

PRIVATES BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Neue Tiefgaragen und Parkhäuser ohne Gefälle – Mangel im Rechtssinne oder nicht?

Dr. Hubert Bauriedl | Bauriedl@kaufmannlutz.com

Seit dem Erscheinen des DBV-Merkblatts „Parkhäuser und Tiefgaragen“ (2. überarbeitete Ausgabe September 2010) ist in Fachkreisen Streit darüber entstanden, ob neue Tiefgaragen und Parkhäuser noch mit Gefälle ausgeführt werden müssen oder – wie früher – wieder ohne Gefälle ausgeführt werden dürfen. Denn dort heißt es – aus Platzgründen verkürzend und aus dem Zusammenhang gerissen – auf Seite 21:

„Sind Risse und Arbeitsfugen dauerhaft geschlossen und geschützt, ist aus Dauerhaftigkeitsgründen kein Gefälle notwendig.“

Im Gegensatz dazu steht in dem vom Januar 2010 stammenden Grundsatzpapier „Münchener Runde“, einer aus Bauherren, Planern, Projektentwicklern, Sachverständigen und sachkundigen Planern bestehenden Gruppe von Mitgliedern der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau:

„Standortunabhängig ist ein Gefälle von größer oder gleich 2% erforderlich. Unmittelbar auf Wände, Stützen zulaufendes Gefälle ist nicht fachgerecht.“

Angesichts dieses Widerspruchs stellt sich die Frage, was passiert, wenn sich Juristen mit den sich daraus ergebenden Rechtsfragen befassen?

1. Rechtliches Umfeld

Die werkvertragliche Verpflichtung zur Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen, der eingeführten Technischen Baubestimmungen sowie der anerkannten Regeln der Technik bei Abnahme trifft sowohl die planenden und objektüberwachenden als auch die ausführenden Unternehmer im Verhältnis zum Besteller (Stufe I).

Handelt es sich bei dem Bauvorhaben um eine Bau-trägermaßnahme, trifft den Bau-träger gegenüber den Bau-trägerkäufern, bei denen es sich regelmäßig um Verbraucher handelt, dieselbe Verpflichtung (Stufe II), jedoch angereichert um Aufklärungs- und Hin-weispflichten, die den Wissensvorsprung zwischen Unternehmer und Verbraucher ausgleichen sollen.

Ein Mangel im Rechtssinne ist relativ, d.h. er beurteilt sich in jedem auf Stufe I und II existierenden Ver-tragsverhältnis für sich. Ein Mangel des Bau-trägers zum Käufer muss nicht auch ein Mangel des Unter-nehmers zum Bau-träger sein und umgekehrt. Tech-niker neigen jedoch dazu, einen Mangel unabhängig von den zugrunde liegenden Vertragsverhältnissen zu beurteilen, rein nach dem, was ihnen technisch richtig erscheint. Das ist jedoch stets nur eine Vor-stufe für die maßgebliche juristische Beurteilung.

2. Vor Vertragsabschluss

Vor Vertragsabschluss ist die juristische Welt noch in Ordnung (zu bringen), und zwar durch eine möglichst klare Vereinbarung der vertraglich geschuldeten Be-schaffenheit i.S.v. §§ 633 Abs. 1 BGB, 13 Abs. 1 S. 2 VOB/B 2009.

a) Auf Stufe I sind regelmäßig nur Unternehmer, d.h. Personen, die sich gewerbsmäßig mit Planungs- und Bauleistungen beschäftigen, beteiligt. Sie ver-fügen über technisches Fachwissen und Erfahrung im Umgang mit technischen und wirtschaftlichen Zielkonflikten. Ihnen sind die öffentlich-rechtlichen Mindestanforderungen aus der Garagen- und Stell-platzverordnung, die eingeführten Technischen Bau-bestimmungen sowie geltende anerkannte Regeln der Technik weitgehend bekannt. Dass Stahlbeton eine gerissene Bauweise ist, bedarf hier keiner Er-läuterung.

¹ www.bayika.de/de/aktuelles/kurznachrichten/bautechnik/2010-04-28.php

b) In Stufe II trifft dagegen ein fachkundiger Unternehmer auf einen Laien, der weder von der Technik selbst noch vom Umgang mit Zielkonflikten und den sich daraus für ihn u.U. ergebenden Konsequenzen eine Ahnung hat. Ein Riss in einem Bauteil stellt für ihn daher ohne weiteres einen Mangel dar.

c) Für die Vertragsgestaltung und -auslegung kommt als rechtliche Nebenbedingung hinzu, dass die Vertragsunterlagen regelmäßig vom Bauträger stammen und deswegen aus der Sicht des jeweiligen Vertragspartners auszulegen sind, also sowohl von unten als auch von oben, im Zweifel gegen den Bauträger. Dies zwingt den Bauträger gegenüber Planern und Ausführenden bei jeder vermeintlichen Abweichung von den anerkannten Regeln der Technik zu einer intensiveren Beschreibung als er dies gegenüber einem Unternehmer für erforderlich halten mag, kommt ihm aber auf der anderen Seite beim Verbraucher wieder zugute.

d) Ein Beispiel: Wenn die Zufahrtsrampe einer Mittel- oder Großgarage i.S.v. § 1 Abs. 7 BayGaStellV mit einer größeren Neigung als 15% hergestellt werden soll, vgl. § 3 Abs. 1 S. 2 BayGaStellV, dann sollte dies im Verhältnis zwischen Planer und Bauträger von der erfolgreichen Erteilung einer entsprechenden Abweichung durch die zuständige Genehmigungsbehörde abhängig gemacht werden, bevor gebaut wird. Bei Rampenneigungen größer 20% ist der Planer gut beraten, wenn er den Bauträger schriftlich darauf hinweist, dass damit ein erhöhter Verschleiß der Fahrbahn im Vergleich zu einer nur 15% steilen Rampe verbunden ist, vgl. OLG München, Urteil vom 11.11.2008 (Az.: 9 U 3880/06).

Der Empfehlung zur Übernahme dieser Bauherrenentscheidung in Kauf- und Nutzerverträgen im eingangs erwähnten DBV-Merkblatt (dort auf Seite 11) folgend, könnte es in der Baubeschreibung zum Bauträgervertrag dann heißen:

„Tiefgarage in Stahlbetonbauweise gemäß Baugenehmigung, statischer Berechnung, Brandschutznachweis und Lüftungsgutachten mit wartungsbedürftiger Beschichtung. Von § 3 Abs. 1 S. 2 BayGaStellV (Rampenneigung in Mittel- und Großgaragen nicht mehr als 15%) wurde in der Baugenehmigung eine Abweichung erteilt. Die Rampenneigung beträgt davon abweichend bis zu 20%. Hierdurch kommt es im Vergleich zu einer nur 15% steilen Zufahrtsrampe zu erhöhter Abnutzung des Fahrbahnbelags mit entsprechend erhöhten Instandhaltungs- und Instand-

setzungskosten, die von den Wohnungseigentümern zu tragen sind.“

e) Dem Verfasser ist in über zwölf Jahren nur ein einziger Fall bekannt geworden, in dem sich ein Statiker von seinem Bauherrn bei Vertragsabschluss schriftlich hat freizeichnen lassen, weil er zur Einsparung von Bewehrung die Anforderungen der DIN 1045 unterschreiten sollte und der Bauträger die dadurch programmierten Risse bewusst hinnahm. Da in den Bauträgerverträgen jedoch kein Hinweis auf diesen „Kompromiss“ an die Käufer enthalten war, wurde der Bauträger auf Klage der Wohnungseigentümer zum Abbruch der zu gering bemessenen und zur Neuherstellung einer ausreichend bemessenen Bodenplatte der Tiefgarage rechtskräftig verurteilt – aus Technikersicht ein GAU.

3. Nach Vertragsabschluss

Nach Vertragsschluss, aber vor Ausführung können sich allenfalls noch der Planer und der ausführende Unternehmer durch einen Bedenkenhinweis gegenüber dem Bauträger von einer entsprechenden Mangelverantwortung befreien, vgl. § 13 Abs. 3 VOB/B 2009, indem sie den Bauträger im Beispiel auf § 3 Abs. 1 S. 2 BayGaStellV sowie die bei steilerer Ausführung erhöhte Abnutzung des Fahrbahnbelags mit entsprechend erhöhten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten schriftlich hinweisen und sich nach Vorlage der Baugenehmigung mit Abweichung zu § 3 Abs. 1 S. 2 BayGaStellV zur Vornahme der Planung/Ausführung anweisen lassen. Dafür tragen sie im Mangelfall die Darlegungs- und Beweislast.

Ansonsten können nachträgliche Änderungen der geschuldeten Beschaffenheit nur noch einvernehmlich vereinbart werden, und zwar sowohl im Verhältnis von Planer und ausführendem Unternehmer zum Bauträger als auch im Verhältnis vom Bauträger zu den Käufern. Auf einseitige Änderungsvorbehalte in seiner Baubeschreibung sollte sich der Bauträger bei Abweichungen von den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen bzw. den anerkannten Regeln der Technik nicht verlassen.

4. Transfer auf Gefälle in Tiefgaragen und Parkhäusern

a) Als Argumente für einen Verzicht auf die Ausbildung eines Gefälles werden Einkaufs- und Kinderwagen angeführt, die sich unabsichtlich in Bewegung setzen sowie qualitativ verbesserte Bemessungsvor-

schriften in der neuen DIN 1045.

b) Die Entscheidung für oder gegen die Ausführung eines Gefälles setzt voraus, dass der jeweilige Entscheider die für seine Entscheidung maßgeblichen Kriterien kennt. Diese sind zum Teil einzelfallabhängig, z.B. die konkrete Nutzung des Gebäudes als „Gemeinschaftsgarage einer Wohnanlage mittleren Werts“ (kein Gefälle notwendig) im Gegensatz zu einer „Tiefgarage unter hochwertiger Wohnanlage“ (Gefälle empfohlen).

Zum Teil sind die Kriterien verallgemeinerungsfähig, etwa die schädliche Wirkung von Tausalzen und Wasser auf gerissene Stahlbetonbauteile.

Häufig gibt es mehrere technisch umsetzbare Varianten, um den vertraglich geschuldeten Erfolg zu erreichen. Stets spielen dabei finanzielle Aspekte eine entscheidende Rolle, gerade wenn das Gebäude im Interesse eines Auftraggebers erstellt wird, der es nicht halten will, sondern noch während der Herstellung an die späteren Nutzer weiter zu veräußern beabsichtigt. Kurz- und langfristige Ziele geraten dabei regelmäßig in Konflikt miteinander, z.B. niedrigere Baukosten zu höheren Instandhaltungskosten. Schließlich müssen manche Entscheidungen unter fortbestehender Ungewissheit getroffen werden, was landläufig in die Empfehlung mündet, von mehreren möglichen den sichersten Weg einzuschlagen.

c) Wer also wieder ohne Gefälle bauen möchte, hat sowohl als Planer und Unternehmer als auch als Bauträger erheblichen rechtlichen Erklärungsbedarf, ganz abgesehen von der technischen Herausforderung, Risse und Arbeitsfugen dauerhaft geschlos-

sen und geschützt zu halten. Denn nur wenn letzteres sichergestellt ist, ist laut DBV-Merkblatt aus Dauerhaftigkeitsgründen kein Gefälle notwendig.

Dabei werden sich sowohl der Planer als auch der Bauträger zur theoretischen Richtigkeit einer Ausführung ohne Gefälle, zu fehlenden positiven Langzeiterfahrungen mit neugebauten Tiefgaragen ohne Gefälle, zu dem Streit um die Anerkennung dieses angeblichen „Standes der Technik“ sowie zur erhöhten Wartungsbedürftigkeit zu Lasten der späteren Nutzer zu äußern haben.

Im Streitfall urteilen dann Gerichte und sachkundige Planer als Sachverständige darüber, ob die gebotenen eingehenden Hinweise, zu denen auch das DBV-Merkblatt wiederholt auffordert, hinreichend klar und deutlich waren. Es ist eine Frage der jeweiligen Risikotoleranz, ob man als Planer und Bauträger gewillt ist, derartige Risiken einzugehen (siehe oben unter Ziffer 1 lit. e).

d) Weder ein technisches noch ein rechtliches Problem dürfte dagegen derjenige haben, der ein ausreichendes Gefälle auch dort herstellt, wo es aus Dauerhaftigkeitsgründen nicht erforderlich ist.

Denn er „verstößt“ jedenfalls nicht gegen die anerkannten Regeln der Technik, vgl. § 13 Abs. 7 Nr. 3a VOB/B und braucht in keinem einzigen Vertragsverhältnis auf die Wirksamkeit eines rechtlichen Hinweises bzw. darauf zu vertrauen, dass Risse und Arbeitsfugen auch tatsächlich dauerhaft geschlossen und geschützt sind. Aus rechtlicher Sicht ist dies der sicherere Weg zu einer insoweit vertragsgemäßen Leistung.