

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Besonderheiten bei der Haftung des Prüfindgenieurs

Nils Beglau-Biesterfeld, Firmenschaden, HDI Versicherung AG, Hannover

Der Prüfindgenieur war für die Versicherungen lange Zeit eine uninteressante Zielgruppe. Wenn er einen Fehler bei seiner Berufsausübung begangen hatte, war diese meist leicht fahrlässig und dafür haftete sein Auftraggeber im Rahmen der sogenannten Amtshaftung. Insofern war das Schadenaufkommen gering. Dies könnte der BGH geändert haben, oder auch nicht. Aber fangen wir doch am Anfang an:

Neben anderen Bundesländern hat auch das Bundesland der Pferde und Welfen eine Verordnung über die bautechnische Prüfung von Baumaßnahmen oder auch Nds. BauPrüfVO erlassen. Wir befinden uns hier im Bauordnungsrecht und dieses gehört in den Bereich der Gefahrenabwehr und ist damit Ländersache. Folglich kann/muss sich jedes Bundesland eine eigene Gefahrenabwehrgesetzgebung geben. Aber bleiben wir in Niedersachsen. § 1 der BauPrüfVO gibt der Bauaufsichtsbehörde die Möglichkeit, sich für statisch-konstruktiv schwierige Baumaßnahmen (im Einzelnen unter Absatz 1 genau aufgelistet) eines Prüfindgenieurs für Baustatik zu bedienen. Wie man Prüfindgenieur wird etc., regeln die §§ 2 ff. BauPrüfVO.

In der Praxis lief ein Vorgang bisher wie folgt ab: Ein Bauherr möchte eine Baumaßnahme vornehmen, bei dem die Standsicherheit, die Feuerbeständigkeit der Bauteile, der Schall- oder Wärmeschutz, die Bauüberwachung oder die angeordneten Bauabnahmen nach § 77 Abs. 1 Nr. 1 NBauO schwierig sind (Regelkatalog des § 1 Abs. 1 Nr. 1–5 Nds. BauPrüfVO). Er stellt einen Bauantrag und erbringt alle hierfür notwendigen Nachweise. Die Baubehörde schaut sich den Bauantrag an und beauftragt zur Prüfung der schwierigen Baumaßnahmen einen Prüfindgenieur. Der Prüfindgenieur schaut sich die Baumaßnahme oder einen Teil davon genau an, prüft, ob die Berechnungen stimmen und von der Baumaßnahme keine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung ausgeht. Dies ist nämlich das ureigenste Interesse der Baubehörde. Ein Bauwerk in extremer Hanglage soll nicht abrutschen und Men-

schen unter sich begraben. Eine Brücke soll nicht zusammenbrechen. In einem Einkaufszentrum oder Krankenhaus soll sich kein Feuer ausbreiten können, um ein paar Beispiele zu benennen. Die Behörde muss sich auf das Gutachten des Prüfindgenieurs verlassen können, da sie das Spezialwissen nicht selbst vorhält. Unter anderem aufgrund des Gutachtens des Prüfindgenieurs erlässt die Bau(aufsichts)behörde die Baugenehmigung. Mit der Baugenehmigung fängt der Bauherr an, seine Baumaßnahme zu realisieren.

Nehmen wir einmal an, die Baumaßnahme ist ein modernes Haus in steiler Hanglage. Dieses Haus steht teilweise auf Stelzen und ist zum Teil in den Hang gebaut, der hierfür partiell abgetragen werden musste. Zur Erhaltung einer schönen Aussicht von der Terrasse des Gebäudes erscheint es grundsätzlich sinnvoll, wenn die Stelzen stabil genug und die Kellerwände und das Fundament massiv genug sind, um dem Druck und der Belastung standzuhalten. Keine Haftungsfrage ohne Schaden, also waren die Stelzen in unserer Beispielsbaumaßnahme nicht stabil genug. Sie knickten ein, nicht sofort, sondern nach und nach, aber merklich. Der stolze Hausbesitzer konnte jeden Tag weniger vom Sonnenuntergang und dafür mehr vom Tal sehen, bis ihm eines Morgens der Kaffee aus dem Becher lief. Sein ungutes Gefühl bestätigte auch das Bauamt, das eine sofortige Nutzungsuntersagung erließ, gefolgt von einer Abrissverfügung, weil die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr gewährleistet war. Der Grund für die Eigendynamik des Hauses war schnell gefunden. Die Statik der Stelzenkonstruktion war nicht korrekt. Neben falsch verbauten Bolzen (welche den falschen Härtegrad aufwiesen), gab es ein paar Feinheiten, die in ihrer Summe zu einer Standsunsicherheit geführt haben. Dies ist weder dem Statiker des Bauherrn noch dem Bauamt aufgefallen. Der Bauherr nimmt neben seinem Statiker und seinem bauüberwachenden Architekten auch den Prüfindgenieur des Bauamts in Anspruch. Er ist der Meinung, dass er gegen den Prüfindgenieur einen Anspruch aus § 823 BGB hat, da nun mal sein Eigentum durch eine Pflichtverletzung des Prüfindgenieurs beschädigt bzw. zerstört wurde.

Grundsätzlich ist der Gedanke des Bauherrn nicht falsch. Im gerade skizzierten Schadenfall greift aber das sogenannte Amtshaftungsprivileg. Dieses (im Wesentlichen in Art. 34 GG und § 839 BGB kodifizierte) Haftungssystem regelt die Haftung des Staates für Pflichtverletzungen seiner Beamten. Der Begriff Beamter ist hier nicht arbeitsrechtlich, sondern haftungsrechtlich zu sehen und bezeichnet die Personen, die im staatlichen Auftrag tätig sind; also keinen zivilrechtlichen Vertrag mit dem Staat geschlossen haben, sondern durch Erlass oder Verwaltungsakt beauftragt wurden. Wenn ein solcher Beamter eine fahrlässige Pflichtverletzung begeht, haftet der Staat an seiner statt. Für Vorsatz haftet der nicht. Bei grober Fahrlässigkeit haftet der Beamte selbst mit seinem Privatvermögen. In unserem obigen Beispiel mit dem Haus in Hanglage bedeutet dies, dass die Gemeinde haften würde, für die der Prüflingenieur tätig war. Dies aber nur subsidiär, nach den Grundsätzen der Amtshaftung.

Am 31.03.2016 entschied der BGH (Az. III ZR 70/15), dass ein Prüflingenieur nun aber doch von einem privaten Bauherrn in Anspruch genommen werden kann. Das Urteil, welches in der Literatur auf viel Kritik gestoßen ist, ist inhaltlich jedoch nicht im Geringsten juristisch zu kritisieren. Urteile haben sich an Gesetzen zu orientieren und in diesem Fall war das Baurecht des Landes Hessen maßgeblich für die Entscheidung des BGH. Der zu entscheidende Sachverhalt war recht simpel. Der Kläger möchte sich ein Einfamilienhaus am Hang bauen. Er bekommt vom Bauamt die Auflage, dass er vor Baubeginn die bautechnischen Nachweise zu erbringen habe. Hierfür beauftragt der Kläger den späteren Beklagten, einen Prüflingenieur. Der Beklagte prüft das Bauvorhaben und erstellt die für das Bauamt erforderlichen bautechnischen Nachweise, fehlerhaft. Das Bauamt erlässt die gewünschte Baugenehmigung und der Kläger beginnt mit dem Bau. Die hangseitige Kellerwand war jedoch nicht stabil genug, um den drückenden Erdmassen standzuhalten und so kam es zu erheblichen Schäden am Haus. Der Kläger nahm den Beklagten wegen seiner (unstreitig) fahrlässigen Pflichtverletzung in Anspruch. Das Landgericht und das Oberlandesgericht wiesen die Klage ab, da sie den Beklagten als haftungsprivilegiert ansahen. Der BGH sah dies anders und verurteilte den beklagten Prüflingenieur zur Zahlung des Schadenersatzes.

Was ist mit dem Amtshaftungsprivileg passiert? Wie eingangs erwähnt, ist das Baurecht Teil des Sicherheits- und Ordnungsrechts, und das ist Sache der jeweiligen Länder. Deshalb muss in jedem Einzelfall genau geprüft werden, wie das Landesrecht ausgestaltet ist. „Nach der vorliegend maßgeblichen Hessischen Bauordnung 2002 hängt die Arbeit des VN mit der Verwaltungstätigkeit der Bauaufsichtsbehörde nicht derart eng zusammen, dass sie als Bestandteil der hoheitlichen Tätigkeit der Behörde anzusehen wäre (Randnummer 19 des Urteils), da es gerade das Ziel der neuen Bauordnung ist, eine präventive verwaltungsrechtliche Prüfung zu vermeiden“ (Randnummer 20). Sicher, an dieser Stelle ist Kritik möglich. Wir befinden uns an der Schnittstelle zwischen dem privatrechtlichen Vertragsrecht und dem öffentlich-rechtlichen Gefahrenabwehrrecht. Das Interesse des Vertragsrechts ist es, die Interessen der Einzelnen zu schützen. Es gibt kein Ober- und Unterordnungsverhältnis und die Verträge sind frei verhandelbar. Der Staat hält sich im Wesentlichen heraus und jeder haftet für ein eigenes Verschulden. Das Gefahrenabwehrrecht soll die Allgemein-

heit schützen. Es geht um die Interessen aller Bürger, die (hier im konkreten Fall) vor den Gefahren geschützt werden sollen, die von einem Bauwerk ausgehen. Vieles spricht auch dafür, dass man die Beauftragung des Prüflingenieurs in dem Bereich des öffentlichen Rechts sehen kann. Die Baubehörde prüft ja quasi selbst. Die bautechnische Untersuchung dient ja gerade der Vermeidung von Gefahren für die Allgemeinheit. Deshalb wird sie auch in den oben zitierten Regelfällen gefordert. So ist es auch eine Behörde, die die Bescheinigung von einem Bürger fordert; also ein Ober-Unterordnungsverhältnis. Die Personen, die die Prüfung durchführen können, sind limitiert und der Umfang der Prüfung ist auch nicht frei verhandelbar. Vieles erinnert an das starre Korsett eines Verwaltungsakts, welches so gar nicht zu den Grundsätzen des Zivilrechts passt. Auf der anderen Seite ist es immer noch der Bauherr, der den Prüfsachverständigen beauftragt. Er will, dass der Prüfsachverständige die Untersuchung vornimmt, damit er seinen Bauantrag bewilligt bekommt. Es ist sein freier Willensentschluss, dass es zu der Beauftragung kommt. Die Behörde gibt hier keine Willenserklärung ab. Der Bauherr entschließt sich, eine potenzielle Gefahrenquelle zu setzen und diese entsprechend der Hessischen Bauordnung zu untersuchen. Auch ist es im konkreten Fall der Bauherr selbst, der den Schaden hat, nicht ein Dritter, der durch eine Gefahr der Baumaßnahme geschädigt wurde. Auch ist offen, ob der Bauherr nicht das Lästige mit dem Nützlichen hätte verbinden und noch weitere Prüfaufgaben an den Prüflingenieur vergeben können. Dies weist wieder eine Tendenz zum Zivilrecht auf, bei dem es in der Regel um das Verhältnis zwischen den Vertragsparteien geht und um die Frage, wie und mit welchem Inhalt Verträge geschlossen wurden. Dies überzeugte auch den BGH, welcher dazu ausführt: „Daher vollzieht sich die Beauftragung privatrechtlich zwischen Bauherrn und Prüfsachverständigen“ (Randnummer 21). Dies ist auch das einzig logische Ergebnis im Bundesland Hessen. Das Bundesland Hessen hat im Rahmen der Verwaltungsprivatisierung die Prüfung durch den Prüflingenieur auf den Bauantragsteller verlagert und dies im Gesetz festgeschrieben. Das Gesetz ist nicht offensichtlich verfassungswidrig, also wirksam. Der BGH hatte im Grund, sofern er nicht an der Verfassungskonformität des Hessischen Bauordnungsrechts zweifelt, kein großes Ermessen bei seiner Entscheidung.

Da Ordnungsrecht Ländersache ist, muss diese Entscheidung auch als Entscheidung für das Land Hessen gesehen werden, denn nur dessen Bauordnung lag der Entscheidung zugrunde. Dies bedeutet aber nicht, dass der BGH in einem anderen Bundesland nicht genau so entschieden hätte. Dies hängt von der jeweiligen Bauordnung ab. Dies ist zugegeben für die Prüflingenieure oder Prüfsachverständigen, wie sie jetzt in ihrer privatrechtlichen Rolle genannt werden, eine unangenehme Situation, da die Beauftragungspraxis von Land zu Land unterschiedlich sein kann und damit auch die Haftung.

Der Rechtsanwalt des Bauherrn steckt seit der BGH-Entscheidung auch in einem Dilemma. Für ihn ist es eine Berufspflicht, für seinen Mandanten den sichersten Weg zu gehen. Verfügung stehen. Der Prüflingenieur ist durch die BGH-Entscheidung als möglicher weiterer Schuldner in den Fokus geraten und könnte bei einem Schaden an der Baumaßnahme neben dem ausführenden Unternehmen, dem Planer, dem Fachplaner und dem Bauüberwachenden haften. Ob er

letztlich haftet und ob es ein Amtshaftungsprivileg für den Prüfenieur gibt, ist eine Rechtsfrage, die das Gericht zu klären hat. Da aber die nicht unwahrscheinliche Möglichkeit besteht, dass der Prüfenieur ebenfalls haftet, darf der Rechtsanwalt die möglichen Ansprüche gegen ihn nicht verjähren lassen und muss entsprechende Maßnahmen ergreifen. Ob es zu einer steigenden Anzahl an rechtskräftigen Verurteilungen in der Zukunft kommen wird, ist unklar. Wahrscheinlich ist aber, dass der Prüfenieur häufiger an Gerichtsprozessen beteiligt werden wird.

Nun ist es aber nicht neu, dass ein Prüfenieur vom Bauherrn in Anspruch genommen werden kann. Dies ist auch vor dem hier besprochenen BGH-Urteil geschehen und wird auch unabhängig von der Beauftragungspraxis erneut vorkommen. Dies bezieht sich auf die Fälle, in denen der Prüfenieur von seinem eigentlichen Auftrag abweicht, meist in Form einer ungewollten Mehrerbringung. Wenn der Prüfenieur die Standfestigkeit einer Baumaßnahme überprüfen soll und dabei anmerkt, dass die Standfestigkeit gegeben ist, die Bewehrung aber ruhig halb so groß hätte dimensioniert werden können und damit um die Hälfte billiger gewesen wäre, ist diese Aussage nicht von seinem Auftrag erfasst. Auch ist es für den Auftrag irrelevant, wenn die fehlerhaft geplante weiße Wanne unweigerlich zu Feuchtigkeit im Keller führen wird. Die Feuchtigkeit hat nichts mit der Standfestigkeit der Baumaßnahme zu tun. Es ist dem Prüfenieur dringend anzuraten, seine Erkenntnisse über Überdimensionierung oder Feuchtigkeit für sich zu behalten. Wenn er das nicht tut und der Bauherr daraufhin Maßnahmen ergreift, die vielleicht falsch sind, weil sich der Prüfenieur geirrt hat, so haftet er, unabhängig von seiner Beauftragung, weil die Tätigkeit über die eigentliche Prüfung ein neues eigenes Rechtsverhältnis begründet, aus dem Schadenersatzforderungen geltend gemacht werden können.

 **Autor**



Nils Beglau-Biesterfeld
Firmenschaden
HDI Versicherung AG
Hannover

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Haftung und Versicherung der am Bau Beteiligten

Mona Rizkallah, Syndikusrechtsanwältin, Produktmanagement Planungshaftpflicht, HDI Versicherung AG, Hannover

Was ist eigentlich die Prüfungs- und Hinweispflicht des Auftragnehmers?

Bei der Haftung der am Bau beteiligten Personen spielt die Haftung für Mängel eine entscheidende Rolle. In diesem Zusammenhang ist auch die Prüfungs- und Hinweispflicht wichtig. Welche Bedeutung und welche Rechtsfolgen sind jedoch damit im Baubereich verbunden? Da die Prüfungs- und Hinweispflicht Auswirkungen auf die eigene Haftung hat, soll nachfolgend ein kurzer Überblick über den Umfang und die Folgen dieser Pflicht gegeben werden.

Was bedeutet die Prüfungs- und Hinweispflicht?

Die Mängelhaftung basiert grundsätzlich auf einer verschuldensunabhängigen Erfolgshaftung, also erst einmal unabhängig davon, ob die Gründe im eigenen Verantwortungsbereich oder außerhalb der eigenen Leistung liegen.

Eine Ausnahmeregelung hierzu findet man in § 13 der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B). In diesem ist festgelegt, dass der Auftragnehmer auch dann für einen Mangel haftet, wenn dieser „auf die Leistungsbeschreibung oder auf Anordnungen des Auftraggebers, auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebenen Stoffe oder Bauteile oder die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers“ basiert, „es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Absatz 3 obliegende Mitteilung gemacht.“ In § 4 Absatz 3 VOB/B ist geregelt, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber gegenüber unverzüglich – möglichst schon vor

Beginn der Arbeiten – schriftlich Mitteilung machen muss, soweit er „Bedenken gegen die Art der vorgesehenen Ausführung, gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistung anderer Unternehmer hat“.



Da der Unternehmer den Erfolg – ein mangelfreies Werk zu erstellen – schuldet und davon ausgegangen werden kann, dass hierfür entsprechende fachliche Fähigkeiten vorhanden sind, soll die Prüfungspflicht dazu dienen, dass nicht eine fehlerhafte Vorleistung oder Anordnung bzw. ungeeignete Baustoffe diesen Erfolg gefährden. Eine analoge Regelung ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) zwar explizit nicht zu finden, jedoch gilt diese allgemein für das Bauvertragsrecht und damit auch in einem BGB-Vertrag, sodass diese Pflichten nicht nur auf Bauleistungen der Unternehmer, sondern auch bei Architekten und Ingenieuren Anwendung finden. (Siehe dazu BGH, Urt. v. 08.11.2007 - VII ZR 183/05, in dem der BGH aufgeführt hat, dass die Regelungen der §§ 13 Absatz 3 und 4 VOB/B eine Konkretisierung von Treu und Glauben sind und über den Anwendungsbereich der VOB/B hinaus auch für den BGB-Bauvertrag gelten.)

Hat der Auftragnehmer diese Pflichten pflichtwidrig unterlassen und resultiert daraus ein Mangel seiner Werkleistung, haftet er gemäß § 13 Absatz 3 VOB/B. Im Umkehrschluss bedeutet dies also, dass die Erfüllung der Prüfungs- und Hinweispflicht den Unternehmer von der Mängelhaftung befreien kann.

In welchem Umfang muss diese Pflicht erfolgen?

In § 4 Absatz 3 VOB/B ist festgelegt, dass der Auftragnehmer „unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich seine Bedenken mitzuteilen hat“. Dieser Bedenkenhinweis kann zwangsläufig nur gegeben werden, soweit zuvor eine Prüfung erfolgt ist. Die Kriterien für den Umfang und die Grenzen der Prüfungs- und Hinweispflicht hängen vom jeweiligen Einzelfall und von den Vertragsunterlagen und dem vereinbarten Leistungsumfang ab und werden individuell nach objektiven Kriterien auf Basis der jeweiligen Zumutbarkeit bemessen. Die Zumutbarkeit orientiert sich an der Sachkunde/dem zu erwartenden Fachwissen des Auftragnehmers, der Sachkunde des Auftraggebers und den Umständen, die für den Auftragnehmer im Rahmen einer sorgfältigen Prüfung erkennbar sind (siehe dazu OLG Dresden, Urt. v. 06.10.2015 - 9 U 272/15; BGH, Urteil vom 08.11.2007 - VII ZR 183/05).

Das Kriterium der Zumutbarkeit entfällt auch nicht automatisch dadurch, dass seitens des Bauherrn z. B. ein Fachplaner oder Architekt vorhanden ist, jedoch können diese Umstände im Einzelfall dazu führen, dass die Prüfpflicht beschränkt ist¹. Dem Auftragnehmer kann eine Pflichtverletzung z. B. nicht angelastet werden, wenn zur Überprüfung ein über das Normalwissen hinausgehendes Fach-/Spezialwissen notwendig ist. Soweit ein Sonderfachmann beauftragt ist, kann sich der (ohne Spezialkenntnisse verfügende) Unternehmer in der Regel auf dessen Kenntnisse verlassen und muss diese nur im Rahmen seines Fachwissens auf offenkundige Mängel/Probleme überprüfen (so OLG Köln, Urt. v. 20.05.2015 - 11 U 116/14, bei dem ein selbstständiger Statiker beauftragt war, dessen – nicht offensichtlich fehlerhafte – Statik zu Schäden am Bauvorhaben geführt hatte; OLG Köln, Beschluss v. 22.02.2016 - 11 U 106/15).

Aufklärungs- und Hinweispflichten gegenüber dem Auftraggeber gelten auch für einen Architekten, wie eine Entscheidung des OLG München zeigt. In dem zu entscheidenden Fall war auf Vorschlag eines Architekten und mit Wissen des Auftraggebers das Bauvorhaben mit einer Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik hinsichtlich der Bewehrungspläne ausgeführt worden, wodurch es im Nachhinein zu Rissen kam. Nach Ansicht des Gerichts war dem Auftraggeber diese Abweichung zwar durch die Information des Architekten bewusst, jedoch habe der Architekt – der als Fachmann mit dieser Planung beauftragt war – nicht klar und deutlich auf die Risiken und Folgen hingewiesen, sodass eine sorgfältige Abwägung für den Auftraggeber nicht möglich gewesen sei. Eine Haftungsentlastung aus diesen Gründen kam daher nicht zum Tragen (OLG München, Urt. v. 14.04.2010 - 27 U 31/09; BGH, Beschluss v. 14.06.2012 - VII ZR 75/10).

Wer ist Adressat der Bedenkenanzeige?

Adressat für den Bedenkenhinweis ist in der Regel immer zuerst der Auftraggeber oder dessen Vertreter. Soweit ein Architekt beauftragt wurde und bevollmächtigt ist, kann auch dieser als Hinweisempfänger in Betracht kommen². Ausgeschlossen ist dieser als Adressat jedoch dann, wenn sich der Hinweis gerade auf eine fehlerhafte Planung des Architekten bezieht. Der BGH hatte in einem Urteil aus dem Jahre 2015 einen Unternehmer zum Schadenersatz verpflichtet, nachdem Mängel und Verstöße gegen allgemein anerkannte Regeln der Technik festgestellt wurden, die auf Planungsfehler des Architekten basierten. Die vom Unternehmer mündlich dem Architekten gegenüber erklärten Bedenken wurden als nicht ausreichend angesehen und führten daher nicht zu einer Haftungsbefreiung. Das Gericht sah den Architekten im vorliegenden Fall als falschen Adressaten für den Bedenkenhinweis an, da sich die Bedenken gerade auf die fehlerhafte Planung des Architekten bezogen und hier dem Bauherren gegenüber hätten erklärt werden müssen (siehe BGH, Urt. v. 08.10.2015 - VII ZR 106/14; OLG Schleswig, Urt. v. 11.04.2014 - 1 U 10/13).

In welcher Form und mit welchem Inhalt muss die Bedenkenanzeige erfolgen?

In der VOB/B ist zwar festgelegt, dass der Hinweis schriftlich erfolgen muss, jedoch kann auch ein mündlicher Hinweis ausreichend sein, wenn er entsprechend klar und verständlich ist (siehe u. a. OLG Düsseldorf, Urt. v. 24.03.2015 - 21 U 62/14). Inhaltlich klar und verständlich bedeutet, dass der Auftraggeber in der Lage ist, die damit verbundenen Risiken und nachteiligen Folgen einzuschätzen und zu bewerten. Das OLG Düsseldorf hatte in einem Urteil, bei dem es um eine mangelhafte Abdichtung von Kellerwänden ging, entschieden, dass der dort erfolgte mündliche Hinweis, „eine regelrechte Abdichtung sei bei der vorgefundenen Situation nicht möglich und die Bauarbeiten nur so gut wie möglich ausführbar“, nicht ausreichend war, um der Eigentümerin das damit verbundene Risiko mit der notwendigen Klarheit und Eindringlichkeit vor Augen zu führen (OLG Düsseldorf, Urt. v. 24.03.2015 - 21 U 62/14).

¹Preussner/Kandel/Jansen, BeckOK-VOB Teil B/Fuchs, § 4 Absatz 3, Rdnr. 2a

²Freiberger Handbuch zum Baurecht, Der Bauvertrag nach VOB/B, Fink/Klein, § 3 Rdnr. 284-285

Praxishinweis

Da der Unternehmer auch die Beweislast für die Erfüllung der Bedenkenhinweispflicht trägt, sollte der Hinweis allein schon aus Beweislastfragen schriftlich erfolgen. Aus den obigen Erläuterungen und Rechtsprechungshinweisen wird außerdem deutlich, wie wichtig die Einhaltung der Vorgaben hinsichtlich Adressat und Inhalt für eine eventuelle Haftungsentlastung ist. Die Prüfungs- und Hinweispflicht findet zum Teil auch Berücksichtigung im Rahmen der Versicherungsbedingungen der Architekten und Ingenieure und auch der Bauunternehmer. Es dürfte sich von selbst verstehen, dass Ansprüche vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sind, die durch ein bewusst gesetz-, vorschrifts- oder sonst pflichtwidriges Verhalten verursacht werden. Davon umfasst können z. B. auch bewusste Verstöße gegen Baugesetze, technische Regelwerke, DIN-Normen oder auch Beratungs- oder Aufklärungspflichten sein, durch die ein Schaden verursacht wurde. In der Praxis entstehen jedoch immer mal wieder Situationen, in denen z. B. bei historischen Gebäuden oder auch anderen Baumaßnahmen eine Einhaltung des aktuellen Stands der Technik nicht realisierbar ist oder der Bauherr trotz Bedenken des Auftragnehmers auf einen bestimmten Baustoff oder eine bestimmte Ausführung besteht. Einige Versicherer haben diese Umstände berücksichtigt und z. B. eine Einschränkung der Pflichtwidrigkeitsklausel bei historischen Gebäuden bzw. z. T. insgesamt auf Baumaßnahmen ausgedehnt, durch die diese oben angesprochenen Sachverhalte unter bestimmten Voraussetzungen nicht automatisch zum Verlust des Versicherungsschutzes führen.



Autorin



Mona Rizkallah
Syndikusrechtsanwältin
Produktmanagement Planungshaftpflicht
HDI Versicherung AG
Hannover

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Hohe Anforderungen an eine Baukostengarantie

Eva Bouchon, M.A., Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB

- An den Inhalt einer Baukostengarantie sind hohe Anforderungen zu stellen. Für die Annahme einer solchen Garantieerklärung muss erkennbar sein, dass der Architekt sich persönlich verpflichten wollte, für sämtliche, den angegebenen Betrag der Baukosten übersteigenden Mehrkosten ohne Verschulden einzustehen.*)
- Die (bloße) Zusicherung einer Baukostensumme reicht für die Annahme einer Baukostengarantie regelmäßig nicht aus. Vielmehr ist ein Garantievertrag wegen der damit für den Architekten verbundenen Risiken nur in seltenen Ausnahmefällen anzunehmen.*)

(Mit *) markierte Sätze sind die Leitsätze des Urteils)

OLG Köln, Beschluss v. 27.06.2016 - 19 U 203/15 (BGH, Beschluss v. 15.02.2017 - VII ZR 198/16 – Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Die Kläger beauftragten den Beklagten als Architekten für ihr Bauprojekt zum Umbau und zur Sanierung eines Einfamilienhauses mündlich mit Architektenleistungen. Die Rechnungsprüfung war u. a. davon nicht mit umfasst. Zuvor hatte der Beklagte eine Unterlage zu dem Bauprojekt erstellt, in welcher neben den Grundstückskosten eine Aufstellung der „reinen“ Baukosten enthalten war. Diese waren nach Kosten für Rohbau und Ausbau untergliedert und wiederum in insgesamt zwölf einzelne Gewerke aufgeteilt. Insgesamt wurden die Baukosten mit ca. 101.000 Euro dargestellt.

Nach der Beauftragung nahmen die Kläger einen Kredit von 200.000 Euro auf und erwarben das Haus. Mehrere Monate danach wies der Beklagte während der Umbau- und Sanierungsarbeiten schriftlich darauf hin, dass die gesamten Sanierungskosten aufgrund einer Erweiterung der zu sanierenden Wohnfläche von 145 m² auf 175 m², der Neuaufteilung des Erdgeschosses sowie eines großen Materialaufwands für diverse Bauteile wesentlich überschritten werden. Daraufhin finanzierten die Kläger weitere 110.000 Euro. Später machten die Kläger einen Schadenersatzanspruch in Höhe von 92.000 Euro geltend, weil die garantierten maximalen Bau-

kosten nicht eingehalten worden seien. Hierbei stützten sich die Kläger zunächst auf einen Garantievertrag und machten des Weiteren einen Schadenersatzanspruch wegen Baukostenüberschreitung geltend. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, hiergegen wendeten sich die Kläger mit ihrer Berufung.

Entscheidung

Ohne Erfolg!

Das Berufungsgericht sah in der vom Beklagten vor Beauftragung erstellten Unterlage zu den Kosten des Projekts keine Übernahme einer Baukostengarantie. Hierbei stellte das Gericht insbesondere darauf ab, dass an den Inhalt einer Garantieerklärung hohe Anforderung zu stellen sind, was speziell auch für die Kostengarantie bei Werkverträgen im Bauvertrag gilt. Aus der Erklärung muss erkennbar sein, dass sich der Architekt persönlich verpflichten will, verschuldensunabhängig für sämtliche den festgelegten Betrag übersteigende Kosten zu haften. Auch die Zusicherung einer Baukostensumme reicht hierfür regelmäßig nicht aus. Deshalb ist ein Garantievertrag nur in den seltensten Fällen anzunehmen. Aus der Kostenaufstellung, die der Beklagte vor Beauftragung erstellt hatte, konnte nicht die Erklärung entnommen werden, dass der Beklagte ohne eigenes Verschulden für die Einhaltung dieser Kosten garantieren möchte. Dies galt insbesondere vor dem Hintergrund, dass eine Prüfung der Bausubstanz zum Erstellungszeitpunkt noch nicht möglich war, weil die Kläger das Haus noch nicht erworben hatten. Zudem wurden die einzelnen Leistungen nicht näher spezifiziert, auch wenn die Kosten insgesamt in zwölf Gewerke aufgegliedert wurden. Weil zahlreiche Angaben zu Konkretisierungen fehlten, konnten auch die Kläger hier nicht davon ausgehen, dass der Beklagte dafür einstehen wollte, dass die benannten Kosten in Höhe von ca. 101.000 Euro eingehalten werden würden.

Ebenso verneinte das Berufungsgericht einen Schadenersatzanspruch wegen einer Baukostenüberschreitung. Voraussetzung hierfür ist zunächst die Vorgabe eines bestimmten Baukostenbetrags im Architektenvertrag. Daran fehlte es

vorliegend bereits, weil der Architektenvertrag nur mündlich geschlossen wurde. Insofern konnten die Kläger nicht nachweisen, dass ihnen eine solche Baukostenobergrenze zugesagt worden war. Aus den oben dargelegten Gründen reichte die Kostenaufstellung hierfür nicht aus, weil sich aus dieser eine Konkretisierung oder gar eine Erklärung des Beklagten zur Verbindlichkeit des darin benannten Betrags nicht erkennen ließ. Eine Verletzung der Hinweis- und Fürsorgepflichten des Beklagten verneinte das Gericht ebenfalls, denn der Beklagte hatte die Kläger schriftlich informiert, dass die Kosten maßgeblich steigen werden. Zudem war er nicht mit der Rechnungsprüfung beauftragt. Dabei wies das Gericht noch einmal darauf hin, dass eine solche Kostenaufstellung, wie sie der Beklagte zuvor erstellt hatte, zwar als Grundlage einer Baukostenvereinbarung dienen kann, es hierzu jedoch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung braucht, um tatsächlich die Verpflichtung des Beklagten zur Einhaltung einer Baukostenobergrenze zu manifestieren.

Fazit

In den seltensten Fällen liegt ein Garantievertrag vor, in welchem der Architekt verschuldensunabhängig dafür einstehen möchte, dass die zunächst kalkulierten Baukosten nicht überstiegen werden. Um eine solche Übernahme darzulegen, erfordert es eine präzise Darstellung, welche in der Regel schriftlich erfolgen muss, weil anderenfalls die Beweisführung sehr schwierig ist. In der Praxis ist es der Ausnahmefall, dass der Architekt eine Kostengarantie übernehmen will.

Schadenersatzansprüche gegenüber Architekten können bestehen, wenn im Vertrag eine Baukostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung festgelegt wird. Weiterhin haftet der Architekt für fehlerhafte Baukostenberechnungen, jedoch eben nicht verschuldensunabhängig. Allein aus der Erstellung einer Kostenberechnung oder Kostenschätzung, insbesondere vor Vertragsabschluss, wird sich jedoch noch keine Beschaffenheitsvereinbarung oder auch gar Garantieübernahme durch den Architekten ergeben



Autorin



Eva Bouchon, M.A.
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB
Friedrichstr. 185-190
10117 Berlin
Tel. +49 30 206419-0
E-Mail: berlin@leinemann-partner.de

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Zur Pflichtverletzung des Architekten bei fehlender Objektbegehung und mangelhafter Bauüberwachung

Eva Bouchon, M.A., Rechtsanwältin, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB

- Wird ein Architekt mit der Objektbetreuung entsprechend der Leistungsphase 9 beauftragt, muss er vor Ablauf der dem Auftraggeber gegenüber den einzelnen Handwerkern bestehenden Gewährleistungsfristen von sich aus eine Objektbegehung durchführen.*)
- Wird keine Objektbegehung durchgeführt und wird der Architekt daraufhin vom Auftraggeber auf Schadenersatz wegen eines Baumangels in Anspruch genommen, muss dieser darlegen und beweisen, dass der Mangel bei rechtzeitiger und ordnungsgemäßer Begehung festgestellt worden wäre.*)
- Wird ein Architekt mit der Objektbetreuung entsprechend der Leistungsphase 9 beauftragt, muss er vor Ablauf der dem Auftraggeber gegenüber den einzelnen Handwerkern bestehenden Gewährleistungsfristen von sich aus eine Objektbegehung durchführen.*)
- Wird keine Objektbegehung durchgeführt und wird der Architekt daraufhin vom Auftraggeber auf Schadenersatz wegen eines Baumangels in Anspruch genommen, muss dieser darlegen und beweisen, dass der Mangel bei rechtzeitiger und ordnungsgemäßer Begehung festgestellt worden wäre.*)
- Der bauaufsichtführende Architekt ist zwar nicht verpflichtet, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten. Er muss jedoch die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, dass seine Anweisungen sachgerecht erledigt werden.*)
- Bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen (hier: Dachabdichtungsarbeiten), ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiven Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet.*)
- Der Architekt ist verpflichtet, nach dem Auftreten von Baumängeln den Ursachen entschieden und ohne Rücksicht auf eine eigene Haftung nachzugehen und dem Bauherrn rechtzeitig ein zutreffendes Bild der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der Schadenbeseitigung zu verschaffen. Dabei hat der Architekt den Bauherrn auch auf die Möglichkeit eines Anspruchs gegen ihn selbst ausdrücklich hinzuweisen.*)
- Erforderlich für eine sogenannte Sekundärhaftung des Architekten ist, dass er zunächst Kenntnis von dem Mangel haben muss, bevor ihn die Pflicht trifft, die Mängelursache zu klären.*)

(Mit *) markierte Sätze sind die Leitsätze des Urteils)

(OLG Braunschweig, Urt. v. 29.12.2016 - 8 U 2/16)

Die klagende Stadt beauftragte den beklagten Architekten mit Vertrag vom 18.04.2002 mit Planungs-, Überwachungs- sowie Objektbetreuungsleistungen (einschließlich Leistungsphase 8 und 9) für ein Dorfgemeinschaftshaus. Vereinbart wurde die HOAI (1991). Das Bauvorhaben wurde im Juni 2003 fertiggestellt. Bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist im Juni 2008 führte der Beklagte keine Objektbegehung durch. Sein Honorar wurde voll bezahlt. Im Jahr 2011 zeigten sich erstmals sichtbare Schäden am Dach. Bei Untersuchungen durch einen Sachverständigen wurden dort Un-

dichtigkeiten, insbesondere an der Dammsperre festgestellt. Ein von der Klägerin beauftragter Sachverständiger nahm zur Untersuchung des Objekts Bauteilöffnungen nebst Öffnung und Zerstörung der Unterdecke vor, um die Ursache der Mängel festzustellen. Insgesamt machte die Klägerin einen Schadenersatzanspruch in Höhe von ca. 240.000 Euro gegenüber dem Beklagten zunächst mit Schreiben im August 2012 und im Jahr 2013 und dann im Klagewege geltend. Das Landgericht hatte der Klage überwiegend stattgegeben. Hiergegen wandte sich der Beklagte mit der Berufung.

Entscheidung

Mit Erfolg!

Das Berufungsgericht stellte fest, dass die nicht ausreichende Objektbetreuung für den eingetretenen Schaden nicht kausal und zum anderen ein etwaiger Anspruch auf Schadenersatz aus der mangelhaften Bauüberwachung verjährt war.

Ein Anspruch auf Schadenersatz aus einer mangelhaften Objektbetreuung bestand nicht. Vertraglich vereinbart war, dass der Beklagte Grundleistungen entsprechend der Leistungsphase 9 zu erbringen hatte. Diese hat er unstreitig nicht ausreichend erfüllt, denn er hat keine Objektbegehungen vor Ablauf der Gewährleistungsfristen durchgeführt. Im Rahmen der Objektbetreuung bestand für ihn jedoch die Pflicht, kurz vor Ablauf Werksbegehung vorzunehmen, um eventuelle Mängel festzustellen. Ein Schadenersatzanspruch scheiterte daran, dass die Klägerin nicht darlegen konnte, dass diese Pflichtverletzung für den eingetretenen Schaden kausal war. Eine Haftung des Architekten greift nur dann, wenn er bei der Objektbegehung die Mängel hätte feststellen und daraufhin den Bauherrn bei Durchsetzung der Ansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen hätte unterstützen können. Untersuchungen am Objekt im Rahmen der Objektbegehung haben in zumutbarer Weise zu erfolgen. Dies ist nach Auffassung des Gerichts durch Betrachtung, Funktionsprüfung und äußerliche Prüfungen wie z. B. durch Berühren möglich. Nähere Untersuchungen durch Messungen mit Spezialgeräten oder Einschaltung eines Sachverständigen sind nur dann zu veranlassen, wenn tatsächlich Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Mängel vorhanden sind. Im vorliegenden Fall war das Objekt im Juni 2003 fertiggestellt worden und die Gewährleistungsfristen endeten im Juni 2008. Von außen sichtbare Schäden traten erst im Jahr 2011 auf. Die ursächlichen Schäden an der Dampfsperre konnten nur durch Öffnung, also Zerstörung der Unterdecke festgestellt werden. Das Gericht stellte darauf ab, dass das Abbauen der Unterdecke allein zum Zweck der Überprüfung, ob das Dach dicht ist, nicht zum Prüfungsbereich im Rahmen einer Objektbegehung zu zählen ist und die Untersuchungspflichten im Rahmen einer Objektbegehung überschreitet. Demzufolge hätte der Beklagte auch bei ordnungsgemäßer Durchführung der Objektbegehung die hier streitgegenständlichen Mängel nicht entdecken können, weil diese erstmals im Jahr 2011 äußerlich sichtbar waren. Insofern war die unterlassene Objektbegehung nicht kausal für die aufgetretenen Schäden.

Ebenfalls verneinte das Berufungsgericht einen Anspruch auf Schadenersatz aus einer mangelhaften Bauüberwachung. Die Anspruchsvoraussetzungen lagen zunächst vor.

Der Beklagte hatte die Pflicht der Bauüberwachung mit der Leistungsphase 8 übernommen. Diese Bauüberwachung war unstreitig mangelhaft durchgeführt worden, denn das Dach war undicht, die Dampfsperre wurde nicht fachgerecht angebracht, die Folie wurde nur getackert und nicht von unten abgestützt. Diese Mängel hätte der Beklagte im Zuge der Bauüberwachung feststellen müssen. Der Architekt ist zwar nicht verpflichtet, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten, jedoch muss er die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, dass seine Anweisungen befolgt werden. Gerade bei kritischen Baumaßnahmen und bei Arbeiten, die ein hohes Mängelrisiko aufweisen, muss der Architekt mit erhöhter Aufmerksamkeit die Bauüberwachung durchführen (mit Verweis auf BGH, Urt. v. 09.11.2000 - VII ZR 362/99). Vorliegend handelte es sich um ein nicht belüftetes Flachdach, welches in Fachkreisen zum Zeitpunkt der Arbeiten bereits als schadenanfällig eingestuft wurde. Folglich hätte der Beklagte hier eine erhöhte Überwachungsleistung erbringen müssen. Tritt an einem Objekt ein Mangel auf, der auf einen Mangel der Objektüberwachung schließen lässt, so muss der Architekt den Beweis des ersten Anscheins dadurch entkräften, dass er darlegt und nachweist, welche Überwachungsmaßnahmen er zur Vermeidung des Mangelintritts erbracht hat. Diesen Beweis des ersten Anscheins konnte der Beklagte nicht entkräften.

Der Anspruch auf Schadenersatz scheiterte an dem Eintritt der Verjährung. Im Architektenvertrag war geregelt, dass die Gewährleistungsfrist für Ansprüche der Klägerin, soweit sie auf Pflichtverletzungen beruhen, die bis zur Übergabe des Gebäudes entstanden sind, ab der Übergabe beginnen. Hinsichtlich solcher Pflichtverletzungen, die nach der Übergabe des Gebäudes entstanden sind, begann die Gewährleistungsfrist erst mit Erfüllung der letzten Leistungshandlung. Somit begann die Gewährleistungsfrist bezüglich der Ansprüche aus mangelhafter Bauüberwachung der Leistungsphase 8 mit der Übergabe des Objekts im Jahr 2003. Ansprüche wegen fehlerhafter Bauüberwachung wurden erst mit den Schreiben im Jahr 2012 und 2013 geltend gemacht und waren folglich verjährt.

Das Berufungsgericht prüfte dann, ob die Verjährungseinrede am Einwand der Arglist scheitern könnte. Arglistig handelt derjenige, der bewusst einen offenbarungspflichtigen Mangel verschweigt. Ein solches Bewusstsein fehlt, wenn ein Mangel von seinem Verursacher nicht als solcher wahrgenommen wird (mit Verweis auf BGH, Urt. v. 22.07.2010 - VII ZR 77/08). Weil der Beklagte vorgetragen hatte, dass er keine Anzeichen für eine Unzuverlässigkeit des bauausführenden Unternehmens gesehen hatte, konnte er den Vorwurf der Arglist entkräften. Auch lagen keine Anhaltspunkte für ein Organisationsverschulden aufgrund mangelhafter Organisation des Beklagten vor.

Zuletzt verneinte das Berufungsgericht Ersatzansprüche aus Sekundärhaftung, welche die Klägerin geltend gemacht hatte, weil der Beklagte angeblich nicht rechtzeitig auf Ansprüche gegen ihn selbst hingewiesen hätte. Für eine solche Sekundärhaftung ist es erforderlich, dass der Architekt zunächst Kenntnis vom Mangel haben muss. Im vorliegenden Fall erfolgte die früheste Mangelanzeige im August 2012 zu einem Zeitpunkt, als bereits Verjährung eingetreten war. Eine Pflichtverletzung des Architekten kann nur vorliegen,

wenn dieser unterlassen hat, darauf hinzuweisen, dass gegen ihn Ansprüche bestehen könnten. Im vorliegenden Fall waren zum Zeitpunkt der Kenntnis des Architekten von den Mängeln Ansprüche aus mangelhafter Bauüberwachung ihm gegenüber bereits verjährt, sodass eine Pflichtverletzung ausschied. Zudem wies das Gericht noch darauf hin, dass die Klägerin selbst sachkundig war, weil sie über eine eigene Bauabteilung verfügte, sodass schon deshalb die Grundsätze der Sekundärhaftung keine Anwendung fanden (mit Verweis auf Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 12. Teil, Rdnr. 830).

Fazit

Bei Pflichtverletzungen in den Leistungsphasen 8 und 9 muss der Architekt regelmäßig damit rechnen, dass Schadenersatzansprüche ihm gegenüber geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall scheiterten diese zwar zum einen an der mangelnden Kausalität und zum anderen an der Verjährung. Liegen Mängel vor, bedarf es jedoch zumeist eines dezidierten Vortrags des Architekten, um Ansprüche abwehren zu können. Insbesondere bei Mängeln der Bauüberwachung ist es für den Architekten schwierig, den Beweis des ersten Anscheins zu entkräften, weil bereits typische Geschehensabläufe auf einen Mangel der Objektüberwachung schließen lassen. So ist es auch in diesem Fall gewesen. Soweit Mängel also innerhalb der Gewährleistungsfristen geltend gemacht werden, muss der Architekt darlegen, welche Überwachungsmaßnahmen er durchgeführt hat. Hierfür empfiehlt sich bereits während der Durchführung der Leistungen eine umfassende Dokumentation der Überwachungsleistungen und der Anwesenheitszeiten auf der Baustelle. Ebenso sollten Hinweise an die ausführenden Firmen schriftlich festgehalten werden.

Zu beachten bei der Prüfung von Schadenersatzansprüchen ist weiterhin, dass eine Sekundärhaftung des Architekten dann ausscheiden kann, wenn der Auftraggeber selbst sachkundig ist oder über eine eigene Bauabteilung bzw. entsprechend sachkundige Beratung verfügt.



Autorin



Eva Bouchon, M.A.
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht
Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB
Friedrichstr. 185-190
10117 Berlin
Tel. +49 30 206419-0
E-Mail: berlin@leinemann-partner.de

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Haftung des staatlich anerkannten Sachverständigen für nicht genehmigungsfähige Abweichung

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Dr. Till Fischer, Mannheim

In vielen Bundesländern werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauunterlagen für die Bereiche Brandschutz, Schallschutz, Tragwerksplanung und Wärmeschutz in Abhängigkeit vom Bauvorhaben nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde selbst überprüft. Dies übernehmen vom Bauherrn privat beauftragte Sachverständige. Insofern handelt es sich um eine eigentlich hoheitliche Prüftätigkeit, die auf die vertragliche Ebene zwischen Bauherrn beziehungsweise Antragsteller und dem prüfenden Sachverständigen verlagert wird. Problematisch ist dabei in der Praxis vor allem die Frage, ob und inwieweit der Prüfsachverständige bei Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen ermächtigt ist, über Abweichungen zu entscheiden. Dies wird in den gesetzlichen Vorschriften der Bundesländer uneinheitlich geregelt und sorgt daher schon seit Längerem für Rechtsunsicherheit. Für Unsicherheit sorgt weiterhin die Frage, wie die Schnittstelle bei abweichungsbedürftigen Bauvorhaben zwischen der Prüfung der Bauaufsichtsbehörde über die Abweichung und die übrige Prüfung durch den privat rechtlich beauftragten Sachverständigen funktioniert. Hier hat nunmehr das Oberlandesgericht Köln vor dem Hintergrund der bauordnungsrechtlichen Regelungen im Bundesland Nordrhein-Westfalen entschieden, dass der privat rechtlich beauftragte Sachverständige für Brandschutz für eine nicht genehmigungsfähige Abweichung haftet, wenn er den Nachweis durch seine Prüfbescheinigung freigibt, obwohl die Abweichungsgenehmigung der Behörde noch nicht vorliegt und das Bauvorhaben in dem zu prüfenden Bereich erkennbar nicht genehmigungsfähig ist. Im zugrunde liegenden Sachverhalt erteilte ein staatlich anerkannter Sachverständiger dem Bauherrn und seinem Auftraggeber eine Prüfbescheinigung für den Einbau eines Fensters in eine Trennwand zur angrenzenden Garage. Da dies grundsätzlich gegen das brandschutzrechtliche Verbot von Fensteröffnungen in Trennwänden zwischen Garagen

und Gebäuden verstößt, ist hierfür eine bauordnungsrechtliche Abweichung erforderlich. Noch bevor die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde hierüber entschieden hat, bejaht der vom Bauherrn beauftragte staatlich anerkannte Sachverständige die Übereinstimmung des Vorhabens mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen unter (eigener) Annahme der Abweichungsfähigkeit. Nach Beteiligung der Brandschutzdienststelle lehnt die untere Bauaufsichtsbehörde jedoch aufgrund der von ihr vertretenen Gefahr der Ver Rauchung der Wohnung im Falle eines Tiefgaragenbrands eine Abweichung ab. Der Bauherr macht als Auftraggeber des Brandschutzsachverständigen den Schaden für den nutzlosen Einbau des Fensters in Höhe von ca. 8.000 Euro geltend. Der Brandschutzsachverständige wendet unter anderem ein, dass sein Prüfbericht einen ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsbehörde zu den Abweichungen enthalte.

An dem grundsätzlich zugestandenem werkvertraglichen Schadenersatzanspruch ändert auch der erklärte Vorbehalt im Rahmen des Prüfberichts nichts. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts unter anderem deshalb, weil der Vorbehalt nicht unter der Rubrik „Ergebnis der Prüfung“, sondern unter „Angaben zum Bauvorhaben“ steht. Bei flüchtigem Lesen werde daher objektiv der Eindruck erweckt, dass brandschutzrechtliche Bedenken auch im Hinblick auf das streitgegenständliche Fenster nicht bestehen. Der Beklagte hätte zumindest seinen Auftraggeber eindeutig darauf hinweisen müssen, dass das geplante Fenster mit den Brandschutzvorschriften nicht übereinstimmt und die Ausführung nur unter einer Abweichung zulässig ist. Ebenfalls hätte er erklären müssen, dass mit einer Abweichung wohl nicht gerechnet werden könne.

Das Urteil macht einerseits deutlich, dass der zivilrechtlich mit der Prüfung beauftragte Brandschutzsachverständige nicht für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens haftet. Seine vertraglich geschuldete Leistung ist vielmehr eine objektive Prüfung und im Zuge der Bejahung eine Bescheinigung der Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts. Der Brandschutzsachverständige hätte hier die positive Prüfbescheinigung bei Fehlen der noch offenen Abweichung trotz Vorbehalts hierzu nicht erteilen dürfen.



Autor



Dr. Till Fischer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Henkel Rechtsanwälte
Mannheim
www.Henkel-RAe.de
www.Brandschutzrecht.com

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Betriebsrentenstärkungsgesetz – was ist jetzt zu tun?

Sandra Spiecker, Leiterin Fachsupport bAV, HDI Lebensversicherung AG, Köln

Die Reform der betrieblichen Altersversorgung (bAV) ist verabschiedet. Was müssen Arbeitgeber künftig beachten und welche Chancen ergeben sich für sie? Fakt ist, Unternehmen sind gut beraten, sich rechtzeitig mit den Inhalten auseinanderzusetzen.

Nach zähem Ringen verabschiedete der Bundesrat Anfang Juli das Betriebsrentenstärkungsgesetz (BRSg), das damit planmäßig zum 01.01.2018 in Kraft tritt. Das Paket hält viele Änderungen bereit und nimmt Arbeitgeber stärker in die Verantwortung. Die Inhalte des Gesetzes teilen sich in zwei wesentliche Bereiche auf: Zum einen in Änderungen, die die gesamte bAV betreffen und damit auch für kleine und mittlere Unternehmen gelten. Zum anderen in Neuerungen, die ausschließlich für die tarifvertraglich organisierte bAV anzuwenden sind.

Sozialpartnermodell – neue Wege in der bAV

So können Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände künftig über Tarifverträge sogenannte Sozialpartnermodelle vereinbaren. Diese neue Form der bAV verspricht keine garantierte Rente, sondern ermöglicht erstmals reine Beitragszusagen. Frei von jeglicher Arbeitgeberhaftung wird ein Zielrentensystem vereinbart, das dem Arbeitnehmer eine lebenslange Altersrente in Aussicht stellt, die zwar gewissenhaft geschätzt, aber eben nicht garantiert ist. Um mögliche Schwankungen der Rente auszugleichen, können die Sozialpartner einen zusätzlichen Sicherungsbeitrag festlegen, der nur vom Arbeitgeber gezahlt werden muss. Zur Durchführung können die Tarifvertragspartner eine Direktversicherung, Pensionskasse oder einen Pensionsfonds nutzen. Unternehmen, die keinem Tarifverbund angehören, steht es frei, sich ihrer Branchenlösung anzuschließen. Sie dürfen dabei gegenüber tarifgebundenen Firmen nicht benachteiligt werden.

Neue Fördermaßnahmen – Arbeitgeber in der Verantwortung

Um die Verbreitung der bAV in mittelständischen Betrieben zu stärken und auch Geringverdiener zum Aufbau einer Zusatzversorgung zu motivieren, wurden weitere wichtige Änderungen für die bAV umgesetzt, die auch für tariffreie Unternehmen gelten. So wurde der steuerfreie Dotierungsrahmen von vier auf acht Prozent der Beitragsbemessungsgrenze West der gesetzlichen Rentenversicherung angehoben. Dafür fällt der steuerfreie Zusatzbetrag von 1.800 Euro pro Jahr künftig weg und pauschalbesteuerte Beiträge müssen angerechnet werden. Leider bleiben die Beiträge nur bis 4 Prozent des steuerlichen Dotierungsrahmens sozialabgabenfrei. Hier wurde die Chance vertan, eine Doppelverbeitragung konsequent abzuschaffen. Darüber hinaus müssen Arbeitgeber einen Zuschuss von 15 Prozent zahlen, soweit sie eine Sozialversicherungsersparnis erzielen. Die Regelung gilt ab dem 01.01.2019, wenn ihre Mitarbeiter einen neuen bAV-Vertrag im Zuge der Entgeltumwandlung abschließen. Ab 2022 greift diese Zuschusspflicht sogar für alle bereits bestehenden Vereinbarungen – außer für Unterstützungskassen und Pensionszusagen. Im Sozialpartnermodell wird der Arbeitgeberzuschuss bereits ab 01.01.2018 verpflichtend.

Außerdem will der Gesetzgeber den Aufbau einer zusätzlichen Versorgung von Geringverdienern fördern. Sofern der Arbeitgeber 240 bis 480 Euro im Jahr in die bAV des Arbeitnehmers investiert, erhält die Firma eine Förderung von 30 Prozent. Vorausgesetzt, der Bruttolohn des Arbeitnehmers liegt unter 2.200 Euro monatlich. Der Förderbeitrag wird unbürokratisch beim Lohnsteuerabzug erstattet.

Zusätzlich hat der Gesetzgeber einen Freibetrag eingeführt, der lebenslange Renten vor einer Anrechnung auf die Grundsicherung schützt. Auch die Riester-Förderung wird verbessert: Zum einen wird die Grundzulage auf 175 Euro erhöht, zum anderen müssen Rentner auf eine Riester-bAV künftig keine Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge mehr zahlen.

Handlungsstrategien für die Zukunft

Unternehmen sind gut beraten, sich zeitnah mit den Veränderungen durch das Betriebsrentenstärkungsgesetz auseinanderzusetzen. Wer schon heute die Weichen stellt und sein Versorgungssystem neu ordnet, kann ohne Hektik agieren und über geeignete Personalstrategien im Rahmen der betrieblichen Altersversorgung nachdenken. Gerade kleine und mittelständische Betriebe ohne Tarifierbindung haben die Chance, sich mit eigenständigen bAV-Konzepten am Arbeitsmarkt abzuheben. Das Betriebsrentenstärkungsgesetz und die klassische bAV bieten flexible Möglichkeiten, Versorgungssysteme einfach, sicher und planbar zu gestalten. Insbesondere Betriebe, die bereits über eine bAV verfügen, sollten sich beraten lassen, um den neuen obligatorischen Arbeitgeberzuschuss zur Entgeltumwandlung auch im Bestand zu verankern. Bei einer Neuordnung betrieblicher Systeme ist Fingerspitzengefühl und Erfahrung gefragt: Die Risikoträger der Talanx Deutschland werden eine Lösung zum Sozialpartnermodell entwickeln. Darüber hinaus wird die HDI Leben als ausgewiesener bAV-Versicherer alle Neuerungen des Betriebsrentenstärkungsgesetzes in ihre Produkte integrieren, um beispielsweise Geringverdiener zu fördern oder künftig die Steuervorteile einer Riester-bAV zu nutzen. Für weitere Informationen und Beratungsgespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Autorin



Sandra Spiecker
Leiterin HDI Fachsupport bAV
HDI Lebensversicherungs AG in Köln

**HDI**

Das ist Versicherung.

ING service ■ Ausgabe 3/2017

Dinosaurier im Straßenverkehr – Unfallgefahren zur Erntezeit

Rübenroder, Traktorgespänne, Mäseernter - gerade zur Erntezeit sind eine Vielzahl landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge auf deutschen Straßen unterwegs. Autofahrer und andere Verkehrsteilnehmer sehen sich dabei immer wieder mit kritischen Situationen konfrontiert. Vorausschauendes Fahren und ein grundsätzliches Verständnis für die Eigenarten landwirtschaftlichen Verkehrs helfen diese zu entschärfen.

Landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge selbst aber auch deren Hinterlassenschaft auf Landstraßen sorgen immer wieder für brenzlige Situationen im Straßenverkehr. Gerade bei Regenwetter oder schlechter Sicht sollten Autofahrer sich deshalb in ländlichen Gebieten auf kritische Begegnungen und verschmutzte Straßen einstellen.

Crashes kennen oft nur einen Verlierer

Unbeleuchtete Ungetüme in der Dämmerung oder Traktorgespänne, die unvermittelt links abbiegen. Viele Autofahrer haben sich mit solchen Situationen schon konfrontiert gesehen. Ein Grund: Häufig sind Signalleuchten oder Warntafeln der Nutzfahrzeuge verdeckt oder nach der Feldarbeit verschmutzt, Leuchten oder Leitungen beschädigt oder nicht richtig angeschlossen. „Oft schätzen aber auch gerade die Fahrer landwirtschaftlicher Nutzfahrzeuge die Geschwindigkeit anderer Verkehrsteilnehmer falsch ein, diese wiederum unterschätzen die Größe moderner Erntemaschinen und Gespanne“, erklärt Torsten Sauer, Leiter Produktmanagement Kraftfahrt der HDI Versicherung. Ein weiterer häufiger Fehler von Autofahrern: Sie fahren zu dicht auf die Nutzfahrzeuge auf, so dass sie sich für deren Fahrer im toten Winkel befinden: Ein Auto, das mit Minimalabstand hinter einem Rübenroder oder einem Traktorgespänn mit zwei Anhängern fährt, ist für dessen Fahrer einfach nicht mehr auszumachen. Ein Unfall beim Abbiegen des Gespanns und gleichzeitigem Überholversuch des Autofahrers ist damit fast vorprogrammiert.

Aufgrund der geringen Anzahl der Fahrzeuge sind Unfälle mit Traktor und Co im Verhältnis zum gesamten Unfallgeschehen auf deutschen Straßen zwar relativ selten: An weniger als einem Prozent aller schweren Verkehrsunfälle sind laut statistischem Bundesamt landwirtschaftliche Zugmaschinen beteiligt. Unfälle mit anderen landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen werden statistisch gar nicht erfasst. Im Vergleich zu normalen Verkehrsunfällen sind Unfälle, an denen diese Fahrzeuge beteiligt sind, jedoch besonders häufig schwer. Und häufiger als sonst sind auch Tote zu beklagen. Dies vor allem auf Seiten von Auto- oder Motorradfahrern. Letztere sind dabei besonders gefährdet: Für mehr als 20 Prozent der der Motorradfahrer, die in einen schweren Unfall mit landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen verwickelt sind, endet der Crash tödlich.

Der Grund für die Schwere vieler Verkehrsunfälle: Landwirtschaftliche Maschinen sind in der Regel besonders schwer und robust gebaut. Der Zusammenstoß mit ihnen ist für andere Verkehrsteilnehmer meist so, als ob sie gegen eine massive Wand führen. Außerdem verschärfen herausragende, spitze oder scharfe Maschinenteile oder auch fehlender Unterfahrschutz bei Anhängern Unfallsituationen noch zusätzlich.

Ackerkrume auf der Landstraße

Nicht nur die landwirtschaftlichen Nutzfahrzeuge selbst können ein Risiko für andere Verkehrsteilnehmer darstellen, vor allem im Herbst sehen sich Auto- und Motorradfahrer mit einer weiteren Gefahr konfrontiert: verschmutzte Straßen. Die Böden sind bei Regenwetter oft aufgeweicht und die Äcker matschig. In den groben Reifenprofilen landwirtschaftlicher Fahrzeuge setzt sich entsprechend viel davon fest. Und gerade wenn Arbeitsmaschinen oder Gespanne direkt vom Feld auf die Straße einbiegen, hinterlassen sie auf den ersten Metern teils erhebliche Mengen an Dreck. Immer wieder kommt es vor, dass dieser nicht beseitigt wird und

und liegen bleibt. Mit der schmierigen Hinterlassenschaft haben dann andere Verkehrsteilnehmer zu kämpfen, die dadurch leicht ins Rutschen kommen können.

HDI Kraftfahrt-Experte Sauer ergänzt: „Gerade für Motorradfahrer bilden derartige Straßenverschmutzungen oder auch verlorene Ladung eine ernstzunehmende Unfallgefahr.“ Vor allem in Kurven, aber auch bei freier Strecke können die Zweiräder deswegen ins Rutschen geraten. Stürze sind dann oft die Folge. Gerade bei unübersichtlicher Streckenführung sollten Motorradfahrer deshalb im Herbst besonders vorsichtig fahren. Und die Fahrer der Nutzfahrzeuge sollten dafür sorgen, dass diese Unfallgefahr so schnell wie möglich beseitigt wird. Eine grobe Reinigung der Maschinen noch auf dem Feld und das Beseitigen des größten Schmutzes auf der Straße sind nicht nur vorgeschrieben, sondern sollten auch selbstverständlich sein.

Vorausschauendes Fahren und automatischer Notruf

Gleich zu welcher Jahreszeit: Vorausschauendes Fahren ist das A und O im Straßenverkehr. Eine defensive Fahrweise wird deshalb von der HDI Versicherung extra belohnt: Mit „HDI TankTaler“ können bei HDI Kfz-versicherte Kunden auf Wunsch Amazon- oder Tankgutscheine „erfahren“. Dazu meldet ein Stecker an der OBD2-Schnittstelle des Autos den individuellen Fahrstil des teilnehmenden Autofahrers an den HDI Kooperationspartner ThinXNet. Der Partner kümmert sich auch um Gutschriften und Abrechnung. Personenbezogene Daten werden nicht an den Versicherer weitergegeben.

Zusätzlich bietet der Stecker auch eine automatische Notruffunktion. Denn bei einem schweren Unfall zählt jede Minute. Die automatische Notruffunktion des OBD2-Steckers sorgt für schnelle Hilfe und kann bei einem Unfall Leben retten.