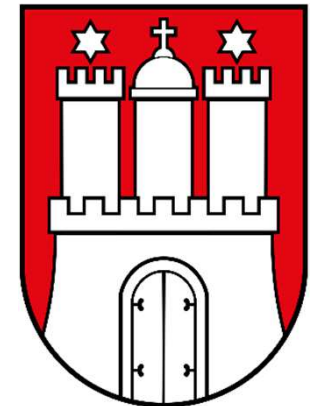


Hamburg – 4. Februar 2020

Update Baurecht

Alles, was Recht ist...



Prof. Dr. jur. Günther Schalk
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Referent:

Prof. Dr. jur. Günther Schalk



Redakteur u.a. beim Hörfunk

Ausbildung als **Sprecher für Hörfunk und Fernsehen**

Studium der Rechtswissenschaften in Augsburg

seit 2000 in der **Kanzlei TOPJUS**

München-Schrobenhausen-Pfaffenhofen-Ingolstadt-Nordhausen

seit 2005 **Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht**

Honorarprofessor für Bau-, Vergabe- und Umweltrecht

an der **Technischen Universität Hamburg**

und an der **Technischen Hochschule Deggendorf**

Direktor der Akademie für Baumanagement



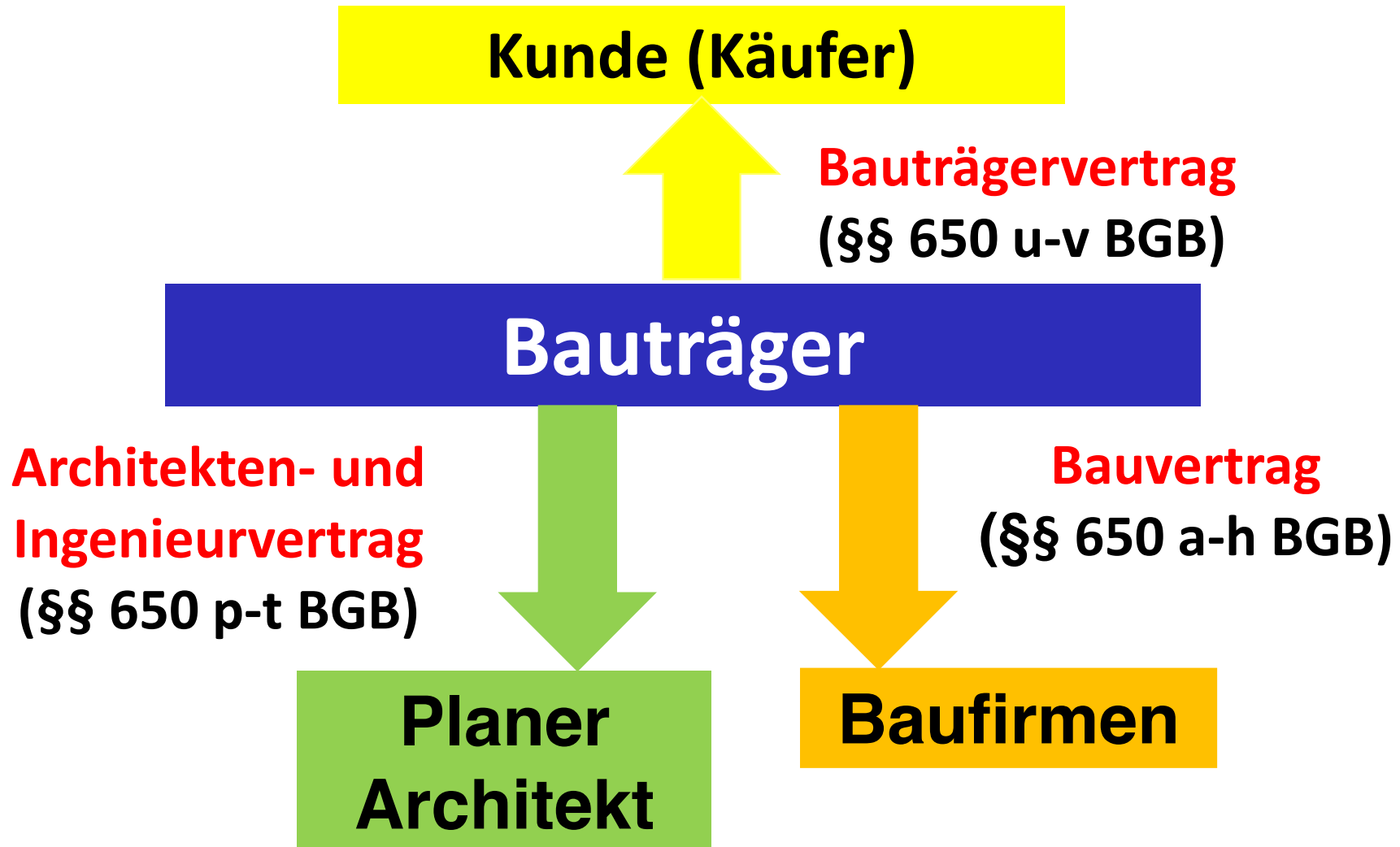


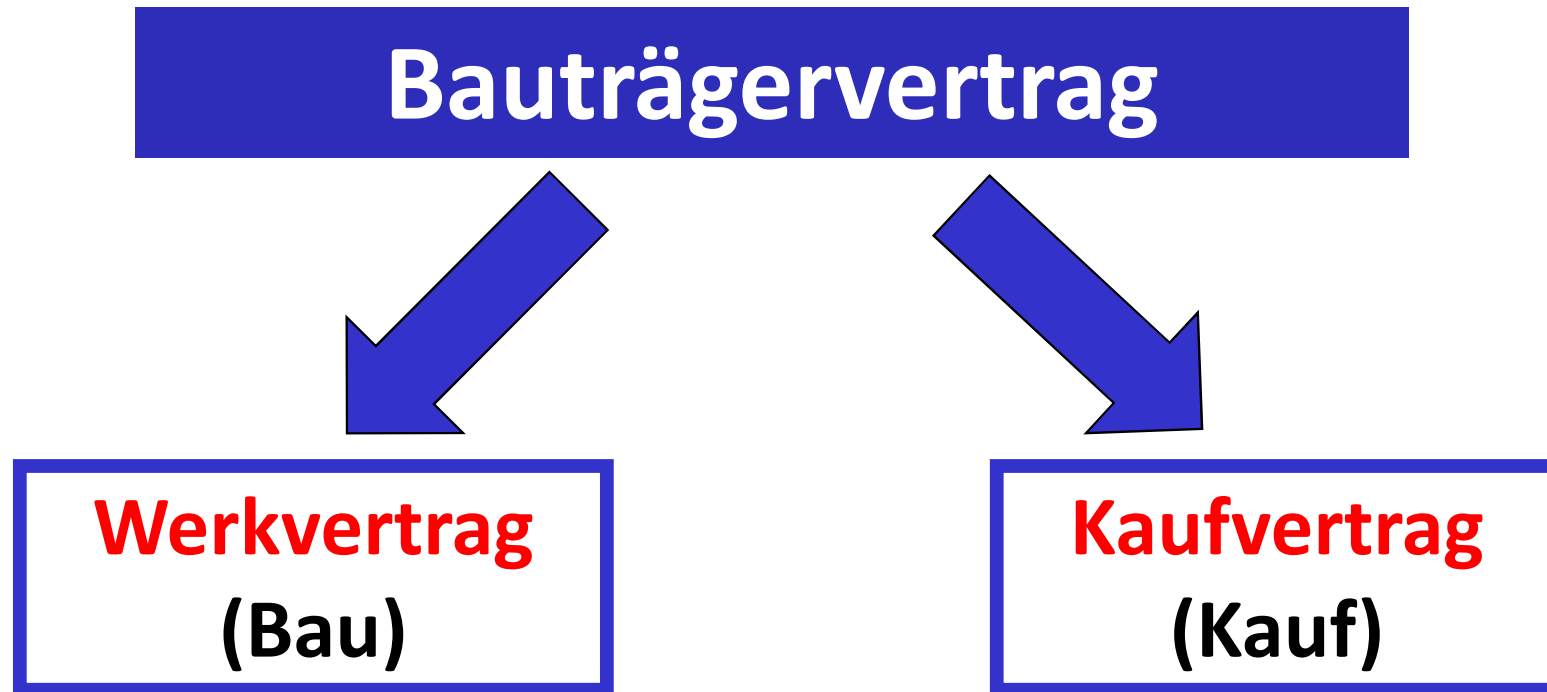
Bauträgervertrag



Sonderrolle Bauträger

Bauträger hat eine „Zwitterstellung“





keine Anwendung: §§ 648, 648a [außerord. Kündigung WerkV-Teil], 650b bis 650e [Änderungsrecht Besteller], 650k Absatz 1 [Baubeschreibungspflicht des AN], §§ 650l [Widerrufsrecht] und 650m Absatz 1 [max. 90% AZ]

Aktuelle Urteile



Aktuelle Urteile



Nachträge: Revolution!

1. Einigen sich die Parteien nicht über die Preisbildung des neuen EP für Mengenerhöhungen gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B, enthält der Vertrag eine **Lücke**, die im Wege der **ergänzenden Vertragsauslegung** zu schließen ist.
2. Die in diesem Rahmen Vertragsauslegung vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen ergibt, dass der **neue Einheitspreis auf Basis der tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge zu bemessen ist.**

BGH, Urteil vom 08.08.2019 - VII ZR 34/18

Abdichtung/aaRdT

1. Die Außenwandabdichtung mittels Kombinationslösung aus WU-Betonbodenplatte und kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung **entspricht** für den Wasserlastfall aufstauendes Sickerwasser - **trotz Konformität mit den Regelungen der DIN 18195-6 bzw. DIN 18533 - nicht den anerkannten Regeln der Technik.**
2. Die **von der Regelung der vorgenannten DIN ausgehende Vermutungswirkung** sieht der Senat - insbesondere aufgrund der Vielzahl an aufgetretenen Schadensfällen - als **widerlegt** an.

OLG Hamm, Urteil vom 14.08.2019 - 12 U 73/18 (n. rkr.)

Revision: BGH, Az. VII ZR 206/19)

Der Fall:

- BV: DHH, gemauerte Außenwände
- Abdichtung gegen Stau-(Druck)wasser aus Erdreich
- Material: kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung (PMBC), die an die Außenseite der WU-Betonplatte angeschlossen war
- nach einem Jahr: Feuchtigkeitsschäden
- Gericht...

Der Fall:

- Gerichtsgutachter (welche Rolle hat er?)
- Ergebnis „**auf Grund eigener Erfahrung und auf Basis einer Umfrage unter Sachverständigen**“:
- Ausführung (Kombi WU-Beton und PMBC) entspricht der DIN 18195-6 bzw. DIN 18533
- dennoch aaRdT (-) → Mangel (+)
- *Problem: SV hat gepfuscht (nicht mal Untersuchung von Ort) und Gericht geschlafen*

Unfallschutz – ein Fall:

- Baufirma soll Schulhaus sanieren
 - dunkler Raum, Bauarbeiter stürzt in nicht gesicherten Schacht vier Meter ab
 - Wer ist „schuld“?
 - AG: „die Baufirma!“
 - Baufirma: „der AG!“
- ?

Unfallschutz

1. Der **AG** hat als **Verkehrssicherungspflichtiger** dafür Sorge zu tragen, dass ein entkernter Versorgungsschacht gegen Zutritt gesichert ist oder eine Absturzsicherung aufweist.
2. Die ihn primär treffende Verkehrssicherungspflicht kann der AG dadurch **verkürzen**, dass er die **Planung und Durchführung** des Bauvorhabens **zuverlässigen und sachkundigen Fachleuten überträgt**.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.02.2017 - 21 U 229/14;
BGH, Beschluss vom 21.11.2018 - VII ZR 59/17(Nzb. zur.)

Unfallschutz

3. AG bleibt in der eigenen Verantwortung, wenn er **Anlass zu Zweifeln** haben muss, **ob** der **AN** den **Gefahren und Sicherungsanforderungen an der Baustelle in gebührender Weise Rechnung trägt** oder dessen **Tätigkeit mit besonderen Gefahren verbunden** ist, die auch vom AG erkannt und durch Anweisungen abgestellt werden können.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.02.2017 - 21 U 229/14;
BGH, Beschluss vom 21.11.2018 - VII ZR 59/17(Nzb. zur.)

Aufgabe:

Rechtliche Aufarbeitung des IFB- Bauschadenberichts

VHV-Bauschadenbericht
Hochbau 2019/20

Erfahrung des Juristen

Grundfrage:

Was ist „Qualität“ am Bau?













„Qualität“

- *Das Recht kennt den Begriff „Qualität“ nicht...*
- **Entscheidende Fragen rechtlich:**
 - „mangelfrei“/„mangelhaft“?
 - Schaden? Mangelfolgeschaden?
 - *Hat mich jemand dabei gesehen?*

Ursachenforschung

- **Qualität schlechter oder Streitlust größer?**
- **Normen werden immer mehr und unübersichtlicher**
- **Fachkräftemangel**
- **„Drittfinanzierung“**

Regelungswut

- **EU-Seilbahn-Richtlinie:**
 - Auch Berlin und Mecklenburg-Vorpommern mussten Gesetze für die Sicherheit von Seilbahnen erlassen...
- **EU-Schnullerkettenrichtlinie:**
 - 52 eng bedruckte Seiten, 8 Kapitel mit bis zu 40 Unterpunkten; seit über 10 Jahren in Bearbeitung bei der Kommission – obwohl die EU selbst sagt, dass es kaum Unfälle mit Schnullerketten gibt

Qualitätsmaßstäbe?

- Vorschriften im Gesetz? --- § 633 Abs. 2 BGB
- Vorschriften in der **VOB/B**? --- § 13 Abs. 3 BGB

„vereinbarte
Beschaffenheit“



allgemein
anerkannte
Regeln der
Technik

Qualitätsmaßstäbe?

Reicht es, DIN einzuhalten?

- Nein! **BGH**: DIN-Normen dürfen nicht identisch gesetzt werden mit aaRdT
- Nein! **BVerwG**: „Vereinbarungen gewisser Kreise, die eine bestimmte Einflußnahme auf das Marktgeschehen bezwecken.“ (Sachverstand, aber Lobbyarbeit)

„Anerkannte Regeln der Technik“

Was ist das ?

**DIN-
Normen?**

**Verarbeitungs-
richtlinien der
Hersteller?**

Merkblätter?



**VOB/C (z.B. DIN
18330 für
Mauerarbeiten)?**

**EN-Normen/
Eurocodes?**

Was sagt die Rechtsprechung dazu?



Wo stehen „aaRdT“?

Fall:

- AG rügt fehlendes Gefälle eines Epoxydharzbelags im Zugangsbereich zu einer Wohnanlage
- SV: „keine Norm, kein Regelwerk, keine Vorgabe im Vertrag → Gefälle ist nicht geschuldet“

→ BGH, Urteil vom 21.11.2013 - VII ZR 275/12

„AaRdT sind nicht ausschließlich in förmlich veröffentlichten Regelwerken niedergelegt, sondern können auch durch ungeschriebene Regeln konkretisiert werden.“

→ *Regeln für vergleichbare Beläge analog? (zB. DIN 18318)*

→ *ungeschriebene Regel, dass das „einfach so sein muss“*

„aaRdT“

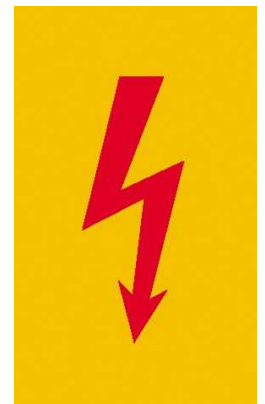
Fall:

- AN hat Fliesen in Autohaus verlegt
- Nach 2 Jahren: Fliesen lösen sich; Risse
- AG und SV: „Verstoß gg. aaRdT“

→?

→ OLG Koblenz, Urteil vom 16.01.2013 - 5 U 748/12

Ein Verstoß gegen die aaRdT der Technik ist unerheblich, wenn damit keine nachweisbaren Risiken (= Gebrauchsnachteile) verbunden sind.



„aaRdT“

1. Soweit für Bauleistung **aaRdt** bestehen = im allgemeinen Rechtsverkehr erwartete Beschaffenheit und **stillschweigend vereinbarte Mindestqualität**
2. **Verstoß gegen aaRdT = idR Mangel**
3. **Maßgebend = aber nicht die Einhaltung der aaRdT, sondern der dadurch mögliche Erfolg, nämlich die **Gebrauchsfähigkeit** der Bauleistung.**

[schwer begehbare Treppe = auch dann mangelhaft, wenn die Treppe den einschlägigen DIN-Normen (noch) entspricht]

OLG Brandenburg, Urteil vom 26.09.2013 - 12 U 115/12

Fälle aus dem IFB- Schadensbericht unter der Rechtlupe



VHV-Bauschadenbericht
Hochbau 2019 / 20

Verantwortliche

Bauherr/AG

Architekt/Planer

Bauüberwacher

Sonderfachleute

Projektsteuerer

Baufirma (AN)

Baufirma (Sub)

Behörden

**Sonderrisiken
(z.B. Baugrund)**

Fall: Schimmel



Fall: Rissbildungen



Fall: Rissbildungen

Beispielfall:

- EFH-Massivbau, unterkellert, Bodenplatte auf Glasasche
- Risse
- Ursachenforschung: Untersuchung Baugrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse

Fall: Rissbildungen

Rechtliche Probleme:

- Zeitpunkt Bodenuntersuchungen
- Zeitpunkt Grundwasseruntersuchungen
- Risseursachen? Alternativursachen?
- Wer ist „schuld“?

Tipp:

- **AG muss Boden- und Wasserinformationen liefern**
- Planungsfehler werden dem AG zugerechnet
- Haftung Planer, BÜ, Baufirma

Fall: Undichte Kelleraußenwand/Abdichtung



Fall: Undichte Kelleraußenwand/Abdichtung

Beispielfall:

- Brandschaden
- teilweiser Neubau, in diesem Zug Kellererweiterung
- gemauerter Keller
- Wasser im Keller – mindestens knöcheltief
- **Bauherr** hat z.T. mit seinen Leuten selbst gemauert
- **Rolle Architekt/Bauüberwacher**
- **gerichtliche Aufarbeitung?**

Fall: WDVS und Risse

- **Beispiel: Putzrisse auf mineralischer Dämmung (AN hat nur geputzt, WDVS = Marke Eigenbau)**



Fazit:

Tipps für die Praxis



Fazit:

Tipps für die Praxis

- **Verträge gestalten**
 - **Planer – Auftragsumfang genau definieren!**
 - **Bauüberwacher einsetzen (Haftungsmehrung)**
 - **Baufirmen**
 - **Projektsteuerer?**
- **Baufirma hat Prüf- und Hinweispflicht (Unklarheiten, Fehler, Widersprüche), sonst Mängelhaftung**









WENN ICH GROSS BIN



WERDE ICH ARCHITEKT...



Danke fürs Zuhören!

Noch Fragen ?

Prof. Dr. jur. Günther Schalk

Kanzlei TOPJUS

schalk@topjus.de

Tel. 08252/8946-63

