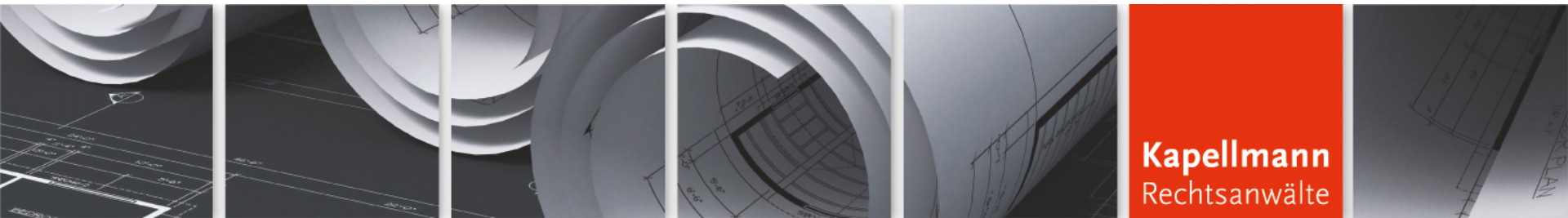


Mit Recht zur guten Büroqualität

Stuttgart, 03.05.2017

Dr.-Ing. Steffen Hettler, Rechtsanwalt



Einführung Dr.-Ing. Steffen Hettler, M.Sc.

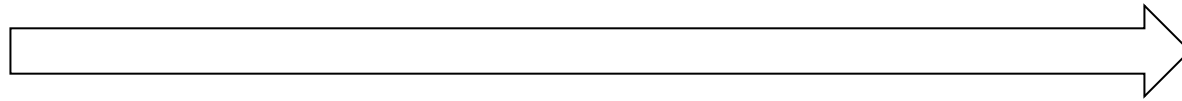


Master of Sound and Vibration
Rechtsanwalt

Kapellmann und Partner Rechtsanwälte mbB
München

- Bauphysik FH-Stuttgart
- Master ISVR-Southampton
- Promotion Uni-Stuttgart
- 10 Jahre Fraunhofer-IBP
- Jura-Studium Uni-Tübingen
- Rechtsanwalt bei Kapellmann seit 2009
 - Bauvertragsrecht
 - Immobilienrecht
 - Nachhaltigkeit
 - Immissionsschutz u. Baulärm
- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, 2014

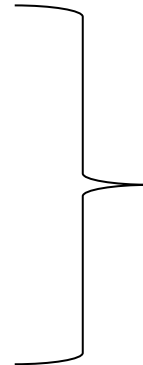
alte
Welt



neue
Welt

Menschen und Ängste

- Luft
- Klima
- Gerüche
- Licht
- **Lärm**



- **Stress**
- **25% höhere Krankheitsquote**

25 % mehr Krankheit

=

Mangel der Planung, des Baus?

§ 631 I BGB:

„Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werks, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.“

Konsequenz:

**Vergütung
ist das Äquivalent
für das versprochene Werk**

Frage: Was wurde versprochen?

Werkmangel ist definiert:

- **Vertragliche Soll-Leistung \neq vorhandene Ist-Leistung**
- **Der Erfolg des Werkes ist nicht oder jedenfalls nicht vollständig eingetreten**

§ 633 Abs. 2 BGB (3-stufiger Mangelbegriff)

Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln,

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Mangelbegriff nach VOB/B (identische Anwendung auf BGB-Vertrag)

§ 13 Abs. 1 VOB/B

Der Auftragnehmer hat dem Auftraggeber seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme frei von Sachmängeln zu verschaffen. Die Leistung ist zur Zeit der Abnahme frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat **und** den **anerkannten Regeln der Technik** entspricht. ...

Folgt daraus nicht?

- Beschaffenheit (Vereinbarung / Zweck / gewöhnliche Verwendung)

Planungsvorgaben, a.R.d. Planung

- Anerkannte Regel der Technik

Ausführungsvorgaben

Fazit:

Was ist geschuldet?

Antwort: Die **a.R.d.T.** hinsichtlich

- Der geschuldeten Beschaffenheit / Zweck / übliche Verwendung
- Dem geschuldeten Qualitätsniveau
- Was fehlt noch?

Antwort: Die geschuldete Funktion.

Ein Werk ist nur mangelfrei, wenn es auch den funktionalen Anforderungen (Funktionalitätserwartung der BGH-Rechtsprechung) entspricht. Merke: Ein Dach muss Dicht sein! (*BGH erstmals 11.11.1999 – VII ZR 403/99*)

Abweichung vom geschuldeten Leistungssoll = Mangel

BGH zum Schallschutz DIN 4109

- BGH 20.03.1986 zur DIN 4109 (1962)
Eigentumswohnungen a.R.d.T. = DIN 4109?
- BGH 14.05.1998 zur DIN 4109 (1962)
Eigentumswohnungen a.R.d.T. ≠ DIN 4109
- **BGH 14.06.2007 zur DIN 4109 (1989)**
Doppelhaushälfte a.R.d.T. ≠ DIN 4109
- **BGH 04.06.2009 zur DIN 4109 (1989)**
Transparenz durch Wahrnehmungskriterien

Ständige BGH-Rechtsprechung (erneut 21.11.2013) Regelmäßig zur Anwendung DIN 4109 entschieden:

Qualitätsanforderungen können sich nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus sonstigen vertragsbegleitenden Umständen, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfelds, dem qualitativen Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes ergeben.

Merke: Dies ist der Maßstab zur Bestimmung der a.R.d.T.

Ständige BGH-Rechtsprechung (erneut 21.11.2013)

Regelmäßig zur Anwendung DIN 4109 entschieden:

- DIN-Normen sind keine verbindlichen Rechtsnormen, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter
- die die aktuell (zum Zeitpunkt der Abnahme) geltenden a.R.d.T. wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben können.
- Öffentlich-rechtliche Bedeutung hat keinen Einfluss auf die privatrechtliche Einstufung . Denn technische Richtigkeit öffentlich-rechtlich von untergeordneter Bedeutung, ganz im Gegensatz zum Privatrecht.

Definition: anerkannte Regeln der Technik

„Die Summe der im Bauwesen anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind.“

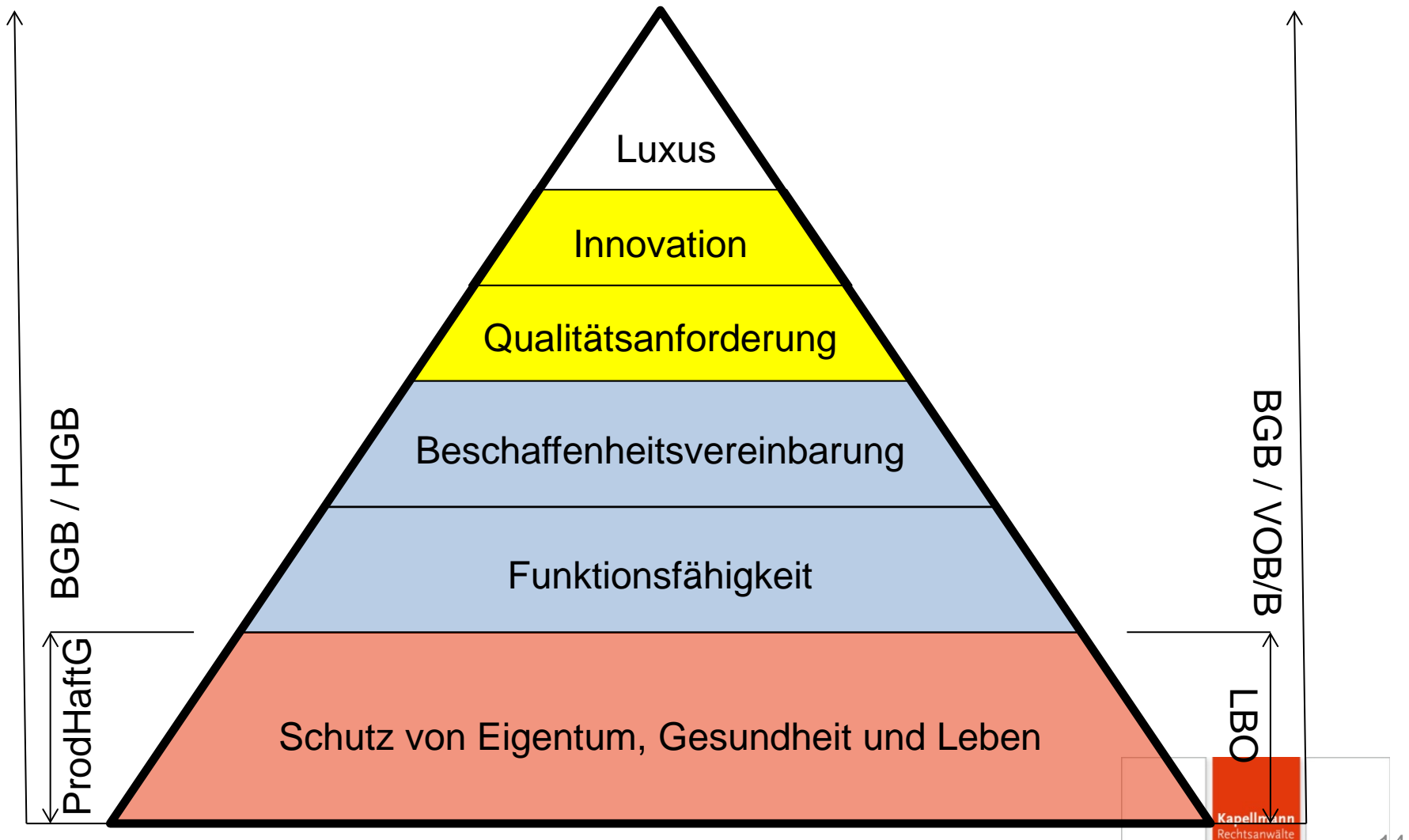
„Sind die Regeln für die Ausführung baulicher Leistungen, die sich nach Meinung der Mehrheit der maßgeblichen Fachleute in der Praxis bewährt haben oder deren Eignung von ihnen als nachgewiesen angesehen wird.“

„Den allgemeinen Anforderungen der Bautechnik entsprechenden Handlungsweise, die von jedem am Bau Tätigen zu erwarten ist.“

3-fach abgestufter Mangelbegriff

1. Stufe: Vereinbarte Soll-Beschaffenheit
(auch konkludent/stillschweigend) + a.R.d.T.
+ a.R.d.T.
2. Stufe: Eignung für die **vertraglich** vorausgesetzte
gewöhnliche **Verwendung** + a.R.d.T.
3. Stufe: Eignung für gewöhnliche Verwendung u. **übliche**
Beschaffenheit

Hierarchie von Produktqualität und Haftung



Vertragsgestaltung Büroakustik

3-fach abgestufter Mangelbegriff

1. Stufe: Vereinbarte Soll-Beschaffenheit = gute Büroakustik + a.R.d.T.
= gute Büroakustik(?) = weniger Krankheit(?) = mehr Erfolg(?)
2. Stufe: Eignung für die **vertraglich** vorausgesetzte
gewöhnliche **Verwendung** + a.R.d.T.
= Schreibbüro(?) = Kreativabteilung(?) = Labor(?)
3. Stufe: Eignung für gewöhnliche Verwendung u. **übliche**
Beschaffenheit + a.R.d.T.
= ????

Es stellen sich Fragen:

- Gibt es eine vereinbarte Beschaffenheit?
- Was war ggf. der vertragliche Zweck?
- Wie ist die geschuldete Beschaffenheit/Zweck üblicherweise auszuführen?
- Gibt es a.R.d.T.?
- ...

Schlussfolgerung:

- Es gibt keine rechtliche Grundlage und Handhabe für eine übliche Büroakustik
- Aber: Es gibt Forschung/Planungswerkzeuge/Richtlinien/Normen etc.

Ausgangslage:

- 1. Allein die Planung eines Büros gibt mir keine rechtliche Position für eine gute Büroakustik/Raumklima etc.**
- 2. Die Hilfsbrücke der Rechtsprechung durch Auslegung des Vertrages ein geschuldetes Maß vereinbart zu haben, hilft hier nicht weiter. Denn selbst ein aus dem Vertrag hergeleitetes Qualitätsniveau, wird am Ende keine a.R.d.T. finden.**
- 3. Es gibt zur Büroakustik keine unumstrittenen a.R.d.T.**

Aber tatsächlich gibt es Kennwerte und technische Regelwerke:

- A-bewerteter Schalldruckpegel der Sprache
- Räumliches Abklingen der Sprache
- Nachhallzeiten
- Sprachübertragungsindex
- Störgeräuschpegel
- Mittlere A-bewertete Fremdgeräuschpegel
- Ablenkungsabstand
- ...

Aber tatsächlich gibt es Kennwerte und technische Regelwerke:

- DIN 18041:2016-03
- Entwurf E-VDI 2569:2016/2
- DIN EN ISO 3382-3:2012
- DIN EN ISO 11690
- Arbeitsschutzvorschriften
- Unfallverhütungsvorschriften
- ...

Aber tatsächlich gibt es Kennwerte und technische Regelwerke:

- A-bewerteter Schalldruckpegel der Sprache
- Räumliches Abklingen der Sprache
- Nachhallzeiten
- Sprachübertragungsindex
- Störgeräuschpegel
- Mittlere A-bewertete Fremdgeräuschpegel
- Ablenkungsabstand
- ...
- DIN 18041:2016-03
- Entwurf E-VDI 2569:2016/2
- DIN EN ISO 3382-3:2012
- DIN EN ISO 11690
- Arbeitsschutzvorschriften
- Unfallverhütungsvorschriften
- ...

Also gibt es doch:

Parameter, Planungswerkzeuge und vorgegebene Messungen

Schlussfolgerung:

1. **Planung der späteren Büroakustik nach Beschaffenheit, Nutzung, Zweck = konkrete Festlegung des Bauherrn**
2. **Gemeinsame Festlegung der dazu einzuhaltenden Parameter und der späteren Messnormen**
3. **Vertragliche Festlegung = Beschaffenheitsvereinbarung**
4. **Überprüfung anhand von Messungen**
5. **Bestimmung ob bei Nichteinhaltung der vertraglichen Vorgaben ein Mangel vorliegt.**
6. **Mehr Krankheit = evtl. Beratungsmangel. Bei Einhaltung der vertraglichen Vorgaben aber kein Planungs- oder Baumangel.**

3-fach abgestufter Mangelbegriff

1. Stufe: Vereinbarte Soll-Beschaffenheit

(auch konkludent/stillschweigend)

+ a.R.d.T

+ a.R.d.T.

2. Stufe: Eignung für die **vertraglich** vorausgesetzte gewöhnliche **Verwendung**

+ a.R.d.T.

3. Stufe: Eignung für gewöhnliche Verwendung u. **übliche Beschaffenheit**

- 1. Nutzen Sie die vorhandenen Erkenntnisse der Raumakustik.**
- 2. Legen Sie die einzuhaltenden Vorgaben nach Richtwerten und technischen Regelwerken ausdrücklich fest.**
- 3. Verlassen Sie sich nicht auf a.R.d.T.**
- 4. Legen Sie ihre vertraglichen Regeln der Technik individuell fest samt Überprüfungsmessung fest.**
- 5. Rechtlich ist dies möglich und verbindlich.**

Vielen Dank



Dr.-Ing. Steffen Hettler, M.Sc.
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Josephspital Str. 15
80331 München
Telefon: +49 89 242168-71
Fax: +49 89 242168-61

steffen.hettler@kapellmann.de

