

7 Kardinalfehler in der Fußbodentechnik!

Diese Fehler sollten Sie als Bodenleger unbedingt vermeiden.

In meiner täglichen Praxis treten immer wieder dieselben Fehler auf, so dass es sich lohnt, diese einmal zusammenzufassen. Diese Fehler sind vermeidbar und sollen dem Bodenleger eine Hilfestellung geben, worauf er sein Augenmerk zu richten hat, um sich vor Vergütungsverlusten zu schützen.

1. Fehler: Kein schriftlicher Vertrag!

Meist arbeiten Bodenleger nur auf Zuruf, ohne sich abzusichern. Hier wird munter durch den Bodenleger drauflos gearbeitet, ohne zu wissen, wer der Vertragspartner sein soll. Das kann insbesondere bei Lebenspartnerschaften oder unterschiedlichen juristischen Personen nach Fertigstellung der Arbeiten zu Schwierigkeiten führen, wenn die Vertragsgegenseite darauf verweist, dass sie nicht Vertragspartner geworden ist. Hierbei besteht die Gefahr seinen Werklohnanspruch gar nicht oder nur zum Teil realisieren zu können. Darüber hinaus ist es in der Baupraxis oftmals so, dass von der Vertragsgegenseite meist der Vertragsumfang bestritten und behauptet wird, dass der Bodenleger diese Leistungen ohne Auftrag erbracht hat. Das geht dann meist zu Lasten des Bodenlegers aus, da der Bodenleger die Beweislast hat und den vertraglichen Umfang nicht beweisen kann.

2. Fehler: Kein Hinweis auf Vertragsänderung!

Dasselbe gilt für Vertragsänderungen kurz nach Vertragsabschluss oder während der Bauphase, wenn die Auftraggeberseite plötzlich Änderungen der vertraglichen Leistung verlangt. Bodenleger kennen das, wenn sich Auftraggeber oder Architekten über Nacht plötzlich billigere, jedoch nicht bessere technische Lösungen einfallen lassen und verlangen. Hinterher wird vielfach behauptet, wenn das Kind in den Brunnen gefallen ist, dass Änderungen mal in Rede standen, jedoch tatsächlich nicht erfolgen sollten. Der Bodenleger, der die Leistungsänderung durchgeführt hat, hat dann mal wieder das Nachsehen und ein Beweislastproblem und wird schwerlich seinen Werklohnanspruch realisieren können, insbesondere wenn es zu Mängeln durch die billigere Lösung gekommen ist.

3. Fehler: Keine schriftliche Bedenkenanzeige!

Die Bedenkenanzeige steht meistens mit der vorgenannten Vertragsänderung im Zusammenhang, da die von Architekten oder Bauleitern vorgeschlagenen

billigeren Lösungen eben nicht zur einer dauerhaften Funktionstauglichkeit des Gewerks führt. Einen solchen Bedenkenhinweis unterlassen Bodenleger dann leider und folgen blindlings den Vorgaben des Auftraggebers oder seines Architekten, was sofort zur Haftung führt. Darüber hinaus wird bei Anmeldung eines Bedenkenhinweises viel falsch gemacht, da dies meist nur mündlich erfolgt, der falsche Adressat gewählt wird und vom Inhalt nicht den hohen Hürden der Rechtsprechung genügt. Merke: Ein unterlassener oder fehlerhafter Bedenkenhinweis führt in die Haftung!

4. Fehler: Keine schriftliche Nachtragsanmeldung!

Auch bei zusätzlichen Leistungen kommt es oft vor, dass die Gegenseite zusätzliche Leistungen fordert und der Bodenleger diese zusätzlichen Leistungen auch ausführt, um danach überraschend feststellen zu müssen, dass der Auftraggeber mit dem Hinweis, dass er diese zusätzlichen Leistungen nicht bestellt hat, die Zahlung verweigert. Es kann auch sein, dass der Architekt diese zusätzlichen Leistungen ohne Rücksprache mit dem Auftraggeber anordnet, der nach Leistungsausführung dann nicht bereit ist, diese zusätzliche Zahlung zu leisten. Dann schaut der Bodenleger wiederum in die Röhre.

5. Fehler: Keine schriftliche Stundenlohnvereinbarung!

Zu viele Stundenlohnarbeiten gehen den Bodenlegern verloren, da die Auftraggeber sich weigern, solche Stundenlohnarbeiten zu bezahlen. Auf der Baustelle wird schnell durch den Bauleiter des Auftraggebers oder den Architekten Arbeiten im Stundenlohn angewiesen, die jedoch nach Abrechnung durch den Auftraggeber nicht bezahlt werden. Der Bodenleger arbeitet Stunde um Stunde, jedoch leider ohne Vergütung. Es wird immer wieder gemeint, dass ein Stundenverrechnungssatz im Leistungsverzeichnis eine Stundenlohnvereinbarung darstellt. Das ist nicht der Fall.

6. Fehler: Keine Abnahme!

Die Abnahme, die der Bundesgerichtshof als Dreh- und Angelpunkt bezeichnet, findet in der Fußbodenwelt meist nicht statt. Oftmals gehen viele Bodenleger einfach von einer schlüssigen Abnahme aus und meinen allein dadurch, dass der Auftraggeber in ein Objekt eingezogen ist und das Gewerk in Nutzung genommen hat, eine Abnahme erfolgt ist. Diese Auffassung ist falsch. Nach dem Abnahmebegriff in der Rechtsprechung müssen zwei Voraussetzungen vorliegen: Die körperliche Entgegennahme des Werkes und die Billigung des Werks als vertragsgemäß. Allein die körperliche Entgegennahme ist nicht ausreichend. Darüber hinaus achten die Bodenleger nicht darauf, welche Abnahmeform vereinbart ist. Ist eine förmliche Abnahme vereinbart, so muss diese auch durchgeführt werden. Auf eine schlüssige Abnahme kann sich der Bodenleger dann nicht berufen. Vielen Bodenlegern ist nicht bewusst, dass an der Abnahme erhebliche Rechtsfolgen hängen, die seinen eigenen Interesse dienen und zwar: Vergütung wird fällig, die Leistungsgefahr für Untergang oder Beschädigung des Gewerks geht auf den Auftraggeber über, die Beweislast geht auf den Auftraggeber über, der Gewährleistungszeitraum beginnt. Diese Abnahmewirkungen sind für den Bodenleger rechtlich wichtig, um seine Ansprüche durchsetzen zu können. Dies wird leider nicht beachtet.

7. Fehler: Keine Auseinandersetzung mit Mängelrügen!

Leider herrscht oft Unkenntnis in der Baupraxis über den Umgang mit Mängelansprüchen. Vielfach sind Bodenleger der Auffassung, dass sie ihr Nachbesserungsrecht immer ausüben können. Dies ist jedoch nicht der Fall. Denn nach Ablauf einer vom Auftraggeber gesetzten Frist ist das Nachbesserungsrecht weg. Dann hat der Auftraggeber Mängelansprüche wie Schadensersatz oder Minderung. Merke daher: Ein Nachbesserungsrecht besteht nur vor Fristablauf.

Zu diesem Problemkreis 3 Thesen, die den Umgang mit Mängelrügen verdeutlichen sollen:

These 1 - Grober Fehler: Nachbesserungsfrist ignorieren!

Beim BGB-Vertrag ist nur eine einfache Fristsetzung durch den Auftraggeber notwendig. Dies kommt meist ganz unscheinbar daher. Hierauf muss der Bodenleger sein Augenmerk richten. Dagegen ist beim VOB-Vertrag die Rechtslage vor Abnahme anders.

Vor Abnahme können Mängel durch den Auftraggeber gerügt werden. Hier ist nach den VOB-Vorschriften eine Mängelbeseitigungsaufforderung mit Fristsetzung und Kündigungsandrohung nach § 4 Abs. 7 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B notwendig. Weiter muss nach Fristablauf eine Kündigung durch den Auftraggeber erfolgen. Bei Mängelrügen nach Abnahme beim VOB/B-Vertrag ist die Gesetzeslage gleich wie beim BGB-Vertrag. Nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B ist nur eine einfache Fristsetzung erforderlich.

These 2 - Grober Fehler: Mängelzurückweisung durch Bodenleger!

Meist werden die Mängel durch den Bodenleger kategorisch zurückgewiesen. Darin sieht die Rechtsprechung eine ernsthafte und endgültige Ablehnung der Mängelbeseitigung. Dann bedarf es keiner Fristsetzung zur Mängelbeseitigung durch den Auftraggeber mehr, sondern der Auftraggeber hat sofort Mängelrechte wie Schadensersatz und Minderung. Das Nachbesserungsrecht hat der Bodenleger dann sofort verloren.

These 3 - Grober Fehler: Auf Einwendung der Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten hofen!

Bodenleger meinen immer, sie könnten sich durch Berufung auf die Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigungskosten aus der Gewährleistung befreien, indem sie darauf verweisen, dass der vereinbarte Werklohn in keinem angemessenen Verhältnis zu den Mängelbeseitigungskosten steht. Darauf kommt es nicht an. Nach der Rechtsprechung ist nur in ganz bestimmten Ausnahmefällen eine solche Berufung auf die Unverhältnismäßigkeit möglich. Das ist meist nur bei optischen Mängeln untergeordneter Art der Fall.