



Heuking Kühn Lüer Wojtek Schadstoffe in Wohnräumen: Haftungsrisiken bei Architekt_innen und Planer_innen

Steffen Wilberg
26.09.2018

Unsere Sozietät ist eine der großen deutschen unabhängigen Kanzleien

- Mit etwa 350 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren bieten wir den umfassenden Service einer wirtschaftsrechtlichen Beratung.
- International kooperieren wir mit führenden unabhängigen Kanzleien und verfügen über mehrere internationale Desks → www.heuking.de/internationales
- Derzeit verfügen wir über acht Büros in Deutschland, ein Büro in Brüssel und eines in Zürich



Auszeichnungen Rechtsberatung



Kanzlei des Jahres für
Informationstechnologie



Kanzlei des Jahres
für Steuerrecht



Kanzlei des Jahres
für Regulierte Industrien



Inhalt

- 1. Haftungsrisiken in den einzelnen Leistungsphasen,
insbesondere im Hinblick auf Schadstoffe**
- 2. Haftung für Planungsfehler**
- 3. Haftung für Überwachungsfehler**

Haftungsrisiken in Leistungsphase 1

Hinweispflicht auf ein mögliches Risiko bei der Verwendung neuartiger, nicht erprobter Baustoffe (BGH BauR 1976, 66)

- Architekt hat mit erhöhter Sorgfalt zu prüfen, ob er sich mit seiner Empfehlung auf das Gebiet der riskanten Planung begibt.
- Ist das für ihn erkennbar, trifft ihn eine entsprechende Belehrungspflicht.

Beratung zum Einsatz eines Bodengeologen

Haftungsrisiken in Leistungsphase 2

Klären und Erläutern der wesentlichen Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen (z.B. ... technische, ... ökologische, bauphysikalische ... öffentlich-rechtliche)

Haftungsrisiken in Leistungsphasen 3 und 4

Der Architekt schuldet einen dauerhaft genehmigungsfähigen Entwurf.

Gilt auch für verfahrensfreie und genehmigungsfreigestellte Vorhaben (BGH NZBau 2002, 41)!

Bauphysikalische Anforderungen:

Wärmedämmung, Schallschutz, Schutz gegen Niederschläge, drückendes und nichtdrückendes Wasser, Brandschutz) → ggf. Hinzuziehung von Sonderfachleuten empfehlen

Der Architekt muss bei der Auswahl der Baustoffe den sichersten Weg gehen (OLG Frankfurt a.M., NJW-RR 2008, 1194).

Haftungsrisiken in Leistungsphase 5

Ausführungsplanung muss vollständig sein und alle wesentlichen Umstände, insbes. Bauphysik, beachten.

Die Planung muss die anerkannten Regeln der Technik beachten.

Architekt muss Risiken von Werkstoffen oder von bestimmten Konstruktionen vermeiden (OLG Hamm BauR 2006, 861).

Haftungsrisiken in Leistungsphase 6

Der Architekt muss das zu verwendende **Material besonders sorgfältig bestimmen** und im Leistungsverzeichnis so **klar und eindeutig beschreiben**, dass Unklarheiten und Missverständnisse bei der Ausführung vermieden werden (OLG Düsseldorf NJW-RR 2001, 454).

Er haftet, wenn er nicht vollständig erprobtes, **riskantes Material** in die Ausschreibung aufnimmt (KG Berlin, Urt. v. 14.09.2010 - 21 U 108/09).

Haftungsrisiken in Leistungsphase 6

Bauaufsichtliche Zulassung befreit nicht von der Haftung:

1. Gibt der Architekt in der Baubeschreibung als Material für das Mauerwerk **großformatige Kalksandsteinplatten** vor, das wegen seines Formats und des darauf anzubringenden starren Gipsputzes **eine erhöhte Gefahr einer Rissbildung** in Mauerwerksverband begründet, ohne den Bauherrn auf dieses Risiko **hinzuweisen** und ihm Gelegenheit zu geben, für eine äußerst sorgfältige Ausführung und gegebenenfalls ein rissüberbrückendes Beschichtungssystem zu sorgen, so haftet er, wenn es zur Rissbildung in den tragenden Außen- und Innenwänden des Hauses kommt, wegen schuldhafter Verletzung der Pflichten aus dem Architektenvertrag auf Schadensersatz.
2. Der Haftung des Architekten steht nicht entgegen, dass das ausgeschriebene großformatige Steinmaterial **bauaufsichtlich zugelassen** ist. Denn diese Zulassung ist **keine Gewähr** dafür, dass das zugelassene Material auch ohne die erhöhte Gefahr von Rissbildungen eingebaut werden kann.

(KG Berlin, Urt. v. 14.09.2010 - 21 U 108/09)

Haftungsrisiken in Leistungsphase 6

Beispiele aus der Rechtsprechung zu Schadstoffen:

- OLG Düsseldorf NJW-RR 1991, 1495 und OLG Brandenburg NJW-RR 2000, 97:
Formaldehyd unter 0,1 ppm kein Mangel.
- OLG Köln BauR 1991, 760 und OLG Nürnberg NJW-RR 1993, 1300: Formaldehyd- und Lindanausdünstungen stellen einen erheblichen Mangel dar, wenn das **Wohlbefinden der Bewohner beeinträchtigt** ist, gleichgültig, ob die Grenzwerte eingehalten sind.
- OLG Oldenburg NJW-RR 1999, 241 zur Raumlufbelastung durch von einem Parkettboden ausgehende Schadstoffe; aA teilweise OLG Düsseldorf NZBau 2000, 383, wonach Feststellungen über Gesundheitsgefahren nur durch Messungen getroffen werden können.

Haftungsrisiken in Leistungsphase 8

Umfang und Intensität der Überwachungstätigkeit hängen von den Anforderungen der Baumaßnahme und den jeweiligen Umständen ab:

- Keine ständige Anwesenheitspflicht.
- Einfache, gängige Arbeiten können nach Fertigstellung oder stichprobenartig überprüft werden. Ausnahme: Altbausanierung (OLG Rostock BauR 2006, 2092).
- Erhöhte Aufmerksamkeit, wenn sich bereits Mängel gezeigt haben, und bei wichtigen und kritischen Bauabschnitten, z.B. Abdichtung gegen Feuchtigkeit, Schall- und Wärmedämmung.
- Typische Gefahrenquellen müssen den Architekten zu besonders sorgfältiger Überwachungstätigkeit veranlassen (BGH NZBau 2000, 525; NJW 2001, 965).
- Überprüfung von verwendeten Baustoffen bzw. Bauteilen nur bei besonderem Anlass. Aber Prüfbescheide, Gütezertifikate und Messprotokolle sind einzufordern und zu prüfen.

Haftung für Planungsfehler

Bei **Planungsfehlern**, die sich im Bauwerk verkörpert haben und dadurch einen **Baumangel verursacht** haben, haftet der Architekt dem Bauherrn auf **Schadensersatz**.

In Ausnahmefällen muss der Bauherr dem Architekten aber die Möglichkeit geben, den Mangel am Bauwerk zu beseitigen (BGH NJW 2017, 1669).

Nimmt der Bauherr ausführende Unternehmen in Anspruch, können die Mitverschulden des Bauherrn einwenden (§ 254 BGB), da ihnen eine **mangelfreie Planung zur Verfügung zu stellen** war (§ 3 Abs. 1 VOB/B).

Insoweit hat der Bauherr gegen den Architekt einen Schadensersatzanspruch.

Haftung für Überwachungsfehler

Der Architekt schuldet das **Entstehenlassen eines mangelfreien Bauwerks.**

Wird ein Baumangel im Rahmen einer **überwachungspflichtigen Tätigkeit** verursacht, liegt ein Überwachungsfehler vor.

Bei Überwachungsfehlern haften Architekt und ausführende Unternehmen als **Gesamtschuldner.**

Der Bauherr muss aber zuerst dem ausführenden Unternehmen erfolglos eine **angemessene Frist zur Nacherfüllung** (d.h. Mangelbeseitigung) setzen, bevor er den Architekten auf Schadensersatz in Anspruch nehmen kann, **§ 650t BGB (gilt für ab 01.01.2018 geschlossene Verträge).**

Ihr Ansprechpartner



Steffen Wilberg

Rechtsanwalt

Salaried Partner

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Privates Baurecht
- Architektenrecht
- Immobilienrecht

Kontaktdaten:

HEUKING KÜHN LÜER WOJTEK

Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung

von Rechtsanwälten und Steuerberatern *

Prinzregentenstraße 48

80538 München

T +49 89 540 31-251

F +49 89 540 31-551

s.wilberg@heuking.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

www.heuking.de

Berlin

Kurfürstendamm 32
10719 Berlin
T +49 30 88 00 97-0
F +49 30 88 00 97-99

Düsseldorf

Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf
T +49 211 600 55-00
F +49 211 600 55-050

Hamburg

Neuer Wall 63
20354 Hamburg
T +49 40 35 52 80-0
F +49 40 35 52 80-80

München

Prinzregentenstraße 48
80538 München
T +49 89 540 31-0
F +49 89 540 31-540

Brüssel

Rue Froissart 95
1040 Brüssel/Belgien
T +32 2 646 20-00
F +32 2 646 20-40

Chemnitz

Weststraße 16
09112 Chemnitz
T +49 371 38 203-0
F +49 371 38 203-100

Frankfurt

Goetheplatz 5-7
60313 Frankfurt am Main
T +49 69 975 61-0
F +49 69 975 61-200

Köln

Magnusstraße 13
50672 Köln
T +49 221 20 52-0
F +49 221 20 52-1

Stuttgart

Augustenstraße 1
70178 Stuttgart
T +49 711 22 04 579-0
F +49 711 22 04 579-44

Zürich

Bahnhofstrasse 69
8001 Zürich/Schweiz
T +41 44 200 71-00
F +41 44 200 71-01