

Dr. Till Fischer

Strategien zur Haftungs- vermeidung im Brandschutz

Praxisleitfaden für Planer,
Unternehmer und Überwacher



Strategien zur Haftungsvermeidung im Brandschutz

Praxisleitfaden für Planer, Unternehmer und Überwacher

Dr. Till Fischer

Rechtsanwalt und Fachdozent für Brandschutz- und Baurecht

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <https://dnb.de> abrufbar.

© FeuerTrutz Network GmbH, Köln 2020

Alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich seiner Bestandteile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne die Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Maßgebend für das Anwenden von Normen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erhältlich ist. Maßgebend für das Anwenden der Landesbauordnung und ihren ergänzenden Verordnungen, Vorschriften, Regelwerken, Richtlinien, Merkblättern, Hinweisen usw. sowie der Technischen Baubestimmungen ist deren Fassung mit dem neuesten Ausgabedatum, die bei der jeweiligen herausgebenden Institution erhältlich sind. Zitate aus Normen, Merkblättern usw. wurden, unabhängig von ihrem Ausgabedatum, in neuer deutscher Rechtschreibung abgedruckt.

Das vorliegende Werk wurde mit größter Sorgfalt erstellt. Verlag und Autor können dennoch für die inhaltliche und technische Fehlerfreiheit, Aktualität und Vollständigkeit des Werkes und seiner elektronischen Bestandteile (Internetseiten) keine Haftung übernehmen.

Wir freuen uns, Ihre Meinung über dieses Fachbuch zu erfahren. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen, Hinweise oder Fragen per E-Mail: lektorat@feuertrutz.de oder Telefax: 0221 5497-140 mit.

Lektorat: Mona Grosche

Umschlaggestaltung: Satz + Layout Werkstatt Kluth, Erfstadt

Satz: WMTF Wendt-Media Text-Processing GmbH, Birkenau

Druck und Bindearbeiten: Westermann Druck Zwickau GmbH, Zwickau

Printed in Germany

ISBN 978-3-86235-365-1 (Buch-Ausgabe)

ISBN 978-3-86235-366-8 (E-Book-Ausgabe als PDF)

ISBN 978-3-86235-396-5 (Buch + E-Book)



Umfassend informiert: Ihr **roter Faden** für die Planung und Ausführung im vorbeugenden Brandschutz



 **FeuerTrutz**
Network für Brandschutz

Umfassend informiert: Ihr **roter Faden** für die Planung und Ausführung im vorbeugenden Brandschutz



 **FeuerTrutz**
Network für Brandschutz

Inhalt

Einleitung	11
Teil A Vertragsanbahnung/„Vor dem Vertrag“	13
1 Aussagen des Genehmigungsplaners zur Genehmigungsfähigkeit und Machbarkeit von Bauvorhaben im Vorfeld des Vertragsschlusses	15
1.1 Grundsätzliches	15
1.2 Praxisfall	16
1.3 Fehleranalyse und Fehlervermeidung	17
1.4 Anwendung in der Praxis	17
2 Aussagen zur Höhe der Baukosten durch den Planer oder Unternehmer	19
2.1 Grundsätzliches	19
2.2 Praxisfall	20
2.3 Fehleranalyse und Fehlervermeidung	20
2.4 Anwendung in der Praxis	21
2.5 Aus der Rechtsprechung	21
3 Der neu geregelte BGB-Architektenvertrag: Risiken – aber auch Vorteile	23
3.1 Grundsätzliches	23
3.2 Praxisfall	25
3.3 Fehleranalyse und Fehlervermeidung	25
4 Streit um Vergütung bei fehlender Weiterführung des Bauvorhabens	27
4.1 Grundsätzliches	27
4.2 Praxisfall	28
4.3 Fehleranalyse und Fehlervermeidung	28
4.4 Anwendung in der Praxis	29
4.5 Aus der Rechtsprechung	29
5 Auswirkungen des Urteils des Europäischen Gerichtshofs zur Rechtswidrigkeit von Mindest- und Höchstsätzen der HOAI	31
5.1 Grundsätzliches	31
5.2 Praxisfall	32
5.3 Fehleranalyse und Fehlervermeidung	32
5.4 Aus der Rechtsprechung	33
6 Exkurs: Auswirkungen einer Pandemie und entsprechender Sachlagen	35
6.1 Grundsätzliches	35
6.2 Rechtliche Einordnung der „Covid-19-Pandemie“ im Hinblick auf vertragliche Leistungen	36
6.3 Pandemie als „höhere Gewalt“ im Rechtssinn?	36
6.4 Bestehende normative Regelungen	36
6.5 Fragliche „Störung der Geschäftsgrundlage“ gemäß § 313 BGB	36
6.6 Mögliche vertragliche Regelungen („force-majeure-Abreden“)	37

Teil B	Vertragsschluss und Vertragsinhalt	39
1	Haftung für mangelhafte Nachunternehmer-Leistungen	41
1.1	Grundsätzliches	41
1.2	Praxisfall	42
1.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	42
2	Pacta sunt servanda – Was tun, wenn die Planung doch nicht umsetzbar ist? ..	45
2.1	Grundsätzliches	45
2.2	Praxisfall	46
2.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	47
2.4	Aus der Rechtsprechung	48
2.5	Exkurs: Mögliche rechtliche Auswirkungen einer Pandemie auf vertragliche Fristen	48
3	Spezielle Haftungsfallen für Prüfsachverständige und Nachweisberechtigte für vorbeugenden Brandschutz	51
3.1	Grundsätzliches	51
3.2	Praxisfall	52
3.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	52
3.4	Anwendung in der Praxis	53
3.5	Aus der Rechtsprechung	53
4	Vermeidung von Widersprüchen zum arbeitsrechtlichen Brandschutz	55
4.1	Grundsätzliches	55
4.2	Praxisfall	56
4.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	56
4.4	Anwendung in der Praxis	57
4.5	Aus der Rechtsprechung	57
5	Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin eines Bestandsobjekts – Beauftragung durch einzelne Mitglieder	59
5.1	Grundsätzliches	59
5.2	Praxisfall	61
5.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	61
5.4	Anwendung in der Praxis	61
5.5	Aus der Rechtsprechung	62
6	Haftung des Bauleiters und Fachbauleiters für von der Baugenehmigung abweichende Bauausführung	63
6.1	Grundsätzliches	63
6.2	Praxisfall	64
6.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	65
6.4	Aus der Rechtsprechung	65
7	Pauschalierung von Auftragnehmervergütungen und werkvertragliche Erfolgsschuld	67
7.1	Grundsätzliches	67
7.2	Praxisfall	68
7.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	68
7.4	Anwendung in der Praxis	69
7.5	Aus der Rechtsprechung	70
8	Haftung für bautechnische Nachweise bei fehlender Bauvorlageberechtigung ..	71
8.1	Grundsätzliches	71
8.2	Praxisfall	72
8.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	72
8.4	Aus der Rechtsprechung	72

Teil C	Leistungsphase	73
1	Fremdplanungen – Haftung für übernommene Planungsleistungen	75
1.1	Grundsätzliches	75
1.2	Praxisfall	77
1.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	77
1.4	Anwendung in der Praxis	78
1.5	Aus der Rechtsprechung	78
2	Streit um die Verantwortung für Detail- und Werkplanungen bezüglich Fachplaner und Fachunternehmer	79
2.1	Grundsätzliches	79
2.2	Praxisfall	80
2.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	80
2.4	Anwendung in der Praxis	81
2.5	Aus der Rechtsprechung	81
3	Vermeidung von Haftungsrisiken aufgrund der neu eingeführten (Muster-)Verwaltungsvorschriften für technische Baubestimmungen	83
3.1	Grundsätzliches	83
3.2	Praxisfall	84
3.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	84
3.4	Exkurs: Systematik zur Sachverhaltsprüfung im Hinblick auf einschlägige Regelungen	85
4	Unbemerkt mangelhaft gelieferte Bauprodukte – Verlust von Mängelrechten beim Verstoß gegen die Prüfungs- und Rügepflichten gemäß § 377 Handelsgesetzbuch (HGB)	87
4.1	Grundsätzliches	87
4.2	Praxisfall	88
4.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	89
4.4	Anwendung in der Praxis	89
4.5	Aus der Rechtsprechung	90
5	Korrekte Protokollierung von Baubesprechungen und nachträglichen Vereinbarungen	91
5.1	Grundsätzliches	91
5.2	Praxisfall	93
5.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	93
5.4	Anwendung in der Praxis	94
6	Überraschungen beim Bestandsbau und deren Handhabung für Planer, Ausführende und Überwacher	95
6.1	Grundsätzliches	95
6.2	Praxisfall	96
6.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	97
6.4	Anwendung in der Praxis	98
6.5	Aus der Rechtsprechung	98
7	„Können Sie bitte mal kommen und kurz schauen?“ – Faktische Bauüberwachung mit voller Haftung	99
7.1	Grundsätzliches	99
7.2	Praxisfall	99
7.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	100
7.4	Anwendung in der Praxis	100
8	Haftung des Brandschutzbeauftragten als Dienstleister	101
8.1	Grundsätzliches	101
8.2	Praxisfall	102
8.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	102
8.4	Anwendung in der Praxis	103

9	Wann gilt altes Recht und wann neues Recht bei Brandschutzmaßnahmen im Bestand?	105
9.1	Grundsätzliches	105
9.2	Praxisfall	106
9.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	106
9.4	Aus der Rechtsprechung	107
Teil D	Fertigstellung, Abnahme und Gewährleistungszeit	109
1	Erhebliche Unterschiede zwischen der Mitwirkung bei öffentlich-rechtlicher und zivilrechtlicher Abnahme	111
1.1	Grundsätzliches	111
1.2	Praxisfall	113
1.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	113
1.4	Anwendung in der Praxis	114
1.5	Aus der Rechtsprechung	114
2	Verlust von nicht vorbehaltenen Mängelrechten im Zuge der Mitwirkung bei der zivilrechtlichen Abnahme	115
2.1	Grundsätzliches	115
2.2	Praxisfall	116
2.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	116
2.4	Anwendung in der Praxis	117
2.5	Aus der Rechtsprechung	117
3	Änderungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik zwischen Vertragsschluss und Abnahme	119
3.1	Grundsätzliches	119
3.2	Praxisfall	121
3.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	121
3.4	Anwendung in der Praxis	122
3.5	Aus der Rechtsprechung	123
3.6	Exkurs – Änderungen von allgemein anerkannten Regeln der Technik zwischen Vertragsschluss und Abnahme aufgrund von Pandemie bedingten Auswirkungen auf die vertraglich vereinbarten Leistungen	123
4	Die Übereinstimmungserklärung des Nachweisberechtigten/Prüfsachverständigen	125
4.1	Grundsätzliches	125
4.2	Praxisfall	127
4.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	127
4.4	Anwendung in der Praxis	128
5	Objektbetreuung und Dokumentation im Bereich Brandschutz	129
5.1	Grundsätzliches	129
5.2	Praxisfall	131
5.3	Fehleranalyse und Fehlervermeidung	131
6	Exkurs: Mögliche Auswirkungen einer Pandemie auf Abnahmen und Abnahmetermine	133
6.1	Geeignete Vertretung	133
6.2	Annahmeverzug auf Auftraggeberseite	133
6.3	Spezialgesetzliche Regelungen	133
	Stichwortverzeichnis	135

Einleitung

Seit der vorangegangenen Veröffentlichung „Rechtspraxis für Brandschutzplaner“ sind inzwischen sieben Jahre vergangen. In dieser Zeitspanne haben sich sowohl die Anzahl als auch die Komplexität der brandschutzbezogenen rechtlichen Auseinandersetzungen in der anwaltlichen Praxis des Verfassers geradezu potenziert.

Dies betrifft nicht nur die Auseinandersetzungen, die auf Ebene zivil- oder verwaltungsgerichtlicher Prozesse geführt werden müssen, sondern auch die zu beobachtende verschärfte „Streitkultur“ im Bereich der Bautätigkeit.

Gerichtliche Prozesse (gleich, ob vor dem Zivil- oder Verwaltungsgericht) stellen jedoch aktuell für alle beteiligten Parteien ein nur schwer zu kalkulierendes Risiko dar. Unter dem Aspekt einer in Baustreitigkeiten immer mehr überforderten Justiz gilt es mehr denn je, Prozesse unter allen Umständen zu vermeiden. Dies trifft insbesondere auf Spezialgebiete wie den Brandschutz zu.

Doch auch außerhalb streitiger Prozesse sind die rechtlichen Unsicherheiten im Bereich des vorbeugenden Brand-schutzes stark angestiegen. Trotz einer gegensätzlichen hoheitlichen Intention nahm die verwirrende und immer unsystematischer werdende Regelungsflut in der Querschnittmaterie Brandschutz weiter zu.

Umso größer ist die rechtliche Unsicherheit bei Brandschutzdienstleistern, unabhängig davon, ob es sich um Architekten, Ingenieure, ausführende Unternehmer oder sonstige Sachverständige handelt.

Daher möchte diese neue Publikation deren Bedürfnis an klaren und eindeutigen Hinweisen zum Umgang mit der nicht selten geradezu verwirrenden Rechtslage Rechnung tragen.

Das Buch geht auf die berechtigten Befürchtungen von Brandschutzdienstleistern ein, trotz fehlerfreier eigener Leistung wegen versteckter juristischer Fußangeln dennoch (ggf. gemeinsam mit anderen am Bau Beteiligten) in die Haftung zu geraten und mit einer streitigen oder gar gerichtlichen Auseinandersetzung auf Jahre hinaus konfrontiert zu sein.

Dabei möchte der Verfasser aufzeigen, dass auch die komplexesten Haftungsrisiken oftmals mit „juristischen Vorsorgemitteln“ mit geringem Aufwand von vornherein vermieden werden können.

Diese juristischen Instrumente der Haftungsvermeidung und wie man sie in der Praxis richtig anwendet, findet man jedoch nicht in Gesetzes- oder Verordnungstexten. In erster Linie werden sie aus den realen Fällen und den praktischen

Erfahrungen gewonnen, welche die Anwendung und den Umgang mit den brandschutzrechtlichen Vorschriften und Vorgaben und die hieraus resultierenden Probleme mit sich bringen.

Der Verfasser kann auf eine mittlerweile fast 20-jährige Praxis eigener und miterlebter Kasuistik im Bereich rechtlicher Fragen zum vorbeugenden Brandschutz zurückblicken. Dabei kristallisierten sich angesichts häufig wiederkehrender Problematiken und den Wegen zu deren Bewältigung immer mehr abstrahierbare Verhaltensregeln heraus, die als Instrumente zur Haftungsvermeidung genutzt werden können.

Das vorliegende Werk verfolgt das Ziel und den Anspruch, diese praktischen Instrumentarien anhand von einfach veranschaulichten (fiktiven, jedoch streng praxisbezogenen) Beispielen darzustellen und die jeweiligen Strategien sowie Lösungs- und Vermeidungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Jedes Kapitel startet mit der grundsätzlichen Darstellung des jeweiligen Problembereiches, zu dem auch Gesetzestexte und Verordnungen in Zitaten herangezogen werden.

Im Anschluss erläutert der Praxisfall, wie sich dieses Problem im Alltag eines Brandschutzdienstleisters auswirken kann.

Danach erfolgt ein Überblick, was als Ursache des Problems anzusehen ist und wie es gelöst werden kann – bzw. wie man den Fehler im Vorfeld hätte vermeiden können.

Den Abschluss des jeweiligen Kapitels stellt eine kurze Zusammenfassung unter dem Stichwort „Auf einen Blick“ dar. Für den Leser ist diese Rekapitulation des Kapitelinhaltes besonders wichtig, da er sie in der Regel als Checkliste für sein eigenes Vorgehen verwenden kann.

Zusätzlich halten einige Kapitel Mustertexte als direkt anwendbare „Werkzeuge“ für die Praxis bereit. Diese werden teilweise noch durch Hinweise auf weiterführende einschlägige Gerichtsurteile ergänzt.

Mit dieser übersichtlichen Struktur kann das Buch sowohl als Nachschlagewerk zu einzelnen Problembereichen genutzt werden als auch als Gesamtüberblick über das Spektrum von Haftungsfragen, die den vorbeugenden Brandschutz betreffen. Es soll dem Brandschutzdienstleister eine größere Sicherheit vermitteln, wo in seiner täglichen Praxis „rechtliche Untiefen“ drohen und wie er sie ohne großen Aufwand umschiffen kann.

Zudem wurde die zum Zeitpunkt der Veröffentlichung aktuelle Covid-19-Pandemie und die sich aus dieser Ausnahmesituation ergebenden möglichen Folgen für die hier behandelten Bereiche an den entsprechenden Stellen eingearbeitet. Im Vordergrund steht dabei, die hieraus resultierende komplexe Rechtslage im Sinne der Grundintention dieses Buches ebenfalls in praxisbezogener Hinsicht mit konkreten Handlungsvorschlägen einzubinden, um somit

dem Leser ein wertvolles strategisches Hilfsmittel an die Hand zu geben. Meinen Kanzleikollegen Matthias Frost und Frank Maass danke ich an dieser Stelle für die Unterstützung und gemeinsame Aufarbeitung.

In diesem Sinne viel Spaß beim Lesen und möglichst hohen positiven Erkenntnisgewinn für die eigene Praxis wünscht

Dr. Till Fischer Mannheim, Juli 2020

Teil A

Vertragsanbahnung/„Vor dem Vertrag“

1	Aussagen des Genehmigungsplaners zur Genehmigungsfähigkeit und Machbarkeit von Bauvorhaben im Vorfeld des Vertragsschlusses	15
2	Aussagen zur Höhe der Baukosten durch den Planer oder Unternehmer	19
3	Der neu geregelte BGB-Architektenvertrag: Risiken – aber auch Vorteile	23
4	Streit um Vergütung bei fehlender Weiterführung des Bauvorhabens	27
5	Auswirkungen des Urteils des Europäischen Gerichtshofs zur Rechtswidrigkeit von Mindest- und Höchstsätzen der HOAI	31
6	Exkurs: Auswirkungen einer Pandemie und entsprechender Sachlagen	35