

Die Haftung des Fachbauleiters

FeuerTRUTZ Workshop – Fachbauleitung Brandschutz
Kassel, 18.10.2017

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Jörg Mayr, Köln

Gliederung

- A. Zivilrechtliche Grundlagen
- B. Öffentlich-rechtliche Grundlagen
- C. Haftung des Fachbauleiters

A. Zivilrechtliche Grundlagen

- **BGB-Werkvertragsrecht: §§ 631-651**
 - Zustandekommen des Werkvertrags: durch Angebot und Annahme
 - **Unternehmer:** verpflichtet sich zur Herstellung eines zweckentsprechenden und funktionstauglichen Werks
 - **Besteller:** verpflichtet sich zur Zahlung der vereinbarten Vergütung und zur Abnahme

A. Zivilrechtliche Grundlagen

- **Werkvertrag:** besteht aus zwei Stadien
 - **Erfüllungsstadium:** bis zur Abnahme
 - **Gewährleistungsstadium:** ab Abnahme (bis zum Ablauf der Gewährleistung)
 - **Abnahme:** körperliche Entgegennahme der Leistung und Billigung als im Wesentlichen vertragsgerecht
 - **Rechtsfolgen:**
 - Fälligkeit der Vergütung
 - Beginn der Verjährung für Mängelansprüche
 - Umkehr der Beweislast für Mängel
 - Übergang der Leistungs- und Preisgefahr

A. Zivilrechtliche Grundlagen

- **BGB: Erfüllungsstadium (vor Abnahme)**
 - §§ 634 ff BGB (Mängelrechte) nicht anwendbar!
 - allgemeines Schuldrecht: §§ 281, 323 BGB
 - Fälligkeit der Leistung
 - Leistung nicht/nicht wie geschuldet erbracht
 - Frist zur Nacherfüllung abgelaufen
 - **RF:** Schadensersatz oder Rücktritt

A. Zivilrechtliche Grundlagen

- **BGB: Gewährleistungsstadium (nach Abnahme): §§ 634 ff**
 - Mangel , § 633 Abs. 2
 - **Primärer Anspruch:** Nacherfüllung
 - nach Ablauf einer angemessenen Frist zur Nacherfüllung/Mängelbeseitigung: **sekundäre Mängelansprüche**, § 634 Nr. 1-4, 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, 281

A. Zivilrechtliche Grundlagen

- **gem. § 633 Abs. 2 ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es**
 - S. 1: die vereinbarte Beschaffenheit hat
 - S. 2 Nr. 1: soweit keine Beschaffenheit vereinbart wurde, wenn es sich
 - für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 - 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
 - Verpflichtung zur Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik
 - funktionstauglich und zweckentsprechend

- **Umkehrschluss: Mangel bei Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit**

A. Zivilrechtliche Grundlagen

- **BGB: Verjährung der Mängelansprüche**
 - § 634 a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2: 5 Jahre ab Abnahme
 - **Ausnahme:** bei arglistigem Verschweigen eines Mangels: max. 10 Jahre ab Entstehung (sprich Abnahme, weil der Unternehmer dem Besteller das mit dem arglistig verschwiegenen Mangel behaftete Werk verschafft)
 - **NB:** keine Verjährungshemmung durch Mängelrüge (§ 13 Abs. 5 Nr. 1 S. 2 VOB/B), d. h. verjährungshemmende Maßnahmen (Mahnbescheid, Klage, selbständiges Beweisverfahren) oder Verjährungsverzicht erforderlich!

A. 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/Unterlassen – Rechtsgutverletzung
 - Verschulden: Vorsatz oder Fahrlässigkeit
 - Außerachtlassen der gebotenen Sorgfalt
 - **RF:** Schadensersatz

B. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

- **Oberstes Ziel des Bauordnungsrechts, § 3 HBO:**
 - Schutz der
 - öffentlichen Sicherheit im Allgemeinen und
 - der Rechtsgüter Leben, Gesundheit und natürliche Lebensgrundlagen im Besonderen
- **Grundpflichten der am Bau Beteiligten, § 47 HBO:**
 - Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden

B. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

- **Stellung und Pflichten des Bauleiters, § 51 HBO:**
 - **Überwachung**, dass die Maßnahme entsprechend dem öffentlichen Baurecht durchgeführt wird, insbesondere gemäß
 - den allgemein anerkannten Regeln der Technik
 - den genehmigten/eingereichten Bauvorlagen
 - den Einzelzeichnungen/-berechnungen und Anweisungen des Entwurfsverfassers
 - Erteilung der dafür **erforderlichen Weisungen**
 - Gewährleistung des **sicheren bautechnischen Betriebs** der Baustelle, insbesondere
 - gefahrloses Ineinandergreifen der Arbeiten der Unternehmer
 - Einhaltung der Arbeitsschutzbestimmungen
 - Verkehrssicherung

B. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

- **Bauleiter kann auch ein bereits am Bau Beteiligter sein**
 - Unternehmer („Der AN stellt den Bauleiter nach LBO“)
 - Entwurfsverfasser/Objektüberwacher (LP 8 HOAI) ist **nicht** automatisch „verantwortlicher“ Bauleiter nach LBO
 - dazu bedarf es eines gesonderten Auftrags
 - zusätzliches Honorar (als besondere Leistung) nur, soweit *„die Tätigkeit über die Grundleistungen der LP 8 hinausgeht“*
 - Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung ist Grundleistung der LP 8 lit. a) Anl. 10 zu §§ 34, 35 HOAI

B. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

– **Beauftragung des Fachbauleiters:**

- 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, §§ 57 Abs. 3, 59 Abs. 2 BauO (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

C. Haftung des Fachbauleiters

- Vertrag über die Fachbauleitung ist ein **Werkvertrag** (wie der Vertrag mit dem bauüberwachenden Architekten)
 - geschuldeter „**Werkerfolg**“ ist die Durchführung der Baumaßnahme in dem betreffenden Bereich gemäß
 - dem öffentlichen Baurecht
 - den genehmigten Bauvorlagen
 - den allgemein anerkannten Regeln der Technik
 - nur soweit diese die Schutzziele der Bauordnung tangieren!
 - der Fachbauleiter haftet nicht für sämtliche Mängel, d. h. grundsätzlich keine Haftung, wenn die Abweichung der Ist- von der Sollbeschaffenheit die Schutzziele der Bauordnung nicht tangiert!

C. Haftung des Fachbauleiters

- **Mangel der Fachbauleitung?**
 - **„Beschaffenheit“ ausdrücklich vereinbart**, § 633 Abs. 2 S. 1 BGB: z. B. gem. Heft Nr. 17 der AHO-Fachkommission „Brandschutz“
 - **Niveau 1:** prinzipielle Übereinstimmung
 - **Niveau 2:** systematisch-stichprobenartige Kontrolle
 - **Niveau 3:** baubegleitende Qualitätssicherung
 - Grundleistungen sind „Teilerfolge des geschuldeten Gesamterfolges“: werden geschuldete Grundleistungen nicht ausgeführt, ist die Leistung mangelhaft mit der Folge, dass das Honorar gemindert werden kann!
 - Unabhängig davon, ob die Bauleistung tatsächlich mangelhaft ist!

C. Haftung des Fachbauleiters

- **Mangel der Fachbauleitung?**
 - „**Beschaffenheit**“ **nicht** ausdrücklich vereinbart bzw. Beauftragung nur mit der Fachbauleitung „Brandschutz“ (ohne nähere Erläuterung)
 - dann gilt: Bestimmung der vereinbarten Beschaffenheit durch Auslegung des Vertrages „als sinnvolles Ganzes“
 - **falls (-):** Eignung für die vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung bzw. mit einer Beschaffenheit, wie sie der Besteller nach Art des Werkes erwarten kann (Leistungserfolg!)

C. Haftung des Fachbauleiters

- Beauftragung „nur“ mit der **„Fachbauleitung Brandschutz“**
 - keine Beschaffenheitsvereinbarung
 - was ist die „vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung“ der Fachbauleitung Brandschutz?
 - welche „Beschaffenheit“ der Fachbauleitung Brandschutz kann der Besteller „nach Art des Werks“ erwarten?

C. Haftung des Fachbauleiters

- 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, 47, 51 HBO**
 - **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

C. Haftung des Fachbauleiters

– 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

C. Haftung des Fachbauleiters

- **Muss der Fachbauleiter das umzusetzende 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!

C. Haftung des Fachbauleiters

– Verwendung von Bauprodukten

- auch Bauprodukte müssen die Schutzziele der Bauordnung einhalten
 - CE-Kennzeichen nur **produktbezogen**
 - **bauwerksbezogene** Anforderungen ergeben sich aus der Bauordnung!
- **Umfang der Prüf- und Überwachungspflicht?**
 - nach den Umständen des Einzelfalls
 - im Zweifel wie bei der Ausführung: mit steigender Schwierigkeit und steigender Sicherheitsrelevanz steigen die Anforderungen an die Prüfung

C. Haftung des Fachbauleiters

- **Mangel** : Abweichung der Istbeschaffenheit der Fachbauleitung Brandschutz von der Sollbeschaffenheit, gleich ob
 - die Beschaffenheit der Fachbauleitung ausdrücklich (z. B. gem. Heft 17 AHO-Fachkommission Brandschutz) oder konkludent vereinbart wurde,
 - sich die Fachbauleitung für die vom Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet oder
 - die Fachbauleitung eine Beschaffenheit aufweist, wie sie üblich ist und wie sie der Besteller erwarten konnte
- wenn sich der Mangel bereits im Bauwerk verwirklicht hat:
 - sekundäre Mängelansprüche (Aufforderung zur Mängelbeseitigung entbehrlich)!

C. Haftung des Fachbauleiters

- **Gesamtschuldnerische Haftung mit dem ausführenden Unternehmer**
- § 421: Gesamtschuldner schulden „dieselbe“ Leistung, der Gläubiger kann diese nur einmal fordern
 - Ausführung und Fachbauleitung „dieselbe“ Leistung?
 - BGH: ein gemeinsam verursachter Mangel führt zu einer „erweiterten Identität“
 - Ausführungsfehler des Unternehmers
 - Verletzung der Überwachungspflicht des Fachbauleiters
- der Gläubiger (AG) hat die Wahl, wen er **auf das Ganze** in Anspruch nimmt
 - der AG muss nicht zunächst gegen den Unternehmer vorgehen, er kann die Leistung nach seinem Belieben von jedem Gesamtschuldner ganz oder zum Teil fordern!
 - **Regress:** iRd Gesamtschuldnerinnenausgleichs

C. Haftung des Fachbauleiters

- **Deliktische Haftung, § 823 Abs. 1 BGB**
 - Rechtsgutverletzung (Leben, Körper, etc.), auch von Dritten (Nutzern, Besuchern etc)!
 - durch pflichtwidriges Handeln oder Unterlassen
 - Garantenstellung des Fachbauleiters!
 - Verschulden: Fahrlässigkeit („Außerachtlassen der gebotenen Sorgfalt“) reicht!
 - **RF:** Schadensersatz

C. Haftung des Fachbauleiters

– Haftung nach Strafrecht und öffentlichem Recht

▪ Strafrecht

- § 222 StGB (fahrlässige Tötung)
 - § 230 StGB (fahrlässige Körperverletzung)
 - Einsturz Eishalle Bad Reichenhall (Vorwurf: unzureichende Koordination/Überwachung, insb. wegen ungewöhnlicher/nicht zugelassener Konstruktion)
 - § 319 StGB (Baugefährdung): (-) Fachbauleiter ist nicht „Leiter“ iSd Vorschrift
- ### ▪ Öffentliches Recht
- Unterlassen der Anzeigepflichten ist Ordnungswidrigkeit

Die Haftung des Fachbauleiters

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!