

Wie schnell entwickelt sich die geltende Regel der Technik?

Geschuldete Qualitäten am Bau

Eine Planung ist dann vertragsgerecht, wenn sie die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Entsprechen Bauwerke den üblichen Qualitäts- und Komfortstandards, darf der Bauherr auch verlangen, dass die nicht näher beschriebenen Details einer dem Objekt angemessenen Qualität entsprechen.

PROF. DR. JUR.
HANS RUDOLF SANGENSTEDT
> sangenstedt@caspers-mock.de

➤ Jeder Planer und jeder Unternehmer ist verpflichtet, eine Planung und eine Ausführung so zu produzieren, dass die zugesicherten Eigenschaften nach Vertrag vorliegen und das Produkt der Planung nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit

zu dem gewöhnlichem oder dem nach dem Verträge vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern nach § 633 Abs. 1 BGB.

Danach ist eine Planung, aber auch die Leistung eines Unternehmers nur dann vertragsgerecht, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit aufweist, die für den vertraglich vorausgesetzten oder den gewöhnlichen Gebrauch erforderlich ist. In vielen Bauträgerverträgen sind Qualitäten nur unzureichend beschrieben. Gleiches gilt in Leistungsbeschreibungen. Leistungsbeschreibungen zur Bauausführung sind aber nicht abschließend

zu werten, ohne aus dem Bauvertrag selbst und den sonstigen Umständen des Vertrages, wie etwa der Planungsqualität, der Zweckbestimmung des Gebäudes, generell den konkreten Verhältnissen, die die Parteien über das Bauwerk darstellen, entspricht. Entsprechen deshalb Bauwerke dem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard, dann darf der Bauherr auch eine Ausführung der nicht näher beschriebenen Bauteile und Details in einem Standard verlangen, der dem Objekt angemessen ist. Er muss sich nicht mit Mindeststandards zufrieden geben. Diese bereits ältere



Die aus einem Vertragsverhältnis entwickelte Bauqualität muss nicht zwingend für alle Verträge gelten.

Rechtsprechung des BGH, zuletzt durch Urteil vom 16.07.1998, BauR 1999, 37, wiederholt durch Urteil des BGH, BauR 2006, 375, 376 und nochmal wiederholt BauR 2009, 1288, ist so verfestigt, dass jeder Planer und Objektüberwacher dies weiß. Beginnend mit dem Jahr 1995 hatte der BGH, bezogen auf die Schallschutz-DIN 4109, schon entschieden, dass diese überholt sei und dass der durchschnittliche Qualitätsstandard der Schallschutz-DIN sich nach dem sogenannten erhöhten Schallschutz bemesse, also der Schallschutzstufe II der VDI-Richtlinie 4100 oder dem Beiblatt zur DIN 4109, letztere würden nun der Stand der Technik im Wohnungsbau darstellen. Die Grundsätze, die der BGH für den Schallschutz sehr detailliert entwickelt hat, gelten aber allgemein. Nach einer jetzt veröffentlichten Entscheidung des BGH, Urt. vom 21. November 2013 – VII ZR 275/12 –; BauR 3/2014, 547 ff., werden die dargestellten Grundsätze auch angewendet auf Hof- und Zugangsflächen einer Wohnanlage.

Allgemeine Grundsätze

Der BGH führt aus, es käme nicht darauf an, ob die Planung und die Ausführung der Hof- und Zugangsfläche einer Wohnanlage bei Betrachtung der DIN-Vorschriften, z. B. der DIN 18318 Ziff. 3.3.4 zwingend vorgeschrieben wäre. Es käme allein darauf an, ob eine ungeschriebene anerkannte Regel der Technik gelte, dass eine mit Abflüssen ausgestattete Hof- und Zugangsfläche ein Gefälle haben müsse, damit Wasser eigenständig abfließen könnte. Der vom Landgericht und Oberlandesgericht zugezogene Sachverständige hatte die gerügte Oberfläche der Hof- und Zugangsfläche einer Wohnanlage durch fünf Gutachten beurteilt und zuerst einmal festgestellt, dass der verwendete Belag der Fläche geeignet sei und dass für ebene Beläge Epoxidharz sich in Parkhäusern und Tiefgaragen bewehrt hätten. Dies genügte dem BGH aber nicht, denn er wollte wissen, ob für ebene Beläge Epoxidharz auch Standard für Hof- und Zugangsflächen von Wohnanlagen sind, die keine Überdachungen aufweisen. Genauso genügte dem BGH nicht der Hinweis des Sachverständigen, dass in der ebenen Fläche Abläufe vorhanden gewesen seien, über die stehendes Wasser, zum Beispiel mit Gummischiebern in die Abläufe abgeschoben werden könnten. Vielmehr müsse festgestellt werden, ob Pfützenbildung oder im Winter Eisbildung auf dem Epoxidharz-Belag, der sich in überdachten Objekten bewehrt

habe, als Belag in Freiflächen geeignet ausgeführt werden müsste. Der BGH forderte von dem Sachverständigen festzustellen, ob unter Berücksichtigung der Qualität der Wohnanlage die Freifläche, für deren Verwendung ein Epoxidharz-Belag durch den Sachverständigen akzeptiert worden war, nicht gleichwohl mit Gefälle hätte eingebaut werden müssen, obwohl es hierzu weder eine DIN-Regel noch eine sich bereits durchgesetzte Regel der Technik gäbe. Hierzu müsse der Sachverständige den Qualitäts- und Komfortstandard, den die Erwerber der Anlage erwarten könnten, nach der Wertigkeit der Anlage selbst und den hieraus zu entwickelnden Nutzungs- und Komfortansprüchen der Erwerber eigenständig bewerten. Er müsse also eine Aussage dazu treffen, ob es eine ungeschriebene anerkannte Regel der Technik gäbe, die genauso gelte, wie eine geschriebene Regel, nach der die Erwerber auch bei einem Baumaterial, welches üblicherweise nur in Parkhäusern und Tiefgaragen Verwendung finden würde, nun aber im Freien Verwendung gefunden hätte, so den Gegebenheiten vor Ort angepasst werden müsste, dass objektbezogen ein Belag mit Epoxidharz im Außenbereich geeignet eingebaut werden müsste.

Fazit

Hieraus ist zweierlei zu erkennen, zum einen, was ja bereits lange bekannt war, dass die geltende Regel der Technik nicht identisch ist mit Normen, gleichgültig ob diese bauordnungsrechtlich eingeführt worden sind oder nicht. Die geltende Regel der Technik kann sich schneller weiter entwickeln als ein Normenwerk.

Dort, wo ungeschriebene Regeln gelten und Baumaterialien anders, als bisher üblich, verwendet werden, kann aus der ursprünglichen Verwendungsart des Baumaterials nicht auf eine Verwendungsart in einer Neuverwendung geschlossen werden. Vielmehr hat dann der berufene Sachverständige die konkrete Üblichkeit, bezogen auf den Bauvertrag, selbständig argumentativ zu entwickeln. Er wird gleichsam Vorreiter einer von den Parteien zu erwartenden Bauqualität. Diese aus einem Vertragsverhältnis entwickelte Bauqualität muss nun nicht wieder zwingend für alle Verträge und die in diesen Verträgen vorgesehenen Bauqualitäten gelten, gleichwohl leitet der berufene SV über seine Aussage im Einzelfall eine sich dann langfristig durchsetzende Qualitätsbestimmung ein, so auch hier. ◀