

Die Haftung des Fachbauleiters

FeuerTRUTZ Workshop – Fachbauleitung Brandschutz
München, 29.11.2017

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

Gliederung

A. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

B. Zivilrechtliche Grundlagen

C. Haftung

A. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

- **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 (§ 56 BauO NRW, Art. 49 BayBO)**
 - Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und der Anordnungen der Bauaufsichtsbehörden im Rahmen ihres Wirkungskreises

A. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

- **Stellung und Pflichten des Bauleiters (§ 59a BauO NRW)**
 - die BayBO kennt keinen Bauleiter (mehr); Verpflichtung zur Überwachung trifft grundsätzlich den Bauherrn, Art. 50 BayBO (hat ...zur Überwachung... geeignete Beteiligte zu bestellen...)
 - **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

A. 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
 - Überwachen der Ausführung auf Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung ist Grundleistung der LP 8 lit. a) Anl. 10 zu §§ 34, 35 HOAI
 - zusätzliches Honorar (als besondere Leistung) nur, soweit *„die Tätigkeit über die Grundleistungen der LP 8 hinausgeht“*

A. Öffentlich-rechtliche Grundlagen

- **Beauftragung des Fachbauleiters (§ 59a Abs. 3 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, §§ 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

B. Zivilrechtliche Grundlagen

- **Vertrag über die Fachbauleitung Brandschutz**
 - zivilrechtlicher Natur, d. h. Anwendbarkeit des BGB
 - Dienstvertrag, § 611 ff BGB, oder Werkvertrag, §§ 631 ff BGB?
 - Abgrenzung:
 - **Dienstvertrag:** bloßes „Wirken“, Arbeitsleistung „als solche“
 - **Werkvertrag:** Herbeiführung eines konkreten Erfolges

B. Zivilrechtliche Grundlagen

- **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**
 - **BGH:** Vertrag über LP 8 (Objektüberwachung) ist Werkvertrag (muss die „Entstehung des Bauwerks bewirken“)

B. Zivilrechtliche Grundlagen

- **Erfüllungsstadium (vor Abnahme)**
 - **BGH:** §§ 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

B. Zivilrechtliche Grundlagen

- **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

B. 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

B. 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**

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
 - **Mangel (+)**, wenn Ist- von der Sollbeschaffenheit abweicht!

C. Haftung des Fachbauleiters

- **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?
 - welche „Beschaffenheit“ der Fachbauleitung Brandschutz kann der Besteller „nach Art des Werks“ erwarten, § 633 Abs. 2 Nr. 2?

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, 56, 59a BauO NRW)
 - **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

– Anspruchsvoraussetzungen:

- **Mangel** : Abweichung der Istbeschaffenheit der Fachbauleitung Brandschutz von der Sollbeschaffenheit
- **Aufforderung zur Nacherfüllung: entbehrlich**, wenn sich der Mangel der Fachbauleitung bereits im Bauwerk verwirklicht hat!
 - unmittelbar **sekundäre Mängelansprüche**, d. h.
 - Selbstvornahme/Vorschuss
 - Minderung
 - Rücktritt
 - Schadensersatz
 - ggf. Haftung mit dem ausführenden Unternehmer als **Gesamtschuldner!**

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“
 - 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!