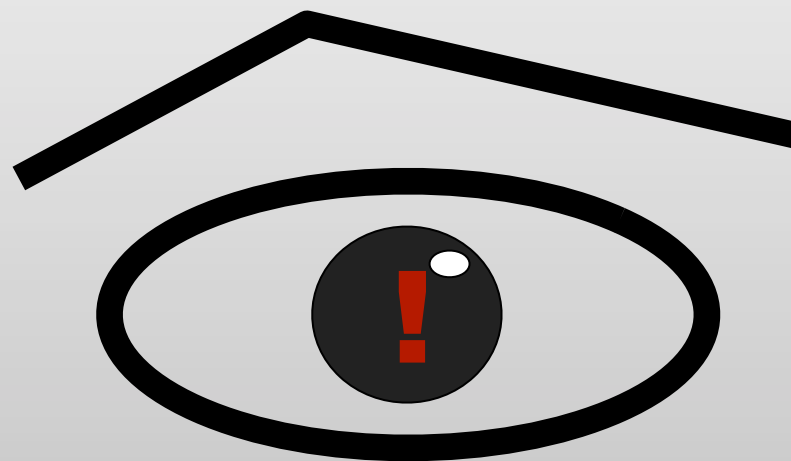
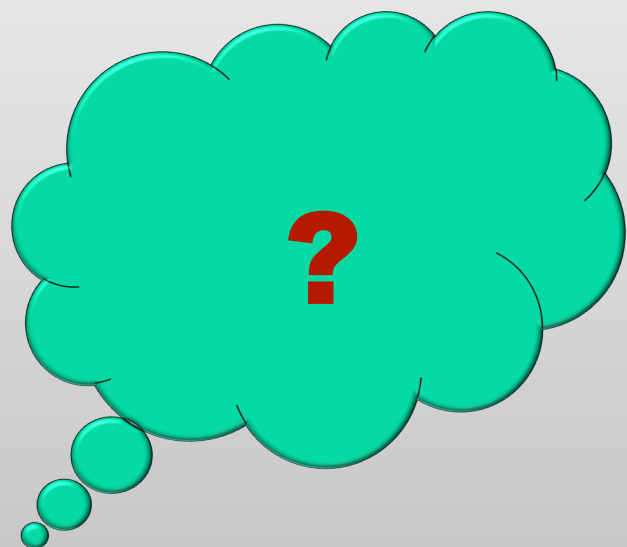


Pflichten bei der brandschutztechnischen Bauüberwachung

RA Dr. Till Fischer

www.Brandschutzrecht.com



Privates Baurecht

§ 631 BGB

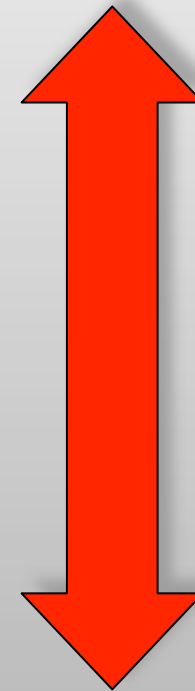
Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

[..]

- (2) Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender **Erfolg** sein.

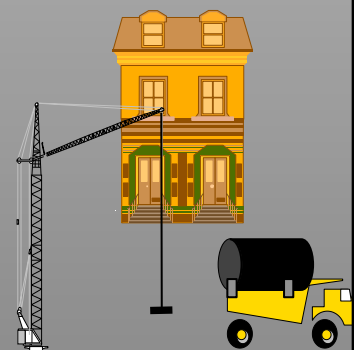
Privatperson

- Bauherr



Privatperson

- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...



Privates Baurecht

§ 631 BGB

Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

[..]

- (2) Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender **Erfolg** sein.

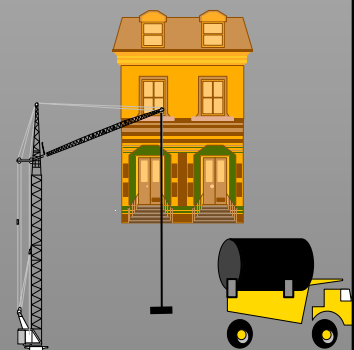
Privatperson

- Bauherr



Privatperson

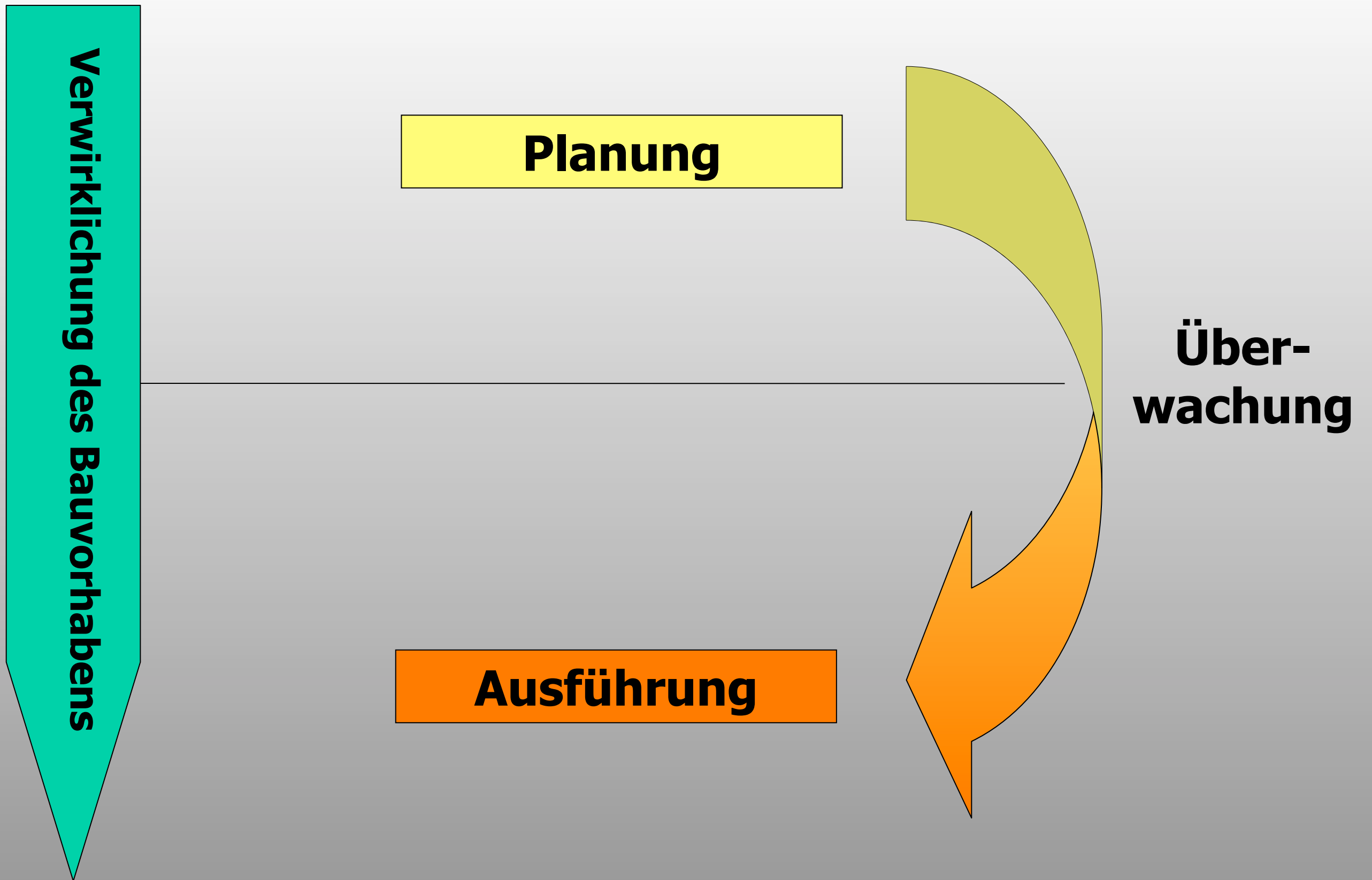
- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...



Verwirklichung des Bauvorhabens

Planung

Ausführung



Verwirklichung des Bauvorhabens

Planung

**Werkvertrag, §
631 ff. BGB**

Ausführung

**Über-
wachung**

Verwirklichung des Bauvorhabens

Planung

**Werkvertrag, §
631 ff. BGB**

**Werkvertrag, §
631 ff. BGB**

Ausführung

**Über-
wachung**

Entscheidung

Der Baubetreuer haftet in vollem Umfang für die Mängel. Der **Baubetreuungsvertrag** ist - wie ein Architektenvertrag über die Objektüberwachung - ein Werkvertrag.

Zwar schuldet der Betreuer nicht das Bauwerk selbst als körperliche Sache, aber er hat bei der technischen Baubetreuung **dafür zu sorgen**, dass das Bauwerk **mangelfrei errichtet** wird.

Damit besteht eine Einstandspflicht für alle Mängel, die durch die übernommenen Vertragspflichten hätten bemerkt und verhindert werden können. Da die Mängel nach dem Sachverständigengutachten ohne weiteres erkennbar waren, verurteilt das OLG den Baubetreuer.

IBR 2006, 157

Sachverhalt

Ein Architekt verlangt mit Klage Architektenhonorar. Zu seinem Auftragsumfang gehörten auch Leistungen der Leistungsphase 8 des § 15 HOAI.

Der Bauherr rechnet mit Schadensersatzforderungen auf und verlangt darüber hinaus im Wege der Widerklage die Zahlung von Schadensersatz. Unter anderem verlangt der Bauherr die Zahlung von ca. 190.000 Euro wegen mangelhafter Objektüberwachung der Dachdämmarbeiten.

Nach dem Leistungsverzeichnis war der Einbau von Platten aus Schaumkunststoff entsprechend der Bauklasse B 1 (schwer entflammbar) vorgesehen.

Ferner enthielt das Leistungsverzeichnis den Hinweis, dass alle Bauteile den behördlichen Anforderungen zu genügen hatten. Nach der im vorliegenden Fall einschlägigen Hochhausrichtlinie von Berlin war sogar der Einbau von nichtbrennbarem Material (Baustoffklasse A 1) erforderlich. Tatsächlich eingebaut wurde ein Produkt der Baustoffklasse B 2 (normal entflammbar).

Entscheidung

Das Gericht bejaht die Haftung des Architekten. Der Einbau von Dämmmaterial der Baustoffklasse B 2 statt der Baustoffklasse A 1 oder zumindest B 1 stellt einen Mangel dar, den der Architekt bei ordnungsgemäßer Ausübung der Objektüberwachung hätte erkennen müssen.

Die **Dachdämmung** gehört zu den Bereichen, in denen den Architekten unter dem **Gesichtspunkt des Brandschutzes** eine **ganz besondere Überwachungspflicht** trifft.

Diese Pflicht hat der Architekt verletzt, weil er überhaupt nicht geprüft hat, welches Dämmmaterial tatsächlich eingebaut worden ist.

Anhand des **Prüfzeichens** auf dem Produkt oder des zugehörigen Prüfzeugnisses wäre dies ohne weiteres festzustellen gewesen. **Das Vertrauen auf die bloßen Angaben des Generalunternehmers stellt keine ausreichende Objektüberwachung dar**, die in der Regel eine Prüfung und Kontrolle vor Ort erfordert.

KG, Urteil vom 06.01.2005 - 27 U 267/03; BauR 2006, 400

BGH, Beschluss vom 20.05.2005 - VII ZR 39/05 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

IBR 2006,215

**Öffentlich-
rechtliche
Vorgaben**

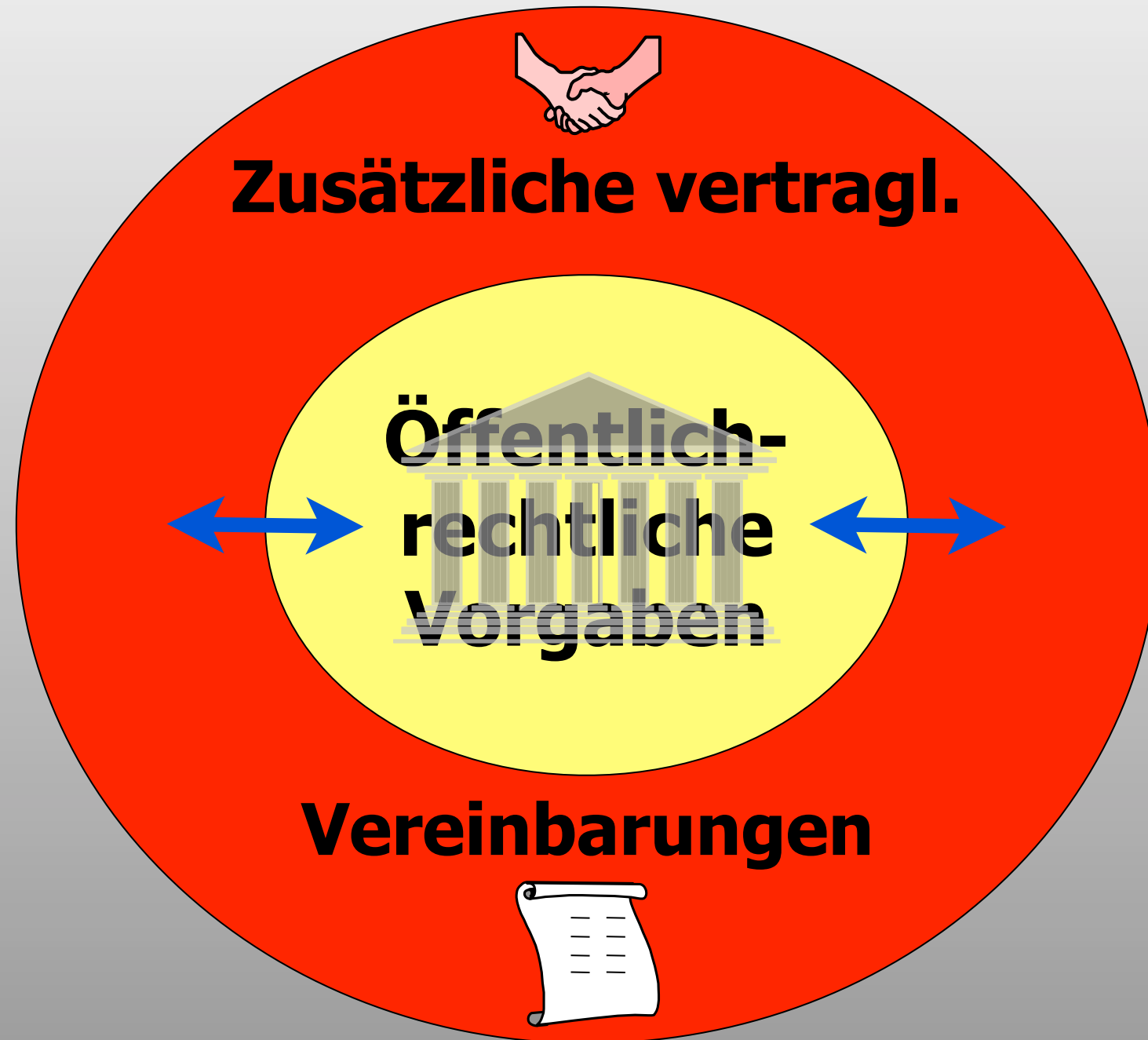


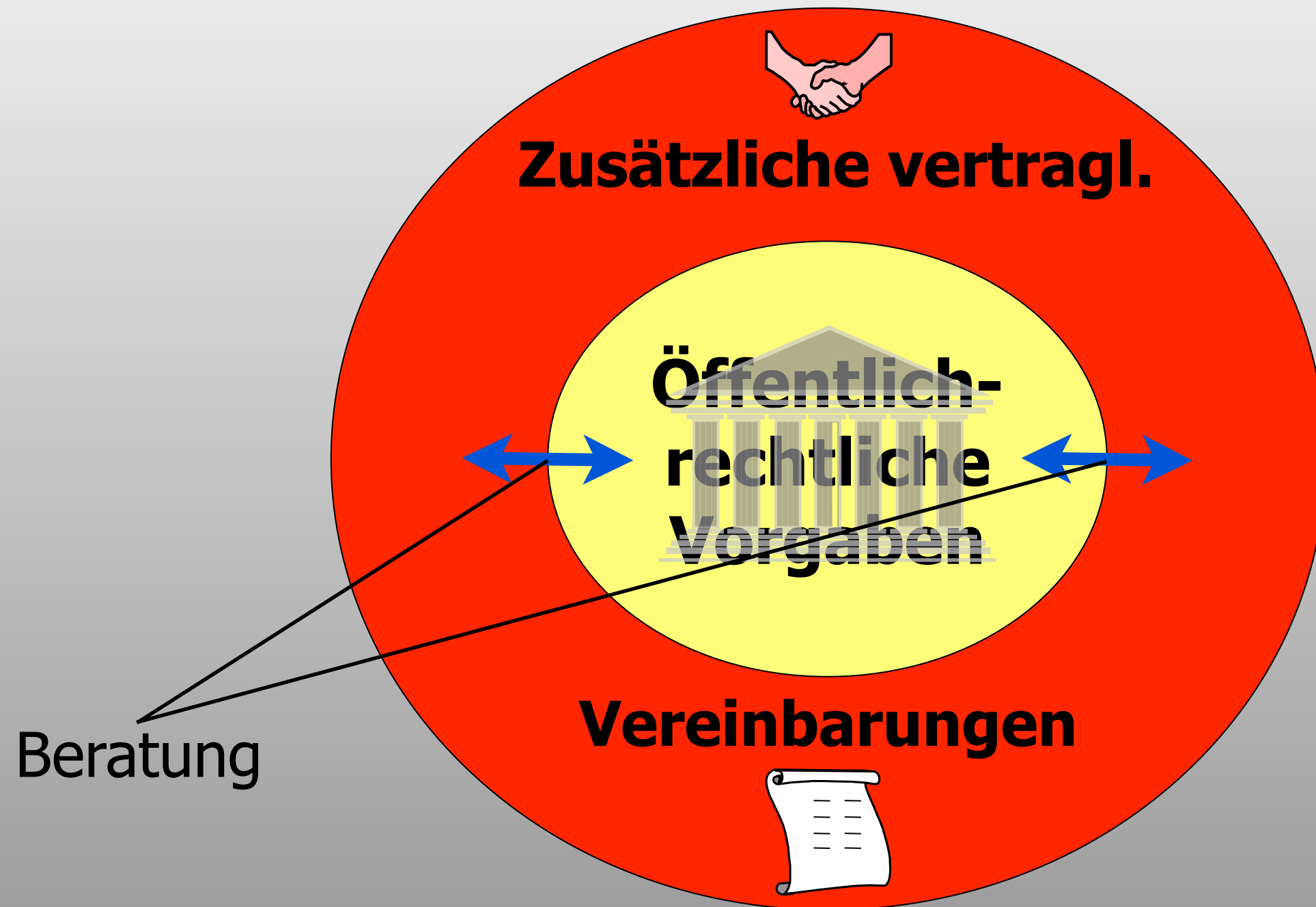
Zusätzliche vertragl.

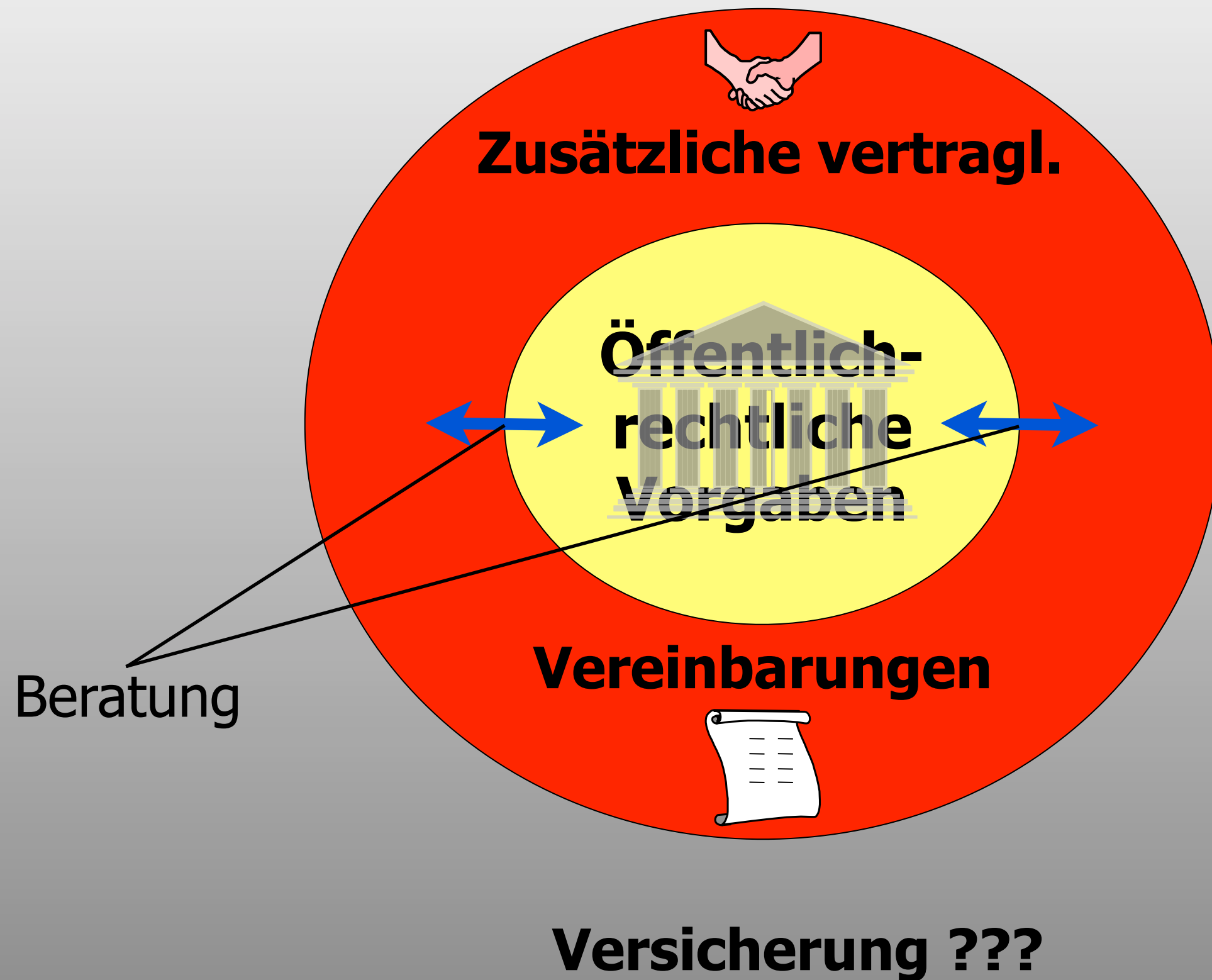
**Öffentlich-
rechtliche
Vorgaben**

Vereinbarungen









Privates Baurecht

§ 631 BGB

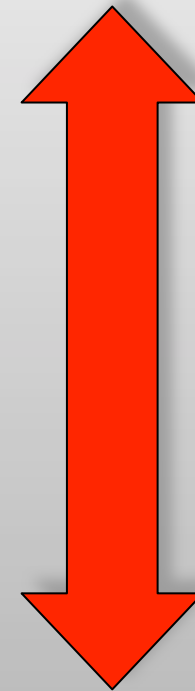
Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

[..]

- (2) Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender **Erfolg** sein.

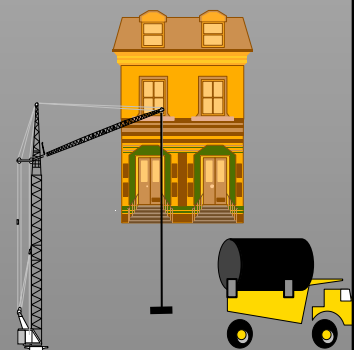
Privatperson

- Bauherr



Privatperson

- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...



Privates Baurecht

§ 631 BGB

Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

[..]

- (2) Gegenstand des Werkvertrages kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender **Erfolg** sein.

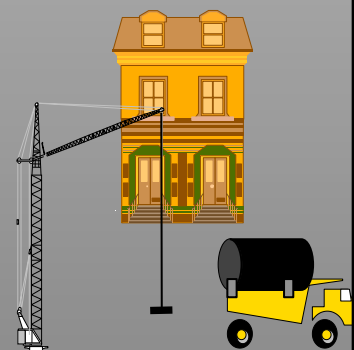
Privatperson

- Bauherr



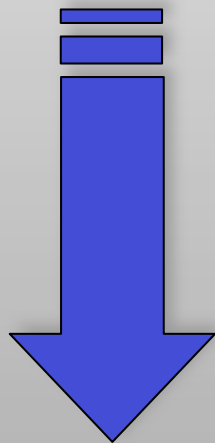
Privatperson

- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...



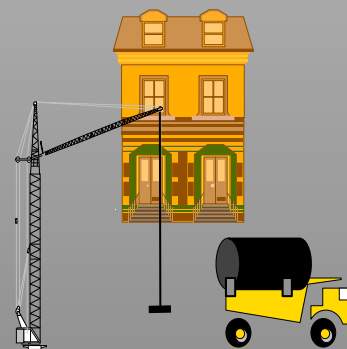
Staat

- Bauaufsichtsbehörde



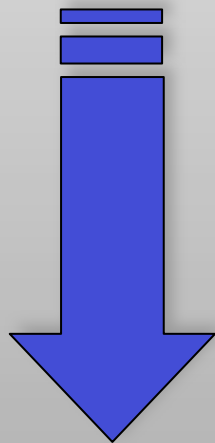
Privatperson

- Bauherr



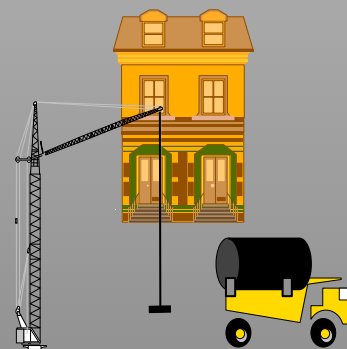
Staat

- Bauaufsichtsbehörde



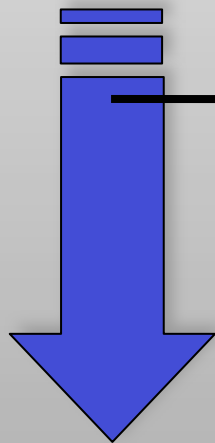
Privatperson

- Bauherr



Staat

- Bauaufsichtsbehörde



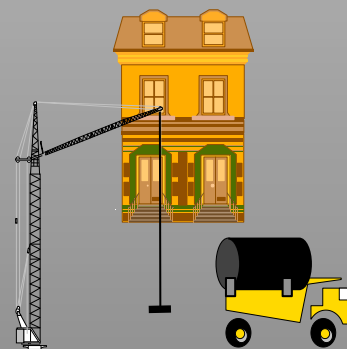
Privatperson

- Bauherr

§ 3 HBO Allgemeine Anforderungen

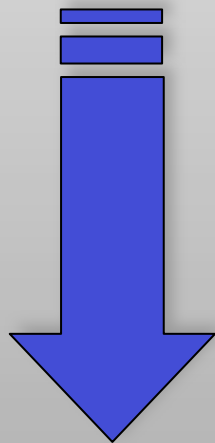
(1) Bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Abs. 1 Satz 2 sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die **öffentliche Sicherheit und Ordnung**, insbesondere **Leben, Gesundheit** und die **natürlichen Lebensgrundlagen** nicht gefährdet werden.

[...]



Staat

- Bauaufsichtsbehörde

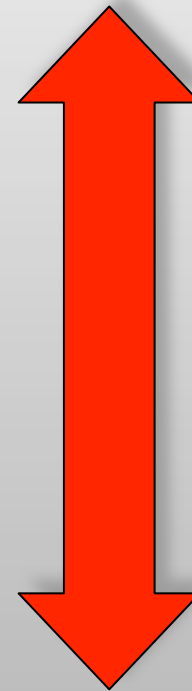


Privatperson

- Bauherr

Privatperson

- Bauherr

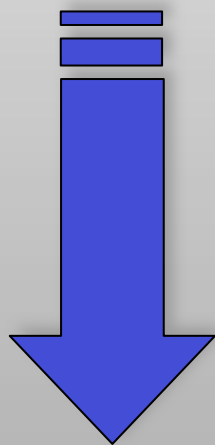


Privatperson

- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...

Staat

- Bauaufsichtsbehörde

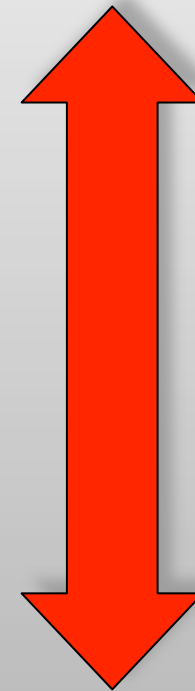


Privatperson

- Bauherr

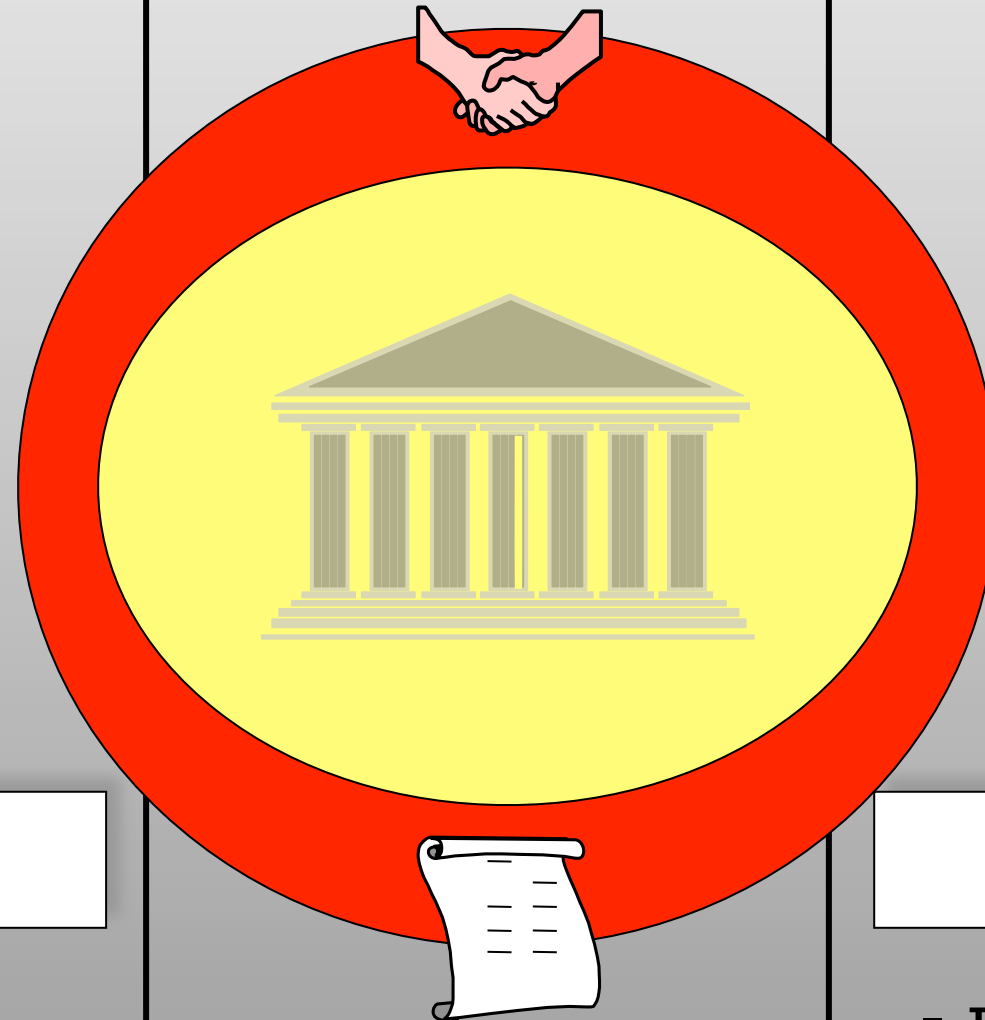
Privatperson

- Bauherr



Privatperson

- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...



Wer oder was ist der „Fachbauleiter“?

§ 51 HBO

Bauleitung

(1) ¹Die mit der Bauleitung beauftragte Person hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere

1. den nach [§ 3](#) Abs. 3 eingeführten Technischen Baubestimmungen,
2. den genehmigten Bauvorlagen, soweit eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt den eingereichten Bauvorlagen,
3. den Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers

entsprechend ausgeführt wird, und die hierfür erforderlichen Weisungen zu erteilen. ²Im Rahmen dieser Aufgabe ist für den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere das gefahrlose Ineinandergreifen aller Arbeiten zu sorgen.

(2) ¹Die Bauleitung darf nur übernehmen, wer über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt; für die Mindestqualifikation gilt [§ 49](#) Abs. 6 entsprechend. ²Verfügt die mit der Bauleitung beauftragte Person auf Teilgebieten nicht über die erforderliche Eignung, insbesondere Sachkunde und Erfahrung, sind geeignete Personen für die Fachbauleitung heranzuziehen. ³Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleitung.

Aufgabe der Bauleitung bleibt es, die Tätigkeiten der Fachbauleitungen und die eigene Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

Wer oder was ist der „Fachbauleiter“?

§ 51 HBO

Bauleitung

(1) ¹Die mit der Bauleitung beauftragte Person hat darüber zu wachen, dass die Baumaßnahme dem öffentlichen Baurecht, insbesondere

1. den nach [§ 3](#) Abs. 3 eingeführten Technischen Baubestimmungen,
2. den genehmigten Bauvorlagen, soweit eine bauaufsichtliche Prüfung entfällt den eingereichten Bauvorlagen,
3. den Einzelzeichnungen, Einzelberechnungen und Anweisungen der Entwurfsverfasserin oder des Entwurfsverfassers

entsprechend ausgeführt wird, und die hierfür erforderlichen Weisungen zu erteilen. ²Im Rahmen dieser Aufgabe ist für den sicheren Betrieb der Baustelle, insbesondere das gefahrlose Ineinandergreifen aller Arbeiten zu sorgen.

(2) ¹Die Bauleitung darf nur übernehmen, wer über die erforderliche Sachkunde und Erfahrung verfügt; für die Mindestqualifikation gilt [§ 49](#) Abs. 6 entsprechend. ²Verfügt die mit der Bauleitung beauftragte Person auf Teilgebieten nicht über die erforderliche Eignung, insbesondere Sachkunde und Erfahrung, sind geeignete Personen für die Fachbauleitung heranzuziehen. ³Diese treten insoweit an die Stelle der Bauleitung.

Aufgabe der Bauleitung bleibt es, die Tätigkeiten der Fachbauleitungen und die eigene Tätigkeit aufeinander abzustimmen.

§ 45 HBO

Bauliche Anlagen und Räume besonderer Art oder Nutzung

(1) 1 An Sonderbauten können im Einzelfall zur Verwirklichung der allgemeinen Anforderungen nach § 3 Abs. 1 besondere Anforderungen gestellt werden.

2 Erleichterungen können gestattet werden, soweit es der Einhaltung von Vorschriften wegen der besonderen Art oder Nutzung baulicher Anlagen oder Räume oder wegen besonderer Anforderungen nicht bedarf.

(2) Die Anforderungen und Erleichterungen nach Abs. 1 können sich insbesondere erstrecken auf (...)

18.

die ständige Überwachung der Bauausführung durch Sachverständige sowie besondere Bescheinigungen zur Bauüberwachung und zum Nachweis der Überwachungen und Prüfungen nach Nr. 16 und 17,

19.

die Qualifikation der Bauleiterin oder des Bauleiters und der Fachbauleiterinnen oder der Fachbauleiter, (...)

Was ist eine „Fachbauleitererklärung“ ?

Was ist eine „Fachbauleitererklärung“ ?

Keine (Teil-)Abnahme!!!

Was ist eine „Fachbauleitererklärung“ ?

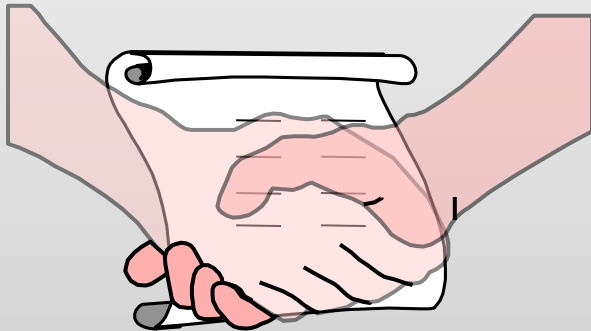
Keine (Teil-)Abnahme!!!

„...wird bestätigt, dass die Leistungen XYZ ordnungs-
und vertragsgemäß ausgeführt wurden....“

Was ist eine „Fachbauleitererklärung“ ?

Keine (Teil-)Abnahme!!!

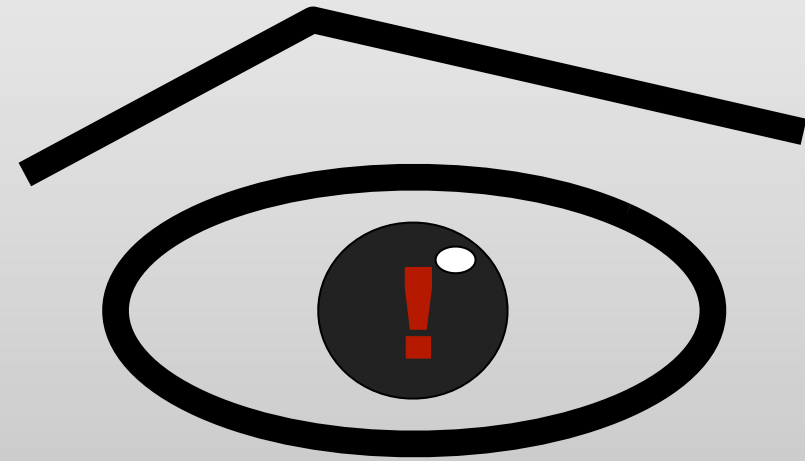
~~„...wird bestätigt, dass die Leistungen XYZ ordnungs-
und vertragsgemäß ausgeführt wurden...“~~

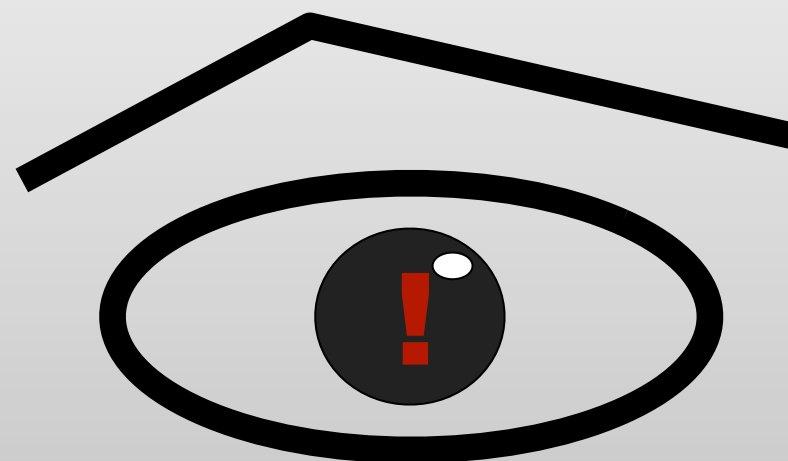
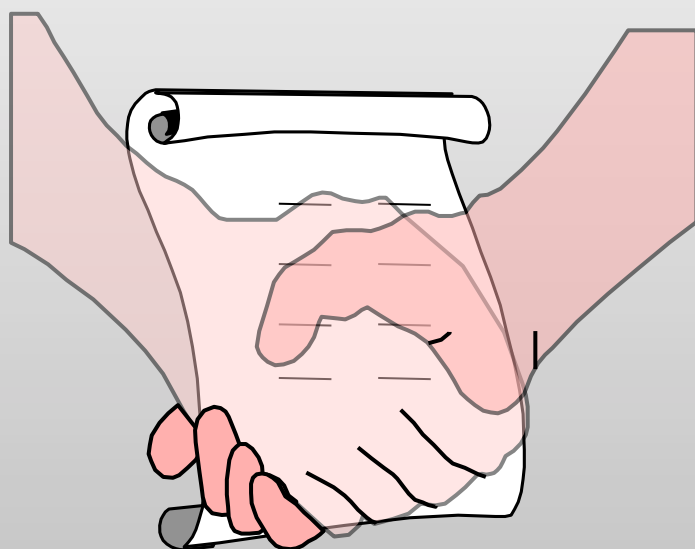


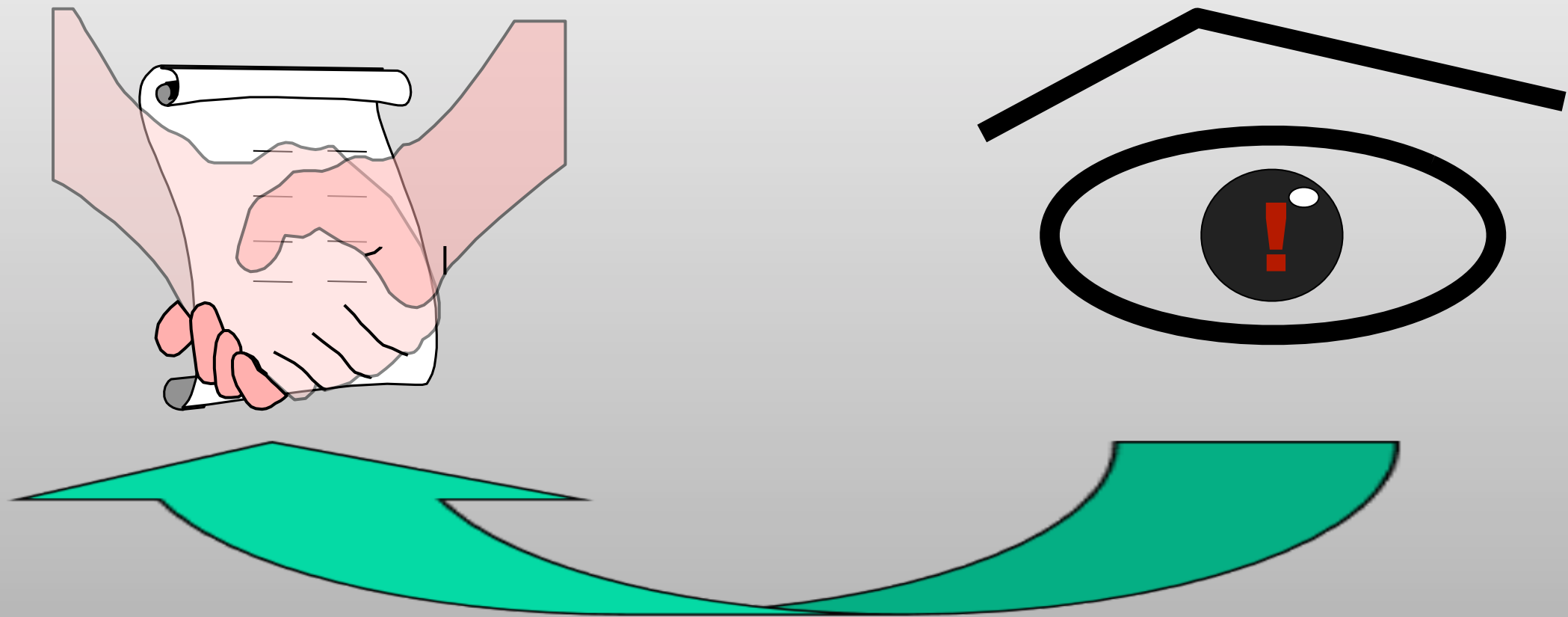
„Der Begriff des Fehlers...

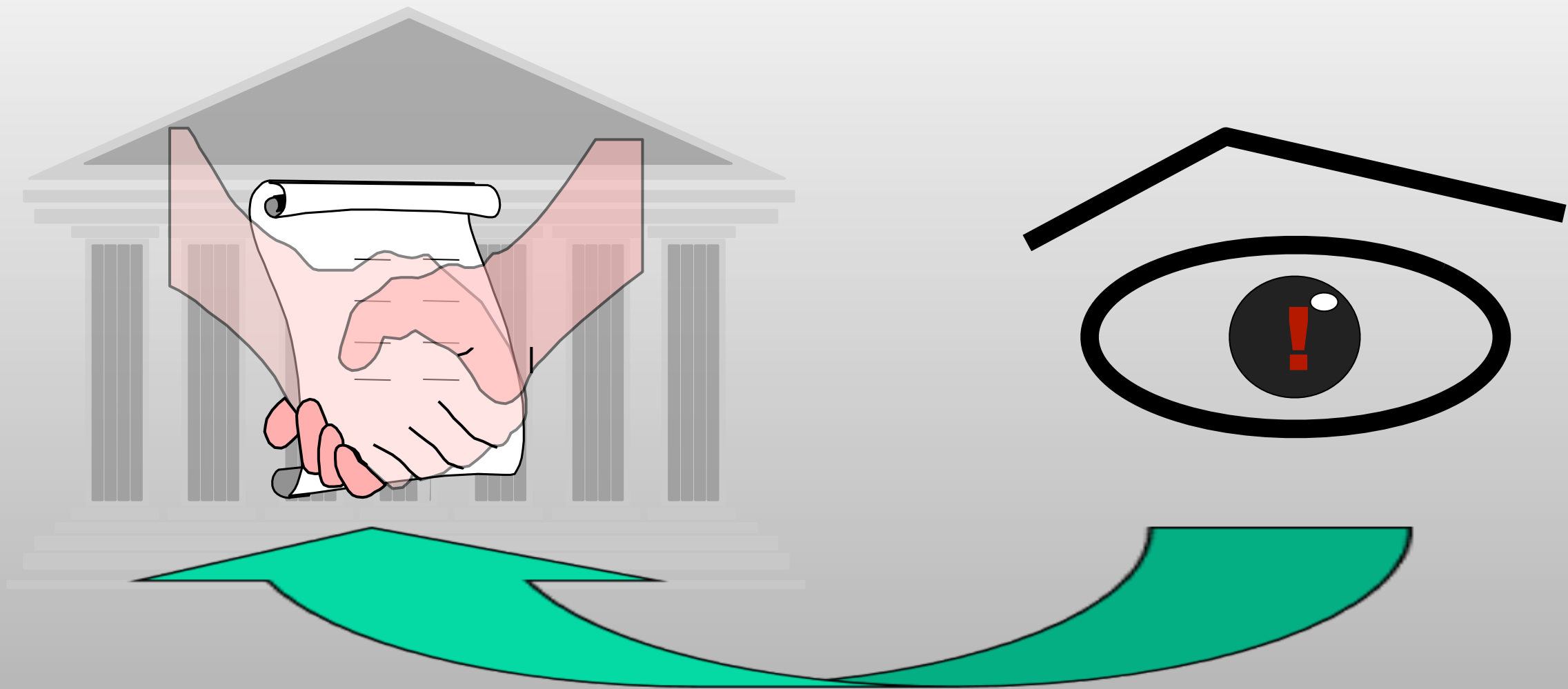
... darf nicht rein objektiv verstanden werden. **Er wird vielmehr subjektiv vom Vertragswillen der Parteien ("geschuldeter Werkerfolg") mitbestimmt.**

Nach dem **subjektiven Fehlerbegriff** können daher auch **unerhebliche Abweichungen vom vertraglich vorausgesetzten Gebrauch, durch die die Gebrauchstauglichkeit objektiv nicht beeinträchtigt wird, einen Mangel darstellen** (BGH BauR 2004, 1941). Maßstab für die Frage, ob ein Mangel vorliegt, **ist ausschließlich der vom Bauunternehmer aufgrund des Werkvertrages versprochene Erfolg** (BGH NJW 2002, 3543). Ein Mangel im Sinne des Werkvertragsrechts liegt **nicht nur dann vor, wenn die Werkleistung nicht den Regeln der Technik entspricht, sondern auch dann, wenn das Werk nicht vertragsgemäß ist** (BGH MDR 1989, 904; BauR 1995, 230). Soweit der Werkvertrag demnach eine ausdrückliche Beschaffenheitsvereinbarung enthält, ist diese auch dann maßgeblich, wenn sie vom nach den Regeln der Technik Erforderlichen abweicht (sogar dann, wenn die tatsächliche Ausführung wirtschaftlich und technisch besser als die im Vertrag vereinbarte Lösung ist" (OLG Nürnberg Az: 13 U 194/08).







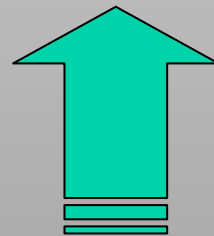






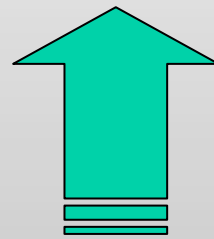
„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“

„Stand der Technik“

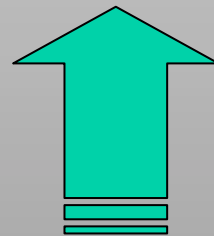


„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“

„Stand von Wissenschaft und Technik“

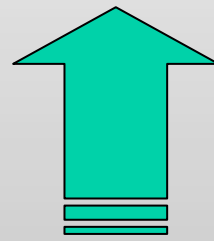


„Stand der Technik“

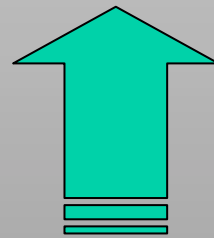


„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“

„Stand von Wissenschaft und Technik“



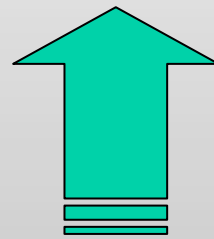
„Stand der Technik“



„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“

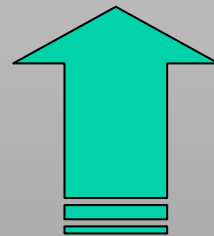
- **Herrschende Auffassung / Mehrheitsauffassung in den betreffenden Fachkreisen**
- **„Niedrigste“ Stufe**
- **„Hinterherhinken“ bzgl. neuester Entwicklung**

„Stand von Wissenschaft und Technik“



„Stand der Technik“

- Maßstab wird der technischen Entwicklung angeglichen
- „Dynamischer“ Begriff

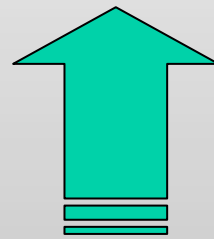


„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“

- Herrschende Auffassung / Mehrheitsauffassung in den betreffenden Fachkreisen
- „Niedrigste“ Stufe
- „Hinterherhinken“ bzgl. neuester Entwicklung

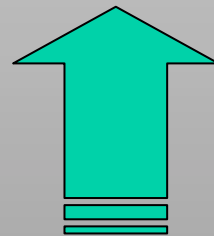
„Stand von Wissenschaft und Technik“

- **Neuester wissenschaftlicher Erkenntnisstand**
- **Möglichkeit der technischen Realisierbarkeit ist unerheblich**



„Stand der Technik“

- **Maßstab wird der technischen Entwicklung angeglichen**
- **„Dynamischer“ Begriff**



„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“

- **Herrschende Auffassung / Mehrheitsauffassung in den betreffenden Fachkreisen**
- **„Niedrigste“ Stufe**
- **„Hinterherhinken“ bzgl. neuester Entwicklung**



„Erkenntnis“



„Erkenntnis“

**„Anerkannte Regel der
Technik“**

**„Durchsetzung“
in Fachkreisen**





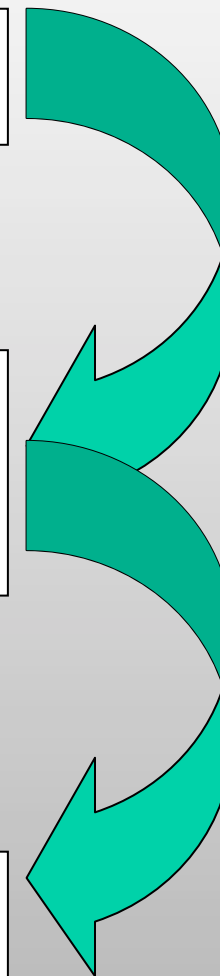
„Erkenntnis“

„Anerkannte Regel der Technik“

evtl. DIN

„Durchsetzung“
in Fachkreisen

Aufnahme in
Techn.
Regelwerk





„Erkenntnis“

„Durchsetzung“
in Fachkreisen

**„Anerkannte Regel der
Technik“**

Aufnahme in
Techn.
Regelwerk

evtl. DIN

Inhaltliche
Übernahme oder
Bezugnahme

„Geschriebenes Recht“

- ETB
- Gesetz
- Verordnung

Welcher Zeitpunkt ???

Gericht:
OLG Nürnberg 13. Zivilsenat
Entscheidungsdatum:
23.09.2010
Aktenzeichen:
13 U 194/08
Dokumenttyp:
Urteil

Quelle:

Normen:
§ 275 Abs 2 BGB, § 633 Abs 1 BGB vom 09.12.1976, § 633 Abs 2 BGB, § 633 Abs 2 S 3 BGB vom 09.12.1976

Bauvertrag: Maßgeblicher Zeitpunkt für die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik; Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung bei Vereinbarung eines über den Stand der Technik hinausgehenden Standards

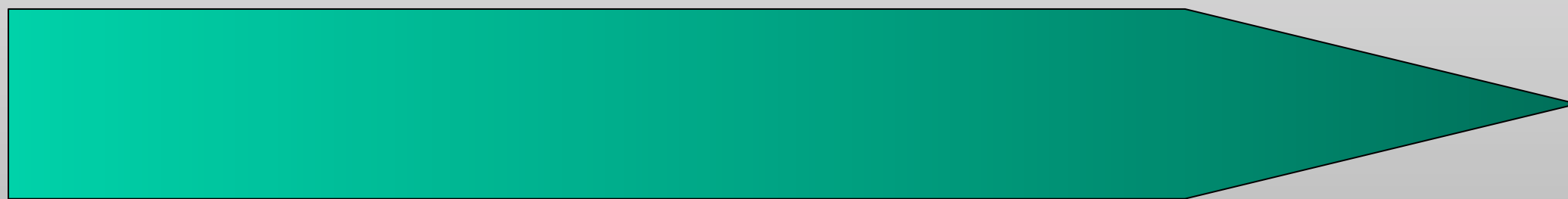
Leitsatz

Soweit keine abweichende Beschaffenheitsvereinbarung getroffen wird, ist für die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik deren Stand zum Zeitpunkt der Abnahme oder - sofern eine solche noch nicht erfolgt ist - des Schlusses der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz maßgeblich. Dies gilt unabhängig davon, ob sich die Anforderungen nach dem Stand der Technik gegenüber dem Zeitpunkt des Abschlusses des Werkvertrags erhöht oder verringert haben.

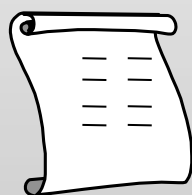
Für ein mangelfreies Werk ist erforderlich, dass es nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch, hilfsweise für den gewöhnlichen, d. h. den nach Art des Werkes üblichen Gebrauch aufheben oder mindern (§ 635 Abs. 1 BGB a. F.).

53 (aa) **Dabei ergibt sich aus den bei Abnahme oder – wenn eine solche wie vorliegend fehlt – bei Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz anerkannten Regeln der Technik der vertragliche Mindeststandard.**

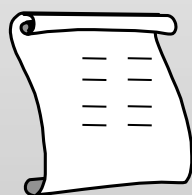
Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen (BGHZ 139, 16). Der Unternehmer sichert üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluss die Einhaltung dieses Standards zu.



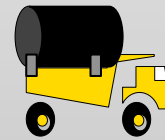
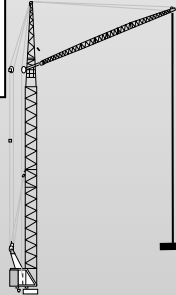




Planung

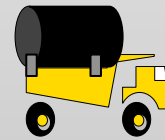
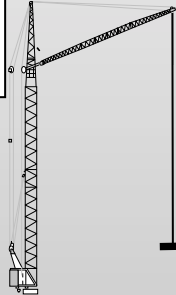


Planung



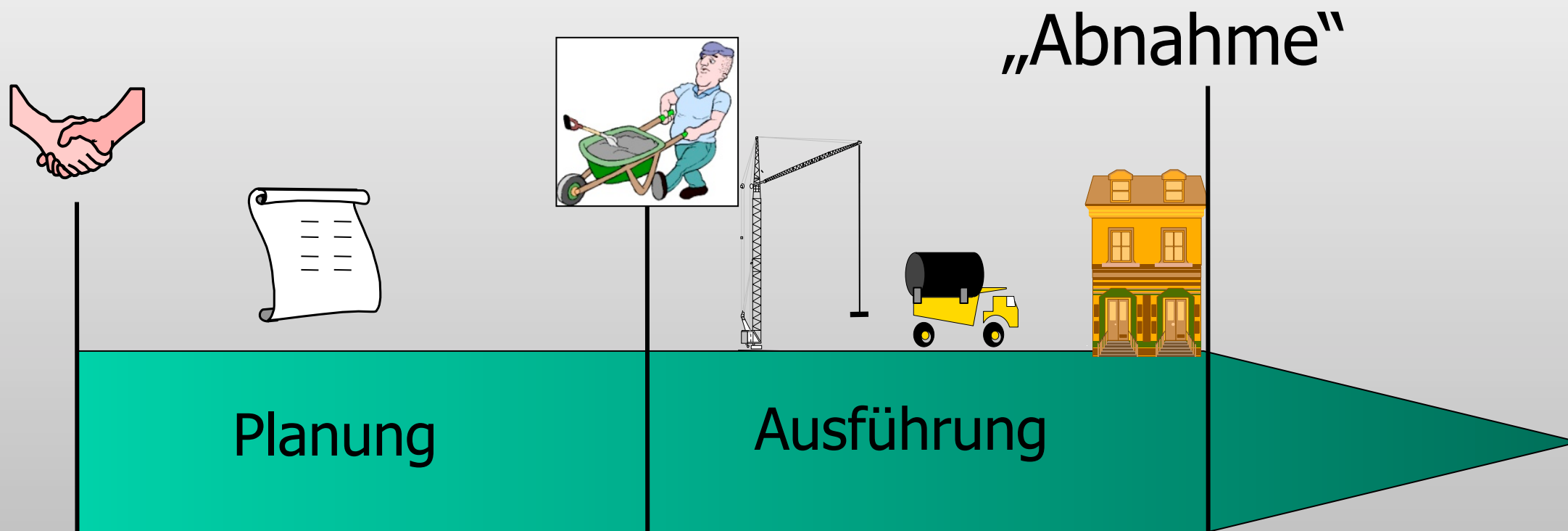
Planung

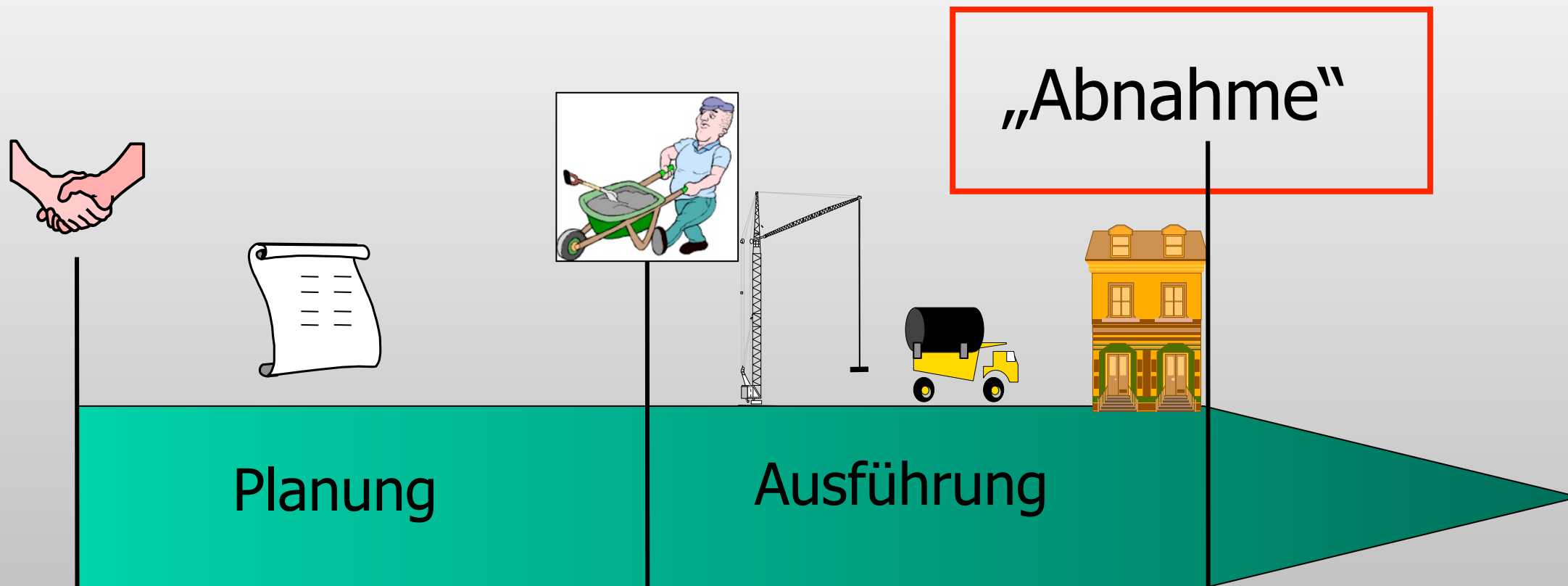
Ausführung

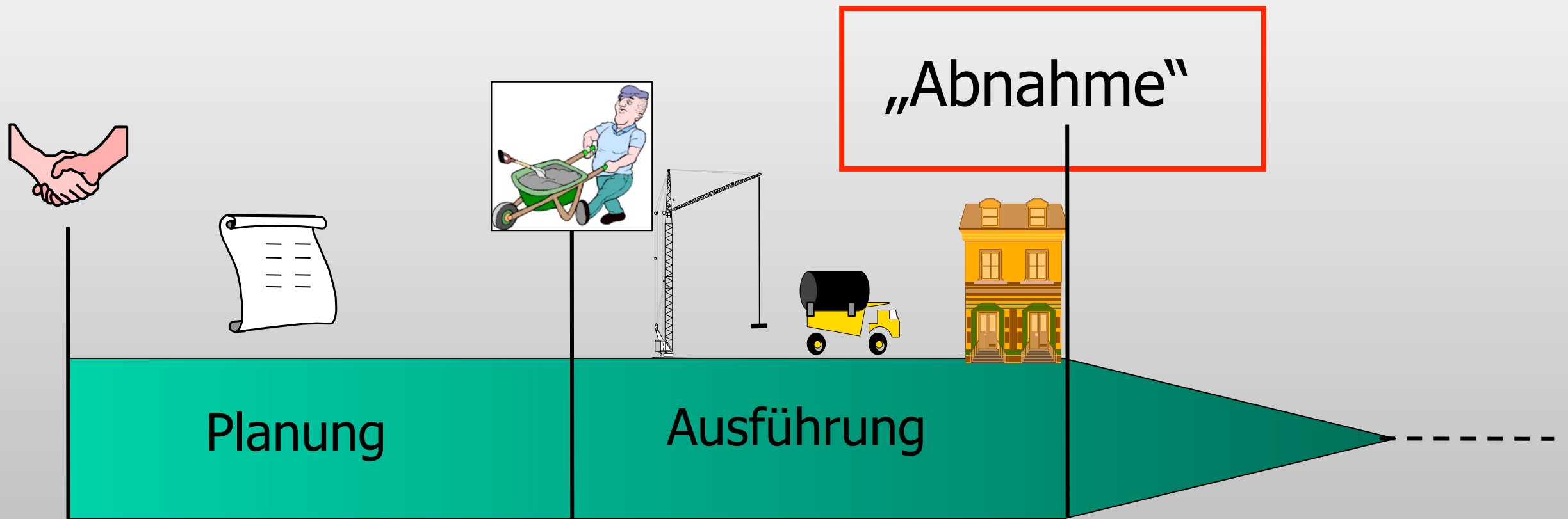


Planung

Ausführung







Was ist eine „erfolgreiche“ Überwachung ?

Kriterien der Objektüberwachung

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“
- „Signale vom Bau“

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“
- „Signale vom Bau“
- Anwesenheit bei wichtigen Bauabschnitten

Kriterien der Objektüberwachung

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“

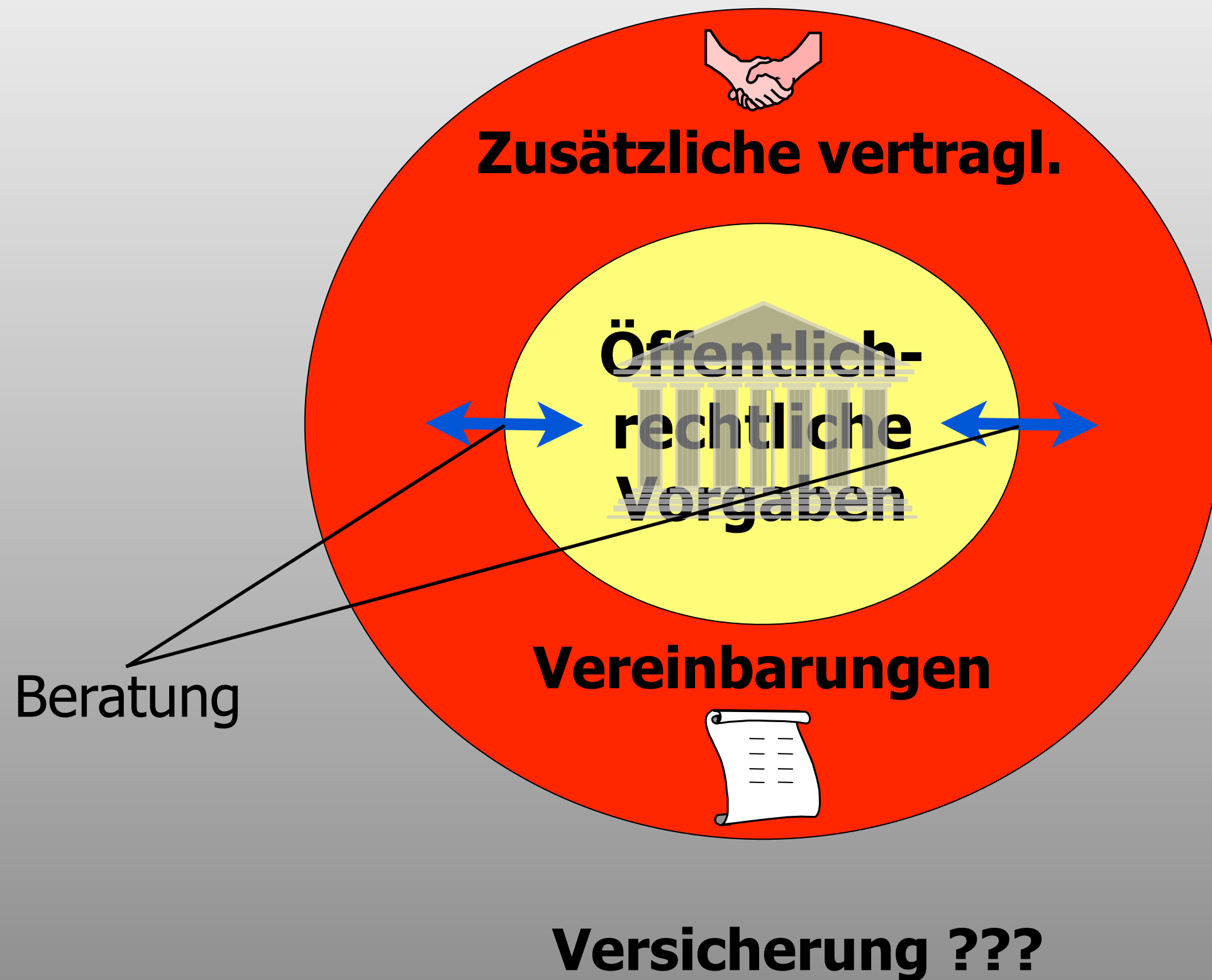
Kriterien der Objektüberwachung

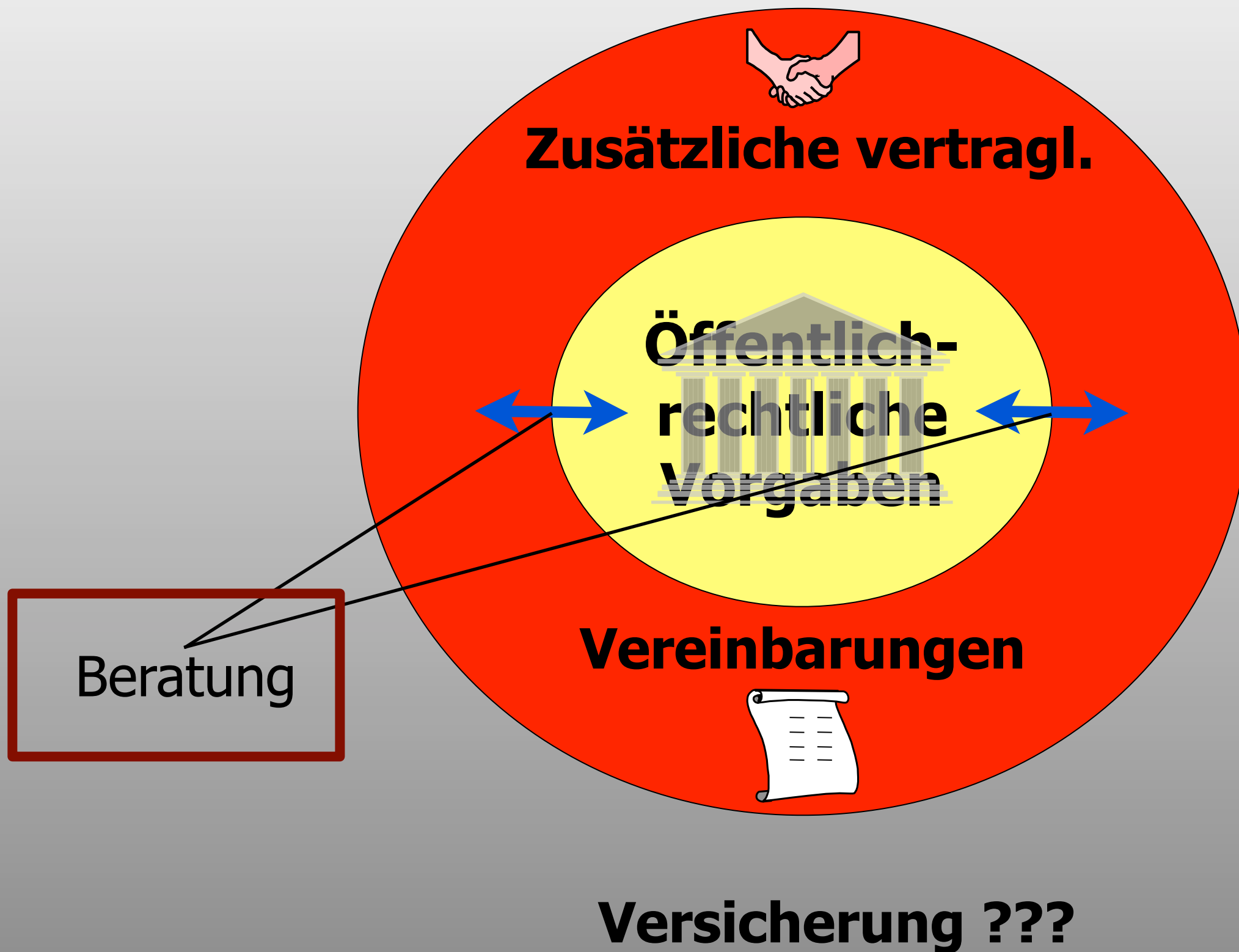
- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“
- „Signale vom Bau“

Kriterien der Objektüberwachung

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“
- „Signale vom Bau“
- Anwesenheit bei wichtigen Bauabschnitten

Vertragliche Regelung der Bauüberwachung...?





LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und **Umbau** eines Mehrzweckgebäudes.

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und **Umbau** eines Mehrzweckgebäudes.
- Im Zuge von Umbauarbeiten kommt es zu einem **Teileinsturz** einer abgehängten **Decke**.

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und **Umbau** eines Mehrzweckgebäudes.
- Im Zuge von Umbauarbeiten kommt es zu einem **Teileinsturz** einer abgehängten **Decke**.
- Schaden: ca. 164.000,- €; ein **Verletzter**.

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und **Umbau** eines Mehrzweckgebäudes.
- Im Zuge von Umbauarbeiten kommt es zu einem **Teileinsturz** einer abgehängten **Decke**.
- Schaden: ca. 164.000,- €; ein **Verletzter**.
- Bauherr nimmt den Objektüberwacher in Anspruch

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und **Umbau** eines Mehrzweckgebäudes.
- Im Zuge von Umbauarbeiten kommt es zu einem **Teileinsturz** einer abgehängten **Decke**.
- Schaden: ca. 164.000,- €; ein **Verletzter**.
- Bauherr nimmt den Objektüberwacher in Anspruch
- Begründung: Die **Ausführung** der Deckenabhängung sei mangelhaft gewesen. Dies hätte im Rahmen der Objektüberwachung **erkannt** werden müssen.



Klage **erfolgreich!**



Klage **erfolgreich!**



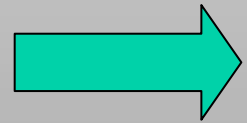
„Umfang der Bauaufsichtspflicht lässt sich weder zeitlich noch sachlich generell bestimmen, sondern richtet sich nach den **Umständen des Einzelfalls.**“



Klage **erfolgreich!**



„Umfang der Bauaufsichtspflicht lässt sich weder zeitlich noch sachlich generell bestimmen, sondern richtet sich nach den **Umständen des Einzelfalls.**“

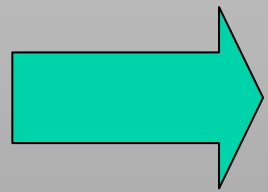


„Je höher die Qualitätsanforderungen an Baumaterial und Ausführung, desto größer auch das Maß der zu fordernden Überwachung.“

Wer muss was beweisen ?

Vorsicht „Anscheinsbeweis“!

Vorsicht „Anscheinsbeweis“!



Pauschaler Vortrag, man habe regelmäßig und gewissenhaft kontrolliert, reicht nicht aus!

Bauherr

Werkvertrag



Architekt
Ingenieur

Bauherr

Werkvertrag

Architekt
Ingenieur

Überprüfung auf
Einhaltung des
Öff. Baurechts

**Vorgaben des
öff. Baurechts**

Bauherr

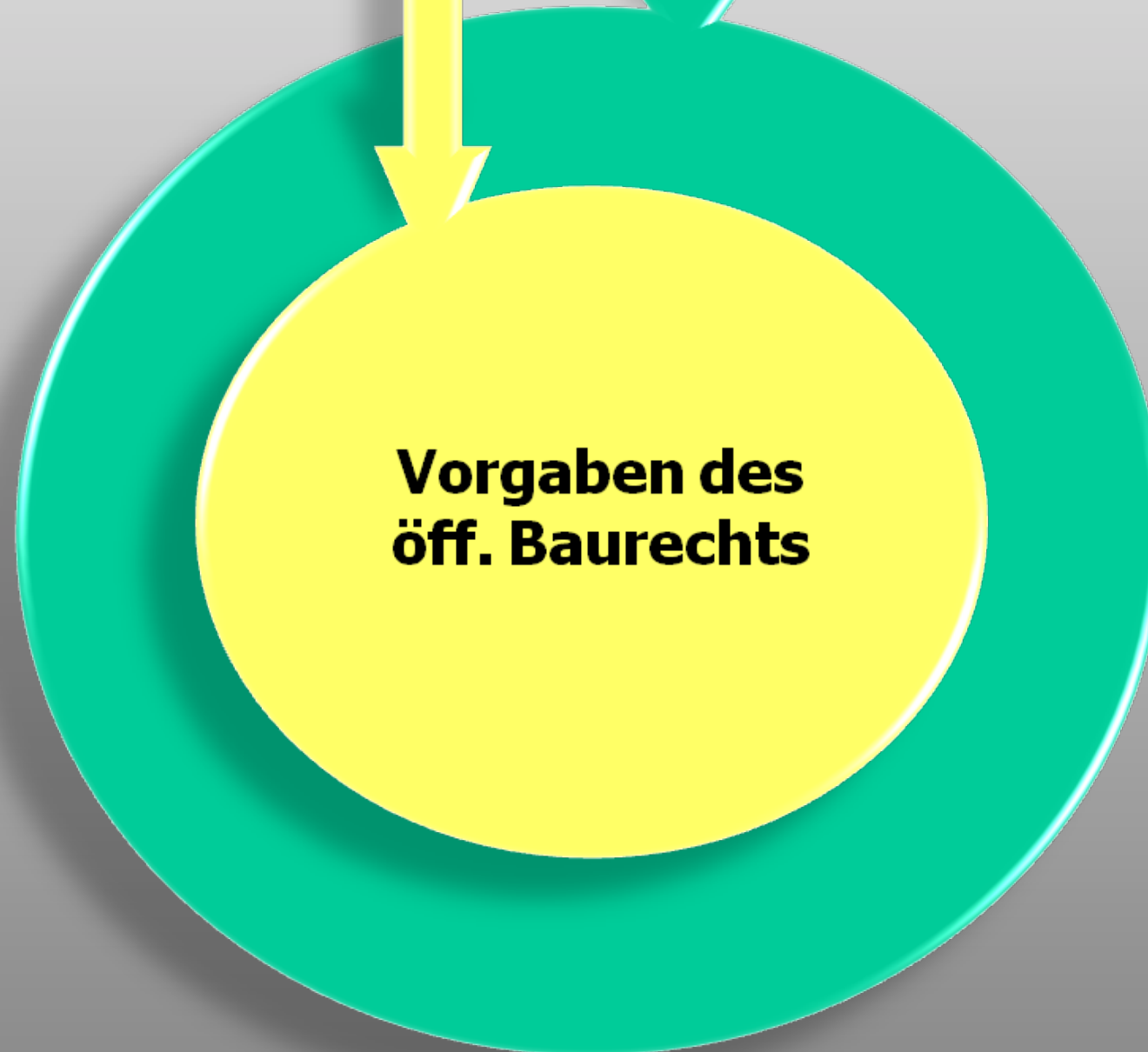
Werkvertrag

**Architekt
Ingenieur**

Überprüfung auf
Einhaltung des
Öff. Baurechts

Darüber hinausgehende
vertragl. Vereinbarungen

**Vorgaben des
öff. Baurechts**



Bauherr

Werkvertrag

Architekt
Ingenieur

Überprüfung auf
Einhaltung des
Öff. Baurechts

Darüber hinausgehende
vertragl. Vereinbarungen

Plus vertraglich
festgesetztes
„Leistungs-Soll“

Vorgaben des
öff. Baurechts

Bauherr

Werkvertrag

Architekt
Ingenieur

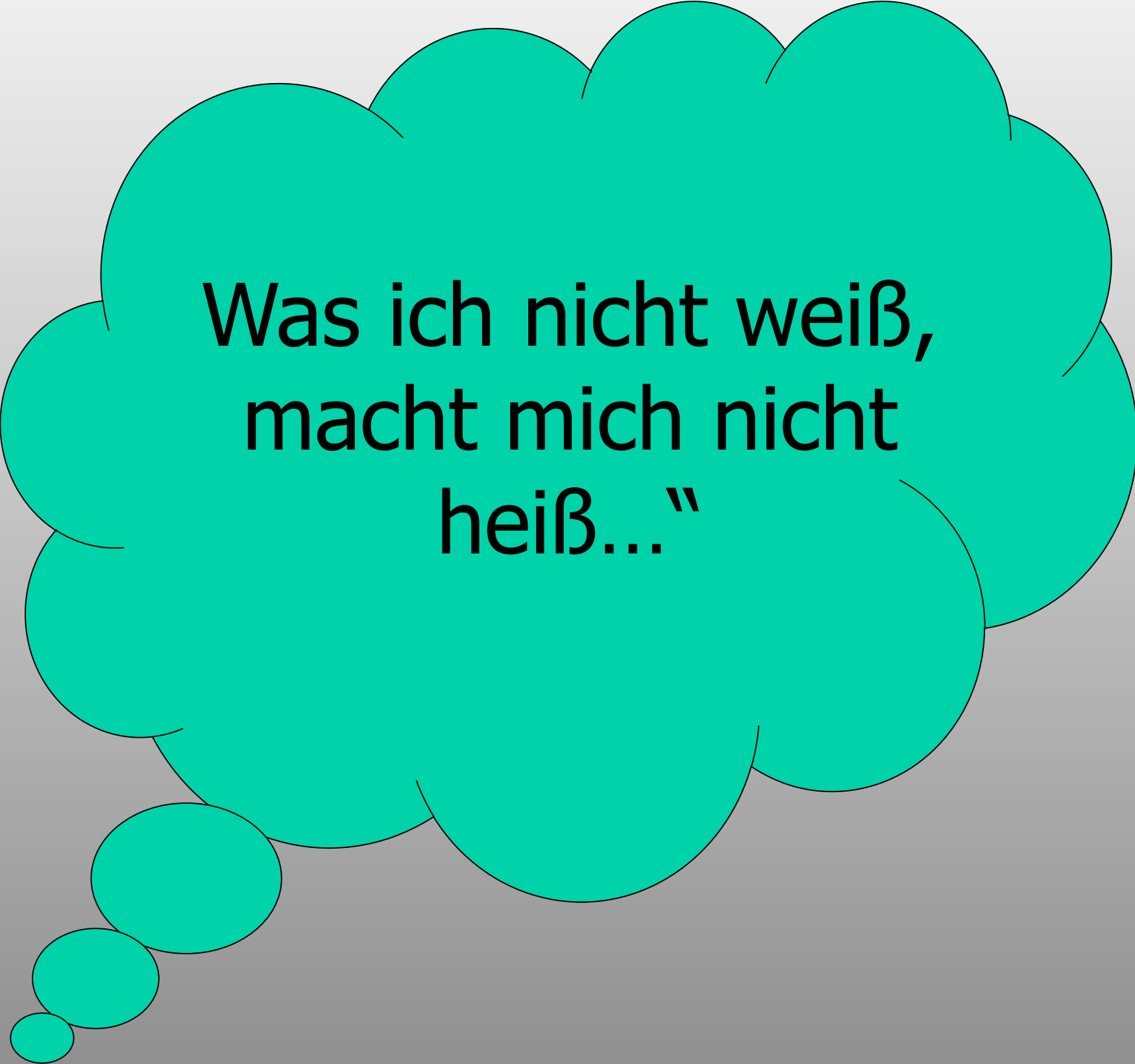
Überprüfung auf
Einhaltung des
Öff. Baurechts

Darüber hinausgehende
vertragl. Vereinbarungen

Plus vertraglich
festgesetztes
„Leistungs-Soll“

Vorgaben des
öff. Baurechts

Verkehrssicherungs-
pflichten



Was ich nicht weiß,
macht mich nicht
heiß..."

