



MB



Wartung bei Metallbauleistungen

WA01 | November 2022

Kurzbeschreibung

Nach der Abnahme von Fenstern, Türen und Toren fordert der Auftraggeber vom Metallbauer oftmals Reparatur- und Servicearbeiten und meint, Inspektion, Wartung und Pflege der montierten Bauelemente würden zu den vertraglichen Pflichten zählen.

Dieses Merkblatt beleuchtet die juristischen Aspekte der Wartungspflichten für Auftraggeber und Metallbauer und gibt Auskunft, in welchem Fall der Metallbauer in der Pflicht ist und in welchem Fall es sich um kostenpflichtige Wartungsleistungen handelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz sorgfältiger Bearbeitung alle Angaben ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung ausgeschlossen ist.

1	Geltungsbereich.....	4
2	Mangel (unentgeltlich) der Instandhaltung (entgeltlich).....	4
2.1	Mangel.....	4
2.2	Instandhaltung.....	5
3	Kurzfassung	6

Nach der Übernahme von Metallbauleistungen fordert der Auftraggeber vom Metallbauer oftmals Reparatur- und Servicearbeiten und meint, Inspektion, Wartung und Pflege der montierten Bauprodukte würden zu den vertraglichen Pflichten zählen. Dieses Merkblatt beleuchtet einige juristische Aspekte, in welchem Fall der Metallbauer in der Pflicht ist und in welchem Fall es sich um kostenpflichtige Servicearbeiten handelt.

Streit über etwaige Wartungspflichten entsteht vor allem in jenen Fällen, in denen der Metallbauer Bauprodukte liefert, wobei der zugrundeliegende Bauvertrag keine ausdrückliche Regelung zu einer Wartung dieser Produkte enthält.

Oftmals wird von Auftraggeberseite die Ansicht vertreten, dass zur Lieferung und Montage von Bauprodukten – nach der Übernahme der Leistung – auch das Durchführen von Wartungsarbeiten durch den Auftragnehmer zählt. Zur Beurteilung dieser Ansicht ist stets eine Bewertung des konkreten Einzelfalls erforderlich.

1 Geltungsbereich

Das vorliegende Merkblatt umfasst Hinweise zu Wartungspflichten für Fenster, Fenstertüren, Türen, Tore (manuell sowie kraftbetätigt) sowie Vorhangfassaden und deren Kombinationen die im Dokument als Metallbauleistungen bezeichnet werden.

2 Mangel (unentgeltlich) oder Instandhaltung (entgeltlich)

Für einen Mangel an der Leistung haftet der Unternehmer gewährleistungsrechtlich. Er hat somit den Mangel unentgeltlich zu beheben. Unter bestimmten Umständen kann der Auftraggeber aber auch Preisminderung oder die Vertragsauflösung fordern. Im Gegensatz dazu sind Instandhaltungs- oder Wartungsarbeiten, Leistungen die vom Auftraggeber zu vergüten sind.

2.1 Mangel

Ein Mangel liegt vor, wenn die Leistung nicht dem Vertrag entspricht oder gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften nicht aufweist. Bei Kaufverträgen mit Verbrauchern (Konsumenten) hat die Ware die objektiv erforderlichen Eigenschaften aufzuweisen (§ 6 VGG).

Ist der Unternehmer nach dem Vertrag gegenüber dem Verbraucher zur Montage oder Installation der Ware verpflichtet, haftet er auch für einen dabei durch sein unsachgemäßes Verhalten an der Ware verursachten Mangel (§ 8 VGG).

Gemäß § 924 ABGB ist für Mängel Gewähr zu leisten, die bei der Übernahme vorhanden sind. Der Mangel liegt daher definitionsgemäß bereits bei Übernahme vor. Dies wird bis zum Beweis des Gegenteils vermutet, wenn der Mangel innerhalb von sechs Monaten nach der Übernahme hervorkommt. Bei Kaufverträgen mit Verbrauchern beträgt diese Frist ein Jahr (§ 11 VGG). Die Vermutung tritt nicht ein, wenn sie mit der Art der Sache oder des Mangels unvereinbar ist.

Der Mangel muss aber nicht bei der Übernahme bereits erkennbar sein. Gewährleistungsansprüche können auch dann bestehen, wenn ein Mangel zum Übernahmezeitpunkt - als „Anlagemangel“ - schon latent vorhanden war (OGH 23.4.2015, 1 Ob 71/15w).

Verschulden ist keine Voraussetzung für die Gewährleistung. Der Auftragnehmer haftet gewährleistungsrechtlich auch wenn trotz Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik die Leistung mangelhaft ist.

Welche konkreten Eigenschaften die Leistung haben muss, ergibt sich grundsätzlich aus dem Vertrag. Die Leistung muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführt sein und hat dabei auch die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften aufzuweisen. Eine Eigenschaft gilt als gewöhnlich vorausgesetzt, wenn nach der Verkehrsauffassung anzunehmen ist, dass das Werk diese Eigenschaft hat. Bei Kaufverträgen mit Verbrauchern ist auch auf die objektiv erforderlichen Eigenschaften abzustellen (§ 7 VGG). Bei Verbrauchern können die Rechte aus der Gewährleistung vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden (§ 9 KSchG) bzw. bei Kaufverträgen erst, nachdem der Verbraucher den Unternehmer vom Mangel verständigt hat (§ 3 VGG).

Die Gewährleistungsfrist beträgt drei Jahre für unbewegliche und zwei Jahre für bewegliche Sachen. Beweglich sind Sachen, die ohne Verletzung ihrer Substanz versetzt werden können (§ 293 ABGB). Fenster, Türen und Tore, die Teil eines Gebäudes sind, das in Belassungsabsicht errichtet wurde, sind ebenfalls unbeweglich (§ 297 ABGB) und unterliegen dementsprechend der dreijährigen Gewährleistungsfrist. Die Ansprüche aus der Gewährleistung verjähren drei Monate nach Ablauf der jeweiligen Gewährleistungsfrist (§ 933 Abs. 3 ABGB). Vertraglich können jedoch mit Unternehmern andere als die gesetzlichen Gewährleistungsfristen vereinbart werden.

Die Gewährleistungsfrist beginnt am Tag der Übernahme zu laufen. Bereits aus diesem Grund empfiehlt es sich die Übernahme zu dokumentieren. Nach der ÖNORM B 2110 ist eine förmliche Übernahme, die auch in einer Niederschrift festzuhalten ist, durchzuführen, sofern diese vereinbart oder nach Art der Leistung üblich ist. Wird keine förmliche Übernahme durchgeführt, ist dennoch eine Dokumentation des Übernahmetermins, und sei es auch nur einseitig, durch den Auftragnehmer sinnvoll.

2.2 Instandhaltung

Der Auftraggeber hat für die notwendige Kontrolle und Instandhaltung, mithin für die notwendigen Instandhaltungs- und Werterhaltungsmaßnahmen, an den ihm übergebenen Produkten selbständig Sorge zu tragen. Bereits mit der (Teil-)Abnahme eines Produktes beginnt die Obliegenheit des Auftraggebers zur Kontrolle und Instandhaltung, soweit nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist.

Der Auftraggeber kann die Durchführung der Instandhaltung durch Abschluss eines Wartungsvertrages beispielsweise demjenigen übertragen, der die Produkte geliefert und eingebaut hat.

Durch Inspektion, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten sollen Metallbauleistungen in einem ordnungsgemäßen Zustand gehalten werden und die Gebrauchstauglichkeit erhalten bleiben. Welche Arbeiten in welchen Intervallen dazu erforderlich sind, ergibt sich aus verschiedenen Vorgaben wie z.B. Herstellerrichtlinien oder Produktnormen und sind vom Hersteller anzugeben. Orientierung für die erforderlichen Inspektionsintervalle geben z.B. die ÖNORM B 5305, sowie weitere Empfehlungen im AMFT-Merkblatt „Kontrolle und Instandhaltung - Teil 2“ und ift Rosenheim. Diese Arbeiten sind nicht gewährleistungsrechtlich geschuldet. Abnutzung und Verschleiß sowie andere Folgen des Gebrauchs

stellen definitionsgemäß auch keinen Mangel dar, da diese erst durch die Nutzung entstehen und daher bei Übernahme noch nicht vorliegen. Ein vorzeitiger Verschleiß oder eine sonstige unübliche Abnutzung kann allerdings einen Mangel darstellen, wenn nach der allgemeinen Lebenserfahrung nicht damit gerechnet werden musste.

In diesem Zusammenhang ist auch zu bedenken, dass der Auftraggeber - wie oben bereits ausgeführt - grundsätzlich die Beweislast für einen Mangel trägt und damit auch, dass der Mangel bereits bei Übernahme vorgelegen ist. Anderes gilt nur innerhalb der ersten sechs Monate bzw. bei Verbrauchern innerhalb des ersten Jahres nach der Übernahme. Kann aber für den Zustand ebenso eine fehlende Wartung ursächlich sein, besteht für den Auftraggeber die Gefahr, dass er diesen Beweis nicht erbringen kann und somit mit seinem Gewährleistungsanspruch scheitert.

Die Instandhaltung erfolgt im Unterschied zur Gewährleistung entgeltlich und ist vom Auftraggeber daher zu beauftragen. Es handelt sich bei einem Wartungs- oder Serviceauftrag um ein gesondertes Vertragsverhältnis, das auch vom ursprünglichen Vertrag zu unterscheiden ist. Der Auftragnehmer hat nur dann Wartungs- und Serviceleistungen durchzuführen, wenn er sich vertraglich dazu verpflichtet hat.

Neben der Instandhaltung bestehen für bestimmte Bauprodukte (z.B. Feuerschutzabschlüsse) auch Vorgaben durch Gesetze und Verordnungen zu verpflichtenden wiederkehrenden Überprüfungen dieser Produkte. Sie richten sich an den Betreiber/Nutzer eines Objektes.

Es besteht grundsätzlich keine allgemeine Rechtspflicht den Vertragspartner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entscheidung Einfluss nehmen können. Bei Verbrauchern treffen den Unternehmer jedoch die Informationspflichten nach § 5a KSchG. Demnach ist der Verbraucher vor Vertragsabschluss unter anderem zusätzlich zu dem Hinweis auf das Bestehen eines gesetzlichen Gewährleistungsrechts gegebenenfalls über das Bestehen von Kundendienstleistungen nach dem Verkauf und von gewerblichen Garantien zu informieren (§ 5a Abs. 1 Z 5 KSchG). In der Praxis empfiehlt es sich in jedem Fall im Hinblick auf die obige Rechtsprechung, den Auftraggeber vor Vertragsabschluss über notwendige Wartungsarbeiten aufzuklären. Wenn der Auftragnehmer konkrete Wartungsempfehlungen erteilt, hat er darauf hingewiesen, dass ohne diesen Wartungsarbeiten die Funktionstüchtigkeit des Produktes eingeschränkt sein kann. Die ÖNORM B 5305 „Fenster und Außentüren - Inspektion und Instandhaltung“ kann als solche Wartungsempfehlung gesehen werden.

3 Kurzfassung

Oft argumentieren Auftraggeber/Bauherren dahingehend, dass ihnen Wartungspflichten im Hinblick auf Metallbauleistungen nicht bekannt sind.

Es ist zwischen Gewährleistung und Wartung zu unterscheiden. Der Auftragnehmer ist bei Mängeln zur Gewährleistung verpflichtet und hat Mängel unentgeltlich zu beheben. Ein Mangel liegt vor, wenn die Leistung zum Zeitpunkt der Übernahme nicht dem Vertrag entspricht oder sonstige gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaften nicht aufweist. Die Folgen der Nutzung sind aber keine Mängel. Wartungsarbeiten sind daher nur nach Beauftragung und gegen Entgelt auszuführen.

Vor diesem Hintergrund ist dem Metallbauer als Auftragnehmer dringend anzuraten, seinen Auftraggeber frühzeitig, deutlich und nachweislich darauf hinzuweisen, dass die beauftragten Metallbauleistungen regelmäßig und fachgerecht zu warten sind.



Herausgeber:

AMFT – Arbeitsgemeinschaft der Hersteller
von Metall-Fenster/Türen/Tore/Fassaden
Wiedner Hauptstraße 63
1045 Wien

Tel.: +43 (0)5 90 900-3412

Fax: +43 (0)1 505 10 20

Homepage: www.amft.at

E-Mail: amft@fmti.at

© 2022