



HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

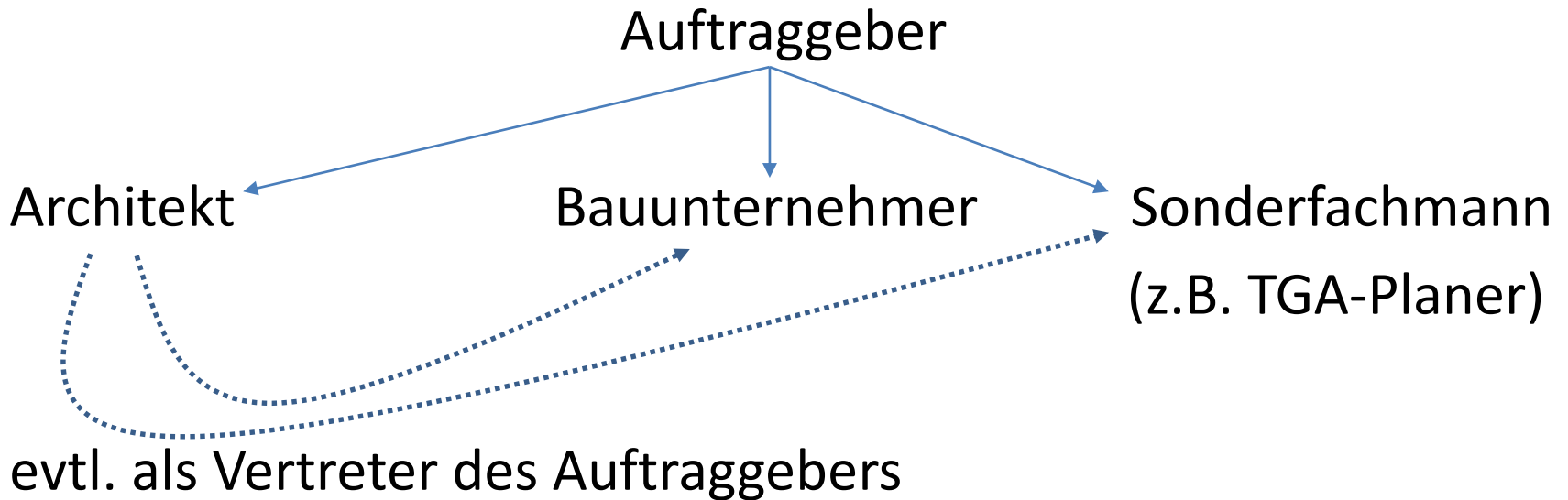
# **Haftungsrisiken für Planer und Ausführende**

## **- ein Überblick für die Praxis -**

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

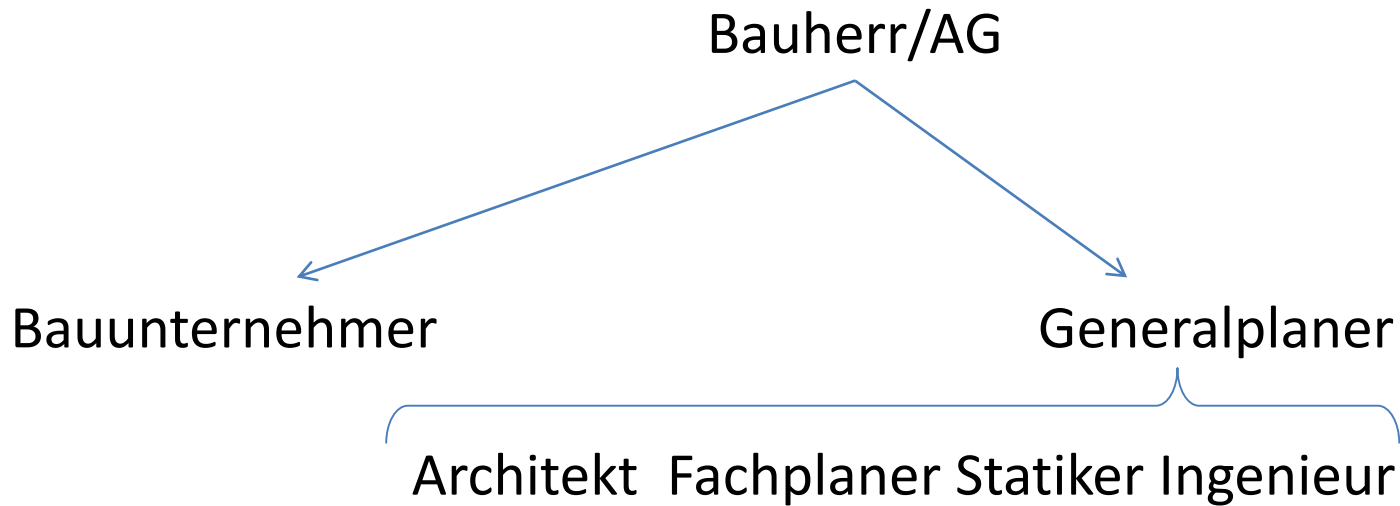
06.11.2014, Schweinfurt  
Bay. Ingenieurkammer

# Überblick: Die am Bau Beteiligten



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

# Zur Verdeutlichung: Generalplaner



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

# Beteiligte und ihre Beziehungen

## Fall:

Der AG verlangt vom Architekten die Planung und Umsetzung eines EFH mit Flachdach. Der Architekt teilt daraufhin dem Bauunternehmen mit, dass Flachdächer aufgrund des Bebauungsplans nicht zulässig sind und ein Schwarzbau entsteht. Nach Fertigstellung verlangt die Behörde den Rückbau des Flachdaches vom AG.

Der AG verlangt vom Architekt die hierfür anfallenden Kosten mit dem Argument, seine Planung sei nicht genehmigungsfähig gewesen.

Der Architekt wendet ein, er habe auf dieses Risiko hingewiesen und hafte daher nicht.

→ *Wer hat Recht?*

# Beteiligte und ihre Beziehungen

## Lösung:

Der AG! Der Architekt 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 Bauunternehmer ist wirkungslos, da dieser keinen Vertrag mit dem Architekten hat, sondern nur mit dem AG!

# Beteiligte und ihre Beziehungen

→ Annex: *Auf was würden Sie nach der vorherigen Folie bei dem Ausspruch eines Bedenkenhinweises achten?*

1. Wem gegenüber ist er zu erklären? (= Adressat)
2. Wann muss ich ihn erklären? (= zeitliche Grenze)
3. Mit welchem Inhalt muss ich ihn erklären? (= Inhalt)
4. Wie muss ich ihn erklären? (= Form)

# Beteiligte und ihre Beziehungen

→ Annex: *Test-Fall – Was meinen Sie bzw. wie würden Sie vorgehen?*

HLS-Planer und das ausführende Unternehmen überlegen, ob sie Ihren Auftraggeber auf die ihn als „Usl“ nach der TrinkwV obliegenden Pflichten hinweisen müssen.

Der HLS-Planer meint nicht, da sich die TrinkwV nicht an ihn, sondern an den „Usl“ richtet (=persönlicher Anwendungsbereich).

Das ausführende Unternehmen meint schon, da der Auftraggeber als Laie von der TrinkwV i.d.R. „keine Ahnung“ hat.

# Beteiligte und ihre Beziehungen

Annex: *Test-Fall Lösung (1)*:

- **Ob** eine solche Hinweispflicht besteht, ist grds. eine Einzelfallfrage (z.B. Sachkenntnis des Auftraggebers, Zumutbarkeit, besondere Fachkunde des AN). BEACHTE: jedenfalls Prüfungspflicht des Ausführenden, ob HLS-Pläne grds. geeignet sind, die Vorgaben der TrinkwV einzuhalten.
- Bzgl. der **Folgen der Verletzung** einer Hinweispflicht ist zu differenzieren:

Planer	Ausführender
Schadensersatzansprüche des AG	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bei Erfüllung keine Mängelansprüche des AN</li><li>• Einschaltung Fachplaner entbindet nicht</li></ul>



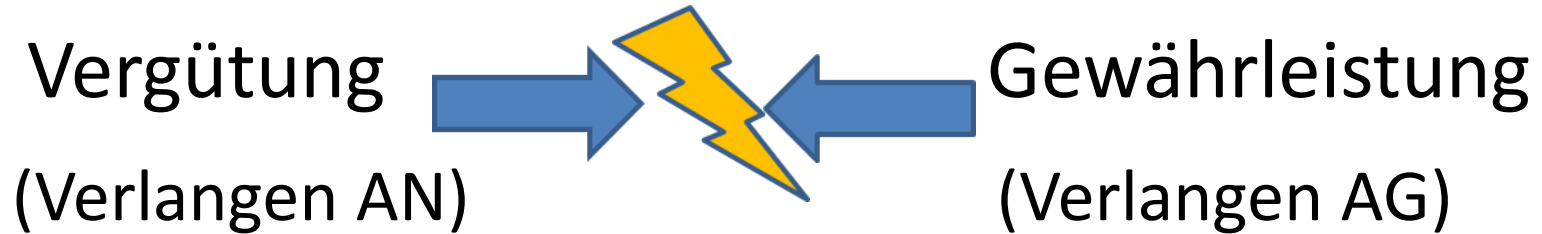
# Beteiligte und ihre Beziehungen

*Annex: Test-Fall Lösung (2):*

Angesichts der eben beschriebenen Unsicherheit sollte in jedem Fall ein Hinweis gegeben werden, der

- schriftlich erfolgt (z.B. Telefax, Einwurf-Einschreiben)
- und die Bedenken konkret mit möglichen Folgen beschreibt. Dem AG muss **deutlich vor Augen geführt werden, worin das Risiko besteht.**
- OLG Brandenburg, Urteil vom 13.02.2014 - 12 U 133/13 verlangt:
  - eine hinreichende Aufklärung darüber, dass der Auftraggeber auch nach Ausführung der Leistung mit dem Ausbleiben der geschuldeten Funktionstauglichkeit rechnen muss (z.B. wegen fehlender Wartung)
  - versteckte Hinweise reichen nicht (z.B. in den Vertragsformularen)

# Überblick: Die Beziehung AG und AN



Voraussetzungen	Voraussetzungen
Wirksamer Vertrag	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leistung (vollständig) erbracht (=Soll)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mangel (= Abweichung Ist/Soll)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Teil-) Abnahme der Leistung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufforderung zur Mängelbeseitigung unter Fristsetzung</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• (Abschlags-) Rechnung („prüfbar“ nur bei VOB/B-Vertrag oder HOAI)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ggfls. Geltendmachung des jeweiligen Gewährleistungsrechts</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• i.d.R. aber Einrede des „nicht erfüllten Vertrages“, d.h. Vergütungsanspruch wird nicht fällig</li> </ul>

# Welche Leistung muss ich erbringen?

## Fall:

A und B sollen aufgrund ihrer guten Reputation der Gemeinde X einen Vertragsentwurf für die Planung einer Klär- und einer Abfallbehandlungsanlage vorlegen. Sie überlegen angesichts der Teilleistungsrechtsprechung, wie Sie die zu erbringenden Leistungen beschreiben sollen.

→ *Um was für eine Planungsart handelt es sich überhaupt?  
Worauf sollten A und B in diesem Fall achten?*

# Welche Leistung muss ich erbringen?

## Lösung:

- Planung von Ingenieurbauwerken, § 41 HOAI.
- Leistungsphase 6, b): „Aufstellen...der Besonderen Vertragsbedingungen.“

→ *Sehen Sie bei Letzterem ein Problem?*

- Beinhaltet Vertragsgestaltung und damit juristische Tätigkeiten; Haftungsrisiko!
- Schließen Sie diese Teilleistung im Vertrag zur Sicherheit ausdrücklich aus.

# 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 entspreche 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?*

# 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.

# 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.

# 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.



# Mängelansprüche

- *Was bringt die Einhaltung von Herstellerrichtlinien bzw. -Vorgaben?*
- **Einhaltung:** schließt Mangel nicht aus!
  - **Verstoß:** begründet Mangel, wenn ihre Einhaltung für die Sicherheit oder Haltbarkeit der Leistung von Bedeutung sind (BGH, Urteil 21.04.2011, VII ZR 130/10).

# Mängelansprüche

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

# Mängelansprüche

## Lösung:

Ein Mangel – egal, ob Architektenleistungen oder die eines Ausführenden - setzt auf Grundlage des § 633 BGB immer voraus, dass

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

Die Rechtsprechung geht nach dem sog. „**funktionalen Mangelbegriff**“ vor, d.h. das Werk ist nur mangelfrei wenn,

- es der vereinbarten Beschaffenheit entspricht,
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten sind
- und es funktionstauglich ist.

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



HUNOLD IMMOBILIEN- & BAURECHT

**Vielen herzlichen Dank für Ihre Teilnahme.**

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

[hh@hib-legal.de](mailto:hh@hib-legal.de)

Mehr erfahren Sie unter:

[www.hib-legal.de](http://www.hib-legal.de)