

Februar 2024



Kein Wartungsvertrag: Gibt es trotzdem Gewährleistung?

Dachkonstruktion und Lüftungsanlage waren mangelhaft, der Fall landete vor Gericht. Der ausführende Handwerker berief sich auf das Nichtvorhandensein eines Wartungsvertrags. Recht bekam er aber aus einem anderen Grund.

Nach der Abnahme der Leistung muss der Auftraggeber darlegen und beweisen, dass der Auftragnehmer für einen Mangel verantwortlich ist. Die Mängelhaftung entfällt allerdings nicht automatisch, wenn dem Auftragnehmer nicht die Wartung einer Anlage übertragen wird (vgl. *OLG München, Urteil v. 27.04.2021, Az.: 28 U 7117/19 Bau; mit Beschluss des BGHs v. 10.05.2023, Az.: VII ZR 465/21 wurde die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen*).

Anlage seit vier Jahren in Betrieb

Im Zuge eines Schadensersatzprozesses des Bauherrn gegen seinen Planer wurde der Planer aufgrund einer **mangelhaft erstellten Dachkonstruktion samt mangelhaft installierter Lüftungsanlage verurteilt**. Der Planer und seine Haftpflichtversicherung machten in einem Folgeprozess Ausgleichsansprüche gegenüber dem ausführenden Auftragnehmer (AN) geltend. Hinsichtlich der errichteten Lüftungsanlage wurde dem AN vorgeworfen, dass dieser die Anlage bereits mangelhaft errichtet und sodann fehlerhaft eingestellt haben soll. Der AN verteidigte sich damit, dass die Anlage über **mehrere Jahre (4 Jahre) gearbeitet habe und seit der Abnahme nicht mehr vom AN betreut wurde**. Ein Wartungsvertrag wurde mit dem AN gerade nicht geschlossen und insoweit entfalle die Gewährleistung.

Pflichtverletzung des Handwerkers lag nicht vor

Das Gericht **verneint einen entsprechenden Ausgleichanspruch**. Das Gericht konnte nicht feststellen, dass eine Pflichtverletzung des AN zur Mangelhaftigkeit der Lüftungsanlage führte. Insoweit sei eine schadenskausale Pflichtverletzung des AN nicht nachvollziehbar.

Gewährleistungsansprüche bestehen nicht nur bei Wartungsvertrag

Zwar sei die Annahme des AN unzutreffend, dass die Gewährleistung entfalle, sofern der A Auftraggeber/Anspruchsteller keinen Wartungsvertrags mit dem AN unterzeichnet habe, allerdings trage nach der Abnahme der Auftraggeber/Anspruchsteller die Beweislast dafür, dass dem AN eine entsprechende Pflichtverletzung zur Last gelegt werden kann. Der Auftraggeber/Anspruchsteller konnte nicht nachweisen, dass der AN für den fehlerhaften Betrieb verantwortlich war. Die **Ursächlichkeit für den Mangel** konnte insoweit auch in einer Fehlbedienung oder aber fehlerhaften Wartung der Anlage durch Dritte gelegen haben.

Warum ein Wartungsvertrag trotzdem sinnvoll ist

Unzutreffend ist die verbreitete Ansicht, dass bei nicht erfolgtem Abschluss eines Wartungsvertrages mit dem Errichter einer technischen Anlage die

digi.tab



Februar 2024

Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers grundsätzlich entfallen oder grundsätzlich verkürzte Gewährleistungsfristen gelten.

Insoweit ist auch festzuhalten, dass gegenüber Verbrauchern in Verbraucherverträgen die 5-jährige Gewährleistungsfrist aus einem Bauvertrag - bei Nichtabschluss eines Wartungsvertrages – **grundsätzlich nicht auf 2 Jahre verkürzt werden können.**

Ab der Abnahme der Leistung trägt der AG die Beweislast für eine fehlerhafte Leistung des AN. Lässt der Ist-Zustand einer Anlage keinen hinreichend zuverlässigen Schluss auf einen Werkmangel schon bei Abnahme zu, können nachträgliche Veränderungen ursächlich für einen Mangel sein. Sofern die Wartung auch in die Hände des ursprünglichen AN gegeben wird, kann leichter ausgeschlossen werden, dass ein Dritter für einen später auftretenden Mangel verantwortlich ist. Insoweit ist ein **empfohlener Wartungsvertrag mit dem ursprünglichen Auftragnehmer sinnvoll aber nicht zwingend**, um Gewährleistungsrechte zu erhalten.

Rechtsanwalt Matthias Scheible ist Syndikusrechtsanwalt bei einem Wohnungsbauunternehmen und verfasst Artikel zu rechtlichen Themen auf [haustec.de](https://www.haustec.de).

Quelle: <https://www.haustec.de/management/normen-recht/kein-wartungsvertrag-gewaehrleistung-gibt-es-trotzdem>

