

INGLetter

HDI



04 | Haftung der am Bau Beteiligten

Prüf- und Hinweispflicht als Haftungsrisiko

08 | HOAI: wie geht es weiter?

Generalanwalt am EuGH: HOAI verstößt gegen Europäisches Recht

12 | Bei Cyber-Attacke so schnell wie möglich reagieren

Cyber-Kriminelle können ein Unternehmen schnell nachhaltig schädigen



Aktuell

Das Thema Haftung und Versicherung der am Bau Beteiligten ist sicherlich ein Dauerthema bei Planern, über das wir immer mal wieder schreiben. Die sogenannte Prüf- und Hinweispflicht des Auftragnehmers ist eine Besonderheit des Bauvertragsrechts und gilt auch ohne ausdrückliche Vereinbarung bei jedem Bau- und Planungsvertrag. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass sie sich entgegen landläufiger Meinung nicht nur auf die eigenen Leistungen, sondern auch auf Leistungen Dritter beziehen und somit schnell zu einer Haftungsfalle werden kann.

Ein weiteres Thema in dieser Ausgabe sind Cyber-Angriffe, denn hier ist gerade der Mittelstand weiterhin im Fokus der Angreifer. 59 Prozent der erfolgreichen Cyber-Angriffe auf kleine und mittlere Firmen erfolgten über Anhänge oder Links in der elektronischen Post. (GDV-Studie „Cyberrisiken im Mittelstand“, 05.2018). Datendiebstahl war damit eins der häufigsten Delikte, von denen die befragten Unternehmen in den letzten zwei Jahren betroffen waren. Damit sollte jedem Verantwortlichen klar werden, dass der Schutz digitaler Daten höchste Priorität verdient. Wie eine Cyberversicherung in diesen Fällen unterstützen kann, z. B. mit IT-Sicherheitstrainings, um Ihren Mitarbeitern die komplexen Sicherheitsthemen verständlich zu vermitteln und sie so zu sensibilisieren, lesen Sie in dieser Ausgabe zu diesem Thema und zu vielem mehr.



Onlinemagazin

HDI INGletter: Die komplette Ausgabe online finden Sie im Internet unter www.hdi.de/ingletter

Themen

04 | Haftung – Haftung und Versicherung der am Bau Beteiligten

Die Prüf- und Hinweispflicht bezieht sich entgegen landläufiger Meinung nicht nur auf die eigenen Leistungen, sondern auch auf Leistungen Dritter und kann somit schnell zu einer Haftungsfalle werden.

08 | HOAI – Generalanwalt am EuGH:

HOAI verstößt gegen Europäisches Recht

Seit mehreren Jahren tobt ein Streit zwischen der Europäischen Kommission und der Bundesrepublik Deutschland, den Architekten und Ingenieure zu Recht mit sehr gemischten Gefühlen verfolgen. Es geht um nicht mehr und nicht weniger als den Fortbestand der HOAI.

10 | Haftung – Kosten im Bauwesen

Muss sich im Rahmen der Neufassung von DIN 276:2018-12 der Planer die Frage stellen, ob durch ihre Anwendung möglicherweise Änderungen hinsichtlich der Haftung für fehlerhafte Baukostenplanung eintreten?

12 | Cyberrisiken – Bei Cyber-Attacke so schnell wie möglich reagieren

Mehr als die Hälfte aller Unternehmen in Deutschland ist innerhalb von zwei Jahren Opfer von Wirtschaftsspionage, Sabotage oder Datendiebstahl geworden. Das zeigt eine Studie des Bundesverbandes Informationswirtschaft Bitkom von 2017. Auch Ingenieure sind besonders attraktive Ziele für Cyberkriminelle.

14 | Nutzungsuntersagung bei ungenehmigten Nutzungsänderungen

Gewerblich genutzte Gebäude unterliegen im Laufe ihrer Existenz nicht selten Änderungen hinsichtlich der in ihnen ausgeübten Nutzung. Schon die bloße Änderung der Nutzung ist (auch ohne bauliche Maßnahmen) genehmigungspflichtig.

16 | HDI-Informationseite

16 | Impressum



HAFTUNG

Die Haftung und Versicherung...

...der am Bau Beteiligten

Die sog. Prüf- und Hinweispflicht des Auftragnehmers ist eine Besonderheit des Bauwerkvertragsrechts und gilt auch ohne ausdrückliche Vereinbarung bei jedem Bau- und Planungsvertrag. Ausschlaggebend ist letztlich der Grundsatz von Treu und Glauben, nach dem sich jeder Vertragspartner redlich verhalten und insbesondere den anderen im Rahmen seiner Möglichkeiten vor Schaden bewahren soll. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang, dass sich die Prüf- und Hinweispflicht entgegen landläufiger Meinung nicht nur auf die eigenen Leistungen, sondern auch auf Leistungen Dritter beziehen und somit schnell zu einer Haftungsfall werden kann.

Grundlagen und Auswirkungen auf die eigene Haftung

Das Wesen des Werkvertragsrechts zeichnet sich dadurch aus, dass der Auftragnehmer einen konkreten Erfolg schuldet. Bei einem Bauvorhaben ist dieser Erfolg auf die Planung und Erstellung eines mangelfreien Bauwerks gerichtet. Hierzu ist in der Regel eine besondere Fachkunde erforderlich, die sowohl bei Planern als auch bei Bauunternehmen schlichtweg erwartet bzw. unterstellt wird.

Aufgrund dieser besonderen Fachkunde hat der Auftragnehmer den Auftraggeber in besonderem Maße vor Schäden zu bewahren. Diese Verpflichtung bezieht grundsätzlich auch auf alle Umstände, die einer mangelfreien Planung und Errichtung des vertraglich geschuldeten Bauwerks entgegenstehen, weshalb eine Kontrolle nur der eigenen Leistungen in der Regel nicht ausreicht.

Die Prüf- und Hinweispflicht ist trotz ihrer immensen Bedeutung nicht als Haupt-, sondern als Sorgfaltspflicht und somit als Nebenpflicht des Auftragnehmers zu qualifizieren. Anhaltspunkte für den konkreten Inhalt und Umfang der Prüf- und Hinweispflicht lassen sich keinem Gesetz, sondern – vorbehaltlich anderer Vereinbarungen- (nur) § 4 Abs. 3 VOB/B entnehmen. Der dortige Regelungsgehalt wird auch bei der Auslegung von BGB-Verträgen herangezogen.

Verletzt der Auftragnehmer die ihm obliegende Prüf- und Hinweispflicht, kann sich bereits aus diesem Umstand nicht nur ein Schadensersatz-, sondern ggf. sogar ein Gewährleistungsanspruch des Auftraggebers ergeben.

Umfang und Inhalt der Prüfungspflicht

Umfang und Inhalt der Prüf- und Hinweispflicht richten sich nach dem Grundsatz der Zumutbarkeit. Bei der Auslegung sind stets die Besonderheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen (vereinbarter Leistungsumfang, Beratungsbedarfs des Auftraggebers, Fachwissen des Auftragnehmers etc.).

Wie bereits erwähnt, können weitere Anhaltspunkte § 4 Absatz 3 VOB/B entnommen werden. Danach hat der Auftragnehmer dem Auftraggeber Bedenken

- gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile
- gegen die Leistungen anderer Unternehmer
- unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen.

Besondere Bedeutung erlangt die Prüf- und Hinweispflicht immer wieder im Zusammenhang mit vom Auftraggeber bereitgestellten Stoffen oder Bauteilen. Oftmals werden die Wünsche des Auftraggebers, aber auch die Angaben der Baustofflieferanten und ausführenden Unternehmen mehr oder weniger ungeprüft übernommen – mit fatalen Folgen, wie ein Urteil des OLG Naumburg¹, belegt.

Ein Ingenieur war mit der Planung einer Fassadensanierung für eine Halle beauftragt. Bei der Beratung der Materialauswahl wurde seitens des Auftraggebers auch ein auf Fassaden spezialisiertes Drittunternehmen einbezogen, auf dessen Empfehlung hin die Fassadenelemente verwendet wurden. Nach Verbau der Fassadenelemente kam es zu Rissen und Verformungen, welche auf die fehlende Eignung des Materials zurückzuführen waren.

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass der Ingenieur die Brauchbarkeit des Materials für die in Aussicht genommenen funktionellen Zwecke überprüfen und den Auftraggeber über das Ergebnis und die zur Verfügung stehenden Alternativen aufklären musste. Im konkreten Fall wurde der Ingenieur von dieser Verpflichtung auch durch die Einbindung von Sonderfachleuten nicht entbunden. Grund hierfür wird sicherlich auch der Umstand gewesen sein, dass sich der Ingenieur – so das Gericht – „blind“ auf die Ausführungen eines ihm unbekannten Unternehmens/Herstellers und dessen Produkte verlassen hat.

Auch wenn es sich insoweit eher um einen Sonderfall handeln dürfte, sind Auftragnehmer gut beraten, die Prüf- und Hinweispflicht ernst zu nehmen. Offene Fragen sollten mit dem Auftraggeber besprochen und ggf. durch die Hinzuziehung eines Sonderfachmannes geklärt werden.

Hinsichtlich der Vorleistungen anderer Unternehmer ist der Umfang der Prüfungspflicht keineswegs geringer. Zu überprüfen sind in der Regel aber nur diejenigen Vorleistungen, mit denen die eigenen Leistungen in Berührung kommen. Gleichwohl ist der Auftragnehmer gut beraten, einen „Blick über den Tellerrand“ zu werfen.

Gleiches gilt für den planenden Architekten, der bei Bedarf die erforderlichen Sonderfachleute benennen und den Auftraggeber bei der Auswahl beraten muss. Die Beiträge der Sonderfachleute darf der Architekt nicht ungeprüft übernehmen, sondern muss sie zumindest auf ihre grundsätzliche Eignung durchsehen. Das gilt im Übrigen auch für Werkstatt- und Montagepläne, die dem Architekten vom ausführenden Bauunternehmen übermittelt werden.

Die Bedenkenanzeige

Über festgestellte Bedenken muss der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich, in ausreichender Form und Inhalt informieren. Unverzüglich bedeutet nichts anderes, als dass die Bedenkenanzeige so schnell wie möglich und insbesondere ohne schuldhaftes Zögern erfolgt. Auf diese Weise soll dem Auftraggeber die Möglichkeit gegeben werden, die weitere Planung und Ausführung des Bauvorhabens so schnell wie möglich unter Berücksichtigung der neuen Erkenntnisse fortzuführen bzw. anzupassen.

In den meisten Verträgen ist für eine Bedenkenanzeige die Schriftform vorgesehen. Ohne eine solche Verpflichtung könnte die Bedenkenanzeige grundsätzlich auch mündlich erfolgen, was sich aber bereits aus Beweisgründen nicht empfiehlt.

Aus inhaltlicher Sicht muss die Bedenkenanzeige klar, vollständig und erschöpfend sein; sie muss dem Auftraggeber die bestehenden Risiken verdeutlichen und ihm eine Entscheidung über das weitere Vorgehen ermöglichen.² Ob der Auftragnehmer dem Auftraggeber darüber hinaus andere, besser geeignete Möglichkeiten aufzeigen und/oder ausführen muss, richtet sich nach dem vereinbarten Leistungssoll.

Adressat

Der Bedenkenhinweis ist in der Regel immer zuerst an den Auftraggeber oder ein Bevollmächtigten gerichtet werden. Soweit ein Architekt beauftragt wurde und bevollmächtigt ist, kann auch dieser als Hinweisempfänger in Betracht kommen, soweit sich die Bedenkenanzeige nicht gerade auf die fehlerhafte Planung des Architekten bezieht.

Bedeutung der Bedenkenanzeige

Auch die besondere Bedeutung der Bedenkenanzeige ergibt sich nicht aus dem Gesetz, sondern aus § 13 Abs. 3 VOB/B. Danach haftet der Auftragnehmer (auch) für solche Mängel,

- die auf die Leistungsbeschreibung auf Anordnungen des Auftraggebers,
- auf die von diesem gelieferten oder vorgeschriebene Stoffe oder Bauteile oder
- die Beschaffenheit der Vorleistung eines anderen Unternehmers zurückzuführen sind,
- es sei denn, er hat die ihm nach § 4 Abs. 3 VOB/B obliegende Mitteilung gemacht.

Auch diese Regelung gilt unmittelbar nur, wenn sie von den Parteien vertraglich vereinbart wurde, wird aber entsprechend auf alle Planungs- und Bauverträge angewendet.³

Im Ergebnis führt die ordnungsgemäß erfüllte Prüf- und Hinweispflicht in Verbindung mit einer ebenso ordnungsgemäßen Bedenkenanzeige folglich zu einer Enthaltung des Auftragnehmers. Umgekehrt kann die nicht ordnungsgemäße Erfüllung der vorstehenden Verpflichtungen allerdings zu einer deutlichen Haftungserweiterung (auch für mangelhafte Leistungen Dritter) führen.

Reaktion des Auftraggebers

Der Auftraggeber muss die Bedenken des Auftragnehmers nicht teilen. Er kann sich über die bestehenden Bedenken viel mehr – im Rahmen der bestehenden Gesetze und öffentlich-rechtlichen Bestimmungen – hinwegsetzen und die Ausführung unverändert fortsetzen. Für eine solche Entscheidung trägt der Auftraggeber die Verantwortung. Eine solche Entscheidung sollte der Auftragnehmer bereits zu Beweis Zwecken schriftlich anfordern.

Nicht selten bleibt der Auftraggeber allerdings untätig oder trifft die erforderliche Entscheidung nicht rechtzeitig oder nicht mit der erforderlichen Eindeutigkeit. In entsprechenden Konstellationen sollte der Auftragnehmer die ursprüngliche, mit Bedenken behaftete Planung bzw. Ausführung grundsätzlich nicht fortsetzen, sondern eine Entscheidung des Auftraggebers herbeiführen. Trifft der Auftraggeber die erforderliche Entscheidung nicht, verletzt er eine ihm obliegende Mitwirkungspflicht und behindert die weitere Planung bzw. Ausführung. Ein solches Verhalten kann zu

¹ OLG Naumburg, Urteil vom 01.10.2014 -12 U 18/14

² OLG Düsseldorf Urteil vom 24.03.2015 -21 U 62/14

³ OLG Köln, Urteil vom 14.05.2013- 15 U 214/11;BGH, Urteil vom 08.11.2007-VII ZR 183/05,

Schadensersatzansprüchen des Auftragnehmers führen oder unter Umständen sogar eine Kündigung des Vertrages rechtfertigen.

Weitere Ausnahmen zur Haftungsbefreiung

Neben den in § 13 Absatz 3 VOB/B dargestellten Fällen kann eine Haftung des Auftragnehmers ausscheiden,

- wenn die zum Mangel führenden Umstände außerhalb des Verantwortungsbereiches des Auftragnehmers lagen
- oder die Verletzung der Hinweispflicht für den Mangel nicht ursächlich war.⁴

Auswirkungen auf den Versicherungsschutz

Ein Verstoß gegen die Prüf- und Hinweispflicht kann auch den Versicherungsschutz beeinträchtigen. Ansprüche, die durch ein bewusst gesetz-, vorschrifts- oder sonst pflichtwidriges Verhalten (Tun oder Unterlassen) verursacht werden, sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen. Dies betrifft nicht nur bewusste Verstöße gegen Baugesetze, technische Regelwerke oder DIN Normen. Unter einem sonstigen pflichtwidrigem Verhalten sind die vertraglich übernommenen Pflichten zu verstehen, weshalb in Einzelfällen auch eine nicht oder nur unzureichend erfüllte Beratungs- oder Aufklärungspflichtausreichend sein kann.

Zusammenfassung und Praxishinweis

Die Prüf- und Hinweispflicht hat sowohl bei einem Bau- als auch bei einem Planungsvertrag elementare Bedeutung für die Haftung bzw. Enthftung des Auftragnehmers. Etwaige Bedenken sollte der Auftragnehmer immer unverzüglich und schriftlich gegenüber seinem Auftraggeber anzeigen. Die Bedenkenanzeige muss so deutlich und umfangreich formu-

liert werden, dass der Auftraggeber die bestehenden Bedenken nachvollziehen und über das weitere Vorgehen entscheiden kann. Der Auftragnehmer sollte unbedingt darauf achten, dass ihm die Entscheidung des Auftraggebers in Schriftform vorliegt.

⁴ Manteufel, ibi-online Kommentar VOB/B, § 13 Rdnr.123,124

(Bauten von Otto Haesler in Celle: Direktorenhaus Celle und St. Georgen Garten)



Autor



Stefan Hanke, LL.M.
Rechtsanwalt / Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB
Stefan.Hanke@leinemann-partner.de



Autor



Mona Rizkallah
Syndikusrechtsanwältin
Produktmanagement Planungshaftpflicht
HDI Versicherung AG
Hannover







HOAI

Generalanwalt am EuGH...

...HOAI verstößt gegen Europäisches Recht

Seit mehreren Jahren tobt ein Streit zwischen der Europäischen Kommission und der Bundesrepublik Deutschland, den Architekten und Ingenieure zu Recht mit sehr gemischten Gefühlen verfolgen. Es geht um nicht mehr und nicht weniger als den Fortbestand der HOAI!

Zum Hintergrund

Bereits im Jahre 2015 hatte die Europäische Kommission die Bundesrepublik Deutschland darauf hingewiesen, dass die von der HOAI mit Mindest- und Höchstsätzen vorgegebene Honorargestaltung möglicherweise gegen Europarecht verstößt, und zugleich die Abschaffung des verbindlichen Preisrahmens gefordert. Die Bundesrepublik Deutschland teilt diese Ansicht jedoch nicht, weswegen die Europäische Kommission nach mehreren wechselseitigen Stellungnahmen ein Vertragsverletzungsverfahren (Rs. C-377/17) gegen die Bundesrepublik Deutschland eingeleitet hat. Dieses Vertragsverletzungsverfahren hat mit dem Schlussantrag des Generalanwalts vom 28.02.2019 nun einen neuen Höhepunkt erreicht. Danach soll der EuGH erklären, dass die Bundesrepublik Deutschland gegen Europäisches Recht verstoßen hat, indem sie Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren durch die HOAI zwingenden Mindest- und Höchstsätzen unterworfen hat.

Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit!?

Nationale Regelungen zu Mindest- und Höchstsätzen sind nach Art. 15 Abs. 2 und 3 der Richtlinie 2006/123/EG („Dienstleistungsrichtlinie“) nur zulässig, wenn sie (1) durch einen zwingenden Grund des Allgemeininteresses gerechtfertigt und (2) verhältnismäßig sind, das heißt, wenn sie zur Verwirklichung der angestrebten Ziele geeignet und nicht durch andere, weniger einschneidende Maßnahmen, die zum selben Ergebnis führen, ersetzbar sind. Aus Sicht der Europäischen Kommission liegen diese Voraussetzungen bei den Preisvorgaben der HOAI nicht vor.

Vielmehr verstoße die Bundesrepublik Deutschland gegen die Niederlassungsfreiheit, weil die Vorgaben der HOAI insbesondere neuen Anbietern aus anderen Staaten den Marktzutritt erschweren. Es sei bekannt, dass die freie Gestaltung des Angebots und insbesondere des Preises für neue Anbieter gerade in etablierten Märkten ein wichtiges Instrument für den Marktzugang sei. Hierzu gehöre auch, die Leistungen zu einem unterhalb des marktüblichen Preises anzubieten, was die HOAI aber untersage. Auch die Tatsache, dass die HOAI für Architekten sowohl der Bundesrepublik Deutschland als auch anderer Mitgliedsstaaten gleichermaßen gelte und somit ihrer Natur nach nicht diskriminierend sei, ändere hieran nichts.

Oder doch nicht?

Die Bundesrepublik Deutschland hingegen hat den Fortbestand der HOAI mit ihren Preisvorgaben immer mit zwingenden Gründen des Allgemeininteresses (Qualität der Planungsleistungen, Verbraucherschutz, Bausicherheit, Erhaltung der Baukultur, Ziel ökologischen Bauens etc.) gerechtfertigt. Zwar können derartige Aspekte auch aus Sicht des Generalanwalts eine Beschränkung der Niederlassungsfreiheit durchaus rechtfertigen. Die Bundesrepublik Deutschland habe aber nicht nachgewiesen, dass diese Ziele mit dem in der HOAI niedergelegten Preisrecht überhaupt erreicht werden können. Die Bundesrepublik Deutschland habe sich vielmehr auf allgemeine Erwägungen und Vermutungen beschränkt und insbesondere nicht belegt, dass die Abschaffung von Mindestpreisen zu einer Absenkung des Qualitätsniveaus führen würde. Zudem gelte der Preiswettbewerb in einer Marktwirtschaft auch bei Dienstleistungen im Allgemeinen als notwendiger, gewünschter und wirksamer Mechanismus. Wie ein solcher Wettbewerb allein besonders gut qualifizierte Dienstleister wie Ingenieure und Architekten vom „Paulus zum Saulus“ wandeln solle, bleibt dem Generalanwalt auch nach dem Vortrag der Bundesrepublik „ein Rätsel“. In seinem Schlussantrag benennt der Generalanwalt sodann eine Reihe weiterer Maßnahmen, mit denen sowohl die Qualität der Dienstleistungen als auch der Verbraucherschutz zu gewährleisten ist, ohne zugleich die Niederlassungsfreiheit einzuschränken (beispielsweise berufsethische Normen, Haftungsregelungen, Versicherungen, Informationspflichten, Pflichten zur Veröffentlichung von Tarifen oder zur Festlegung von Richtpreisen durch den Staat etc.).

Bewertung

Die Ausführungen des Generalanwalts sind knapp, weil eine eingehende Auseinandersetzung mit den ausgetauschten Argumenten durch einen juristischen „Trick“ vermieden wird. Nach Ansicht des Generalanwalts hat nämlich die Bundesrepublik Deutschland darzulegen und zu beweisen, welche Ziele sie mit den von ihr ergriffenen Mitteln – den Mindest- und Höchstsätzen der HOAI – erreichen möchte, dass diese Ziele mit den ergriffenen Mitteln erreicht werden können und dass keine „milderen“ Mittel zur Verfügung stehen. Ob der EuGH die Ansicht des Generalanwalts, die Bundesrepublik Deutschland sei diesen prozessualen Pflichten nicht nachgekommen, bleibt abzuwarten.

Es wäre allerdings nicht zuletzt im Sinne der Rechtssicherheit wünschenswert gewesen, wenn sich der Generalanwalt mit dem Regelungssystem der HOAI, den vorgetragenen Argumenten der Bundesrepublik Deutschland und dem Wertungsspielraum, der den einzelnen Mitgliedsstaaten im Rahmen des Art. 15 Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie zusteht, intensiv auseinandergesetzt hätte. Gleiches gilt im Hinblick auf die Konkrete Anforderungen, die ein Mitgliedsstaat bei den durchzuführenden Untersuchungen zur Geeignetheit und Verhältnismäßigkeit einer Mindest- und/oder Höchstpreisregelung erfüllen muss. Auch insoweit sich dem bisherigen Vortrag des Generalanwalts (außer einem beispielhaften Verweis auf verschiedene EuGH-Urteile) nichts konkretes entnehmen.

Ausblick

Erfahrungsgemäß schließt sich der EuGH dem Schlussantrag des Generalanwalts an. Es steht daher zu befürchten, dass die knappen Ausführungen des Generalanwalts ausreichen. Stellt der EuGH fest, dass die Bundesrepublik Deutschland durch die in der HOAI vorgesehenen, zwingenden Mindest-

und Höchstsätze gegen die Dienstleistungsrichtlinie verstößt, muss die HOAI durch den Gesetz- und Ordnungsgeber an das Europarecht angepasst oder aufgehoben werden.

Betroffen ist nicht nur die HOAI, sondern auch das 2018 eingeführte Bauvertragsrecht. § 650q BGB verweist nämlich im Hinblick auf die Anpassung der Vergütung auf die Regelungen der HOAI. Mit Wegfall der HOAI dürfte die Vergütung daher auch hier nach dem vermehrten oder vermindernden Aufwand zu bestimmen sein (vgl. § 650c BGB).

Auch wenn der zwingende Charakter des in der HOAI vorgesehenen Preisrahmens entfällt, können die Parteien entsprechende Regelungen vertraglich vereinbaren. Ob in entsprechenden Konstellationen eine Mindestsatzklage möglich ist, bleibt abzuwarten. Im Rahmen einer solchen Klage müssen die erkennenden Gerichte die Vorgaben der Dienstleistungsrichtlinie allerdings heute schon berücksichtigen, da sie auch bei rein innerstaatlichen Sachverhalten anzuwenden ist (EuGH, IBR 2018, 272). Der verbindliche Preisrahmen der HOAI darf daher – ungeachtet ihrer Zukunft – bereits jetzt nicht mehr berücksichtigt werden, wenn und soweit das angerufene Gericht einen Verstoß gegen die Dienstleistungsrichtlinie bejahen sollte.

Leider haben viele Auftraggeber offensichtlich vergessen, dass der verbindliche Preisrahmen der HOAI auch ihnen dient. Die HOAI sichert nämlich seit Jahrzehnten nicht nur den Planern ein bestimmtes Honorar, sondern auch die Qualität der Planungsleistungen. Gerade Qualität ist in der fehlerträchtigen Baubranche von besonderer Bedeutung, und zwar gleichermaßen sowohl für den privaten „Häusle-Bauer“ als auch für den Bauherrn eines Großprojekts. „Wer beim Planen spart, zahlt hinterher beim Bauen drauf“, hat der Präsident der Bundesingenieurkammer daher kürzlich zu recht gesagt.

Gleichwohl müssen sich alle Beteiligten darauf einstellen, dass der EuGH die Ansicht des Generalanwalts teilt. In diesem Fall müssen neue Wege gefunden werden, um die mit der HOAI verbundenen und in vielen Bereichen auch erreichten Ziele sicherzustellen. Wie so oft, sind mit einer neuen Situation nicht nur Nachteile, sondern durchaus auch Chancen verbunden.

(Bauten von Otto Haesler in Celle: Otto Haesler Museum und Wohnungen etc.)



Autor



Stefan Hanke, LL.M.
Rechtsanwalt / Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht
Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB
Stefan.Hanke@leinemann-partner.de



Autor



Ann-Kristin Jordan
Rechtsanwältin
Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB
Ann-Kristin.Jordan@leinemann-partner.de

HAFTUNG

Kosten im Bauwesen...



...rechtliche Relevanz der DIN 276:2018-12

Zehn lange Jahre nach Veröffentlichung der DIN 276-1:2008-12 ist die DIN 276 im Dezember 2018 neu erschienen (DIN 276:2018-12) und ersetzt ab sofort gleich drei bekannte Normen:

- DIN 276-1:2008-12 Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau
- DIN 276-4:2009-09 Kosten im Bauwesen – Teil 4: Ingenieurbau
- DIN 277-3:2005-04 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 3: Mengen und Bezugseinheiten

So ist die neue DIN 276 eine Zusammenführung von Hochbau, Ingenieurbau und Infrastrukturanlagen sowie der Mengen- und Einheiten-Tabellen der DIN 277-3.

Dabei dient die DIN 276:2018-12 im Bauwesen zur Ermittlung der Projektkosten sowie als Grundlage der Honorarberechnung nach HOAI für Architekten und Ingenieure.

Prinzipiell ist die DIN 276 nicht nur maßgeblich für eine einheitliche Systematik der Kostenplanung, sondern darüber hinaus auch für die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) entscheidend.

Berechtigt sind nach so langer Wartezeit sicherlich die Fragen, ob mit den Änderungen der Norm tatsächlich auch wesentliche Neuerungen einhergehen, sowie ihre Verbindlichkeit.

Von den vorgenommenen Änderungen im Jahr 2018 sind sowohl die Kostenplanung als auch die einzelnen Kosten-

gruppen betroffen. Insbesondere die Zusammenfassung von DIN 276-1 (Hochbau) und DIN 276-4 (Ingenieurbau) wurde von einem Großteil der Anwender gewünscht, um ein einheitliches Kostenplanungssystem realisieren zu können. Dabei wurde die Neufassung auf alle Planungsbereiche des Bauwesens erweitert, insbesondere auch für die Kostenplanung von Freianlagen und Verkehrsanlagen.

Hervorzuheben sind ferner die Modifikationen in den Kostengruppen 300 und 400 (einheitliche Kostengliederung für Hochbauten, Ingenieurbauten und Infrastrukturanlagen) sowie in der Kostengruppe 500 (Erstreckung auf Außenanlagen von Bauwerken sowie auf Freiflächen, die selbstständig und unabhängig von Bauwerken sind).

Tatsächlich neu sind ein Literaturverzeichnis, insbesondere mit dem wichtigen Verweis auf die DIN 18205 „Bedarfsplanung im Bauwesen“, sowie eine normative Verweisung in Abschnitt 2 auf die DIN 277-1 „Grundfläche und Rauminhalte im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ als auch auf die DIN 18960 „Nutzungskosten in Hochbau“.

Hervorzuheben ist die Neuerung, dass mit der Neufassung der DIN 276 eine weitere Kostenermittlungsstufe zwischen der Kostenberechnung und dem Kostenanschlag eingeführt wurde, die als „Kostenvoranschlag“ bezeichnet wird. Dazu gehören die „bepreisten Leistungsverzeichnisse“ im Sinne der entsprechenden Grundleistungen der Leistungsphase 6 in den verschiedenen Leistungsbildern der geltenden HOAI. Diese Änderung wird gemeinhin als sinnvolle Ergänzung zur Kostenermittlung verstanden.

Außerdem wurden die Ausarbeitungstiefen für Kostenschätzung und Kostenberechnung um jeweils eine Stufe angehoben, um dem aktuellen Stand der anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen.

Die veränderten Kostengruppen im Überblick Neu

- 352 Deckenöffnungen
- 355 Elementierte Deckenkonstruktionen
- 370 ff. Infrastrukturanlagen
- 386 Orientierungs- und Informationssysteme
- 484 Kabel, Leitungen und Verlegesysteme

Entfallen

- 484 Raumautomationssysteme
- 576 Begrünung unterbauter Flächen

Verschoben

- „KG 352 Deckenbeläge“ wurde zu 353 Deckenbeläge
- „KG 326 Bauwerksabdichtungen“ wurde zu 325 Abdichtungen und Bekleidungen

Verändert

- Die alten Kostengruppenreihen „KG 730 Architekten- und Ingenieurleistungen“ und „KG 740 Gutachten und Beratung“ wurden neu gemischt und in „KG 730 Objektplanung“ und „KG 740 Fachplanung“ aufgeteilt

Umbenannt

- 334 Außenwandöffnungen (zuvor: Außentüren und -fenster)
- 344 Innenwandöffnungen (zuvor: Innentüren und -fenster)
- 570 Vegetationsflächen (zuvor: Pflanz- und Saatflächen)

Integriert

- „KG 322 Flachgründungen“ und „KG 324 Unterböden und Bodenplatten“ wurden zusammengeführt zur neuen „KG 322 Flachgründungen und Bodenplatten“.
- „KG 571 Oberbodenarbeiten“ wurde integriert in „KG 572 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung“. Diese wird nunmehr als neue „KG 571 Vegetationstechnische Bodenbearbeitung“ geführt.

**Entspricht DIN 276:2018-12
den anerkannten Regeln der Technik?**

Gemeinhin mag die Einschätzung bestehen, dass eine aktuelle DIN-Norm automatisch auch den anerkannten Regeln der Technik entspreche, somit also Deckungsgleichheit bezüglich dieser Punkte herrsche. Verlangt der Auftraggeber dann die Ausführung nach den anerkannten Regeln der Technik (was der Regelfall ist), so hält man sich an entsprechende DIN-Normen und wähnt sich in Sicherheit, veröffentlicht doch das Deutsche Institut für Normung konstant entsprechende Vorgaben auf hohem technischen Niveau. Häufig ist diese Annahme auch zutreffend, jedoch sollte sich der Anwender stets der zum maßgeblichen Zeitpunkt anerkannten Regeln der Technik versichern. So stellen DIN-Normen generell nur Empfehlungen dar und besitzen keinen eigenen Rechtscharakter, vergleichbar mit beispielsweise einem Gesetz. „Die DIN-Normen sind keine Rechtsnormen, sondern private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter (...) Maßgebend ist nicht, welche DIN-Norm gilt, sondern ob die Bauausführung zur Zeit der Abnahme den anerkannten Regeln der Technik entspricht. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben.“¹

Ob etwas den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder nicht, bedingen mehrere Faktoren: „*Anerkannte Regeln der Technik sind diejenigen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig anerkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreis, der für die Anwendung der betroffenen Regeln maßgeblich, nach dem neusten Erkenntnisstand vorgebildeter Techniker, durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind.*“²

Zusammengefasst liegen die anerkannten Regeln der Technik folglich vor, wenn:

1. es theoretisch richtig ist,
2. es sich in der Praxis bewährt,
3. es bei den beteiligten Verkehrskreisen allgemein bekannt und beachtet wird.³

Die theoretische Richtigkeit der DIN 276:2018-12 stellt bereits die erste Herausforderung dar. So vereinfacht die neue Gliederung der Kostengruppen wohl häufig die Kostenermittlung. Ob jedoch sämtliche Änderungen der Kostengruppen untereinander auch wissenschaftlich korrekt sind, ist bislang nicht hinlänglich nachgewiesen.

Von einer Bewährung in der Praxis kann bislang nicht die Rede sein. Dazu müsste sie zumindest gängige Anwendung finden, was aufgrund des Veröffentlichungszeitpunkts noch zu verneinen ist.

Ebenso steht es um Bekanntheitsgrad und Beachtung durch die entsprechenden Verwender.

Zum jetzigen Zeitpunkt stellt die DIN 276:2018-12 keine anerkannte Regel der Technik dar, muss sie dafür doch alle drei genannten Voraussetzungen kumulativ erfüllen.

Haftung des Architekten bei fehlerhafter Baukostenplanung

Ein weiterer nicht zu vernachlässigender Punkt ist das Haftungsrisiko des Architekten. So muss sich im Rahmen der Neufassung von DIN 276:2018-12 die Frage stellen, ob durch ihre Anwendung möglicherweise Änderungen hinsichtlich der Haftung für fehlerhafte Baukostenplanung eintreten. Diese Sorgen sind aktuell für den gesetzlichen Regelfall unbegründet.

Gemeinhin gilt weiterhin § 4 Abs. 1 S. 3 HOAI, der noch nicht an die DIN 276:2018-12 angepasst wurde, sodass vorerst zumindest die gewohnten Haftungsmaßstäbe unberührt bleiben. Die Anwendung der DIN 276:2018-12 wird ohne Nennung in der HOAI nur eine untergeordnete Rolle spielen. So bleibt ohne entsprechende Aktualisierung der HOAI aufgrund der expliziten Nennung in § 4 HOAI die DIN 276-1:2008-12 maßgeblich für die Kostenermittlung.

Die Haftungsmaßstäbe drohen sich nur dann zu verschieben, sollte die DIN 276:2018-12 individualvertraglich vereinbart werden, wobei in diesen Fällen wiederum zu klären sein wird, inwieweit beispielsweise Teilanwendungen oder auch Ausschlüsse zulässig sind. Der ständigen Kostenkontrolle gem. § 34 HOAI i. V. m. Anlage 10 bleibt der Architekt ausgesetzt. Ausgehend von dem jeweiligen Verbindlichkeitsgrad seiner Kostenabrede hat er weiterhin grundsätzlich zu beachten, dass die „Kostenermittlung umso genauer und sorgfältiger sein muss, je weiter das Bauvorhaben fortgeschritten ist.“⁴

So kann festgehalten werden, dass trotz der gestiegenen Anforderungen an die Kostenplanung bislang keine Auswirkungen auf die preisrechtlichen Regelungen der HOAI entstanden sind. Die Anforderungen bei Grundleistungen als Honorarbestand nach HOAI bleiben unverändert. Bis die Neufassung der DIN 276 in die Honorarregelungen der HOAI übernommen wird, ist auch im Rahmen der Ermittlung der anrechenbaren Kosten die bisherige DIN 276-1:2008-12 weiterhin anzuwenden. Ausnahmen existieren jedoch aufgrund gesonderter Regelungen, wie z. B. beim Straßen- oder Brückenbau, durch öffentliche Auftraggeber.

Grundsätzlich ist dringend zu empfehlen, vor Vertragsschluss von Architekten- und Ingenieurverträgen eindeutig zu vereinbaren, welche Fassung der DIN 276 für die Kostenplanung des konkreten Bauvorhabens und für die Abrechnung des Honorars als Referenz dient.

**Autor**

Simon Parviz
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Tel. +49 69 74 09 38 – 73
Simon.Parviz@leinemann-partner.de

¹ BGH, Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 184/97.

² OLG Bamberg 20.11.1998 – 6 U 19/98; Kniffka in Kniffka, IbrOK Bau VertrR, § 633, Rn. 32; Steffen in Leinemann/Kues, BGB-BauvertragsR, § 633, Rn. 36 ff.

³ Steffen in Leinemann/Kues, BGB-BauvertragsR, § 633, Rn. 37.

⁴ Werner in Werner/Pastor, Der Bauprozess, Rn. 2278 ff.

CYBERRISIKEN

Bei Cyber-Attacke so schnell wie möglich...

...Cyber-Kriminelle können ein Unternehmen schnell nachhaltig schädigen

Cyberkriminelle können ein Unternehmen schnell nachhaltig schädigen. Dr. Tobias Warweg, Vorstand der HDI Vertriebs AG, über die Gefahren, die richtige Prävention und den optimalen Cyberversicherungsschutz für Freiberufler und Unternehmen.

INGLetter:

Beinah täglich ist in der Presse von Attacken per Internet zu lesen – müssen sich auch Ingenieure, kleinere Unternehmen und Selbstständige Sorgen machen oder trifft es nur die „Großen“?

Warweg:

Cyberkriminalität betrifft heute alle Unternehmen. Nach der aktuellen Bitkom-Studie 2018 waren 68 Prozent der Unternehmen mit 10 bis 99 Mitarbeitern Opfer von Spionage, Sabotage und Datendiebstahl. Damit sollte jedem Verantwortlichen klar werden, dass der Schutz digitaler Daten höchste Priorität verdient.

Insbesondere bei den Freien Berufen, wie einem Ingenieurbüro oder einer Arztpraxis, und bei kleineren Unternehmen sind Cyberangriffe eine ernst zu nehmende Gefahr und ein Angriff aus dem Netz kann schnell die Existenz gefährden. Denn gerade in spezialisierten Unternehmen ist häufig enormes fachliches Know-how konzentriert und es gibt sensible Planungs- und Kundendaten. Das wissen auch Hacker! Solche Unternehmen sind damit lohnende Ziele für Cyber-Attacken. Außerdem sind kleinere Unternehmen dort, wo sich Großunternehmen eigene IT-Abteilungen und Experten



Dr. Tobias Warweg, Vorstand der HDI Vertriebs AG, tritt dafür ein, bereits im Verdachtsfall eines Angriffs oder einer Informationssicherheitsverletzung sofort Kontakt mit einem Experten aufzunehmen. Bild: HDI

für IT-Sicherheit leisten, in der Regel auf externe Dienstleister angewiesen. Aus Kosten- und Kapazitätsgründen kann eine lückenlose Überwachung der IT oft nicht gewährleistet werden.

Dazu kommt, dass kleinere Unternehmen häufig nicht gezielt angegriffen werden. Kriminelle setzen dazu ihre Schadsoftware auf eine große Zahl kleinerer Unternehmen an. Einige sind dann immer dabei, in denen zum Beispiel mit Schadsoftware präparierte E-Mail-Anhänge geöffnet werden, sodass die Schadsoftware Unternehmensdaten verschlüsseln kann. Das ist für die Kriminellen wenig Aufwand und in der Summe durchaus lohnend. Dazu kommt, dass die

betroffenen Unternehmen häufig die von den Erpressern geforderten oft nicht sehr hohen Beträge bezahlen, um schnell wieder an ihre Daten zu kommen. Doch selbst wenn die Daten nach dem Entsperren wieder zugänglich sind, ist die Schadsoftware immer noch im System und kann, falls sie nicht professionell entfernt wird, ggf. durch die Erpresser wieder reaktiviert werden.

INGLetter:

Was leistet die HDI Cyberversicherung?

Warweg:

Sobald technische oder organisatorische Schutzmaßnahmen versagen oder durchbrochen werden, schließt die Cyberdeckung die entstandene Lücke im Schutzkonzept. Zum Beispiel gilt das bei Informationssicherheitsverletzungen, beim Diebstahl personenbezogener Daten, bei der Verletzung von Geschäftsgeheimnissen Dritter oder Internet-Attacken auf das berufliche Netzwerk. Die HDI Cyberversicherung bietet zudem Leistungen, die über den normalen Versicherungsschutz hinausgehen. Schulungs- und Präventionsmaßnahmen, eine 24/7-Hotline und ein IT-Sicherheitsdienstleister, der sich durch besondere Expertise in Sachen Cybersicherheit auszeichnet, sind dabei Dreh- und Angelpunkte.

INGLetter:

Welche Rolle spielen Schadensersatzansprüche Dritter wie z. B. von Bauherren?

Warweg:

Das ist ein zentraler Punkt. Wir übernehmen im Rahmen der Cyberversicherung die Prüfung der Schadensersatzansprüche Dritter, die aus einem Hackerangriff, einem Datenverlust oder einer Datenrechtsverletzung resultieren können. Dazu gehören zum Beispiel die Prüfung der Haftpflichtfrage, Ansprüche wegen Urheber- und Namensrechtsverletzungen bei unberechtigter Veröffentlichung elektronischer Medieninhalte, Verteidigung in Datenschutzverfahren und vieles mehr.

INGLetter:

Deckt der Versicherungsschutz mobile Geräte der Mitarbeiter ab?

Warweg:

Der Trend, dass immer öfter Mitarbeiter ihr eigenes Tablet oder ihr Smartphone für berufliche Aufgaben nutzen, bietet beiden Seiten Vorteile und ist ungebrochen. Damit wird aber auch ein potenzielles Einfallstor für Viren und Trojaner geöffnet, das nicht unterschätzt werden sollte. Über die „Bring your own device“-Deckung sind bei HDI standardmäßig auch Schäden abgesichert, die durch die Verwendung eigener Geräte der Mitarbeiter entstehen. Voraussetzung für die Deckung ist ein Vertrag zwischen Unternehmen und Mitarbeiter, der Rechte und Pflichten genau regelt. Zum Beispiel muss die beruflich genutzte private Hardware über einen aktuellen Virenschutz verfügen.

INGLetter:

Wie unterstützen Sie Ihre Kunden bei der Abwehr von Cybergefahren?

Warweg:

Die HDI Cyberversicherung greift schon vor dem Schadensfall. So bieten wir über unseren Kooperationspartner Per-

seus wirksame Präventionsmaßnahmen an. Dazu gehört zum Beispiel ein nachhaltiges Mitarbeitertraining. Denn 59 Prozent der erfolgreichen Cyber-Angriffe auf kleine und mittlere Firmen erfolgten laut GdV über Anhänge oder Links in der elektronischen Post, die von Mitarbeitern geöffnet werden. Außerdem bietet das Paket HDI versicherten Unternehmen unter anderem laufende Informationen zur Cybersicherheit, Angriff-Alarme bei aktuellen Bedrohungen oder den Test der Cybersicherheitsmaßnahmen durch fingierte Hacker-Angriffe.

Bei einer echten Cyber-Attacke ist dann die schnelle Reaktion ein ganz zentraler Punkt. Bereits im Verdachtsfall eines Angriffs oder einer Informationssicherheitsverletzung sollen Kunden deshalb sofort Kontakt mit uns aufnehmen. Die Kosten für Forensik und Schadensfeststellung werden von HDI innerhalb der ersten 48 Stunden ohne Anrechnung auf einen Selbstbehalt übernommen, egal ob tatsächlich ein Cyber-Angriff vorliegt oder nicht. Rund um die Uhr können HDI Kunden dazu eine Cyberschaden-Hotline nutzen. Die Cyber-Experten schalten sich per Fernwartung auf den betroffenen Rechner und beginnen mit der Forensik. In den ersten 90 Minuten geschieht dies ebenfalls ohne Anrechnung auf den Selbstbehalt. Häufig lassen sich früh erkannte Infektionen des Systems mit Schadsoftware schon in diesem Zeitraum wirksam angehen.

INGLetter:

Vielen Dank für die ausführlichen Informationen, Herr Dr. Warweg.

(Bauten von Otto Haesler in Celle: Otto Haesler ital. Garten)





HAFTUNG

Nutzungsuntersagung bei ungenehmigten Nutzungsänderungen...

...am Beispiel einer Umnutzung einer Gaststätte in eine Arbeitnehmerunterkunft

Gewerblich genutzte Gebäude unterliegen im Laufe ihrer Existenz nicht selten Änderungen hinsichtlich der in ihnen ausgeübten Nutzung. Anlass ist oftmals ein Eigentümer- oder Mieterwechsel oder aber schlichtweg wirtschaftliche Interessen, die sich im Laufe der Jahrzehnte geändert haben und eine anderweitige Nutzung des Gebäudes verlangen.

1. Schon die bloße Änderung der Nutzung ist (auch ohne bauliche Maßnahmen) genehmigungspflichtig

Sofern damit keine baulichen Erweiterungs- oder Änderungsmaßnahmen einhergehen, die das Gebäude bzw. die genutzten Räumlichkeiten betreffen, wird dabei häufig übersehen, dass auch die bloße Änderung der ausgeübten Nutzung in aller Regel genehmigungspflichtig ist.

Die Frage ist in diesem Zusammenhang oft, ab wann in der Praxis tatsächlich eine Nutzungsänderung im rechtlichen Sinne vorliegt. Geht der Gebäudeeigentümer bzw. der verantwortliche Nutzer insofern fehl in der Annahme, dass die von ihm durchgeführte bzw. veranlasste Änderung der Nutzung nicht genehmigungspflichtig ist (oder überhaupt keine Nutzungsänderungen im rechtlichen Sinne vorliegt), kann dies gravierende rechtliche Auswirkungen sowohl auf der Ebene der vertraglichen Haftung als auch der zivilrechtlichen oder sogar strafrechtlichen Haftung haben. Vor Augen führen muss man sich in diesem Zusammenhang nur, dass eine ungenehmigte ausgeübte Nutzung zumindest formell rechtswidrig ist und insofern einerseits die Behörde ermächtigt ist, jederzeit eine Wiederherstellung des rechtmäßigen Zustands zu verlangen und gegebenenfalls auch per Verwaltungszwang durchzusetzen (beispielsweise durch eine Nutzungsuntersagung).

Andererseits kann die Tatsache einer vorgelegenen ungenehmigten Nutzung im Falle eines Schadens eine – auch versicherungsrechtlich gegebenenfalls nicht gedeckte – Haftung des Eigentümers bzw. verantwortlichen Nutzers zur Folge haben.

2. Aktuelle Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg

Im Falle eines jüngst entschiedenen Sachverhalts vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg ging es um die Frage einer vorliegenden Nutzungsänderung einer ehemaligen Gaststätte (die teilweise auch Übernachtungsmöglichkeiten für die Gäste der Gaststätte zur Verfügung stellte) in eine Unterkunft für Arbeitnehmer.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hatte eine Nutzungsuntersagung verfügt, da nach ihrer Ansicht die vorher ausgeübte Gaststättennutzung (mit Übernachtungsmöglichkeit) nicht mehr der nunmehr ausgeübten Nutzung als Arbeitnehmerunterkunft entspreche und insofern eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung anzunehmen sei.

Da eine Genehmigung jedoch nicht vorlag, wurde die Nutzungsuntersagung ausgesprochen.

Hiergegen wendete sich der Eigentümer mit einer Klage vor dem zuständigen Verwaltungsgericht sowie einer Beschwerde nach hierauf ergangener Klageabweisung vor dem Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen der Entscheidung: OVG 25. 48.18 vom 16.11.2018).

3. Kriterien der Rechtsprechung: Nutzungsänderung bei Eingreifen von anderen brandschutzrechtlichen Vorschriften gegenüber der vorherigen Nutzung

Das Oberverwaltungsgericht hat in seinem diesbezüglichen Beschluss ausdrücklich ausgesprochen, dass eine genehmigungsbedürftige Nutzungsänderung unter anderem dann vorliege, wenn die Nachfolgenutzung (hier: Arbeitnehmerunterkunft) gegenüber der vorhergehenden Nutzung (hier: Gaststätte mit Übernachtungsmöglichkeit) anderen oder weitergehenden brandschutzrechtlichen Bestimmungen unterliege. Erfolge die Nachfolgenutzung ohne die erforderliche Baugenehmigung, kann dies den Erlass einer Nutzungsuntersagung rechtfertigen.

In der Begründung hat das Gericht weiter ausgeführt, dass gerade der Brandschutz bei der vorliegenden Nutzungsänderung einer vollumfänglichen neuen Prüfung bedürfe. Es liege insofern auf der Hand, dass an eine Unterkunft für 35 bis 50 Personen (bezüglich der neuen Arbeitnehmerunterkunft bzw. der diesbezüglich ausgeübten Nutzung) andere brandschutzrechtliche Anforderungen zu stellen sein könnten als an eine Gaststätte. Die Tatsache, dass Teile des Gebäudes (wie hier der ehemalige Tanzsaal) bisher baurechtlich auch als Wohnung genehmigt waren, ändere hieran nichts.

4. Arbeitnehmerunterkunft ist keine Wohnnutzung im bauordnungsrechtlichen Sinne

Dies deshalb, da die neue Nutzung als Arbeitnehmerunterkunft keine Wohnnutzung im bisherigen Sinne darstelle. Nach der Rechtsprechung handele es sich bei einer ausgeübten Wohnnutzung um eine solche, die bestimmte Kriterien erfülle: auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts. Gerade hinsichtlich der Eigengestaltung der Haushaltsführung des häuslichen Wirkungskreises fehle es bei der hier neuen Nutzung als Arbeitnehmerunterkunft.

In mehreren Zimmern befänden sich zahlreiche Doppelstockbetten, Einzelbetten, selbst gebaute Betten und Matratzenlager. Darüber hinaus seien im früheren Speiseraum der Gaststätte allein sieben Doppelstockbetten aufgestellt worden. Eine eigenständige Haushaltsführung, welche ein Mindestmaß an Intimität voraussetze, sei insofern hier nicht möglich. So müssen sich die Schlafräume sowie die gemeinschaftlichen Räume mit anderen geteilt werden, ohne dass die dort befindlichen Personen Einfluss auf Anzahl oder Zusammensetzung hätten.

Im Ergebnis liegt somit bei der Arbeitnehmerunterkunft keine Wohnnutzung vor. Jedenfalls kann aufgrund der Nutzungsänderung nicht mehr von der vorherigen gaststättenmäßigen Nutzung (mit Übernachtungsmöglichkeit) ausgegangen werden. Da die diesbezügliche Nutzungsänderung nicht genehmigt wurde, sei auch eine entsprechende Nutzungsuntersagung seitens der Behörde gerechtfertigt.

Die Entscheidung und die diesbezügliche Begründung des Oberverwaltungsgerichts zeigt, dass sich die in der Praxis oftmals empfundenen Kriterien hinsichtlich der Frage, ob eine Änderung der Nutzung vorliegt oder nicht, häufig nicht mit den rechtlichen Kriterien decken. Tatsächlich ist die rechtliche Sichtweise diesbezüglich sehr restriktiv: Sofern andere Vorschriften aufgrund der neuen Nutzungsart einschlägig sind oder werden, ist im Zweifelsfall von einer Genehmigung wichtiger Nutzungsänderungen auszugehen.

Den betroffenen Eigentümern bzw. verantwortlichen Nutzern oder Betreibern kann insofern nur im Vorhinein geraten werden, eine diesbezüglich etwaig infrage stehende Genehmigungspflichtigkeit beispielsweise durch eine Bauvoranfrage zu verifizieren und entsprechend im Zweifelsfall auch eine Genehmigung herbeizuführen.

(Bauten von Otto Haesler in Celle: Otto Haesler Museum + Wohnungen)



Autor



Dr. Till Fischer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Henkel Rechtsanwälte
Mannheim
www.Henkel-RAe.de
www.Brandschutzrecht.com





HDI INGLetter

Infomaterial bestellen...

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



Online-Service:



HDI INGLetter

Das umfangreiche
INGLetter-Archiv
zum Nachlesen.

➔ www.hdi.de/ingletter

Ihre Zukunft in besten Händen.

HDI steht für umfassende Versicherungs- und Vorsorgelösungen, abgestimmt auf die Bedürfnisse unserer Kunden aus mittelständischen Unternehmen, den Freien Berufen und Privathaushalten. Was uns auszeichnet, sind zukunftsorientierte, effiziente Produktkonzepte mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sowie ein exzellenter Service.

IMPRESSUM

INGLetter: Ein Informationsdienst für die Kooperationspartner der HDI Vertriebs AG.

Herausgeber/Redaktion: Nicole Gustiné, Verkaufsförderung Firmen/Freie Berufe
HDI Vertriebs AG, HDI-Platz 1, 30659 Hannover
Telefon 0511 645-3661, PC-Fax 0511 645-1113661
nicole.gustine@hdi.de, www.hdi.de

Bildnachweis: Olaf Mahlstedt Photographie
Bauten von Otto Haesler in Celle

Nicht nur in Weimar, Dessau und Berlin wird in diesem Jahr das Jubiläum „100 Jahre Bauhaus“ gefeiert, sondern deutschlandweit kann man die Ursprünge und Wirkungsstätten der Moderne entdecken, wo revolutionäre Ideen in Architektur, Kunst, Design, Fotografie oder Tanz entstanden und entstehen. Dazu gehört auch Celle mit den Gebäuden von Otto Haesler mit der Altstädter Schule und den Siedlungen Italienischer Garten, Georgsgarten oder Blumläger Feld“. Der Architekt Otto Haesler (1880-1962) war zwar selbst nicht am Bauhaus, er gilt aber wie z. B. Bruno Taut, Ernst May und Walter Gropius als bedeutender Vertreter des Neuen Bauens in der Zeit der Weimarer Republik, der vor allem im Wohnungsbau Impulse setzte.

Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.

Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber.