

Information für technisch-wissenschaftliche Berufe | September 2019

INGLetter

The HDI logo consists of the letters 'HDI' in a bold, green, sans-serif font. The letter 'H' is stylized with a red horizontal bar across its middle. The logo is set against a white square background.

04 | HOAI: Verstoß gegen Europäisches Recht

Was folgt daraus für die Praxis?

08 | Haftung und Versicherung

Haftungsvereinbarungen und
die Bedeutung für den
Versicherungsschutz

10 | Schadenfall Balkonsanierung

Klärung der Schadensursache
und Kosten der
Sanierungsarbeiten



Aktuell

Das Thema Mindest- und Höchstsätze der HOAI verletzen Europarecht und was daraus für die Praxis folgt beschäftigt uns auch in dieser Ausgabe weiter.

Zudem beschäftigen wir uns mit der Frage, ob das Urteil des EUGH Auswirkungen auf den Versicherungsschutz in der Berufshaftpflichtversicherung der Ingenieure hat.

Ein weiteres Thema Haftung und Versicherung sind die Haftungsvereinbarungen und die Bedeutung für den Versicherungsschutz. Die tägliche Arbeit der Ingenieure bringt eine große Verantwortung mit sich und die Anforderungen werden immer komplexer. Damit verbunden ist das Risiko, sich gegenüber Auftraggebern schadensersatzpflichtig zu machen. Klar gestaltete Vertragswerke sowie eine bedarfsgerechte Berufs-Haftpflichtversicherung stellen eine solide Absicherung für die beruflichen Risiken dar. Wir betrachten dabei unterschiedliche Schadensszenarien.

Lesen Sie in dieser Ausgabe zu diesem Thema und zu vielem mehr.

Themen

04 | EuGH: Mindest- und Höchstsätze der HOAI verstossen gegen Europäisches Recht – was folgt daraus?

Die Mindestsätze sieht der EuGH nicht als geeignet an, die Qualität von Planungsleistungen zu sichern, lesen sie was daraus folgt.

08 | Haftungsvereinbarungen und die Bedeutung für den Versicherungsschutz

Klar gestaltete Vertragswerke sowie eine bedarfsgerechte Berufs-Haftpflichtversicherung stellen eine solide Absicherung für die beruflichen Risiken dar.

10 | Schadenfall Balkonsanierung

Die Eigentümerschaft beauftragt einen Sachverständigen zur Klärung der Schadensursache und Kosten der Sanierungsarbeiten

14 | Digital Banking leicht gemacht

16 | HDI-Informationseite

16 | Impressum



Onlinemagazin

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



HOAI

EuGH: Mindest- und Höchstsätze...

...der HOAI verletzen Europarecht – was folgt daraus für die Praxis?

Von Dr. Ralf Averhaus

Der EuGH hat die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI als europarechtswidrig eingestuft (EuGH, Urt. v. 04.07.2019 – Rs. C-377/17). Anlass war ein von der EU-Kommission gegen die Bundesrepublik eingeleitetes Vertragsverletzungsverfahren. Die Kommission sah in den verbindlichen Mindest- und Höchstsätzen einen Verstoß gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie und die Niederlassungsfreiheit (siehe Hanke/Jordan, in: INGLetter Heft Juni 2019, S. 8 f.). Dies hat der Gerichtshof nun bestätigt. Die Mindestsätze sieht der EuGH nicht als geeignet an, die Qualität von Planungsleistungen zu sichern, solange diese nicht nur von nachweislich fachlich qualifizierten und kontrollierten Architekten und Ingenieuren erbracht werden dürfen. Den Höchstsätzen steht entgegen, dass Verbraucher durch Preisempfehlungen hinreichend vor zu hohen Honoraren geschützt werden können.

1. Hintergrund

Nach der EU-Dienstleistungsrichtlinie 2006/123/EG dürfen Mindest- und Höchstpreise nur unter engen Voraussetzungen festgesetzt oder beibehalten werden. Mit der HOAI-Novelle von 2009 hat die BRD versucht, die HOAI „europarechtsfest“ zu machen, indem sie deren Anwendungsbe-
reich eingeschränkt hat. Man spricht seitdem von einer sogenannten „Inländer-HOAI“. Die EU-Kommission leitete im Jahr 2015 ein Vertragsverletzungsverfahren gegen die BRD ein, da sie weiterhin der Ansicht war, dass die Honorarvorschriften der HOAI gegen Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Buchst. g und Abs. 3 der Richtlinie 2006/123 sowie gegen Art. 49 AEUV verstoßen. Dem trat die BRD entgegen. Sie machte geltend, die HOAI beschränke die Niederlassungsfreiheit nicht

und hilfsweise sei deren Beschränkung durch zwingende Gründe des Allgemeininteresses gerechtfertigt (insbesondere zur Sicherung der Planungsqualität und aus Gründen des Verbraucherschutzes). Außerdem gehe es nur um rein innerstaatliche Sachverhalte, die nicht im Licht der Dienstleistungs- und Niederlassungsfreiheit geprüft werden könnten. Nachdem die BRD dem folgenden Abhilfeverlangen der Kommission nicht nachkam, erhob diese Klage zum EuGH.

2. Entscheidung des EuGH: Mindest- und Höchstsätze der HOAI sind europarechtswidrig

Verstoß gegen die EU-Dienstleistungsrichtlinie

Der EuGH hat entschieden, dass die BRD dadurch gegen ihre Verpflichtungen aus Art. 15 Abs. 1, Abs. 2 Buchst. g und Abs. 3 der Dienstleistungsrichtlinie verstoßen hat, dass sie verbindliche Honorare für die Planungsleistungen von Architekten und Ingenieuren beibehalten hat. Ob auch ein Verstoß gegen Art. 49 AEUV vorliegt, musste der EuGH nicht mehr prüfen.

Richtlinie gilt auch für innerstaatliche Sachverhalte

Zunächst hat der EuGH den Einwand der BRD, dass die HOAI seit der Novelle von 2009 nur noch für Inländer gilt, verworfen. Die BRD hatte argumentiert, dass Art. 15 der Richtlinie 2006/123 nicht auf rein innerstaatliche Sachverhalte, d. h. auf solche, in denen die tatsächlichen Umstände nicht über einen einzigen Mitgliedstaat der Union hinauswiesen, anwendbar sei. Dem ist der EuGH jedoch unter Verweis auf seine bisherige gegenteilige Rechtsprechung nicht gefolgt.

Voraussetzungen für wirksame Mindest- und Höchstpreise

Sodann hat der EuGH festgestellt, dass Art. 15 Abs. 2 Buchst. g der Richtlinie 2006/123 einschlägig ist. Hiernach darf die Aufnahme oder Ausübung einer Dienstleistungstätigkeit nur unter drei engen Voraussetzungen von der Beachtung festgesetzter Mindest- und/oder Höchstpreise abhängig gemacht werden.

Keine Diskriminierung

Die erste Voraussetzung hat der EuGH als erfüllt angesehen und festgestellt, dass die Mindest- und Höchstsätze der HOAI weder eine direkte noch eine indirekte Diskriminierung aufgrund der Staatsangehörigkeit oder – bei Gesellschaften – aufgrund des Ortes des satzungsmäßigen Sitzes darstellen.

Erforderlichkeit

Auch im Hinblick auf die zweite Voraussetzung (Erforderlichkeit) ist der EuGH der Argumentation der BRD noch gefolgt. Mit den Mindestpreisen sollen die Ziele der Qualität der Planungsleistungen, des Verbraucherschutzes, der Bausicherheit, des Erhalts der Baukultur und des ökologischen Bauens erreicht werden. Die Höchstpreise sollen den Verbraucherschutz sicherstellen, indem sie die Transparenz der Honorare im Hinblick auf die entsprechenden Leistungen gewährleisten und überhöhte Honorare unterbinden. Der EuGH hat diese Gründe als zwingende Gründe des Allgemeininteresses anerkannt.

Verhältnismäßigkeit

Für die dritte Voraussetzung (Verhältnismäßigkeit) müssen drei Untervoraussetzungen erfüllt sein: die Eignung, die Erforderlichkeit und die Angemessenheit, d. h., es darf kein milderer Mittel bestehen. Schon die erste Voraussetzung (Eignung) sieht der EuGH nicht als erfüllt an. Dabei haben

die Richter zwischen den Mindest- und Höchstsätzen der HOAI unterschieden:

Mindestsätze

Hinsichtlich der Mindestsätze habe die BRD zwar hinreichend dargetan, dass deren Festsetzung die Gefahr eines ruinösen Preiskampfes begrenzen kann. Außerdem müsse Deutschland nicht nachweisen, dass die Abschaffung von Mindestpreisen zu einer Minderung der Qualität führt. Der BRD sei jedoch nicht der Nachweis gelungen, dass die in der HOAI vorgesehenen Mindestsätze geeignet sind, eine hohe Qualität der Planungsleistungen zu gewährleisten und den Verbraucherschutz sicherzustellen. Dies haben die Richter maßgeblich damit begründet, dass die Erbringung von Planungsleistungen in Deutschland nicht bestimmten Berufsständen vorbehalten ist, die einer zwingenden berufs- oder kammerrechtlichen Aufsicht unterliegen, sondern auch anderen Personen als Architekten und Ingenieuren erlaubt sei. Es passe nicht zusammen, wenn einerseits mit den Mindestsätzen das Ziel verfolgt wird, eine hohe Qualität der Planungsleistungen zu erhalten, während andererseits Planungsleistungen in Deutschland auch von solchen Dienstleistern erbracht werden können, die ihre entsprechende fachliche Eignung nicht nachgewiesen haben. Daher könnten die Mindestsätze nicht geeignet sein, ihr Ziel zu erreichen, solange es keine Garantien für die Qualität der den Mindestsätzen unterliegenden Leistungen gebe.

Höchstsätze

Hinsichtlich der Höchstsätze hat der EuGH zwar die Position der BRD bestätigt, dass diese zum Verbraucherschutz beitragen können, indem die Transparenz der von den Dienstleistungserbringern angebotenen Preise erhöht wird und diese daran gehindert werden, überhöhte Honorare zu fordern. Die BRD habe jedoch nicht begründet, weshalb die von der Kommission als weniger einschneidend vorgeschlagene Maßnahme, Kunden Preisorientierungen für die verschiedenen von der HOAI genannten Kategorien von Leistungen zur Verfügung zu stellen, nicht ausreichen würde, um dieses Ziel in angemessener Weise zu erreichen. Folglich könne das Erfordernis, Höchstsätze festzulegen, im Hinblick auf dieses Ziel nicht als verhältnismäßig angesehen werden.

3. Bewertung

Mit dem Urteil hat der EuGH festgestellt, dass die Beibehaltung verbindlicher Honorare das Europarecht verletzt. Die Mindestsätze sind darüber gestolpert, dass der Zugang zu beruflichen Tätigkeiten, die der HOAI unterliegen, in Deutschland nicht beschränkt sei, sodass grundsätzlich jedermann solche Tätigkeiten ausüben könne.

Bauvorlageberechtigung hat das Urteil nicht verhindert

Es verwundert, dass sich der EuGH in seinen Urteilsgründen mit der im deutschen Bauordnungsrecht verankerten Bauvorlageberechtigung nicht auseinandergesetzt hat. Danach dürfen zumindest die Bauvorlagen für die Errichtung und Änderung von Gebäuden in Deutschland nicht von jedermann, sondern nur von hierzu berechtigten Objektplanern erstellt werden, die qualifiziert sind (Hochschulabschluss z. B. als Architekt), über einschlägige Berufserfahrung und Kenntnisse des öffentlichen Baurechts verfügen und bei einer Kammer eingetragen sind. Aus dem Urteil ergibt sich nicht, ob die BRD das System der Bauvorlageberechtigung den Richtern beim EuGH vielleicht nicht hinreichend erklärt hat oder ob der EuGH die Bauvorlageberechtigung deswegen

nicht als Garant für die Qualität der Planungsleistungen ansieht, weil sie nur einen Teil der von der HOAI erfassten Leistungen betrifft.

Was kann die BRD nun zur Abhilfe unternehmen?

Damit ist die Bundesregierung aufgefordert, entweder die verbindlichen Honorare, sprich die Mindest- und Höchstsätze der HOAI, aufzuheben oder aber durch andere Maßnahmen dafür zu sorgen, dass diese die Anforderungen des europäischen Rechts einhalten. Eine Möglichkeit hierzu könnte in der Einführung von strengeren Regelungen über den Zugang zu den betroffenen Berufen liegen. Eine solche Verschärfung könnte aber ihrerseits die Niederlassungsfreiheit einschränken und soll der EU-Kommission ein Dorn im Auge sein. Eine andere Möglichkeit läge darin, die verbindlichen Mindestsätze der HOAI beizubehalten, aber auf solche Leistungen (wie die Erstellung von Bauvorlagen) zu beschränken, die qualifizierten und der Aufsicht unterliegenden Auftragnehmern vorbehalten sind. In jedem Fall setzt eine Vereinbarkeit mit dem europäischen Recht voraus, dass es kein milderes Mittel geben darf, um die Ziele (Qualität der Planung und Verbraucherschutz) zu erreichen. Hierüber hat der EuGH noch nicht entschieden, so dass diese Hürde für verbindliche Mindestsätze weiterhin bestünde.

Änderung der HOAI

Daher ist es aus heutiger Sicht wahrscheinlicher, dass die HOAI geändert wird, indem die Bundesregierung als Verordnungsgeber die Verpflichtung in § 7 Abs. 1 HOAI 2013, Honorare zwischen den Mindest- und Höchstsätzen zu vereinbaren, aufhebt. Es darf dann keine Vorschriften mehr geben, die verbindliche Mindest- und Höchstsätze regeln. Im Übrigen könnte die HOAI mit ihren Leistungsbildern und Honorartabellen als Referenzrahmen erhalten werden. Die Kammern streben an, dass im Falle einer unwirksamen Honorarvereinbarung künftig die Mittelsätze gelten sollen. Die Änderung der HOAI kann einige Zeit in Anspruch nehmen. Dabei sollten weitere Vorschriften auf den Prüfstand kommen. So ist es etwa an der Zeit, zu regeln, dass Honorarvereinbarungen nicht mehr zwingend schriftlich bei Auftragserteilung getroffen werden müssen, um wirksam zu sein, wie es § 7 Abs. 1 HOAI 2013 derzeit noch verlangt.

Änderung der gesetzlichen Grundlage der HOAI

Auch der Gesetzgeber ist nun gefordert. Die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage, auf der die HOAI beruht, muss ebenfalls geändert werden. Das Gesetz zur Regelung von Ingenieur- und Architektenleistungen sieht in § 1 Abs. 2 S. 1 und § 2 Abs. 2 S. 1 derzeit noch vor, dass in der Honorarordnung Mindest- und Höchstsätze festzusetzen sind. § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 und § 2 Abs. 3 Nr. 1 und 2 beschränken Abweichungen hiervon auf Ausnahmefälle. § 1 Abs. 3 Nr. 3 und § 2 Abs. 3 Nr. 3 enthalten die Vermutung, dass die Mindestsätze als vereinbart gelten, soweit nicht bei Auftragserteilung etwas anderes vereinbart worden ist.

Mögliche Änderung des BGB

Für Architekten- und Ingenieurverträge, die ab dem 01.01.2018 geschlossen werden, verweist § 650q Abs. 2 S. 1 BGB n. F. auf die HOAI, die hiernach in bestimmten Fällen für die Vergütungsanpassung bei Änderungsanordnungen nach § 650b Abs. 2 BGB n. F. maßgeblich sein soll. Dieser Verweis müsste zumindest auf den Prüfstand kommen, wenn die HOAI so wesentlich geändert wird, wie sich dies abzeichnet (siehe hierzu schon Hanke/Jordan, in: INGLetter Heft Juni 2019, S. 8 f.).

Angemessene Honorare kalkulieren und verhandeln

Als Folge des Urteils des EuGH ist damit zu rechnen, dass sich Architekten und Ingenieure spätestens bei einer Abschwächung der Baukonjunktur einem zunehmenden Preisdruck ausgesetzt sehen werden. Das kann gerade für kleinere und damit für zahlreiche Büros existenzbedrohend werden und zur vermehrten Bildung größerer Einheiten führen. Das genaue Kalkulieren und aktive Verhandeln angemessener Honorare wird für Auftragnehmer folglich immer wichtiger.

4. Auswirkungen des Urteils auf die Praxis

Für die Praxis ist es besonders relevant, welche Auswirkungen das Urteil voraussichtlich auf Vergabeverfahren, Verträge, Honorarvereinbarungen und Honorarprozesse haben wird.

Laufende „Aufstockungsklagen“ zu den Mindestsätzen

Die derzeit wohl erheblichste und spannendste Frage für die Praxis lautet, wie sich das Urteil des EuGH auf bereits anhängige „Aufstockungsklagen“ zu den Mindestsätzen auswirken wird, d. h. auf solche Klagen oder Widerklagen von Architekten und Ingenieuren, die darauf gerichtet sind, zusätzlich zum vereinbarten Honorar (z. B. einer Pauschale) den Differenzbetrag zum (höheren) Mindestsatz zu erhalten. Dies ist höchst richterlich noch nicht entschieden.

Nach einer Ansicht seien die Gerichte wegen des vorrangig zu beachtenden Europarechts verpflichtet, die für europarechtswidrig erklärten Regelungen der HOAI nicht mehr anzuwenden. Das Urteil des EuGH sei auch in laufenden Verfahren umzusetzen. Honorarvereinbarungen, die das Preisrecht der HOAI ignorieren, seien daher nicht mehr unzulässig (OLG Celle, Urteil vom 17.07.2019 – 14 U 188/18, m. w. N.; ähnlich zuvor: Landgericht Dresden, Beschluss vom 08.02.2018 – 6 O 1751/15, IBR 2019, 384). Folgt man dieser Ansicht, ist nach Vereinbarung eines Pauschalhonorars unterhalb der HOAI-Mindestsätze eine Nachforderung auf der Basis der Mindestsätze nicht mehr zulässig und die Aufstockungsklage abzuweisen.

Dies sieht die überwiegende Ansicht anders. Das OLG Hamm hat entschieden, dass sich durch das EuGH-Urteil nichts daran geändert hat, dass in laufenden Architektenhonorarprozessen das verbindliche Preisrahmenrecht der HOAI anwendbar ist (Urteil vom 23.07.2019 – 21 U 24/18, m. w. N.; ähnlich zuvor OLG Naumburg, Urteil vom 13.04.2017 – 1 U 48/11; IBR 2017, 378; 1018; 442; NJW-RR 2017, 1231; NZBau 2017, 667). Hiernach hat das EuGH-Urteil keine Auswirkung auf laufende Aufstockungsklagen, da es nur einen rein feststellenden Charakter habe und keinen rückwirkenden Einfluss auf zivilrechtliche Streitigkeiten nehmen könnte. Es bleibe der BRD überlassen, die geeigneten Maßnahmen zu ergreifen, um den gerügten Verstoß aus der Welt zu räumen (Art. 260 Abs. 1 AEUV). Zudem sei zu beachten, dass EU-Richtlinien im Verhältnis Privater (d. h. der Klageparteien) zueinander nicht unmittelbar gelten.

Die Urteile des OLG Celle und des OLG Hamm sind noch nicht rechtskräftig. Das OLG Hamm hat ausdrücklich die Revision zugelassen, sodass der BGH hoffentlich bald die Gelegenheit erhält, die Rechtsprechung zu vereinheitlichen.

Mögliche Staatshaftung bei Prozessverlust

Vor der künftigen Erhebung einer Aufstockungsklage zu den Mindestsätzen sollte möglichst eine Klärung der Rechtslage durch den BGH abgewartet werden.

Eine Partei, die in einem Aufstockungsprozess unterliegt, hat die – je nach Streitwert erheblichen – Kosten des Rechtsstreits zu tragen. Gericht, Rechtsanwälte und ggf. Sachverständige sind zu bezahlen. Wegen dieser dann vergeblich aufgewendeten Kosten könnten sich Ersatzansprüche gegen die BRD ergeben, denn eine Haftung des Staates ist in Betracht zu ziehen, wenn dieser eine europäische Richtlinie nicht rechtzeitig und vollständig in deutsches Recht umgesetzt hat. Dies ist hier der Fall, weil die BRD ungeachtet der EU-Dienstleistungsrichtlinie die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI beibehalten hat.

Bestehende Verträge/Honorarvereinbarungen

Die Gerichte sind sich also derzeit nicht einig, ob das Urteil des EuGH erst in der Zukunft nach einem Umsetzungsakt der Bundesregierung Wirkung entfaltet oder ob es sofort und rückwirkend gilt. Wurde in einem bestehenden Vertrag ein Honorar vereinbart, das die Mindestsätze unterschreitet, so kann der Auftragnehmer nach überwiegender Ansicht auch nach dem Urteil des EuGH noch eine Aufstockung bis zum höheren Mindestsatzhonorar erfolgreich geltend machen. Da dies nicht durchgehend so beurteilt wird, bleibt eine Klärung durch den Bundesgerichtshof (BGH) abzuwarten. Dies gilt auch für die Frage, ob Auftraggeber eine Reduzierung des vereinbarten Honorars durchsetzen können, wenn es die Höchstsätze überschreitet. Öffentlichen Auftraggebern dürfte dies nicht gelingen, da sie anderenfalls von dem fehlenden staatlichen Umsetzungsakt profitieren würden.

Künftige Verträge/Honorarvereinbarungen unter Privaten

Die derzeit uneinheitliche Rechtsprechung betrifft auch Verträge und Honorarvereinbarungen unter Privaten, die bis zu einer Umsetzung des EuGH-Urteils geschlossen werden.

Nach derzeit überwiegender Ansicht müssen Honorarvereinbarungen weiterhin gemäß § 7 Abs. 1 HOAI 2013 schriftlich sowie bei Auftragserteilung und im Rahmen der festgesetzten Mindest- und Höchstsätze abgeschlossen werden, um wirksam zu sein. Sind sie es nicht, greift die Mindestsatzfiktion des § 7 Abs. 5 HOAI ein.

Nach der Gegenansicht kann das Honorar schon jetzt frei vereinbart werden, also auch unterhalb der Mindest- und oberhalb der Höchstsätze. Allerdings muss das Honorar auch hiernach schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart werden; anderenfalls wäre die taxmäßige bzw. übliche Vergütung maßgeblich und im Streitfall durch einen Sachverständigen zu bestimmen.

Bis zu einer Klärung durch den BGH gilt: Auf der „sicheren“ Seite sind die Parteien, wenn sie die Mindest- und Höchstsätze weiterhin beachten.

Für Grundleistungen bei Kleinst- und Großprojekten außerhalb der Honorartafeln sowie für Besondere Leistungen und die sogenannten Beratungsleistungen in der Anlage 1 zur HOAI können die Honorare – wie bisher schon – frei vereinbart werden; insoweit spielt der Richtungsstreit keine Rolle.

Vergabeverfahren/Verträge mit dem Staat

Das Bundeswirtschaftsministerium hat die öffentlichen Stellen in Deutschland aufgrund des Anwendungsvorrangs des Europarechts in einem Informationsschreiben vom 04.07.2019 (abrufbar im Internet unter www.bak.de/w/files/bak/03berufspraxis/hoai/informationsschreiben-hoai.pdf) angehalten, ab sofort die für europarechtswidrig erklärten Re-

gelingen der HOAI nicht mehr anzuwenden und daher bei der Vergabe öffentlicher Aufträge über Architekten- oder Ingenieurleistungen den Zuschlag auf Angebote nicht mehr aufgrund der Tatsache, dass die angebotenen Preise unterhalb der Mindestsätze oder oberhalb der Höchstsätze der HOAI liegen, zu verweigern. Die Bundesregierung geht daher davon aus, dass staatliche Stellen die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze schon vor einem Umsetzungsakt, d. h. ab sofort nicht mehr anwenden dürfen. Bieter könnten sich hierauf berufen und ihre Leistungen ab sofort zu Honoraren unterhalb der Mindestsätze und oberhalb der Höchstsätze anbieten. Aus diesem Grund soll ein Angebot nicht mehr ausgeschlossen werden dürfen. Allerdings könnte es bis zu einer Aufhebung der verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI zu Nachprüfungsverfahren anderer Bieter kommen, wenn ein Angebot unterhalb der Mindest- oder oberhalb der Höchstsätze bezuschlagt werden soll. Im Übrigen bleibt es dabei, dass Angebote, die sich im Ergebnis einer Einzelfallprüfung als unauskömmlich erweisen, auszuschließen sind.

Es ist zu erwarten, dass das Bundesbauministerium die Richtlinien für den Bundesbau (RBBau) demnächst auf dem Erlasswege übergangsweise dahin gehend anpassen wird, dass die Bundesbauverwaltung als öffentlicher Auftraggeber die Mindest- und Höchst Honorarsätze nicht mehr verbindlich vorgeben darf. Dementsprechend ist damit zu rechnen, dass sich die übrigen öffentlichen Auftraggeber hieran orientieren und die Honorarregelungen in ihren Vertragsmustern für Planungs- und Überwachungsleistungen, die der HOAI unterliegen, überarbeiten.

Die wichtigsten Informationen auf einen Blick

Gilt die HOAI weiterhin und wenn ja, wie lange noch?

Die HOAI als solche bleibt vorerst von dem Urteil des EuGH unberührt wirksam. Der EuGH hat nur festgestellt, dass die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI europarechtswidrig sind. Nach überwiegender Ansicht bleiben die Mindest- und Höchstsätze solange verbindlich, bis die Bundesregierung das EuGH-Urteil umgesetzt hat. Die HOAI könnte als unverbindlicher Referenzrahmen erhalten werden. Die Dauer bis zu diesem Umsetzungsakt ist schwer einzuschätzen, aber im Laufe des Jahres 2020 sollte die Bundesregierung das Urteil befolgt haben.

Hat die Entscheidung Auswirkungen auf Vertragsabschlüsse, die in der Vergangenheit liegen?

Vor dem Urteil vom 04.07.2019 geschlossene Verträge bleiben grundsätzlich unberührt. Dies betrifft sowohl die vereinbarten Leistungen als auch die Honorare. Wenn das vereinbarte Honorar unterhalb der Mindest- bzw. oberhalb der Höchstsätze liegt, kann nach überwiegender Ansicht weiterhin eine Aufstockung bis zu den Mindestsätzen bzw. eine Reduzierung bis zu den Höchstsätzen beansprucht werden. Nach der Gegenansicht ist dies nicht mehr zulässig. Eine Klärung durch den BGH bleibt abzuwarten.

Was gilt für die Zeit, bis eine neue HOAI oder etwas Vergleichbares in Kraft getreten ist?

Für Verträge, die künftig bis zur Umsetzung des EuGH-Urteils abgeschlossen werden, gilt vorerst weiterhin die HOAI 2013, soweit ihr Anwendungsbereich eröffnet ist. Nach überwiegender Ansicht sind die Mindest- und Höchstsätze weiterhin verbindlich zu beachten, während das Honorar für Grundleistungen nach anderer Ansicht schon jetzt frei vereinbart werden darf. Weitere Konsequenz dieser Auffassung ist, dass ohne wirksame Honorarvereinbarung gemäß § 632 Abs. 2 BGB die taxmäßige bzw. übliche Vergütung gilt, die im Einzelfall zu bestimmen ist. Rechtsunsicherheit vermeidet, wer sich an die HOAI hält.

Hat die Entscheidung Auswirkungen auf Rechtsstreite, die bereits anhängig sind?

- Folgen ergeben sich für bereits anhängige (Wider-)Klagen auf Auf-

stockung des vereinbarten Honorars zu den Mindestsätzen (s. o. den Fall des OLG Hamm) und umgekehrt für den Fall, dass ein Auftraggeber die Herabsetzung eines die Höchstsätze überschreitenden Honorars geltend macht (s. o. den Fall des OLG Celle).

- Betroffen sind auch alle übrigen laufenden Honorarprozesse, in denen sich eine Partei auf die Mindestsatzfiktion des § 7 Abs. 5 HOAI stützt. Die Gerichte werden zu klären haben, ob diese noch eingreift (dafür: OLG Hamm und OLG Naumburg, dagegen: OLG Celle, s. o.) oder dem Auftragnehmer stattdessen das taxmäßige bzw. übliche Honorar zusteht. Zu dessen Bestimmung sind in der Regel Honorarsachverständige hinzuzuziehen.
- Sonstige anhängige Honorarprozesse zwischen Architekten/Ingenieuren und ihren Auftraggebern bleiben unberührt, so zum Beispiel eine laufende Klage auf ein wirksam vereinbartes Mindest- oder Höchstsatzhonorar.

Wie können Honorarvereinbarungen künftig wirksam getroffen werden?

Honorare für Leistungen, die der HOAI unterliegen, müssen gemäß § 7 Abs. 1 HOAI weiterhin schriftlich bei Auftragserteilung vereinbart werden, um wirksam zu sein. Den „sicheren Weg“ geht, wer darauf achtet, dass das Honorar zugleich im Rahmen der Mindest- und Höchstsätze der HOAI liegt, denn es ist nicht gesagt, dass die Vorschrift seit dem EuGH-Urteil ohne den Halbsatz „im Rahmen der durch diese Verordnung festgesetzten Mindest- und Höchstsätze“ zu lesen ist.

Diese strengen Vorgaben für eine wirksame Honorarvereinbarung bestehen nur im Anwendungsbereich der HOAI, d. h. nicht außerhalb der Honorartafelwerte (z. B. bei Gebäudeplanungen mit anrechenbaren Kosten oberhalb von 25 Mio. Euro) und nicht bei Verträgen über Leistungen, die nicht der HOAI unterliegen (z. B. Bauphysik, Geotechnik, Besondere Leistungen, usw.). Insoweit kann das Honorar – wie schon bisher – frei und mündlich oder konkludent sowie vor und nach der Auftragserteilung vereinbart werden.

Wo müssen Sie als Architekt/Ingenieur jetzt unbedingt handeln?

Akuter Handlungsbedarf besteht in laufenden Rechtsstreitigkeiten, soweit diese von dem Urteil des EuGH berührt sind (s. o. die Antwort zur Frage 4). Hier ist die Rechtsprechung uneinheitlich und daher mit dem jeweiligen Prozessbevollmächtigten im Einzelfall das weitere Vorgehen abzustimmen. Sobald ein Revisionsverfahren beim BGH läuft, ist ein Antrag auf Aussetzung des Honorarprozesses wegen Vorgefährlichkeit gemäß § 148 ZPO zu erwägen.

Hat das Urteil des EUGH Auswirkungen auf den Versicherungsschutz in der Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure?

- Bei der laufenden Berufshaftpflichtversicherung der Architekten und Ingenieure wird das Honorar vom Versicherer regelmäßig als Beitragsbemessungsgrundlage herangezogen und darauf aufbauend die Versicherungsprämie kalkuliert. Die Prämienkalkulation hat aber grundsätzlich keinen Einfluss auf den Versicherungsschutz, soweit der Versicherungsnehmer die zur Prämienberechnung vom Versicherer nachgefragten Umstände wahrheitsgemäß beantwortet hat. Eine vertragliche Regelung, die den Versicherungsschutz an die Einhaltung der von der HOAI vorgegebenen Mindest- und Höchst Honorare knüpft, ist den marktüblichen Bedingungswerken nicht zu entnehmen. Ein Abweichen von den Mindest- und Höchstsätzen hatte demnach schon bisher keine Auswirkungen für den Versicherungsschutz in der Berufshaftpflichtversicherung, wobei es nach dem Urteil des EuGH bleibt.

- Die Entscheidung des EuGH hat auch keine Auswirkungen auf den Honorarschutz, der regelmäßig in den Bedingungen und Risikobeschreibungen zur Berufshaftpflichtversicherung für Architekten, Ingenieure und beratende Ingenieure enthalten ist. Soweit Honorar wegen (von der Gegenseite behaupteter) versicherter Schadensersatzansprüche zurückbehalten wird, werden die diesbezüglichen Kosten der außergerichtlichen und gerichtlichen Geltendmachung ersetzt. Soweit darüber hinaus auch die Höhe des Honorars im Streit steht, was ggf. Folge des EuGH-Urteils sein könnte, werden Rechtsverfolgungskosten anteilig im Verhältnis der versicherten streitigen Schadensersatzansprüche zu der nicht versicherten streitigen Höhe des Honorars übernommen. Der bedingungsgemäße Versicherungsschutz bleibt jedoch auch hier vollständig erhalten.

Autor



Dr. Ralf Averhaus
Rechtsanwalt / Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht
Leinemann & Partner Rechtsanwälte mbB
E-Mail: berlin@leinemann-partner.de



HAFTUNG UND VERSICHERUNG

Haftungsvereinbarungen...

...und die Bedeutung für den Versicherungsschutz

Die tägliche Arbeit der Ingenieure bringt eine große Verantwortung mit sich und die Anforderungen werden immer komplexer. Damit verbunden ist das Risiko, sich gegenüber Auftraggebern schadensersatzpflichtig zu machen. Klar gestaltete Vertragswerke sowie eine bedarfsgerechte Berufshaftpflichtversicherung stellen eine solide Absicherung für die beruflichen Risiken dar. Aufgabe der Berufshaftpflichtversicherung ist es, vor finanziellen Belastungen zu schützen, die bei der freiberuflichen Tätigkeit durch Schadensersatzansprüche Dritter auf Basis gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts eintreten können. Der Versicherungsschutz umfasst daher Schäden, die einem Dritten entstanden sind. Zu beachten ist hierbei das sogenannte „Trennungsprinzip“ im Rahmen der Haftpflichtversicherung: Haftung bedeutet nicht automatisch Deckung. Es kann vorkommen, dass z. B. ein Schadensersatzanspruch, der unter die Deckung des Versicherungsvertrags fallen würde, unberechtigt ist, weil der Ingenieur gar nicht dafür haftet. Hier unterstützt ebenfalls die Berufshaftpflichtversicherung, da diese als weitere Aufgabe nicht nur die Prüfung der Haftpflichtfrage und die Regulierung der berechtigten Schadensersatzansprüche hat, sondern auch die Abwehr unberechtigter Schadensersatzansprüche übernimmt. Auf der anderen Seite kann es natürlich auch vorkommen, dass ein begründeter Anspruch aus unterschiedlichen Gründen nicht unter den Versicherungsschutz fällt, da auch die Deckung über die Berufshaftpflichtversicherung Grenzen hat. Um eine Gesamtbetrachtung seiner Haftungsrisiken zu bekommen, sollten beide Seiten – Haftung und Deckung – entsprechend gekannt und bewertet werden.

In vielen Werkverträgen finden sich z. B. Vereinbarungen vertragliche Leistung zwischen den Vertragsparteien zu Fristen und Terminen für die Leistung oder auch zu den Kosten der Baumaßnahme, indem z. B. ein Kostenrahmen oder ein Höchstpreis (Kostenobergrenze) für die Baumaßnahme gesetzt wird. Klauseln also, die zu einer Haftung bei Überschreitung führen können. Kann dies Auswirkungen auf den Versicherungsschutz haben und wenn welche?

1. Schäden aus der Überschreitung von Fristen und Terminen

In den unverbindlichen Musterbedingungen des Gesamtverbands der Versicherungswirtschaft (GDV) sowie in vielen marktüblichen Bedingungswerken sind vom Versicherungsschutz ausgeschlossen: „Schäden aus der Überschreitung der Bauzeit sowie von eigenen Fristen und Terminen“¹

Obwohl es sich hier grundsätzlich um einen Ausschluss und damit um einen nicht versicherten Sachverhalt handelt, ist eine differenzierte Betrachtung trotzdem wichtig und sinnvoll, um zu verstehen, welche Sachverhalte hiervon erfasst sind und welche trotz des Versicherungsschutzes bestehen. Unter Fristen sind feste, in sich abgeschlossene Zeiträume zu verstehen. Der **Termin** ist der Zeitpunkt, der sich am Ende der Frist befindet. Die **Bauzeit** ist lediglich ein Unterfall der Fristen und Termine.² Es handelt sich hierbei um die vertraglich zugesagte Bauzeit. Grundsätzlich fallen nur **eigene** Fristen und Termine unter den Ausschluss, also solche, die der Auftragnehmer/Versicherungsnehmer selbst übernommen hat. Dies erklärt sich

¹ Siehe z. B. Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren, Musterbedingungen des GDV

² Garbes, Die Haftpflichtversicherung der Architekten/Ingenieure, 4. Aufl., Rdnr. 82

auch damit, dass eigene (Vertrags-)Fristen und Termine den Erfüllungsbereich betreffen – also die eigene vertraglich geschuldete Leistung. Gegenstand des Versicherungsschutzes im Rahmen der Haftpflichtversicherung sind jedoch – wie oben bereits beschrieben – Schadensersatzansprüche und nicht solche Ansprüche, die z. B. auf die Erfüllung von Verträgen gerichtet sind.³ Im Umkehrschluss bedeutete dies aber auch, **dass die Überschreitung fremder Fristen/Termine versichert ist**. Wurde z. B. die Beantragung von Fördergeldern zwischen den Parteien vereinbart und die Fördermittelfrist versäumt, fällt dies nicht unter den obigen Ausschluss. Der Ausschluss erfasst auch nicht die Fälle, in denen die Überschreitung der Frist oder des Termins als Folge eines Mangels oder Schadens an der vertraglichen Bauleistung entstanden ist, für die der Versicherungsnehmer haftet.⁴

2. Schäden aus der Überschreitung von Kosten

Ob eine Haftung für Baukostensteigerungen gegeben ist, hängt zunächst einmal davon ab, was vertraglich in Bezug auf die Kosten konkret vereinbart wurde. Soweit ein Schaden vorliegt und eine Haftung im Hinblick auf vertragliche Vereinbarungen zu Baukosten/Baukostenobergrenzen gegeben ist, stellt sich ebenfalls die Frage, welche Auswirkungen diese auf den Versicherungsschutz hat.

Entscheidend für den Umfang des Versicherungsschutzes ist der genaue Wortlaut in den jeweils zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen. Die sogenannte „Massen- und Kostenklausel“ in den Musterbedingungen des GDV der Berufs-Haftpflichtversicherung z. B. beinhaltet, dass vom Versicherungsschutz Ansprüche wegen Schäden „aus der Überschreitung von Kostenschätzungen, Kostenberechnungen oder Kostenanschlägen im Sinne der DIN 276 oder gleichartiger Bestimmungen anderer Länder ausgeschlossen sind, soweit es sich hier um Aufwendungen handelt, die bei ordnungsgemäßer Planung und Erstellung des Bauwerkes sowieso angefallen wären. Dies gilt auch für Ansprüche aus der Überschreitung von Baukostenobergrenzen sowie für Ansprüche aus Bausummengarantien oder Festpreisabreden des Versicherungsnehmers oder Dritter.“⁵

➤ Bausummengarantie:

Bei einer selbstständigen Bausummengarantie oder -zusage verpflichtet sich der Auftragnehmer durch ein besonderes Garantieverprechen – unabhängig eines Verschuldens –, eine bestimmte Bausumme einzuhalten. Da derartige Zusagen keine gesetzlichen Haftpflichtbestimmungen im Sinne der Haftpflichtversicherung sind, fallen diese grundsätzlich nicht unter den Versicherungsschutz.⁶

➤ Bausummenüberschreitungen

Hier gilt ebenso wie bei dem Thema Fristen und Termine, dass es sich zwar grundsätzlich um einen nicht versicherten Sachverhalt handelt, jedoch auch hier eine differenzierte Betrachtung wichtig ist. Durch den Ausschluss sind nämlich **nur solche Ansprüche erfasst, bei denen es sich um sogenannte Sowiesokosten handelt**. Der Begriff Sowiesokosten ist hierbei aus technischer Sicht zu bewerten. Damit sind solche Aufwendungen gemeint, die bei ordnungsgemäßer Planung und Erstellung des Bauwerks sowieso angefallen wären, so dass diese auf der Haftungsseite keinen Schaden darstellen. Ein Verschulden des Ingenieurs spielt für die Beurteilung des Versicherungsschutzes hier keine Rolle.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Schadensersatzansprüche aus Bausummenüberschreitungen durch Planungs- oder Berechnungsfehler im Rahmen der Massen- und Kostenermittlung mitversichert sind, soweit es sich nicht um soge-

nannte Sowiesokosten handelt (hierfür wird jedoch bei vielen Versicherern passiver Rechtsschutz gewährt, siehe Ziffer 3).

Nicht vom Ausschluss erfasst sind außerdem:

- » Mehrkosten durch Ansprüche wegen zu vertretender Bauwerksmängel und Bauwerksschäden
- » Verstöße im Rahmen der Kostenfeststellung (Rechnungsprüfung und Freigabe im Rahmen der Objektüberwachung)

➤ Baukostenobergrenzen

Mit einer Baukostenobergrenze wird festgelegt, dass insgesamt eine bestimmte Baukostengrenze nicht überschritten werden darf. Jede Überschreitung kann zu einem Schadensersatzanspruch des Bauherrn führen. Bei Ansprüchen, die sich allein aus der Vereinbarung der Kostenobergrenze begründen, findet der Ausschluss im Umfang des oben Dargestellten ebenfalls Anwendung.⁷

3. Passiver Rechtsschutz in der Berufs-Haftpflichtversicherung

Nicht zu vernachlässigen ist der „passive Rechtsschutz“ im Rahmen der Berufs-Haftpflichtversicherung. Wie oben bereits dargestellt, ist auch die Abwehr unberechtigter Ansprüche Aufgabe des Versicherers, soweit der Versicherungsnehmer auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird. Dies kann im Zweifel auch z. B. die die Hinzuziehung eines Sachverständigen oder Rechtsanwalts beinhalten.⁸ Die Rechtsschutzfunktion kommt auch zum Tragen, wenn ein berechtigter Anspruch besteht, aber die Höhe strittig ist.⁹

Viele Versicherer bieten beim Thema Bausummenüberschreitung im Rahmen der Versicherungsbedingungen auch passiven Rechtsschutz an, wenn es sich um die nicht gedeckten Sowiesokosten handelt. Hier gewähren viele Versicherer passiven Rechtsschutz, soweit es um die Abwehr **unberechtigter** Ansprüche handelt. Es wird dann die Abwehr des Anspruches übernommen, soweit die Mehrkosten zu Unrecht beansprucht werden. Versicherungsschutz für die „Sowiesokosten“ an sich ist damit nicht verbunden.

Fazit

Schadensersatzansprüche können aus unterschiedlichen Anspruchsgrundlagen resultieren und eine 100 %ige Absicherung ist in der Regel schwierig. Umso wichtiger ist es, seine persönliche Risiko- und Haftungssituation zu kennen und einzuschätzen. Ein umfassender, klar gestalteter Werkvertrag mit seinen Vertragspartnern bildet eine gute Grundlage dafür. Hier sollte man bei Bedarf im Zweifel professionelle Beratung hinzuziehen. Eine sorgfältige Risikoanalyse für die individuelle Gestaltung des Versicherungsschutzes ist eine gute und wichtige Ergänzung. Auch hier sollte man eine persönliche Beratung nutzen, um den Inhalt und den Umfang bestmöglich zu gestalten.



Autor



Mona Rizkallah
Syndikusrechtsanwältin
Produktmanagement Planungshaftpflicht
HDI Versicherung AG
Hannover

³ Schmalz/Krause-Allenstein, Berufshaftpflicht, 2. Aufl., Rdnr. 550

⁴ Freiberger Handbuch zum Baurecht, 3. Aufl., § 22, Rdnr. 342-343

⁵ Siehe Besondere Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren, Musterbedingungen des GDV

⁶ Garbes, Die Haftpflichtversicherung der Architekten/Ingenieure, 4. Aufl., Rdnr. 100

⁷ So auch DABonline 30.03.2017 Deutsches Architektenblatt, F. Krause-Allenstein, Kosten als Risiko

⁸ Harsdorf-Gebhardt in: Späte/Schimikowski, Haftpflichtversicherung, 2. Aufl., Ziff. 5 AHB, Rdnr. 14

⁹ Schmalz/Krause-Allenstein, Berufshaftpflicht, 2. Aufl., Rdnr. 69a

SCHADEN

Feuchteerscheinungen an den Unterseiten von Balkonflächen...



...eines zu einem Zweifamilienhaus umgebauten ehemaligen landwirtschaftlichen Altenteilers

Sachverhalt

Die Eigentümergemeinschaft des Wohngebäudes beauftragte einen Sachverständigen, folgende Fragen gutachterlich zu beantworten:

1. Unterhalb der giebelseitigen Balkone des Gebäudes wurden Feuchteerscheinungen an den unterseitigen Holzverschalungen im Erdgeschoss festgestellt.

Hierzu stellte sich die Frage, ob diese Feuchteerscheinung auf eine schadhafte Balkonverfliesung oder eine mangelhafte Abdichtung unterhalb der Balkonfliesen zurückzuführen ist?

2. Wenn dies zutreffend ist, welche Mängel liegen an den Balkonen vor?

3. Welche Sanierungsarbeiten sind zur Mängelbehebung durchzuführen und wie hoch sind die Kosten zur Beseitigung der Mängel bzw. zur Durchführung der anzurathenden Sanierungsarbeiten einzuschätzen?

Allgemeine Angaben zur Situation

Das Wohngebäude wurde in den 1980er-Jahren errichtet. Hierbei wurden schon geringfügige Wärmedämmmaßnahmen entsprechend der seinerzeit gültigen DIN 4108 bzw. Wärmeschutzverordnung 1976 ausgeführt. Hierzu gehörte z. B. die unterseitige Wärmedämmung der Balkonflächen. Üblicherweise wurden die Balkone als Kragplatten nicht thermisch von der Deckenplatte getrennt ausgeführt, sondern durchgehend von innen nach außen betoniert, sodass diese eine gravierende Wärmebrücke darstellen.

Um diese Wärmebrücken zu umgehen bzw. abzumildern, wurden offensichtlich unterseitige Holzverschalungen einschließlich der eingelegten Mineralwolle verbaut. Diese helfen bedingt, Wärmebrücken abzumildern.

Feststellungen während des Ortstermins

Im Rahmen des Ortstermins wurde zunächst die Balkonoberseite geöffnet. Anschließend erfolgte eine Öffnung der Balkonunterseite im Bereich der Lüftungsgitter. Bei der Öffnung der Balkonoberseite konnte der Sachverständige ein Gefälle der Fliesenfläche von unter 1 %, teilweise sogar von 0 % Gefälle feststellen.

Hierzu ist anzumerken, dass nach heutigen Regelwerken ein Gefälle von unter 1 % auch mit Sonderkonstruktionen nicht zugelassen wäre.

Der Balkonfußbodenaufbau wurde an zwei Stellen geöffnet. Hierbei konnte folgender Aufbau erfasst werden: Eine Gefällegebung durch das Foamglas war nicht feststellbar. Ein leichtes Gefälle – auch nur teilweise erkennbar – war im Estrich festzustellen. Da die Fliesen direkt auf den frischen Estrich verlegt wurden, wurde das leichte Gefälle des Estrichs auf die Fliesenfläche übertragen.

Folgende gravierende Fehler bei der Bauausführung des Balkons konnten durch den Sachverständigen festgestellt werden:

- Fehlende Aufkantung der Abdichtung zum Wandanschluss „Hausseite“ hin; hier wäre ein Wandanschluss in Höhe von > 15 cm erforderlich.
- Fehlende Aufkantung der Abdichtung zum Brüstungsanschluss hin; hier wäre ebenfalls ein Anschluss von > 15 cm erforderlich.
- Fuge zwischen Fliese/Estrich – Brüstung nur mittels Dichtstoff versiegelt.
- Fuge zwischen Fliese/Estrich – Hauswand nur mittels Dichtstoff versiegelt.
- Estrichvorderkante im Bereich der Auslaufkästen komplett von Oberkante Fliese bis Oberkante Beton offen; keine Abdichtung vorhanden.
- Rissbildungen in der Fliesenfläche; Rissbildungen in den Fugenbereichen.

Schadenursachen und Bewertungen

Flachdächer – genutzte Dachflächen – Regelwerke

Nach den Regelwerken ist vorab die Belastungssituation einer Dachfläche abzuklären.

Die Balkonflächen wurden oberseitig und unterseitig gedämmt, um die durch die Betonkragplatte entstehende Wärmebrücke zu minimieren.

Das Gefälle der Flachdächer wurde zu gering ausgeführt. Auch die Regelwerke in den 80er-Jahren forderten ein Mindestgefälle.

Das Gefälle der Balkonfläche wird von der Hauswand zur Brüstung hingeführt und soll dort entlang der Brüstung in die vorhandenen 2 Auslaufkästen gelangen und in Form eines Regenspeiers nach außen abgeführt werden.

Die Entwässerung mittels 2 Regenausläufen kann letztendlich belassen werden, da die auftreffende Regenmenge hier von problemlos abgeleitet werden kann. Zudem haben sich durch die über Speier abgeleiteten Regenwassermengen offensichtlich im Erdgeschoss keine weiteren Schäden gezeigt.

Die üblichen Regenfälle betragen für die geografische Lage des Gebäudes rd. 125 l/s und ha.

Bei einer Balkonfläche von 18 m² ergibt sich somit im Normalfall für einen zehnminütigen Regenfall eine Wassermenge von:
 $125 \text{ l} \times 60 \times 10 = 75.000 \text{ l/ha} / 10.000 \text{ m}^2 = 7,5 \text{ l} \times 18 \text{ m}^2 = 135 \text{ l}$ bei 18 m² Balkonfläche

Diese Menge kann bei einem heute üblichen Starkregen auch durchaus verdoppelt angenommen werden, da selbst 300 l/s und ha keine Seltenheit sind.

Im Normalfall ist somit mit einer Wassermenge von rund $7,5 \text{ l} \times 18 \text{ m}^2 = 135 \text{ l}$ in 10 Minuten zu erwarten, die von der Balkonfläche zur Brüstungswand und dort auch gegen die nicht regelgerecht abgedichteten Boden-/Wandanschlüsse geführt werden.

Die Flachdachrichtlinien (FDR) legen unter 2.3.1 (1) fest, dass Flächen, die für die Auflage einer Dachabdichtung und/oder den damit zusammenhängenden Schichten vorgesehen sind, für die Ableitung des Niederschlagswassers ein Gefälle von mind. 2 % aufweisen müssen.

In der FDR 2.3.1 (2) heißt es weiter: „Sofern die Dachabdichtungen in die Kategorie K2 eingeordnet werden, ist ein Gefälle von mind. 2 % in der Abdichtungsebene und mind. 1 % im Bereich von Kehlen einzuhalten.“

Dabei sind Toleranzen schon bei der Gefälleplanung zu berücksichtigen; d. h., dass durch überlappend geklebte Dachbahnen entstehende Gefällereduktionen ein Planungsfehler und nicht ein Fehler der Ausführung sind.

Im vorliegenden Fall wurde das Gefälle deutlich unter 2 % geplant, auch wenn in der damaligen Ausführungsplanung ein Gefälle von 2 % eingetragen wurde. Die tatsächlich vorhandenen Zeichnungsmaße ließen keine Gefälleplanung von 2 % zu, sodass nach FDR 2.3.1 zwingend eine Abdichtung

mit einer erhöhten Zuverlässigkeit, einer längeren Nutzungsdauer und/oder einem geringeren Instandhaltungsaufwand auszuführen ist.

Zudem sind die Beanspruchungsklassen für Dachabdichtungen zu berücksichtigen.

Beanspruchungsklassen für Dachabdichtungen		
Beanspruchungsstufen	Hohe thermische Beanspruchung Stufe I	Mäßige mechanische Beanspruchung Stufe II
Hohe mechanische Beanspruchung Stufe A	IA	IIA
Mäßige thermische Beanspruchung Stufe B	IB	IIB

Tabelle 1: Flachdachrichtlinien (FDR), Ausgabe Oktober 2008 (mit Änderungen Mai 2009 und Dezember 2011)

Im vorliegenden Fall ist das Dach in die Beanspruchungsstufe IA einzuordnen. Die Abdichtung ist dann entsprechend der DIN 18531-3 mit Stoffen der DIN 18531-2 auszuführen.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies konkret folgende Einordnung nach DIN 18531-3 und den Flachdachrichtlinien (gem. Tabelle 4):

Nicht genutzte Dachflächen

K1 – Gefälle < 2 % Einwirkungsklasse IA – 2 Lagen obere und untere Lage E1

Genutzte Dachflächen

K1 – Gefälle < 2 % Einwirkungsklasse IB – 2 Lagen obere und untere Lage E1

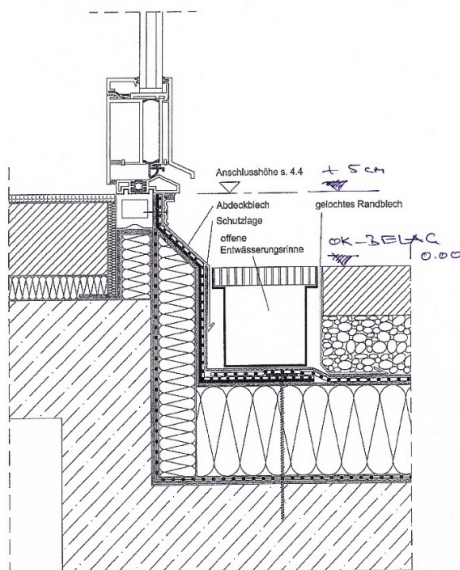
Vor Ort wurde festgestellt, dass nur eine Abdichtungslage vorliegt und dieser Aufbau nicht der erforderlichen Eigenschaftsklasse E1 entspricht. Die untere Dachdichtungsbahn ist nur E2 zuzuordnen und entspricht damit nicht den Anforderungen.

Der Dachaufbau und das Gefälle wurden nicht korrekt geplant und zudem nicht korrekt ausgeführt und angelegt. Es entspricht und entsprach nicht den Fachregeln und ist sowohl auf den nicht genutzten Dachflächen als auch auf den genutzten Dachflächen zu korrigieren bzw. zu erneuern.

Anschlusshöhen der Fenster-/Türanlagen

Nach den Flachdachrichtlinien sollte der Fenster-/Türanschluss mit einer Anschlusshöhe von mindestens 150 mm ausgeführt werden. Nur bei in unmittelbarer Nähe der Tür liegender Entwässerung mit Ablaufmöglichkeit – beispielsweise direkt oder mittels in der Nähe liegendem Regenfallrohr – kann eine Reduktion der Anschlusshöhe auf mind. 50 mm erfolgen. Das bedeutet, dass im unmittelbaren Türbereich ein wannenförmiger Rost und der unmittelbare Anschluss an die Entwässerung gegeben sein muss.

Die Anschlusshöhe bezieht sich dabei auf die Oberkante des Belags (z. B. Kiesschüttung) bis zur Unterkante des Wetterschenkels bzw. bis Oberkante der Abdichtung.



Im vorliegenden Fall ist fast keine Anschlusshöhe vorhanden. Barrierefreie Übergänge sind allerdings als Sonderkonstruktionen zu betrachten und erfordern zusätzliche, auf den Einzelfall abgestimmte Maßnahmen, die zwischen Planer, Ausführer und Bauherrn abgestimmt sein müssen. Zusätzlich sind ausschließlich Türelemente zu verwenden, die für barrierefreie Übergänge geeignet sind. Die Fachregeln empfehlen außerdem eine Überdachung. Nach Kontrolle der örtlichen Situation ist eine barrierefreie Übergangslösung aufgrund der Anschlusshöhen nicht oder nur mit sehr hohem Aufwand nachträglich zu verwirklichen.

Erschwerend kommt im vorliegenden Fall hinzu, dass sowohl die Gefällesituation der Balkonfläche als auch das Gefälle der im Fußpunkt sitzenden Fensterbänke zum Haus bzw. zum Fenster-/Türelement hinführt und die Wasserbelastung erheblich erhöht.

Die vorgefundenen Türanschlüsse entsprechen eindeutig nicht den Fachregeln, bilden in der Kombination mit dem zur (offenen) Brüstung geführten Dachgefälle ein großes Gefahrenpotenzial für eindringendes Regenwasser und entsprechen damit auch nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Unterhalb der giebelseitigen Balkone des Gebäudes wurden Feuchteerscheinungen an den unterseitigen Holzverschalungen im Erdgeschoss festgestellt.

Hierzu stellte sich die Frage, ob diese Feuchteerscheinung auf eine schadhafte Balkonverfließung oder eine mangelhafte Abdichtung unterhalb der Balkonfliesen zurückzuführen ist?

Die örtlichen Kontrollen zeigen eindeutig, dass mangelhafte Abdichtungen für die Feuchteschäden verantwortlich sind.

Es hat sicherlich einige Jahre gedauert, bis die Schäden deutlich zutage treten konnten. Dies begründet sich mit der Situation, dass die Balkone durch die vorhandenen Dachauskragungen einen großen Regenschutz bieten. Dennoch ließ sich der Regen nicht auf Dauer zurückhalten, da er in der Regel in einem Winkel dennoch auch auf die mehr oder weniger geschützten Balkonbereiche auftrifft. Es ist davon auszugehen, dass von den benannten 135 l Regenwasser bei einem 10 Minuten anhaltenden Dauerregen rd. 66 %, somit rd. 90 l (oder bei Starkregenereignissen auch 180 l oder

200 l) dennoch die Balkonfläche erreichen und hier regelmäßig über die nicht fachgerecht ausgeführten Randanschlüsse (insbesondere Brüstungswand/Bodenfläche) in den Bodenaufbau gelangen und zum Feuchteschaden führten. Letztendlich trocknen die eindringenden Regenwassermengen regelmäßig zu einem großen Anteil auch aus der Konstruktion wieder aus, sodass es durchaus viele Jahre dauert, bis aus dem Baumangel ein Bauschaden wird.

Bei einer Sanierung der Balkonfläche ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Baustelleneinrichtung	1.250,00 €
- Abbrucharbeiten	2.500,00 €
- Reinigungsarbeiten	1.750,00 €
- Abdichtungsarbeiten	7.500,00 €
einschl. Randaufkantungen, 2-lagige Abklebung, Gefällewärmedämmung etc.	
- Austausch Fenster-Türelement (optional rd. 4.500,00 €) nicht eingerechnet	
- Balkonbelag Platten auf Stelzlager	2.250,00 €

Baukosten I. 15.250,00 €

- Detaillierte Sanierungsplanung Ausschreibung, Angebote, Detailpl.	1.750,00 €
- Bauleitung der Sanierung	2.750,00 €

Baunebenkosten II 4.500,00 €

Bausummen I. + II.	19.750,00 €
+ 19 % MwSt	3.752,50 €

Bausumme I. + II. brutto 23.502,50 €
eine Balkonseite

Wenn beide Balkonseiten saniert werden, ergeben sich folgende Synergieeffekte:

Baukosten	= rd. 27.500,00 €
Baunebenkosten	= rd. 4.750,00 €
Bausumme	= rd. 32.250,00 €
netto + 19 % MwSt.	

Die gesamten Sanierungskosten betragen ca. 38.500,00 € einschl. 19 % Mehrwertsteuer.

Dem Sachverständigen standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Planunterlagen, Grundriss Dachgeschoss, Schnittzeichnung
sonstige Unterlagen, Fotos des Sachverständigen



Autor



Dr.-Ing. Detlev Fistera
Architektur- & Ingenieurbüro Fistera
E-Mail: info@architekturbüro-fistera.de



Autor



Dr.-Ing. Bernd Rode
Institut für Bauwirtschaft Kassel
E-Mail: rode@asl.uni-kassel.de



DIGITAL BANKING

...leicht gemacht

Prozesse schneller und effizienter gestalten und dabei wertvolle Zeit sparen, um sich noch gezielter auf die Bedürfnisse der Kunden zu konzentrieren – die Digitalisierung macht es möglich. Digitale Prozesse und Anwendungen haben längst in den Arbeitsalltag von Ingenieuren Einzug gehalten.

Auch die eigenen Finanzprozesse umfassend zu digitalisieren und zu automatisieren, gehört dazu.

Hier bietet FYRST, die neue digitale Bank- und Businessplattform für Selbstständige und Gründer, eine solide, dabei sehr preiswerte und umfassende Lösung, die vom Büro sowie von unterwegs per App jederzeit erreichbar ist. Neben Businessbanking bietet FYRST für zahlreiche administrative Anforderungen bequeme digitalisierte Angebote. Auf Wunsch erhalten FYRST-Kunden voll digitale Zusatzleistungen wie Auftragsmanagement, Buchhaltung oder Rechnungsservice, welche mit den Kontodaten verknüpft werden. Hinzu kommen spezialisierte Services von geprüften Partnern, beispielsweise Gewerbesachversicherungen der HDI oder Telekommunikationslösungen der Telekom.

FYRST verbindet digitale Schnelligkeit mit Sicherheit

Das Besondere daran ist, dass FYRST dabei zwei Welten verbindet. Das Angebot basiert auf den technologischen und prozessualen Strukturen der Deutschen Bank und bietet damit eine sichere Infrastruktur und IT-Landschaft für alle relevanten Banktransaktionen, einschließlich Bargeld- und umfangreicher Kreditlösungen. Andererseits überzeugen einfache und bequeme innovative digitale Antragsprozesse sowie ein umfassender Kundensupport, und das ohne Kontoführungsentgelt.

FYRST wird in zwei Varianten angeboten. „FYRST BASE“ bietet alle Leistungen eines voll digitalen Business-Girokontos. „FYRST COMPLETE“ erweitert das Basisangebot um zahlreiche digitale Funktionalitäten und beinhaltet diverse Inklusivleistungen. Zudem stehen die genannten Kreditprodukte wie ein Kontokorrentkredit oder ein flexibler Business-Kredit komplett digital zur Verfügung. Perspektivisch wird FYRST weitere Business-Lösungen wie z. B. Liquiditäts- und Travelmanagement anbieten und über einen eigenen Kreditmarktplatz auch Factoring und Leasing zur Verfügung stellen. Mehr Infos unter www.fyrst.de

The Fyrst logo is displayed in a white, rounded rectangular box in the top right corner of the advertisement. The logo itself is in a bold, black, sans-serif font.

FYRST – Ihr digitales Business-Konto

Wir sind FYRST. Wir sind neu. Wir sind anders.

FYRST ist die neue digitale Bank für Architekten und Ingenieure.
FYRST steht für preiswerte Bankleistungen und umfassende, innovative Business-Lösungen mit der Infrastruktur und Sicherheit einer etablierten Großbank – die der Deutschen Bank!

Jetzt informieren unter

WWW.FYRST.DE





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

Es handelt sich bei den Bildern in dieser Ausgabe um den Neubau des Evangelischen Krankenhauses in Oldenburg geplant von der Architektengruppe Schweitzer aus Braunschweig.

Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Herausgebers.
Für Fragen oder weitere Informationen wenden Sie sich bitte an den Herausgeber.