



HAFTUNG

Neue Drohnenregelungen „droh(n)en“

Die neue EU-Flugsicherheitsverordnung

Der Gebrauch von Drohnen/unbemannten Luftfahrtsystemen (sogenannten UAS) oder Flugmodellen hat vor allem im gewerblichen Bereich zunehmend im Luftverkehr an Bedeutung gewonnen. Das Einsatzgebiet der Drohnen weitet sich stetig aus. Neben der klassischen Luftbildfotografie werden diese in der Agrarwirtschaft, in Industrie und Forschung bis hin zur Paketbeförderung oder als „Lufttaxis“ eingesetzt. Es ist daher zu erwarten, dass Drohnen im Luftverkehr in den kommenden Jahren deutlich zunehmen werden.

Erst im April 2017 ist in Deutschland eine „Verordnung zur Regelung des Betriebs von unbemannten Fluggeräten“ (Drohnenverordnung) in Kraft getreten, mit deren Umsetzung eine Änderung der Luftverkehrsordnung (LuftVO) und der Luftverkehrs-Zulassungs-Ordnung (LuftVZO) vollzogen wurde. So müssen seit dem 01.10.2017 z. B. alle Steuerer ab 2 kg Startmasse einen Flugkundenachweis in luftrechtlichen Grundlagen, Anwendung und Navigation sowie örtlicher Luftraumordnung nachweisen. Außerdem wurde eine neue Kennzeichnungspflicht für alle Flugmodelle und UAS ab 0,25 kg aufgenommen.

Bisher haben die EU-Mitgliedstaaten die Vorschriften für Drohnen unter 150 kg eigenständig geregelt und das EU-Recht Drohnen über 150 kg abgedeckt. Die zunehmende Bedeutung der Drohnen sowie die Tatsache, dass bisher jedes EU-Land seine eigenen Drohnen-Vorschriften und -Gesetze mit unterschiedlichen Inhalten hat, nahm die Europäische Union zum Anlass, sich ebenfalls verstärkt mit dem Thema zu beschäftigen. Im September 2018 ist die EU-Verordnung 2018/1139 zur Festlegung gemeinsamer Vorschriften für die Flugsicherheit in Kraft getreten.

Welche Ziele verfolgen die neuen Regelungen?

Ziel der Verordnung soll eine Harmonisierung der Regeln und Vorschriften rund um das Thema Drohnen sein. In der EU-Verordnung 2018/1139 ist u. a. aufgeführt, dass in der Zivilluftfahrt ein hohes und einheitliches Niveau bei der Flugsicherheit und auch im Umweltschutz durch eine Reihe neuer Instrumente gewährleistet sein muss, was durch die Umsetzung einfacher und verhältnismäßiger Vorschriften für die Sport- und Freizeitfliegerei umgesetzt werden soll. Weiterhin sollen gleiche Wettbewerbsbedingungen für alle Akteure des Luftfahrtbinnenmarkts geschaffen werden, um die Wettbewerbsfähigkeit der Luftfahrtbranche in der Union zu erhöhen¹.

Mit den Vorschriften für unbemannte Luftfahrzeuge soll erreicht werden, dass die einschlägigen im Unionsrecht verankerten Rechte, insbesondere das Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens und das Recht auf den Schutz personenbezogener Daten, eingehalten werden².

¹ Amtsblatt der Europäischen Union, VERORDNUNG (EU) 2018/1139 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2018, L 212/1 und L 212/13 sowie Artikel 1 „Gegenstand und Ziele“.

² Amtsblatt der Europäischen Union, VERORDNUNG (EU) 2018/1139 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2018, L 212/5



Was fällt unter den Anwendungsbereich der Verordnung?

Unter den Anwendungsbereich fallen alle unbemannten Luftfahrzeuge, sodass sowohl Drohnen als auch Modellflugzeuge erfasst werden. Dabei ist jedoch nicht geplant, dass sämtliche Luftfahrzeuge den gemeinsamen Vorschriften unterfallen. Luftfahrzeuge einfacher Bauart z. B. oder jene, die nur ein geringes Risiko für die Zivilluftfahrt darstellen, sollten auch weiterhin der rechtlichen Kontrolle der Mitgliedstaaten unterliegen³.

Gemäß Artikel 2 der Verordnung gilt diese u. a. für „die Konstruktion, die Herstellung, die Instandhaltung und den Betrieb von Luftfahrzeugen sowie von ihren Motoren, Propellern, Teilen, ihrer nicht eingebauten Ausrüstung und der Ausrüstung zur Fernsteuerung von Luftfahrzeugen“ sowie den Betrieb von sicherheitsrelevanter Flugplatzausrüstung und die Erbringung von Bodenabfertigungsdiensten.

Keine Anwendung soll die Verordnung gemäß Artikel 2 Absatz 3 für Luftfahrzeuge und ihr Zubehör haben, wenn Tätigkeiten oder Dienste für das Militär, den Zoll, die Polizei, Such- und Rettungsdienste, die Brandbekämpfung, die Grenzkontrolle und Küstenwache oder ähnliche Tätigkeiten oder Dienste eingesetzt werden, soweit diese der Kontrolle und Verantwortung eines Mitgliedstaats unterliegen.

Was ändert sich für unbemannte Luftfahrzeuge?

Der Abschnitt VII, Artikel 55 ff. der Verordnung befasst sich mit unbemannten Luftfahrzeugen. Konstruktion, Herstellung, Instandhaltung und Betrieb müssen den Anforderun-

gen nach Anhang IX entsprechen, in dem die grundlegenden Anforderungen für unbemannte Luftfahrzeuge aufgeführt sind.

Die unbemannten Luftfahrzeuge müssen so konstruiert und gebaut sein, dass diese ohne Gefährdung von Personen betrieben werden können. Darüber hinaus muss das mit bestimmten Merkmalen oder Funktionen ausgestattet sein, um Risiken durch den Betrieb bezüglich Sicherheit, personenbezogener Rechte Dritter, Auflagen oder auch Umweltschutz zu vermeiden⁴. Der Betreiber muss sicherstellen, dass das Gerät über die erforderlichen Navigations-, Kommunikations-, Überwachungs-, Erkennungs- und Ausweichausrüstungen verfügt. Weitere Regelungen der Verordnung entsprechen ähnlichen Vorgaben wie der seit 2017 in Deutschland geltenden Drohnenverordnung (z. B. Flugkundenachweis in luftrechtlichen Grundlagen, Anwendung und Navigation, Kennzeichnungspflicht). Unter anderem ist z. B. eine Registrierungspflicht für UAS vorgesehen, die bei einem Zusammenstoß mit einem Menschen mehr als 80 Joule an kinetischer Energie übertragen können, deren Betrieb mit Risiken für die Privatsphäre, den Schutz von personenbezogenen Daten, die Sicherheit oder die Umwelt verbunden ist oder für deren Konstruktion eine Zertifizierung notwendig ist.

Zur besseren Identifizierung sollen die registrierten Drohnen markiert und gekennzeichnet werden⁵. Darüber hinaus ist auch hier aufgenommen, dass der Drohnenbetreiber, einschließlich des Fernpiloten, die geltenden Regeln in Bezug auf Sicherheit, Schutz der Privatsphäre, Datenschutz, Haftung, Versicherung, Gefahrenabwehr und Umweltschutz kennen muss.

Die Regelungen werden noch durch detaillierte Durchführungsrechtsakte konkretisiert werden. Hierbei wird die EU-Kommission durch die europäische Agentur für Flugsicherheit (EASA) unterstützt. Bis zum Inkrafttreten der neuen EU-Drohngesetze gelten die einschlägigen Vorschriften für Drohnen und Flugmodelle unter 150 kg sowie die innerhalb Deutschlands geltende Drohnen-Verordnung aus dem Jahr 2017 weiter. Die gesetzlichen Vorgaben zur Versicherung behalten ebenfalls ihre Gültigkeit.



Autor



Mona Rizkallah
Rechtsanwältin
Produktmanagement Planungshaftpflicht
HDI Versicherung AG
Hannover

³ Amtsblatt der Europäischen Union, VERORDNUNG (EU) 2018/1139 DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 4. Juli 2018, L 212/2

⁴ VERORDNUNG (EU) 2018/1139, Anhang IX, Ziffer 1 und 2

⁵ VERORDNUNG (EU) 2018/1139, Anhang IX, Ziffer 4

HAFTUNG

Auftragnehmerhaftung für...

...Brandschutzsachverständige im Baugenehmigungsverfahren

Der privat beauftragte Sachverständige als Bauaufsichtsorgan

Oft werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Bauunterlagen für die Bereiche Brandschutz, Schallschutz, Tragwerksplanung und Wärmeschutz in Abhängigkeit vom Bauvorhaben nicht mehr von der Bauaufsichtsbehörde selbst überprüft. Dies übernehmen vom Bauherrn privat beauftragte Sachverständige. Insofern handelt es sich um eine eigentlich hoheitliche Prüftätigkeit, die auf die vertragliche Ebene zwischen Bauherrn beziehungsweise Antragssteller und dem prüfenden Sachverständigen verlagert wird.

Problematisch ist dabei in der Praxis vor allem die Frage, ob und inwieweit der Prüfsachverständige bei Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen ermächtigt ist, über Abweichungen zu entscheiden. Dies wird in den gesetzlichen Vorschriften der Bundesländer uneinheitlich geregelt und sorgt daher schon seit Längerem für Rechtsunsicherheit.

Haftung für Abweichungsgenehmigung?

Für Unsicherheit sorgt weiterhin die Frage, wie die Schnittstelle bei abweichungsbedürftigen Bauvorhaben zwischen der Prüfung der Bauaufsichtsbehörde über die Abweichung und die übrige Prüfung durch den privatrechtlich beauftragten Sachverständigen funktioniert.

Hier hat nunmehr das Oberlandesgericht Köln vor dem Hintergrund der bauordnungsrechtlichen Regelungen im Bun-

desland Nordrhein-Westfalen entschieden, dass der privatrechtlich beauftragte Sachverständige für Brandschutz für eine nicht genehmigungsfähige Abweichung haftet, wenn er den Nachweis durch seine Prüfbescheinigung freigibt, obwohl die Abweichungsgenehmigung der Behörde noch nicht vorliegt und das Bauvorhaben in dem zu prüfenden Bereich erkennbar nicht genehmigungsfähig ist.

Im zugrunde liegenden Sachverhalt erteilte ein staatlich anerkannter Sachverständiger dem Bauherrn und seinem Auftraggeber eine Prüfbescheinigung für den Einbau eines Fensters in eine Trennwand zur angrenzenden Garage. Da dies grundsätzlich gegen das brandschutzrechtliche Verbot von Fensteröffnungen in Trennwänden zwischen Garagen und Gebäuden verstößt, ist hierfür eine bauordnungsrechtliche Abweichung erforderlich. Noch bevor die zuständige untere Bauaufsichtsbehörde hierüber entschieden hat, bejaht der vom Bauherrn beauftragte staatlich anerkannte Sachverständige die Übereinstimmung des Vorhabens mit den bauordnungsrechtlichen Anforderungen unter (eigener) Annahme der Abweichungsfähigkeit.

Nach Beteiligung der Brandschutzdienststelle lehnt die untere Bauaufsichtsbehörde jedoch aufgrund der von ihr vertretenen Gefahr der Verrauchung der Wohnung im Falle eines Tiefgaragenbrands eine Abweichung ab. Der Bauherr macht als Auftraggeber des Brandschutzsachverständigen den Schaden für den nutzlosen Einbau des Fensters in Höhe von ca. 8.000 Euro geltend. Der Brandschutzsachverständige wendet unter anderem ein, dass sein Prüfbericht einen ausdrücklichen Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsbehörde zu den Abweichungen enthalte.



Vorbehaltsbelehrung über notwendige Abweichung muss eindeutig sein

An dem grundsätzlich zugestandenem werkvertraglichen Schadenersatzanspruch ändert auch der erklärte Vorbehalt im Rahmen des Prüfberichts nichts. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts unter anderem deshalb, weil der Vorbehalt nicht unter der Rubrik „Ergebnis der Prüfung“, sondern unter „Angaben zum Bauvorhaben“ steht. Bei flüchtigem Lesen werde daher objektiv der Eindruck erweckt, dass brandschutzrechtliche Bedenken auch im Hinblick auf das streitgegenständliche Fenster nicht bestehen. Der Beklagte hätte zumindest seinen Auftraggeber eindeutig darauf hinweisen müssen, dass das geplante Fenster mit den Brandschutzvorschriften nicht übereinstimmt und die Ausführung nur unter einer Abweichung zulässig ist. Ebenfalls hätte er erklären müssen, dass mit einer Abweichung wohl nicht gerechnet werden könne.

Das Urteil macht einerseits deutlich, dass der zivilrechtlich mit der Prüfung beauftragte Brandschutzsachverständige zwar nicht für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens haftet. Seine vertraglich geschuldete Leistung ist jedoch andererseits eine objektive Prüfung und im Zuge der Bejahung eine Bescheinigung der Übereinstimmung mit den einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts. Der Brandschutzsachverständige hätte insofern die positive Prüfbescheinigung bei Fehlen der noch offenen Abweichung trotz Vorbehalts hierzu nicht erteilen dürfen.



Autor



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

HAFTUNG

Brandschutz legaler Bestandsbauten

Die baubehördliche Ordnungsverfügung im Brandschutz bei legalen Bestandsbauten – was darf die Behörde, was darf sie nicht?

Bestandsschutz vs. Brandschutz

Errichtet ein Grundstückseigentümer auf legale Art und Weise ein Gebäude (gleich welcher Art), so schützt ihn der daraus resultierende grundgesetzliche „Bestandsschutz“ in gewissem Rahmen vor nachträglich einhergehenden Änderungen der rechtlichen Anforderungen.

Ändern sich insofern die für das Bauwerk einschlägigen Rechtsgrundlagen (beispielsweise die bauordnungsrechtlichen Anforderungen der einschlägigen Landesbauordnung), so resultiert hieraus nicht automatisch eine entsprechende Anpassungspflicht des legalen Gebäudeeigentümers. Dies würde sonst bedeuten, dass ein einmal errichtetes legales Gebäude bei jeder gesetzlichen, verordnungsrechtlichen oder gar satzungsrechtlichen (beispielsweise Bebauungsplan) Veränderung den baulichen Bestand entsprechend nachrüsten müsste. Dem ist grundsätzlich nicht so – für ein legal bestehendes Bauwerk ist insofern (bis auf die gesetzlich konkret geregelten Ausnahmen) auch nicht das aktuelle Recht maßgeblich, sondern diejenige Rechtslage, die zum Zeitpunkt der letzten erteilten Baugenehmigung galt.

Andererseits muss es den für die Gefahrenabwehr zuständigen staatlichen Organen (im Bereich des Bauordnungsrechts z. B. die unteren Bauaufsichtsbehörden) aus rechtsstaatlichen Gründen und zum Schutz der Bürger möglich sein, auch bei schon errichteten legalen Gebäuden angesichts von bestehenden Gefahren für Leib und Leben trotz Erfüllung der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung vorgelegenen Rechtslage nachträglich Anforderungen stellen zu dürfen. Dies, um eine bestehende etwaige Gefahrenlage zugunsten des Schutzes von Leib und Leben der Bürger abwenden zu

können. Dies verlangt allein das Rechtsstaatsprinzip und die hoheitliche Aufgabe der Gefahrenabwehr selbst.

Gerade im Bereich des Brandschutzes befinden sich dabei die entsprechenden Sachverhalte oftmals im Spannungsfeld zwischen den seitens der Behörde anzulegenden Maßstäben an die Beseitigung einer konkreten (gegebenenfalls auch nur vermuteten) Gefahrenlage und dem Interesse des legalen Gebäudeeigentümers an der Vermeidung oftmals erheblicher Baukosten, die im Zuge einer brandschutztechnischen Ertüchtigung die Regel sind.

Hier stellt sich oftmals dann nicht nur die Frage, ob und inwiefern im Zuge von konkreten Gefahrenlagen das aktuelle Recht zur entsprechenden Beurteilung maßgeblich ist, sondern es eröffnet sich auch weitergehend die Problematik, in welchem Rahmen die Baubehörde anlässlich einer nachträglichen Ordnungsverfügung bautechnisch Ertüchtigungsmaßnahmen zulasten des Gebäudeeigentümers verlangen darf.

„Neues“ oder „altes Recht“?

Damit ein Bestandsgebäude die Geltung „alten Rechts“ (d. h. die Rechtslage zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung) für sich in Anspruch nehmen kann, verlangt das Recht, dass sowohl im Hinblick auf die bauliche Substanz und die ausgeübte Nutzung Bestandsschutz entstanden ist und darüber hinaus auch nicht im Laufe der anschließenden Zeitdauer verloren gegangen ist.

Das Entstehen des Bestandsschutzes setzt zunächst voraus, dass es sich um ein legal begründetes Gebäudeeigentum handelt. Grundsätzlich bedeutet dies in aller Regel, dass das Gebäude infolge einer legal erteilten Baugenehmigung dieser entsprechend errichtet und genutzt worden sein muss. Hierbei muss das Gebäude zumindest in wesentlichen Teilen fertiggestellt sein, ein bloßer Rohbau ist für das Entstehen von Bestandsschutz grundsätzlich nicht ausreichend. Die mit

dem Bauantrag verbundene Nutzung muss im Übrigen aufgenommen worden sein (s. VGH Kassel, Urt. v. 05.09.1991, UPR 1992, 118).

Ein Verlust des Bestandsschutzes tritt entweder dann ein,

- wenn eine wesentliche bauliche Veränderung der baulichen Substanz erfolgt oder
- eine wesentliche Änderung der Nutzung.

Das beiden Faktoren dabei gleichsam zugrunde liegende Hauptkriterium ist, dass sich aufgrund einer baulichen Veränderung oder Änderung der ausgeübten Nutzung nicht der Wesenscharakter des Gebäudes dergestalt verändern darf, sodass sich im Zuge objektiver Betrachtung der bauliche Bestand als ein anderer darstellt als der ursprünglich entstandene. Insofern ist der grundgesetzlich vermittelte Bestandsschutz auch unmittelbar an den tatsächlichen „Bestand“ im Sinne der baulichen Substanz und damit ausgeübten Nutzung verknüpft. Geht dieser durch eine wesentliche Veränderung unter, erlischt insofern auch der Bestandsschutz.

Im Zuge der beantragten Baumaßnahme stellt sich dabei oftmals die Frage, inwiefern die für den Bestand aufrechterhaltene Geltung „alten Rechts“ von der für die beantragte Baumaßnahme und hiermit verknüpft der „aktuellen Rechts“ abzugrenzen ist.

Feststehende und allgemeingültige Kriterien existieren hierbei nicht. Als Faustformel kann formuliert werden, dass

- für die beantragte Baumaßnahme und die hierfür unmittelbar berührte bauliche Substanz (gegebenenfalls auch in funktioneller Hinsicht) aktuelles Recht gilt;
- für das übrige Bestandsgebäude weiterhin das „alte Recht“ zum Zeitpunkt der letzten Baugenehmigung gilt.

ger in Wohngebäude), so erlischt der Bestandsschutz auch im Hinblick auf den Gesamtbestand.

Dies geht mit der (für den Bauherrn oftmals sehr nachteiligen) Folge einher, dass das Gebäude rechtlich im neuen Licht erscheint und alle aktuellen Vorschriften grundsätzlich einzuhalten sind. Da dies in der Praxis oft nicht gänzlich möglich ist, ist insofern der Bauherr in aller Regel auf Abweichungen oder Erleichterungen im Hinblick auf die aktuellen Vorschriften angewiesen.

Konkrete Gefahr bei legalem Bestandsbau – Rechtsfolgen?

Unabhängig von der vorstehend erörterten Frage, ob und inwiefern angesichts von baulichen Veränderungsmaßnahmen aufgrund der eventuell hieraus resultierenden Geltung aktuellen Rechts die Behörde eine Anpassung verlangen darf, besteht eine gesetzliche Ermächtigung hierzu stets dann, wenn eine konkrete Gefährdungslage auch bei legalen Bestandsbauten ein nachträgliches Eingreifen rechtfertigt.

Den bestehenden landesrechtlichen Gesetzesregelungen in den Landesbauordnungen (z. B. § 76 LBO BW) ist gemein, dass eine derartige nachträgliche Ordnungsverfügung voraussetzt, dass eine konkrete Gefahrenlage besteht oder zumindest objektiv anzunehmen ist. Konkret setzt dies voraus, dass aus der objektiven Sicht einer besonnenen beurteilenden Person es zumindest nicht ganz unwahrscheinlich erscheint (eine andere Formulierung verlangt „hinreichend wahrscheinlich“), dass aufgrund konkreter Sachverhaltsumstände die Gefahr besteht, dass Personen zu Schaden kommen.

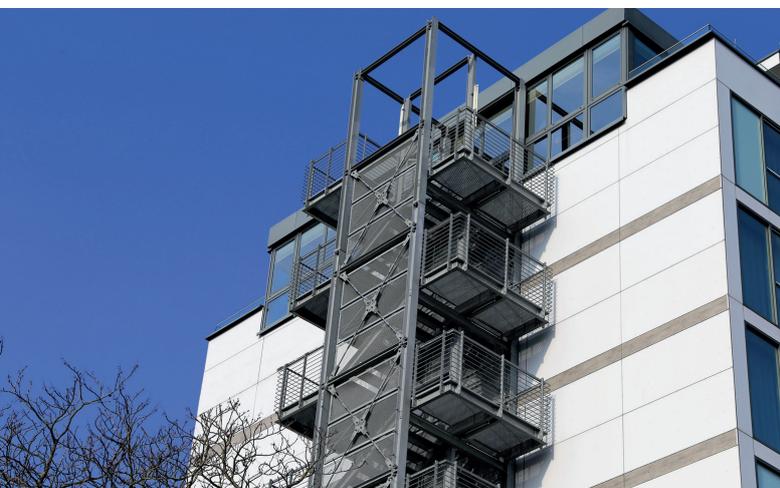
Aufgrund der hierbei implizierten gesetzlichen Anforderungen, dass es sich um eine Beurteilung des konkreten Einzelfalls aus Sachverständigensicht handeln muss, ist insofern eine abstrakt-generelle Regelung für alle denkbaren Sachverhalte vom Ansatz her nicht möglich.

Gleichwohl ist auf Ebene der Rechtsprechung zu beobachten, dass beispielsweise gerade bei der Nichteinhaltung von Vorschriften im Hinblick auf Rettungswege (beispielsweise fehlender zweiter Rettungsweg) grundsätzlich von einer konkreten Gefahr auszugehen ist. Eine derartige Sichtweise ist jedoch aus den voranstehenden Gründen infrage zu stellen, da im Einzelfall immer eine konkrete Bewertung der Sachverhaltsumstände notwendig ist.

Gleichwohl ist zu konstatieren, dass auch nur bei Bestehen eines berechtigten Gefahrenverdachts die Behörde ermächtigt ist, zur Beseitigung dessen auch durch Interimsmaßnahmen im Rahmen der Verhältnismäßigkeit dafür zu sorgen, dass entweder die konkrete Gefahr oder zumindest der Gefahrenverdacht beseitigt wird, beispielsweise durch (partielle) Nutzungsuntersagungen, bauliche Sicherungsmaßnahmen, Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen (ggf. auch personeller Art).

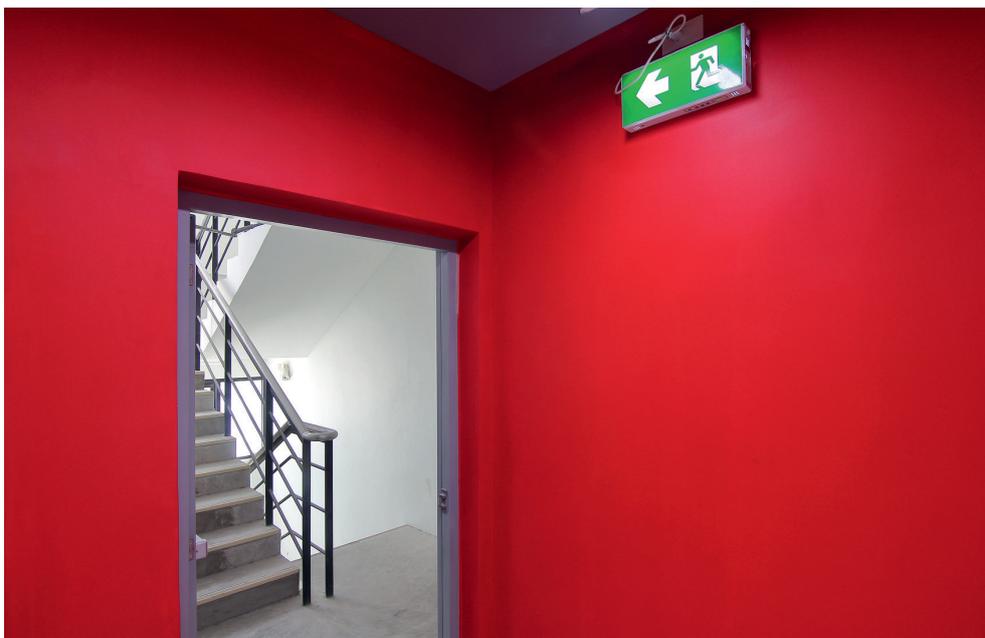
Sofern die Baubehörde auf einen solchen Sachverhalt eine Ordnungsverfügung stützt, bedeutet dies jedoch wiederum

Sofern sich durch die Baumaßnahme jedoch das Gebäude in seiner Wesensart im vorgenannten Sinne so weit verändert, dass nicht mehr vom gleichen Bestand, sondern von einem neuen Gebäude gesprochen werden muss (z. B. Industriela-



nicht die hieraus resultierende automatische Geltung aktuellen Rechts. Vielmehr ist die Behörde aufgrund des geltenden Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gehalten, dass „mildestmögliche“ Mittel zur Beseitigung der konkreten Gefahr bzw. des Gefahrenverdachts anzuwenden.

Ein in der Praxis häufig vorkommender Fehler auf behördlicher Seite liegt darin, dass bei brandschutzrelevanten Sachverhalten die entsprechende Ordnungsverfügung nicht auf (grundsätzlich zulässige) Interimsmaßnahmen gestützt wird, sondern lediglich eine (endgültige) Maßnahme verfügt wird, die das im Rahmen des Ermessens zu beachtende Verhältnismäßigkeitsprinzip jedoch verletzt.



Aktuelles Beispiel aus der Praxis

Dementsprechend wurde erst jüngst durch das OVG Sachsen (Beschluss vom 18.04.2018 – Aktenzeichen: 1 B 141/16) eine baubehördliche Ordnungsverfügung für rechtswidrig erklärt, obwohl alle tatbestandlichen Voraussetzungen an sich gegeben waren.

Die zuständige Bauaufsichtsbehörde hatte insofern aufgrund von baulichen Brandschutzmängeln (fehlender zweiter Rettungsweg) verfügt, dass der Gebäudeeigentümer binnen einer Frist von drei Monaten einen zweiten baulichen Rettungsweg herzustellen hatte. Das Gericht hat dies insofern als einen Ermessensfehler angenommen, da diese Frist de facto in der Praxis nicht einzuhalten sei, und den entsprechenden Bescheid als rechtswidrig beurteilt.

Diese Entscheidung darf nicht missverstanden werden. Sie relativiert nicht die Bedeutung der konkreten Gefahr und die Vorrangigkeit der Gefahrenabwehr gerade bei brandschutzrelevanten Gefahren oder Gefahrenverdachten.

Gegenstand des Urteils war gerade nicht, dass die Behörde hier nicht ermächtigt gewesen wäre, aufgrund der (offenbar zu Recht angenommenen) konkreten Gefahr grundsätzlich eine entsprechende Ordnungsverfügung zu erlassen. Sie hat allerdings trotz des Vorliegens der tatbestandlichen Ermächtigungsgrundlagen eine falsche Rechtsfolge festgesetzt. Dies, indem sie eine bauliche Maßnahme gekoppelt an eine viel zu kurze Frist – und damit de facto nicht realisierbar – verfügt hat.

Die Rechtswidrigkeit der dementsprechenden Verfügung auf der Rechtsfolgenseite ändert insofern nichts daran, dass die Behörde hier offenbar sehr wohl ermächtigt gewesen wäre, z. B. entsprechende auch unverzüglich zu vollziehende Interimsmaßnahmen (siehe oben) zu verlangen und zu verfügen.

nicht die hieraus resultierende automatische Geltung aktuellen Rechts. Vielmehr ist die Behörde aufgrund des geltenden Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit gehalten, dass „mildestmögliche“ Mittel zur Beseitigung der konkreten Gefahr bzw. des Gefahrenverdachts anzuwenden.



Autor



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

HAFTUNG

Verjährung von Mängelansprüchen

Wann verjähren die Mängelansprüche bei der Reparatur eines Wasserrohrs?

1. Bei der Reparatur eines Wasserrohrs handelt es sich nicht um Arbeiten an einem Bauwerk i. S. v. § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB. Die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich vielmehr nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB (Frist 2 Jahre, Beginn mit Abnahme).
2. Die Reparatur eines Wasserrohrs wird nach einem Prüfungszeitraum von wenigen Werktagen durch Begleichung der Schlussrechnung konkludent abgenommen, sodass die Verjährungsfrist zu laufen beginnt.
3. Die Verjährung wird durch Verhandlungen gehemmt, § 203 BGB. Schon die Geltendmachung des Anspruchs nebst Begründung mit anschließendem Meinungsaustausch genügt, es sei denn, der Schuldner lehnt sofort und erkennbar Verhandlungen ab.
4. Nach § 242 kann sich der eine Teil nicht gegenüber dem anderen Teil auf eine fehlende Vertretungsmacht beim Verhandeln berufen, wenn für ihn eine jedenfalls zur Schadensregulierung befugte Haft-

OLG Bamberg, Urteil vom 28.01.2016 - 1 U 146/15
BGB §§ 195, 199, 203, 242, 280, 633, 634 Nr. 4, § 634a Abs. 1 Nr. 2

Sachverhalt

Die Klägerin, ein Gebäudeversicherer, nimmt Regress bei der haftpflichtversicherten Beklagten für die ihrem Versiche-

rungsnehmer anlässlich eines Wasserschadens erbrachten Versicherungsleistungen. Die Beklagte führt 2009 eine Reparatur eines defekten Wasserrohrs im Bad eines Hauses aus. Eine förmliche oder ausdrückliche Abnahme erfolgt nicht. Kurze Zeit später öffnet sich an dem reparierten Rohr eine Schweißnaht und es kommt zu einem Wasserschaden. Die Klägerin zeigt den Schadenfall bei der Haftpflichtversicherung der Beklagten an und bittet um Deckungszusage (23.06.2009). Die Haftpflichtversicherung antwortet hierauf, indem sie ihre Einstandspflicht bestätigt, jedoch nur in Höhe des Zeitwerts der beschädigten Sachen (19.08.2009). Die Sanierungsarbeiten ziehen sich bis zum Jahr 2013 hin. Die Klägerin reguliert den Schaden und bezifferte den Regressanspruch gegenüber der Beklagten mit Schreiben vom 23.04.2013. Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung. Die Parteien streiten unter anderem über den Beginn, die Dauer und darüber, ob das Verhandeln einer Haftpflichtversicherung zu einer Hemmung der Verjährung gemäß § 203 BGB führen kann.

Aus den Gründen

Das OLG Bamberg hebt hervor, dass die 5-jährige Gewährleistungsfrist des § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB, welche mit der Abnahme beginnt, nicht einschlägig ist. Die lange Verjährung „bei Bauwerken“ gilt, wenn das Werk in der grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes oder eines anderen Bauwerks besteht, wobei unter „grundlegender Erneuerung“ Arbeiten zu verstehen sind, die insgesamt einer ganzen oder teilweisen Neuerrichtung gleichkommen (BGH, Urteil vom 20.12.2012 - VII ZR 182/10). Das ist bei einer kleinen Reparaturmaßnahme an einem Wasserrohr nicht der Fall. Die Verjährung richtet sich vielmehr nach § 634a Abs. 1 Nr. 1 BGB mit einer 2-jährigen Frist. Die Reparaturarbeiten an dem Wasserrohr dienen nämlich der Herstellung, Veränderung bzw. Wartung einer Sache.

Nach Auffassung des OLG Bamberg wurde die Reparatur des Wasserrohrs durch Begleichung der Schlussrechnung konkludent abgenommen, sodass die Verjährungsfrist zu laufen begann. Eine konkludente Abnahme kommt in Betracht, wenn das Werk nach den Vorstellungen des Auftraggebers im Wesentlichen mangelfrei fertiggestellt ist und der Auftragnehmer das Verhalten des Auftraggebers als Billigung seiner erbrachten Leistungen als im Wesentlichen vertragsgerecht verstehen darf (BGH, Urteil vom 20.02.2014 - VII ZR 26/12). Nach erfolgter Beweisaufnahme steht fest, dass der Versicherungsnehmer von einer Ordnungsgemäßheit der Leistungen (Reparatur der Wasserleitung) ausging und auch nur deshalb Zahlungen geleistet hat. Der Prüfungszeitraum in Bezug auf die Werkleistung von wenigen Werktagen ist angesichts des geringen Ausmaßes der Reparaturmaßnahme ausreichend gewesen.

Letztlich ist der Anspruch trotz der kurzen Verjährungsfrist und dem frühen Beginn der Verjährung dennoch nicht verjährt, da die Verjährung durch Verhandeln gehemmt war. Der Begriff des Verhandelns im Sinne des § 203 BGB ist weit auszulegen. Es reicht aus, wenn ein Gläubiger klarstellt, dass er einen Anspruch geltend machen wird und worauf er ihn im Kern stützen will. Anschließend genügt jeder Meinungs-austausch über den Anspruch und seine tatsächliche Grundlage, es sei denn, dass der Schuldner sofort und erkennbar Verhandlungen ablehnt. Die bloße Schadensanmeldung für sich genommen ist zwar noch keine Aufnahme von Verhandlungen, dies ändert sich jedoch – mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Schadensanmeldung –, sobald der in Anspruch Genommene nicht sofort und eindeutig jeden Ersatz ablehnt, sondern sich auf eine Erörterung der Berechtigung der Ansprüche in der Sache einlässt (vgl. BGH, Urt. v. 01.03.2005 - VI ZR 101/04, NJW-RR 2005, 1044 ff.)

Auf eine fehlende Vertretungsmacht des verhandelnden Dritten kommt es gem. § 242 BGB dann nicht an bzw. kann sich die Beklagte auf eine fehlende Vertretungsmacht nicht berufen, wenn der Dritte jedenfalls als zur Schadensregulierung befugte Haftpflichtversicherung tätig wurde. In einem solchen Fall kommt es nach Treu und Glauben auf eine rechtsgeschäftlich wirksame Vollmacht nicht an (vgl. BGH 05.03.1981 - IVa ZR 196/80, VersR 1981, 471).

Kommentierung

Bei Reparaturarbeiten an einem bestehenden Gebäude verbleiben stets Zweifel in Bezug auf die Frage, ob die 2- oder 5-jährige Verjährungsfrist einschlägig ist. Neben der Fallkonstellation der „grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes“ sind nach der Rechtsprechung des BGH von der 5-jährigen Verjährungsfrist nämlich auch Umbauarbeiten an einem bereits errichteten Bauwerk erfasst, wenn sie für Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit des Gebäudes von wesentlicher Bedeutung sind und wenn die eingebauten Teile mit dem Gebäude fest verbunden werden (vgl. BGH, Urteil vom 07.12.2017 - VII ZR 101/14, IBR 2018, 133). Für die rechtliche Zuordnung einer Werkleistung bei Arbeiten an Bauwerken ist überdies die typische Risikolage entscheidend, welche der Grund für die längere Verjährungsfrist ist. Es geht dabei typischerweise um die späte Erkennbarkeit von Mängeln aus Gründen der Verdeckung durch aufeinanderfolgende Arbeiten einerseits sowie der Witterung und Nutzung andererseits (BGH, Urteil vom 02.06.2016 - VII ZR 348/13, IBR 2016, 447).

In Bezug auf eine konkludente Abnahme durch Bezahlung der Schlussrechnung ist große Vorsicht geboten. In aller Regel wird die Bezahlung der Schlussrechnung alleine nicht zu einer Abnahme führen können. Insbesondere bei juristischen Laien wird die Zahlung in der Regel nur Ausdruck einer gedachten bzw. eingebildeten eigenen Zahlungspflicht sein, ohne dass hierin zwingend eine Billigung der Leistung erblickt werden kann. Den meisten juristischen Laien ist eben nicht geläufig, dass die Fälligkeit der Gegenleistung von der Billigung der Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht (der Abnahme) abhängt, sodass auch ein Rückschluss von Zahlung auf Billigung der Werkleistung nicht möglich ist.

Im vorliegenden Fall war es jedoch so, dass sich in der Beweisaufnahme herausgestellt hat, dass die Besteller nur deshalb Zahlungen auf die Rechnung geleistet hatten, weil sie gerade davon ausgingen, dass die Werkleistungen ordnungsgemäß erbracht worden seien. Die Zeugen sagten ausdrücklich aus, dass sie anderenfalls nicht gezahlt hätten. Für die Annahme der konkludenten Abnahme durch Zahlung ist das Ergebnis dieser Beweisaufnahme maßgeblich.



Im Übrigen ist immer zu beachten, dass zwischen der Fertigstellung der Leistung durch den Auftragnehmer und dem schlüssigen Verhalten des Auftraggebers eine gewisse Prüffrist zu berücksichtigen ist (OLG Düsseldorf IBR 2017, 245). Nur wenn der Auftraggeber überhaupt genug Zeit hatte, die Werkleistung zu prüfen, kann aufgrund eines schlüssigen Verhaltens, zum Beispiel der Zahlung einer Rechnung, darauf geschlossen werden, dass eine (konkludente) Abnahme erklärt werden sollte. Die vollständige Bezahlung der Schlussrechnung kann aber in jedem Fall verstärkend zu anderen Umständen, wie die Nutzung der Werkleistung, hinzutreten und kann so eine konkludente Abnahmeerklärung begründen (OLG Brandenburg, Urteil vom 20.08.2014 - 4 U 3/14, IBR 2017, 143).

Trotz früher Abnahme und kurze Verjährungsfrist ging das OLG dennoch nicht davon aus, dass die Regressansprüche verjährt waren. Dies deshalb, da die Parteien verjährungshemmend gemäß § 203 BGB über den Anspruch verhandelt hätten. Es entspricht dabei in der Tat der ständigen Rechtsprechung des BGH (BGH Urte. v. 12.07.1957 - VI ZR 94/56 - VersR 1957, 667; BGH Urte. v. 04.02.1969 - VI ZR 213/67 - VersR 1978, 278, 280; BGH, Urteil vom 05.03.1981 - IVa ZR 196/80 - VersR 1981, 471 f.; BGH, Urteil vom 07.10.2003 - VI ZR 392/02, NJW-RR 2004, 109), dass sich der Schädiger unabhängig vom Vorliegen einer Vollmacht des Versicherers jedenfalls dann nicht auf Verjährung berufen kann, wenn die Schadensregulierung ausschließlich oder maßgeblich in der Hand des Versicherers liegt und dieser den Eindruck erweckt hat, sich auf Verjährung nicht berufen zu wollen. Dies wird oft übersehen.



Autor



Rechtsanwalt Dr. Marc Steffen
LEINEMANN & PARTNER RECHTSANWÄLTE mbB
marc.steffen@leinemann-partner.de

HAFTUNG

Kaminzug im Kabelschacht

Installationen elektrischer und elektronischer Geräte gehören zum kleinen Einmaleins auch von Planern für Sicherheitstechnik. Dass bei aller technischen Finesse der Blick auf Brandschutzvorschriften und Bauausführung nicht verloren gehen sollte, zeigt ein Schadenfall, der unter anderem auf Fehler bei der Elektroinstallation zurückzuführen ist.

Brandschutzmängel führen zu Haftung der Bauaufsicht

Zigarettenrauch ist schädlich. Das weiß jedes Kind. Manchmal kann dieser aber auch von Nutzen sein. Wie bei einem Schadenfall, mit dem sich die Experten der HDI Versicherung zu befassen hatten. Im konkreten Fall ging es darum, dass Bewohner in den oberen Stockwerken eines neu gebauten Mehrfamilienhauses durch Zigarettenrauch in ihren Wohnungen gestört wurden. Und das, obwohl sie gar keine Raucher waren.

Die Verursacher der Rauchschwaden waren schnell ausgemacht: Nachbarn, die im Erdgeschoss desselben Hauses wohnten und sich die eine oder andere Zigarette am Tag genehmigten. Die Frage war jedoch: wie gelangte der Rauch vom Erdgeschoss in die darüber liegenden Stockwerke? Der Weg außen über den Balkon war schnell ausgeschlossen. Denn dafür war der Geruch zu stark. Außerdem war er immer dann wahrnehmbar, wenn die Erdgeschoss-Bewohner innerhalb der Wohnung rauchten. Auch das Treppenhaus fiel aus. Hier war überhaupt nichts zu riechen.

Brandschutzvorschriften nicht erfüllt

Nach kurzer Zeit war die undichte Stelle gefunden: Ein Installationsschacht, durch den Strom- und Wasserleitungen führten. Deutlich wahrnehmbar drang an dieser Stelle der

Geruch des Zigarettenrauchs durch einen Sicherungskasten in die Wohnung. „Für solche Installationsschächte gelten Brandschutzvorschriften, die eine Übertragung des Zigarettenrauchs von einem Geschoss ins andere eigentlich unmöglichen machen sollten. Denn im Brandfall muss sichergestellt sein, dass sich weder Feuer noch Rauch durch den Schacht weiter verbreiten können“, erklärt Florian Blohut, Leiter Planungshaftpflicht-Schaden der HDI Versicherung. Aus dem Umstand, dass der Zigarettenrauch von einer Wohnung in die andere ziehen konnte, ließ sich damit schließen, dass die Installation nur unzureichend gegen die Übertragung von Feuer und Rauch abgeschottet worden war. Der Gebäudeeigentümer leitete deshalb eine Untersuchung ein, die erhebliche Baumängel zum Vorschein brachte.

Für die Untersuchung wurden an mehreren Stellen dieser und andere Installationsschächte des Hauses geöffnet bzw. unter der Verwendung von Endoskopen inspiziert. Tatsächlich ergab der Check der Schächte, dass Deckendurchführungen von Leitungsrohren in den Schächten offen oder zumindest nicht vollständig geschlossen waren. Rauch konnte sich so ungehindert ausbreiten. Im Brandfall hätte dies zur Gefährdung der Bewohner und auch zu erheblichen Schäden im ganzen Haus führen können. Denn zum einen hätte sich der Brandrauch ungehindert verbreiten können und zum anderen wäre auch die Ausbreitung des Feuers – in einigen Schächten wurden auch brennbare Materialien wie Styropor bzw. Hartschaummaterial gefunden – möglich gewesen.

Aufgrund der unzureichend geschotteten Rohrleitungs- und Kabeldurchführungen durch die Geschossdecken waren außerdem die für den Bau geltenden Brandschutzvorschriften nicht erfüllt, genauso wie die Mindestanforderungen der Bauordnung und die der Richtlinien über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen. Es wurden damit

Sanierungsarbeiten notwendig, für die die an der Bauausführung der Installations-schächte beteiligten Unternehmen, eine Rohbaufirma und eine Elektrofirma, in Regress genommen wurden. Außerdem erhob der Bauherr Regressansprüche gegen das Ingenieurbüro, das mit der Bauaufsicht be-traut war. Denn diesem hätte bereits an-hand der Planungsunterlagen, spätestens aber bei der Kontrolle der ausgeführten Ar-beiten, auffallen müssen, dass Mängel vor-handen waren.

Sanierungskosten in sechs-stelliger Höhe

Zur Sanierung wurden die Installationsschächte mit Stein-wolle-Granulat ausgefüllt, um die ungenügende Brandab-schottung zwischen den Etagen zu kompensieren. Dazu Flo-rian Blohut: „Die Lösung hatte den Vorteil, dass die Schäch-te nicht komplett geöffnet werden mussten, um die unvoll-ständigen Abdichtungen an den Geschossdecken zu erneu-ern.“ Stattdessen konnte das Granulat, zumindest dort, wo kein brennbares Material verbaut worden war, durch Bohr-öffnungen in die Schächte eingeblasen werden. Durch die luftdichte Schachtverfüllung mit dem nicht brennbaren Gra-nulat kann die Ausbreitung eines Feuers im Brandfall wirk-ungsvoll verhindert werden, genauso wie die Ausbreitung von Brandrauch. Außerdem waren die Leerrohre, in denen die Elektroleitungen zu den Verteilerkästen der Wohnung verliefen, nicht geschottet. So war es notwendig, diese an den Übergängen zu den Stromverteilern mit einem speziel-len Silikon abzudichten.

Durch die Verwendung des Granulats konnten gegenüber einer nachträglichen klassischen Abdichtung der Durchbrü-che erhebliche Kosten gespart und gleichzeitig die Anforde-rungen des Brandschutzes erfüllt werden. Trotzdem: Unter dem Strich beliefen sich die Kosten für die Sanierungsmaß-nahmen auf einen sechsstelligen Betrag, der von den betei-ligten Unternehmen getragen werden musste. Das Ingeni-erbüro haftete unter dem Strich für rund ein Drittel der Kosten. Für das Ingenieurbüro trat die HDI Versicherung ein und regulierte den Schaden für ihren Versicherungsnehmer.



CYBERSCHUTZ

HDI Cyberschutz top-geratet

Mehr als die Hälfte aller Unternehmen in Deutschland ist innerhalb von zwei Jahren Opfer von Wirtschaftsspionage, Sabotage oder Datendiebstahl geworden, so der Bundesverband Informationswirtschaft BITKOM in einer 2017 erschienenen Studie. Die Bedrohung durch Cybercrime ist für Unternehmen damit real. Freiberufler wie Ingenieure, Architekten, Ärzte, Rechtsanwälte, aber auch kleine und mittelständische Unternehmen sind besonders attraktive Ziele für Cyberkriminelle. HDI habe deshalb ihre Cyberpolice erweitert und unter anderem eine Updategarantie, Schäden an betriebsnotwendiger Hardware und Spionageschutz aufgenommen und das hat sich ausgezeichnet.

In einem aktuellen Produktvergleich hat die Ratingagentur Franke und Bornberg ein Rating von Policen gegen Cyberkriminalität vorgelegt. Untersucht wurden insgesamt 34 Cyber-Tarife für kleine und mittelständische Unternehmen von 28 Gesellschaften. Mit der Cyberversicherung gehört die HDI Versicherung zu den vier best-gerateten Anbietern. Unter den wenigen Top-Tarifen findet sich neben dem der HDI Cyberversicherung kein weiterer deutscher Anbieter.

Neben neuen Leistungsinhalten wurden wesentliche, bereits vorhandene Leistungsmerkmale optimiert und die Stärken weiter in den Vordergrund gerückt. Dazu gehören z. B. die umfangreiche Soforthilfe im Krisenfall und die Mitversicherung von immateriellen Schäden. Zudem ist der Geltungsbereich „weltweit“ jetzt ohne Einschränkung gültig. Darüber hinaus wurden einige Sublimits erhöht und mehrere Leistungsinhalte sind nun obligatorisch mitversichert.

Versicherungs-Updates und Spionage-Schutz

Betriebliche Software aus Sicherheitsgründen auf dem neuesten Stand zu halten, ist heute selbstverständlich. Das Gleiche sollte aber auch für den Versicherungsschutz gelten.

HDI bietet deshalb für ihre Cyberversicherung jetzt die Updategarantie. Neu auftretende Bedrohungen sind durch ältere Cyber-Policen möglicherweise gar nicht gedeckt. Zum Beispiel hat noch vor kurzem niemand die Bedrohung durch Ransomware und Verschlüsselungs-Attacken auf dem Schirm gehabt. Klar ist: Auch heute aktuelle Versicherungsprodukte können schon bald elementare Lücken aufweisen. Mit der optionalen Updategarantie bleibt auch der HDI Versicherungsschutz auf dem neuesten Stand und wird laufend der Bedrohungslage angepasst.

Häufig geht es bei Cyberattacken um Daten. Manche Angreifer haben es jedoch nicht primär auf Daten abgesehen, sondern auf die Hardware. Über Steuerbefehle greifen sie direkt auf die angegriffenen Rechner zu. Zum Beispiel werden bei diesen Lüfter und Temperaturregelung abgeschaltet. Die Rechner überhitzen und Grafikkarten oder Prozessoren werden zerstört. Die Folge: Ein erheblicher Schaden für Unternehmen. Der HDI Cyberschutz umfasst deshalb jetzt auch die Deckung von Schäden an betriebsnotwendiger Hardware, die durch Hacker-Angriffe verursacht wurden.

Ein letztes Beispiel

Spionage ist einer der kriminellen Aktivitäten, die dem betroffenen Unternehmen oder dem Selbstständigen größten Schaden zufügen können. Technische Neuentwicklungen, aber auch Krankendaten oder strafprozessrelevante Informationen können Ziel dieser Aktionen sein. Die HDI Cyberversicherung bietet deshalb jetzt auch Schutz gegen Spionage-Aktivitäten, die über das Netz begangen werden. Im Fall des Verdachts, dass Geschäftsgeheimnisse von Versicherten durch einen Cyberangriff ausgespäht wurden, stellt HDI den Kontakt zu einem spezialisierten IT-Sicherheitsdienstleister her und übernimmt die anfallenden Kosten. Der Dienstleister unterstützt die Versicherten bei der Feststellung und Aufklärung des Spionagefalls.



Versicherungsschutz und professionelle Soforthilfe

Trotz aller Leistungen der Cyberversicherung im Schadenfall – besser ist es, wenn ein Schaden gar nicht erst entsteht oder zumindest eingedämmt werden kann. Eine zentrale Leistung der HDI Cyberversicherung setzt deshalb bereits vor dem Schadenfall an. Schon bei einem vermuteten Cyberangriff bekommt unser Kunde professionelle Unterstützung durch unseren IT-Sicherheitsdienstleister. Die Experten schalten sich auf das System auf – die ersten 90 Minuten ohne Anrechnung auf den Selbstbehalt - oder sind innerhalb von 24 Stunden vor Ort. Oft könne so ein Angriff abgewehrt werden, ohne dass ein größerer Schaden entsteht. Die HDI Cyberversicherung kombiniert damit Versicherungsschutz und professionelle Soforthilfe zu einem runden Sicherheitspaket gegen Cybercrime.

Mehr dazu unter www.hdi.de/cyberversicherung

SCHADENFALL

Holzwurmbefall und Rissbildung

Holzwurmbefall des Dachstuhls einer Walmdachgarage sowie Rissbildung in den Außenwänden einer Flachdachgarage

Sachverhalt

Ein Sachverständiger wurde von den Eigentümern des hier beschriebenen Objekts beauftragt, folgende Fragen gutachterlich zu beantworten:

- Im Objekt Walmdachgarage wurde ein Holzwurmbefall festgestellt. Welche Maßnahmen sind zu ergreifen?
- Im Objekt Flachdachgarage wurden insbesondere an den Längswänden Rissbildungen vorgefunden. Welche Gründe liegen hierfür vor? Was muss unternommen werden?

Zur Bearbeitung des Gutachtens wurden die beigefügten Plananlagen sowie Zeichnungen der Walmdachgarage von 1938 übergeben.

Der Schadenfall soll dokumentieren, dass auch kleinere gutachterliche Anfragen zum Tagesgeschäft der Sachverständigen gehören und in der hier dokumentierten Kurzform durchaus ausreichend lösbar sind.

Folgende Regelwerke (Normen und andere Literaturquellen) wurden dem Gutachten zugrunde gelegt.

Normen

- [1] DIN 18530: 1987-03 massive Deckenkonstruktionen für Dächer – Planung und Ausführung
- [2] DIN 4108: 1969-08 Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden
- [3] DIN 4108-3: 1981-08 Wärmeschutz und Energieeinsparung in Gebäuden, Teil 3: Klimabedingter Feuchteschutz
- [4] DIN 1045-1: 2008-08, Tragwerke aus Beton, Stahlbeton und Spannbeton, Teil 1: Bemessung und Konstruktion
- [5] DIN 18550-1: 1985-01 Putz, Begriffe und Anforderungen
- [6] Holzschutz – DIN 68800 Teil 1-4 (2013)

Richtlinien, Merkblätter, Literatur

Folgende Richtlinien bzw. Merkblätter und Literatur wurden herangezogen:

[7] WTA-Merkblatt „Heißluftverfahren zur Bekämpfung tierischer Holzzerstörer in Bauwerken“

[8] Online-Holzschutzmittelverzeichnis des DIBt

Aktuelles Verzeichnis der Holzschutzmittel mit allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung vom Deutschen Institut für Bautechnik – DIBt

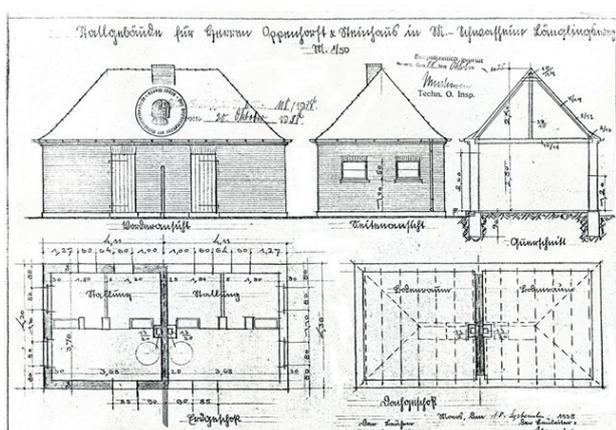
[9] Pfefferkorn, W.: Risschäden an Mauerwerk. In: Schadenfreies Bauen Bd. 7, 3. Aufl. IRB-Verlag, Stuttgart 2002

Ursachen und Zusammenhänge

Allgemeine Angaben zur Situation

Bei dem zu begutachtenden Objekt handelt es sich um eine Walmdachgarage, welche 1938/39 errichtet wurde. Der Bauschein wurde am 20.10.1938 erteilt.

Die Walmdachgarage wurde ursprünglich als Stallgebäude errichtet. In dem Gebäude wird durch die Eigentümer ein Befall der Holzbalken durch Holzwürmer bemängelt.



Konstruktionen Walmdachgarage

Folgende (relevante) Konstruktionen liegen vor:

Die Geschossdecke, die den Abschluss zum Dachraum bildet, besteht aus einer Holzbalkenkonstruktion, die oberseitig mit Holzdielen belegt wurde.

Die Gebäudeaußenwände wurden aus 30 cm dicken Ziegelmauerwerkswänden erstellt. Die Fassade zeigt ein Sichtmauerwerk aus roten Klinkersteinen.

Das heute als Garage genutzte Stallgebäude wurde wie auch die dazugehörige vordere Doppelhaushälfte auf der Grundstücksgrenze errichtet. Nachbarseitig schließt hinter einer 25 cm starken Mauerwerkstrennwand, welche bis unter die Dachhaut geführt wurde, die andere Doppelhaushälfte an.

Konstruktionen Flachdachgarage

Das Dach der Garage wird durch eine Stahlbetondecke gebildet, die zur Dachabdichtung oberseitig bituminös abgeklebt wurde. Die Stahlbetondecke wurde direkt mit Gefälle erstellt, sodass das Regenwasser schnell rückwärtig abgeleitet wird.



Ein Gleitlager zwischen Betondeckenunterkante und Mauerwerksoberkante wurde nicht ausgebildet. Die Erstellung der Stahlbetondecke erfolgte offenbar auch ohne ein Betonrähm.

Die Gebäudeaußenwände wurden aus verputzten Mauerwerkswänden erstellt.

Feststellungen/Bewertungen/Schlussfolgerungen

Feststellungen zum Schadenbild Nagekäferlarven (Holzwurmbefall)

Der umgangssprachlich sogenannte Holzwurm ist ein Nagekäfer, *Anobium punctatum*, der Gewöhnliche oder Gemeine Nagekäfer. Die Larven des Nagekäfers befallen insbesondere verbautes Holz. Der Fraß erfolgt vorwiegend im Splintholzbereich, sodass das Kernholz seltener angefressen wird. Die Larven benötigen eine Mindestholzfeuchte von 10 % und kühle Orte. Somit findet sich in bewohnten und beheizten Räumlichkeiten seltener ein Befall.

Wichtig ist jedoch zu differenzieren, dass durchaus in Bestandsgebäuden auch in beheizten Räumlichkeiten ein Holzwurmbefall auftreten kann, wenn beispielsweise Holzfußböden in nicht unterkellerten Bereichen auf feuchtem Untergrund (z. B. Lagerhölzer auf Lehm o. Ä.) aufgebracht wurden.

Zum Ortstermin konnten im Dachgeschoss des als Garage genutzten Stallgebäudes keine Hinweise auf einen Holzwurmbefall festgestellt werden. Es waren allerdings Zeichen eines Holzwurmbefalls in den Deckenbalken und der Dielenlage über dem Erdgeschoss erkennbar.

Aufgrund der zur Nachbartrennwand parallel liegenden Deckenbalken ist kaum davon auszugehen, dass über direkten Kontakt ein Befall auch des Nachbardachstuhls gegeben sein könnte. Dennoch ist dies keinesfalls auszuschließen und die Nachbarn sind vorsichtshalber in Kenntnis zu setzen, damit diese ihren Dachstuhl ebenfalls kontrollieren können.

Bauliche Zusammenhänge Holzwurmbefall

Da die bevorzugten klimatischen Bedingungen der Larven feuchte und kühle Räume sind, ist nachzuvollziehen, dass das hier in Rede stehende Stallgebäude ideale Lebensbedingungen für den Holzwurm mit sich bringt.

Wäre das Schuppengebäude ein beheizter Wohnraum, wäre es vermutlich kaum zur Eiablage der Nagekäfer gekommen.

Feststellungen zum Schadenbild Rissbildungen Flachdachgarage

Bauliche Zusammenhänge Flachdachgarage
Da die Stahlbetondecke der Flachdachgarage nicht gedämmt ist, ist diese den äußeren Klimabedingungen vollständig unterworfen.

Balkenlage oberhalb Erdgeschoss einschl. Brettschichtlage als begehbare Fußboden ausgebildet Holz-wurmbefall erkennbar (vermutlich Anobium punctatum – Gemeiner Nagekäfer)



Thermische Unterschiede treffen ohne Schutzmaßnahmen auf die relativ einfache bituminöse Abdichtung, die hier keinen Schutz bietet.

Die Stahlbetondecke steht somit unter ständigen Größenveränderungen, die ohne Gleitlager unmittelbar auf das darunterliegende Mauerwerk übertragen werden, welches nicht imstande ist, diese Kräfte aufzunehmen, was zur zwangsläufigen Rissbildung führt.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um wiederkehrende Risse, da die Ursache nicht abgestellt werden kann.

Selbstverständlich könnten bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um diese Rissbildung zu unterbinden. Die einfachste Lösung bestünde in der Wärmedämmung des Flachdachs, um so die thermische Belastung reduzieren zu können.

Bisher wurden durch die Bewohner die im Außenputz der Garage längs auftretenden Risse immer wieder ordentlich verschlossen, was natürlich ebenfalls einen möglichen Umgang mit dem Mangel darstellt. Diese Maßnahme kann durchaus weiter erfolgen.

Schlussfolgerungen (nur Holzwurmbefall)

Um den Befall einzudämmen, empfiehlt sich die Demontage der Deckenbalken einschließlich der Dielenlage über dem EG.

Der Demontage könnte dann eine Neumontage der Balkenlage auch ohne Dielenlagenerneuerung folgen. Dies hätte einen besser belüfteten Dachraum zur Folge, sodass der Wiederbefall eingeschränkt werden kann.

Die Demontage sollte durch einen Zimmermann erfolgen, damit der Ab- und Wiederaufbau statisch-konstruktiv korrekt und sicher erfolgt.

Der Zimmermann ist darauf hinzuweisen, dass die Kontrolle des Dachstuhls nur in den sichtbaren Dachbereichen erfolgen konnte. In den durch Stroh, Schutt oder Unrat verlegten Randbereichen (Fußpfetten o. a.) war eine genaue Kontrolle nicht möglich, diese kann aber mit Demontage durch den Zimmermann zusätzlich erfolgen.

Im Objekt Walmdachgarage wurde ein Holzwurmbefall festgestellt. Welche Maßnahmen sind zu ergreifen?

- Demontage der Deckenbalken und der Dielenlage über dem EG
- Nochmalige Kontrolle aller Dachbalken, insbesondere der zurzeit verdeckt liegenden Fußpfetten und anderer Bereiche
- Neumontage einer Deckenbalkenlage über dem EG
- Fachgerechte Entsorgung der ausgebauten Hölzer; Vermeidung von Kontakt der befallenen Hölzer mit vorhandenen Hölzern am Gebäude
- Fachgerechte Ausführung durch einen Zimmermannsbetrieb
- Vorsorgliche Insektizidbehandlung der im Gebäude weiter belassenen Holzbauteile
- Information des Nachbarn

Im Objekt Flachdachgarage wurden insbesondere an den Längswänden Rissbildungen vorgefunden. Welche Gründe liegen hierfür vor? Was muss unternommen werden?

- Die Gründe wurden oben beschrieben
- Risse regelmäßig nach Auftreten schließen
- Alternativ: thermische Belastung des Stahlbetondachs



Autor



Dr.-Ing. Detlev Fistera
Institut für Bauwirtschaft Kassel



Autor



Dr.-Ing. Bernd Rode
Institut für Bauwirtschaft Kassel