

Beschlussauszug
aus der
ord. Sitzung der Gemeindevertretung Witzin
vom 04.05.2017

Top 14 Informationen zur rechtlichen Prüfung der Durchsetzung von Gewährleistungsansprüchen bei der Fassade des Feuerwehrgerätehauses Witzin

Abstimmungsergebnis:

dafür:		dage- gen:		enth.:	
--------	--	---------------	--	--------	--

Wegen Befangenheit von der Beschlussfassung ausgeschlossen:

Beschluss gefasst wie vorgeschlagen
Beschlussvorschlag zurückgestellt
Beschlussvorschlag geändert
Beschlussvorlage abgelehnt

Treffler

Sehr geehrter Herr Hüller,

- 1.) Zunächst muss der Beweis angetreten werden, dass abweichend zu den anerkannten Regeln der Bautechnik kein Leichtputz auf das Porenbetonmauerwerk aufgetragen wurde. (Bauist? Probeentnahme und labortechnische Untersuchung = Druckfestigkeit / $> 2 \text{ N/mm}^2$, Biegezugfestigkeit / $\geq 1 \text{ N/mm}^2$, dynamisches Elastizitätsmodul / $< 3500 \text{ N/mm}^2$)
- 2.) Feststellung der Rissbreite, $> 0,2 \text{ mm}$?
- 3.) Häufigkeit und Lage der Risse dokumentieren, Bagatelle?
- 4.) Liegt ein Planungsfehler vor? Einsicht in die Bausoll- Beschreibung des Planers. Wie lautet die konkrete Leistungsbeschreibung (Bausoll?) der Position „Außenputz“?
- 5.) Hat der Planer keine Bausoll – Beschreibung als Grundlage für die Angebotsabgabe erarbeitet?
- 6.) Hat dann der bauausführende Handwerker selbst den Angebotstext (Bausoll – Beschreibung) erarbeitet. Wie lautet die konkrete Leistungsbeschreibung der Position „Außenputz“?
- 7.) Liegen Mängelanzeigen (die Außenputzrisse betreffend) an das bauausführende Unternehmen und / oder den Planer vor?
- 8.) Ist das bauausführende Unternehmen noch einen Insolvenzberater vertreten?
- 9.) Wann erfolgte die Abnahme der Planungsleistungen (Außenputz) und wie?

Wenn ein Planungsfehler nachgewiesen werden kann, dann besteht eine gute Chance, dass im Rahmen einer Schadensersatzklage (keine Klage im Rahmen der Gewährleistung) der Gemeinde Witzin der Schaden (gerissener Außenputz) komplett ersetzt wird.

Rechtliche Hinweise unter Vorbehalt:

(folgende Hinweise sind durch einen Rechtsanwalt prüfen zu lassen)

Die regelmäßige Verjährung beträgt 3 Jahre.

Rechtsgrundlage: BGB, allgemeiner Teil (1. Buch) § 195 BGB

Wann besteht ein Anspruch auf Schadensersatz?

Es muss ein Schuldverhältnis vorliegen, es muss eine Pflichtverletzung vorliegen, es muss ein „Vertreten – Müssen“ vorliegen und es muss ein Schaden vorliegen.

Rechtsgrundlage: §280 ff. BGB,

Schuldverhältnis = Ein Rechtsverhältnis, kraft dessen der Gläubiger berechtigt ist, vom Schuldner eine Leistung zu fordern.

Pflichtverletzung = Zurück - Bleiben hinter einem vertraglich geschuldeten Soll.

Vertreten – Müssen = Einstehen – Müssen für eine Pflichtverletzung.

Schaden = Unfreiwillige Einbuße rechtlich geschützter Güter.

Worauf begründe ich meinen „Optimismus“ bzw. die Aussicht auf den Erfolg einer Schadensersatzklage?

Antwort:

Der Architekt (*Planer, aber auch eventuell der Handwerker, wenn er selbst geplant hat*) ist verpflichtet, den Bauherrn über selbst verursachte Mängel, die sich daraus ergebenden Ansprüche und deren Verjährung aufzuklären; unterlässt er eine Aufklärung, gilt die Verjährung der entsprechenden Gewährleistungsansprüche als nicht eingetreten; wie lange sich der Bauherr auf den Nichteintritt der Verjährung berufen kann (d.h. wann der Anspruch auf Berufung des Nichteintritts der Verjährung seinerseits verjährt), bleibt abzuwarten, grds. müsste hier die Regelverjährung laufen.

Grundsätzlich heißt dies, dass der Beginn der Verjährung (Regelverjährung 3 Jahre) erst zu laufen beginnt, wenn der Auftraggeber Kenntnis von den schadensverursachenden Umständen erhält. (kein Leichtputz auf Porenbetonsteinen, ...nach Vorlage des Bauschadensgutachtens = Beweis).

Sollten während der GV – Sitzung am Donnerstag noch Fragen auftreten, können Sie mich gerne zeitnah anrufen. Ich werde dann versuchen ihre Fragen fernmündlich bzw. telefonisch zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen,

Dipl.-Ing. (FH)
Burkhard Werk

Bausachverständiger

BAU - Atelier

Burkhard Werk
Gartenstraße 32
17039 Neverin

c/o

Ingenieurbüro bauWerk
Gartenstr. 2
15230 Frankfurt / Oder

Tel. (039608) 20383

Fax (039608) 20620

e-mail info@sv-werk.de

www.sv-werk.de

1. Ergänzung

Eine Verjährung von 10 Jahren (Verlängerung) bei Schadensersatzansprüchen tritt ein, wenn zwar der Schaden (Außenputzrisse) bekannt war aber nicht den Schadensverursacher.

Frage: Ab wann waren die Putzrisse bekannt?

Rechtsgrundlage: Paragraph 199BGB

(Vorbehaltlich einer rechtlichen Überprüfung durch einen Rechtsanwalt)

MfG Burkhard Werk

Baurecht

Gewährleistung – (k)ein Buch mit 7 Siegeln

Was ist eigentlich Gewährleistung?

Gewährleistung bedeutet im Baurecht, dass das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln ist und den vertraglichen Vereinbarungen entspricht und zwar zum Zeitpunkt der Abnahme. Die Gewährleistung ist somit immer auf den Abnahmezeitpunkt gerichtet. Nur wenn zur Abnahme ein Mangel vorliegt oder Mangelursachen vorhanden sind, die nicht erkennbar sein müssen, handelt es sich um einen Gewährleistungsfall. Die Gewährleistungsfristen dienen dazu, einen zur Abnahme schon objektiv vorhandenen, aber subjektiv nicht erkennbaren Mangel rügen zu können. Die Gewährleistungsverpflichtung erstreckt sich sowohl auf die Installationsarbeiten als auch auf die eingebauten Materialien.

Was ist Garantie?

Während die Ansprüche aus der Gewährleistung gesetzlich vorgeschrieben und klar auf die Mangelfreiheit zum Abnahmezeitpunkt ausgerichtet sind, ist eine Garantie als freiwillige Zusicherung über eine Lauffeistung zu verstehen. Zur Abgabe von Garantieerklärungen ist ein Werkunternehmer nicht verpflichtet.

Was fällt nicht unter Gewährleistung?

Drittursachen, natürliche Verschleißerscheinungen, Bedienungsfehler etc., die sich im Laufe der Zeit nach der Abnahme ergeben können, fallen nicht in den Verantwortungsbereich eines Werkunternehmers und ziehen keine Mängelansprüche nach sich.

„Der normale verbrauchsbedingte Verschleiß einer Werkleistung stellt auch dann keinen Fehler dar, wenn er sich innerhalb der 5-jährigen Gewährleistungsfrist realisiert.“ (LG Stuttgart 1987)

Wer trägt die Beweislast?

Mit der Abnahme setzt bekanntlich auch die Umkehr der Beweislast auf den Auftraggeber ein. Mit anderen Worten: bis zur Abnahme muss der Werkunternehmer beweisen, dass er ein mangelfreies Werk errichtet hat, nach der Abnahme muss der Auftraggeber beweisen, dass das Werk zum Zeitpunkt der Abnahme mangelbehaftet war.

Welche Gewährleistungsfristen gelten?

Die Verjährung von Mängelansprüchen ist im BGB im § 634 a BGB geregelt. Danach verjähren Ansprüche

„...in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache ... besteht...“ und
 „...in fünf Jahren bei einem Bauwerk...“

Unterschieden werden also „kleine“ und „große“ Werkverträge. Große Werkverträge (in der VOB/B auch bezeichnet als Bauwerksarbeiten) liegen regelmäßig dann vor, wenn Anlagen neu errichtet werden oder komplexe Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Kleine Werkverträge (in der VOB/B bezeichnet als andere Werkarbeiten) würden bei Reparaturen, Austauscharbeiten oder Wartungen vorliegen.

Auf 1 Jahr kann die Frist verringert werden, wenn sich die Vertragsparteien bei Abschluss eines „kleinen“ Werkvertrages darauf geeinigt haben, z.B. durch die Einbeziehung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB). Das würde bedeuten, dass ein Unternehmer gegenüber seinem Auftraggeber für eine kleinere Reparatur 1 Jahr haftet, sofern er sich erfolgreich auf die Einbeziehung seiner AGB berufen kann, ansonsten haftet er 2 Jahre.

Bei einem „großen“ Werkvertrag haftet der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber für seine Bauleistung 5 Jahre, wenn es sich um einen BGB-Werkvertrag handelt und 4 Jahre, wenn ein VOB/B-Werkvertrag abgeschlossen wurde.

Wie haften Lieferanten?

Liegt tatsächlich ein Gewährleistungsfall vor, stellt sich die Frage, ob der Mangel durch eine fehlerhafte Installation oder durch Material- bzw. Herstellerfehler an einem eingebauten und vom Auftragnehmer zuvor bei Lieferanten bezogenen Produkt bedingt ist. Ferner kommt es darauf an, ob dieses Produkt im Rahmen eines „kleinen“ oder eines „großen“ Werkvertrages eingebaut wurde. Im ersten Fall haftet der Lieferant grundsätzlich 2 Jahre für die Mangelfreiheit zum Zeitpunkt der Übergabe der Sache gegenüber dem Auftragnehmer als Käufer, ggf. 1 Jahr, wenn seine AGB

Baurecht

Gewährleistung – (k)ein Buch mit 7 Siegeln

wirksam einbezogen wurden. Produkte oder Materialien, die der Handwerker bei Lieferanten einkauft, um sie anschließend im Rahmen eines sog. „großen“ Werkvertrages einzubauen, werden als „Baumaterialien“ bezeichnet. Für Baumaterialien hat der Lieferant 5 Jahre zu haften, ohne dass er dies in seinen AGB reduzieren kann (§ 438 BGB).

„Die in § 438 Nr. 1 und 3 BGB bezeichneten Ansprüche verjähren ... in 5 Jahren ... bei einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet worden ist und dessen Mangelhaftigkeit verursacht hat und ... im Übrigen in zwei Jahren.“

Wie verkürzen sich Gewährleistungsfristen bei fehlendem Wartungsvertrag?

Wurde eine Werkleistung auf der Grundlage eines VOB/B-Vertrages erbracht, verkürzt sich die Gewährleistungsfrist u.U. auf 2 Jahre, wenn die Initiative des Werkunternehmers zum Abschluss eines Wartungsvertrages vom Auftraggeber – der kein Verbraucher ist - negativ beschieden wurde.

„Ist für Teile ... von ... Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat, nichts anderes vereinbart, beträgt ... die Verjährungsfrist für Mängelansprüche ... 2 Jahre, wenn der Auftraggeber sich dafür entschieden hat, dem Auftragnehmer die Wartung für die Dauer der Verjährungsfrist nicht zu übertragen...“

(§ 13Nr. 4, VOB/B)

Die Verkürzung bezieht sich aber nur auf die Teile von maschinellen und elektrotechnischen Anlagen, bei denen die Wartung überhaupt einen Einfluss auf die Funktionsfähigkeit der Anlage hat.

Was sind Haftungsübernahmevereinbarungen?

Haftungsübernahmevereinbarungen (HÜV) sind vom ZVSHK ausschließlich zugunsten von Innungsbetrieben abgeschlossene Vereinbarungen mit industriellen Herstellern zur Haftungsfreistellung bei nachweislich durch Produkte und Materialien bedingten Mängeln während der für den Unternehmer geltenden gesetzlichen Gewährleistungsfrist. Nur Innungsmitglieder erlangen den Vorteil, von diesen Herstellern ihre Aufwendungen z.B. die Kosten für Nacherfüllung, Ersatz der Ein- und Ausbaukosten, Minderungsbeträge und Schadenersatz ersetzt zu bekommen und zwar unabhängig von etwaigen kaufrechtlichen Verjährungsfristen ihrer jeweiligen Lieferanten. Wer zu den Gewährleistungspartnern gehört, erfahren die Innungsmitglieder bei ihrer Innung, ebenso, wie in Schadenfällen vorzugehen ist.

Checkfragen bei Mängelanzeigen

- Wie bedeutsam ist der Kunde?
- Liegt der Mangel im vertraglichen Leistungsbereich des Unternehmers?
- Liegt ein „kleiner“ oder „großer“ Werkvertrag vor?
- Wann war die Abnahme der Leistung?
- Läuft die Gewährleistungsfrist noch oder ist der Mangel verjährt?
- Wird der Mangel durch Einbauleistungen oder Produktfehler begründet?
- Hat fehlende Wartung Einfluss auf die Mangelentstehung?
- Besteht die Möglichkeit eine Haftungsübernahmevereinbarung in Anspruch zu nehmen?
- Ist der Kunde auf die Kostenfolge für die Mangelprüfung hingewiesen worden, wenn sich herausstellt, dass es sich nicht um einen Gewährleistungsmangel handelt?
- Lohnt es sich, die Mangelbeseitigung auf rechtlicher Grundlage zu verweigern?



Autor:

Rechtsanwalt Dr. jur. Hans-Michael Dimanski
 Dr. Dimanski & Partner, Rechtsanwälte
 Sternstr. 24
 39104 Magdeburg
 Tel.: (0391) 53 55 96-16
 Fax: (0391) 53 55 96-13
 Email: dimanski@ra-dp.de

Sternstr. 24
 39104 Magdeburg
 Tel.: (0391) 53 55 96-16
 Fax: (0391) 53 55 96-13
 E-Mail: dimanski@ra-dp.de

Hälfesche Str. 2
 06366 Köthen
 Tel.: (03496) 30 91 30
 Fax: (03496) 30 31 79

Birkenstr. 28
 30880 Hannover-Laatzten
 Tel.: (0511) 87 97 333
 Fax: (0511) 87 97 390


DR. DIMANSKI & PARTNER
 RECHTSANWÄLTE

www.ra-dp.de