

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,

- Das Auswechseln einer Hauseingangstür,
- Ausschachtung und Aufschüttungsarbeiten,
- Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten bzw. Mängelbeseitigungs- und Schadenbesserungsarbeiten, beispielsweise die Reparatur einer Fensterscheibe,
- der bloße Austausch eines Fensterelements von vielen im Zuge einer Reparatur,
- die Erneuerung eines Anstriches zur Verschönerung einer Fassade, die nicht der Substanzerhaltung dient,
- der Umbau eines Glaspavillons unter weitgehender Verwendung alter Teile.

Verkürzte Verjährungsfristen

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 z. B. ein akzeptabler Vergütungsnachlass) zustande käme, sollte der Auftragnehmer die individuelle Verabredung 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 errichteten Gebäudes haben, vorgesehene Frist von 2 Jahren („kleiner“ Werkvertrag), kann in AGB des Werkunternehmers auf ein Jahr reduziert werden. Davon sollten Bauunternehmer 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 5-jährige 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. Äußerste Vorsicht ist geboten, wenn zur VOB/B auch noch eigene AGB in den Vertrag einbezogen werden sollen. Aus einem aktuellen Urteil des BGH (22.01.2004; Az.: VII ZR 419/02) geht hervor, dass jeder auch noch so kleine Eingriff in die VOB/B dazu führt, dass diese nicht mehr als Ganzes vereinbart ist. Es käme nicht darauf an, welches Gewicht dieser Eingriff habe. Derjenige, der die VOB/B in ein Vertragsverhältnis einbringt, ist demnach gut beraten, die in der VOB/B fixierten Fristen und Regelungen nicht durch eigene AGB anzugreifen.

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 zurechnen 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 gleichgesetzt wird. In diesem Fall beginnt eine 3-jährige 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 5-Jahres-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 – oder nun nach der Schuldrechtsmodernisierung zehn 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. Die ursprünglich 30-jährige und nun 10-jährige Haftungsfrist ergab sich nur im Falle der Arglist, nicht aber auch dann, wenn ein Mangel erst nach Ablauf beispielsweise der 5-jährigen Gewährleistungsfrist nach BGB sichtbar wurde. In diesem Fall waren Mängelansprüche regelmäßig verjährt.

Chancen für Betriebe

Werkunternehmer, dazu zählen auch die Unternehmer aus der Glas-, Fenster- und Fassadenbranche, sind in ihrem Alltagsgeschäft umfangreichen rechtlichen Fragestellungen ausgesetzt, deren Beantwortung unmittelbare Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg ihrer Firmen 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, sollte er rechtliche Hilfe in Anspruch nehmen. Guter Rat muss dabei nicht teuer sein und kann erheblich höhere Kosten vermeiden helfen. ■



Die Autoren:

Dr. jur. Michael Dimanski (ra.dimanski@t-online.de) ist Gesellschafter der Rechtsanwaltssozietät Dr. Dimanski & Partner.



RA Falk Kalkbrenner (kalkbrennerRA@gmx.net) ist Partner und Gesellschafter der selben Kanzlei.

Dr. Dimanski & Partner
Tel. (03 91) 6 26 96 57
www.ra-dp.de