

HAFTUNG DES FACHBAULEITERS

HEIDLAND WERRES DIEDERICHs RECHTSANWÄLTE, KÖLN

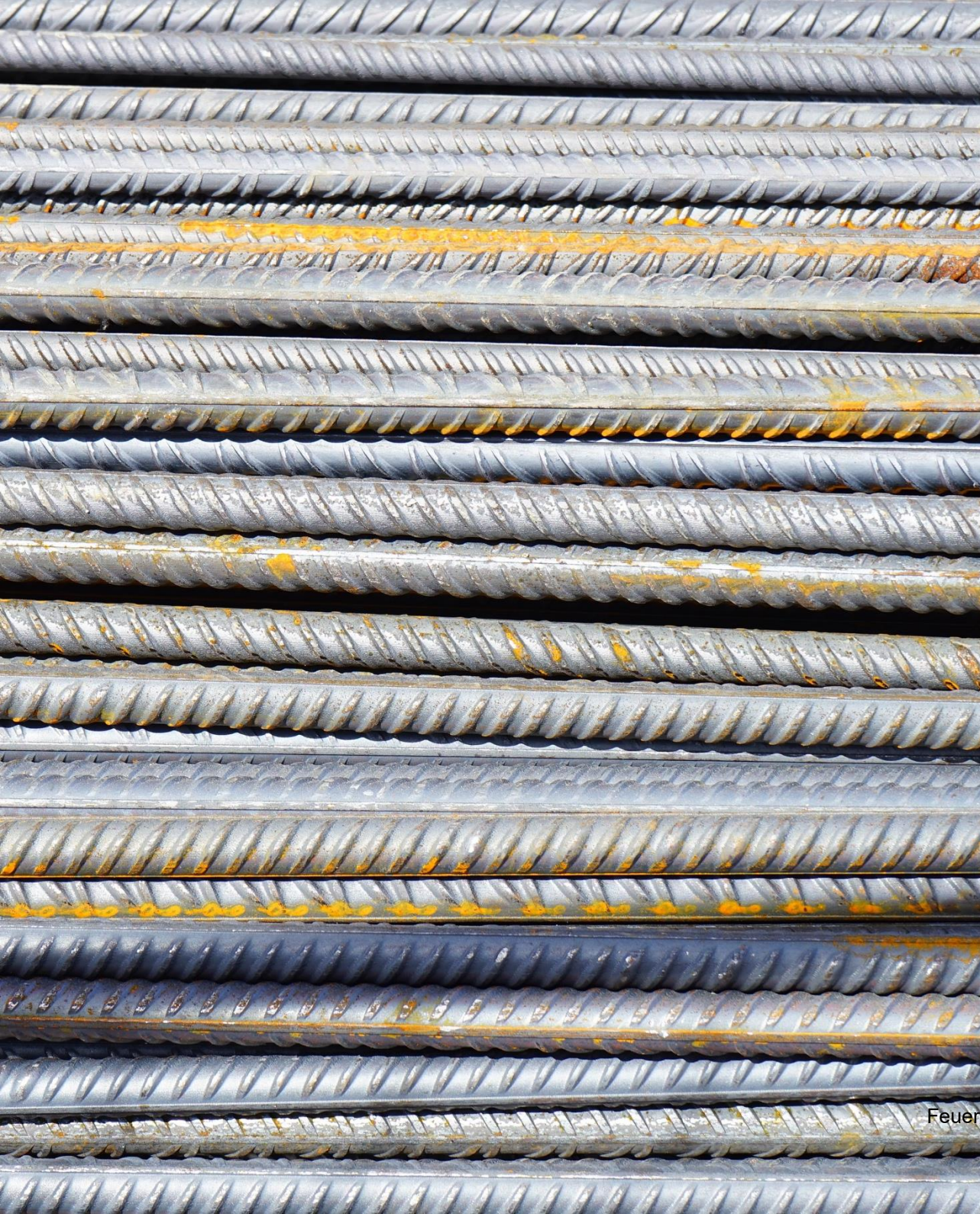
Jörg Mayr, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

FeuerTRUTZ Workshop – Fachbauleitung Brandschutz

Dortmund, 08.10.2019

München, 28.11.2019





INHALT

- 1** Öffentlich-rechtliche Grundlagen
- 2** Was schuldet der Fachbauleiter Brandschutz?
- 3** Möglichkeit der Enthftung
- 4** Rechtsfolge Schadensersatz
- 5** Strafrecht

BAUORDNUNGSRECHT

- **Oberstes Ziel des Bauordnungsrechts (§ 3 BauO NRW, Art. 3 BayBO)**
 - Schutz der
 - öffentlichen Sicherheit/Ordnung im Allgemeinen und
 - der Rechtsgüter Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen im Besonderen
- **Grundpflichten der am Bau Beteiligten (§ 52 BauO NRW, Art. 49 BayBO)**
 - Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden im Rahmen ihres Wirkungskreises

STELLUNG UND PFLICHTEN DES BAULEITERS, § 56 BAUO NRW

- **Hauptziel: Überwachung** der Bauausführung
 - Durchführung der Maßnahme gemäß dem öffentlichen Baurecht und den a. a. R. d. T.
 - Erteilung der dafür erforderlichen Weisungen
- **Nebenziel:** Gefahrenabwehr
 - Gewährleistung des sicheren bautechnischen Betriebs der Baustelle, insbesondere
 - gefahrloses Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer
 - Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen
 - Verkehrssicherung
- die BayBO kennt keinen Bauleiter (mehr): die Verpflichtung zur Überwachung trifft grundsätzlich den Bauherrn, Art. 50 BayBO (hat ...zur Überwachung... geeignete Beteiligte zu bestellen...)

PERSON DES BAULEITERS

→ **Bauleiter kann auch ein bereits am Bau Beteiligter sein**

- Unternehmer („Der AN stellt den Bauleiter nach LBO“)
- Entwurfsverfasser/Objektüberwacher (LPH 8 HOAI) ist **nicht** automatisch „verantwortlicher“ Bauleiter nach LBO
- dazu braucht es eines gesonderten Auftrags
 - Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung ist Grundleistung der LPH 8 lit. a) Anlage 10 zu §§ 34, 35 HOAI
 - Zusätzliches Honorar (als besondere Leistung) nur, soweit „die Tätigkeit über die Grundleistungen der LPH 8 hinausgeht“

BEAUFTRAGUNG DES FACHBAULEITERS, § 56 ABS. 2 BAUO NRW

- wenn der Bauleiter in Teilbereichen nicht über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt, z. B.
 - bei Tiefgründungen, Verbundbauten, Flächentragwerke, Lüftungsanlagen, Brandschutzausrüstungen
 - bei besonderem Eignungsnachweis für Unternehmer, §§ 53 Abs. 3, 55 Abs. 2 BauO NRW (z. B. Schweißen von Stahlbetonbauteilen)
 - bei Entfernung gefährlicher Bauprodukte (z. B. Asbest, PCB, PCP)
 - bei **Umsetzung von Brandschutzkonzepten** für Sonderbauten, §§ 69 Abs. 1 S. 2, 54 Abs. 2 Nr. 19, 58 Abs. 3 BauO NRW a. F.

VERTRAG ÜBER DIE FACHBAULEITUNG BRANDSCHUTZ

- **geschuldete Leistung:**
 - Überwachung der Durchführung der Brandschutzmaßnahmen gem. dem öffentlichen Baurecht, den genehmigten Bauvorlagen, den a. a. R. d. T.
 - sicherer bautechnischer Betrieb und gefahrloses Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer
- **Leistungserfolg, d. h. Werkvertrag, §§ 631 ff BGB**

REMINDER: (SACH-) MANGEL, § 633 ABS. 2 BGB

- das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es
 - S. 1: die vereinbarte Beschaffenheit hat
 - S. 2: soweit keine Beschaffenheit vereinbart wurde, wenn es sich
 - Nr. 1: für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 - Nr. 2: für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach Art des Werkes erwarten konnte



MANGEL DER FACHBAULEITUNG BRANDSCHUTZ

- „**Beschaffenheit**“ ausdrücklich vereinbart, § 633 Abs. 2 S. 1 BGB
 - im Vertrag definiert
 - gem. Heft Nr. 17 der AHO-Fachkommission „Brandschutz“
 - **Niveau 1:** prinzipielle Übereinstimmung
 - **Niveau 2:** systematisch-stichprobenartige Kontrolle
 - **Niveau 3:** baubegleitende Qualitätssicherung
- **Mangel (+), wenn Ist- von der Sollbeschaffenheit abweicht!**



MANGEL DER FACHBAULEITUNG BRANDSCHUTZ

- **Beschaffenheit“ nicht** ausdrücklich vereinbart
 - z. B. Beauftragung nur mit der Fachbauleitung „Brandschutz“ (ohne nähere Erläuterung)
 - dann gilt: Bestimmung der vereinbarten Beschaffenheit durch Auslegung des Vertrages „als sinnvolles Ganzes“
 - falls (-):
 - was ist die „vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung“ der Fachbauleitung Brandschutz, § 633 Abs. 2 Nr. 1 BGB?
 - welche „Beschaffenheit“ der Fachbauleitung Brandschutz kann der Besteller „nach Art des Werks“ erwarten, § 633 Abs. 2 Nr. 2?

AUSLEGUNG DES LEISTUNGSSOLLS

- das „Werk“ des Fachbauleiters ist **nicht** identisch mit dem Bauwerk als solchem (ähnlich wie beim bauüberwachenden Architekten: dieser muss „die Entstehung des Bauwerks bewirken“)
 - **Maßstab für die Auslegung des Leistungssolls:** §§ 3, 52, 56 BauO NRW, Art. 3, 49 BayBO
 - **Hauptziel:** Überwachung der Bauausführung iS Brandschutz
 - Einhaltung der Schutzziele der Bauordnung
 - Einhaltung der öff.-rechtl. Vorschriften (inkl. Baugenehmigung)
 - **Nebenziel:** Gefahrenabwehr iS Brandschutz
 - sicherer bautechnischer Betrieb
 - gefahrloses Ineinandergreifen der Arbeiten

UMFANG UND INTENSITÄT DER ÜBERWACHUNG

- nach den Umständen des Einzelfalls, abhängig von den konkreten Anforderungen der Baumaßnahme und der tatsächlichen Umstände
- wie bei der Objektüberwachung nach LP 8:
 - gering bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten
 - ansteigend mit zunehmender Schwierigkeit und Schadensgeneigtheit
 - **hoch bei erheblicher Bedeutung für das Bauwerk und dessen Nutzer**, z. B. Brandschutz
 - Prüfung und Dokumentation unterschiedlicher Ausbauzustände
 - Prüfung der Übereinstimmung der Ausführung mit dem Brandschutznachweis
 - Nachverfolgung der Beseitigung von Mängeln
 - Prüfung, ob Anweisungen umgesetzt werden

AUSFÜHRUNGSFEHLER UND ÜBERWACHUNGSFEHLER

- Ausführungsfehler
- der bei ordnungsgemäßer Bauüberwachung hätte erkannt und verhindert werden müssen
 - **Gesamtschuldnerische Haftung** mit dem ausführenden Unternehmer
 - der Gläubiger (AG) hat die **Wahl, wen er auf das Ganze** in Anspruch nimmt
 - Regress (nur) im Rahmen des Gesamtschuldnerinnenausgleichs
 - Vorrang der Nacherfüllung und Leistungsverweigerungsrecht, bis der Unternehmer erfolglos zur Mängelbeseitigung aufgefordert wurde, § 650 t BGB n. F., gilt nur bei Verträgen nach „neuem“ Recht
 - nach „altem“ Recht sofort Anspruch auf Schadensersatz gegen den Überwacher, weil sich der Mangel bereits im Bauwerk verwirklicht hat
 - gilt auch für deliktische Haftung, §§ 823 Abs. 1, 840 BGB

MUSS DER FACHBAULEITER DAS BRANDSCHUTZKONZEPT EINES ANDEREN PRÜFEN?

- Ja, wie der bauleitende Architekt die Planung:
 - Prüfung auf Fehler und Widersprüche
 - Prüfung, ob die im Brandschutzkonzept unterstellten tatsächlichen Verhältnisse zutreffen
- bei Pflichtverletzung, d. h. der Fachbauleiter übersieht einen Fehler im Brandschutzkonzept, den er hätte erkennen müssen:
 - Haftung als **Gesamtschuldner** mit dem Planer
 - **aber:** Kürzung des Anspruchs des AG um eine Mitverschuldensquote wegen Obliegenheitsverletzung: der AG hat dem Bauüberwacher eine mangelfreie Planung zu übergeben!



VERWENDUNG VON BAUPRODUKTEN/BAUSÄTZEN MIT CE-KENNZEICHEN

- **§ 16c MBO/§19 BauONRW/Art. 16 BayBO:** ein Bauprodukt mit CE-Kennzeichen darf verwendet werden, wenn die erklärten Leistungen den Bauwerksanforderungen der MBO bzw. der VV TB entsprechen
- **Problem:** das CE-Kennzeichen bedeutet nicht, dass die nationalen Anforderungen an das Bauwerk erfüllt werden!
- **Konsequenz:** ob ein Bauprodukt mit CE-Kennzeichen in Deutschland auch tatsächlich eingebaut werden darf, ist anhand des Abgleichs der erklärten Leistungen des Produkts mit den bauordnungsrechtlichen Bauwerksanforderungen (gem. der VV TB) zu ermitteln!
- **Bedeutung für den Fachbauleiter Brandschutz?**
 - formelle und materielle Legalität (d. h. Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften) ist vereinbarte Beschaffenheit, weil Voraussetzung für die „**gewöhnliche Verwendung**“ und **Nutzung**
 - **Verstoß gegen Bauplanungs- und/oder Bauordnungsrecht stellt einen Sachmangel dar** (vgl. BGH BauR 2001, 785)
 - wohl auch Mangel der Überwachung (weil schadensträchtig und von erheblicher Bedeutung für Bauwerk und Nutzer)

ANMELDUNG VON BEDENKEN

- **Prüfungspflicht:** Leistungsbeschreibung/andere Anordnung des AG, vom AG gelieferte/vorgeschriebene Stoffe/Bauteile, Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers
 - (Bedenken-) **Hinweispflicht** (geregelt in § 4 Abs. 3 VOB/B, gilt auch im BGB-Vertrag!)
 - zur rechten Zeit (unverzüglich!)
 - in der gebotenen Form (schriftlich!)
 - in der gebotenen Klarheit
 - an den richtigen Adressaten
- **RF:** Haftungsbefreiung (§ 13 Abs. 3 VOB/B)



SCHADENSERSATZ

- Mangel (+)
- Aufforderung zur Mängelbeseitigung: **entbehrlich, wenn sich der Mangel der Fachbauleitung bereits im Bauwerk verwirklicht hat**
- unmittelbar Haftung auf Schadensersatz (inkl. Vorschussanspruch, BGH BauR 2018, 815)
- Ggf. Haftung als **Gesamtschuldner** mit dem ausführenden Unternehmer, nach neuem Recht Vorrang der Nacherfüllung, § 650 t BGB n. F. (Ablauf einer Frist zur Mängelbeseitigung gegenüber dem ausführenden Unternehmer)

RISIKO

- § 222 StGB (fahrlässige Tötung)
- § 230 StGB (fahrlässige Körperverletzung)
 - Einsturz Eishalle Bad Reichenhall (Vorwurf: unzureichende Koordination/Überwachung, insb. wegen ungewöhnlicher/nicht zugelassener Konstruktion)
 - Einsturz Stadtarchiv Köln
 - Freiheitsstrafen auf Bewährung
- § 319 StGB (Baugefährdung): (-) Fachbauleiter ist nicht „Leiter“ iSd Vorschrift

HEIDLAND WERRES DIEDERICHs RECHTSANWÄLTE

Jörg Mayr
mayr@hwd.de

Theodor-Heuss-Ring 38-40
50668 Köln
Telefon 0221-951446-0
kanzlei@hwd.de

FeuerTrutz Network GmbH, 2019

