



STUTTGARTER BAUWERKSFORUM 2012

Prävention im Bauwesen

Bestandsmanagement

09. November 2012_GENO-Haus, Stuttgart

Prävention im Bauwesen

Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtsanwalt Norbert König

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Schlichter und Schiedsrichter SOBau



Inhalt

1. Einleitung
2. Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rechtsnatur ihrer vertraglichen Beziehungen
3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel
4. Haftung des planenden Architekten
5. Haftung des bauüberwachenden Architekten



1. Einleitung



Jährliche Bauschäden in Deutschland

1. Einleitung

Durch Fehler bei der Planung und Ausführung entstehen in Deutschland jedes Jahr vermeidbare Bauschäden in Höhe von **5-7 Milliarden Euro**.

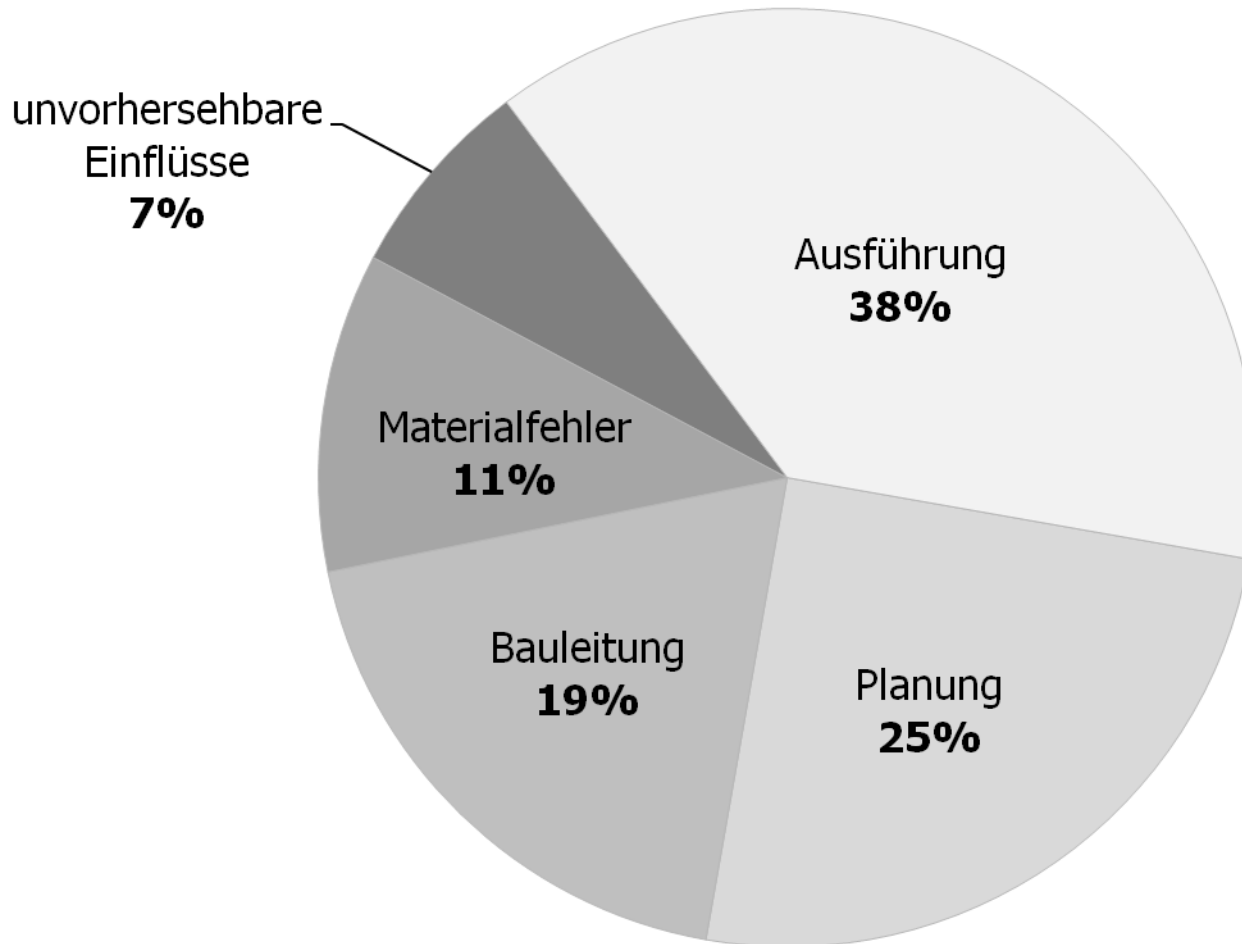
Hauptursache ist die heutige Art zu bauen: so schnell und preiswert wie nur irgend möglich. Dies führt zu einem erheblichen Qualitätsdefizit bei der Vergabe und Durchführung von Bauleistungen.

Solange sich daran nichts ändert ist mit der Zunahme von Bauschäden weiter zu rechnen.



Mangelursachen

1. Einleitung





Hitliste der Mängel

1. Einleitung

- Gründung und Abdichtung
- Außentüren und Fenster
- Außenwände und Dächer
- Haustechnik

Diese Bereiche sind anspruchsvoll in Bezug auf Planung, Ausführung und Material, erfordern hohe Sachkunde in den Fachgebieten Wärme- und Feuchteschutz, Abdichtung, Schall- und Brandschutz.

Die Anfälligkeit für Mängel in diesen Bereichen zieht überproportional Folgeschäden nach sich.

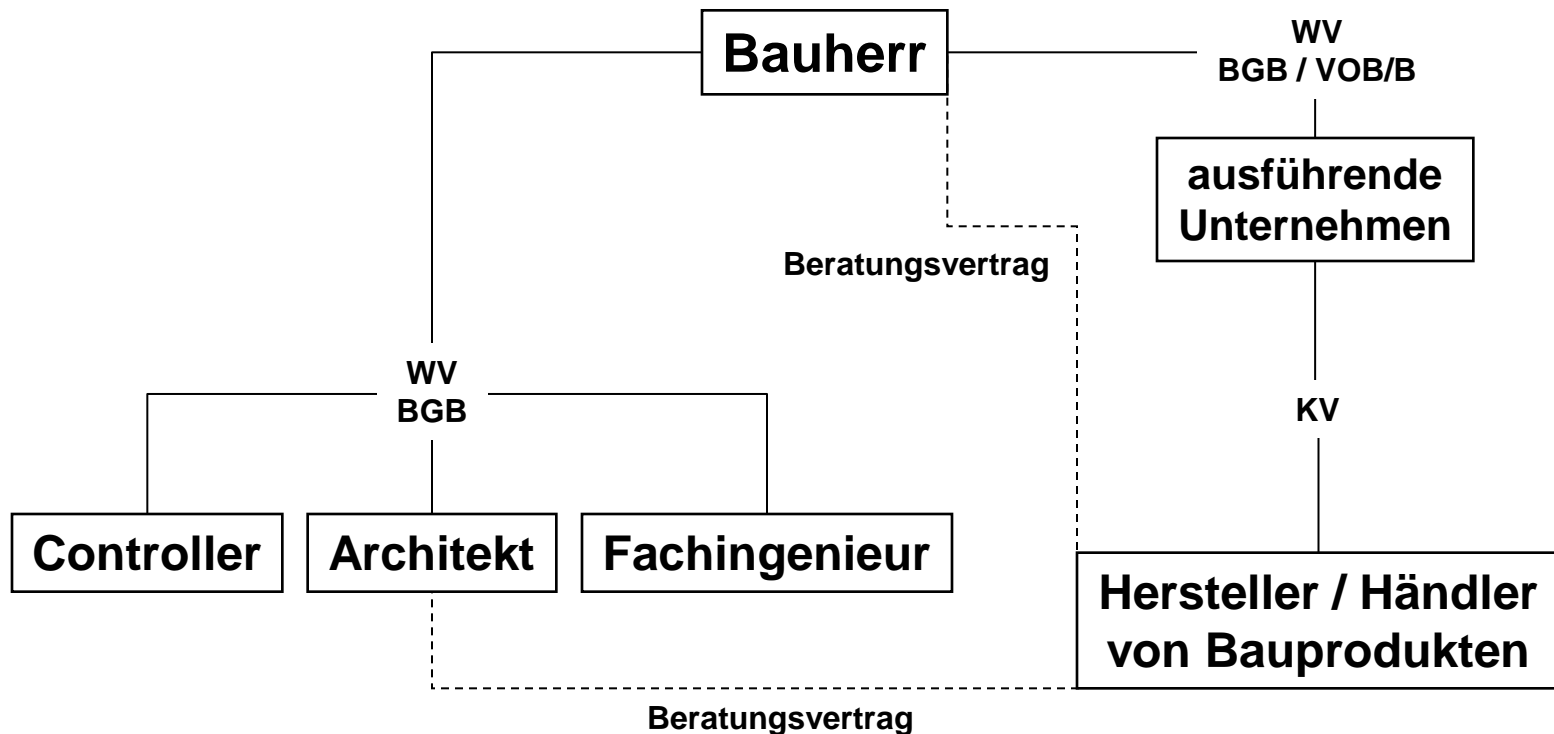


2. Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rechtsnatur ihrer vertraglichen Beziehungen



Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen

2. Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rechtsnatur ihrer vertraglichen Beziehungen



WV = Werkvertrag

KV = Kaufvertrag



Fall 1 Rechtsbeziehungen des Bauproduktherstellers zu den am Bau Beteiligten

2. Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rechtsnatur ihrer vertraglichen Beziehungen

Wann haftet ein Baustoffhersteller aus Beratungsvertrag?

In einer als weißen Wanne konstruierten Tiefgarage soll der Fußboden neu beschichtet werden. Die Eigentümerin lässt sich hierzu durch einen Hersteller von Fußbodenbeschichtungsprodukten beraten. Bei einem Ortstermin spricht der Mitarbeiter des Herstellers den Mitarbeiter der Eigentümerin auf die Gefahr der rückseitigen Durchfeuchtung der Beschichtung an.

Der Mitarbeiter der Eigentümerin, ein ausgebildeter Bauingenieur, verneint eine solche Gefahr. Dies bestätigt der Hersteller schriftlich und empfiehlt unter dieser Prämisse eine bestimmte Beschichtung. Zudem erstellt er ein entsprechendes Leistungsverzeichnis, auf dessen Grundlage die Sanierung erfolgt. Bald nach der Fertigstellung treten an der Beschichtung Blasen auf.

Die Eigentümerin scheidet im Prozess gegen das ausführende Unternehmen. Darauf verklagt sie den Baustoffhersteller.

Mit Erfolg?



Lösung Rechtsbeziehungen des Bauproduktherstellers zu den am Bau Beteiligten

2. Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rechtsnatur ihrer vertraglichen Beziehungen

Die Eigentümerin bleibt erneut ohne Erfolg.

Zwischen Eigentümerin und Hersteller ist ein Beratungsvertrag zu Stande gekommen.

Die Beratung hinsichtlich des Materials sowie die Erstellung des Leistungsverzeichnisses erfolgten nicht aus bloßer Gefälligkeit, da es sich hierbei um Leistungen handelte, die für die Eigentümerin erkennbar von großer Bedeutung waren. Zudem hatte der Hersteller ein wirtschaftliches Interesse an der Empfehlung seines Produkts.

Anders als ein Architekt oder Ingenieur haftet der Baustoffhersteller im Rahmen eines Beratungsvertrages jedoch nicht verschuldensunabhängig. Er haftet nur, wenn ihm eine **schuldhaft begangene Pflichtverletzung** zur Last fällt.



Lösung Rechtsbeziehungen des Bauproduktherstellers zu den am Bau Beteiligten

2. Beteiligte im Rahmen von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und Rechtsnatur ihrer vertraglichen Beziehungen

Der Hersteller hat hier jedoch keine Pflichten aus dem Beratungsvertrag verletzt.

Das empfohlene Produkt war grundsätzlich für die vorgesehene Verwendung geeignet. Lediglich bei rückseitiger Durchfeuchtung durch aufsteigendes Wasser hätte es einer zusätzlichen Grundierung bedurft. Der Hersteller genügte seiner vertraglichen Klärungspflicht dadurch, dass er den baufachkundigen Mitarbeiter der Eigentümerin befragte und dieser die Gefahr einer Durchfeuchtung verneinte.

Eigene Untersuchungen muss der Baustoffhersteller in diesem Fall nicht anstellen. Auf die Angabe des selbst fachkundigen Mitarbeiters der Eigentümerin durfte sich der Hersteller verlassen, zumal die Gefahr einer Durchfeuchtung hier gering war (weiße Wanne).



3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel



Mangelhaftung

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

§ 633 BGB

- (1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,
 1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und jeder Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.



Mangelhaftung

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

§ 13 VOB/B Mängelansprüche

- (1) Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln,
 - a) wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 - b) für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann
- (3) Ist ein Mangel zurückzuführen auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers, haftet der Auftragnehmer, es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Abs. 3 obliegende Mitteilung gemacht.



Mangelhaftung

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

§ 4 Abs. 3 VOB/B

- (3) Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung (auch wegen der Sicherung gegen Unfallgefahren), gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Unternehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen; der Auftraggeber bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.



Subjektiver Mangelbegriff

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

Danach ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es die nach dem Vertrag geschuldete Beschaffenheit aufweist also Ist-Beschaffenheit und Soll-Beschaffenheit übereinstimmen.

Mangel:

Ist-Beschaffenheit \neq Soll-Beschaffenheit



Ermittlung der Soll-Beschaffenheit

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

Dreistufige Prüfung:

- **Konkrete Parteivereinbarung = vereinbarte Beschaffenheit.**
Mangel liegt vor unabhängig davon, ob dadurch Eignung gemindert.
Vergleichbar mit der Haftung nach altem Recht für eine zugesicherte Eigenschaft.
- Wurde das Vorhandensein von Eigenschaften nicht ausdrücklich vereinbart, ist auf die **nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendungseignung** abzustellen.
- Lässt sich aus dem Inhalt des Vertrages oder aus der Vereinbarung ein konkreter Verwendungszweck nicht entnehmen, ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es sich **für den gewöhnlichen Verwendungszweck eignet**. Das Werk muss dann die Beschaffenheit aufweisen, die bei Werken gleicher Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann. Die gewöhnliche Verwendung ist gerade diejenige, die nach der Art des Werkes üblich ist und daher vom Besteller redlicherweise erwartet werden kann.



Funktionaler Mangelbegriff

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

vertraglich geschuldeter Erfolg nach Willen des AG

Welche Funktion soll das Werk erfüllen?

- bestimmte Ausführungsart
- Einhaltung a.a.R.d.T.

Kann damit die geschuldete Funktionstauglichkeit erreicht werden?

Prüfpflichten des AN

Anordnungen des AG / gelieferte Baustoffe / Vorunternehmerleistungen

ja

Ausführung
mangelfrei

nein

§ 4 Abs. 3 VOB/B
Bedenkenanmeldung

- ev. Nachtragsforderung
- Behinderungsanzeige



Allgemein anerkannte Regeln der Technik

3. Grundzüge der werkvertraglichen Haftung für Mängel

Planer und ausführende Unternehmen haben grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik **als Mindeststandard** zu beachten.

Unter den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird üblicherweise die **Gesamtheit derjenigen technischen Regeln für die Konstruktion und Ausführung von Bauleistungen** verstanden, **die**

- **in der Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und**
- **sich in der Baupraxis als zutreffend bewährt und**
- **allgemein durchgesetzt haben.**

Eine davon zum Nachteil des Auftraggebers abweichende Planung/Ausführung führt in jedem Fall zu einem Mangel.



4. Haftung des planenden Architekten



Pflicht zur sorgfältigen Bestandserkundung

4. Haftung des planenden Architekten

Die **Planung** des sachkundigen Planers ist die **Grundlage der Bauausführung**.

Sie muss so beschaffen sein, dass der ausführende Unternehmer die Wünsche des Bauherrn ohne Rückfrage, in Übereinstimmung mit dem öffentlichen Baurecht umsetzen und nach ihr ein mangelfreies Bauwerk errichten kann.

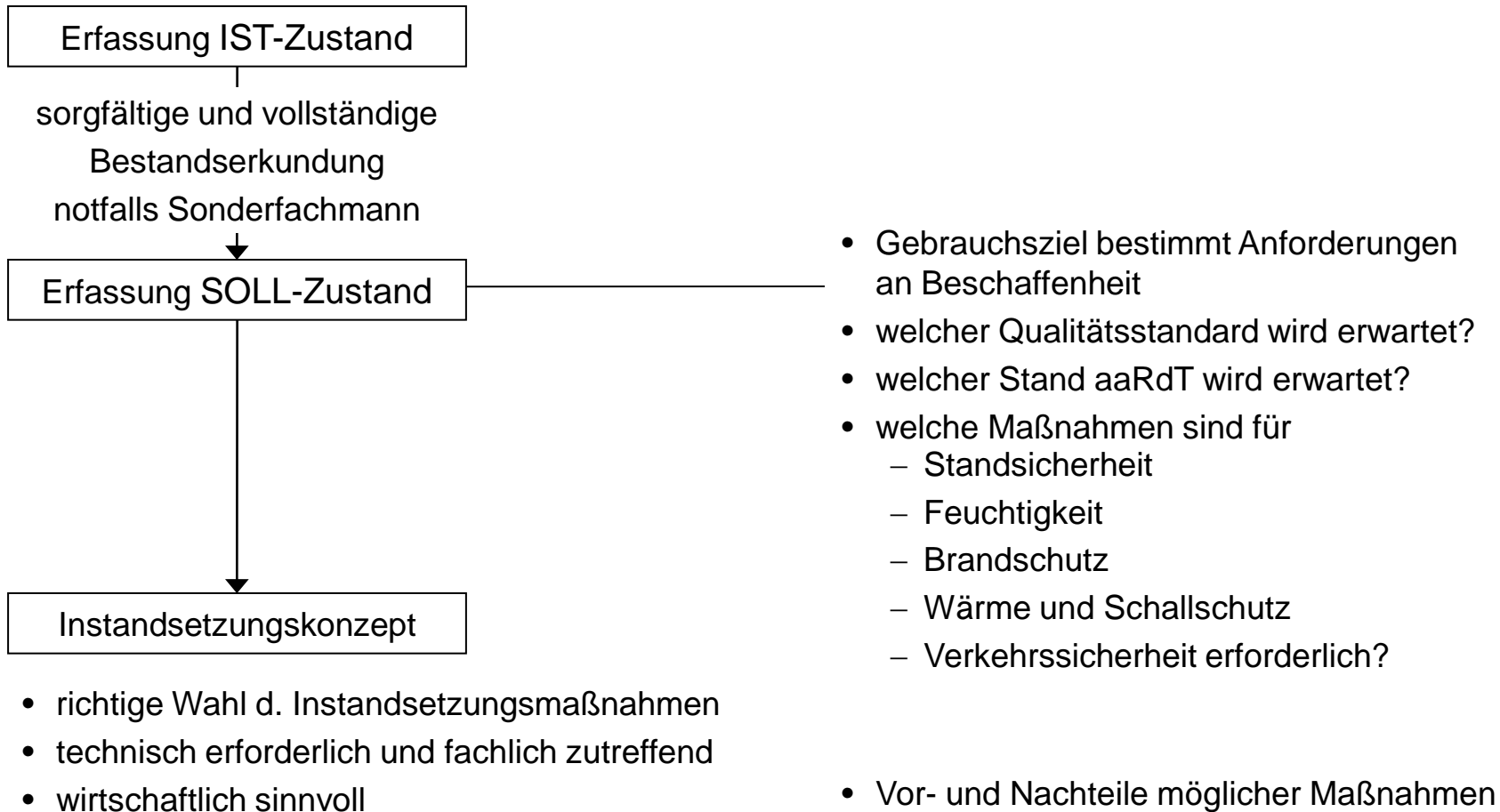
Der Besteller erwartet letztlich vom Planer eine mangelfreie Errichtung oder Instandsetzung seines Bauwerks.

Die Bestandserkundungspflicht ist bei der Planung von Instandsetzungsmaßnahmen eine Kardinalpflicht des Architekten



Planung von Instandsetzungsmaßnahmen

4. Haftung des planenden Architekten





Haftung für Planungsfehler

4. Haftung des planenden Architekten

Beispiele für Planungsfehler sind:

- Fehlerhafte Detailplanung oder Nichtplanung eines Teils, der der Planung bedurft hätte
- Fehlerhafte Wärmebedarfsberechnung
- Fehlerhafte Baustoffauswahl
- Fehlerhafte Wohnflächenberechnung
- Auswahl des falschen Abdichtungsverfahrens, unzureichendes Abdichtungskonzept
- Planung einer zu geringen Kellerhöhe
- Unzureichender Brand- und Schallschutz
- Standsicherheitsrisiko durch Grundwasser



Fall 2 Architektenhaftung und Grundwasser

4. Haftung des planenden Architekten

Ein Architekturbüro wird im Jahr 1997 im Rahmen der Errichtung einer Reihenhausanlage mit der Erbringung der Leistungsphasen 1 - 8 HOAI beauftragt. Eine Abdichtung gegen drückendes Wasser ist nicht vorgesehen.

Die Unterkante der Bodenplatte befindet sich auf einer Höhe von 103,83 m über NN, in den Jahren 1967 - 1970 wurde über weite Strecken ein Grundwasserpegel von teils deutlich über 104,00 m über NN gemessen.

Im Jahr 2001 kommt es zu Feuchtigkeitsschäden durch eindringendes Grundwasser im Kellerbereich. Der Architekt wird auf Zahlung von Vorschusskosten in Höhe von insgesamt 136.700 Euro in Anspruch genommen.

Er wendet ein, er habe die notwendigen Erkundigungen über die Grundwasserverhältnisse eingeholt, eine Erstreckung des Beobachtungszeitraums über 20 Jahre hinaus sei nicht gerechtfertigt.



Lösung Architektenhaftung und Grundwasser

4. Haftung des planenden Architekten

Maßgeblicher Beobachtungszeitraum?

1. Im Rahmen der Planung eines Bauvorhabens mit Kellerbereich hat sich der Architekt grundsätzlich nach den Grundwasserständen zu erkundigen und seine Planung nach dem höchsten aufgrund langjähriger Beobachtung bekannten Grundwasserstand zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,30 m auszurichten.
2. Eine Begrenzung des Beobachtungszeitraums ist nicht geboten.

OLG Frankfurt, Urteil vom 24.06.2008 – 22 U 135/07; NZBau 2008, 721; OLG-Report Frankfurt 2009, 350; IBR 2008, 659



Fall 3 Abdichtungsplanung ohne Bodengutachten? Risiko!

4. Haftung des planenden Architekten

Der Architekt plant in einem Baugebiet, in dem es nach seiner Kenntnis bisher nicht zu Feuchtigkeitsproblemen im Boden gekommen ist, ohne Einholung eines Bodengutachtens eine Bauwerksabdichtung nach DIN 18195 Teil 4 (Abdichtung gegen Bodenfeuchte).

Als die Baugrube ausgeschachtet ist, kommt es zu einem Wassereinbruch.

Der Architekt meint, dies sei (nur) die Folge akuter und erheblicher Regenfälle; ergänzend vorgesehen wird nur vorsorglich eine Ringdrainage. Die Vorgaben dafür erfolgen mündlich auf der Baustelle. Nach Errichtung des Bauwerks ergeben sich immer wieder Feuchtigkeitsprobleme im Keller.

Es stellt sich heraus, dass aufgrund der tatsächlich anzutreffenden Bodenverhältnisse eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 5 erforderlich gewesen wäre, im Sohlenbereich sogar teilweise der Lastfall T. 6 (drückendes Wasser) anstand.



Lösung Abdichtungsplanung ohne Bodengutachten? Risiko! **4. Haftung des planenden Architekten**

Wenn nach Ausschachtungsarbeiten die Baugrube unter Wasser steht, darf sich der Architekt, insbesondere wenn kein Baugrundgutachten eingeholt worden ist, nicht mit der Einschätzung begnügen, dass dies durch massive Regenfälle geschehen ist; er muss vielmehr auf der Einholung eines solchen Gutachtens bestehen, um die ihm obliegenden Planungsaufgaben erfüllen zu können.

Dies gilt umso mehr, wenn der Statiker zu seiner Absicherung seinen Berechnungen für die Genehmigungsplanung lediglich die Annahme normal tragfähigen Baugrundes ohne Grundwasser zu Grunde legt und darauf hinweist, dass diese Annahme zu kontrollieren sei.

OLG Rostock, Urteil vom 30.10.2004 – 7U 251/00; IBR 2005, 255



Lösung Abdichtungsplanung ohne Bodengutachten? Risiko!

4. Haftung des planenden Architekten

Der sparsame Bauherr ist häufig nur allzu sehr geneigt, auf die Einholung eines Bodengutachtens zu verzichten, wenn sich dies als nicht unbedingt notwendig erweist.

Der planende Architekt geht in diesen Fällen **erhebliche Haftungsrisiken** ein. Er hat in diesem Fall den Bauherrn in nachweisbarer Form darüber zu beraten hat, was notwendig, was sinnvoll und was im Einzelfall einmal überflüssig ist.

Erweisen sich seine ursprünglichen Annahmen hinsichtlich der Bodenqualität später als unzutreffend, wird er sich der Haftung kaum entziehen können, das OLG geht davon aus, dass **ohne sichere Abklärung der Bodenverhältnisse eine sachgerechte Planung gar nicht möglich** ist.

Dies bedeutet, dass auf der Begutachtung bestanden werden muss, sobald auch nur der geringste Zweifel an den zu Grunde zu legenden Annahmen besteht.



Sonderfachmann

4. Haftung des planenden Architekten

Fehlt dem Architekten die **Sachkunde** für die Beurteilung der vorhandenen Bauqualität hat er den Auftraggeber hierüber zu informieren und den Bauherrn aufzufordern, geeignete Sonderfachleute zu beauftragen.

Es gehört zu einer der Hauptpflichten des Architekten im Rahmen der Grundlagenermittlung den Bauherrn darüber zu beraten, dass die Einschaltung eines Sonderfachmanns notwendig ist.

Schaltet der Bauherr auf Empfehlung des Architekten einen Sonderfachmann ein, haftet der Architekt nur, wenn er entweder einen unqualifizierten Sonderfachmann empfiehlt oder das Gutachten oder die Planung des Sonderfachmanns auch für den Architekten erkennbar falsch oder unvollständig ist.



Fall 4 Architektenhaftung bei feuchtem Keller?

4. Haftung des planenden Architekten

Im Keller eines Wohnhauses sind nicht unerhebliche Feuchtigkeitsbildungen feststellbar, für deren Beseitigung die Käufer sowohl gegen den Architekten aus abgetretenem Recht als auch gegen die Baugesellschaft Schadensersatz in Höhe von 63.000 Euro geltend machen.

Mit Erfolg?



Lösung Architektenhaftung bei feuchtem Keller?

4. Haftung des planenden Architekten

1. Der Architekt schuldet eine **mangelfreie, funktionstaugliche Planung**, die dem ausführenden Unternehmer insbesondere die schadensträchtigen Details einer Abdichtung gegen drückendes Wasser in einer jedes Risiko ausschließenden, nicht auslegungsbedürftigen Weise verdeutlichen muss.
2. Die vertragsgerechte Planung einer Mauerwerksabdichtung durch Dickbeschichtung erfordert in aller Regel eine vorherige Erforschung des Baugrundes und eine auf die konkreten Boden- und Wasserverhältnisse abgestimmte planerische Darstellung.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.06.2004 – 21 U 225/03; BauR 2005, 128; IBR 2004, 704



Lösung Architektenhaftung bei feuchtem Keller?

4. Haftung des planenden Architekten

Architekt muss Dicke der Abdichtung vorgeben und kontrollieren!

Der mit der Planung beauftragte Architekt muss dem ausführenden Unternehmen besonders schadensträchtige Details einer Abdichtung in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlichen. Dazu gehört grundsätzlich auch, dass der Architekt dem Unternehmen die Dicke der Abdichtung vorgibt.

KG, Beschluss vom 09.04.2010 – 7 U 144/09; BauR 2010, 1112; IBR 2010, 402



Fall 5 Haftung des Tragwerksplaners für Rissebildung in Parkhaus

4. Haftung des planenden Architekten

Ein Tragwerksplaner hatte die statischen Berechnungen für ein öffentliches Parkhaus zu erstellen. Die Anordnung der Fugenausbildungen wurde vom Architekten vorgegeben.

Der Tragwerksplaner berechnete die notwendige Menge an Betonstahl und nahm auch die Einordnung der Betondeckungsklasse vor. Im Rahmen der Benutzung kam es zu Rissen mit Rissbreiten von bis zu 0,65 mm.

Ein Eindringen von Tausalz ist deshalb möglich, weshalb die Bewehrung angegriffen werden konnte. Der Bauherr nahm den Tragwerksplaner auf Schadensersatz in Anspruch.



Lösung Haftung des Tragwerksplaners für Rissebildung in Parkhaus

4. Haftung des planenden Architekten

Mit Erfolg!

Zu den Belangen der Gebrauchstauglichkeit einer Tragwerksplanung gehört auch die Berücksichtigung bestimmter konstruktiver Maßnahmen, die das Auftreten von Schäden - hier Risse - verhindern sollen.

OLG München, Urteil vom 12.12.2007 – 27 U 17/07



Lösung Haftung des Tragwerksplaners für Rissebildung in Parkhaus

4. Haftung des planenden Architekten

Mit Erfolg!

Zu den Belangen der Gebrauchstauglichkeit einer Tragwerksplanung gehört auch die Berücksichtigung bestimmter konstruktiver Maßnahmen, die das Auftreten von Schäden - hier Risse - verhindern sollen.

OLG München, Urteil vom 12.12.2007 – 27 U 17/07

Dass der Bauherr Kosten sparen will, ist nicht vorwerfbar, sondern entspricht dem Tagesgeschäft jedes Architekten und Fachplaners. Deren Aufgabe ist es daher, den Auftraggeber darauf hinzuweisen, was zur sach- und fachgerechten Planung und Ausführung an Aufwand notwendig ist.



Fall 6 Empfehlung einer Sanierungsmaßnahme ohne ausreichende Grundlagenermittlung

4. Haftung des planenden Architekten

Der klagende Bauherr (AG) beauftragt den Tragwerksplaner (AN) mit der Vorplanung und Entwurfsplanung für einen Umbau und die geänderte Nutzung eines Gebäudes.

Hierzu soll die Tragfähigkeit der Decken erhöht werden. Der AN stellt dem AG mehrere Möglichkeiten vor und empfiehlt den Einbau von **CFK-Lamellen** (kohlenstofffaserverstärkten Kunststoff, der als Lamelle, Gewebe oder Gelege auf die Oberfläche von Bauteilen aufgeklebt wird). Die Zugfestigkeit des Betons der Decken wurde vom AN nicht geprüft.

Er weist darauf hin, dass vor der Ausführung der Baumaßnahme durch das ausführende Unternehmen die erforderliche Haftzugfestigkeit zu prüfen sei.

Es stellt sich nach Beauftragung des ausführenden Unternehmens heraus, dass der Beton nicht die geforderte Haftzugfestigkeit hat, sodass die CFK-Lamellen nicht sinnvoll verwendet werden können. Der AG verklagt den AN auf Schadensersatz von 111.091,14 Euro unter anderem wegen nutzloser Aufwendungen.



Lösung Empfehlung einer Sanierungsmaßnahme ohne ausreichende Grundlagenermittlung

4. Haftung des planenden Architekten

Mit Erfolg! Das OLG verurteilt den AN.

In der Empfehlung des Lamellensystems **ohne Prüfung der Zugfestigkeit** des Betons liegt ein Mangel der Planungsleistungen.

Planer sind verpflichtet, ihre **Planungsgrundlagen in tatsächlicher Hinsicht selbst zu prüfen**. Hierzu sind gegebenenfalls Untersuchungen anzustellen oder auf eine Prüfung durch weitere Sonderfachleute vor Abgabe einer Empfehlung zu dringen.

Da der AN die Haftzugfestigkeit nicht, jedenfalls nicht hinreichend geprüft hat, hätte er das Lamellensystem nicht empfehlen dürfen. Er hätte wissen müssen, dass für den Fall, dass die fehlende Haftzugfestigkeit erst im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellt wird, bereits erhebliche Kosten entstanden sind bzw. sich nicht mehr vermeiden lassen, die sich dann als nutzlos erweisen.



Fall 7 Schallschutzstandard bei Umbau und Sanierung einer Eigentumswohnung?

4. Haftung des planenden Architekten

Ein Architekt wird mit der Planung und Überwachung der Modernisierung und Sanierung einer Eigentumswohnung beauftragt.

Im Zuge von Schallmessungen stellt sich später heraus, dass die Trittschalldämmung des neuen Parkettbodens den Anforderungen des Schallschutzes zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes zwar genügt, indes nicht ansatzweise den Mindestanforderungen der DIN 4109.

Der Bauherr verlangt deshalb Schadensersatz. Zu Recht?



Lösung Schallschutzstandard bei Umbau und Sanierung einer Eigentumswohnung?

4. Haftung des planenden Architekten

Ja!

Dem Bauherrn steht dem Grunde nach Schadensersatz aufgrund eines Planungsfehlers zu.

Die Planung ist mangelhaft, weil sie nach den Ausführungen der Sachverständigen nicht dazu führen kann, dass die **Mindestanforderungen an den Trittschallschutz eingehalten** werden.

Der Architekt schuldet aber eine **funktionstaugliche Planung**.

In der Regel darf ein Bauherr den **üblichen Komfort- und Qualitätsstandard** auch im Hinblick auf den Schallschutz erwarten.



Lösung Schallschutzstandard bei Umbau und Sanierung einer Eigentumswohnung?

4. Haftung des planenden Architekten

Die in der DIN 4109 enthaltenen Anforderungen sollen Menschen in Aufenthaltsräumen lediglich vor unzumutbaren Belästigungen schützen; sie geben in der Regel nicht den **üblichen Qualitäts- und Komfortmaßstab** wieder. Maßgeblich sind die Erwartungen **zum Zeitpunkt der Sanierung** bzw. Modernisierung.

Der Architekt hat damit grundsätzlich den **"heute" üblichen Schallschutzstandard** zu beachten.

Der Architekt hätte mit dem Bauherrn bereits im Rahmen der Grundlagenermittlung den Schallschutzstandard **erörtern** müssen.

Will der Architekt seiner Planung einen **"veralteten" Standard** zu Grunde legen, bedarf es hierfür einer Vereinbarung mit dem Bauherrn. Diese ist nur dann wirksam, wenn der Architekt zuvor dem Bauherrn ausführlich und deutlich die Folgen für die Wohnqualität (nachweisbar) vor Augen geführt hat .

OLG Düsseldorf, Urteil vom 15.07.2010 – 5 U 25/09; BauR 2010, 2142; IBR 2010,675



Fall 8 Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht

4. Haftung des planenden Architekten

Ein Bauherr lässt ein Fachwerkhaus planen und errichten. Da durch die Außenhaut des Hauses Wasser eindringt verlangt er Schadensersatz von seinem Architekten. Er klagt 25.000 Euro für die Verkleidung der Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem sowie weitere 31.000 Euro ein, die er an Baukosten eingespart hätte, wenn er das Bauwerk von Anfang an nicht in Fachwerkbauweise, sondern konventionell mit einer Wärmedämmverbundschale errichtet hätte.



Lösung Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht

4. Haftung des planenden Architekten

Der Bauherr hat Anspruch auf Schadensersatz, da der Architekt gegen seine vertraglichen Aufklärungspflichten verstoßen hat.

Er hätte den Bauherrn **darauf hinweisen müssen**, dass bei der **Fachwerkbauweise Probleme mit der Luftdichtigkeit und Zugscheinungen auftreten** können.

Nach Aussage des Gerichtssachverständigen ist es bei einem in Fachwerkkonstruktion errichteten Gebäude prinzipiell unmöglich, die Luftdichtwerte nach heutigen Werten gemäß DIN 4108 zu erreichen.

Da Wärmeschutzgesichtspunkte immer wichtiger werden, hätte der Architekt dem Bauherrn die Fachwerkkonstruktion zwar nicht ausreden, ihn aber zumindest über deren **Nachteile aufklären** müssen.



Lösung Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht **4. Haftung des planenden Architekten**

Vermutung des beratungskonformen Verhaltens: Auch im Architektenrecht!

Ein Architekt macht sich gegenüber seinem Auftraggeber schadensersatzpflichtig, wenn er diesen nicht auf Nachteile einer von ihm gewünschten Konstruktion hinweist (hier: Fachwerkkonstruktion). Auch im Bau- und Architektenrecht gilt die Vermutung beratungskonformen Verhaltens, die der Aufklärungspflichtige widerlegen muss.

OLG Celle, Urteil vom 18.02.2010 – 5 U 119/09; BauR 2010, 1093; IBR 2010, 510



Lösung Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht

4. Haftung des planenden Architekten

Es tritt eine **Umkehr der Beweislast** ein, **wenn die Verletzung einer vertraglichen Aufklärungspflicht vorliegt, die gerade dazu bestimmt war, den Vertragspartner, hier: den Bauherrn, vor drohenden Schäden zu bewahren.**

Daher muss, wer eine solche Aufklärungspflicht verletzt hat, nachweisen, dass sich der Vertragspartner auch bei ordnungsgemäßer Information oder Beratung nicht anders als geschehen verhalten hätte und dem Rat zur Vermeidung seines Schadens nicht gefolgt wäre.

Dieser Nachweis wird häufig nur geführt werden können, wenn die **Aufklärung über bestehende Risiken ebenso schriftlich erfolgt, wie eine anschließende Kommentierung und Dokumentation der wissend um das volle Risiko getroffenen Entscheidung des Bauherrn.**



5. Haftung des bauüberwachenden Architekten



Haftung bei der Objektüberwachung [1/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Die Objektüberwachung umfasst vor allem das
Überwachen der Ausführung des Objekts

- auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung,
- den Ausführungsplänen und Leistungsbeschreibungen
- mit den anerkannten Regeln der Baukunst/Technik und den einschlägigen Vorschriften

sowie das **Koordinieren der am Bau fachlich Beteiligten.**



Haftung bei der Objektüberwachung [2/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

- Der bauleitende Architekt schuldet das **mangelfreie Entstehenlassen des Bauwerks** und zwar unabhängig davon, ob die umzusetzende Planung Mängel hat oder nicht.
- Ein Planungsmangel des planenden Architekten entlastet den bauleitenden Architekten nicht, führt vielmehr gar zu einer gesteigerten Prüfpflicht des bauleitenden Architekten.
- Der bauleitende Architekt hat sich zu vergewissern, ob der planende Architekt bei der Erstellung der Planungs- und Ausschreibungsunterlagen von den gegebenen tatsächlichen Verhältnissen ausgegangen ist.



Haftung bei der Objektüberwachung [3/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

- **Ausgangspunkt für eine Haftung des bauleitenden Architekten ist der Baumangel.**
- Der bauleitende Architekt haftet jedoch nicht für jeden Baumangel, sondern nur für den Baumangel, **der dadurch verursacht wurde, dass der bauleitende Architekt seine Kontroll- und Überwachungspflichten nicht ordnungsgemäß erfüllt hat.**
- Grobe Mängel bei kritischen Arbeiten begründen den Anschein einer Pflichtverletzung des bauüberwachenden Architekten



Haftung bei der Objektüberwachung [4/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

- Der Bauleiter kann seiner Aufgabe nur gerecht werden, wenn er seine **Kontroll- und Aufsichtspflichten** erfüllt. Als örtlicher Bauführer muss er die Baustelle und die dort tätigen Unternehmer oder Handwerker im Griff haben. Er muss zur rechten Zeit am richtigen Ort sein.
- Der Umfang der Kontroll- und Aufsichtspflichten richtet sich nach dem Schwierigkeitsgrad der Bauaufgaben und des jeweiligen Bauabschnitts.
- **Der die Bauaufsicht führende Architekt** ist nicht verpflichtet, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten. Er muss jedoch die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, dass seine Anweisungen sachgerecht erledigt werden.



Haftung bei der Objektüberwachung [5/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

- Die Intensität der Bauaufsicht richtet sich danach, ob es sich um so genannte

„**Arbeiten mit Signalwirkung**“ handelt
(dann erhöhte Bauaufsichtspflicht)

oder um so genannte

„**handwerkliche Selbstverständlichkeiten**“
(dann geringe Bauaufsichtspflicht).



Haftung bei der Objektüberwachung [6/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Zu den **Arbeiten mit Signalwirkung** gehören beispielsweise:

- Abbruch- und Unterfangungsarbeiten
- Arbeiten an erdberührten Bauteilen, insbesondere Abdichtungsarbeiten, Bitumendickbeschichtung, Ringdränage
- Arbeiten an der Wärmedämmung
- Arbeiten im konstruktiven Dachbereich, Dachkonstruktion und ihre Verankerung
- Arbeiten an der Gebäudehülle (Fensterbauarbeiten), Isolierungs- und Abdichtungsarbeiten
- Arbeiten am Trittschallschutz
- Estricharbeiten, Belegereife Estrich, Gefälleestrich
- Verlegung von Trockenestrichplatten
- Zementestrich vor Verlegung Parkettarbeiten
- Überprüfung der Bewehrung bei der Herstellung von Ortbeton
- grundsätzlich Arbeiten, die durch den Baufortschritt verdeckt werden
- **Umbaumaßnahmen,**
- Altbausanierung, Aufbringung von Sanierputz
- Außenputz auf Porenbeton
- Pflasterarbeiten, insbesondere deren Unterbau



Haftung bei der Objektüberwachung [7/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

- Im sensiblen Bereich des **Brandschutzes** hat der Architekt die Bauabläufe so zu koordinieren, dass die dort tätigen Handwerker durch Sonderfachleute überwacht werden und die handwerkliche Leistung in technischer Hinsicht überprüft wird.
- Erhöhte Bauaufsicht ist also grundsätzlich bei allen **wichtigen und kritischen Baumaßnahmen mit einem hohen Mängelrisiko erforderlich**

Befindet sich ein **Unternehmen in einer wirtschaftlichen Krise**, muss der Architekt dem Rechnung tragen und seine Kontrollen so ausdehnen, dass er das von der Insolvenz bedrohte Unternehmen **bei jedem Arbeitsschritt** im Auge hält.



Haftung bei der Objektüberwachung [8/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Zu den **handwerklichen Selbstverständlichkeiten** gehören beispielsweise:

- Putzarbeiten, nicht aber Außenputz auf Porenbeton, ebenso nicht Aufbringen von Sanierputz als Teil von Trockenlegungsmaßnahmen.
- Malerarbeiten, Beschichtung von WDVS oder Putzoberflächen
- das Eindecken eines Dachs mit Dachpappe
- Verlegen von Platten

Bei Arbeiten, die zu den **handwerklichen Selbstverständlichkeiten** gehören, kann sich der Architekt grundsätzlich auf eine hinlängliche Beherrschung durch den Fachunternehmer verlassen.

Zu **Stichproben** bleibt der Architekt auch hier verpflichtet.



Fall 9 Haftung bei der Objektüberwachung [9/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Altbausanierung – Keine handwerkliche Selbstverständlichkeit

Für die Sanierung eines Altbaus waren Trockenlegungsarbeiten im Keller auszuführen. Hierzu gehörte auch die Anbringung von Sanierputz in allen Räumen des Kellers, auf welchem sodann ein Wärmedämmputz aufzutragen war.

Nach Fertigstellung aller Arbeiten zeigten sich Feuchtigkeitsschäden. Der insolvente Bauunternehmer hatte anstatt des vorgesehenen Sanierputzes Zement- und Kalkzementputz und hierauf den Wärmedämmputz angebracht.

Der vom Bauherrn in Anspruch genommene Architekt verteidigt sich mit dem Hinweis, handwerkliche Selbstverständlichkeiten, wie das Aufbringen von Putz, müsse er nicht überwachen.

Mit Erfolg?



Lösung Haftung bei der Objektüberwachung [10/10]

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Nein!

Eine Pflichtverletzung ist im vorliegenden Fall nicht mit der Begründung zu verneinen, das Aufbringen des Putzes stelle eine handwerkliche Selbstverständlichkeit dar, die der Architekt nicht überwachen müsse. Bei der **Sanierung eines Altbaus** kommt es gerade entscheidend darauf an, dass die **geplanten Materialien** auch **tatsächlich zum Einsatz** kommen.

Wenn die Verwendung von **Sanierputz** einer Durchfeuchtung der Wände entgegenwirken soll, kommt der **Verwendung des vorgesehenen Materials besondere Bedeutung** zu.

Der Architekt ist dann verpflichtet, bereits vor der Aufbringung des Unterputzes dafür Sorge zu tragen, dass die richtige Putzsorte verwendet wird, und hat spätestens vor der Anbringung des Oberputzes die ordnungsgemäße Ausführung des Unterputzes zu überprüfen.



Fall 10 Bauüberwachender Architekt muss auch Sonderfachleute überwachen!

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Ein Gebäudeeigentümer nimmt den mit der Bauüberwachung beauftragten Architekten wegen Mängeln an zahlreichen Brandschutzklappen auf über 400.000 Euro Schadensersatz in Anspruch. Nach Einschätzung des vom Gericht beauftragten Sachverständigen hätte die Bauleitung diese Fehler bei einer fachtechnischen Abnahme erkennen müssen.

Obwohl der Bauherr auch einen Sonderfachmann für TGA beauftragt hat, ist eine solche von diesem nicht durchgeführt worden. Der Architekt verteidigt sich unter anderem mit dem Argument, seine Leistungspflicht gehe nur so weit, wie die Leistung nicht vom eingeschalteten Sonderfachmann zu erbringen sei.

Hier habe dem zusätzlich beauftragten TGA-Planer die Überwachung des Einbaus der Brandschutzklappen obliegen. Die Mängel seien für den Architekten nicht offensichtlich gewesen und nicht in seinen Wissensbereich gefallen.



Lösung Bauüberwachender Architekt muss auch Sonderfachleute überwachen! **5. Haftung des bauüberwachenden Architekten**

Das OLG verurteilt den Architekten zum Schadensersatz. Zwar sind die **Überwachungstätigkeit bezüglich des Einbaus der Brandschutzklappen** und deren **fachtechnische Abnahme Pflichten des Fachingenieurs**, allerdings hätte der **Architekt nachprüfen müssen**, ob **dieser seinen Pflichten tatsächlich nachkommt** bzw. nachgekommen ist.

Denn die **allgemeine Koordinierungspflicht** des umfassend beauftragten Architekten erfasst auch diejenigen Leistungsbereiche, für die **besondere Fachbauleiter eingesetzt** sind. Auch wenn dem Architekten für das Fachgebiet des Sonderfachmanns die spezielle Sachkunde fehlt, so hat er gleichwohl die fachtechnische Abnahme dieser Arbeiten, das heißt die Überprüfung der Bauarbeiten und Baustoffe auf Mängel, entsprechend dem Baufortschritt zu koordinieren und gegebenenfalls durch Fachingenieure zu veranlassen.

Gerade **in sensiblen und später verdeckten Bereichen** wie dem **Brandschutz** müssen die dort tätigen **Handwerker überwacht** und ihre **Leistungen in technischer Hinsicht überprüft** werden.

Hierfür muss der Architekt sorgen.

Die Beauftragung von Sonderfachleuten befreit den Architekten aber nicht generell von der Überwachung dieses Gewerks. Vielmehr bleibt er dafür verantwortlich, dass die **Sonderfachleute ihren Überwachungspflichten nachkommen** und ihr Sonderwissen einbringen.



Fall 11 Architektenhaftung: Prüfungspflichten bezüglich Schall- und Brandschutz

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Ein Bauherr verlangt die Zahlung von ca. 545.000 Euro wegen mangelhafter Objektüberwachung bezüglich der eingebrachten Trittschalldämmung.

Während mit dem inzwischen insolventen Generalunternehmer vertraglich vereinbart war, dass ein Trittschallpegel von 46 dB nicht überschritten werden durfte, ergaben Trittschallmessungen Werte von 58 dB bzw. 61 dB. Ursache hierfür war, dass die Trittschalldämmung direkt auf dem Rohfußboden verlegt wurde statt auf einer ebenen Ausgleichsschicht für die linien- und punktförmigen Erhöhungen der dort verlaufenden, sich teilweise kreuzenden Elektro- und Heizungsleitungen, die nur partiell und darüber hinaus mangelhaft in einer Perlitheschüttung eingebettet waren.

Diese Erhöhungen ragten in die Trittschalldämmung hinein, so dass deren Wirkung stark gemindert wurde. Der Bauherr verlangt ferner Schadensersatz für den mangelhaften Einbau der Zargen der Wohnungseingangstüren. Diese hatte der Generalunternehmer mit entflammbarem Bauschaum statt - wie gefordert - mit einem nichtbrennbaren Material (Mineralwolle) hinterfüllt.

Diese Ausführungsweise führte überdies zu zusätzlichen Schallschutzmängeln im Bereich der Türen.



Lösung Architektenhaftung: Prüfungspflichten bezüglich Schall- und Brandschutz

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Der Architekt haftet für fehlerhafte Objektüberwachung. Ihn treffen im besonders **sensiblen Bereich** der **Trittschalldämmung besondere Überwachungspflichten**.

Er hätte daher besondere Obacht walten und auf eine ordnungsgemäße Verlegung bzw. Abdeckung der Leitungen vor Erbringung der Trittschalldämmung und dem Einbau des Estrichs hinwirken müssen.

Gesteigerte Überprüfungspflichten bestehen auch in **sicherheitsrelevanten Bereichen** wie dem **Brandschutz**. Der Architekt hätte insoweit prüfen und erkennen müssen, dass entflammbarer Bauschaum anstelle des geforderten nichtbrennbaren Materials verbaut wurde.



Isolationsarbeiten erfordern Stichproben durch den bauüberwachenden Architekten!

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

1. Der bauüberwachende Architekt darf sich bei **besonders schadensanfälligen Gewerken** nicht darauf beschränken, die Baustelle in regelmäßigen Abständen aufzusuchen. Vielmehr hat er zu überprüfen, ob besonders schadensanfällige Leistungen ordnungsgemäß ausgeführt werden. Das beinhaltet auch das **Durchführen von Stichproben**, auf mündliche Auskünfte von Mitarbeitern des Auftragnehmers darf er sich nicht verlassen.
2. Die Aufsichtspflicht des Architekten ist umso größer, je gewichtiger die gerade ausgeführte Bauleistung ist. Bei Isolationsarbeiten muss der Architekt sich durch häufige Kontrollen vergewissern, ob seinen Anweisungen entsprechend gearbeitet wird.



Fall 12 Abdichtung mangelhaft

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Der Bauherr beauftragt die Architektin für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit sämtlichen Leistungsphasen gemäß § 33 HOAI. Die als sog. Kappleisten ausgeführten Wandanschlüsse der Balkone an das Gebäudeaußenmauerwerk sind undicht.

Entgegen der Flachdachrichtlinie wurde keine flexible Dichtstofffase angebracht. Ebenso ist das Mauerwerk des Garagengebäudes zu einem Teil durchfeuchtet. Infolgedessen lösen sich inwändig Anstrich und Putz. Grund dafür ist die unterlassene horizontale Außenabdichtung.

Der Bauherr wirft der Architektin Überwachungsfehler vor und macht Ansprüche auf Zahlung von Schadensersatz geltend.



Lösung Abdichtung mangelhaft

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

Mit Erfolg!

Die Architektin haftet. Das **Fehlen eines dauerelastischen Fugenverschlusses** und die **fehlende horizontale Abdichtung** hätte sie bei einer **ordnungsgemäß durchgeführten Objektüberwachung problemlos erkennen**, und beanstanden müssen.

Der typische Geschehensablauf angesichts der Art des Mangels und der hierfür maßgeblichen Ursache spricht für die Mangelhaftigkeit der gebotenen Überwachung. Eine **ordnungsgemäße Objektüberwachung** ist insbesondere bei **Abdichtungsmaßnahmen erforderlich**.

Diese sind aufgrund ihrer **Bedeutung und der drohenden Folgeschäden** überwachungsbedürftig.



Architekt muss Dicke der Abdichtung vorgeben und kontrollieren!

5. Haftung des bauüberwachenden Architekten

1. Der mit der Planung beauftragte Architekt muss dem ausführenden Unternehmen besonders schadensträchtige Details einer Abdichtung in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlichen. Dazu gehört grundsätzlich auch, dass der Architekt dem Unternehmen die Dicke der Abdichtung vorgibt.
2. Die Behauptungen des Architekten, er habe die Abdichtungsarbeiten *"selbstverständlich regelmäßig und stichprobenartig vor Ort in Augenschein genommen"*, genügt den Anforderungen an substanziierten Vortrag zur Entkräftung des Anscheinsbeweises einer ungenügenden Bauüberwachung nicht. Vielmehr muss er im Einzelnen darlegen, wann er auf der Baustelle war und welche konkreten Arbeiten dabei von ihm in Augenschein genommen worden sind.

KG, Beschluss vom 09.04.2010 – 7 U 144/09; BauR 2010, 1112; IBR 2010, 402



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.



www.rae-blk.de