

Facility Management: Gebäudereinigung

Wann ein Dienst- oder Werkvertrag vorliegt

Bei der Bewirtschaftung von Gebäuden verursachen die Gebäudereinigung und -sicherung besonders hohe Kosten. Abhängig von der Nutzung und Beschaffenheit eines Gebäudes werden für die Kosten der Gebäudereinigung bis zu 50 Prozent der jährlichen Gesamtbetriebskosten veranschlagt. Aufgrund der hohen praktischen und auch finanziellen Bedeutung dieser Leistungen, rücken vermehrt Fragen der Vertragsgestaltung und der Vertragsauslegung in den Fokus. Dass hierbei besonders die rechtliche Einordnung des Vertragstyps von Bedeutung ist, zeigt ein Beschluss des Oberlandesgerichts Köln (19 U 215/11) vom 12. April 2012.

Das Gericht hat sich mit Frage befasst, ob ein Gebäudereinigungsvertrag dem Werkvertragsrecht oder dem Dienstvertragsrecht unterliegt. Die Unterscheidung ist nicht lediglich von dogmatischer Natur, die Einordnung hat vielmehr erhebliche praktische Konsequenzen. So ist bei Dienstleistungen die Tätigkeit an sich geschuldet, bei Werkleistungen dagegen ein vereinbarter Erfolg. Ferner unterliegen Dienstleistungen einem anderen Leistungsstörungsrecht als Werkleistungen. Die Rechte und Pflichten im Fall von Mängeln oder Schlechtleistungen unterscheiden sich dabei zum Teil ganz erheblich.

Dem Beschluss des OLG Köln lag folgender Fall zu Grunde:

Der Auftragnehmer erbrachte für den Auftraggeber Reinigungsleistungen in einem Gebäude, deren Qualität er nicht beanstandete. Nach dem Vertrag stellte der Auftragnehmer das Personal sowie die erforderlichen Maschinen, Geräte und Reinigungsmittel. Ein Weisungsrecht des Auftraggebers war vertraglich nicht vereinbart. Die Leistungsbeschreibung ent-



Gebäudereinigung: Bei Dienstleistungen ist die Tätigkeit an sich geschuldet, bei Werkleistungen dagegen ein vereinbarter Erfolg.

FOTO BILDERBOX

hielt neben der Beschreibung der Räumlichkeiten und Objekte, die Reinigungshäufigkeit und die Art und Weise der Maßnahmen. Im Vertrag war unter der Überschrift „Preise“ auch eine Anzahl von Monatsstunden festgelegt. Der

Auftraggeber nahm nun Kürzungen der Vergütung vor, da die genannten Monatsarbeitsstunden bis zu teilweise 20 Prozent unterschritten worden waren. Das OLG Köln hält die Kürzungen durch den Auftraggeber für nicht

berechtigt und führt zur Begründung aus:

Zu den vertragsgemäßen Hauptleistungspflichten gehört die Herstellung des Reinigungserfolgs und nicht eine bestimmte Anzahl von Reinigungsstunden.

Es handele sich bei dem zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag um einen Werkvertrag i.S.d. § 631 BGB und nicht um einen Dienstvertrag i.S.d. § 611 BGB. Gebäudereinigungsverträge unterliegen regelmäßig dem Werk-

vertragsrecht, sofern der Verpflichtete mit von ihm auszuführendem Personal die Sauberkeit von Räumen schuldet, ohne dabei den Weisungen des Auftraggebers zu unterliegen.

Nach den Ausführungen des Gerichts steht die Benennung der Reinigungshäufigkeit dem nicht entgegen, da sie im zu entscheidenden Fall ein Bestandteil des in der Leistungsbeschreibung definierten Reinigungserfolgs war. Auch die Auslegung des Vertrags spreche dafür, dass unabhängig vom Reinigungserfolg eine bestimmte Stundenzahl nicht geschuldet sei. Als weiteres, sehr überzeugendes Argument führt das Gericht an, dass die Leistung schließlich auch dann nicht vertragsgemäß sein könne, selbst wenn die Monatsarbeitsstunden nachweislich erbracht worden wären. Maßgeblich ist der Reinigungserfolg, nicht die Zahl der geleisteten Stunden.

Neben der Erreichung des werkvertraglichen Reinigungserfolgs besteht damit keine weitere Hauptvertragspflicht.

Praktische Konsequenz: Der entschiedene Fall macht deutlich, dass bei der Gestaltung von Gebäudereinigungsverträgen ein relativ weiter Spielraum besteht. Zwar unterliegen solche Verträge in der Regel dem Werkvertragsrecht, es kann jedoch auch bei entsprechender Vertragsgestaltung zur Anwendung des Dienstvertragsrechts kommen. Es empfiehlt sich deswegen, um Streitigkeiten zu verhindern, einen besonderen Augenmerk auf eine unmissverständliche Vertragsgestaltung zu richten, die den Interessen der Parteien am besten gerecht wird. > KLAUS FORSTER

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.

Trinkwasserinstallationen müssen bei gewerblicher Tätigkeit alle drei Jahre überprüft werden

Erleichterungen für Immobilieneigentümer

Die zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserordnung (TrinkwV) ist am 14.12.2012 in Kraft getreten und bringt im Vergleich zu der im November 2011 in Kraft getretenen Novellierung erhebliche Erleichterungen für Eigentümer und Betreiber von Immobilien. Die zweite Änderungsverordnung sieht u.a. für alle Trinkwasserinstallationen eine Verlängerung der Pflicht zur Erstbeurteilung bis zum 31. Dezember 2013 sowie für Trinkwasserinstallationen im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit ein dreijähriges Prüfintervall vor. Für alle Trinkwasserinstallationen im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit, d.h. für den überwiegenden Teil der kommunalen Liegenschaften, bleibt es hingegen bei dem einjährigen Prüfintervall.

Die erste Novellierung sah eine Pflicht zur Erst-Untersuchung bis zum 31. Oktober 2012 vor. Diese Frist wurde nun mit Inkrafttreten der zweiten Änderungsverordnung bis zum 31. Dezember 2013 verlängert, sodass die Erst-Untersuchung erst innerhalb des Jahres 2013 zu erfolgen hat. Artikel 3 Absatz 2 der Änderungsverordnung bestimmt ein rückwirkendes Inkrafttreten der Fristverlängerung zum 31. Oktober 2012, sodass trotz des Inkrafttretens der Änderungsverordnung erst zum 14. Dezember 2012 sichergestellt ist, dass keine Ordnungswidrigkeit in Form einer pflichtwidrigen Unterlassung vorliegt, wenn die Erst-Untersuchung auf Legionellen nach § 14 Abs. 3 TrinkwV nicht bis zum Zeitpunkt der bisherigen Frist zum 31. Oktober 2012 erfolgte. Zudem sind die Anzeigepflichten an die Gesundheitsämter entfallen, sodass Meldungen nur mehr dann zu erfolgen haben, wenn festgelegte Grenzwerte überschritten werden. Demnach ist dem Gesundheitsamt nicht

mehr in jedem Falle eine Kopie der Niederschrift der Legionellenuntersuchung nach § 14 Abs. 3 TrinkwV zu übersenden, die Anzeigepflicht entfällt bei einem Prüfergebnis innerhalb der Grenzwerte. Ergibt das Prüfergebnis hingegen eine Überschreitung der festgelegten Grenzwerte, gilt weiterhin die Anzeigepflicht an das Gesundheitsamt nach § 16 Abs. 1 S. 1 TrinkwV.

Darüber hinaus wurde für alle Trinkwasserinstallationen, die Trinkwasser im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit abgeben, das

verbundenen Personenkreis erfolgt und damit beim Betrieb des überwiegenden Teils der kommunalen Liegenschaften. Damit treffen den Betreiber einer Anlage zur ständigen Wasserverteilung mit einer Großanlage zur Trinkwassererwärmung, der im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit Trinkwasser abgibt, weiterhin die Untersuchungspflichten nach § 14 TrinkwV mit einem jährlichen Turnus der Beurteilung.

Mit den vorgenannten Nachbesserungen trug der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass die

tern oder einem Inhalt von mehr als 3 Litern in mindestens einer Rohrleitung zwischen Abgang des Trinkwassererwärmers und Entnahmestelle; unberücksichtigt bleibt dabei der Inhalt der Zirkulationsleitung) die Pflichten zur Behebung und Untersuchung des Trinkwassers treffen. Angesichts dieses Umfangs an neu zu behebenden Wasserversorgungsanlagen wären weder Wohnungsunternehmen, Gebäudeeigentümer und Immobilienverwalter noch Labore und Gesundheitsämter in der Lage gewesen, die Erst-Untersuchung bis zum 31. Oktober diesen Jahres zu bewältigen. Mit den beschlossenen Änderungen erhalten alle Beteiligten mehr Zeit, um die Anforderungen umzusetzen. Wohnungsunternehmen, Gebäudeeigentümer und Immobilienverwalter sind nun in der Lage, erforderliche Nachrüstungen (zum Beispiel die Einrichtung von Probenentnahmestellen) vorzunehmen und Labore und Gesundheitsämter können notwendige Erweiterungen bei Untersuchungs- und Meldekapazitäten umsetzen. Nicht zu unterschätzen ist auch die Entzerrung des finanziellen Aufwands für alle gewerblich tätigen Wohnungsunternehmen, Gebäudeeigentümer und Immobilienverwalter. Die Kosten der Erst-Untersuchungen des gesamten Gebäudebestands verteilen sich nun auf zwei Jahre und die Kosten der fortlaufenden Untersuchungen fallen im weiteren Verlauf nur alle drei Jahre an. Damit bringt die vom Bundesrat verabschiedete zweite Verordnung zur Änderung der Trinkwasserordnung erhebliche Erleichterungen für Eigentümer und Betreiber von Immobilien im gewerblichen Bereich. > HENNING WÜNDISCH

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.

Mangelbeseitigung verweigern

Hoher finanzieller Aufwand allein reicht nicht aus

Das OLG Hamm (Urteil vom 15.05.2012 - 21 U 113/11) hatte zu klären, ob der Bauherr die Beseitigung der Ursache von Wassereintritten in die Tiefgarage verlangen kann, auch wenn die Kosten dafür im Verhältnis zum Vertragspreis sehr hoch sind.

Dazu stellte das OLG Hamm fest: „Der Unternehmer kann die Mängelbeseitigung verweigern, wenn der in Richtung auf die Beseitigung des Mangels erzielbare Erfolg bei Abwägung aller Umstände des Einzelfalls in keinem vernünftigen Verhältnis zur Höhe des dafür erforderlichen Aufwands steht. Unverhältnismäßigkeit ist danach in aller Regel nur anzunehmen, wenn einem objektiv geringen Interesse des Bestellers an einer völlig ordnungsgemäßen vertraglichen Leistung ein ganz erheblicher und deshalb vergleichsweise unangemessener Aufwand gegenübersteht. Hat der Besteller hingegen objektiv ein berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung, kann ihm regelmäßig nicht wegen hoher Kosten die Nachbesserung verweigert werden. Die danach anzustellenden Abwägungen haben nichts mit dem Preis-/Leistungsverhältnis des Vertrags zu tun. Ohne Bedeutung ist auch das Verhältnis von Nachbesserungsaufwand zum Vertragspreis.“

Vorliegend wurde unzweifelhaft festgestellt, dass die Abdichtung der Außenwände der Tiefgarage und des Kellers mangelhaft ist, weil sie nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Dabei kommt es nicht darauf an, ob zum Zeitpunkt der konkreten Betrachtung tatsächlich Feuchtigkeit eindringt. Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertig-

stellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere, zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen.

An dem Bauwerk bereits durchgeführte Verpressungsmaßnahmen waren nicht geeignet, den Feuchteintritt zu verhindern; auch danach waren noch Nässeerscheinungen vorhanden. Nach Ansicht des gerichtlichen Sachverständigen müssten für eine vollständige Mängelbeseitigung die Außenwände der Tiefgarage freigelegt und eine ergänzende Abdichtung von außen aufgebracht werden, die Kosten wurden mit rund 65 000 Euro beziffert.

Das Gericht bejahte auch eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit der Tiefgarage. Typischerweise würde in eine Tiefgarage durch die Fahrzeuge von außen Nässe eingebracht, die bei ausreichender Belüftung wieder abtrocknet. Dies sei aber qualitativ von einer konstruktiven Schwachstelle zu unterscheiden, die dazu führt, dass über die Lebenszeit des Bauwerks Feuchtigkeit laufend eintritt, sich weiter über den Querschnitt der Wand verbreitet und weiter durchbricht. Dadurch besteht die Gefahr, dass die Bausubstanz nachhaltig Schaden nimmt.

Der Aufwand zur Freilegung der Wand zur Beseitigung des Feuchteintritts ist auch nicht unverhältnismäßig und kann vom Unternehmer daher nicht verweigert werden. Wenn, wie hier, eine Gefahr für die Substanz des Bauwerks besteht, ist ein objektives Interesse des Bauherrn an der Mängelbeseitigung gegeben.

> TANJA NEIN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Rödl & Partner in Nürnberg.

ständige Wasserverteilungen nach § 3 Nr. 2 Buchstabe e TrinkwV (Trinkwasser-Installationen)				
Textstelle	Pflicht	gewerblich (inkl. Vermietung)	öffentlich	privat
§ 14	Untersuchungspflichten			
§ 14 Abs. 3 S. 1-3 i.V.m. Anlage 4 Teil II b	Durchführen oder Durchführen lassen von systemischen Untersuchungen des Trinkwassers in Installationen mit Großanlagen zur Trinkwassererwärmung und Duschen, außer in Ein- und Zweifamilienhäusern			
§ 14 Abs. 3 S. 5	Entnahme von Trinkwasserproben aus Installationen mit Großanlagen zur Trinkwassererwärmung und Duschen, außer in Ein- und Zweifamilienhäusern nur nach den anerkannten Regeln der Technik			
Anlage 3 Teil I	Allgemeine Indikatorparameter 22 Parameter			
Anlage 3 Teil II	Spezieller Indikatorparameter für Anlagen der Trinkwasser-Installation	Legionelle spec. 100/100ml		
Anlage 4 Teil II b	Häufigkeit der Untersuchungen	alle 3 J., erstmals bis 31.12.13	jährlich, erstmals bis 31.12.13	

jährliche Prüfintervall für Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nr. 2 e) TrinkwV durch ein dreijähriges Prüfintervall nach den Vorgaben des § 14 Abs. 3 TrinkwV abgelöst. Hingegen bleiben die Trinkwasserinstallationen, mit denen Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgeben wird, von dieser Erleichterung der zweiten Änderungsverordnung unberührt. Nach § 3 Nr. 11 TrinkwV liegt immer dann eine öffentliche Tätigkeit vor, wenn die Trinkwasserbereitstellung für einen unbestimmten, wechselnden und nicht durch persönliche Beziehungen

Regelungen der ersten Änderungsverordnung alle Beteiligten vor unlösbare Probleme gestellt haben und insbesondere in dem vorgegeben Zeitrahmen nicht umzusetzen waren. Nach dem mit der ersten Änderungsverordnung neu gefassten Anwendungsbereich der Trinkwasserordnung existieren in Deutschland etwa 2 Millionen zentrale Trinkwasseranlagen, sodass auch die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern (Anlage mit einem Speicher-Trinkwassererwärmer oder zentralem Durchfluss-Trinkwassererwärmer mit einem Inhalt von mehr als 400 Li-