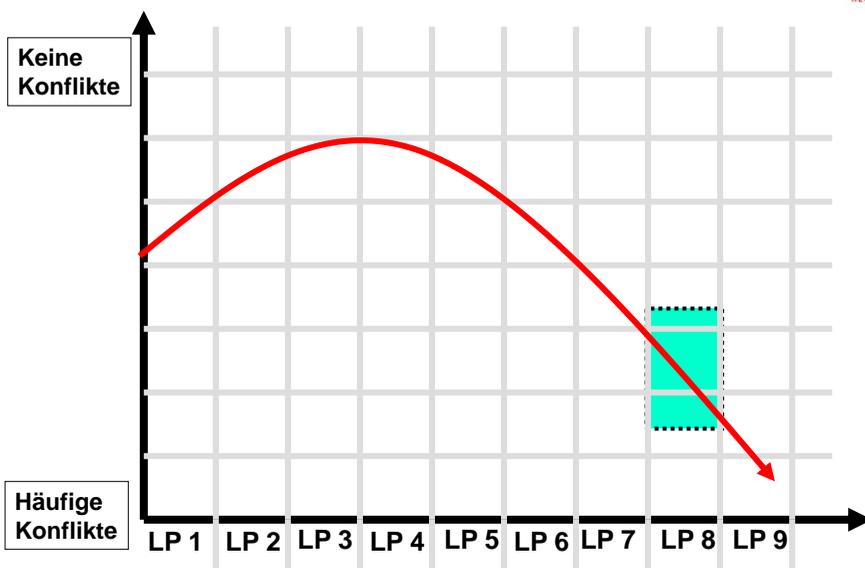


„Haftungsfragen im Alltag des Architekten“

RA Frank Sieburg

Lehrbeauftragter an der Rhein.-Westf. Technischen
Hochschule Aachen
Vertrauensanwalt des BDA

Sympathiekurve



Der Fall

Der Architekt A erhält von dem Lehrerehepaar E im Januar 2009 den Auftrag eine Architektenplanung nach modernsten energetischen Anforderungen zu erstellen. Der Bauantrag wird im August 2009 genehmigt.

Baubeginn ist November 2009.

Im Jahre 2010 entscheidet sich E Antrag auf Förderung nach KfW-40 zu stellen. Förderantrag wird abgelehnt.

Bauunternehmer hat Gebäude unter Berücksichtigung EnEV 2007 errichtet.

Anwalt prüft: Was schuldet der Planer und der Bauunternehmer dem Bauherrn?

Rechtsnatur des Architektenvertrages?

Werkvertrag

Erfolg:

genehmigungsfähige Planung /

mangelfreie Planung und Errichtung des Bauwerkes

Rechtsnatur des Bauvertrages?

Werkvertrag

Erfolg:

mängelfreie Errichtung des Bauwerkes

Sach- und Rechtsmangel (§ 633 BGB)

- **§ 633 Abs. 1 BGB**

Verpflichtung des Unternehmers, dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängel zu verschaffen.

Stufe I: § 633 Abs. 2 S 1 BGB

- **die im Vertrag vereinbarte Sollbeschaffenheit**
 - **ausdrückliche Vertragsvereinbarung**
(z. B. Leistungsverzeichnisse)
 - **stillschweigend/konkludent**
(z.B. Luxuswohnung = gehobener Schallschutz)
hier Vertragsauslegung §§ 133, 157 BGB
erforderlich

Stufe II: § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB

nach dem Vertrag vorausgesetzte ... Verwendung

- Geschäftsgrundlage: Wozu die Werkleistung geeignet sein soll?

Übereinstimmender oder erkennbarer Wille, der nicht Vertragsinhalt geworden ist.
Beziehung des Bauobjektes zur Umwelt (z.B. Verkehrsgünstige Lage = erhöhter Schallschutz)

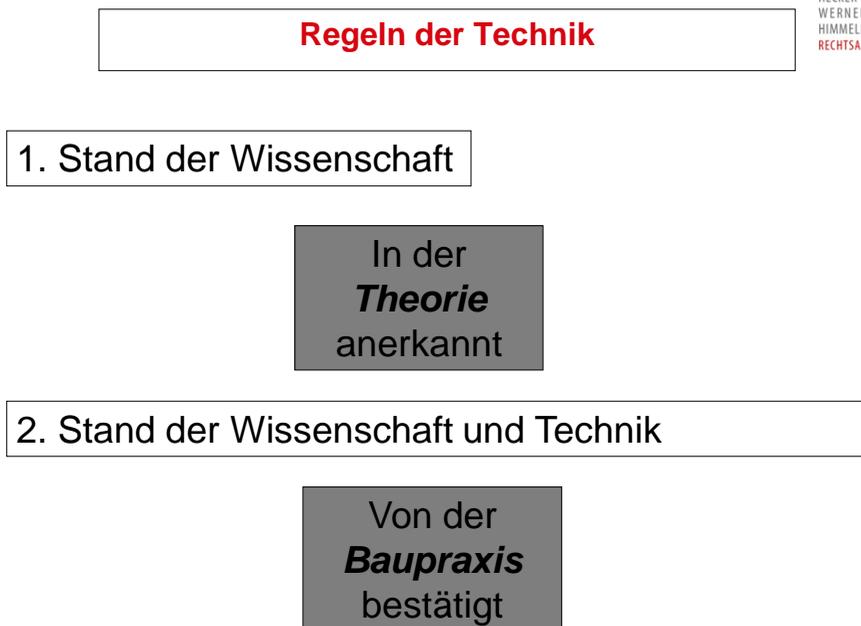
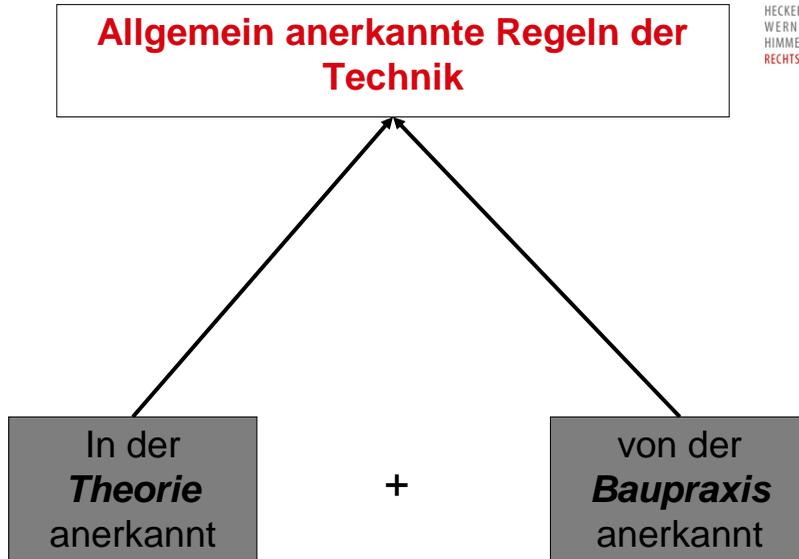
Stufe III: § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB

gewöhnliche Verwendung

- sachliche Differenzierung zu S. 2 Nr. 1 BGB nicht erkennbar (Verwendung nach Vertrag kann „höherer“ Standard sein als bei der üblicher Verwendung)

Allgemein anerkannte Regeln der Technik

- zur Vermeidung von Mißverständnissen nicht erwähnt
 - Unternehmer schuldet Einhaltung der a.a.R.d.T. sowieso
 - er hat seine Pflicht nicht schon dann erfüllt, wenn Regeln eingehalten, vielmehr geht vertragliche Beschaffenheitsabrede vor
 - Risiko, daß a.a.R.d.T. unzulänglich liegt beim sachnäheren Unternehmer



Regeln der Technik

3. Allgemein anerkannte Regel der Technik

In der
Baupraxis
anerkannt

Gleitende Fortentwicklung

1. Regeln der Technik sind den DIN-Normen übergeordnet
2. Für DIN-Normen spricht Vermutung:
Regeln der Technik
3. Sofern im Vertrag nicht anders vereinbart:
Zeitpunkt der Abnahme maßgebend

Sonderproblem anerkannte „Regeln der Technik“ I

Zivilrechtliche Definition

(vgl. Brbg OLG, BauR 2001, 283,284):

„Die allgemein anerkannte Regel der Technik muss in der Wissenschaft anerkannt („dem Streit entzogen“) und damit theoretisch richtig sein und sich in der Praxis restlos durchgesetzt haben“

15

Definition anerkannte Regeln der Technik in § 23 EnEV

- (1) Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung kann ...durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger aufanerkannte Regeln der Technik hinweisen, soweit in dieser Verordnung auf solche Regeln Bezug genommen wird.
- (2) Zu den anerkannten Regeln der Technik gehören auch Normen, technische Vorschriften oder sonstige Bestimmungen **anderer Mitgliedstaaten der Europäischen Union und anderer Vertragsstaaten des Abkommens über den Europäischen Wirtschaftsraum sowie der Türkei, wenn ihre Einhaltung das geforderte Schutzniveau in Bezug auf Energieeinsparung und Wärmeschutz dauerhaft gewährleistet.**

16

Der Fall

- **Anwalt prüft ggfls. mit Sachverständigen:**

Sind öffentlich rechtliche Vorschriften eingehalten?

- ▶ **Planung wurde auf Basis EnEV 2007 genehmigt = kein Mangel**

Der Fall

- **Anwalt prüft ggfls. mit Sachverständigen:**

Sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik erfüllt?

EnEV = a.a.R.d.T?

Brdbg. OLG IBR 2008, 724

• *Fußbodenheizung ist trotz Funktionsfähigkeit mangelhaft, wenn EnEV-Anforderungen nicht erfüllt, weil die gem. § 12 Abs. 2 EnEV geforderten Ventile fehlen.*

• **EnEV wird in dieser Entscheidung damit faktisch den anerkannten Regeln der Technik gleichgesetzt, jedoch noch keine höchstrichterliche Entscheidung ersichtlich.**

EnEV ist öffentlich rechtliche Norm

- **die energetischen Anforderungen der EnEV 2009 sind keine anerkannte Regeln der Technik**
- **es kommt nicht auf deren Erfüllung zum Zeitpunkt der Abnahme an**

Der Fall

- **Anwalt prüft ggfls. mit Sachverständigen:**

Frage: Vertragliche Beschaffenheit?

„modernste energetische Anforderungen“

= EnEV

KfW-Effizienzhäuser

Das Förderprogramm dient der zinsgünstigen langfristigen Finanzierung der Errichtung, der Herstellung oder des Ersterwerbs von KfW-Effizienzhäusern.

Drei unterschiedliche Niveaus gefördert:

- KfW-Effizienzhaus 40
- KfW-Effizienzhaus 55 / Passivhaus
- KfW-Effizienzhaus 70

(Auf Grundlage EnEV2009)

Sonstige Regelungswerke als Sollbeschaffenheitsvereinbarung

- EnEV:** Öffentlich rechtliche Vorschrift, gilt auch ohne ausdrücklich Regelung im Vertrag.
- DIN-Normen:** Vermutung als a.a.R.d.T., gilt, wenn abweichende vertragliche Regelung fehlt
- „Private“ Werke:** DGNB-Certifizierung (gold, silber, bronze)
Green Building
Niedrigenergie etc.

(Negativ-)Beispiel für Vertragsklausel:

Der AG beabsichtigt die Errichtung einer hochwertigen Immobilie zum Zwecke der Vermietung.

Der AN ist verpflichtet, seine vertraglichen Leistungen nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst und Bautechnik sowie unter Einhaltung der gültigen behördlichen bzw. öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Verordnungen und Gesetze sowie Auflagen zu erfüllen.

Der AG legt besonderen Wert auf kostengünstiges Bauen, eine dauerhafte Funktion des zu planenden Gebäudes, niedrige Folgekosten für den Betrieb und die spätere Instandhaltung. Es sind modernste wissenschaftliche Erkenntnissen, insbesondere der Bauökologie zu berücksichtigen.

Die Grundsätze der wirtschaftlichen Planung sind jederzeit zu berücksichtigen.

Was schulden Planer und Bauunternehmer?

- 1. Die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit**
- 2. Falls nichts vereinbart:**
Einhaltung öffentlich rechtlicher Vorschriften
sowie
Allgemein anerkannte Regel der Technik
- 3. Umfangreiche Hinweispflichten**

Frage:

Wie vereinbare ich „rechtssicher“
die vertraglich geschuldete Soll-
beschaffenheit?

DIN 18205 Bedarfsplanung

Die Bedarfsplanung

- ist die methodische Ermittlung der Bedürfnisse von Bauherr und Nutzer, deren zielgerichtete Aufbereitung als „Bedarf“ und deren Umsetzung in bauliche Anforderungen
- liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn oder eines von ihm Beauftragten
- wird „auf keinen Fall“ durch die Grundlagenermittlung der Planer abgedeckt
- fällt unter keine berufsrechtliche Regelung und keine gesetzliche Ordnung der Honorare.
- Bedarfsplanung ist ein Prozess, der darin besteht Probleme zu formulieren, deren Lösungen man vom Architekten erwartet

DIN 18205 Bedarfsplanung

Die Bedarfsplanung mündet in dem

Kostenrahmen nach DIN 276-1 2008

RA Frank Siegburg

Lehrbeauftragter an der Rhein.-Westf. Technischen Hochschule Aachen
Vertrauensanwalt des BDA

HECKER WERNER HIMMELREICH

Rechtsanwälte Partnerschaft
Sachsenring 69
50677 Köln
Tel.: 0221 / 92081 246
Fax: 0221 / 9208188246
Mail: si@hwlaw.de