

Seminar Freiberg:

Rechtliche Konsequenzen aus der Ausführung von Bauwerksabdichtungen nach pauschaler Leistungsbeschreibung entsprechend pauschalem Leistungsangebot für den Bauherrn, den Bauplaner und den Ausführenden

Einer der größten Problembereiche bei der Errichtung von Neubauten bzw. bei der Sanierung von Altbauten ist die Bauwerksabdichtung.

Insbesondere in rechtlicher Hinsicht bieten sich hier zahlreiche Ansatzpunkte, aufgrund derer Streit entstehen kann.

Die rechtliche Problematik bestimmt sich zum einen aus dem Erfüllungsbereich und zum anderen aus dem Risikobereich.

Des Weiteren bestimmt sich die rechtliche Problematik daraus, aus wessen Sicht die Errichtung des Bauwerkes betrachtet wird.

Zu unterscheiden sind hier Bauherr, Bauplaner und die Ausführenden.

Beiden Problembereichen, nämlich Erfüllung- und Risikobereich wird versucht, in entsprechenden Regelungen in den jeweiligen Verträgen Rechnung zu tragen.

Konkret geschieht dies in der Leistungsbeschreibung im entsprechenden Bauvertrag.

Dabei kommen mehrere Punkte zusammen, aufgrund derer Modifikationen eintreten können.

Zunächst einmal sind grob gesprochen die beiden o.g. Bereiche, nämlich die Erfüllungsplanung und die Risikoplanung abzuwägen und in einen Einklang zu bringen.

Zur Erfüllungsplanung ist zunächst einmal die Frage zu stellen, was konkret die Parteien wollen.

Dies bedeutet für den Bereich der Bauwerksabdichtung, daß zu fragen ist, welches Bauwerk abgedichtet werden soll und welcher Preis für die Abdichtung gezahlt werden darf.

Darauf aufbauend stellt sich dann die Frage, welche Anforderungen die Abdichtung des Bauwerks an den Planer und den Ausführenden stellt und resultierend daraus, welche Art der Abdichtung gewählt werden darf.

Darauf ist zu fragen, welche möglichen Risiken aus der bevorzugten Art der Bauwerksabdichtungen resultieren kann und wie dieses begrenzt werden kann.

Schließlich ist noch zu fragen, wie die gewählte Art der Bauwerksabdichtung und die gewählte Art der Risikominimierung mit den zur Verfügung stehenden in der Regel knappen finanziellen Mitteln in Einklang gebracht werden kann.

Sieht man sich unter Berücksichtigung dieser allgemeinen Punkte einmal die üblichen Verträge an, wird man feststellen, daß die Frage der Bauwerksabdichtung in der Regel im Rahmen einer pauschalen Leistungsbeschreibung basierend auf einem ebenfalls sehr pauschalen Leistungsangebot für einen Pauschalpreis geregelt wird.

Aus rechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken, ob diese Pauschalierung geeignet ist, rechtliche Probleme zu vermeiden.

Angemerkt sei hierbei, daß im Bereich der Erfüllungsplanung i.d.R. auf eine Produktbezeichnung, einen Markennamen, abgestellt wird. In der Praxis sieht man häufig Regelungen wie: "Die Bauwerksabdichtung folgt den anerkannten Regeln der Technik und entspricht der (einschlägigen) DIN.

Verwendet wird das Produkt xy der Fa. z oder ein vergleichbares Produkt."

In der Regel finden sich in den einschlägigen Bauverträgen dann noch ergänzende Ausführungen zu genannten Bereichen.

Fraglich ist allerdings, ob dies bereits hinreicht, um der rechtlichen Problematik, die jedem Bauvorhaben innewohnt, entgegenzuwirken.

Aus juristischer Sicht sollte die vertragliche Regelung zur Begrenzung der Probleme im Baubereich sich an den bewährten Regelungen der VOB/B und, soweit dies abweichend davon vereinbart werden soll an den Regelungen des Werkvertragsrechts des BGB orientieren.

Die VOB sieht eine Arbeitsteilung zwischen den am Bau beteiligten, d.h. dem o.g. Bauherrn, dem Bauplaner und den Ausführenden vor.

Der Bauherr hat aber vorzugeben, was er haben möchte und wieviel er bereit ist, dafür zu investieren. Die Planung hat dies zu berücksichtigen und unter den vom Bauherrn gegebenen Prämissen die besten Lösungen herauszufinden.

Auf der Grundlage der Vorgaben des Bauherrn hat der Planer eine Leistungsbeschreibung zu erstellen, die eindeutig sein muß und so erschöpfend sein sollte, daß für die beteiligten Bewerber der Sinn ohne weiteres verstanden werden kann und letztendlich auf der Grundlage einer Ausführung auch möglich ist.

Die oben zitierte Variante, hier lediglich einen Markennamen oder ein vergleichbares Produkt zu benennen wird dazu in der Regel nicht ausreichen.

Vielmehr sollte eine konkrete Methode ohne Verwendung eines Produktnamens benannt werden (beispielsweise kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung). Die dem jeweiligen Bereich unterfallenen Teilleistungen sollten in ein gegliedertes Leistungsverzeichnis aufgenommen und dort konkret beschrieben werden.

Sofern dies erforderlich ist, hat der Bauplaner entsprechende Pläne und Zeichnungen vorzulegen.

Im hier zu behandelnden Bereich der Bauwerksabdichtung wäre dies beispielsweise durch einen Querschnitt mit entsprechenden möglicherweise auch farblich gekennzeichneten Ausführungsbereichen zu machen.

Es fällt insoweit immer wieder auf, daß in Bauprozessen bei der Begutachtung eines Mangels im Rahmen von Gutachten entsprechende Skizzen angefertigt werden.

Wünschenswert wäre es allerdings, wenn dies nicht erst in einem Mängelprozeß vor Gericht geschehen würde, sondern zur Vermeidung eines solchen bereits in der Phase der Planung so ordentlich dargestellt werden würde, daß sich die Ausführenden an Hand der Pläne ein Bild von den geforderten Aufgaben machen kann.

Insoweit ist nochmals darauf zu verweisen, daß der Hinweis auf Markennamen oder gleichwertige Produkte die Ausnahmen sein sollte.

Der o.g. Problematik aus Sicht des Planenden sollte der Ausführende dadurch Rechnung tragen, daß er eine eingehende und zweckmäßige Beschreibung seiner Angebote und Leistungen wünschenswerterweise sogar verbunden mit Mengen- und Preisangaben abgibt.

Aus rechtlicher Hinsicht ist darauf hinzuweisen, daß die Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Pflichten anhand derart konkreter Äußerungen leicht verifiziert werden kann und damit der Streitvermeidung Vorschub geleistet wird.

Das in rechtlicher Hinsicht größte Problem liegt darin, daß unbestimmte Rechtsbegriffe verwandt werden, so daß nicht nur Probleme in tatsächlicher Hinsicht entstehen (das heißt, ob der Plan korrekt war und die Ausführung richtig war), sondern daß im Prozeß erst einmal Streit darüber entsteht, was die Parteien überhaupt gemeint haben.

Der lapidare Hinweis auf die anerkannten Regeln der Technik oder die DIN ist dabei i.d.R. nicht besonders hilfreich.

Im Bereich der Abdichtungsarbeiten sollte zunächst einmal geklärt werden, gegen welchen Lastfall abgedichtet werden muß, d.h. welche Böden anstehen, mit welcher Form des Bodenwassers gerechnet werden muß und welcher Wasserzudrang sich aus v.g. ableitet. Hierzu sollte erforderlichenfalls ein hydrologisches Gutachten zum Baugrund erstellt werden.

Für den Anbieter heißt dies, daß, wenn derartige Angaben nicht vorhanden sind, er entweder nachzufragen hat oder er in seinem Angebot darauf hinweisen sollte, daß sein Angebot für einen bestimmten Lastfall konzipiert ist.

Der Begriff der Bedenkenanmeldung sollte hierbei sorgfältig Beachtung finden.

Es stellt sich bei Prozessen oft die Frage, von welchen Bodenverhältnissen die

Parteien ausgegangen sind und von welchen Bodenverhältnissen sie ausgehen durften.

In der Regel wird gegenüber dem Auftragnehmer damit argumentiert, daß er als erfahrener Handwerker auf dem Gebiet des von ihm erbrachten Gewerks hätte wissen müssen, daß die jeweilig eingesetzte Methode zur Bauwerksabdichtung im konkreten Fall deshalb nicht geeignet war, weil die Bodenverhältnisse eine andere Abdichtung erforderlich gemacht haben.

Bezüglich der Einzelheiten der Abdichtung sollte auf jeden Fall der Rat von Fachleuten hinzugezogen werden, wenn zwischen den ausführenden Parteien insoweit Unsicherheiten bestehen.

Sowohl an die Adresse der planenden als auch an die Adresse der ausführenden Firmen sei gesagt, daß die Nachfrage bei einem Fachmann im Vorfeld, auch wenn hierfür möglicherweise Kosten anfallen, in der Regel noch dazu geführt hat, Kosten zu sparen, weil Bauprozesse bei Vorliegen von Mängeln meist wesentlich teurer sind.

Bezüglich der Abdichtung heißt dies, daß zunächst einmal auch Klarheit darüber vorhanden sein muß, wie der Baugrund gestaltet ist.

Notfalls sollte hier, wie oben bereits erwähnt, ein Bodengrundgutachten gefordert werden.

Auch der Bauherr sollte, trotz knapper Ressourcen nicht sparen, weil die Trockenheit des Gebäudes eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine lange Lebensdauer ist.

Es ist sinnvoller, bei der Innengestaltung Abstriche zu machen, als zu riskieren, daß das Gebäude Feuchtigkeitsschäden erleidet.

Die Sanierung von Feuchtigkeitsschäden ist eine extrem aufwendige und kostenintensive Angelegenheit, wobei hinzukommt, daß sich die Beteiligten in der Regel erst, wenn die aufgetretenen Mängel einer richterlichen Überprüfung zugeführt worden sind, über die spätere Sanierung einigen, was alles letztlich noch wesentlich teurer macht.

Als Fazit bis hierher sollte festgehalten werden, daß eine Streitvermeidung nur dann möglich ist, wenn die Sachverhaltserforschung ordnungsgemäß durchgeführt worden ist und sodann dem vorgefundenen Sachverhalt auch durch eine entsprechende vertragliche Formulierung Rechnung getragen worden ist.

Nochmals sei darauf hingewiesen, daß der lapidare Hinweis auf anerkannte Regeln der Technik und die DIN o. ä. nicht ausreichen, um insoweit Probleme zu vermeiden. Eine individuelle Formulierung auf der Grundlage sorgfältiger Planung scheint am ehesten zur Streitvermeidung geeignet.

Zur Darstellung sei am hier referierten Beispiel der Bauwerksabdichtung noch einmal dargetan, wie die bisherige Rechtslage in Bezug auf kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtungen war, um zu verdeutlichen, was damit gemeint worden ist:

Bislang war es so, daß kunststoffmodifizierte Bitumendickbeschichtung in der DIN 18195 nicht aufgeführt waren.

Dazu sei an dieser Stelle ein Exkurs in die VOB, dort § 13, angeboten:

§ 13 Nr. 1 VOB verlangt vom Auftragnehmer, daß er die Gewähr dafür übernimmt, daß seine Leistung zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Bei der Frage, was dies bedeutet, heißt es zunächst einmal zu definieren, was die anerkannten Regeln der Technik sind.

Die herrschende Meinung, angeführt von Korbion und Ingenstau, definiert anerkannte Regeln der Technik als "diejenigen technischen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen, sowie insbesondere in den Kreisen der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund langjähriger, praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind."

In der Regel folgt hier in der juristischen Fachliteratur noch der Hinweis darauf, daß die anerkannten Regeln der Technik zumindest durch die DIN jeweils mitdefiniert werden.

Ob dies so richtig ist, darf bezweifelt werden. Im Bereich der Bauwerksabdichtung mit kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung war in der DIN bislang am Lastfall 2 (nichtrückendes Wasser) nicht vorgesehen, daß eine Bitumendickbeschichtung ausreichend war.

Dies führte dazu, daß in weiten Fachkreisen die Auffassung vertreten wurde, daß damit auch die anerkannten Regeln der Technik nicht gewahrt sein könnten.

Diese Differenzierung fand auch in der Rechtsprechung Wiederhall.

So gab es noch im Jahr 1999 ein Urteil des OLG´s Bamberg, das in der BauR 99, 650 ff. veröffentlicht worden ist.

Darin kam das OLG Bamberg zu dem Ergebnis, daß die Abdichtung eines Gebäudes in Hanglage und bei bindigem Boden mit einer Bitumendickbeschichtung weder DIN-gerecht sei noch den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Damit sei die Planung des Architekten, der bei diesen Gegebenheiten eine derartige Abdichtung vorsehe, auf jeden Fall mangelhaft. Das OLG Bamberg hat weiter ausgeführt, daß das Vorliegen eines Schadens nicht einmal dadurch ausgeschlossen werden könne, daß es bislang noch nicht zu Kellerdurchfeuchtungen gekommen sei.

Begründet wurde dies damit, daß es auf das tatsächliche Vorliegen eines Fehlers nicht ankomme, wenn nur ein Risiko bestehe.

Ein Risiko als solches wirke sich bereits auf den Wert des Gebäudes aus, so daß ein Schaden auf jeden Fall zu bejahen sei.

Diese Entscheidung ist in der Literatur zum Teil kritisiert worden, zum Teil auf Anerkennung gestoßen.

Wie problematisch die Sachlage ist, ergibt sich daraus, daß andere Oberlandesgerichte, zum Beispiel das OLG Hamm im Jahre 1998 entschieden haben, daß die Planung eines Architekten nicht deshalb mangelhaft sein könne, weil er für einen druckwasserhaltenden Keller eine Wandabdichtung mit einer kunststoffmodifizierten 2-Komponenten-Bitumen-Abdichtungsmasse vorgesehen habe. Dies gelte selbst, wenn die vorgesehene Abdichtung nicht in der einschlägigen DIN-Norm anerkannt sei, aber den anerkannten Regeln der Technik entspreche.

Ob nun die jeweilige Maßnahme den anerkannten Regeln der Technik tatsächlich entspreche, ist wiederum streitig.

So hat das OLG Bamberg einen Gutachter mit der Klärung der Frage beauftragt, was die meisten Gutachter denn nun für den anerkannten Regeln der Technik entsprechend halten würden.

Der Gutachter kam dabei zu seinem Ergebnis, daß die meisten Gutachter, die vorgesehene Lösung mit einer Bitumenabdichtungsmasse nicht als den anerkannten Regeln der Technik entsprechend ansehen würden.

Bei anderen Erhebungen wurde allerdings festgestellt, daß die meisten Gutachter dies deshalb annehmen würden, weil die Maßnahme nicht in der DIN stünde.

Damit unterlag das OLG Bamberg schlicht einem Zirkelschluß.

Ob sich die Rechtslage geändert hat, weil nunmehr die Aufnahme in die DIN erfolgt ist, dürfte zu bejahen sein.

Fraglich ist dies allerdings immer noch.

Bekanntermaßen hat der BGH entschieden, daß auch die Beachtung der DIN nicht von einer Schadensersatzpflicht bzw. jeglicher Gewährleistung befreien könne, weil eine Verschuldensunabhängige Haftung vorliege.

In jedem Einzelfall müsse geprüft werden, ob die Beachtung der DIN den gewünschten Erfolg zeitigen kann.

Zu verweisen ist insoweit zum Beispiel auf die sogenannte "Wärmebrückenentscheidung".

Damit ist die Aufnahme in die DIN bislang nicht die maßgebliche rechtliche Klärung der Frage, ob die Verwendung der hier diskutierten Maßnahmen nunmehr untechnisch gesprochen erlaubt ist, oder nicht.

Festzuhalten ist, daß die Aufnahme in die DIN aber bewirkt hat, daß sich die wohl herrschende Meinung in Fachkreisen dahingehend ändern wird, daß die

Verwendung von Bitumenabdichtungsmasse nunmehr den anerkannten Regeln der Technik entsprechend darstellen dürfte.

Damit dürfte zumindest im Ergebnis für die Beteiligten Rechtssicherheit geschaffen sein.

Zurückkommend auf den Ausgangsgedanken, nämlich die Frage, wie konkret die Aufgabenstellung im Vertrag sein muß, damit rechtliche Sicherheit besteht, sollte darauf hingewiesen werden, daß die Parteien eine bestimmte Lösung wollen und sich Gedanken über die Risiken gemacht haben und übereinstimmend davon ausgehen, daß die gewählte Methode den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, daß sich die nunmehr in die DIN aufgenommene Methode durchsetzen wird.