

06.06.23

Eingriffe in Bestandsanlagen

Beratungspflichten und Risiken aus Reparaturverträgen für
Installateure
Tipps zur Haftungseinschränkung

RA Dr. jur. Hans-Michael Dimanski



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

06.06.23

01

Des Übels Anfang: die Ausgangslage

2

Standardsituation:

- Kunde ruft an
- Auftrag wird angenommen
- Monteur macht Termin
- „Schweigen im Walde“
- Tätigkeitsaufnahme
- Unbestimmte Dauer
- 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

3

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?

06.06.23

4

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

5

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?...“

6

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)

7

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...

8

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.

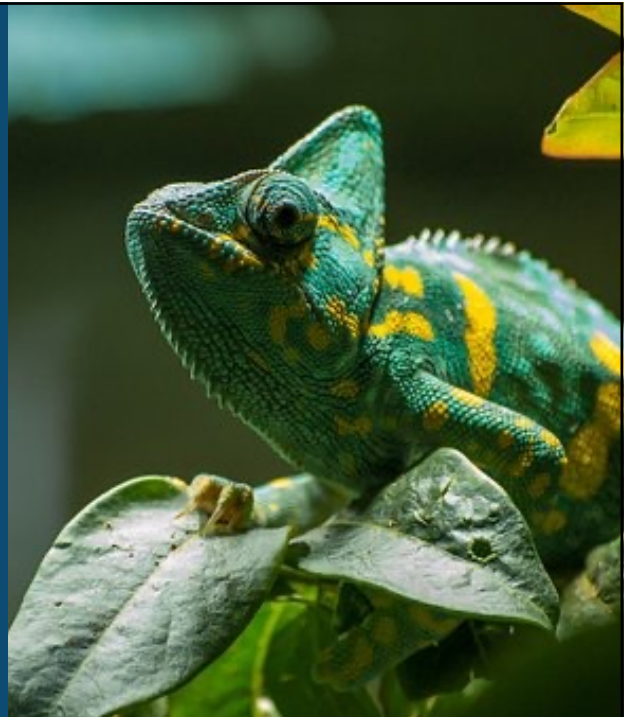
könnte unwirksam sein

9

02

Die Rechtsnatur des Reparaturauftrages

06.06.23



10

Werkvertrag

06.06.23

(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)

11

Arten des Werkvertrages

06.06.23

- Reparaturvertrag
- Wartungsvertrag
- Bauvertrag

12

Beispiele für Bauvertrag nach § 650a Abs. 1



06.06.23

- „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

13

Beispiele für Bauvertrag nach § 650a Abs. 2



06.06.23

- „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

14

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“

06.06.23

15

Hauptpflicht des Werkunternehmers:

Werkleistungen müssen
mangelfrei erbracht werden.

06.06.23

16

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

06.06.23

17

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...“

06.06.23

18

Ohne Erfolg keine Vergütung.

19

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?“

20

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 besprechen und Einverständnis einholen

21

Beschaffensvereinbarung

- 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)

06.06.23

22

Annerkannte Regeln der Technik

06.06.23

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)

23

Kleine Fristenlehre im Werkvertragsrecht



06.06.23

- 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)

24

03

Vorvertragliche Pflichten des Installateurs



25

Analyse der Ausgangssituation



- Atypisches Anlagenverhalten
- Kunde (K) nur noch an wirtschaftlich sinnvollen Reparaturen interessiert
- Installateur untersucht Anlage und stellte Defekt der Steuerung fest
- ob weitere Defekte vorlagen, untersuchte Installateur nicht
- insbesondere nicht, ob ein Defekt am Wärmetauscher bestand
- Hierzu hätte der Installateur weitere Demontage durchführen müssen, was erhebliche Kosten verursacht hätte
- K erteilte Auftrag zum Austausch der Steuerung
- Installateur stellte für diese Arbeiten 1.668,39 € in Rechnung, die K bezahlte

06.06.23

26

Folgeproblem

- Mangel nicht behoben
- weitere Störungen
- SV stellt fest, dass Auswechseln der Steuerung nicht zur Beseitigung der atypischen Motorgeräusche geführt hatte.
- SV stellte fest, dass auch Wärmetauscher defekt war
- K verlangt die Erstattung der von ihm gezahlten Reparaturkosten in Höhe von 1.668,39 €. Zu Recht?

06.06.23

27

Rechtslage

- Anspruch des K kann sich allenfalls aus §§ 280 Abs. 1; 311 Abs. 2 und 241, Abs. 2 BGB (Schadenersatzregelungen) ergeben.
- Dazu müsste Installateur eine Pflicht aus einem (vor-) vertraglichen Schuldverhältnis verletzt haben

06.06.23

28

Wann liegt ein vorvertragliches Schuldverhältnis vor?



06.06.23

- Der BGH bejaht ein (vor-) vertragliches Schuldverhältnis zwischen K und Firma, bevor K die Firma mit dem Austausch der Steuerung beauftragte:
- 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. Der K hatte das Interesse, nur eine wirtschaftlich sinnvolle Reparatur durchführen zu lassen. Dieses Interesse hat der K der Firma zu erkennen gegeben. Dementsprechend hat die Firma zunächst keine Reparatur durchgeführt, sondern untersucht, welche Ursache das atypische Verhalten haben könnte.

(BGH, Urteil v. 14.09.2017- VII ZR 307/16 zu einer Kfz-Reparatur)

29

Pflichtverletzung



06.06.23

- Inhalt von § 241 II BGB. Daraus ergibt sich eine Pflicht der Firma, nur eine wirtschaftlich sinnvolle Reparatur vorzuschlagen:
- 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 bestand die Pflicht der Firma zur Rücksicht auf das Interesse des Klägers daran, nur eine wirtschaftlich sinnvolle Reparatur vorzuschlagen.

30

Verletzung der Hinweispflicht



- K muss darauf hingewiesen werden, dass für atypisches Anlageverhalten neben einem Defekt der Steuerung weitere Ursachen, insbesondere ein Schaden des Wärmeerzeugers, verantwortlich sein könnten, deren Beseitigung höhere Kosten, als veranschlagt, verursachen würde

06.06.23

31

Voraussetzungen für Aufklärungspflicht (BGH)



- zwar keine allgemeine Rechtspflicht, den anderen Teil über alle Einzelheiten und Umstände aufzuklären, die dessen Willensentschließung beeinflussen könnten.
- Vielmehr ist grundsätzlich jeder Verhandlungspartner für sein rechtsgeschäftliches Handeln selbst verantwortlich und muss sich deshalb die für die eigene Willensentscheidung notwendigen Informationen auf eigene Kosten und eigenes Risiko selbst beschaffen.
- ABER:

06.06.23

32

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).“

06.06.23

33

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.

06.06.23

34

Hinweispflicht verletzt - Haftung

- K hätte Auftrag nicht erteilt, wenn er den Hinweis erhalten hätte, dass weitere Defekte vorliegen können, die das atypische Anlageverhalten verursachen.
- Damit ist dem K ein Schaden in Höhe von 1.668,39 Euro entstanden.

06.06.23

35

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 besprechen und Einverständnis einholen

36

MUSTER : 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

06.06.23

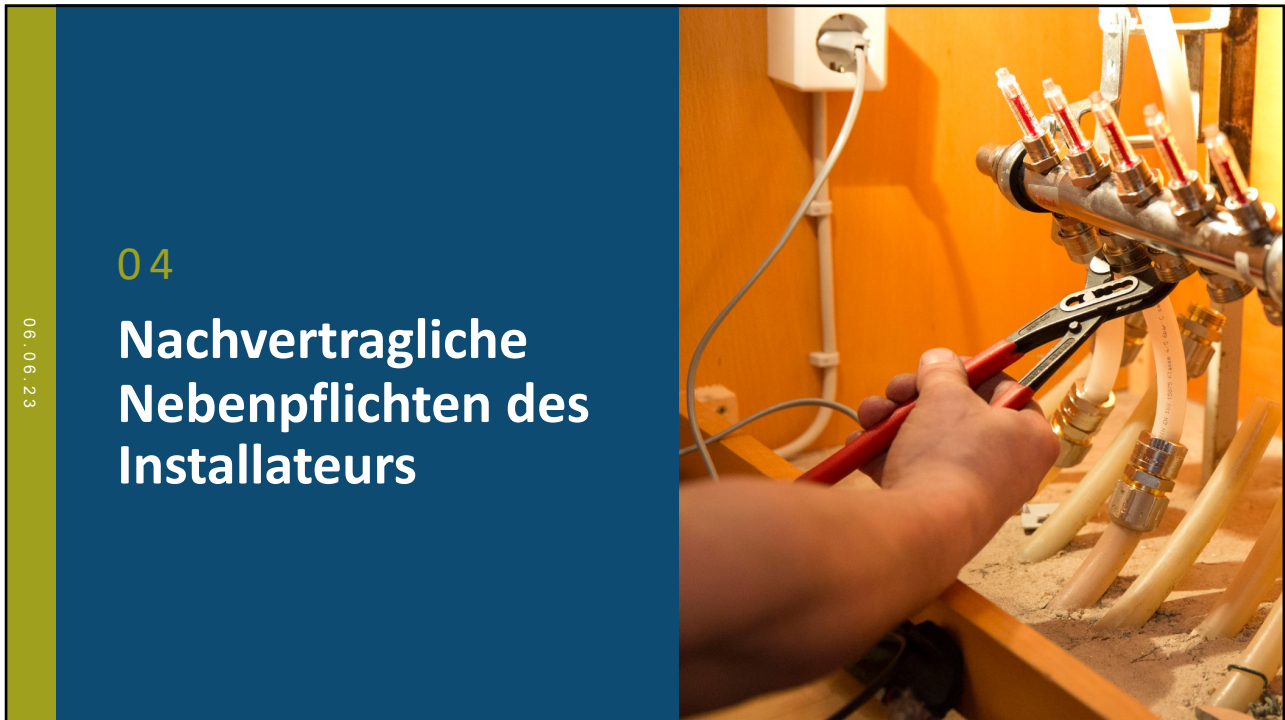
37

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 solange 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

38



04

Nachvertragliche Nebenpflichten des Installateurs

06.06.23

39

Hinweise nach Vertragsschluss



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

06.06.23

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

40

§ 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.“

06.06.23

41

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.

06.06.23

42

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

06.06.23

43

04.1

Bedenkenanzeige gegen die Art der Ausführung

- 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.

06.06.23

44

Unterlassen

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

06.06.23

45

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.

06.06.23

46

MUSTER: Bedenken zu Anordnungen des Auftraggebers



06.06.23

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 unzumutbar 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

47

MUSTER: Hinweise auf fehlerhafte Ausführungsunterlagen



06.06.23

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

48

04.2

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!

06.06.23

51

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

06.06.23

52

MUSTER: Bedenkenanmeldung VOB/B



06.06.23

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezogen auf das Bauvorhaben __ melden wir hiermit gemäß § 4 Nr. 3 VOB/B 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. welche Entscheidungen Sie aufgrund unserer Bedenkenanmeldung getroffen haben.

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

...

Freundliche Grüße

www.musterschreiben-baurecht.de

53

MUSTER: Haftungsausschluss und Ablehnung der Prüfpflicht für die von Ihnen gelieferten Materialien



06.06.23

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

54

04.3

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

55

Was ist eine „Vorleistung“



- Von einer Vorleistung spricht man dann, wenn zwischen ihr und der Leistung des AN ein natürlicher Zusammenhang besteht, sodass die Vorleistung die sachlich technische Grundlage für die Leistung des AN darstellt.

56

Prüfthemen für den Installateur

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

06.06.23

57

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

06.06.23

58

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.

06.06.23

59

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.

06.06.23

60

04.4

Hinweise an
Nachfolger

- 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.

61

Hinweispflichten ggü. Nachfolgeunternehmern



- 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).

62

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)

63

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)



06.06.23

64

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

65

05

Abnahme von Reparaturleistungen

06.06.23



66

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

67

Abrechnung



- Idealbasis: schriftliches Angebot
- hilfsweise: nachweisliche etwaige Kosteninformation
- Kosteninformation umfassend!
- immer Kosteninformation **vor** Tätigkeit, bei Änderungen wichtig!
- Abrechnung transparent

68

Bestandsschutz



- ist bauliche Anlage einmal rechtskonform errichtet, hat sie Bestandsschutz (grundsätzlich auch dann, wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert)
- erstreckt sich auf rechtskonforme Nutzungserhaltung
- erfasst nur Bauwerk in seiner jetzigen Form, nicht aber die qualitativ und quantitativ wesentlichen Änderungen

69

Einschränkungen des Bestandsschutzes



- Privileg endet mit Untergang eines Gebäudes (sei es durch Abriss oder durch Bestimmungsänderung oder Identitätsverlust)
- auch in der Weise, indem – gedeckt durch landesrechtliche Bestimmungen - nachträgliche Eingriffe in die Bausubstanz ermöglicht oder gar vorgeschrieben werden

70

MUSTER : Bedenkenanmeldung



Sehr geehrte Damen und Herren,

bezogen auf das Bauvorhaben ___ melden wir hiermit gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B Bedenken an.

Unsere Bedenken richten sich gegen: die vorgesehene Art der Ausführung; die vorgefundene Situation auf der Baustelle in Verbindung mit unserem geschuldeten Vertragssoll

Unsere Bedenken begründen wir wie folgt: ____. Bitte teilen Sie uns umgehend mit, wie die Ausführung erfolgen soll bzw. welche Entscheidungen Sie aufgrund unserer Bedenkenanmeldung getroffen haben.

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

www.musterschreiben-baurecht.de

06.06.23

71

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

72

**Es gibt keinen
mangelfreien Bau...**

...nur kleine oder große
Haftungsrisiken.

73



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

06.06.23

www.ra-dp.de

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

74