

The logo for HDI, consisting of the letters 'HDI' in a bold, green, sans-serif font. The letter 'H' is unique, with a red horizontal bar across its middle.

Nr. 1 / März 2013

www.hdi.de

Information für technisch-wissenschaftliche Berufe

INGLetter

Aktuell

Verantwortungsfrei und unsichtbar: der virtuelle Bauherr

Honorar

Die Auskunftspflicht des Bauherrn über die anrechenbaren Kosten

Haftung

Die Haftung des Planers für eine fehlerhafte Baukostenermittlung

Editorial

Basiswissen

Überall auf der Welt planen und bauen deutsche Ingenieure und Architekten sehr erfolgreich Bauwerke mit internationalem Rang. Nur zuhause klappt das nicht! Bei uns werden, wenn ein Großprojekt an die Wand gefahren worden ist, „die Planer“ mit dem Makel der Fehlbarkeit belegt und damit beruflich entehrt, wenn Technisches nicht funktioniert, Gebautes einstürzt oder Kostenpläne irreführend sind. Dabei kann man die Gründe sehr wohl dingfest machen, nämlich eine unheilvolle Melange aus:



- der (amts)haftungsfreien, anonymen Verantwortungslosigkeit des Staates als Bauherrn,
- den Schönrechnereien, mit denen Genehmigungsgremien Breitgeschlagen werden,
- zu vielen folgenschweren Umgestaltungen der Planung nach der Planung,
- der Hegemonie von Kaufleuten, Juristen, Defensoren öffentlicher Etats und Werbeleuten über Ziele und Zwecke öffentlicher Bauplanungspläne,
- atomisierten Planungen und Ausführungen ohne bündige Kommunikation oder integrierte Gesamtplanung.

Und wenn darüber gerätselt wird, wer die Haftung für missratene Projekte übernehmen muss, sind es wieder die Planer, die dran glauben sollen; schließlich haben die ja eine Berufshaftpflichtversicherung!

Bitter ist für die Planer nur, dass ihnen das für ihren Beruf notwendige Assekuranzwissen im Studium nicht vermittelt wird. Hier springt der INGLetter ein, der den Planern die für sie wichtige honorar- und haftungsrechtliche Judikatur seit einigen Jahren extrahiert, im Original darstellt und fundiert kommentiert.

Herausgeber und Redaktion des INGLetters haben jedoch festgestellt, dass sogar die Sinngehalte vieler juristischer und versicherungswirtschaftlicher Grundbegriffe sowie die juristische Tragweite vieler schnell getätigter Handlungen der Versicherten diesen weitgehend unbekannt sind. „Basiswissen“ heißt deswegen eine neue Rubrik im INGLetter, die dem Planer die wichtigsten Grundbegriffe des Honorar- und Haftungsrechts erläutern wird. Sie finden sie in dieser Ausgabe auf Seite 4.

Klaus Werwath
Redaktion INGLetter

Inhalt

- 3 Aktuell**
Verantwortungsfrei und unsichtbar: der virtuelle Bauherr
- 4 Basiswissen, Teil 1**
Akquisition oder Auftrag?
- 4 Honorar**
Vortrag zur Honorarklage
- 6** Auskunftspflicht des Bauherren über die anrechenbaren Kosten
- 7** Die Verjährung der Rückforderung überzahlter Architekten- oder Ingenieurhonorare
- 8 Haftung**
Qualitätsstandard für den Schallschutz an Abwasserleitungen
- 9** Verjährungsbeginn bei sogenanntem Vollauftrag
- 10** Bodenbelag in einer chemischen Fabrikhalle
- 11** Haftung des Planers für eine fehlerhafte Baukostenermittlung
- 12** Überwachung von Abdichtungsarbeiten an Terrassen
- 13 Schadenfall**
Mängelfolgeschäden nach einer Brandschadensanierung infolge Vernachlässigung der Bautrocknungskontrolle
- 15 Büro**
App-Portal für spontane Versicherungsabschlüsse mit Smartphone oder Tablet auch für sehr kurze Dauer



Onlinemagazin

HDI INGLetter

Die komplette Ausgabe online mit vielen Extras und Zusatzinfos finden Sie im Internet unter www.hdi.de/ingletter

Aktuell

Verantwortungsfrei und unsichtbar: der virtuelle Bauherr

Verfolgt man die sich schon lang hinziehende und immer strenger werdende Rechtsprechung zur Verantwortung der Ingenieure, Architekten und Werkunternehmer, so gerät eine Person regelmäßig völlig außerhalb des Blickfeldes der Gerichte: der Bauherr.

Während die Bauordnungen der Länder ihm immerhin eine zentrale Vorschrift widmen, in ihm darüber hinaus auch den Verpflichteten im bauordnungsrechtlichen Sinne sehen, erscheint der Bauherr im allgemeinen Zivilrecht als diejenige Person, die faktisch keinerlei Verantwortung für das Baugeschehen trägt.

Obwohl der Bauherr die zentrale Figur des ganzen Baugeschehens ist, wird er dort wie ein gleichsam verantwortungsfrei agierender Unwissender behandelt.

Dem ist aber meisten nicht so (sieht man einmal vom sogenannten kleinen Einfamilienhausbauer ab).

Tatsächlich hat sich ja in den vergangenen zwei, drei Jahrzehnten in der Bauherrenschaft eine Mentalität breitgemacht, mit der jegliches Risiko in Planung und Ausführung von Bauobjekten auf Ingenieure, Architekten und Werkunternehmer abgewälzt und selbst die originären Bauherrenfunktionen auf Projektsteuerer übertragen werden.

Der Bauherr sieht sich mit dieser Mentalität allmählich nur noch als Geldgeber, und er wird auch nur noch als solcher benötigt. Er stellt sich selbst verantwortungsfrei mit der Konsequenz, dass er sich mit externen Verantwortungsträgern umgibt, die er mit der Erbringung verschiedenster Leistungen beauftragt, aber auch mit seinen eigenen Risiken belegt, um sie im Konfliktfall in Anspruch nehmen zu können.

Gegen diese mittlerweile landläufige Methodik hilft dem Planer nur eines: ständige Information der Bauherrenschaft und Druck auf die Bauherrenschaft zu Entscheidungen bei Planung und Ausführung.

Die am Bau tätigen Ingenieure und Architekten sollten es sich also zur ständigen Aufgabe machen, wie andere beratende Berufe auch, die Verantwortung demjenigen zuzuordnen, der sie nach der Idee des Bauens auch tragen muss, nämlich dem Bauherrn selbst.

Es ist deshalb grundfalsch, als Planer eigenständige Entscheidungen zu treffen, die bauliche Konsequenzen haben, ohne dass die Bauherrenschaft als Verantwortungsträger diese Entscheidung letztendlich selbst getroffen hat. Genauso gehen andere freie Berufe vor. Sie zeigen ihren Auftraggebern Alternativen für Entscheidungsmöglichkeiten auf, überlassen die eigentliche Entscheidung aber dem Auftraggeber selbst.

An dieses System müssen die Ingenieure und Architekten wieder herangeführt werden. Wenn das glückt, ist der Bauherr tatsächlich wieder der mit allen Rechten und Pflichten versehene leibhaftige und nicht nur ein virtueller Bauherr.

Ingenieure und Architekten stehen in der Bauabwicklung unter enormem Zeit- und Kostendruck. Hiervon sollten sie sich nicht beeindrucken lassen, denn eine falsche Entscheidung ist schlimmer als gar keine Entscheidung, die der Bauherr, aber nicht der Planer treffen muss.

Diese Problematik hat der Gesetzgeber – wenn auch nur in einem Teilbereich – erkannt. Leitgedanke der HOAI-Novelle 2009 war es, dass die Planer in jedem Zeitpunkt ihre Auftraggeber informieren sollen.

Informieren allein aber reicht nicht.

Die Planer müssen ihre Bauherren vor jeder baulichen Weichenstellung zur Entscheidung zwingen, sie aber nie selbst treffen, da das Risiko einer falschen Entscheidung ihnen grundsätzlich selbst angerechnet wird. Eine falsche Entscheidung der Bauherrenschaft führt nie zur Haftung des Planers, wenn die Konsequenzen einer Entscheidung durch die Planer ihrem Auftraggeber dargelegt worden sind.

Da nützt es auch nichts, über eine zunehmende Bürokratisierung des Baugeschehens zu klagen. Diese Bürokratisierung ist nicht auf die Planer zurückzuführen, sondern auf die Tendenz der virtuellen Bauherrenschaft, keine Entscheidungen treffen zu wollen, vielmehr jedes Risiko auf Baubeteiligte zu verlagern und sich gleichsam unsichtbar zu machen.

Bestes Beispiel dafür sind die in letzter Zeit immer wieder diskutierten öffentlichen Bauten.



Autor



RA Prof. Dr. jur.
Hans Rudolf Sangenstedt

caspers mock Anwälte Bonn,
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
E-Mail: bonn@caspers-mock.de

Basiswissen, Teil 1

Akquisition oder Auftrag?

Eine insbesondere im Architekten- und Ingenieurrecht ständig die Gerichte beschäftigende Thematik ist die Abgrenzung vertragsloser Bemühungen um einen Auftrag (Akquisition) von einer entgeltspflichtigen Tätigkeit.

Die juristische Literatur (vgl. z. B. Rolf Kniffka u. a., *ibr-online-Kommentar Bauvertragsrecht*, § 632 BGB, Rdn. 45) beschreibt Akquisitionsleistungen als planerische oder sonstige Vorleistungen, die der Architekt aus der rechtlich maßgeblichen Sicht des Bestellers erbringe, weil er später einen Auftrag erhalten soll oder will. Mangels nachweisbarer Vereinbarungen der Parteien wird darüber gestritten, ob Leistungen schon aufgrund vertraglicher Verpflichtung erbracht werden und den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten waren, oder ob es sich um Vorleistungen handelt, die ohne besondere Vereinbarung nicht vergütungspflichtig sind.

Die Meinung des Verfassers hierzu ist eindeutig: Der Planer ist Freiberufler und verdient seinen Lebensunterhalt mit eben diesen Planungsleistungen. Immer dann, wenn die Initiative von einem potentiellen Bauherrn ausgeht und dieser den Architekten/Ingenieur anspricht und zu Planungsleistungen auffordert, muss und darf der Architekt oder Ingenieur diesem Verhalten eine rechtlich verbindliche Geltung unterstellen. Wenn dann auch noch Tätigkeiten abgerufen werden, die über erkennbare Geringfügigkeitsgrenzen hinausgehen, ist eine Vergütung geschuldet, ohne dass es einer besonderen Vereinbarung bedurft hätte. Es gibt keinen Anlass anzunehmen, dass Architekten oder Ingenieure bereit sind, zunächst umsonst zu arbeiten.

Anders werden Fälle zu beurteilen sein, in denen der Architekt/Ingenieur, der Interesse an einer bestimmten Maßnahme hat, *unaufgefordert* vorleistet oder sich dem Bauherrn anbietet.

Die Entgegennahme von *unaufgefordert* erbrachten Leistungen kann nicht ohne Weiteres als Annahme eines auf Abschluss eines Architekten- oder Ingenieurvertrages gerichteten Angebotes gewertet werden.

Werden die Leistungen gegenüber Verbrauchern erbracht, so ergibt sich diese Rechtsfolge aus § 241 a des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

(Durch die Lieferung unbestellter Sachen oder durch die Erbringung unbestellter sonstiger Leistungen durch einen Unternehmer an einen Verbraucher wird ein Anspruch gegen diesen nicht begründet.)

Im Verkehr zwischen Unternehmern gilt vorgenannte Regel nicht. Aus den einleitend dargestellten Grundsätzen von Angebot und Annahme folgt aber zumindest für die reine Entgegennahme nichts anderes: Schweigen oder Untätigkeit sind keine Willenserklärung.

Hier entstehen die Schwierigkeiten, wenn der Bauherr Interesse zeigt, gegebenenfalls Änderungen verlangt, dann aber doch abspringt.

Auch diese Thematik ist so komplex und einzelfallabhängig, dass nur dringend empfohlen werden kann, sofort und frühzeitig die Entgeltspflichtigkeit anzusprechen und schriftlich klarzustellen.

Es ist immer besser, zunächst nur einen Auftrag über die Vorplanung, gegebenenfalls sogar nur über einzelne Teilleistungen zu erhalten, als bis zur Entwurfsplanung oder darüber hinaus im unsicheren Bereich tätig zu sein und unter Umständen völlig leer auszugehen.



Autor



RA Dr. jur. Wolfgang Weller

caspers mock Anwälte Bonn,
Koblenz, Frankfurt, Köln, Saarbrücken
E-Mail: weller@caspers-mock.de

Honorar

Vortrag zur Honorarklage

1. Vereinbaren die Parteien eines Planervertrages „Auftragsvolumen: Leistungsphasen 1 bis 8 (97 %)“, bedarf es für eine schlüssige Honorarklage nicht einer weiteren Darlegung der von dem Planer geschuldeten Leistungen.

2. Wird die Anlage 11 zu § 33 HOAI als vertragliche Leistung des Architekten vereinbart, reicht es im Honorarprozess für ein erhebliches Bestreiten des Auftraggebers nicht aus, alle möglichen Leistungen der Anlage 11 aufzuzählen, die der Architekt

nicht erbracht haben soll. Der Leistungskatalog der Anlage 11 ist derart umfassend, dass nahezu bei keinem Bauvorhaben alle Leistungen zu erbringen sind.

3. Auch nach der Schuldrechtsreform kann ein Architektenvertrag aus wichtigem Grund bei einer schuldhaften schwerwiegenden Vertragsverletzung des Architekten gekündigt werden. Voraussetzung ist eine vorhergehende eindeutige Abmahnung.

4. Rechnet der Auftraggeber eines Architektenvertrags gegen die Honorarforderung mit Schadensersatzansprüchen auf, kommt

in der Regel der Erlass eines Vorbehaltsurteils nicht in Betracht. Ein Vorbehaltsurteil ist ausnahmsweise zulässig, wenn es den Auftraggeber nicht unbillig belastet.

OLG Oldenburg, Urteil vom 6. September 2012 – 8 U 96/12 – BGB §§ 314, 320, 631; HOAI §§ 15, 33; ZPO § 302 BauR 1/2013, 119 ff.

Aus den Gründen

Was der Architekt zu leisten hat und vertraglich schuldet, ergibt sich aus dem mit dem Auftraggeber geschlossenen Vertrag. In der schriftlichen Honorarvereinbarung der Parteien heißt es nach der Beschreibung des Bauvorhabens: „Auftragsvolumen: Leistungsphasen 1 bis 8 (97 %)“. Auch wenn die HOAI keine normativen Leitbilder für den Inhalt von Architektenverträgen enthält und sich Inhalt und Umfang nicht ohne Weiteres aus der Bezugnahme auf § 33 HOAI in Verbindung mit Anlage 11 ergeben, so kann doch nicht zweifelhaft sein, dass damit der Kläger die Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 8 schuldet. Das folgt auch aus dem umrandeten Text weiter unten, in dem von der Vergütung für Arbeiten, die zusätzlich zu den Leistungsphasen ausgeführt werden, die Rede ist. Die im angefochtenen Urteil geäußerten Bedenken, dass sich der Honorarvereinbarung der konkrete Umfang der von dem Kläger geschuldeten Leistungen nicht entnehmen lasse, sind vom Senat nicht nachvollziehbar; zudem ist das angefochtene Urteil, das die Leistungsphasen 1 bis 8 als Vertragsgegenstand bezeichnet, in diesem Punkt widersprüchlich. Auch der Beklagte stellt diesen Vertragsinhalt nicht in Abrede. ...

Es wäre deshalb in der Sache zu entscheiden gewesen, was der Kläger an Leistungen tatsächlich erbracht und der Beklagte dann auch zu vergüten hat.

Wird der Vertragsinhalt durch die Leistungsphasen der HOAI definiert, so verliert der Architekt, der eine geschuldete Leistung nicht oder teilweise nicht erbringt, seinen Honoraranspruch dann, wenn der Tatbestand einer Regelung des allgemeinen Leistungsstörungsrechts oder des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts des BGB erfüllt ist, die den Verlust oder die Minderung des Honoraranspruchs als Rechtsfolge vorsieht. Der Beklagte beruft sich auf eine Minderung der Vergütung wegen nicht erbrachter Teilleistungen, weiter auf Schadensersatzansprüche wegen fehlerhafter Planung. Minderungs- und Schadensersatzansprüche setzen voraus, dass der Beklagte dem Kläger eine angemessene Frist zur Nachbesserung gesetzt hat, es sei denn, die Nachholung der Leistung war nicht mehr von Interesse. Den umfangreichen E-Mails des Beklagten im Zeitraum vom 04.12.2009 bis zur außerordentlichen Kündigung am 28.02.2010 ist dazu jedenfalls für die Leistungsphase 1 bis 5 wenig zu entnehmen. Anderes mag für die Leistungsphasen 6 und 7 (Vergabe) gelten. Das Landgericht wird dazu – ggf. nach ergänzendem Vortrag der Parteien – den Sachverhalt weiter aufzuklären und sachverständige Beratung einzuholen haben.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass der Leistungskatalog der Anlage 11 zu § 33 HOAI derart umfassend ist, dass nahezu bei keinem Bauvorhaben alle Leistungen zu erbringen sind. Es ist deshalb für ein erhebliches Bestreiten nicht ausreichend, dass

der Beklagte alle möglichen hier nicht relevanten Leistungen der Anlage 11 aufzählt, die der Kläger nicht erbracht haben soll. Der Bauherr kann zudem nicht einfach unter Einscannen der Leistungsbilder der Anlage 11 bestreiten, wenn, wie hier, der Architekt zu seinen Leistungen schlüssig vorgetragen und zudem das Werk nach seinen Planungen erstellt worden ist. Konkretes Vorbringen enthält erst die Berufungserwiderung.

Bei einer an den Leistungsphasen der Anlage 11 orientierten vertraglichen Vereinbarung schuldet der Architekt die vereinbarten Arbeitsschritte als selbstständige Teilerfolge. Nur wenn er einen derartigen Teilerfolg nicht erbringt, ist sein Werk mangelhaft. Vollständige Nachweise aller Teilleistungen – wie sie das Landgericht rechtsfehlerhaft fordert – können zudem in der Praxis kaum erbracht werden. ...

Aufgrund des bisherigen Sach- und Streitstands kann nicht festgestellt werden, dass der Beklagte wirksam aus wichtigem Grund gekündigt hat.

Erforderlich ist eine schuldhaft schwerwiegende Vertragsverletzung oder eine sonstige Zerstörung des Vertrauensverhältnisses, die eine Fortsetzung des Vertragsverhältnisses für den anderen Teil unmöglich machen. Der Beklagte verweist dazu auf den von ihm vorgelegten umfangreichen Schriftwechsel der Parteien und auf seine E-Mails. Im Einzelnen geht es darum, dass der Umbau nicht vorangekommen sein soll, dass nicht der Kläger, sondern eine überforderte Mitarbeiterin tätig war und dass, was aber bisher keine hinreichende tatsächliche Substanz hat, die Baukosten immer mehr gestiegen seien. Dem Schriftverkehr dürfte allerdings zu entnehmen sein, dass die Verzögerung ihren Grund auch in der Sphäre des Beklagten hatte (Auswahl der zu beauftragenden Handwerker und Materialauswahl, Einholung von Vergleichsangeboten sowie Preisverhandlungen mit den Handwerkern).

Kommentierung

Es gehört fast schon zu den Standardeinwendungen gegen eine Honorarklage, dass der klagende Ingenieur oder Architekt seine Leistungen, für die er ein Honorar verlangt, in der Klage nicht ausreichend dargestellt habe.

Dem widerspricht das Gericht mit seinem Urteil richtigerweise, denn sind Basis der Honorarklage Leistungen, die in den Leistungsbildern der HOAI geregelt sind und bezieht sich die Klage hierauf, so brauchen diese Leistungen nicht noch einmal für die Klage abgeschrieben zu werden. Es ist dann Sache des Beklagten, also des Auftraggebers, genau darzustellen, welche abgerechneten Leistungen der klagende Planer angeblich nicht erbracht hat. Hinzu tritt, dass das Gericht zu Recht darauf hinweist, dass die „Leistungskataloge“ der Anlagen zur HOAI so umfassend sind, dass die dort aufgeführten Leistungen nicht für jedes Bauvorhaben erbracht werden müssen. Vielmehr stellen die dort aufgeführten Grundleistungen nur Beispiele dar, die innerhalb einer Leistungsphase erbracht werden können. Ob die einzelnen Grundleistungen notwendig oder nicht notwendig sind, ergibt sich aus der besonderen Art des Bauvorhabens.

Völlig falsch ist es, gleichmütig Grundleistungen im Honorar zu kürzen ohne den Planer zuvor – soweit die Grundleistungen

überhaupt notwendig waren – aufzufordern, die angeblich fehlende Grundleistung zu erbringen. Die HOAI ist nämlich kein Vertragsrecht. Jeder Werkunternehmer, also auch der Planer, hat Anspruch darauf, auf fehlende Leistungen aufmerksam gemacht zu werden und diese dann unter Fristsetzung nachzuerbringen (Nacherfüllung), soweit dies noch geschehen kann.

Das Gericht erklärt in einem anderen Streitpunkt, dass zwar die Bauherrenschaft, die jederzeit und ohne Grund einen Architekten- oder Ingenieurvertrag kündigen kann; die Konsequenz ist

dann aber, dass das ausgefallene Honorar abzüglich ersparter Aufwendungen gezahlt werden muss. Nur dann, wenn der Auftraggeber einen wichtigen Grund zur Kündigung hatte, verliert der Planer die Honoraransprüche für nicht erbrachte Leistungen. Dieser Grund muss aber schwerwiegend sein, und er setzt die Zerstörung des Vertrauensverhältnisses zwischen dem Bauherrn und dem Planer voraus. Darüber hinaus muss der Planer zuvor „abgemahnt“ werden, er kann nicht, auch bei einem schwerwiegenden Fehlverhalten nicht, ohne weiteres gekündigt werden bei gleichzeitigem Verlust seines Resthonoraranspruchs. Dr. Sa

Honorar

Auskunftspflicht des Bauherren über die anrechenbaren Kosten

1. Der Architekt hat keinen Anspruch gegen den Bauherrn auf Einsicht in dessen Baukostenzusammenstellungen.
2. Wird der Auftrag aufgrund eines Angebots erteilt, gelten in der Regel die Angebotsbedingungen, selbst dann, wenn das Angebot von einer vorangegangenen Besprechung abweicht.
3. Es steht vielmehr im Ermessen des Bauherrn, wie er seiner Auskunftspflicht zu den anrechenbaren Kosten gegenüber dem Architekten nachkommen will. (Leitsatz 3 von der Redaktion)

BGB §§ 133, 157, 242
OLG München, Urt. v. 7.8.2012- 9 U 2829/11
NJW-RR 1/2013, 19 ff.

Aus den Gründen

Aus dem möglichen Honorarnachforderungsrecht und der Unkenntnis über die angefallenen Kosten folgt der vertragliche Auskunftsanspruch gegen die Beklagte. Durch die Auskunft wird die Klägerin in die Lage versetzt, richtig abrechnen zu können (vgl. GBH, NJW 1998, 2672 = BauR 1998, 813). Der Auskunftsanspruch geht aber nicht dahin, dass der Klägerin ein Anspruch auf eine geordnete Zusammenstellung zustünde und auf Aushändigung der Unterlagen für zehn Tage (Werner/Pastor, Der Bauprozess, 13. Aufl. [2011], Rdnr. 971 mit weiteren Nachweisen). Vielmehr liegt es im Ermessen der Beklagten, wie sie ihrer Auskunftspflicht nachkommen will. Dies könnte beispielsweise durch Überlassung einer von ihr gefertigten aussagekräftigen Übersicht geschehen oder durch Gewährung von vollständiger Einsicht in die vorhandenen Rechnungen der Baufirmen (wobei die Rechnungsablage von der Klägerin in dem Zustand hinzunehmen wäre, in dem sie sich befindet). Entschließt sich die Beklagte, die Belege der Klägerin nicht zu treuen Händen mitzugeben, sondern der Klägerin die Einsicht in ihrem Archivraum zu gewähren, muss

die Zeit ausreichend bemessen sein (ggf. an mehreren Tagen) und der Klägerin etwa die Benutzung eines mitgebrachten Kopiergeräts ermöglicht werden.

Kommentierung

Um seinen gesetzlichen Honoraranspruch errechnen zu können, benötigt der Planer eine Kostenbasis. Diese Honorarbasis stellt einen der Honorarparameter dar, von dem ausgehend das Honorar nach HOAI errechnet wird. Hat deshalb ein Planer diese Kostenbasis nicht selbst ermittelt, weil er nur eingeschränkt beauftragt oder gekündigt worden ist, muss er einen Anspruch gegenüber seinem Auftraggeber haben, wonach die Kostenbasis festzustellen ist.

Dies ist der Grundsatz.

Der Planer hat allerdings, wie das Oberlandesgericht München in diesem Fall feststellt, weder einen Anspruch darauf, die Baukostenzusammenstellungen seiner Bauherrenschaft einzusehen, noch einen Anspruch darauf, eine geordnete Zusammenstellung und Aushändigung der einzelnen Kostenpositionen eines Bauvorhabens zu verlangen. Der Bauherr kann selbst entscheiden, wie er Auskunft erteilt; nämlich entweder, indem er dem Planer Einsicht in vorhandene Rechnungen gewährt oder indem er ihm die Möglichkeit eröffnet, Abrechnungen zu fotokopieren.

Das Auskunftsverlangen kann der klagende Planer aber umgehen, indem er selbst Kostenermittlungen anstellt, die plausibel sind. Er kann also abrechnen auf Basis von Kostenannahmen. Es ist dann Sache des Bauherrn, diese Kostenannahmen durch detaillierte Kostenerklärungen und Darstellungen zu erschüttern.

Der zweite Weg ist der am häufigsten beschrittene. Er wird auch der bessere sein, denn wenn der Kläger Einsicht in die Kostengrundlagen des Bauherrn erhält oder Auskunft über sie erhält, dann kommt er nicht umhin, die richtige Kostenermittlung nach DIN 276 herzustellen, weil diese dann jene Kostenbasis darstellt, die er selber zum Zwecke der Abrechnung herzustellen hat. Dr. Sa

Honorar

Die Verjährung der Rückforderung überzahlter Architekten- oder Ingenieurhonorare

Dem im Honorarrecht für Architekten unerfahrenen Auftraggeber, der nach Stundenaufwand abgerechnetes und gezahltes Architektenhonorar teilweise zurückverlangt, weil die zugrundeliegende Zeithonorarvereinbarung wegen Höchstsatzüberschreitung unwirksam ist, kann grob fahrlässige Unkenntnis der den Rückforderungsanspruch begründenden Tatsachen nicht angelastet werden, wenn er bei Bezahlung der Zeithonorarrechnungen keine Ermittlungen zur zulässigen Höhe des Honorars anstellt, weil er keine konkreten Hinweise dafür hatte, dass das abgerechnete Honorar das nach der HOAI zulässige Honorar überschreitet.

BGB § 199 I Nr. 2; HOAI (1996) § 4 I; ZPO § 540 I Nr. 1
 BGH, Urt. v. 11.10.2012 – VII ZR 10/11 (OLG Frankfurt a. M.) =
 BauR 1/2013, 117 ff.
 NZBau 12/2012, 786 ff.

Aus den Gründen

Erforderlich ist für die Klägerin die Kenntnis der Tatsachen, die eine Überzahlung begründen. Die Überzahlung ist regelmäßig durch einen Vergleich des Zeithonorars mit dem Honorar zu ermitteln, das sich aus der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure ergibt. Dazu ist im Regelfall jedenfalls die Kenntnis der für die Honorarberechnung notwendigen Parameter (anrechenbare Kosten, § 10 II HOAI, Honorarzone, § 11 HOAI, und Leistungsumfang, § 15 HOAI) notwendig. Feststellungen zu einer entsprechenden Kenntnis der Klägerin liegen nicht vor. ...

Das Unterlassen einer solchen Ermittlung ist nur dann grob fahrlässig einzustufen, wenn weitere Umstände hinzutreten, die das Unterlassen aus der Sicht eines verständigen und auf seine Interessen bedachten Gläubigers als unverständlich erscheinen lassen (vgl. BGH, NJW-RR 2010, 681 Rdnr. 16). Für den Gläubiger müssen konkrete Anhaltspunkte für das Bestehen eines Anspruchs ersichtlich sein, so dass er aus verständiger Sicht gehalten ist, die Voraussetzungen des Anspruchs aufzuklären, soweit sie ihm nicht ohnehin bekannt sind.

Nach diesen Grundsätzen kann eine grob fahrlässige Unkenntnis nicht allein daraus hergeleitet werden, dass die Klägerin oder der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft bei Prüfung der Stundenabrechnungen nicht erkannt haben, dass das Zeithonorar die Höchstsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure übersteigt. Solange die – wovon in der Revision auszugehen ist – im Honorarrecht unerfahrene Klägerin oder ihr Verwalter keinen konkreten Hinweis darauf hatten, dass das nach der Honorarordnung zu berechnende Honorar geringer ist als die geleisteten Zahlungen, fällt ihnen keine grob fahrlässige Unkenntnis zur Last, wenn sie insoweit keine Ermittlungen anstellen. Eine grob fahrlässige Unkenntnis kann auch nicht deshalb angenommen werden, weil die Baukosten Gegenstand eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung waren. Allein die Kenntnis der Baukosten versetzte die Klägerin nicht in die Lage, das gesetzliche Honorar zu ermitteln.

Kommentierung

Dieses Urteil des Bundesgerichtshofs ist in zweierlei Hinsicht interessant. Zum einen unterstellt es gedanklich, dass eine Ho-

norarvereinbarung über Leistungen, die in den Regelungsbereich der HOAI fallen, auch abweichend von den Honorarparametern der HOAI getroffen werden können, beispielsweise, wie hier: Stundensatzvereinbarungen. Die HOAI stellt lediglich geltendes staatliches Preisrecht dar. Sie zwingt keinen der Beteiligten, Verträge nach den Honorarparametern der HOAI zu schließen. Die Abrechnung nach den Honorarparametern der HOAI hat insoweit nur Modellcharakter.

Niemand ist gezwungen, das Abrechnungsmodell der HOAI zu wählen (BGH, BauR 5/2012, 829 ff.) Die HOAI gibt lediglich denjenigen Bereich an, in dem Preise rechtswirksam vereinbart werden können. Diese Preisspanne ist gleichsam im Wege der Nachkalkulation über die Honorarparameter festzustellen. Liegt ein so ermitteltes Honorar unterhalb der HOAI-Mindestsätze oder oberhalb der HOAI-Höchstgrenze, ist die Vereinbarung nach § 7 Absätze 3 und 6 der HOAI in Verbindung mit § 134 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) unwirksam. Ist deshalb – das sind seltene Fälle – ein Honorar oberhalb der HOAI-Höchstsätze vereinbart worden oder stellt sich ein Honorar bei einer nachträglichen Betrachtung als ein solches heraus, besteht ein Rückerstattungsanspruch der Bauherrenschaft in Höhe des überhöhten Honorars (OLG Stuttgart, NZBau 9/2012, 582 ff.). Ausnahmen sind (nach § 7, Abs. 4 HOAI) nur dann zulässig, wenn die Planungsleistungen außergewöhnlich sind oder über einen ungewöhnlich langen Zeitraum erbracht werden müssen. Niemals ausreichend ist es, wenn ein Planer glaubt, er könne oberhalb der Höchstsätze abrechnen, weil er bautechnische „Geniestreiche“ plane. Dies bedeutet, dass überzahlte Planer diejenigen Honoraranteile zurückerstatten müssen, die oberhalb der HOAI-Höchstsätze liegen.

Bleibt die Frage, wie in der oben dargestellten Entscheidung, wie lange ein solcher Rückerstattungsanspruch durch die Bauherrenschaft geltend gemacht werden kann.

Die Regelverjährung für jeden Anspruch beträgt nach § 199 BGB drei Jahre, beginnend mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und in dem der Gläubiger ohne grobe Fahrlässigkeit von dem Anspruch Kenntnis erlangen konnte.

Der zu viel abrechnende Planer ist deshalb regelmäßig auf der sicheren Seite, wenn die Bauherrenschaft ein angeblich überzahltes Honorar vor Ablauf von drei Jahren zurückfordern will. Die BGH-Entscheidung weist aber auch auf einen Ausnahmefall hin, in dem das nicht der Fall war. Das Gericht meint nämlich, der Beginn der Verjährung würde für einen unerfahrenen Bauherren oder für einen Laienbauherrn erst gar nicht zu laufen beginnen, wenn keine konkreten Hinweise vorliegen, nach denen eine Überzahlung vorliegt.

Das Honorarrecht der Architekten und Ingenieure sei, schreibt der BGH weiter, ein diffiziles Recht, die bloße Kenntnis der tatsächlichen Baukosten genüge nicht, um zu wissen, dass auf dieser Basis sich das gesetzliche Honorar errechnet habe. Insofern könne auch nach mehr als drei Jahren noch ein überzahltes Honorar zurückverlangt werden. Für derartige Fälle regelt § 199 Abs. 3 Ziffer 1 des BGB, dass der Rückforderungsanspruch erst in zehn Jahren verjährt.

Dr. Sa

Haftung**Qualitätsstandard für den Schallschutz an Abwasserleitungen**

1. Die Grundsätze der Bestimmung des vom Bauunternehmer geschuldeten Schallschutzes gelten auch für Geräusche von Wasser- und Abwasserinstallationen.

2. Im Jahre 2001 genügte ein Gebäude, das den Anforderungen der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 4100 – jeweils Schallschutzstufe II – entsprach, nicht dem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard.

(Leitsätze der NJW-RR-Redaktion)

BGB § 633 II

LG Landshut, Urt. v. 31.8.2012 – 12 S 969/12

NJW-RR 22/2012, 1370 ff.

Aus den Gründen

Entgegen der Ansicht der Beklagten beschränkt sich die obergerichtliche Rechtsprechung keineswegs auf den Luftschallschutz. Vielmehr hat der BGH klargestellt, dass seine Überlegungen auch dann gelten, wenn es um die Überschreitung des Mindeststandards hinsichtlich des Trittschallschutzes und des Schallschutzes bei Installationen gehe. Darüber hinaus erstrecken sich die Ausführungen des BGH nicht (nur) auf eine optimale Geräuschdämmung, sondern sie enthalten fundierte Überlegungen zu einem vereinbarten oder aus den Vereinbarungen ermittelbaren üblichen Schalldämmmaß (BGHZ 172, 346 = NJW 2007, 2983 = NZBau 2007, 574 = NZM 2007, 651 = DS 2009, 36 L; BGHZ 181, 225 = NJW 2009, 2439 = DS 2009, 275 = NZBau 2009, 648).

Die Grundsätze der Rechtsprechung müssen für den Installationschallschutz entsprechend angewandt werden. Der Besonderheit, dass die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 4100 in Schallschutzstufen I und II identische Kennzahlen beinhalten, muss Rechnung getragen werden. Dies hat zur Folge, dass bei Vereinbarung eines Installationsschallschutzes nach üblichem Qualitäts- und Komfortstandard das Erreichen des Mindestwerts von ≤ 30 dB (A) nicht genügt. Erforderlich ist eine spürbare Erhöhung des Mindestmaßes in deutlich wahrnehmbarem Ausmaß. Angedeutet, aber nicht entschieden, hat der BGH eine Erhöhung ab einer Abweichung von 3 bis 5 dB (A) (BGHZ 172, 346 = NJW 2007, 2983 = NZBau 2007, 574 = NZM 2007, 651 = DS 2009, 36 L). ...

Dabei muss weiter Berücksichtigung finden, dass die Beklagte eine Verbesserung des Schalldämmmaßes für Geräusche von Wasserinstallationen ohne größeren Aufwand hätte erzielen können. Der Sachverständige erläuterte im Beweissicherungsverfahren, um einen Schalldruckpegel von ≤ 25 dB (A) zu erreichen, hätte während der Bauzeit eine Vormauerung aus Kalksandsteinen angeordnet werden können und zwischen dieser und einer speziellen Abwasserleitung hätte man eine geeignete

Schalldämmmatte zur Schallentkoppelung und Hohlraumdämmung vorsehen können. Die Mehrkosten für die schallgedämmte Ausführung im Schlafzimmer während der Bauzeit zum Erreichen eines Grenzwerts von 25 dB (A) taxierte er einschließlich der Baunebenkosten auf ca. 500 Euro netto. Im Hinblick auf das Gesamtbauvolumen hätte die Beklagte daher für die Wohnung der Klägerin nur geringfügige bauliche und finanzielle Mehraufwendungen unternehmen müssen, um sogar einen geringeren als den nach Auffassung des Berufungsgerichtes geschuldeten Wert zu erreichen.

Wenn aber gleichwertige anerkannte Bauweisen möglich sind, darf der Besteller angesichts der hohen Bedeutung des Schallschutzes im modernen Haus- und Wohnungsbau erwarten, dass der Unternehmer jedenfalls dann diejenigen Bauweisen wählt, die den besseren Schallschutz erbringt, wenn sie ohne nennenswerten Mehraufwand möglich ist (BGHZ 172, 346 = NJW 2007, 2983 = NZBau 2007, 574 = NZM 2007, 651 = DS 2009, 36 L; BGHZ 181, 225 = NJW 2009, 2439 = DS 2009, 275 = NZBau 2009, 648 = NZM 2009, 590 = NJW 2009, 2439 L).

Kommentierung

Die DIN 4109, Tabelle III (1989), ist nach wie vor nicht novelliert; längst ist aber hierzu die VDI-Richtlinie 4100 zur Schallschutzstufe III beziehungsweise das Beiblatt 2 zur DIN 4109 in ständiger Anwendung. Danach gilt die Ursprungsschallschutznorm als überholt. Da die DIN 4109, Tabelle III, lediglich den Mindestschutz vor unzumutbaren Belästigungen festlegt, kann mit ihr niemals auf eine vertraglich geschuldete Sollbeschaffenheit im Schallschutz geschlossen werden. Jeder Bauherr und jeder Erwerber einer Wohnung von heute geht vom üblichen Qualitäts- und Komfortstandard aus, der gerade über den Mindestanforderungen der DIN 4109 liegt. Dies ist in der Zwischenzeit ständige Rechtsprechung, zuletzt zum Beispiel entschieden durch das Oberlandesgericht München am 19. Mai 2009. Dieses Urteil ist rechtskräftig durch den BGH-Beschluss vom 28. Juli 2011 (BauR 2/2012, 266 f.)

Der bauliche Schallschutz ist, wie die Entscheidung des Landgerichts Landshut klarmacht, nicht auf Bauteile des Rohbaus beschränkt; vielmehr gilt er auch für Ausbauteile und für die technische Gebäudeausrüstung (hier: für Wasser- und Abwasserinstallationen).

Die Entscheidung betrifft zwar nur den ausführenden Unternehmer, wäre aber, soweit kein reiner Ausführungsfehler vorliegt, auch für den TGA-Planer oder den Objektplaner anzuwenden, da der vorbeugende Schallschutz zu den wichtigsten Aufgaben der Planer gehört.

Immer wieder urteilen die Gerichte, dass heute ein Qualitäts- und Komfortstandard der Bauherrenschaft geschuldet ist, entsprechend seinem Ruhebedürfnis in den eigenen vier Wänden.

Dr. Sa

Haftung**Verjährungsbeginn bei sogenanntem Vollauftrag**

1. Der Ausgleich der Schlussrechnung eines Architekten ist nicht als konkludente Abnahme seines Werks zu werten, wenn zu diesem Zeitpunkt noch wesentliche Teilleistungen ausstehen (hier: gemäß Lph. 9 des § 15 HOAI a. F.).

2. Die Verjährung der Mängelansprüche gegen den mit einer „Vollarchitektur“ beauftragten Architekten beginnt im Falle unterbliebener Abnahme, wenn feststeht, dass eine weitere Erfüllung des Architektenvertrags nicht mehr in Betracht kommt, z. B. mit Ablauf der letzten Gewährleistungsfrist für einen Bauunternehmer.

(Leitsätze der Redaktion)

BGB a. F. § 6381 I; BGB § 634 a I Nr. 2
OLG München, Urt. v. 17.7.2012 – 13 U 4106/11 Bau
NZBau 11/2012, 711 ff.

Aus den Gründen

Vorliegend wurde die letzte Handwerkerleistung am 30.01.2003 abgenommen. Die fünfjährige Gewährleistungsfrist hinsichtlich dieser Handwerkerleistung endete damit mit Ablauf des 30.01.2008. Danach kommt eine Erfüllung des Architektenvertrags nicht mehr in Betracht. Die Erstellung einer Übersicht über die Verjährung der Handwerkerleistungen, deren Erstellung von der Klägerin bestritten wurde, ergibt mit Ablauf der Gewährleistungsfrist für den letzten Handwerker keinen Sinn mehr. Die Leistung wurde somit unmöglich. Auch konnte der Beklagte nach diesem Datum Leistungen der Lph. 9 nicht mehr erbringen. Ortsbegehungen zur Feststellung, ob Mängel an den Gewerken der Handwerker vorliegen, und etwaige Mängelanzeigen gegenüber den Handwerkern wurden sinnlos und damit unmöglich, da Gewährleistungsansprüche gegenüber den Handwerkern nunmehr verjährt waren. Unstrittig hat die Klägerin nach dem 10.12.1998 bis zur Mängelanzeige gegenüber dem Architekten von diesem keine Architektenleistungen mehr gefordert. Unstrittig hat der Beklagte in diesem Zeitraum keine Architektenleistungen erbracht. Da nach Ablauf des 30.01.2003 eine Erfüllung des Architektenvertrags nicht in Betracht kam, begann zu diesem Zeitpunkt die Verjährung hinsichtlich des geltend gemachten Schadenersatzanspruchs zu laufen. Die fünfjährige Gewährleistungsfrist gem. § 634a BGB n.F.i.V. mit Art. 229 § 6 I EGBGB endete mit Ablauf des 30.1.2008.

Kommentierung

Üblicherweise gehen die am Bau Beteiligten davon aus, dass die Verjährungsfrist mit der Abnahme einer Werkleistung, also auch einer Planungsleistung, beginnt. Liegt deshalb keine Abnahme feststellbar vor, würde theoretisch die Gewährleistung immer weiter laufen. Das ist aber falsch.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unterliegen werkvertragliche Gewährleistungsansprüche auch dann der Verjährung, wenn sie vor Abnahme entstanden sind. Hierbei ist maßgebend, dass Umstände vorliegen, nach denen eine Erfüllung des Vertragsverhältnisses nicht mehr in Betracht kommt.

Ist also keine Abnahme mehr feststellbar und sollen auch keine Werkleistungen mehr erbracht werden, kommt es für den Beginn des Laufes der Gewährleistungszeit nicht auf die Abnahme an.

Dies bedeutet aber nicht, dass für Fehler jeweils der Zeitpunkt des Fehlereintritts zuzüglich fünf Jahre gehaftet wird. Ist das Werk noch nicht vollendet und soll es deshalb abgenommen werden, beginnt die Verjährung tatsächlich erst mit der Abnahme. Sollen oder können aber keine Leistungen des Werkunternehmers (Planers) mehr erbracht werden, beginnt bereits ab diesem Zeitpunkt die Verjährungsuhr zu laufen.

Diese etwas schwierig zu verstehenden Konsequenzen ergeben für denjenigen Planer, der die Leistungsphase 9 im Auftrag hat, dass mangels Abnahme seine Gewährleistungsfrist spätestens zu laufen beginnt zu dem Zeitpunkt, in dem die am Bau beteiligten Unternehmer ihrerseits wegen Verjährung ihrer Ansprüche nicht mehr durch die Bauherrenschaft in Anspruch genommen werden können. Dann nämlich braucht der Planer nicht mehr tätig werden. Ein Tätigwerden erübrigte sich.
(Es ist dies im Übrigen einer der Gründe, warum die Leistungsphase 9 nie vereinbart werden sollte!)

Ausdrücklich wendet sich das Gericht in diesem Urteil dagegen, dass der Zeitpunkt der Schlussrechnung derjenige wäre, ab dem die Verjährung lief. Da die Schlussrechnung auch gestellt werden kann, wenn ein Werk abnahmefähig ist aber noch nicht vollendet, ist dieser Zeitpunkt mit Sicherheit nicht der richtige.

Ein weiteres Argument, welches bei der Inanspruchnahme von Planern immer wieder aufgeführt ist, besagt, derjenige Planer, der in unverjährter Zeit nicht auf seine eigenen möglichen Fehler hinweist, einen neuen Fehler begehe, der die sogenannte Sekundärhaftung auslöse mit der Folge, dass der Planer sich nicht auf die Verjährung berufen könne. Dies setzt aber voraus, dass der Fehler des Planers – nämlich fehlende Offenbarung seiner eigenen Haftung und umfassende Aufklärung über die Ursachen eines sichtbar gewordenen Baumangels – in einer Zeit entstanden ist, in der gegen einen am Bau Beteiligten noch Ansprüche geltend gemacht werden können. Tritt ein Fehler erst außerhalb der Gewährleistungszeit eines am Bau beteiligten Handwerkers zutage, so würde selbst das vertragsgerechte Verhalten des Planers an der Verjährung der Ansprüche gegen die Handwerker nichts mehr bewirken, es sei denn, der handwerkliche Fehler hätte vom Planer in unverjährter Zeit des Anspruchs gegen den Handwerker erkannt werden müssen.

Dr. Sa

Haftung

Bodenbelag in einer chemischen Fabrikhalle

1. Muss die Verfliesung einer Industriehalle einer speziellen chemischen Belastung dauerhaft standhalten, darf der planende Architekt sich nicht darauf beschränken, die Chemikalienliste an die vermeintlich erfahrenen Handwerker weiterzuleiten. Der Architekt muss durch Nachfrage beim Hersteller der Fliesen, beim Produzenten des Fliesenklebers und vor allem beim Fabrikanten des Fugenmörtels sicherstellen, dass alle drei Komponenten einzeln, insbesondere aber in Kombination miteinander, den speziellen Anforderungen des Objekts dauerhaft genügen.

2. Vertrauen in die Fachkompetenz eines Handwerkers kann den Architekten allenfalls bei ganz einfachen Aufgaben entlasten, deren Bewältigung ohne Weiteres erwartet werden darf (hier verneint).

BGB §§ 276, 280, 631, 633, 634, 634a, 636; HOAI § 15
OLG Koblenz, Hinweisbl. v. 25.9. 2012 – 5 U 577/12 = NJW-RR 1/2013, 20 ff.

Aus den Gründen

Dass die Bodenfliesen ungeeignet sind und deren Verfugung untauglich ist, haben die örtlichen Feststellungen des gerichtlichen Sachverständigen ergeben. ... Soweit die Beklagte meint, sie sei entlastet, weil sie diese Liste mit den weiteren Anforderungen an den Hallenboden an spezialisierte und erfahrene Handwerksbetriebe weitergegeben habe, verkennt sie Inhalt und Umfang der Planungspflichten eines Architekten. Es hätte einer Nachfrage beim Hersteller der Fliesen, beim Produzenten des Fliesenklebers und, vor allem, beim Fabrikanten des Fugenmörtels bedurft, um sicherzugehen, dass alle drei Komponenten einzeln, insbesondere aber in Kombination miteinander, den sehr speziellen Anforderungen des Objekts dauerhaft genügen konnten. Derart vorgegangen zu sein, behauptet die Beklagte nicht. In diesem Versäumnis sieht der Senat die haftungsrelevante Pflichtwidrigkeit.

Die Beklagte handelte auch schuldhaft. Vertrauen auf die Fachkompetenz eines Handwerksbetriebs kann den Architekten allenfalls bei ganz einfachen Aufgaben entlasten, deren Bewältigung von jedem Handwerker und seinen Gehilfen ohne Weiteres erwartet werden kann. Darum geht es hier nicht. Der Sachverständige G hat bei seiner Anhörung treffend erklärt: „Hätte man mir als Architekten oder als ausführendem Unternehmer diese Liste mit Chemikalien vorgegeben, so hätten bei mir sämtliche Alarmglocken geklingelt. Ich hätte die Liste einem Spezialisten gegeben, der Laborproben hätte machen müssen und der mir dann eine entsprechende Empfehlung geben könnte, welche Art

von Fliesen und welche Art von Fugenmaterial für diese Fliesen geeignet wären.“ ...

Ihre Haftung wegen der mangelhaften Verfliesung der Wände bekämpft die Beklagte ebenfalls ohne Aussicht auf Erfolg. Ob der Sachverständige G Experte für Putzschäden ist, kann dahinstehen. Jedem Laien erschließt sich ohne Weiteres, dass bei der Verfliesung von Boden- und Wandflächen gleichermaßen sicher gestellt sein muss, dass der Untergrund dauerhaft tragfähig ist.

Soweit die Berufung meint, es habe einer anderweitigen Aufklärung ihrer Beweisbehauptung bedurft, dass der Putz zum Zeitpunkt der Verfliesung tragfähig war, diese Eigenschaft also erst im Laufe der Zeit eingebüßt hat, verkennt die Beklagte, dass jeder Bauherr zu Recht erwartet, dass der Putz dauerhaft tragfähig ist. Dass dem Putz zumindest diese Eigenschaft fehlt, ist durch die jetzige Berufungsrüge der Beklagten zugestanden.

Richtig ist der Hinweis der Beklagten, dass jeder Putz sich im Laufe der Zeit verändert; er kann insbesondere durch Trocknungs- und Schwindprozesse reißen und damit einen Teil seiner Festigkeit einbüßen.

Diesem Umstand muss ein Architekt daher gerade bei Putz, der dauerhaft als fester Untergrund für eine Wandverfliesung in einer Industriehalle mit hoher Feuchtigkeits- und Chemikalienbelastung dienen soll durchaus Rechnung tragen, dass er sich schon in der Planungsphase vergewissert, dass das einzusetzende Material den speziellen Anforderungen dauerhaft gewachsen ist.

Der Senat tendiert daher dazu, an dieser Stelle nicht nur einen Überwachungsfehler, sondern bereits einen Kontrollfehler bei der Planung anzunehmen.

Kommentierung

In diesem Urteil betont das Gericht, dass ein Planer und Objektüberwacher nur der allgemeinen Fachkompetenz eines Werkunternehmers vertrauen darf und sich hierüber entlasten kann. Sind dagegen besondere Bauaufgaben gestellt, wie hier, muss der Planer bis ins Detail die Ausführungsplanung innerhalb der Leistungsphase 5 der HOAI vornehmen und auch entsprechend die Gewerke innerhalb der Leistungsphase 6 ausschreiben. Darüber hinaus muss der Planer bei der Objektüberwachung darauf achten, dass die besonderen Anforderungen an das Bauvorhaben von den ausführenden Unternehmern verstanden und berücksichtigt werden. Geschieht dies nicht, liegt ein Planungsfehler, Koordinationsfehler und auch ein Objektüberwachungsfehler in kombinierter Form vor.

Dr. Sa

Haftung

Haftung des Planers für eine fehlerhafte Baukostenermittlung

1. Schon im Rahmen der Grundlagenermittlung trifft den Architekten die Pflicht, den wirtschaftlichen Rahmen des Bauherrn abzustecken. Auch im Rahmen der Vorplanung muss der Architekt die ihm bekannten Kostenvorstellungen des Auftraggebers bei seiner Planung berücksichtigen.

2. Bestehen bei den Planungsvorgaben des Auftraggebers Unklarheiten, muss der Architekt die Grundlagen ermitteln, den Leistungsbedarf klären und die Zielvorstellungen abstimmen. Durch eine zutreffende Beratung bei der Kostenermittlung soll der Bauherr in die Lage versetzt werden, ggf. eine einfachere Ausführung zu wählen oder das Bauvorhaben auch ganz fallen zu lassen.

3. Eine Nachbesserungsfähigkeit im Hinblick auf eine fehlerhafte Kostenermittlung besteht nur dann, wenn Modifizierungen in der Planung zu einer dem Bauherrn noch zumutbaren und vom Vertragsgegenstand noch gedeckten Planungsabweichung führen.

4. Ohne sich dem Vorwurf einer Verletzung der ihm in eigenen Angelegenheiten obliegenden Sorgfalt auszusetzen, darf der Bauherr aufgrund der Kostenermittlung des Architekten darauf vertrauen, dass das Bauvorhaben nach dem Planungsstand in dem von ihm vorgegebenen finanziellen Rahmen durchgeführt werden kann.

BGB a. F. § 635.

OLG Hamm, Urt. v. 21. Juli 2011 – I-24 U 151/04-.; rechtskräftig durch Beschluss des BGH vom 28. Juni 2012

- VII ZR 183/11 -.

BauR 12/2012, 1981 ff.

Aus den Gründen

Der Beklagte ist dem Kläger gem. § 635 BGB a. F. bzw. nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung aufgrund der bis zum 01.01.2002 geltenden Rechtslage wegen fehlerhafter Baukostenermittlung und fehlerhafter Beratung über die Möglichkeit, eine Kostenobergrenze von 600.000 DM einzuhalten, schadensersatzpflichtig. ...

Die von ihm vor Abfassung des Baugenehmigungsantrags vom 15.05.1995 vorgenommene Ermittlung der zu erwartenden Baukosten für das vom Kläger und seiner Ehefrau beabsichtigte Bauvorhaben, welches Gegenstand der Entwurfsplanung war und Gegenstand der Genehmigungsplanung werden sollte, war unzureichend und nicht geeignet, dem Kläger in ausreichender Weise einen Überblick über die zu erwartenden Baukosten zu geben.

Der Beklagte ist dem mehrfach wiederholten Sachvortrag des Klägers, wonach der Beklagte zunächst die Neuberechnung der Kostenschätzung der Architektin vorgenommen und nachfolgend den Baugenehmigungsantrag vom 15.05.1995 gestellt hat, schon nicht entgegengetreten.

Zudem ergibt sich auch aus den Bekundungen der Zeugin M, dass der Beklagte dem Kläger die mit einem Betrag von 600.000 DM endende Kostenschätzung bereits Mitte/Ende April des Jahres 1995 vorlegte. ...

Die Kostenermittlung des Beklagten war deshalb in vorwerfbarer vertragspflichtwidriger Weise fehlerhaft, weil die von dem Beklagten hierbei angenommenen Baukosten für den Umbau des Altbaus, die der Beklagte mit 1.300 DM je qm anstelle der zuvor von der Architektin mit 1.800 DM je qm angegebenen Baukosten beziffert hat, nicht ausreichend waren, um die Sanierungs- und Umbaumaßnahme des Altbaus nach Maßgabe des damaligen Planungsstandes zu finanzieren.

Kommentierung

Für die Einhaltung einer bestimmten Baukostenobergrenze, selbst wenn eine Baukostenannahme in einem Ingenieurvertrag aufgenommen worden ist, spricht regelmäßig zuerst einmal nichts. Da die Planung ein fortschreitender Prozess ist, kann eine Baukostenannahme in einem Ingenieurvertrag nicht als persönliche Verpflichtung des Planers angesehen werden, für die Einhaltung eines bestimmten Baukostenbetrages in jedem Falle persönlich einzutreten (so die ständige Rechtsprechung und die überwiegende Meinung der Fachliteratur).

Baukostengarantien liegen vor, wenn der Planer erkennbar eine persönliche Haftung neben seiner Planungsverpflichtung für bestimmte Kostenobergrenzen übernimmt. Damit stünde neben seinen Pflichten, sich vertragsgerecht nach Ingenieurvertrag zu verhalten, selbstständig die Verpflichtung, für von ihm erklärte Baukosten garantieren zu wollen. Anders sieht die Sache aber aus ab demjenigen Zeitpunkt, zu dem der vertragstreue Planer in der Leistungsphase 2 der HOAI die Grundleistung Kostenschätzung nach DIN 276 erbringt (Anlage 11 zu §§ 33 und 38 Abs. 2; Anlage 12 zu § 42 Abs. 1 und § 46 Abs. 2 HOAI). Die Kostenermittlung in Form einer Kostenschätzung gehört zu den Grundleistungen der Leistungsphase 2. Nach § 3 Nr. 13 HOAI stellt die *Kostenschätzung* eine überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung dar. Sie ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen. Der Kostenschätzung liegen Vorplanungsergebnisse, Mengenschätzungen und Erläuterungen der planerischen Zusammenhänge, Vorgänge und Bedingungen sowie Angaben zum Baugrundstück und zur Erschließung zu Grunde. Diese Definition der Kostenschätzung führt dazu, dass das Arbeiten mit ungesicherten Kostenannahmen im Rahmen der Vorplanung zur Haftung des Planers führen kann. Grundsätzlich muss der Planer die ihm bekannten Kostenvorstellungen seines Bauherrn in seiner Planung berücksichtigen. Er hat die Pflicht, Unklarheiten seines Bauherrn bereits in der Grundlagenermittlung der Leistungsphase 1 festzustellen und zu klären. Er muss durch zutreffende Beratung bei der Kostenermittlung die Bauherrenschaft in die Lage versetzen, von Anfang an eine einfachere, sprich: kostengünstigere, Realisierung seines Bauvorhabens zu wählen, und er darf niemals geschönte Kostenermittlungen anstellen in der Annahme, über die spätere Entwurfs- und Ausführungsplanung würden sich später bei der Kostenberechnung realistischere Kostengrößen ergeben.

Nach wie vor ist es zwar richtig, dass DIN-Kostenschätzungen mit einer Unsicherheit von bis zu 25 Prozent belastet sind, dies

enthebt aber den Planer nicht der Aufgabe, in den Kostengrößen, die er in die Kostenschätzung einzusetzen hat, realistische Baukostenparameter einzusetzen.

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichtes Hamm haftet derjenige Planer, dem ein Finanzierungsrahmen durch die Bauherrenschaft vorgegeben ist und der diesen Finanzierungsrahmen deshalb überschreitet, weil er fehlerhaft – das heißt: vertragswidrig – eine Kostenermittlung vorgenommen hat, die von einem falschen Kostenparameter ausgegangen ist (hier Umbaukosten für einen Altbau), über die die Kostenschätzung errechnet wurde. Das Gericht erklärt, wenn die Kostenschätzung der Höhe nach notwendigerweise falsch ist, weil unter Berücksichtigung des sich aus der Vorplanung ergebenden Ausbaustandards beim Umbau eines Altbaus die angegebenen Baukosten pro Quadratmeter unrealistisch seien, es auf eine Toleranzgrenze in der DIN-Kostenermittlung nicht mehr ankäme, zumal die Bauherrenschaft ihren Finanzierungsrahmen erklärt hatte.

Die Konsequenz ist (bei einem bereits begonnenem Bauvorhaben), dass selbst das Argument, die Bauherrenschaft sei gar nicht geschädigt, schließlich habe sie für die tatsächlichen Baukosten auch einen realen Gegenwert erhalten, dann nicht mehr zieht. Die Bauherrenschaft kann dann nämlich einwenden, dass sie nicht das Bauvorhaben begonnen hätte, wenn sie bereits in der Leistungsphase 2 vertragsgerecht behandelt worden wäre.

Die vertragspflichtwidrige Kostenschätzung kann so zur Haftung des Planers führen. Das Gericht erklärt zwar, dass jede Kostenschätzung zwangsläufig mit gewissen Unsicherheiten versehen ist, sodass die Bauherrenschaft grundsätzlich innerhalb bestimmter Toleranzen mit höheren Kosten rechnen müsse, wenn die Kostenschätzung aber dazu dient, ausgehend von den finanziellen Möglichkeiten, ein Kostenlimit festzusetzen, kommt es zur Haftung des Planers auch ohne dass eine Baukostengarantie erklärt worden ist. In diesem Fall verfehlt der Planer sein werkvertragliches Ziel. Er kann in Anspruch genommen werden bis zur Höhe der Kostenüberschreitungen im Verhältnis zum angegebenen Kostenlimit. *Dr. Sa*

Haftung

Überwachung von Abdichtungsarbeiten an Terrassen

1. 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. Ist ein Handwerker für Abdichtungsarbeiten fachkundig, bedarf es keiner planerischen Vorgaben, die Abdichtung einer Terrasse lückenlos einzubauen und an den aufsteigenden Wänden 15 cm hochzuführen.
2. Einfache standardisierte Abdichtungsarbeiten eines fachkundigen Handwerkers, die jeder Anbieter von Abdichtungsarbeiten beherrschen muss, bedürfen keiner zusätzlichen Überwachung durch den bauaufsichtsführenden Architekten, auch wenn sie für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes wichtig sind.
3. Ein Planungsfehler des mit der Planung und Bauaufsicht beauftragten Architekten begründet keine Erweiterung der Überwachungspflicht des Architekten auf ansonsten nicht überwachungsbedürftige Arbeiten.

BGB §§ 633, 634 Nr. 4, 280 Abs. 1
OLG Stuttgart, Urteil vom 30.11.2010 – 10 U 67/10 -; rechtskräftig durch Beschluss des BGH vom 28.06.2012 – VII ZR 225/10-.
BauR 12/2012, 1987 ff.

Aus den Gründen

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 die 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. ...

Für die Bereiche, in denen der Beklagte 1 problemlos die Abdichtung die geforderten 15 cm an den aufsteigenden Wänden hätte hochführen können und im Hinblick auf die Fehler der Abdichtung in der Fläche der Terrasse gibt es keine Grundlage und keine Veranlassung, eine Mithaftung des Architekten, der hier keine Überwachungspflichten hatte, anzunehmen.

Neben dem schuldhaften Planungsfehler der Abdichtung der Terrasse bei den Übergängen an den bodentiefen Fenstern und den Türen besteht keine Haftung der Beklagten 2 wegen einer schuldhaften Verletzung der Bauaufsichtspflicht. Soweit Schäden durch den Planungsfehler verursacht wurden, stellt sich die Frage nach einer daneben bestehenden Bauaufsichtsverletzung nicht.

Der vorliegend festgestellte Planungsfehler der Beklagten 2, der sich allein auf das Fehlen der Planung einer Entwässerungsrinne vor den Türen und den bodentiefen Fenstern bezog, begründete keine erweiterte Überwachungspflicht der Beklagten 2 für die gesamte Abdichtung, auch soweit sie nicht im Detail zu planen war. Ob für die Fälle, in denen ein Architekt bewusst von einer Planung absieht und die Lösung einer baulichen Aufgabenstellung dem Handwerker überlässt, etwas anderes gilt, kann dahingestellt bleiben, weil hier ein solcher Fall nicht vorliegt.

Kommentierung

Regelmäßig verlangen Bauherren die Herstellung bodentiefer Fenster und Türen zu Terrassen oder Balkonen. Diesem Wunsch kann durch Detailplanung nachgekommen werden, auch wenn eine DIN-gerechte Dichtigkeit gegen Feuchte nur durch Einbau von

Schwellen möglich ist. Werden dagegen – so die Baupraxis – Entwässerungsrinnen vor Türen oder bodentiefen Fenstern eingebaut, müssen die hieran anliegenden Abdichtungen an den umstehenden aufstehenden Wänden besonders sorgfältig geplant werden und an den aufstehenden Wänden 15 Zentimeter hoch lückenlos hergestellt werden. Unabhängig hiervon muss der Übergang von Terrassen und Balkonen zur Wohnung so geplant werden, dass der Schichtenaufbau der Terrassen/Balkone und die Schwellenhöhe der Fensterelemente aufeinander abgestimmt werden. Diese Planung ist durch den Objektplaner vorzunehmen. Ist diese Planung bereits fehlerhaft, haftet der Objektplaner für eintretende Feuchtigkeit.

Dagegen ist es bei Ausschreibungen nicht Pflicht des Planers, auf schwellenlose Übergänge hinzuweisen. Es muss aber bei bodentiefen Fensterelementen beziehungsweise Türschwellen die Abdichtungsplanung im Detail so vorgenommen werden, dass letztere über den Bodenaufbau hochgeführt wird bis zu den Schwellen. Liegt eine derartige Planung im Schichtenaufbau nicht vor, stellt dies einen Planungsfehler dar. Dagegen ist die lückenlos hieran anschließende Abdichtung zu den aufsteigenden Wänden bis zu 15 Zentimeter Höhe nicht planungsbedürftig. Diesen Bereich muss ein fachkundiger Handwerker auch ohne Detailplanung beherrschen.

Generell erklärt das Gericht in diesem Urteil, dass die Planung der Abdichtung eines Bauwerkes bei einwandfreier handwerklicher Ausführung zu einer fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung führen muss. Wie detailliert diese Planung sein muss, hängt völlig von den Umständen des Einzelfalles ab. Unzureichende Hochführung von Abdichtungen an aufstehenden Wänden oder Gebäudesockeln stellen reine Ausführungsfehler dar, weil die hierzu baulichen Voraussetzungen, nämlich die Vorlage eines Abdichtungshorizontes, durch den ausführenden Handwerker beherrscht werden müssen.

Bleibt die Frage, in welchem Umfang der bauleitende Planer eine fehlerhafte Abdichtungsplanung erkennen muss.

Dies setzt zuerst einmal voraus, dass eine Abdichtung durch den Objektüberwacher überhaupt notwendig ist. Hierzu meint das Gericht – und dies gilt generell –, dass bei einfachen standardisierten Abdichtungsarbeiten, die ein fachkundiger Handwerker beherrschen muss, keine zusätzliche Überwachung durch den Objektleiter geschehen muss, selbst dann nicht, wenn die Abdichtung für die Funktionsfähigkeit des Gebäudes wichtig ist.

Weiter gilt, dass selbst ein Planungsfehler des mit der Planung beauftragten Architekten keine Erweiterung der Objektüberwachungspflicht für ansonsten nicht überwachungspflichtige Arbeiten begründet. Diese etwas schwierige Formulierung will sagen, dass eine fehlerhafte Detailplanung nicht dazu führt, dass der Objektüberwacher in eine strengere Objektüberwachungsverpflichtung gerät, als derjenige, dem Detailpläne vorgelegt werden.

Das Ergebnis lautet deshalb wie folgt: Schwierige Detailschlüsse müssen durch den Objektplaner bis ins Detail vorgegeben (geplant) werden. Dies kann auch durch Anweisung vor Ort geschehen. Standardisierte Abdichtungsarbeiten muss ein fachkundiger Handwerker beherrschen. Der Objektüberwacher braucht nicht mit Planungsfehlern des planenden Architekten zu rechnen. Er braucht bei den Abdichtungsarbeiten, die jeder fachkundige Handwerker beherrschen muss, selbst auch keine zusätzliche Überwachung durchzuführen. Er muss sich lediglich davon überzeugen, dass die Umsetzung der Abdichtungsarbeiten durch das ausführende Unternehmen von ihrer Idee her richtig verstanden und angelegt ist. Die hierzu eventuell notwendige Planung braucht er nicht zu kontrollieren. *Dr. Sa*

Schadenfall

Mängelfolgeschäden nach einer Brandschadensanierung infolge Vernachlässigung der Bautrocknungskontrolle

Berichterstatter:

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch,
Dr.-Ing. Detlev Fistera
Institut für Bauwirtschaft, Kassel

Sachverhalt

Bei dem hier beschriebenen Sachverhalt ist festzuhalten, dass es sich um einen Brandschaden im Herbst des Jahres 2010 handelt. Die Sanierung beginnt erst 2011 und endet im Herbst desselben Jahres. Nach Bezug der Wohnungen werden Klagen laut, da sich in verschiedenen Wohnungen Schimmelpilz gebildet hat. Der Eigentümer informiert daraufhin die Brandsanierungsfirma, die auch für die Trocknung des Gebäudes verantwortlich zeichnete. Die Sanierungsfirma misst in den betroffenen Wohnungen den Feuchtegehalt verschiedener Bauteile (insbesondere der Wand-

und Bodenbauteile) mit dem Ergebnis, dass erhöhte Feuchtwerte festgestellt werden können.

Ursachen und Zusammenhänge

Nach einem großen Brandschaden im Jahr 2010 in einem Mehrfamilienwohnhaus für zwölf Mietparteien müssen umfangreiche Sanierungsarbeiten im betroffenen Objekt erfolgen. Das Haus war in den 1950er Jahren errichtet worden; zwischen 2000 und 2003 fand eine Sanierung der Fassadenflächen mittels Riemchen auf einer Wärmedämmung statt.

Das Feuer entwickelte sich aufgrund handwerklicher Tätigkeiten in einem Rohrleitungsschacht und setzte sich bis unter die Dachhaut und letztendlich durch diese hindurch fort. Durch den Brand werden die Rohbauteile nicht beschädigt und können erhalten bleiben. Auch ein großer Teil der Fenster sowie der größte Teil der Außenfassade konnten erhalten bleiben. Das Gebäude besitzt ein Flachdach (ursprünglich als Kaltdach konzipiert), dessen Aufbauten durch das Feuer gänzlich zerstört werden. Ein umfangreicher Schaden entstand im Gebäude durch die nicht vermeidbare starke Löschwassereinwirkung.

Zeitlicher Ablauf der Sanierung/Schadensauftritt

- Die Sanierungsarbeiten beginnen mit dem Abbruch, Ausbau und der Entsorgung diverser geschädigter Bauteile. Es folgen Reinigung der verrußten, noch verwendbaren Bauteile, (zum Beispiel Fenster usw.) sowie die Durchführung einer Bautrocknung, da durch die Feuerlöschmengen eine starke Durchfeuchtung des Gebäudes stattfand.
- Weiter kommt es zum Wiederaufbau beziehungsweise zur Herrichtung der beschädigten Bauteile im Roh- und Ausbaubereich unter Beibehaltung der bestehenden beziehungsweise der ursprünglich vorhandenen Grundriss- und Raumstrukturen. Der Komplettausbau und die Fertigstellung der Sanierung erfolgen unter weiterhin begleitender Bautrocknung.
- Der Bezug des sanierten Gebäudes findet nach ca. 6,5 Monaten Bau- oder Sanierungszeit im Herbst 2011 statt.
- Im Januar/Februar 2012 werden aus verschiedenen Wohnungen in den oberen Geschossen (2. OG) Schimmelpilzschäden gemeldet.

Die beauftragte Brandsanierungsfirma setzt nach Mitteilung der Schimmelpilzschäden umgehend Kondensationstrockner in den betroffenen Wohnungen ein. Es handelt sich um die Wohnungen, die nach dem Brandschaden als letztes bezogen worden waren. Die darunterliegenden Wohnungen sind schon einige Monate vorher bezogen und beheizt worden.

Parallel zur Trocknung wird der neue Fliesenbodenbelag an verschiedenen Stellen durch Bohrungen geöffnet, so dass sowohl die darunterliegende Estrichfläche als auch die unter dem Estrich liegende Betonbodenfläche zu kontrollieren sind. Signifikant ist, dass die Messergebnisse auf dem Estrich geringer ausfallen und auf der Betondecke im Schnitt fast 50 Prozent höher anzusetzen sind.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass Feuchtwerte vorliegen, die eine Verlegung von Boden- und hier des Fliesenbelages in der Regel nicht erlauben würden. Gemäß DIN EN 1264-2:2009-01 (früher DIN 4725 Teil 4) wird zur Belegreife von Estrichfußböden mit Fliesen eine Restfeuchte von weniger als zwei Prozent gefordert. Diese werden im vorliegenden Fall deutlich überschritten.

Tatsächlich kann von der ausführenden Brandsanierungsfirma aber durch protokollierte Bautrocknung dokumentiert werden, dass die Verlegereife des Estrichs ursprünglich (zur Brandsanierung) gegeben war. Die nun vorhandene Feuchtigkeit muss somit nachträglich, das heißt, nach Abschluss der Bautrocknung aufgetreten sein.

Ergänzend ist auch festzuhalten, dass die hohen Feuchtwerte zu einer gravierend erhöhten Raumluftfeuchte (ca. 75 bis 85 Prozent) und somit Oberflächentauwasserbildung mit daraus resultierender Schimmelpilzbelastung führen können beziehungsweise im vorliegenden Fall schon geführt haben.

Vermutung über die Schadenursache

Die Decken des Objektes bestehen aus Hohlkörperdecken, die in den 1950er und 1960er Jahren verhältnismäßig oft zum Einsatz kamen. Die Messprotokolle der Brandsanierungsfirma zeigen deutlich, dass der Bautrocknungsvorgang regelmäßig und konsequent verfolgt und ordentlich protokolliert wurde, offensichtlich also keine Versäumnisse vorliegen. Sie zeigen allerdings auch, dass ausschließlich die Wand- und Bodenbereiche auf dem Estrich gemessen wurden. Es unterblieb eine Kontrolle der Betondeckenelemente selbst. Der Estrich wurde nach dem Brand- und Löschwasserschaden nur punktuell entfernt; die meisten Bodenflächen behielten den vorhandenen Altestrich. Es erfolgte eine Trocknung durch Kondensationstrockner in allen Wohnungen und zusätzlich eine Estrichtrocknung, die durch Bohrungen in den Estrich bis auf die Betondecke stattfand.

Die Hohlkörperdecken wurden von den routinemäßigen Kontrollen ausgespart, auch eine separate Trocknung der Deckenhohlkörper fand nicht statt. Zur Frage, wann ein offensichtlich nicht unerheblicher Restfeuchtebestand im Bauteil Hohlkörperdecken verblieb, sind zwei Theorien denkbar:

- Aufgrund des Hergangs der Bautrocknung ist davon auszugehen, dass die Hohlkörperdecken ebenfalls etliche Löschwassermengen aufgenommen haben mussten, die unbemerkt in den Deckenbereichen verblieben, jedoch in den unteren Decken nach und nach herausdiffundierten, da dies durch die frühe Bewohnung und damit verbundene Beheizung ggf. auch jahreszeitlich bedingt unterstützt wurde.
- Der Löschvorgang setzte von oben (vom Dach her) ein. Wir erinnern uns, dass die Kaltdachkonstruktion durch von unten unterwanderndes Feuer in Brand gesetzt wurde und der für die Feuerwehr erkennbare Brandherd das Dach selbst war. Es musste folgerichtig von oben, das heißt, vom Dach her gelöscht werden, was auch tatsächlich so erfolgte. Durch die von oben eindringenden Löschwassermengen waren auch in erster Linie die oberen Geschossdecken stärker betroffen, so dass die in den oberen Wohnungen im Winter 2010/2011 aufgetretene hohe Luftfeuchtigkeit auf die erhöhte Wasserspeicherung in den Hohlkörperdecken der oberen Geschosse zurückzuführen ist.

Schlussbetrachtung

Im Nachhinein lässt sich vermutlich nicht sicher klären, welche der oben geschilderten Vermutungen die tatsächliche Ursache darstellte. Sicher konnte jedoch die Ursache mit der weiterführenden Trocknung behoben und so sichergestellt werden, dass für die betroffenen Wohnungen in den folgenden Wintermonaten eine schimmelfreie Nutzung möglich war.

Der wirtschaftliche Schaden aufgrund letztendlich fehlender, ausreichender Trocknungskontrolle stellte sich nicht unerheblich dar. Jede betroffene Wohnung war während der nachträglich erforderlichen Trocknungsphase über mehrere Wochen nicht oder nur bedingt nutzbar. Es waren vorübergehende Ersatzwohnmöglichkeiten zu beschaffen. Außerdem entstanden dadurch nicht geringe Unannehmlichkeiten und Konflikte. Der monetäre Schaden

lag einschließlich der Mietausfälle, der Schäden für die Bewohner und der materiellen Schäden (Fliesen-, Estrichreparaturen usw.) bei ca. 9.500 Euro je betroffener Wohneinheit. Im beschriebenen Zwölffamilienwohnhaus waren drei Wohnungen betroffen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass allein fehlende Kontrollmessungen als schadenursächlich beziehungsweise falsch zu benennen sind. Die Verantwortlichkeit lag bei der ausführenden Brandsanierungsfirma, die es unterließ die Hohlkörperdecken ausreichend zu kontrollieren, obwohl zeitlich lückenlose Feuchte-messungen stattfanden.



Autor



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch

Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel



Autor



Dr.-Ing. Detlev Fistera

Institut für Bauwirtschaft
Universität Kassel

Büro

App-Portal für spontane Versicherungsabschlüsse mit Smartphone oder Tablet auch für sehr kurze Dauer

Spontan in den Schnee! Ein Wintersportwochenende mit Freunden, Hüttenromantik! – Der Kurzurlaub ist schnell gebucht. Doch wer denkt dabei an die passende Versicherung?

Mit der neuen App von SureNow, einer Tochter der Deutschen Telekom, ist die optimale Versicherung schnell gefunden und abgeschlossen, auch dann, wenn man schon längst auf dem Weg in den Winterurlaub ist. Die *SureNow situationally intelligent solutions GmbH* ist Ende Januar 2013 mit dem App-Portal SureNow an den Start gegangen. Dieses Portal bietet eine neue Art des Versicherungsabschlusses: Per Smartphone können die Verbraucher zu jeder Zeit und von jedem Ort aus für eine beliebig kurze Zeitspanne (ab 24 Stunden) Versicherungsschutz in Anspruch nehmen.

Als erstes Produkt hat SureNow gemeinsam mit der HDI Versicherung AG hierzu eine Ski- und Snowboard-Sofortversicherung für Wintersportler entwickelt. Diese ermöglicht einen zeitlich flexibleren, situations- und bedarfsgerechteren Schutz ohne automatische Verlängerung für den Aufenthalt im Wintersportgebiet. Die SureNow App ist genau auf die Erfordernisse von mobilen Endgeräten wie Smartphones und Tablets zugeschnitten und steht für iOS und Android-Betriebssysteme zur Verfügung. Mit wenigen Fingertipps und nach einer E-Mail-Bestätigung erhält der Kunde mit sofortiger Gültigkeit den HDI-Versicherungsschutz für sich und mitreisende Familienangehörige. Abgesichert werden dabei Risiken wie Beschädigung oder Diebstahl der Ski-/Snowboardausrüstung und als Unfallfolgen der Invaliditätsfall, Bergungskosten vom Unfallort und Krankenhaustagegeld.

Die Tarife starten bei 2,90 Euro pro Tag. Der Versicherungsschutz kann für einen oder mehrere Tage erworben werden. Im Schadenfall hilft eine 24 h-Servicehotline.

„Mit dem Angebot dieser innovativen Versicherung auf der Plattform SureNow möchten wir der zunehmenden Verbreitung von mobilen Endgeräten und dem daraus resultierenden, veränderten Kundenverhalten Rechnung tragen“, erklärt Gerhard Frieg, Vorstand für Produktmanagement und Marketing bei der HDI Versicherung.

Die SureNow-App können ab sofort im Google Play Store und im iTunes Store kostenlos heruntergeladen werden.



Impressum

INGLetter

Ein Informationsdienst für die Kooperationspartner der HDI Versicherungen.
ISSN 1430-8134

Herausgeber

HDI Versicherung AG
Nicole Gustiné
Produktmarketing Sach
HDI-Platz 1, 30659 Hannover
Telefax: 0511/6451113661
E-Mail: nicole.gustine@hdi.de
www.hdi.de

Schriftleitung

RA Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt (verantwortlich für den Inhalt)
caspers mock Anwälte Bonn
Wachsbleiche 26, 53111 Bonn
Telefon: 0228/9727980
Telefax: 0228/972798209
sangenstedt@caspers-mock.de
www.caspers-mock.de

Redaktion: Klaus Werwath

Verantwortlich für den Schadenfall auf Seite 13:
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Antonius Busch
Henschelstr. 2, 34127 Kassel
Telefon: 0561/8043632, Telefax: 0561/8042494
Mobil: 0173/6177033
E-Mail: info@Dr-A-Busch.de

Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers
Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber

Infomaterial bestellen

Fax: 0221 / 144-66770 oder
per E-Mail: verbaende@hdi.de

Persönliche Angaben/Firmenstempel

Titel

Büro/Name, Vorname

Straße/Nr.

PLZ/Ort

E-Mail

Telefon

selbstständig angestellt

Wir beraten Sie unverbindlich und kostenfrei.

Ich wünsche weitere Informationen zu folgenden Themen:

- Berufshaftpflicht
- Büro-Inhalt/Elektronik/Betriebsunterbrechung
- Kraftfahrt
- Hausrat und Glas
- Wohngebäude
- Rechtsschutz
- Berufsunfähigkeit
- Entgeltumwandlung für berufstätige Familienangehörige
- Ingenieurrente mit staatlicher Förderung
- Familienabsicherung speziell für Akademiker
- Finanzierung
- Unfallversicherung (Kapital + Rente)
- Kranken-/Pflegeversicherung

Mitgliedschaft bei Kammern/Verbänden

Ingenieurkammer VDI BDB
 VDSI VWI BVS

Online-Service



HDI INGLetter

Das umfangreiche INGLetter-Archiv zum Nachlesen und eine Vorschau auf die aktuelle Ausgabe des INGLetters.

→ www.hdi.de/ingletter



HDI INGservice

Die komplette Ausgabe als Onlinemagazin und weiterführende Informationen zu den Themen aus dieser Ausgabe.

→ www.hdi.de/ingservice



HDI Online-Newsletter

Interessante Themen ausführlich und praxisnah beleuchtet – einfach im Internet herunterladen.

→ www.hdi.de/newsletter