

Haftung im Brandschutz

und Strategien zu deren Vermeidung

RA Dr. Till Fischer



www.Rechtsanwalt-Brandschutzrecht.de

I. Was ist Haftung ?

II. Haftung im Baurecht

III. Typische Haftungsfallen (und deren Vermeidung)

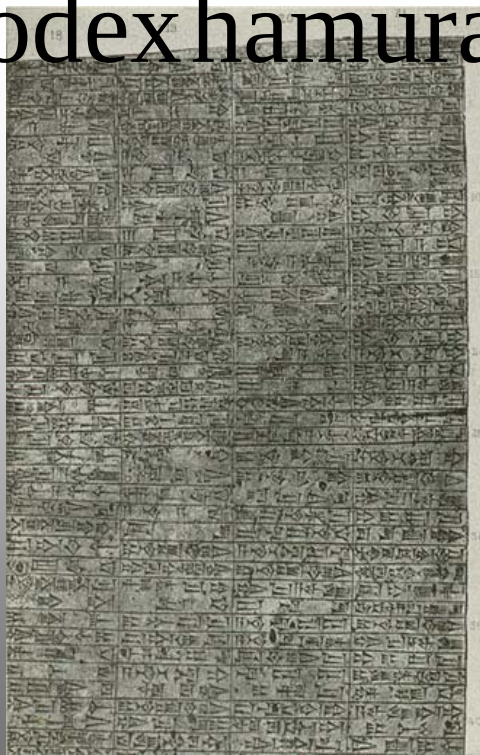
IV. Haftungsvermeidung durch vertragliche Regelungen

V. Verkehrssicherungspflichten im Baubereich (u. a.)

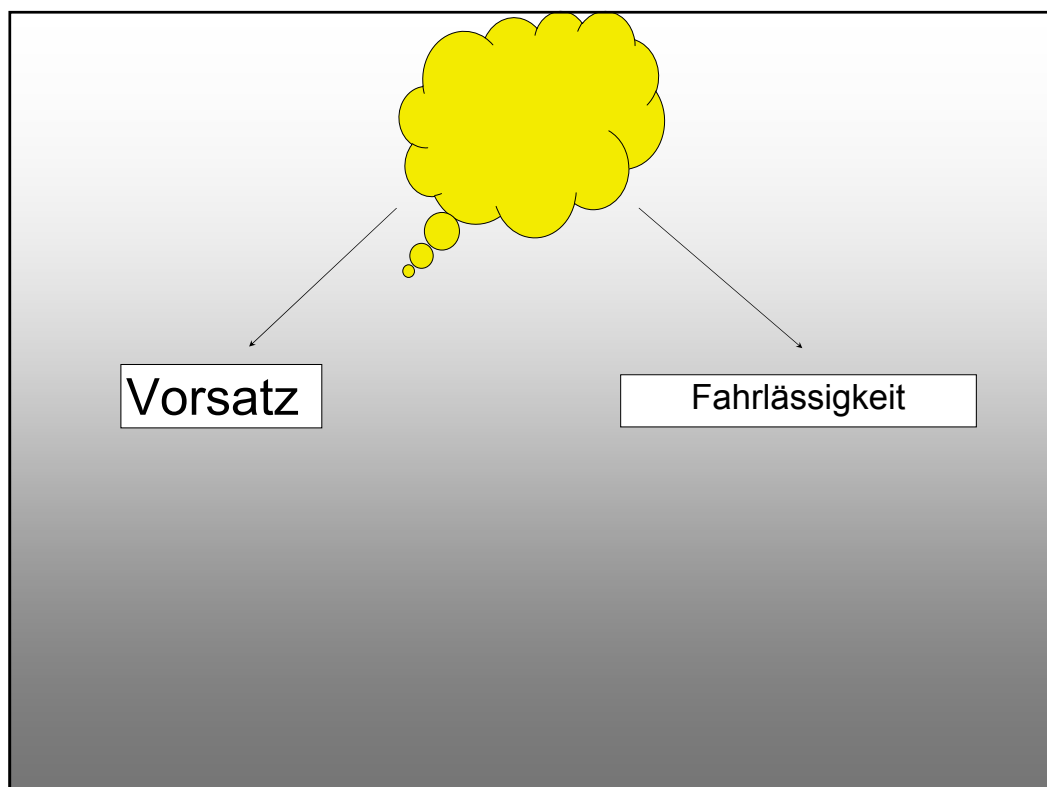
Haftung

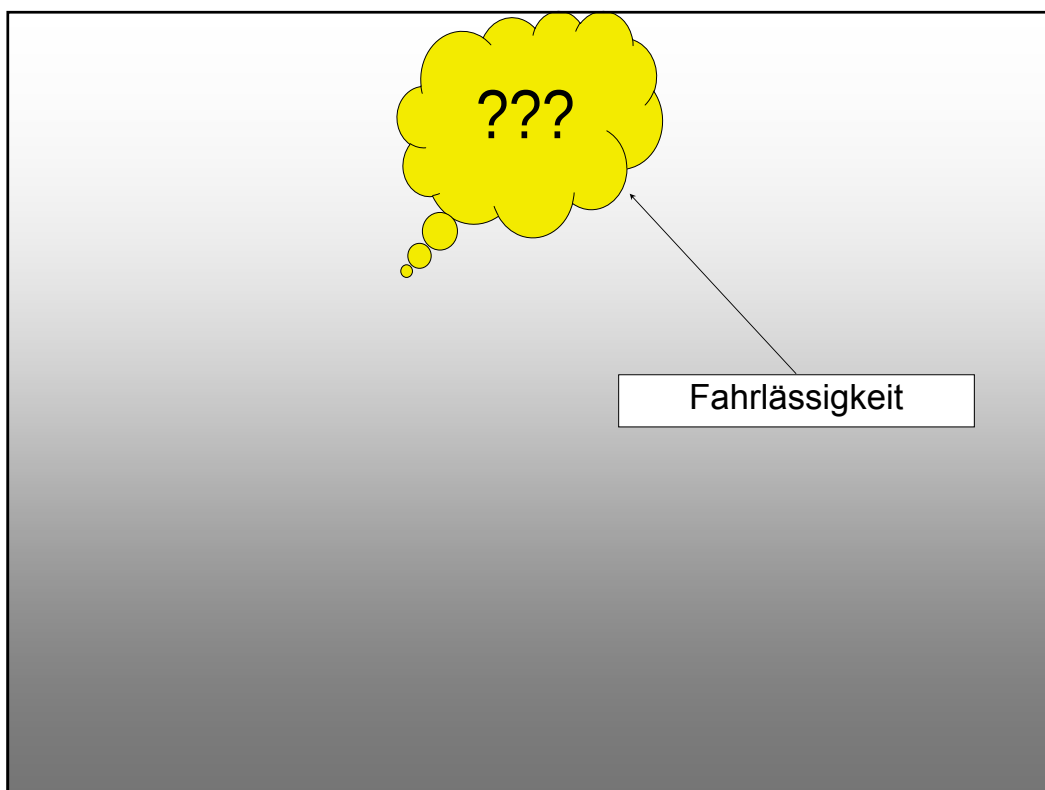
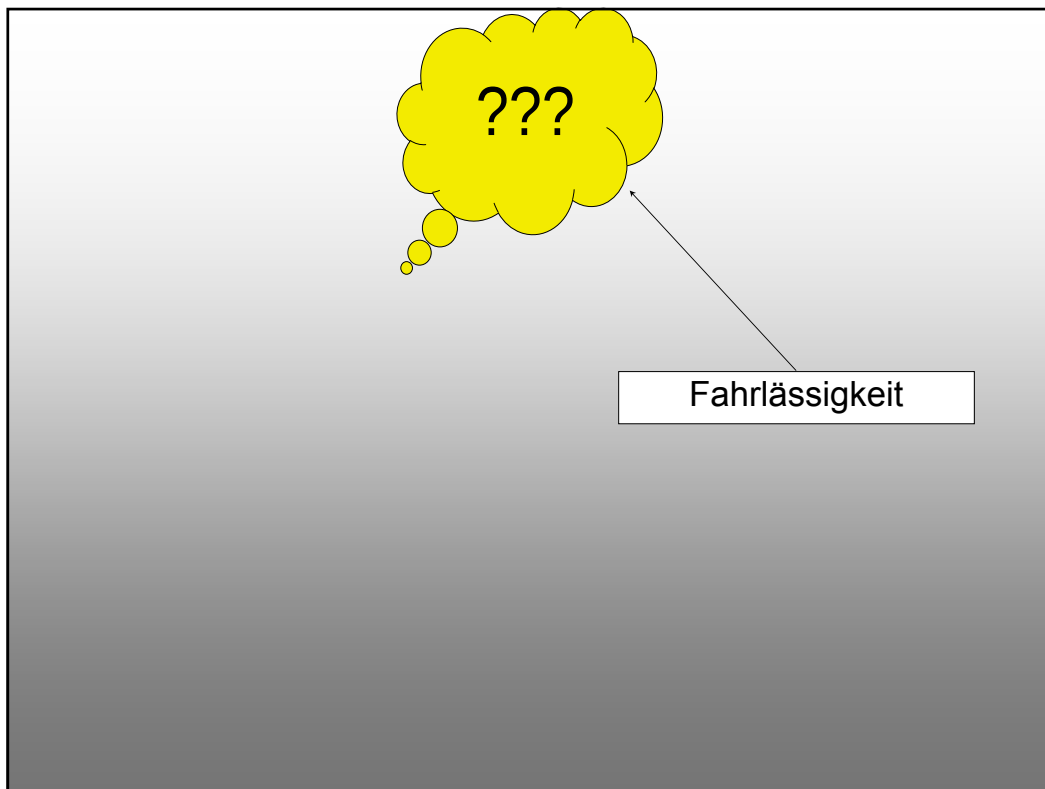
Haft

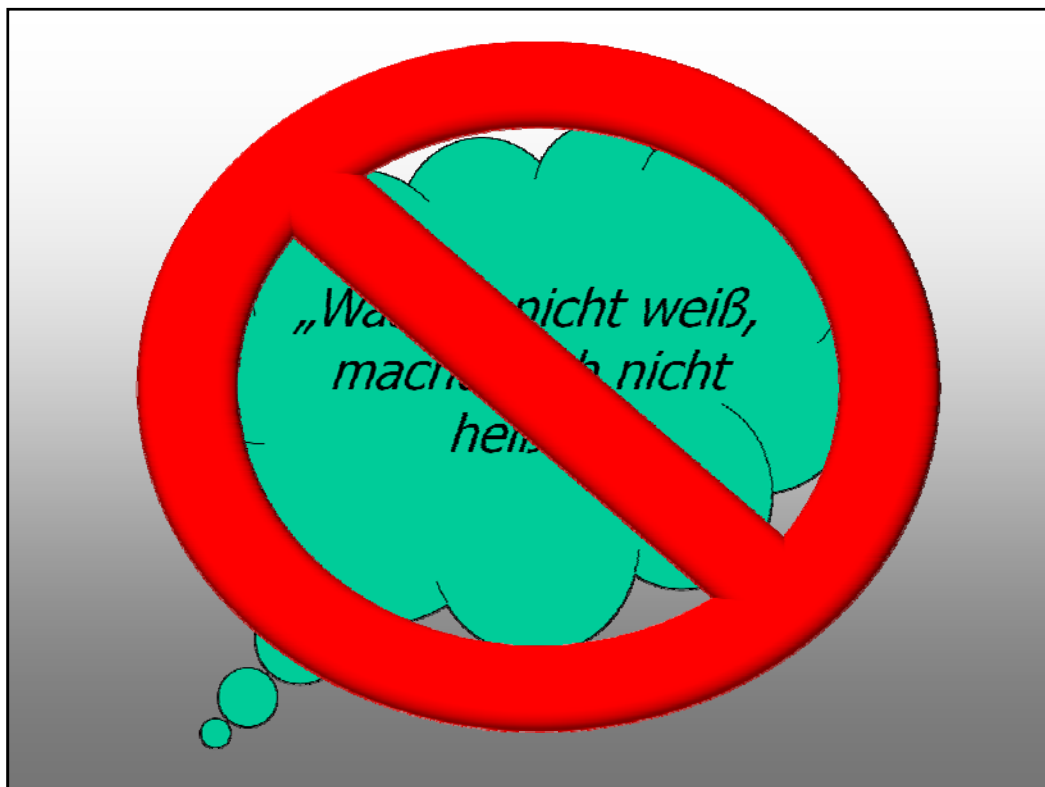
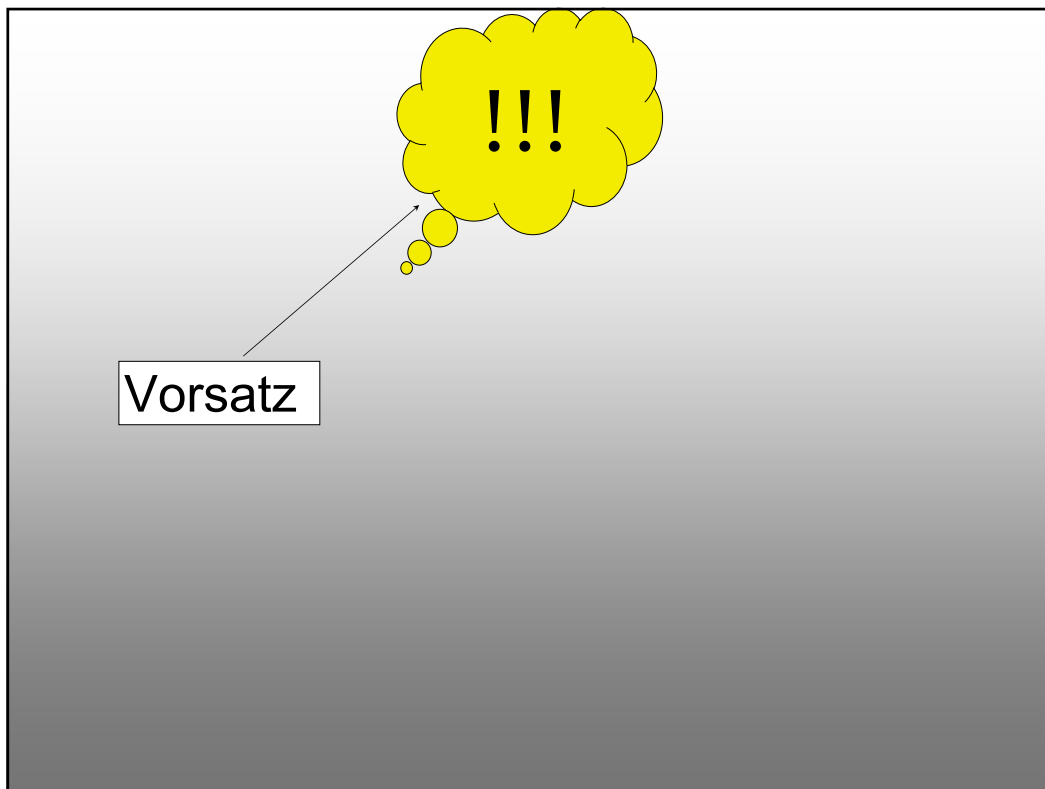
Codex hamurabi

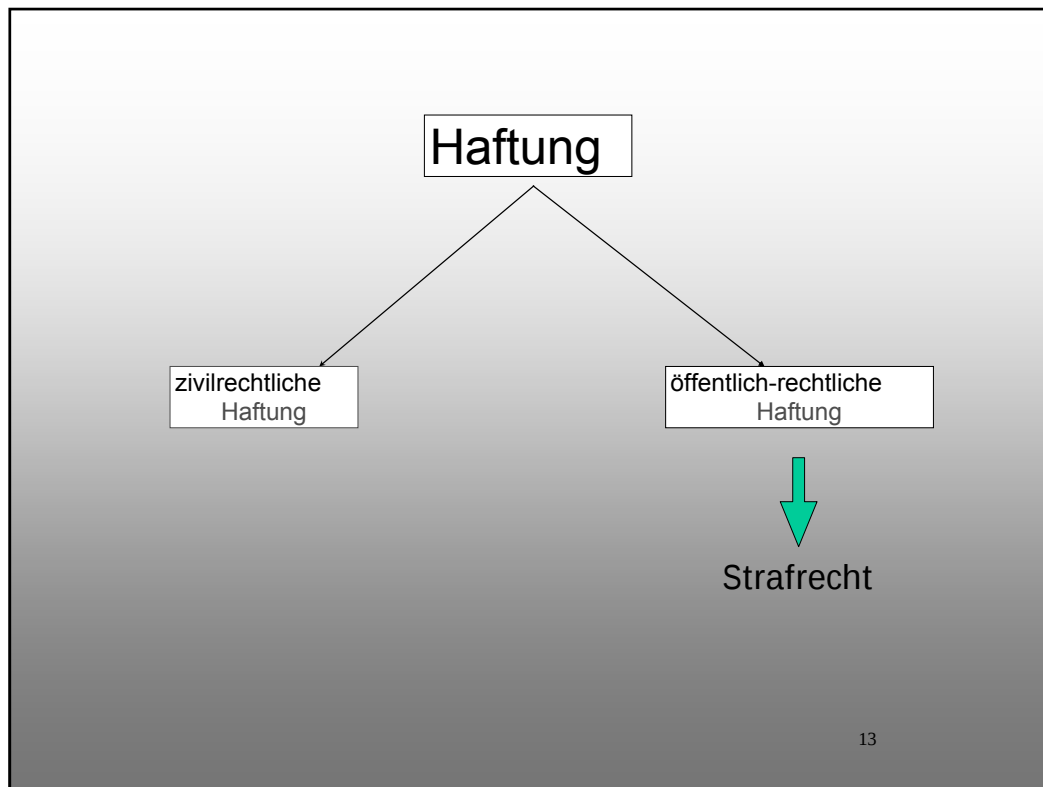


„Wenn ein Baumeister ein Haus baut
für einen Mann und das Haus stürzt
ein und verursacht den Tod des
Bauherrn, soll dieser Baumeister
getötet werden.“





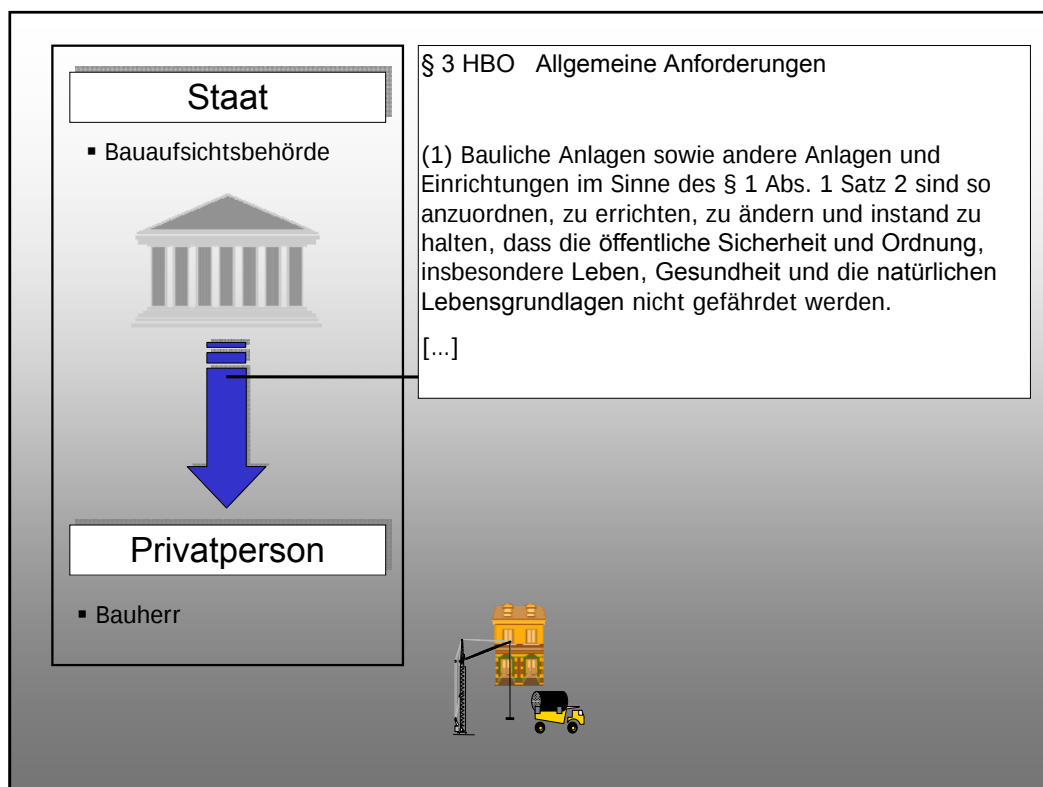
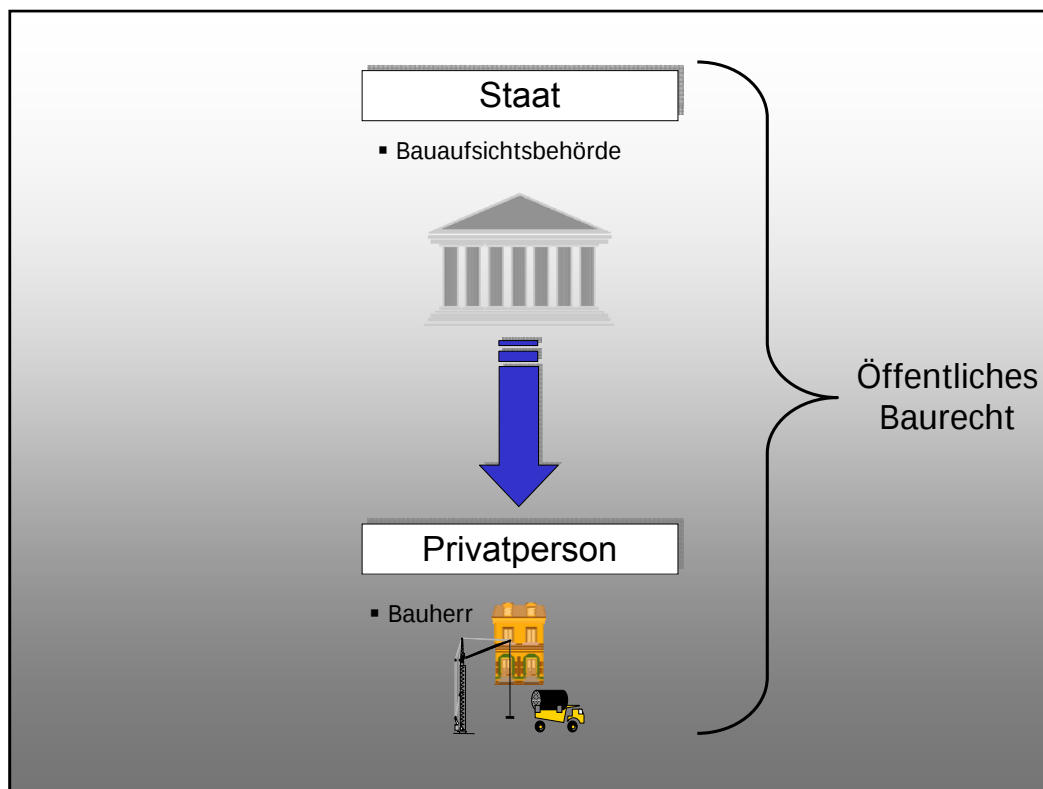


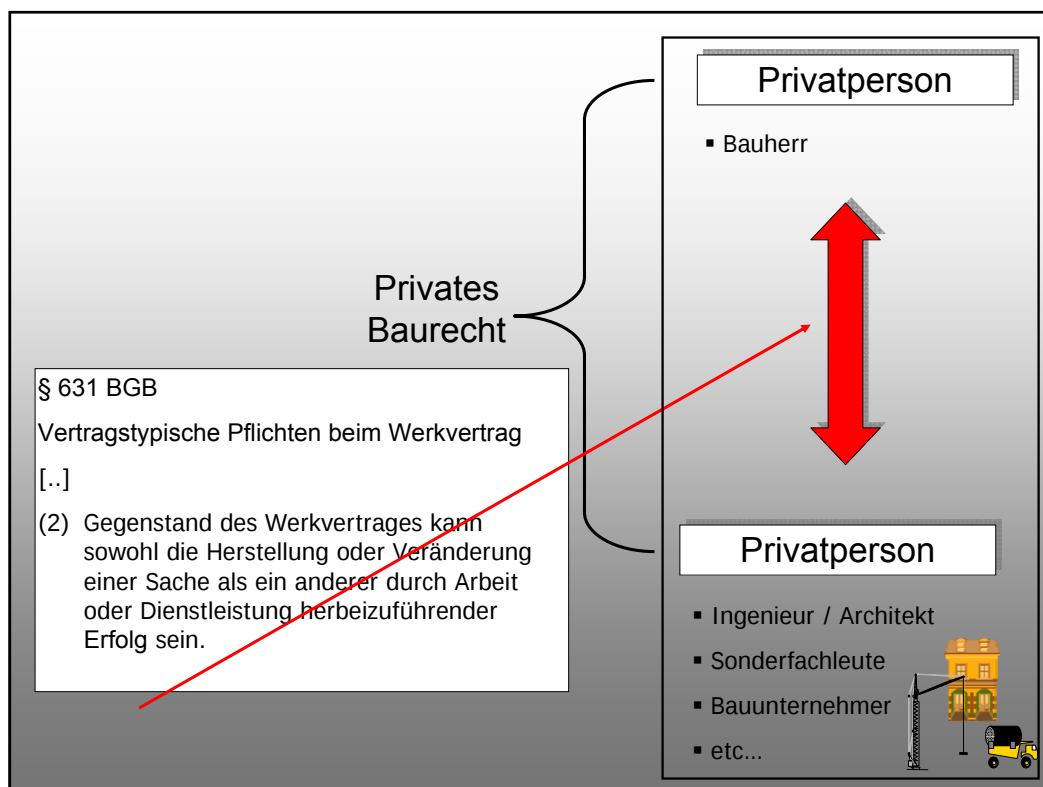
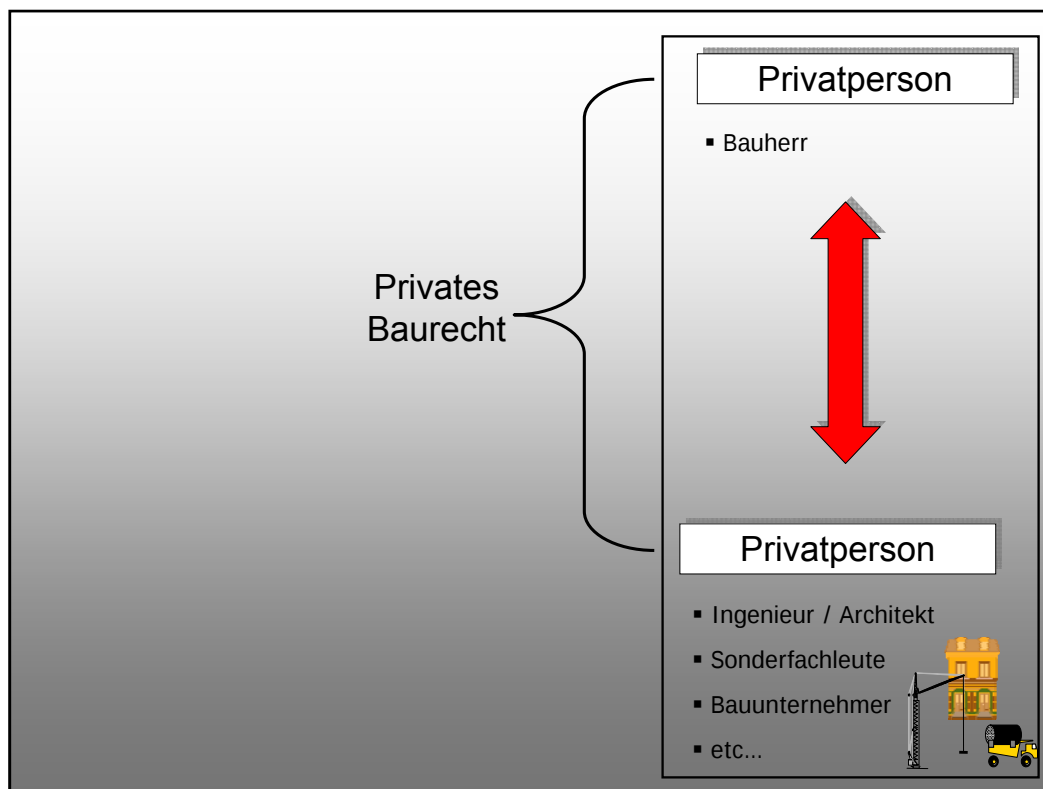


- I. Was ist Haftung ?
 - II. Haftung im Brandschutz
 - III. Typische Haftungsfallen (und deren Vermeidung)
 - IV. Haftungsvermeidung durch vertragliche Regelungen
 - V. Verkehrssicherungspflichten im Baubereich (u. a.)
- 14

„Was ist Baurecht ?“

Unterscheidung Öffentliches Baurecht /
Privates Baurecht





Aufgabe(n) des Sachverständigen
aus
öffentlich-rechtlicher Sicht



Sorge für die Einhaltung der öffentlich-
rechtlichen Vorschriften

= „hoheitliches“ oder „öffentliches
Interesse“ (Allgemeinheit)

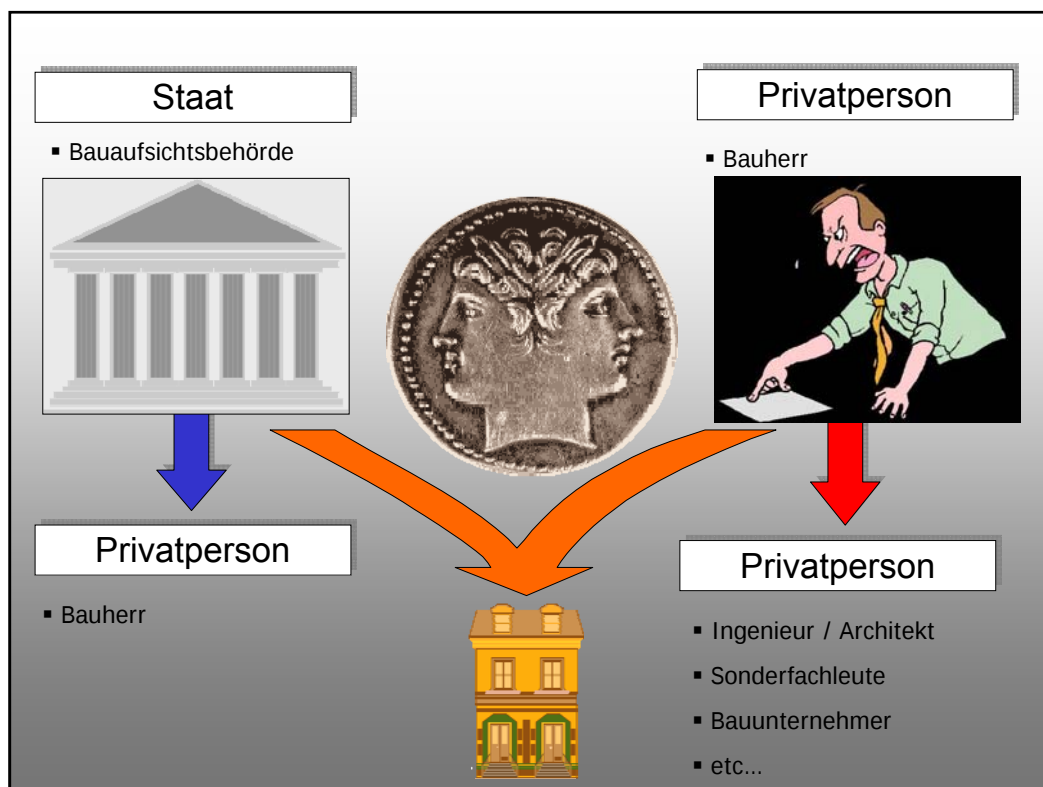
Aufgabe(n) des Sachverständigen
aus
privatrechtlicher Sicht



Erfüllung des
werkvertraglich geschuldeten Erfolges

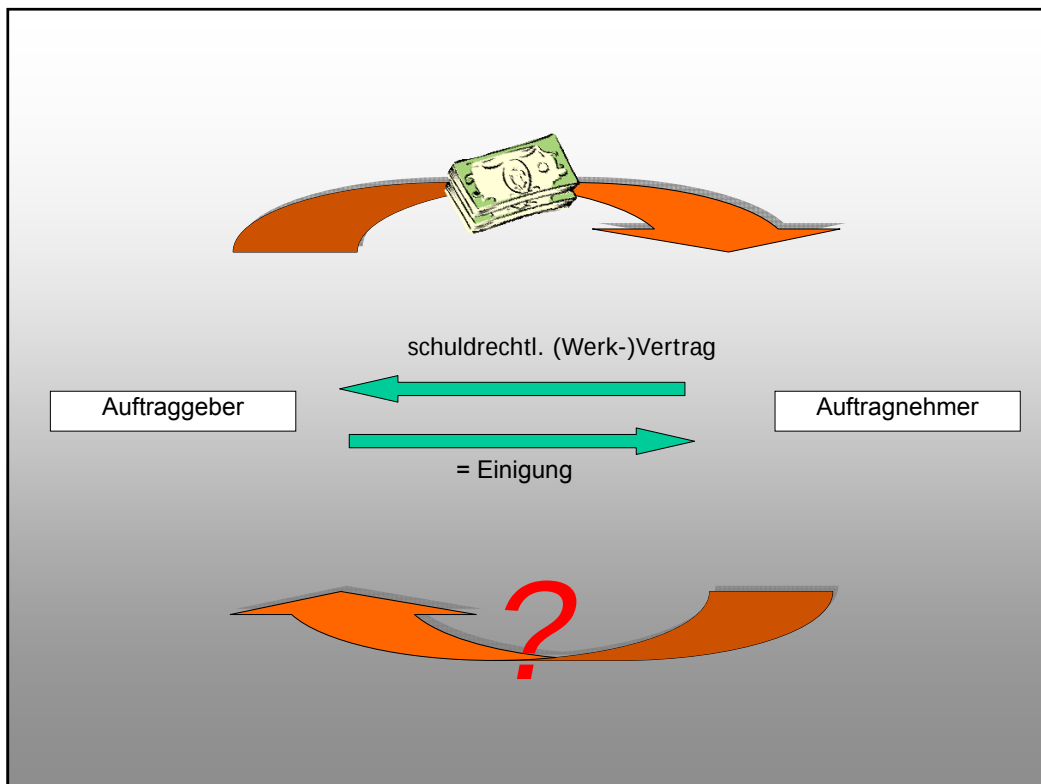
= „privates Interesse“ des Bauherren als
Vertragspartner

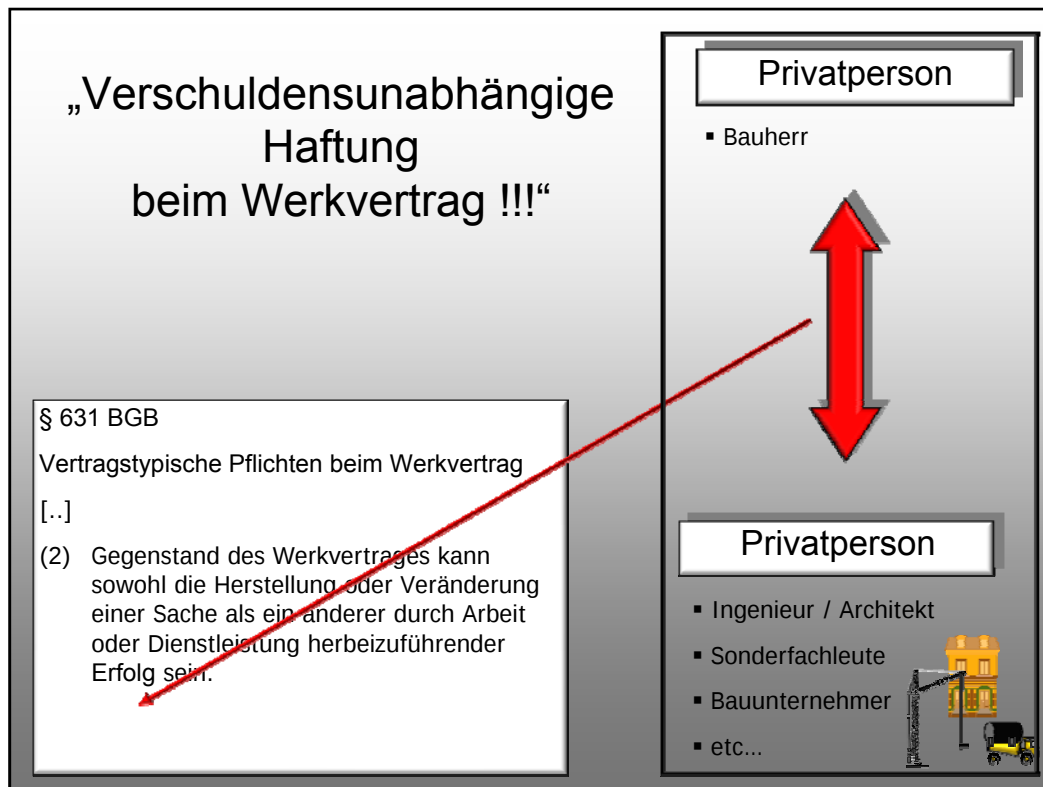
Der Sachverständige als „Januskopf“



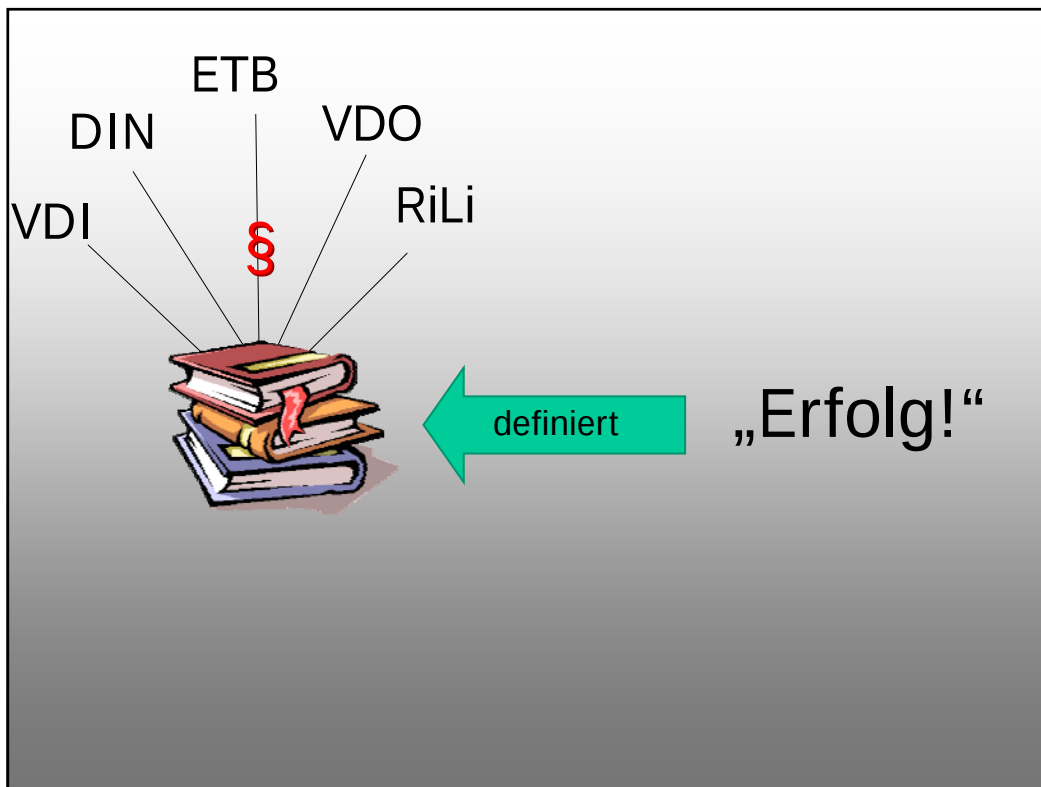
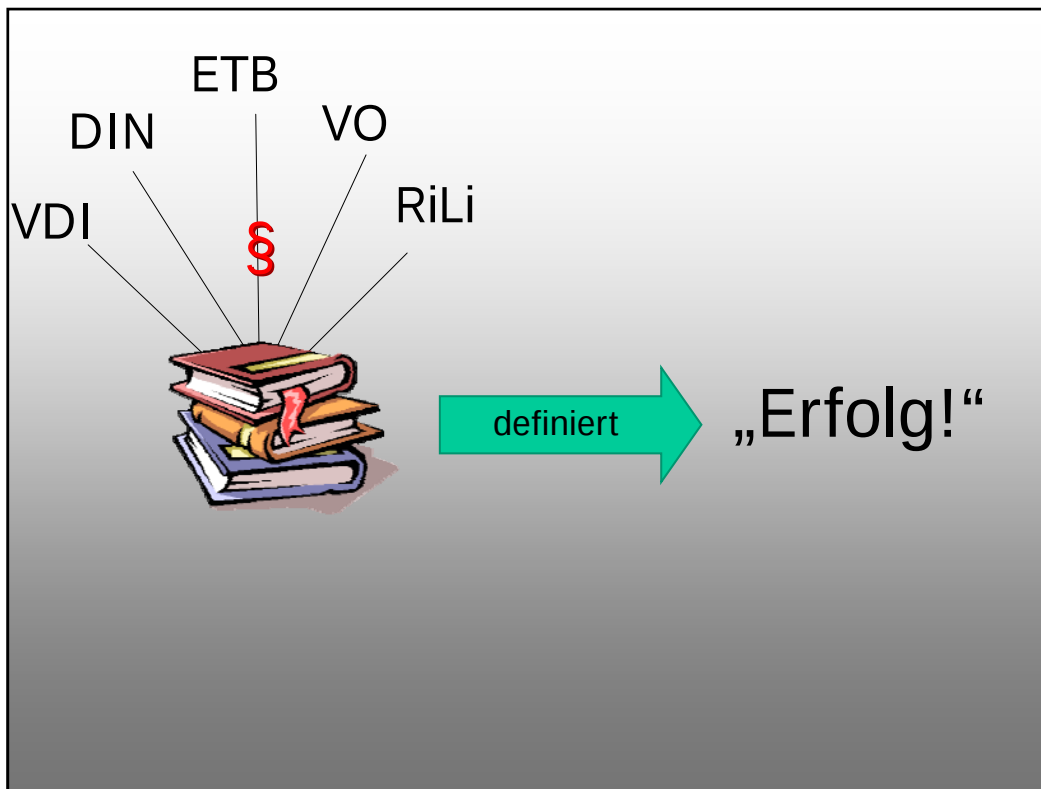
- I. Was ist Haftung ?
- II. Haftung im Baurecht
- III. Typische Haftungsfallen (und deren Vermeidung)
- IV. Haftungsvermeidung durch vertragliche Regelungen
- V. Verkehrssicherungspflichten im Baubereich (u. a.)

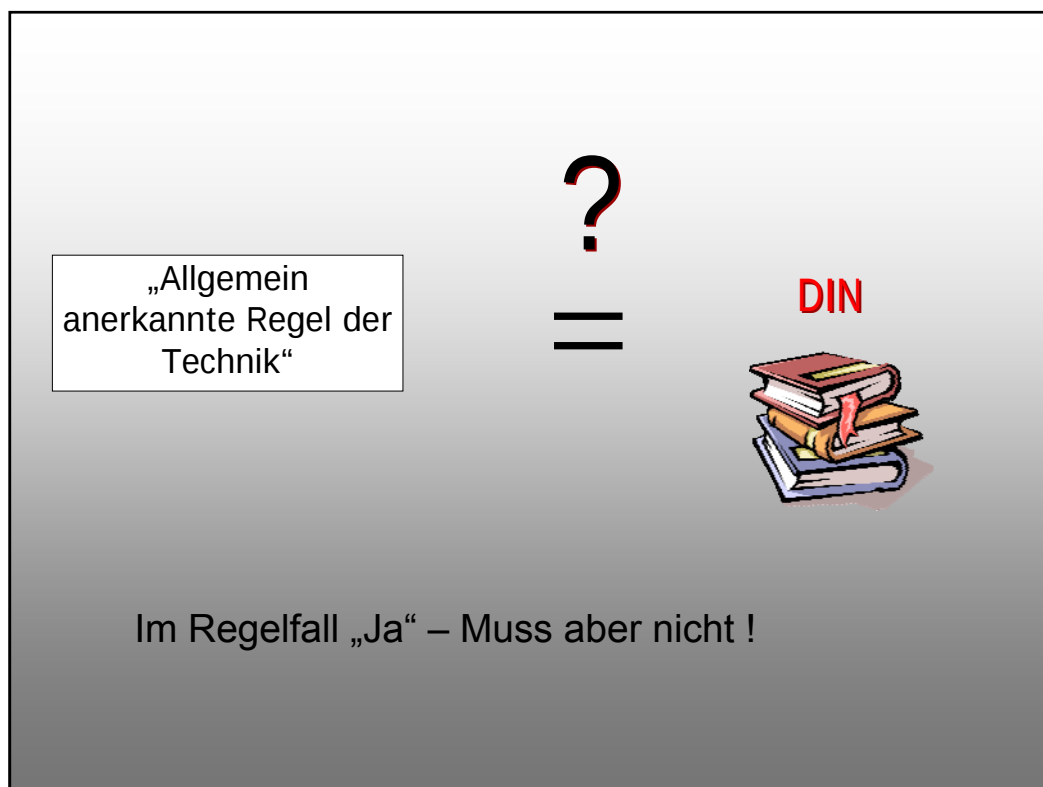
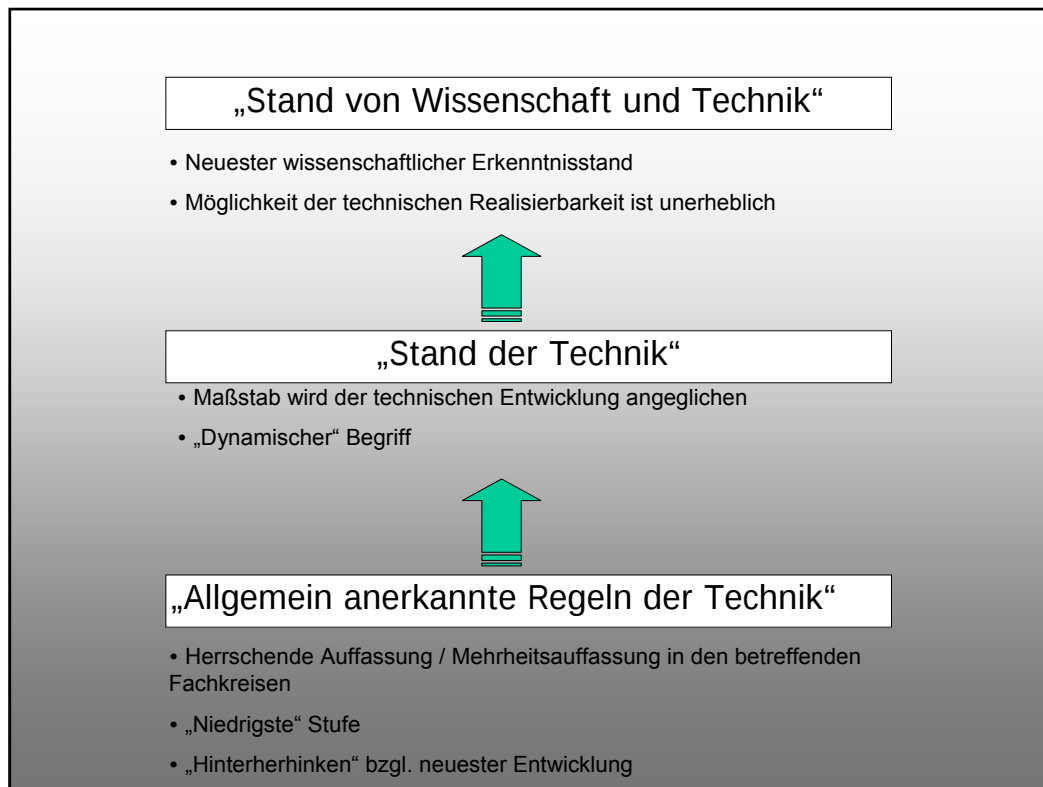
25

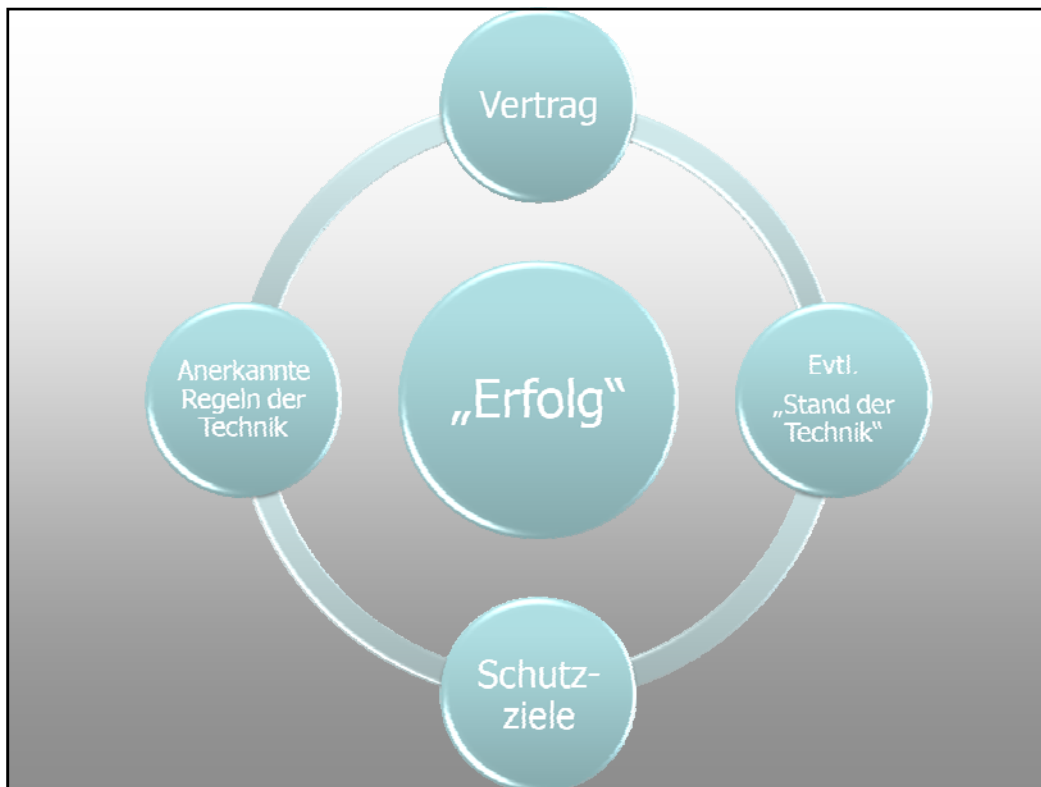




Was ist
„Erfolg“







I. Typische Haftungsfallen

1. Die vorvertragliche Anbahnung

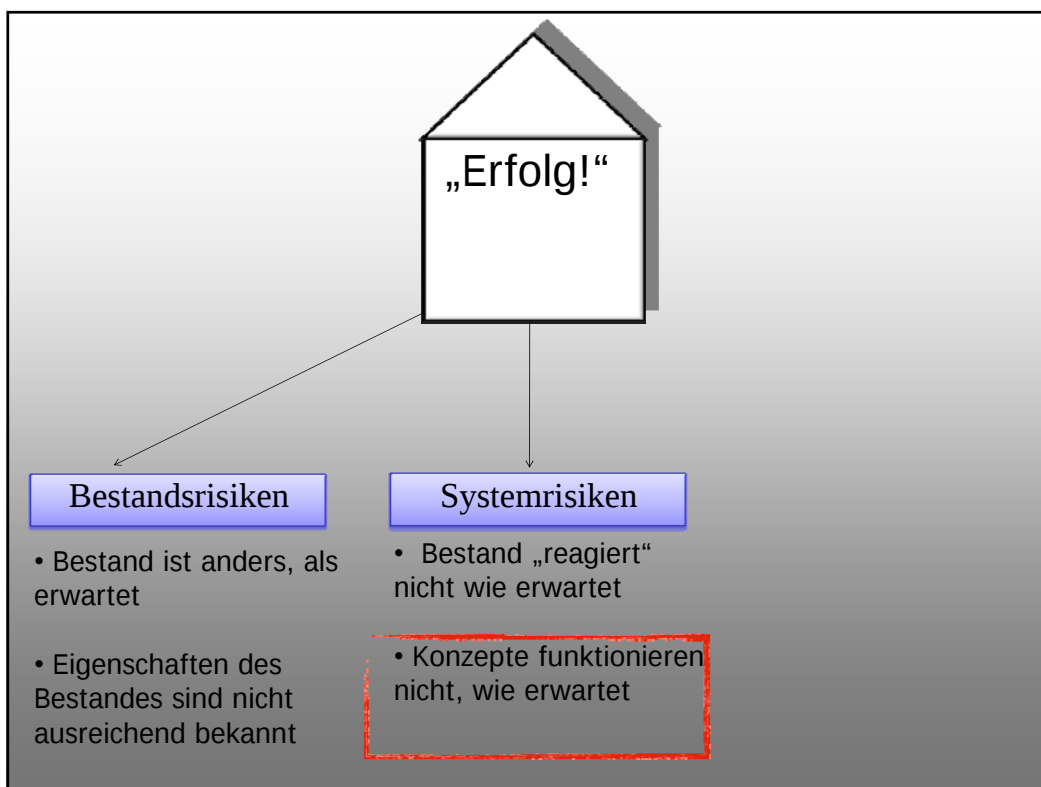
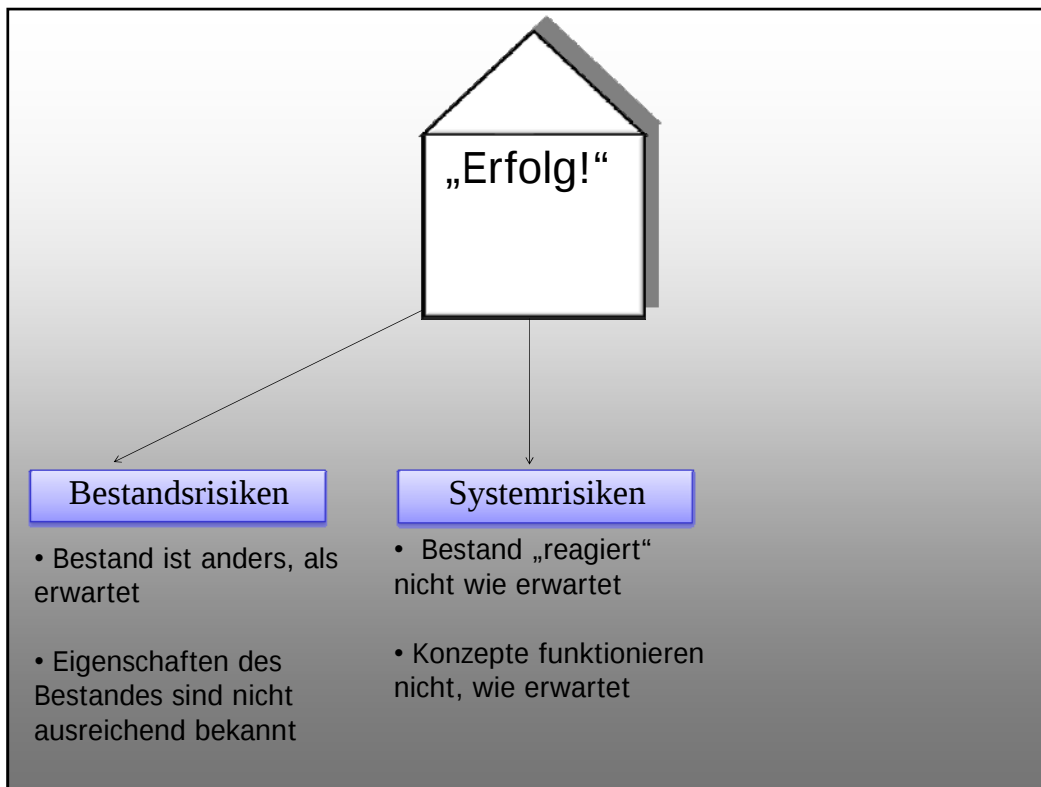
- Die Beratung des Bauherren zu Machbarkeitsrisiken
- Versteckte Risiken bei Bestandsbauten
- Übernommene Risiken

2. Vertragsschluss und Vertragspartner

3. Risiken während der Leistungsphase

- a. Abstimmungsprobleme / Kommunikation
- b. Leistungsänderung / „Zusatzwünsche“
- c. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung

4. Risiken im Bereich Bauüberwachung

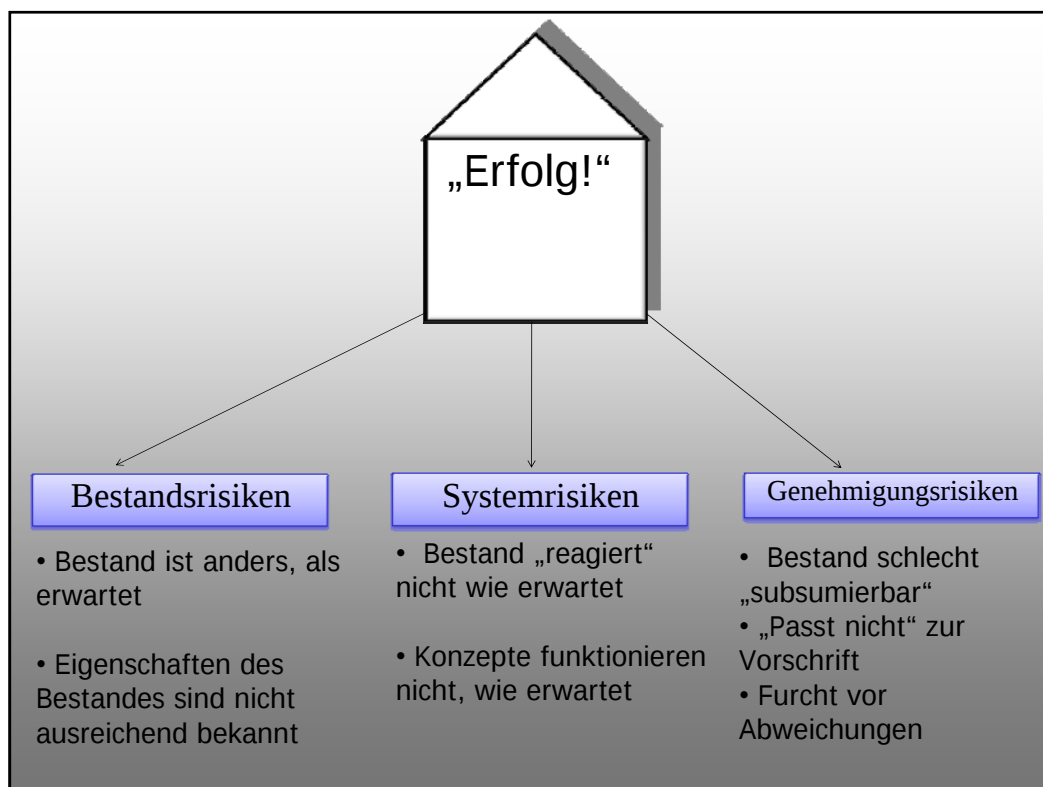


Sachverhalt

Ein Auftrag zum Umbau und zur Erweiterung eines Gebäudes. Architekten werden von der ausführenden Firma beauftragt "die Schal- und Bewehrungsplanung zu erstellen".

In einem späten Stadium der Ausführung des Baus wird die Notwendigkeit erkannt, ein Fassadenreinigungsgerät auf dem Dach zu stationieren.

Das - teilweise fertige - Dach ist ungeeignet für die Aufnahme eines solchen Gerätes.



Sachverhalt

Der Auftraggeber (AG) verlangt vom Architekten Schadensersatz wegen mangelhafter Planung, da die Genehmigungsplanung den bauordnungsrechtlichen Grenzabstand von mindestens 3 m zum Nachbargrundstück ohne Vorliegen einer wirksamen Nachbargenehmigung unterschreitet.

Der Architekt wendet unter anderem ein, dass der AG angeblich gewusst habe, eine Nachbarzustimmung sei erforderlich und habe daher das Risiko der Genehmigungsfähigkeit gekannt und übernommen.

Ist der Architekt von seiner Haftung für die mangelhafte Genehmigungsplanung befreit?

Entscheidung

Nein! Der Architekt wird von seiner Haftung wegen Erstellung einer nicht genehmigungsfähigen Planung grundsätzlich nur dann frei, wenn er mit seinem AG vereinbart, dass dieser das Genehmigungsrisiko übernimmt.

Von einer solchen Vereinbarung kann nur in Ausnahmefällen ausgegangen werden. Die Kenntnis des AG vom Genehmigungsrisiko bietet allein keine hinreichende Grundlage für die Annahme, dass dieser das Genehmigungsrisiko übernommen hat

Erforderlich ist, dass sich der AG bewusst über die Vorschriften des öffentlichen Baurechts hinwegsetzt oder diese an die Grenze des Möglichen "ausreizen" will oder der Architekt den AG unter Ablehnung seiner Gewährleistungspflicht über die Bedeutung und Tragweite des Verstoßes gegen die Bestimmungen des öffentlichen Baurechts aufgeklärt und belehrt hat.

Die Annahme der Übernahme des Risikos einer Ablennung des Bauantrags durch den AG setzt voraus, dass der Architekt den AG hinreichend über die Risiken der Genehmigungsfähigkeit aufgeklärt hat.

Der Architekt ist darlegungs- und beweispflichtig dafür, dass er von seiner grundsätzlichen Haftung wegen Erstellung einer nicht genehmigungspflichtigen Planung ausnahmsweise befreit ist.



OLG Schleswig, Urteil vom 09.09.2008 - [3 U 76/07](#); BGH, Beschluss vom 04.06.2009 - VII ZR 193/08 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Problem/Sachverhalt: Ein Architekt erstellt einen Bauantrag. Die Genehmigungsbehörde hat planungsrechtlich keine Bedenken, wenn noch einige Änderungen der Bauvorlagen vorgenommen werden. Zur Einarbeitung der Änderungen in die Planung kommt es aufgrund der zwischenzeitlich ausgesprochen Kündigung durch den Bauherrn nicht mehr.

Im Honorarrechtsstreit weist der Auftraggeber die Honorarforderung mit dem Argument zurück, die Planung sei nicht genehmigungsfähig.

Der Architekt entgegnet, der Bauherr habe ihn gehindert, eine Planungslösung unter Berücksichtigung der Änderungswünsche des Bauamts zu finden.

Entscheidung Der Architekt bekommt die von ihm getitelt gemachte Vergütung für die Leistungsphasen 1 bis 3.

Diese kann zwar nur verlangt werden, wenn eine genehmigungsfähige Planung erbracht worden ist.

Das ist nicht der Fall, da die Planung unstreitig noch änderungsbedürftig ist. Nach Treu und Glauben muss sich der Bauherr aber so behandeln lassen, als läge eine genehmigungsfähige Planung vor.



„Wer bockt,
verliert...“

Entscheidend ist, dass der Bauherr die Beseitigung der Mängel selbst entgegen § 242 BGB treuwidrig verhindert hat.

Der Architekt hat seine Bereitschaft zur Weiterarbeit deutlich gemacht und zu erkennen gegeben, dass er sich daran deshalb gehindert sehe,

I. Typische Haftungsfallen

1. Die vorvertragliche Anbahnung

- Die Beratung des Bauherren zu Machbarkeitsrisiken
- Versteckte Risiken bei Bestandsbauten
- Übernommene Risiken

2. Vertragsschluss und Vertragspartner

3. Risiken während der Leistungsphase

- a. Abstimmungsprobleme / Kommunikation
- b. Leistungsänderung / „Zusatzwünsche“
- c. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung

4. Risiken im Bereich Bauüberwachung

Übernommene Risiken

- „Übernahme“ fremder Planungen

Sachverhalt

Bei einer neu errichteten Eigentumswohnung ist es zu zahlreichen Rissen gekommen.

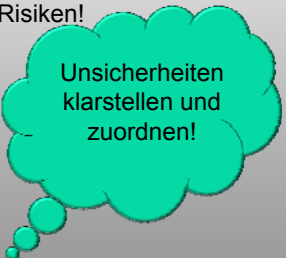
Ein Teil der Risse aus Schwindvorgängen beruht darauf, dass für tragende Innenwände Kalksandsteine und für das Außenmauerwerk Tongitterziegel verwendet worden sind.

Wegen dieser Risse wird dem Architekten, der lediglich die Leistungsphasen 1 - 4 des § 15 Abs. 2 HOAI übernommen hatte, ein Planungsfehler vorgeworfen, und dies, obwohl die Mauerwerksausführung auf einer insoweit fehlerhaften Baubeschreibung beruhte, die nicht der Architekt, sondern sein Auftraggeber, der Bauträger, erstellt hatte.

Entscheidung

Das Gericht verurteilt den Architekten zum Schadensersatz, weil er seine Beratungspflichten verletzt habe. Der Architekt habe bereits bei der Grundlagenermittlung die von seinem Auftraggeber geäußerten Wünsche auf ihre Zweckmäßigkeit und Durchführbarkeit zu überprüfen.

... oder überprüfen zu lassen - Beratungspflicht über Risiken!



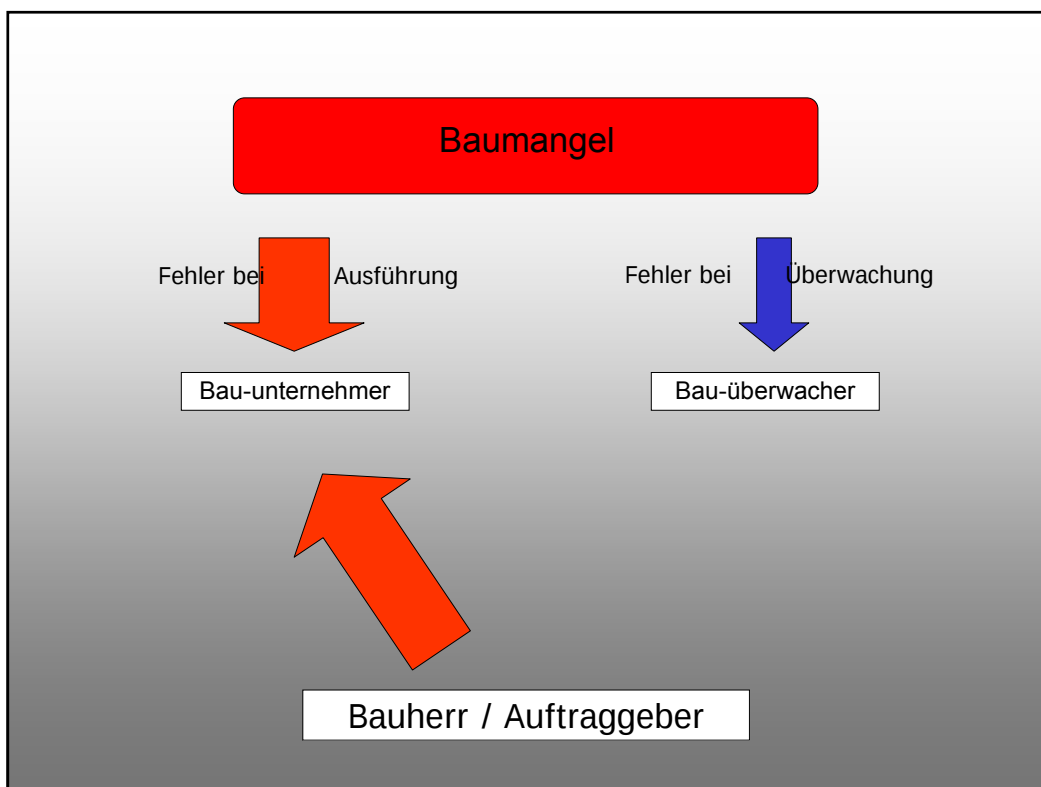
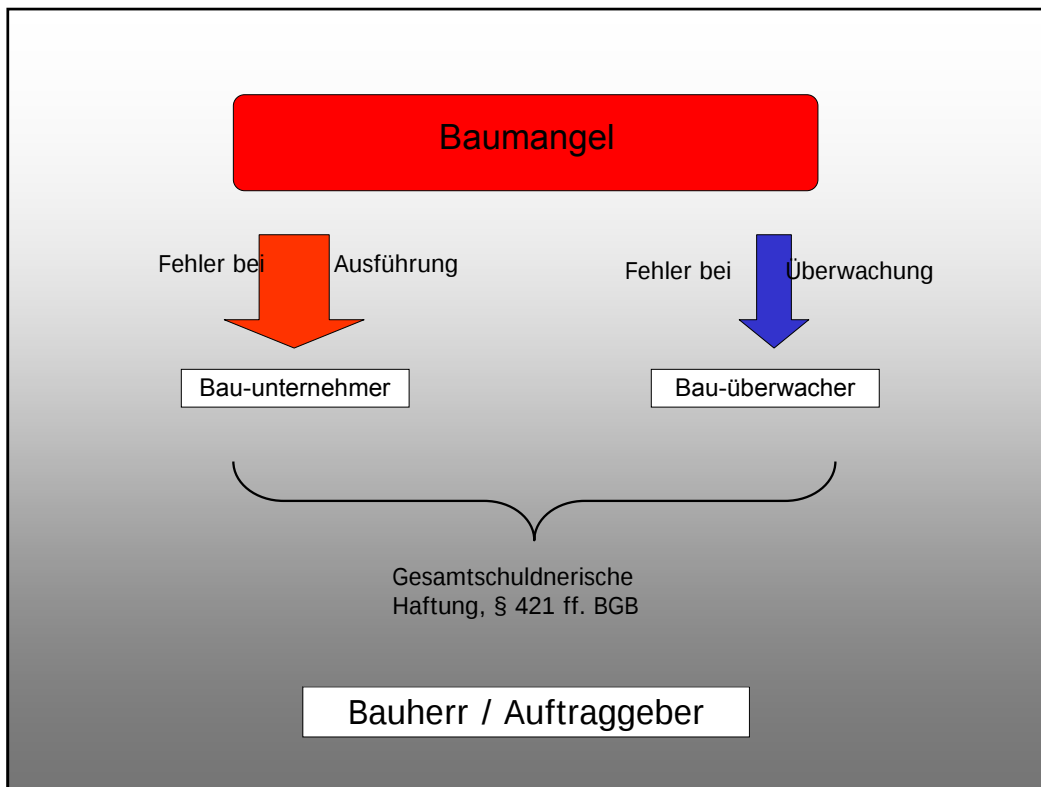
Unsicherheiten
klarstellen und
zuordnen!

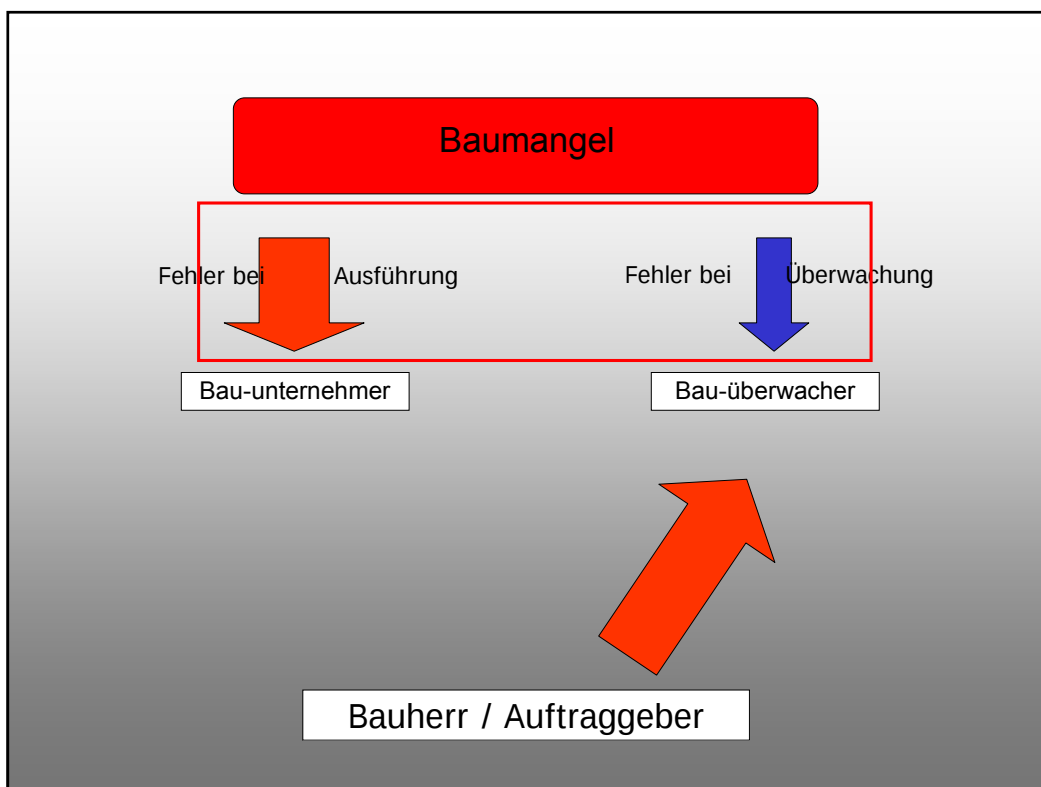
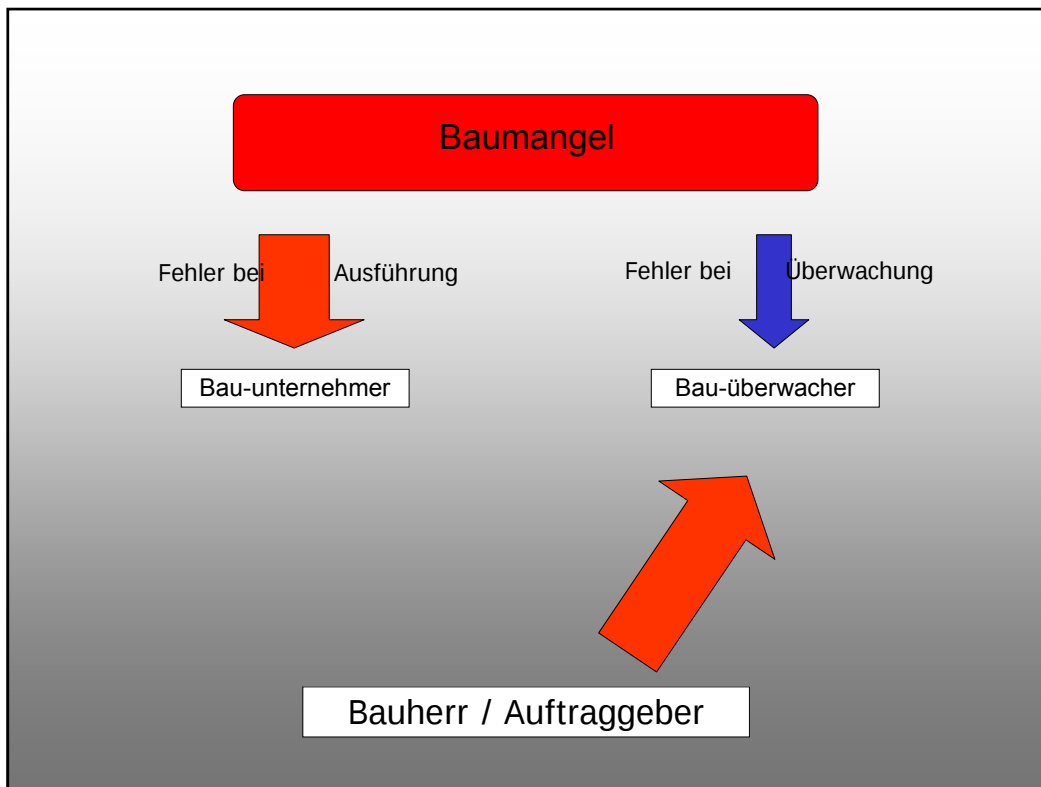
Übernommene Risiken

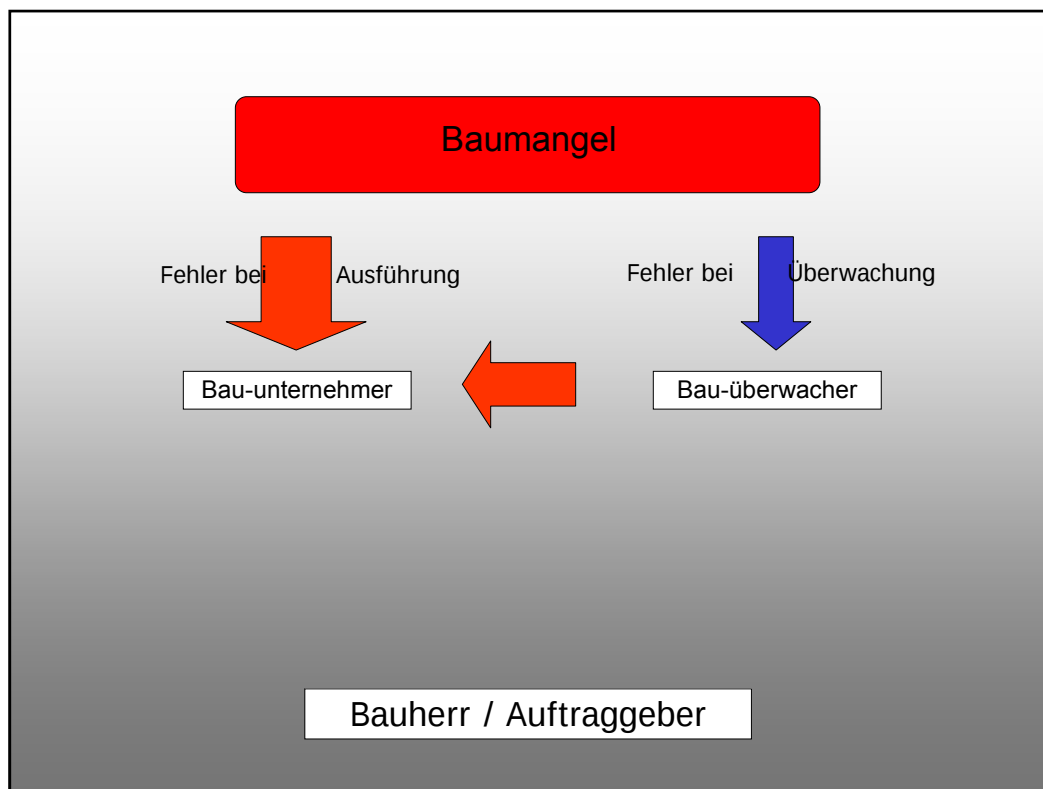
- „Übernahme“ fremder Planungen
- Brandschutzkonzept im Bestand als vereinbarte Leistung (ganzheitliche Bewertung!)

Übernommene Risiken

- Gesamtschuldnerische Haftung







Architekt und Statiker als Gesamtschuldner?

1. Ein Gesamtschuldnerausgleichsanspruch des Statikers gegen den Architekten setzt voraus, dass dem Architekten ein für den festgestellten konkreten Schaden mitursächlicher Vertragsverstoß in Form eines Planungs- oder Überwachungsfehlers anzulasten ist.
2. Die Ansprüche auf Schadensersatz wegen Schallschutzmangels aufgrund planwidriger Mauerdicke-Berechnung des Statikers einerseits und schalltechnisch nicht entkoppelter Sparren andererseits beruhen auf unterschiedlichen Mängeln und fallen daher nicht in die Gesamtschuld.

OLG Stuttgart, Urteil vom 14.02.2008 - [2 U 73/07](#)

*Verantwortungsbereiche
vertraglich klar abgrenzen!*

I. Typische Haftungsfallen

1. Die vorvertragliche Anbahnung

- Die Beratung des Bauherren zu Machbarkeitsrisiken
- Versteckte Risiken bei Bestandsbauten
- Risiken durch andere Beteiligte

„Wer schreibt, der bleibt...“

2. Vertragsschluss und Vertragspartner

3. Risiken während der Leistungsphase

- a. Abstimmungsprobleme / Kommunikation
- b. Leistungsänderung / „Zusatzwünsche“
- c. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung

4. Risiken im Bereich Bauüberwachung



Vertragsschluss und Vertragspartner

Die Definition der geschuldeten Leistung
im Brandschutz...

§ 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. [...]

„Schutzziele“



„Rechtsgüter“



- Leben, Gesundheit
- natürliche Lebensgrundlagen
- „öffentliche Sicherheit und Ordnung“

I. Typische Haftungsfallen

1. Die vorvertragliche Anbahnung

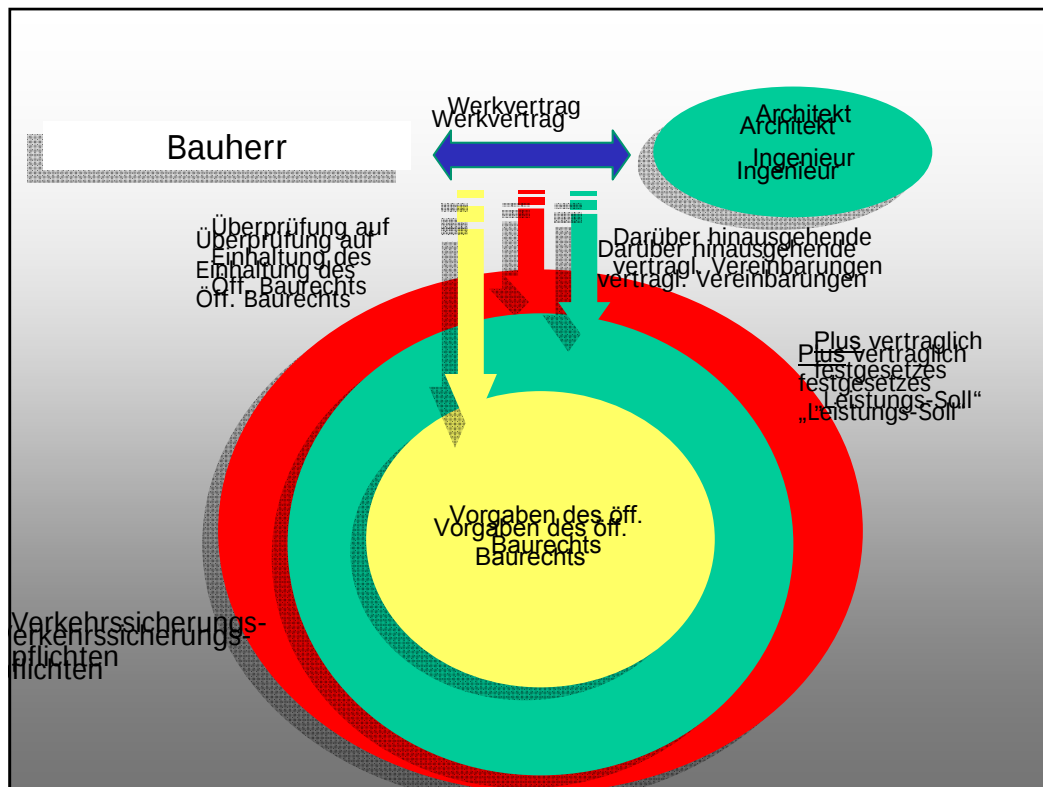
- Die Beratung des Bauherren zu Machbarkeitsrisiken
- Versteckte Risiken bei Bestandsbauten
- Risiken durch andere Beteiligte

2. Vertragsschluss und Vertragspartner

3. Risiken während der Leistungsphase

- a. Abstimmungsprobleme / Kommunikation
- b. Leistungsänderung / „Zusatzwünsche“
- c. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung

4. Risiken im Bereich Bauüberwachung



I. Typische Haftungsfallen

1. Die vorvertragliche Anbahnung

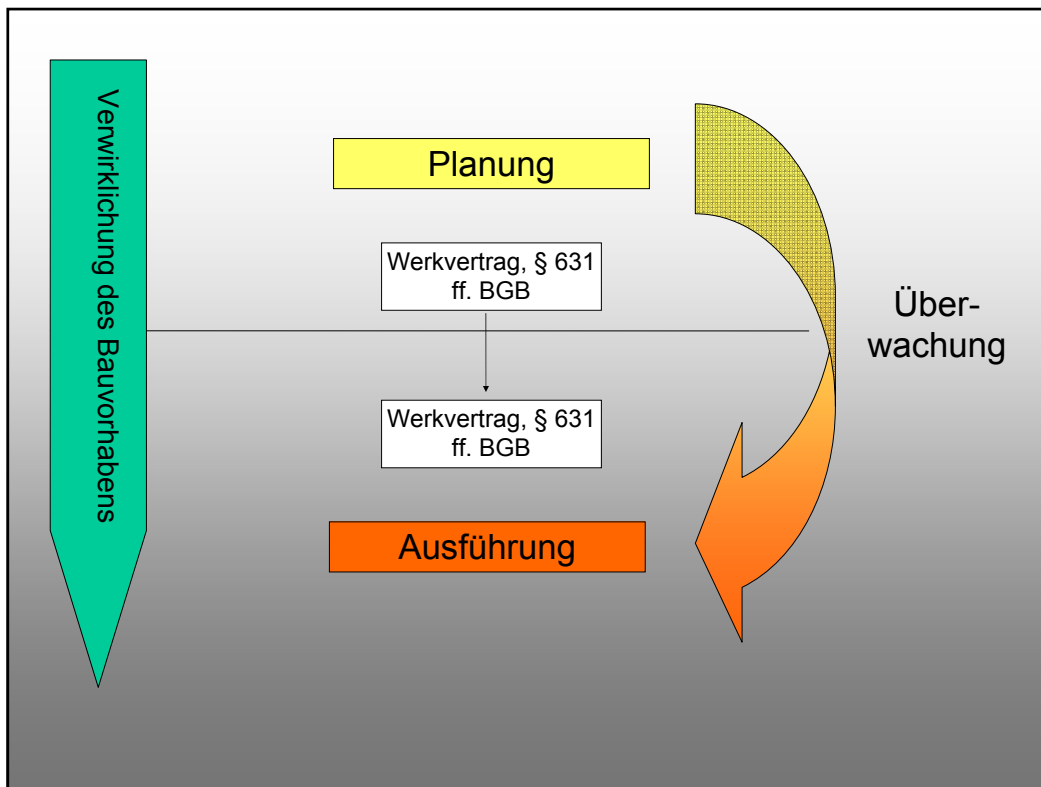
- Die Beratung des Bauherren zu Machbarkeitsrisiken
- Versteckte Risiken bei Bestandsbauten
- Risiken durch andere Beteiligte

2. Vertragsschluss und Vertragspartner

3. Risiken während der Leistungsphase

- a. Abstimmungsprobleme / Kommunikation
- b. Leistungsänderung / „Zusatzwünsche“
- c. Umfang und Inhalt der geschuldeten Leistung

4. Risiken im Bereich Bauüberwachung



Kriterien der Objektüberwachung als privatrechtlich „Beauftragter“

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

