



„Fachwissen verpflichtet“:

Ein Überblick für Planer & Ausführende der HLS – Branche

-

HERZLICH WILLKOMMEN

Dr. Hendrik Hunold
Fachanwalt & Lehrbeauftragter für Bau- & Architektenrecht

Inhaltsübersicht

1. Überblick: Die Beziehungen der Beteiligten am Bau („Strichtheorie“)
2. Originäre Mängelansprüche („Fachwissen verpflichtet“: Teil 1)
3. Haftung außerhalb des eigenen Leistungsbereichs: Prüfungs- & Hinweispflichten („Fachwissen verpflichtet“: Teil 2)

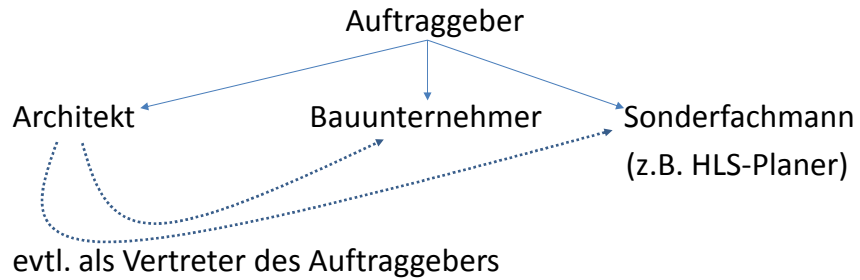
MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

2



Überblick: Die am Bau Beteiligten



Mehrere Vertrags- und Leistungsbeziehungen (nebeneinander), v.a. keine Beziehungen zwischen Architekt, Fachplaner und Bauunternehmer.

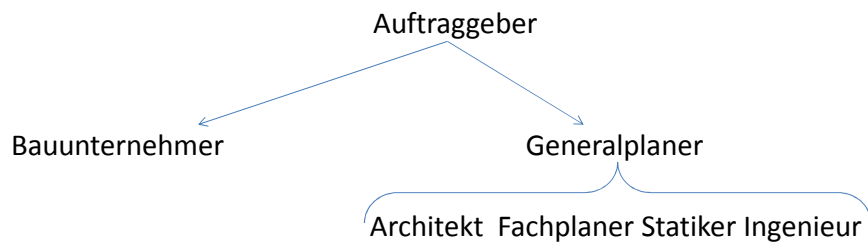
MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

3

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Überblick: Verdeutlichung Generalplaner



- Zwei Vertrags- und Leistungsbeziehungen, aber nur eine (!) bzgl. Planungsleistungen
- Generalplaner übernimmt nur Planungsleistungen

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

4

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Beteiligte und ihre Beziehungen

(am Bsp. des HLS-Planers)

Fall:

Der AG verlangt vom HLS-Planer, dass sein 4-Sterne-Hotelneubau mit einer Betonkernaktivierung auszustatten ist. Der HLS-Planer teilt daraufhin dem die Heizungs- und Kühlanlagen bauenden Unternehmen mit, dass eine Betonkernaktivierung für ein 4-Sterne-Hotel zu träge ist und es daher v.a. in den Gästezimmern nicht ausreichend schnell kühl werde. Nach Fertigstellung beschwert sich der Hotelbetreiber, dass die Gästezimmer im Sommer nicht schnell genug gekühlt werden können.

Der AG verlangt vom HLS-Planer die Kosten für eine Umrüstung des Kühlsystems mit dem Argument, seine Planung sei für ein 4-Sterne-Hotel nicht ausreichend gewesen.

Der HLS-Planer wendet ein, er habe auf dieses Risiko hingewiesen und hafte daher nicht.

→ *Wer hat Recht?*

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

A/5

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Beteiligte und ihre Beziehungen

(am Bsp. des HLS-Planers)

Lösung:

Der AG! Der HLS-Planer kann sich durch einen Bedenkenhinweis nur entlasten, wenn dieser gegenüber seinem AG erklärt wird. Denn nur zu diesem besteht ein Vertragsverhältnis.

Der Bedenkenhinweis gegenüber dem Unternehmer ist wirkungslos, da dieser keinen Vertrag mit dem HLS-Planer hat, sondern nur mit dem AG!

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

A/6

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Fall (KG Berlin, Urteil vom 28.03.2014, 7 U 54/13):

Der AG verlangt von seinem Heizungs- und Anlagebauer (AN) einen Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung von EUR 5.000,00. Die vom AN in den Werkstatt- und Lagerräumen eingebaute Heizungsanlage entspräche nicht den Vorgaben der Arbeitsstättenrichtlinie; es werde nicht ausreichend warm.

Der AN wendet ein, in den Einbauplänen seien im Beisein des AG die beiderseits abgestimmten Daten eingetragen worden, nach denen die Heizung gebaut wurde. Auch habe er – der AN – darauf hingewiesen, dass ein nachhaltige Energieeinsparung nur erreicht wird, wenn die Baulichkeiten energetisch saniert werden.

→ *Muss der AN den Vorschuss bezahlen?*

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

7

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung (1):

- Der Bauvertrag - und Planervertrag! - ist Werkvertrag nach §§ 631 ff. BGB.
- **§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag**
 - (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
 - (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

8

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung (2):

§ 633 BGB: Sach- und Rechtsmangel (->Planervertrag ist Werkvertrag, §§ 631 ff. BGB); sog. „dreistufiger Mangelbegriff“ in § 633 Abs. 2 BGB:

1. Stufe: Mangel (+), wenn nicht die „**vereinbarte Beschaffenheit**“ vorliegt (§ 633 Abs. 2 Satz 1 BGB).
Liegt danach kein Mangel vor:
2. Stufe: Mangel (+), wenn sich Ausführung/Planung nicht für „die **nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung** eignet“ (§ 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB).
Liegt danach auch kein Mangel vor:
3. Stufe: Mangel (+), wenn sich Ausführung/Planung nicht für die „**gewöhnliche Verwendung**“ eignet (§ 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB).
Liegt auch nach der 3. Stufe kein Mangel vor, ist Leistung mangelfrei.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

L/5

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung (3):

- Der AN schuldet eine Leistung, die „funktionstauglich und zweckentsprechend“ ist.
- Daran ändert sich nichts, wenn die Parteien eine bestimmte Ausführungsart vereinbart haben, mit der diese Funktionstauglichkeit nicht erreicht werden kann.
- Gilt auch für den Architektenvertrag (BGH, BauR 2013, S. 624 ff.: „Zweck ist die mangelfreie Veräußerung an die Erwerber“).

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

10

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

→ Was folgt im Grundsatz und zusammengefasst aus den vorherigen Folien und den dortigen Ergebnissen?

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

L/9

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung:

Ein Mangel der Architektenleistung setzt auf Grundlage des § 633 BGB immer voraus, dass

- der vertraglich vereinbarte Soll
- nicht mit dem tatsächlichen Ist übereinstimmt.

Folge: es ist immer ein Vergleich von Ist/Soll anzustellen, um herauszufinden, ob ein Mangel vorliegt.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

L/10

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Fall (OLG München, Urteil 05.06.2013, 13 U 1425/12 Bau):

Der AN soll für den AG eine Ausstellungshalle errichten. Die Arbeiten werden detailliert geplant, v.a. soll der Hallenboden 15 cm stark sein. Das die Halle mit schweren „Flurladern“ befahren werden sollte, wusste der AN nicht. Der 15 cm stark ausgeführte Hallenboden reißt bei einem Befahren mit „Flurladern“ schließlich.

Der AG verlangt den Austausch der Bodenplatte (Kosten EUR ca. 100.000,00). Der AN hätte erkennen müssen, dass die Halle für derartig schwere Arbeiten genutzt werde. Die Bodenplatte sei nicht „funktionstauglich“. Der AN hätte Bedenken anmelden müssen.

→ *Muss der AN zahlen?*

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

13

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung:

Abweichung zum vorherigen Fall: es gibt keine „vereinbarte Funktionstauglichkeit“, d.h.:

- Der AN wusste nur, dass er eine Halle errichten sollten, kannte aber deren Zweck nicht. Die besonderen Anforderungen waren nur dem AG bekannt und damit für den AN als dessen einseitige Vorstellungen nicht beachtlich.
- Der AN darf sich in solchen Fällen grds. darauf verlassen, dass die planerischen Vorgaben des AG zutreffend sind.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

14

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Fall:

Im Jahre 2007 beabsichtigte der C, unter Verwendung der beiden bereits verlegten Sonden, eine Wärmepumpe in das Heizungssystem für sein Haus zu integrieren und wandte sich dazu an den A. Ausdrücklich wurde die Leistung im Einzelnen nicht vereinbart, insbesondere nicht die Funktionsteile – wie etwa Sonden –, mit denen die Wärmepumpe für eine Heizungsanlage für Erdwärme zusammenwirken sollte.

In der Folge zeigte sich, dass die Wärmepumpe zwar Wasser umwälzte, aber keine Wärme erzeugte.

→ *Der A wendet ein, dass alle Teile der Heizungsanlage für sich gesehen ordnungsgemäß errichtet und geplant sind (was zutrifft). Zu Recht?*

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

L/7

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung:

- Nein! *OLG Brandenburg, Urteil v. 25. 5. 2011 – 13 U 83/10* : Das Werk eines Heizungsbaunternehmers, der eine Wärmepumpe in eine bestehende Heizungsanlage zu integrieren hat, ist mangelhaft, wenn es eine ausreichende Beheizung des betreffenden Objekts nicht ermöglicht.

- Begründung:

Der vertraglich geschuldete Erfolg bestimmt sich nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien erfüllen soll. Der BGH hat deshalb eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit und damit einen Fehler i. S. des § 633 Abs. 1 BGB a. F. angenommen, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck der Herstellung eines Werkes nicht erreicht wird und das Werk seine vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllt [...].

Das gilt unabhängig davon, ob die Parteien eine bestimmte Ausführungsart vereinbart haben oder die anerkannten Regeln der Technik eingehalten worden sind. Ist die Funktionstauglichkeit für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch vereinbart und ist dieser Erfolg mit der vertraglich vereinbarten Leistung oder Ausführungsart oder den anerkannten Regeln der Technik nicht zu erreichen, schuldet der Unternehmer die vereinbarte Funktionstauglichkeit.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

L/8

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

→ Was machen Sie, um der Thematik der „Funktionstauglichkeit“ vorzubeugen?

Vereinbarung der Funktion/Zweck des Bau- bzw. Planungsvorhabens im Vertrag!

- Denn i.E. kommt der Funktionstauglichkeit Vorrang vor der Leistungsbeschreibung zu.
- Eine hiervon zu trennende Frage ist, wie sich dies auf die Vergütung auswirkt.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

17

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Fall (BGH, Urteil 07.03.2013, VII ZR 134/12):

Der AN baut eine Treppe in das Haus der AG ein; vertraglich vereinbart sind 40 cm Wangenstärke. Die Treppe wird so gebaut, knarrt und biegt sich aber.

Der AG verlangt Nachbesserung. Der AN lehnt diese ab, weil so gebaut sei, wie vereinbart.

Der gerichtliche Sachverständige stellt im Prozess fest, dass nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik die Wangenstärke mind. 50 cm betragen muss.

→ Muss der AN dennoch nachbessern?

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

18

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Mängelansprüche

Lösung:

Ja!

- Die Leistung muss den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und zwar unabhängig davon, was konkret vereinbart ist! Sie sind als Mindeststandard einzuhalten (BGH Urteil v. 20. 3. 1975, VII ZR 221/73).
- Der Unternehmer sichert üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluss einen Standard zu, der jedenfalls den anerkannten Regeln der Technik entspricht (BGH Urteil v. 14. 5. 1998, VII ZR 184/97).
- Dies gilt auch für Planungsleistungen (BGH, NJW-Spezial 2013, S. 109).
- Ein Standard, der von den allgemein anerkannten Regeln der Technik nach unten abweicht entlastet den AN nur dann, wenn er **konkret darauf und auf sich etwaige ergebende Folgen hinweist**, der AG aber dennoch die Leistung ausführen lassen will.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

19

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Prüfungs- & Hinweispflichten

Fall (BGH, Urteil 08.11.2007, VII ZR 183/05, „BHKW“):

B bewohnt ein Forsthaus, das nicht an das öff. Stromnetz angeschlossen ist. Er beauftragt daher die Errichtung ein BHKW, welches dessen kompletten Strom-, Wärme- und Warmwasserbedarf decken soll. Die Fa. K soll die Heizung bauen und diese an das BHKW anschließen.

Das Forsthaus wird später nicht richtig warm. Das BHKW ist mit einer geringeren thermischen Leistung errichtet, als von B errechnet und wird für das BHKW wegen des zu geringen Strombedarfs des Forsthauses nicht ausreichend Abwärme für die Heizung produziert.

B verweigert daher die Abnahme und zahlt die restliche Vergütung von EUR 10.152,68 nicht an K. K klagt auf Zahlung.

→ *Gewinnt K den Rechtsstreit, d.h. bekommt er von B sein Geld?*

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

20

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Prüfungs- & Hinweispflichten

Lösung (1):

- Zunächst: Die Leistung des K ist mangels Funktionstauglichkeit mangelhaft („es wird nicht warm“). Das die Ursache in dem von B zur Verfügung gestellten BHKW liegt, ist für die Frage des Mangels unbeachtlich.
- K wird aber von seiner Mängelhaftung frei, wenn er seiner Prüfungs- und Hinweispflicht nachgekommen ist (sog. „Befreiungstatbestand“).

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

21

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Prüfungs- & Hinweispflichten

Lösung (2):

- Gilt für den VOB/B- und den BGB-Werkvertrag
- Der Unternehmer trägt die Darlegungs- und Beweislast!
- Der Umfang hängt entscheidend von den Umständen des Einzelfalles, v.a. von dem Grundsatz der Zumutbarkeit ab.
- Prüfungs- und Hinweispflichten werden dabei durch Regelungen in den DIN-Normen nicht abschließend umschrieben.
- Es kommt nicht nur auf die Sachkenntnis an, die von dem Unternehmer selbst erwartet werden kann, sondern auch darauf, ob sich dieser auf eine (im Einzelfall sogar besondere) Sachkunde seines Auftraggebers oder z.B. des Architekten verlassen und deshalb eigene Überprüfungen unterlassen bzw. nur eingeschränkt durchführen kann. Die Prüfungs- und Hinweispflicht entfällt aber nicht schon, weil sich der Auftraggeber die Sachkunde z.B. seines Bauleiters entgegenhalten lassen muss.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

22

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Prüfungs- & Hinweispflichten

Lösung (3):

- Wird die Bauleistung von **Fachfirmen** mit besonderen Spezialkenntnissen ausgeführt, so **verstärkt** sich die Prüfungspflicht.
- Die Prüfungs- und Anzeigepflicht erstreckt sich auf die **gesamte Bauausführung inkl. der Planung**.
- Sie besteht ggfls. auch, wenn der Auftraggeber in **Eigenleistung** Vorarbeiten erbringt oder bereits erbracht hat.
- Im BHKW-Fall hat wurde dann eine Prüfungs- und Hinweispflicht des K bzgl.
 - des Strombedarfs des BHKW verneint
 - der zu geringen Leistung des BHKW aber bejaht.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

23

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

Prüfungs- & Hinweispflichten

→ *Welche Konsequenzen haben die vorherigen Folien für Ihre Praxis?*

Sie müssen:

- die **Planungen** und **sonstigen Ausführungsunterlagen** grundsätzlich als Fachmann prüfen und Bedenken mitteilen.
- Zudem haben Sie (auch für Ihre eigene Kostenkalkulation!) stets zu fragen, „ob die Planung zur Verwirklichung des geschuldeten Leistungserfolgs geeignet ist“ oder nicht.

MEHR ERREICHEN.

28.01.2015

24

&HB
HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen, Anregungen, Kritik etc. richten Sie bitte an:

hh@hib-legal.de

Mehr erfahren Sie unter:

www.hib-legal.de