

MANGELHAFTER BRANDSCHUTZ – WER HAFTET?

RECHTSANWÄLTE HEIDLAND WERRES DIEDERICHS
Jörg Mayr, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht

FeuerTrutz Kompakt-Seminar 2019

Nürnberg, 20.02.2019

(c) FeuerTrutz Network GmbH, 2019





INHALTSVERZEICHNIS

- 1** Mangelhafter Brandschutz?
- 2** Haftung woraus?
- 3** Was ist ein Mangel?
- 4** Mängelrechte und Rechtsfolgen

MANGELHAFTER BRANDSCHUTZ?

- Öffentlich-rechtliche Vorschriften/Anforderungen an den Brandschutz werden nicht eingehalten **aufgrund von Mängeln** der
 - Planung
 - Prüfung
 - Ausführung
 - Überwachung

HAFTUNG WORAUS?

- **Strafrecht**
 - Fahrlässige Tötung, § 222 StGB
 - Fahrlässige Körperverletzung, § 230 StGB
 - Baugefährdung, § 319 StGB
- **Öffentliches Recht**
 - Vorsätzliche/fahrlässige Verletzung der Pflichten gem. § 84 BauO NRW (Bußgeldvorschriften)
- **Zivilrecht**
 - Deliktisch
 - Vertraglich

ZIVILRECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Deliktische Haftung, § 823 Abs.1 BGB**
 - keine Vertragsbeziehung Schädiger – Geschädigter
 - Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit etc.
 - durch eine Handlung/pflichtwidriges Unterlassen bei Garantenstellung
 - Kausalität Handlung/Unterlassung – Rechtsgutverletzung
 - Verschulden: Vorsatz oder Fahrlässigkeit
 - RF: Schadensersatz
- **Vertragliche Haftung**
 - Vertrag zwischen „Besteller“ (Bauherr/Auftraggeber) und „Unternehmer“ (Auftragnehmer)
 - „Unternehmer“:
 - Architekt/Planer (Ersteller des Brandschutznachweises)
 - Prüfer (des Brandschutznachweises)
 - Ausführer
 - Bauüberwacher (Architekt/Fachbauleiter)

ZIVILRECHTLICHE GRUNDLAGEN

- Dienstvertrag, § 611 ff, oder Werkvertrag, § 631 ff BGB?
 - Abgrenzung:
 - **Dienstvertrag:** bloßes „Wirken“, Arbeitsleistung „als solche“
 - **Werkvertrag:** Herbeiführung eines konkreten (Werk-) Erfolges



DIENTST- ODER WERKVERTRAG?

- Planer, Prüfer, Ausführer und Bauüberwacher
 - schulden als „Werkerfolg“ jeweils ein „funktionstaugliches und zweckentsprechendes“ Werk, d.h. eine Planungs-, Prüf- (für den Prüfeningenieur für Standsicherheit entschieden durch BGH BauR 2016, 1197), Bau- und Überwachungsleistung, die der vertraglichen Vereinbarung bzw. den öffentlich-rechtlichen Anforderungen und den anerkannten Regeln der Technik entspricht
 - **Werkvertragsrecht, § 631 ff BGB, anwendbar**
 - für bis 31.12.2017 abgeschlossene Verträge gelten §§ 631-651 BGB a. F.
 - für **ab 01.01.2018** abgeschlossene Verträge gelten **§§ 631-650v BGB n. F.**

WAS IST EIN MANGEL?

- Gem. **§ 633 Abs. 2 BGB** ist das Werk frei von (Sach-)Mängeln, 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 Verwendung eignet, 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 der Art des Werkes erwarten kann
 - Verpflichtung zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
 - Funktionstauglich und zweckentsprechend
 - Formelle und materielle Legalität
- **Mangel (+) bei Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit**

MANGEL DER PLANUNG?

- **Planung** (Entwurfsverfasser/Ersteller der Brandschutznachweise/des Brandschutzkonzeptes)
 - **Was schuldet der Planer?**
 - Vereinbarte Beschaffenheit?
 - Eignung für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung bzw. die gewöhnliche Verwendung und Beschaffenheit, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann?
 - **Mangel (+)**
 - bei Verstoß gegen Bauplanungs-/Bauordnungsrecht (BGH BauR 2001, 785), d. h. auch, wenn die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Brandschutz nicht eingehalten werden
 - bei „zu viel“ Brandschutz („Löschteichfall“, OLG Frankfurt, BauR 2011, 1527)

3. Was ist ein Mangel?

MANGEL DER PRÜFUNG?

- **Prüfung (der Brandschutznachweise)**
 - **Was schuldet der Prüfsachverständige für Brandschutz?**
 - Vereinbarte Beschaffenheit?
 - Vertraglich vorausgesetzte/gewöhnliche Verwendung/Erwartung des Bestellers?
 - Prüfung, ob die Brandschutznachweise vollständig und richtig und ob die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an den Brandschutz erfüllt sind
 - Wenn ja, muss er dies bescheinigen

(c) FeuerTrutz Network GmbH, 2019



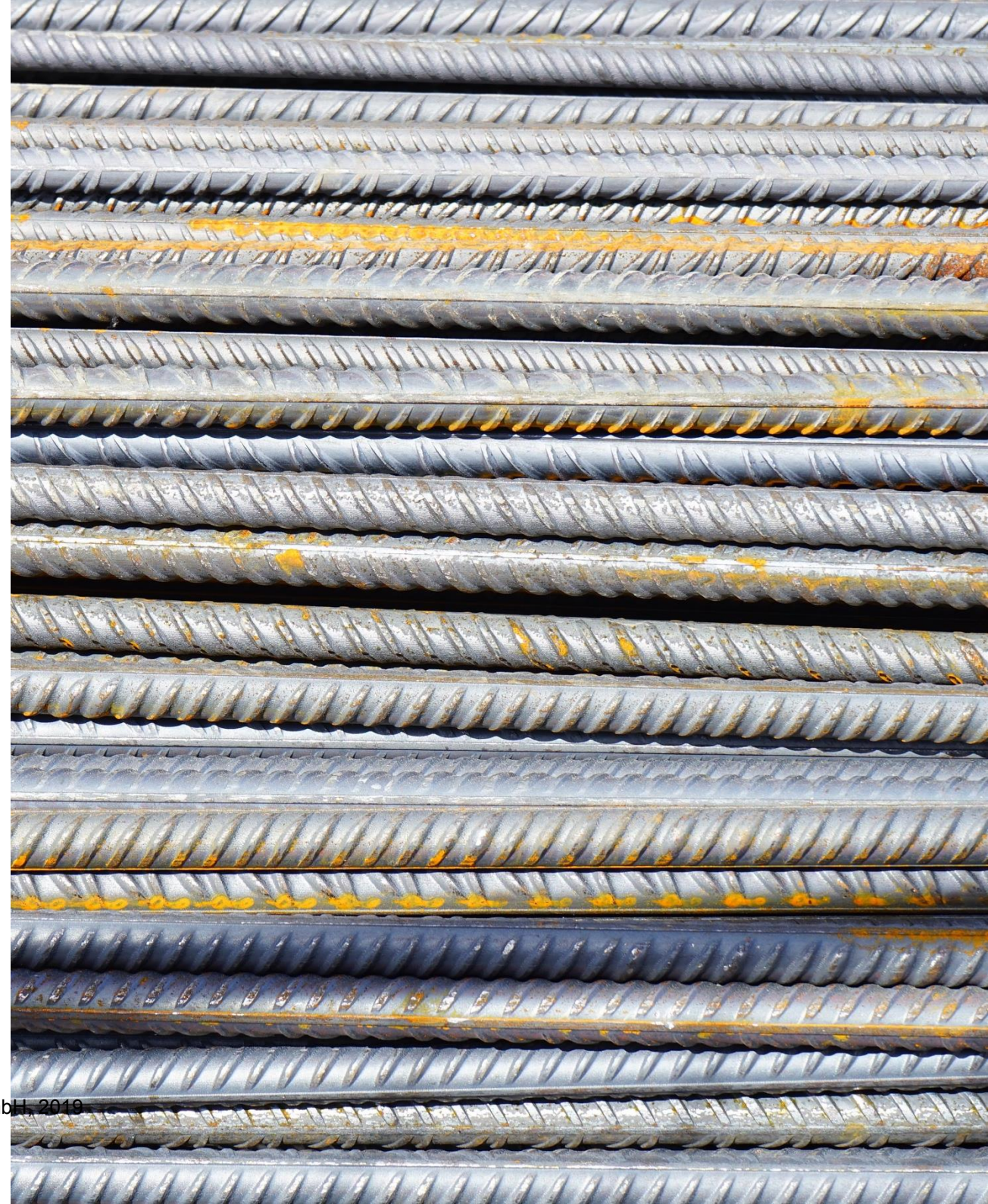
MANGEL DER PRÜFUNG?

- **Fall 1:** die Anforderungen sind nicht eingehalten, der PrüfSV erteilt die Bescheinigung trotzdem
 - Mangel (+)
- **Fall 2:** die Anforderungen werden eingehalten, der PrüfSV verweigert die Erteilung der Bescheinigung
 - Verweigerung unberechtigt: Mangel (+)
 - Verweigerung bei zulässiger Abweichung: Mangel (+)
- **Fall 3:** PrüfSV macht die Erteilung der Bescheinigung von Maßnahmen abhängig, die über die Anforderungen hinausgehen
 - Pflichtverletzung, d. h. Mangel (+)
 - Werkerfolg besteht auch in einer wirtschaftlichen Planung
- **Fall 4:** PrüfSV erteilt Bescheinigung, ohne darauf hinzuweisen, dass die Anforderungen (erheblich) überschritten sind
 - Prüf-/Hinweispflicht in wirtschaftlicher Hinsicht?
 - grundsätzlich (-)
 - ausnahmsweise (+)

MANGEL DER AUSFÜHRUNG?

- **Ausführung der Bauleistung**
 - **Was schuldet der ausführende Unternehmer?**
 - Vereinbarte Beschaffenheit?
 - Vertraglich vorausgesetzte/gewöhnliche Verwendung/Erwartung des Bestellers?
 - Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
 - Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften
 - Funktionstaugliches und zweckentsprechendes (Bau-) Werk als „Werkerfolg“
 - **Mangel (+), wenn Ist- von der Sollbeschaffenheit abweicht**

(c) FeuerTrutz Network GmbH, 2019



MANGEL DER ÜBERWACHUNG?

- **Überwachung** der Ausführung (Objektüberwacher/Fachbauleiter Brandschutz)
 - **Was schuldet der (Bau-)Überwacher?**
 - Vereinbarte Beschaffenheit?
 - Heft Nr. 17 der AHO-Fachkommission „Brandschutz“: vereinbartes Niveau?
 - Vertraglich vorausgesetzte/gewöhnliche Verwendung/Erwartung des Bestellers?
 - Maßstab für die Auslegung des Leistungssolls: BauO
 - Überwachung der Bauausführung iS Brandschutz
 - Einhaltung der Schutzziele der Bauordnung
 - Einhaltung der öff.-rechtl. Vorschriften (inkl. Baugenehmigung)

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 (vgl. BGH BauR 1974, 66):
 - **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, ob Bauprodukte die Bauwerksanforderungen einhalten
 - Prüfung der Übereinstimmung der Ausführung mit dem Brandschutznachweis
 - Nachverfolgung der Beseitigung von Mängeln
 - Prüfung, ob Anweisungen umgesetzt werden

MÄNGELRECHTE VOR UND NACH ABNAHME (BGB)

- **vor Abnahme:**
 - die gesetzlichen Mängelrechte, § 634 ff BGB, sind grundsätzlich erst **nach** Abnahme anwendbar (BGH BauR 2017, 875)
 - Allgemeines Schuldrecht: §§ 281, 323 BGB
 - Fälligkeit der Leistung
 - Leistung nicht/nicht wie geschuldet (=mangelhaft) erbracht
 - Mangel gem. § 633 Abs. 2 BGB
 - angemessene Frist zur Nacherfüllung abgelaufen
 - **RF:** Schadensersatz oder Rücktritt
- **nach Abnahme: §§ 634 ff BGB**
 - Mangel, § 633 Abs. 2
 - **Primärer Anspruch:** Nacherfüllung, §§ 634 Nr. 1, 635 BGB
 - nach Ablauf einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung/Mängelbeseitigung: **sekundäre Mängelansprüche, § 634 Nr. 2-4**, insb.
 - Selbstvornahme und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen/Vorschuss, §§ 634 Nr. 2, 637
 - Minderung, §§ 634 Nr. 3, 638
 - Rücktritt, §§ 634 Nr. 3, 323
 - Schadensersatz statt der Leistung, §§ 634 Nr. 4, 636, 280, 281

MÄNGELRECHTE VOR UND NACH ABNAHME (VOB/B)

- **§§ 4 Abs. 7, 8 Abs. 3**
 - Mangel der Leistung
 - Aufforderung zur Mangelbeseitigung in angemessener Frist
 - Androhung der Kündigung
 - Kündigung, § 8 Abs. 3
 - **RF:** Schadensersatz
 - **NB:** bei isolierter Inhaltskontrolle dürfte die Vorschrift unwirksam sein!
- **§ 13 Abs. 5**
 - Mangel der Leistung, § 13 Abs. 1
 - S. 1: vereinbarte Beschaffenheit und anerkannte Regeln der Technik nicht eingehalten
 - S. 2: keine Eignung für die vertraglich vorausgesetzte Verwendung
 - S. 3: keine Eignung für die gewöhnliche Verwendung und übliche Beschaffenheit
 - fruchtlose Aufforderung zur Mängelbeseitigung in angemessener Frist
 - Sekundäre Mängelrechte, § 13 Abs. 5 Nr. 2, Abs. 7 Nr. 1-3
 - Selbstvornahme und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen/Vorschuss
 - Minderung
 - Schadensersatz

HAFTUNG ALS GESAMTSCHULDNER

- **Was sind „Gesamtschuldner“?**
 - Gesamtschuldner schulden „**dieselbe**“ Leistung, d. h. der Gläubiger kann diese nur einmal fordern, § 421 BGB
 - nimmt der Gläubiger einen der Gesamtschuldner auf „das Ganze“ in Anspruch, muss dieser zahlen und hat (nur) Anspruch auf Regress gegen den/die anderen Gesamtschuldner im Rahmen des Gesamtschuldnerinnenausgleichs, § 426 BGB
 - wenn der andere Gesamtschuldner insolvent ist, kann der Regressanspruch nur zur Insolvenztabelle angemeldet werden!

HAFTUNG ALS GESAMTSCHULDNER

- **Planung/Ausführung** und **Ausführung/Überwachung** sind doch nicht „**dieselbe**“ Leistung?
 - BGH: ein gemeinsam verursachter Mangel führt zu einer „erweiterten Identität“ der Leistungen, d. h. bei
 - Ausführungsmangel
 - Ursache: Mangel der Leistung von
 - **Planer/Ausführender**
 - **Ausführender/Überwacher**
 - **RF: Haftung als Gesamtschuldner, § 421 BGB**
 - der Gläubiger (AG) hat die Wahl, wen er **auf das Ganze** in Anspruch nimmt
 - der AG muss bei einem **Planungsfehler** nicht zunächst gegen den Unternehmer vorgehen, er kann die Leistung nach seinem Belieben von jedem Gesamtschuldner ganz oder zum Teil fordern!
 - bei **Überwachungs- und Ausführungsfehler** Vorrang der Nacherfüllung des Unternehmers, § 650 t BGB n. F.
 - **Regress:** iRd Gesamtschuldnerinnenausgleichs

SCHADENSERSATZ ALS RECHTSFOLGE

- **Schadensersatz statt/neben der Leistung, §§ 280, 281, 249 BGB:**
 - der Gläubiger ist so zu stellen, wie er stehen würde, wenn der Schuldner seine Leistungspflicht ordnungsgemäß erfüllt hätte
- **Schadensberechnung:**
 - **Differenzmethode:** Vergleich der tatsächlichen Vermögenslage mit der derjenigen Vermögenslage, die (hypothetisch) bestehen würde, hätte der Schuldner ordnungsgemäß erfüllt
- **Haftungserleichterung** durch Änderung der Rechtsprechung (BGH NJW 2018, 1463): Schaden kann nicht mehr anhand der fiktiven Mängelbeseitigungskosten berechnet werden!

(c) FeuerTrutz Network GmbH, 2019



VERJÄHRUNG (BGB)

- **Vertragliche (Mängel-) Ansprüche**
 - nach 5 Jahren ab Abnahme, **§ 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB**
 - oder nach Vertrag
 - keine Verjährungshemmung durch Mängelrüge, d.h. verjährungshemmende Maßnahmen (Mahnbescheid, Klage, Streitverkündung, selbständiges Beweisverfahren) oder Verjährungsverzicht erforderlich
- **Deliktische Ansprüche**
 - 30 Jahre von der Begehung der Handlung, Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an

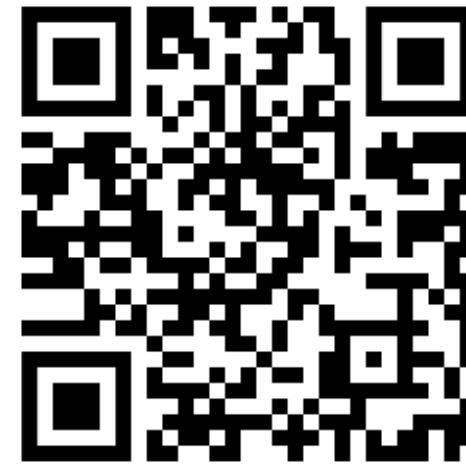
VERJÄHRUNG (VOB/B)

- **§ 13 Abs. 5**
 - Dauer: 4 Jahre ab Abnahme für Bauwerke, 2 Jahre für vom Feuer berührte Teile von Feuerungsanlagen
 - 1 Jahr für feuerberührte und abgasdämmende Teile von industriellen Feuerungsanlagen
 - 2 Jahre für Teile von maschinellen und elektrotechnischen/elektronischen Anlagen ohne Übertragung der Wartung
 - Hemmung bzw. Verlängerung der Verjährung um 2 Jahre durch Zugang einer schriftlichen Mängelrüge, § 13 Abs. 5 Nr. 2 und 3



**VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT!**

**BITTE NEHMEN SIE SICH 2 MINUTEN ZEIT,
UM MIR ANONYM FEEDBACK ZU GEBEN:**



RECHTSANWÄLTE HEIDLAND WERRES DIEDERICH

Jörg Mayr
mayr@hwd.de

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

(c) FeuerTrutz Network GmbH, 2019

