



Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Andreas Schmidt

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Eine Veranstaltung der BS Baurecht + Sachverstand UG in Kooperation mit





A n d r e a s S c h m i d t

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

andreas.schmidt@leinen-derichs.de

- seit 2003: ausschließliche Tätigkeit im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht als Rechtsanwalt und Partner in verschiedenen Baurechtsboutiquen (JUVE Handbuch) und Wirtschaftskanzleien
- seit 2014: Partner in der LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät
4 Rechtsanwälte, ein wissenschaftlicher Assistent ausschließlich im Bau-, Architekten- und Immobilienrecht tätig

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät – Fachbereich Bau & Immobilie

- Fortbildung in vielen technischen Fachgebieten, z.B. nachträgliche Bauwerksabdichtungen, WU-Konstruktionen und Wärmedämmverbundsysteme
- Regelmäßige Publikationen in allen Bereichen des Bau-, Architekten- und Immobilienrechts
- Referent auf vielen Veranstaltungen zum Bau-, Architekten- und Immobilienrecht, z.B. bundesweite Veranstaltungsreihe ISOTEC „Architectus“, Akademie der Ingenieure, IVD West e.V, Ingenieurkammern Baden-Württemberg, Saarland und Rheinland-Pfalz, Bosch-Planertage und unserer eigenen Veranstaltung „Baurecht + Sachverstand“
- Mitglied in der Deutschen Gesellschaft für Baurecht e.V.
- Mitglied im Deutschen Baugerichtstag e.V.
- Mitglied im Fachausschuss für Bau- und Architektenrecht im KAV e.V.
- Mitglied in der ARGE Bau- und Immobilienrecht im DAV e.V.
- Mitglied in der ARGE Mietrecht und Immobilien im DAV e.V.

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät – Fachbereich **Bau & Immobilie**

- Mitglied im



- Unterstützung eines Verbandes im Gesetzgebungsverfahren zum **neuen Bauvertragsrecht** im BMJV
- Berufung in den Ausschuss für das Gesetzgebungsverfahren zur Schaffung eines **neuen Baulastrechts** im BMJV
- Über zehnjährige Zusammenarbeit mit dem **Kölner Sachverständigenbüro für Gebäudeschäden, B + K GmbH** und weiteren Sachverständigen
- Zusammenarbeit mit **mehreren Versicherungsgesellschaften**, z.B. im **Architektenhaftungsrecht**
- Beratung und Vertretung eines **Abdichtungsunternehmens und dessen ca. 90 Partnerunternehmen**

LEINEN & DERICHS Anwaltssozietät – Fachbereich **Bau & Immobilie**

- **Verbandsanwalt** für den **Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.** (IVD West e.V.) und seinen ca. 1600 Mitgliedsbetrieben



- bundesweite Beratung **Öffentlicher Auftraggeber, Investoren, Bauträger, Bauunternehmen, Handwerksbetriebe, Architekten/Ingenieure, Versicherungen, Immobilienmakler und Hausverwaltungen**, sehr häufig auch baubegleitend
- **Bundesweite Betreuung** von ca. 400 neuen Projekten/Mandaten jährlich

Fall 1: Architekten-/Ingenieurrecht

Ist für Abdichtungsarbeiten eine Detailplanung zu erstellen?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 1: Architekten-/Ingenieurrecht

Sachverhalt:

- Architekten wurden mit der Planung und Überwachung der Errichtung von 15 Reihenhäusern und Doppelhaushälften beauftragt.
- Die Planung des Architekten sieht weder die Hochführung der Abdichtung an den Fensterelementen, eine Sonderkonstruktion durch eine Fassadenrinne vor den Terrassentüren, noch die Ausbildung von Türschwellen an den Terrassen vor.
- Vorgaben die Abdichtung auch in den übrigen Bereichen lückenlos zu erstellen und 15 cm an den aufsteigenden Wänden hochzuziehen, gibt es nicht.
- Umfangreiche Durchfeuchtungen treten auf.
- Schadensersatzanspruch gegen Architekten, gemeinsam mit dem ausführenden Unternehmer.
- Sachverständiger weist darauf hin, dass das Fehlen der Planung einer Fassaden-/Entwässerungsrinne vor den Terrassentüren einen Mangel darstellen würde. Dies würde aber keinen Planungs-, und/oder Bauüberwachungsfehler des Architekten bedeuten, vielmehr wären die Abdichtungsarbeiten Routine eines Bauunternehmers.

Der Architekt gewinnt den Prozess!

Fall 1: Architekten-/Ingenieurrecht

Entscheidung: OLG Stuttgart - 30.11.2010 – 10 U 167/10

„Die Planung der Abdichtung eines Bauwerks muss bei einwandfreier handwerklicher Ausführung zu einer fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung führen. Wie detailliert diese Planung sein muss, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich sind die Anforderungen an die Ausführung insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Boden- und Wasserverhältnisse und der Kenntnisse, die von einem ausführenden Unternehmer unter Berücksichtigung der baulichen und örtlichen Gegebenheiten zu erwarten sind.

Sind Details der Ausführung besonders schadensträchtig, müssen diese unter Umständen im Einzelnen geplant und dem Unternehmer in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht werden.“

Fall 1: Architekten-/Ingenieurrecht

Entscheidung: OLG Düsseldorf – 05.02.2013 – 23 U 185/11

„Im Rahmen der Leistungsphase 5 ist der Architekt verpflichtet, die Ausführungsdetails umfassend zeichnerisch darzustellen. Insbesondere die – gefahrträchtige – Abdichtung gegen Feuchtigkeit ist sorgfältig im Sinne einer bis ins kleinste Detail gehenden Ausführungsplanung zu planen, die dem Auftragnehmer alle maßgeblichen Details in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht.“

Fall 1: Architekten-/Ingenieurrecht

Fazit:

Obwohl der Architekt keine Detailplanung erstellte und die Mängel während der Abdichtungsarbeiten nicht erkannte, nahm das OLG Stuttgart von einer Haftung des Architekten Abstand. Bei der Vergabe an einen fachkundigen Unternehmer bedürfe es keiner Detailplanung und Bauüberwachung. Die Entscheidung stand im Widerspruch zur bisherigen Rechtsauffassung, wonach Abdichtungsarbeiten detailliert zu planen und zu überwachen sind. Das OLG Düsseldorf hat deshalb bereits im Jahr 2013 klargestellt, dass es der Auffassung des OLG Stuttgart nicht folgen wird und darauf hingewiesen, dass Abdichtungsarbeiten bis ins kleinste Detail zu planen und entsprechend zu überwachen sind, OLG Düsseldorf – 05.02.2013 – 23 U 185/11.

Fall 2: Architekten-/Ingenieurrecht

Ist für Abdichtungsarbeiten eine Detailplanung zu erstellen?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 2: Architekten-/Ingenieurrecht

Sachverhalt:

- Der Bauherr beauftragt Architekten mit einer größeren Baumaßnahme.
- Die Häuser wurden mit Keller erstellt, sodass der Architekt eine Kellerabdichtung planen musste. Die Abdichtung hat er geplant. Einzelangaben zu Schichtdicken fehlten.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme traten Feuchtigkeitsschäden auf.
- Eine Überprüfung ergab, dass die Schichtdicke weniger als 3mm betrug. Die Stärke der Abdichtung fiel zu gering aus.
- Der Architekt verwies darauf, dass jedem Bauunternehmer bekannt sei, dass die Schichtdicke mindestens 3mm betragen muss.
- Der Bauherr verlangt von Architekten Schadensersatz in Höhe der Mängelbeseitigungskosten.

Der Architekt muss Schadensersatz an den Bauherrn leisten!

Fall 2: Architekten-/Ingenieurrecht

Entscheidung: KG – 09.04.2010 – 7 U 144/09

„Der mit der Planung beauftragte Architekt muss dem ausführenden Unternehmer besonders schadensträchtige Details einer Abdichtung in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlichen. Dazu gehört es grundsätzlich auch, dass der Architekt dem Unternehmer die Dicke der Abdichtung vorgibt.“

Fall 2: Architekten-/Ingenieurrecht

Fazit:

Die Entscheidung des Kammergerichts in Berlin ist ebenfalls richtig und bestätigt die herrschende Rechtsmeinung. Wenn hiernach eine Ausführungs- und Detailplanung verlangt wird, die dem Auftragnehmer die Besonderheiten der Abdichtung in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht, muss er auch die Schichtdicken für die aufzubringende Abdichtung angeben.

Gibt er die Daten nicht an und weist die Abdichtung eine zu geringe Stärke auf, war seine Planung mangelhaft und er hat seinem Bauherrn Schadensersatz zu leisten.

Hier kann dem Architekt auch ein Bauüberwachungsfehler vorgeworfen werden. Denn im Rahmen der Bauüberwachung hätte er die Schichtdicke zwingend kontrollieren müssen. Hierbei konnte ihm der Mangel ebenfalls nicht verborgen bleiben.

Fall 3: Architekten-/Ingenieurrecht

Führt eine mangelhaft ausgeführte Abdichtungsarbeit zum Beweis des ersten Anscheins einer fehlerhaften Bauüberwachung des Architekten?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 3: Architekten-/Ingenieurrecht

Sachverhalt:

- Die Bauherren beauftragen mündlich Architekten mit der Planung und Bauüberwachung ihres Wohngebäudes.
- Mit der Ausführung der Bauleistungen wird ein Generalunternehmer beauftragt.
- Nach Fertigstellung und Abnahme der Bauleistungen stellen die Bauherren Feuchtigkeitserscheinungen im Mauerwerk fest.
- Ursache für die eindringende Feuchtigkeit sind unzureichende Entwässerungs- und Abdichtungsarbeiten an den Flachdächern und Balkonen.
- Der Generalunternehmer verfällt in Insolvenz.
- Die Bauherren nehmen u.a. den Architekten wegen mangelhafter Bauüberwachung auf Schadensersatz in Anspruch.

Fall 3: Architekten-/Ingenieurrecht

Der Architekt hat den Bauherren Schadensersatz zu leisten!

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 3: Architekten-/Ingenieurrecht

Entscheidung: OLG Brandenburg – 30.03.2017 – 12 U 71/16

„Bei Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten handelt es sich um besonders gefahrträchtige Arbeiten, die in besonderer, gesteigerter Weise vom Architekten beobachtet und überprüft werden müssen.

*Kommt es bei Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten zu Ausführungsmängeln, spricht bereits der **Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Architekt seine Bauüberwachungspflicht verletzt hat**. In einem solchen Fall ist es Sache des Architekten, den Beweis des ersten Anscheins dadurch auszuräumen, dass er seinerseits darlegt, was er oder sein Erfüllungsgehilfe an Überwachungsmaßnahmen geleistet hat.*

Der Architekt, dem eine Verletzung seiner Überwachungspflicht vorgeworfen wird, hat demnach substantiiert darzulegen, welche Überwachungstätigkeit er durchgeführt hat, dass er in genügendem Maße seiner Pflicht zur Bauüberwachung nachgekommen ist und diesbezüglich ausreichende Überwachungsmaßnahmen geleistet hat.“

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 3: Architekten-/Ingenieurrecht

Fazit:

Die Entscheidung entspricht der h.M. (BGH – IBR, 2001 – 69; BGH – IBR, 2000 – 56). Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten sind besonders gefahrenträchtig, sodass sie in besonderer und gesteigerter Weise in der Leistungsphase Objektüberwachung beobachtet und überwacht werden müssen. Kommt es zu Ausführungsfehlern bei derartigen Arbeiten unterstellt die Rechtsprechung dem Architekten eine schuldhaftige Verletzung der Bauüberwachungspflicht.

Es obliegt dann dem Architekten sich von dem Vorwurf zu entlasten. Nur wenn der Architekt substantiiert darlegt und nachweist, welche Überwachungsmaßnahmen er geleistet hat, kann er den Vorwurf der mangelhaften Bauüberwachung entkräften.

Der Architekt sollte deshalb seine **Überwachungstätigkeit penibel protokollieren und dokumentieren, z.B. durch Bautagebuch und Fotodokumentation.**

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 4: Privates Baurecht

Muss eine weiße Wanne nach der WU-Richtlinie gebaut werden?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 4: Privates Baurecht

Sachverhalt:

- Die Baubeschreibung des Generalunternehmers für die Errichtung von Doppelhaushälften sieht eine Schwarzabdichtung nebst Drainage vor.
- Ausgeführt wird eine „alternative Kellerabdichtung“ bestehend aus einer WU-Konstruktion (wasserundurchlässige Betonwanne, als sog. Dreifachwände mit innerer und äußerer Wandscheibe mit einer Verbindung aus Gitterträgern, die vor Ort ausbetoniert werden), einer KMB-Beschichtung und einer Drainage.
- Nach Starkregenereignissen dringen erhebliche Wassermengen ein.
- Der Bauherr erhebt Kostenvorschussklage zur Mängelbeseitigung in Höhe von 75.000,00 Euro.
- Der Sachverständige stellt fest, dass keine der Abdichtungsmaßnahmen mangelfrei ist und die gesamte Konstruktion nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Es sei die WU-Richtlinie anzuwenden.

Der Generalunternehmer verliert den Prozess!

Fall 4: Privates Baurecht

Entscheidung: OLG Stuttgart – 15.10.2015 – 13 U 33/15

*„Auch im BGB-Bauvertrag ist die Leistung des Auftragnehmers nur dann mangelfrei, wenn sie **zum Zeitpunkt der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht**. Eine entsprechende Vereinbarung der Bauvertragsparteien ist hierfür nicht erforderlich.*

*Die Abdichtung eines Kellers durch Herstellung einer weißen Wanne muss den **Vorgaben der DAfStb-Richtlinie "Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton" (WU-Richtlinie)** als anerkannte Regeln der Technik entsprechen.“*

Fall 4: Privates Baurecht

Fazit:

Die Entscheidung regt zu Diskussionen an. Dem Generalunternehmer wurde nicht die Undichtigkeit des Kellers, sondern seine gewählte alternative Konstruktion, hier Mix aus Schwarz- und Weißabdichtung zum Verhängnis. Auf Grundlage der gutachterlichen Ausführungen gelangte das Gericht zu der Einschätzung, dass keine mangelfreie Außenabdichtung und Drainage vorläge und eine fachgerechte „alternative“ Abdichtung als WU-Konstruktion fehlt. Hierzu sei als allgemein anerkannte Regeln der Technik die WU-Richtlinie (DAfStb-Richtlinie "Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton") anzuwenden. Dem wird die Konstruktion nicht in vollem Umfang gerecht, zumal sie sich in der Praxis lediglich bei sorgfältiger Ausführung bewährt hat. Die geschuldete Mangelfreiheit gemäß § 633 BGB wird nicht gewährleistet.

Wenn eine **wasserundurchlässige Konstruktion** ausgeführt wird, dann bitte technisch richtig **im Sinne der WU-Richtlinie**.

Fall 5: Bauhandelsrecht

Haftet der Hersteller einer technischen Anlage gegenüber einem Fachplaner aus einem Beratervertrag?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 5: Bauhandelsrecht

Sachverhalt:

- Der Bauherr beauftragt seine Fachplaner mit der Planung der technischen Gebäudeausrüstung für ein Forschungslabor (auch für die Haltung von Tieren).
- Die Fachplaner ziehen beratend (kostenlos) den Hersteller von Wärmepumpen bei.
- Von dort wird eine Anlage vorgeschlagen.
- Der ausführende Unternehmer bestellt entsprechend den Vorschlägen des Herstellers die Anlage.
- Die Fachplaner behaupten Mängel an der Anlage, weil es zu unangenehmen Zuglufterscheinungen und Temperaturschwankungen käme, die für die Tierhaltung nachteilig seien.
- Die Mängel bestätigen sich, worauf die Fachplaner Klage einreichen.
- Der Hersteller der Wärmepumpe weist darauf hin, dass seine Beratungsleistungen kostenfrei und ohne Rechtsbindungswillen erbracht werden. Sie würden insbesondere keine eigene Fachplanung ersetzen.

Der Hersteller der Wärmepumpen haftet auf Schadensersatz!

Fall 5: Bauhandelsrecht

Entscheidung: OLG Düsseldorf – 12.04.2018 – I-5 U 50/16

„Hersteller einer technischen Anlage und Planer eines Gebäudes treten im Regelfall nicht in Rechtsbeziehungen zueinander. Auch wenn der Hersteller eigene Kontakte zu dem Planer aufnimmt, lassen Informationen, die er dabei gibt, nur unter besonderen Voraussetzungen den Schluss auf eine rechtsgeschäftliche Erklärung zu, BGH – 19.03.1992.

Im Einzelfall ist ein selbstständiger Beratungsvertrag anzunehmen, wenn für den Gerätehersteller erkennbar ist, dass ein Planer, für den erhebliche wirtschaftliche Werte auf dem Spiel stehen, sich auf seine Angaben und Auskünfte verlässt, ein eigenes wirtschaftliches Interesse des Herstellers an einem Geschäftsabschluss besteht und er weit über die übliche Beratung eines Verkäufers hinsichtlich seines Produkts hinausgeht (hier: Konzeptvorschläge, Formulierung von Ausschreibungstexten und Kostenanschlägen).“

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 5: Bauhandelsrecht

Fazit:

Heutzutage werden bei komplexen technischen Fragestellungen gerne die Herstellerfirmen beratend beigezogen. Dies geschieht nicht nur regelmäßig im Dach- und Fassadenbau, sondern auch verstärkt bei Beschichtungssystemen. Nunmehr erstmals hat die Rechtsprechung hierbei einen „kostenlosen“ Beratungsvertrag angenommen, sodass der Hersteller für Mängel in seiner Beratung oder eher Planung haften muss. Somit sind in Zukunft nicht unerhebliche Regressmöglichkeiten für alle am Bau Beteiligten eröffnet.

Aber Achtung: Die Entscheidung des OLG Düsseldorf belegt auch, dass die Hürden zu einem haftungsrelevanten Beratervertrag hoch anzusetzen sind. Es reicht nicht aus, dass der Hersteller bereitwillig Auskünfte erteilt oder Unterlagen übergibt. Das stellt reine Produktpreisungen dar. Es muss dargestellt und nachgewiesen werden, dass der Hersteller echte Planungs- und Beratungsleistungen erbringt. Anhaltspunkte hierfür sind die immer häufiger für Hersteller tätigen Planerberater oder der Umfang der vom Hersteller erbrachten Unterstützung- und Informationsleistungen, z.B. Konzeptvorschläge, Ausschreibungsunterlagen, vergleichende Darstellungen der Produkte mit Lösungsvarianten.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 6: WEG - Recht

Haftet der WEG-Verwalter für nicht genehmigte Mehrausgaben?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 6: WEG - Recht

Sachverhalt:

- Die Wohnungseigentümer beschließen die Sanierung der Balkone.
- Diese sollen 580.000,00 Euro kosten. Weitere 140.000,00 Euro fallen für die Verfliesung an.
- Es soll ein Bauleiter beauftragt werden, der eine Berufshaftpflichtversicherung nachweisen soll.
- Der Bauleiter zeichnet Rechnungen in Höhe von ca. 1,5 Mio. Euro ab.
- Der Hausverwalter bezahlt diese.
- Eine Versicherung hat der Bauleiter nicht.
- Die Wohnungseigentümergeinschaft verklagt den Hausverwalter auf Ersatz der Mehrkosten.

Der Hausverwalter verliert den Prozess!

Fall 6: WEG - Recht

Entscheidung: LG München I – 31.03.2016 – 1 S 19002/11 WEG

„Der Verwalter verletzt seine Pflichten aus dem Verwaltervertrag, wenn er über die genehmigte Bausumme von 720.000,00 Euro hinaus ohne weitere Beschlussfassung der Eigentümer Zahlungen von insgesamt knapp 1,5 Mio. Euro an Bauunternehmen für Leistungen im Zusammenhang mit einer Balkon- und Fliesensanierung tätigt.“

Fall 6: WEG - Recht

Fazit:

Der Hausverwalter wurde auf Zahlung in Höhe von 900.000,00 Euro verurteilt. Die Entscheidung ist richtig. Ein Hausverwalter darf nur in ganz wenigen Ausnahmefällen ohne Beschlussfassung, z.B. Notmaßnahmen, handeln. Ansonsten hat er immer die Entscheidung der Eigentümer abzuwarten. Anders ist es nur in den Fällen, in denen der Beschluss keine Baukostenvorgaben enthält.

Dies bedeutet für unser heutiges Thema aber auch, dass ein Hausverwalter zum sofortigen Handeln gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft gezwungen ist, wenn sich im Rahmen von Bau-/Sanierungsmaßnahmen Baukostenüberschreitungen gegenüber den Absprachen mit dem Architekten und der Beschlusslage der WEG ankündigen.

Jeder Hausverwalter sollte sich diesem Risiko bewusst sein. Denn sehr häufig werden mit dem Argument der Dringlichkeit Aufträge vergeben und eine Beschlussfassung der Eigentümer unterlassen.

Die Entscheidung zeigt auch deutlich auf, wie wichtig ein ausreichend hoher Versicherungsschutz ist.

Fall 7: Architekten-/Ingenieurrecht

Muss der Tragwerksplaner den Bauherrn auf ein untaugliches Abdichtungskonzept hinweisen?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 7: Architekten-/Ingenieurrecht

Sachverhalt:

- Der Bauherr beauftragt den Architekten mit den Leistungsphasen 5 – 9 der HOAI zur Errichtung einer Tiefgarage.
- Der Architekt sieht als Oberflächenschutz den Einbau einer „Asphaltmastix auf Trennlage“ vor.
- Der Statiker hatte das System statisch geprüft.
- Es kommt zu Chloridschäden in der Tiefgarage.
- Der Gutachter weist darauf hin, dass zum statischen Konzept die Stärke der Bewehrung, die Betonüberdeckung, ggf. auch der Oberflächenschutz gehört.
- Die Versicherung des Architekten leistet dem Bauherrn Schadensersatz und nimmt den Tragwerksplaner im Rahmen des Gesamtschuldnerausgleichs in Anspruch.
- Der Tragwerksplaner erklärt seine statische Planung sei mangelfrei. Er habe das Abdichtungssystem des Architekten nicht zu überprüfen.

Der Tragwerkplaner verliert den Prozess!

Fall 7: Architekten-/Ingenieurrecht

Entscheidung: OLG München – 14.05.2013 – 9 U 3038/12

„Bereits im Jahr 1993 entsprach ein Oberflächenschutz durch Einbau von "Asphaltmastix auf Trennlage" nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik. Dies war zur damaligen Zeit auch den einschlägigen Fachkreisen bekannt.

Die Tausalzbeständigkeit befahrbarer Tiefgaragendecken stellt eine Schnittstelle der Planungsaufgaben des Architekten und des Tragwerksplaners dar.

Erkennt der Tragwerksplaner oder muss er erkennen, dass der Architekt ein insgesamt untaugliches Abdichtungskonzept plant, ist er dazu verpflichtet, den Bauherrn darauf hinzuweisen. Er darf den Bauherrn bei einer derart klaren Sachlage nicht "in ein offenes Messer laufen lassen."

Fall 7: Architekten-/Ingenieurrecht

Fazit:

Der Tragwerksplaner musste 1/3 der Mängelbeseitigungskosten dem Architekten bzw. dessen Versicherung ersetzen.

Viele Planer gehen heute immer noch davon aus, dass sich ihre Planung allein an den technischen Regelwerken orientieren muss. Diese Ansicht ist seit der wegweisenden Entscheidung des BGH zum geschuldeten Schallschutz im Rahmen der DIN 4109 überholt, BGH - 14.06.2007 - VII ZR 45/06. Aktuell zeichnet sich ab, dass die Frage, welche Regelwerke bei der Planung von Tiefgaragen und deren Beschichtungssystem einzuhalten sind, eine erhebliche Bedeutung einnehmen wird. Planer vertreten des Öfteren auch die Auffassung, dass sie die Planungen der Anderen am Bau Beteiligten nicht überprüfen und ihnen erkennbare Fehler offenbaren müssen. Dies sehen Gerichte anders, z.B. bei der gemeinsamen Haftung des Architekten und Statikers für vergessene Gleitlager und in diesem Fallbeispiel.

Mithin kann allen Planer nur dringend angeraten werden, sich **regelmäßig fortzubilden** und sich **mit allen aktuellen Diskussionen im Baumängelbereich** zu befassen sowie die **Planungen der Anderen am Bau Beteiligten zu prüfen und frühzeitig Bedenken** – gegenüber dem Bauherrn – **anzumelden**.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 8: Bauträgerrecht

Entspricht eine starre (nicht rissüberbrückende) OS-8 Beschichtung auch mit einer „erweiterten Wartungspflicht“ im Sinne des DBV Merkblattes als Beschichtung eines Tiefgaragenbodens den anerkannten Regeln der Technik?

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 8: Bauträgerrecht

Sachverhalt:

- Seit Jahren wird in vielen Bauvorhaben die Tiefgarage aus WU-Beton erstellt und eine OS 8 Beschichtung auf die Bodenplatte aufgebracht.
- Neben den planerisch vorgesehen Rissbildungen, entstehen häufig weitere Risse in der Anfangsphase, die auch bis auf die Bewehrung reichen können.
- Es besteht bei diesen Rissbildungen die Gefahr, dass Chlorid in die Bodenplatte eingetragen wird und sich Korrosion an der Bewehrung bildet, was zu verhängnisvollen Schäden führen kann.
- Für die Planung und Ausführung hat sich das DBV-Merkblatt „Parkhäuser und Tiefgaragen“, zurzeit Stand 2018, etabliert. Es wird weitläufig angenommen, dass dieses Merkblatt die anerkannten Regeln der Technik wiedergibt, weil darin die Grundlagen der DIN 1045-1 sowie andere relevante Regelwerke berücksichtigt worden sind.
- Für einen Tiefgaragenboden mit OS 8 Beschichtung bedeutet dies, dass die Bodenbeschichtung einmal jährlich (vor dem Winter) nach Rissen untersucht und diese fachmännisch beseitigt werden müssen.

Fall 8: Bauträgerrecht

Sachverhalt:

- In München hat sich die „Münchner Runde“ etabliert, in der sich die bekanntesten Sachverständigen regelmäßig in der „Tiefgaragenrunde“ mit dem Thema Regelbauweise Tiefgaragen befassen. Der dortige Fachkreis kritisiert seit Jahren die Vorgaben aus den DBV Merkblättern und stellt eigene technische Anforderungen vor.
- In vielen Klageverfahren geht es deshalb um die Frage, ob diese Konstruktion den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Hauptstreitpunkt ist hierbei, ob den Erwerbern die regelmäßig erforderlichen Prüf- und Reparaturarbeiten auferlegt werden können.
- Dies geht weiter zu der Frage, ob starre (OS 8) oder rissüberbrückende (OS 11 – 13) Beschichtungssysteme zur Ausführung kommen müssen.

Fall 8: Bauträgerrecht

Stellungnahme: Prof. Motzke - „Parkhäuser und Tiefgaragen – Zur rechtlichen Wertigkeit des gleichnamigen Merkblatts des Deutschen Beton- und Bautechnik- Vereins E.V., Ausgabe September 2010“, in: Beton- und Stahlbetonbau 107 (2012), Heft 9, S. 579-589

Eine starre (nicht rissüberbrückende) OS 8 Beschichtung auch mit einer „erweiterten Wartung“ im Sinne des DBV Merkblattes entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik, weil das Risiko der Rissbearbeitung und eines Chlorideintrages in die Risse bei einem verspäteten Schließen der Risse nach Ablauf der Gewährleistung beim nicht laiengerecht informierten Erwerber liegen würde.

Rechtsanwalt Andreas Schmidt – Haftungsrisiken für Planer, Bauträger und Hausverwaltungen bei Mängeln an Flachdächern und Tiefgaragen

Fall 8: Bauträgerrecht

Fazit:

Die Ansicht von Prof. Motzke wird in technischer Hinsicht auch von der Münchner Runde und dem TÜV Süd geteilt. Nach Auffassung des TÜV Süd wäre die Leistung bei einem System Beton und starre OS 8 Beschichtung **erst nach dem Reißen und Verschließen der Risse abnahmefähig** fertiggestellt. Bisher gibt es noch keine ober- oder höchstrichterliche Rechtsprechung zu dem aufgezeigten Problemkreis. Umso wichtiger ist es als Bauträger

- sich vorerst an den Vorgaben der Münchner Runde zu orientieren, auch wenn es sich hierbei nicht um die anerkannten Regeln der Technik handelt,
- den Erwerber bereits im Rahmen der Vertragsgestaltung auf das Sondersystem und seine jährliche Wartungspflicht hinzuweisen, oder
- ein anderes Beschichtungssystem auszuwählen, wobei aber die rissüberbrückenden Systeme (OS 11 – 13) eine merklich kürzere Haltbarkeit aufweisen.



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Eine Veranstaltung der BS Baurecht + Sachverstand UG in Kooperation mit

