbildungszertifikat



Das Fortbildungszertifikat 2018 bzw. 2019 erhalten Sie auf Anfrage, wenn Sie im Jahr 2018 bzw. 2019 mindestens...

- drei unserer Abendseminare oder
- zwei Abendseminare und ein Premiumseminar oder
- zwei Premiumseminare

...besuchen.

Weitere Informationen: [info@immobilienrecht-inkasso.de](mailto:info@immobilienrecht-inkasso.de) oder telefonisch unter 0361 5414974.





© 2017 Rechtsanwalt Scharlach

# Anwaltskanzlei Scharlach

Kanzlei für Immobilienrecht und Inkasso

Andreasstraße 25 A  
99084 Erfurt  
Germany

Tel.: 0361 541 49 74  
Fax: 0361 541 49 75

[info@immobilienrecht-inkasso.de](mailto:info@immobilienrecht-inkasso.de)

[www.immobilienrecht-inkasso.de](http://www.immobilienrecht-inkasso.de)  
[www.immobilienrecht.tips](http://www.immobilienrecht.tips)

