



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts



# 101 Fragen 101 Antworten

**Denkmalpflege  
Bauen im Bestand**

Hinweise für Bauherren und die Baupraxis  
zu Begriffen, Verfahren und rechtlichen Fragen  
bei Bauvorhaben in der Denkmalpflege  
und beim Bauen im Bestand.

## **Vorwort**

Die vorliegende Broschüre will den Dialog zwischen Bauherrn und den am Bau Beteiligten beim Bauen im Bestand und in der Denkmalpflege erleichtern, Begriffe erklären und auf die in verschiedenen Gesetzen und Vorschriften enthaltenen Anforderungen für die Arbeit in der Praxis hinweisen. Es kann sich dabei jedoch nur um einfache Antworten handeln, die zur Vertiefung die weitere Beratung durch Baufachleute bzw. Juristen erfordern. Die Fragestellungen orientieren sich an häufig auf Baustellen auftretenden Fällen im Baugeschehen. Die Antworten zu den Rechtsfragen sind Ratschläge, die die Meinung der Verfasser wiedergeben und eine Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen. Bei der Vielfalt der möglichen Fragen erhebt diese Veröffentlichung zudem keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Daher bleibt auch jegliche Haftung der Bayerischen Ingenieurkammer-Bau und des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege für etwaige Rechtsnachteile ausgeschlossen. Im Folgenden wird auf die derzeit in Bayern gültigen Bauvorschriften Bezug genommen.

Viele der Fragestellungen sind ganz allgemein beim Bauen von Bedeutung. Die vorliegende Veröffentlichung versteht sich deshalb auch als Hilfestellung für die Praxis im Bauen und in den Bauprozessen über die Bereiche Bauen im Bestand und Denkmalpflege hinaus.

Die Verfasser haben sich als Bauleute bemüht, für Bauherrn und Bauleute ein kleines Handbuch für rechtliche und verwaltungstechnische Fragen zusammenzustellen, wobei uns mehrere Juristen tatkräftig unterstützten. Sollten unsere Leser an der einen oder anderen Stelle nicht mit uns zufrieden sein, so mögen sie dies uns mitteilen, um in einer späteren Auflage Verbesserungen oder auch Ergänzungen anbringen zu können.

München, im August 2010

## Inhalt

- 1 DENKMALPFLEGE UND BAUEN IM BESTAND** 7
- Bestand und Baudenkmal
  - Erlaubnisverfahren und Planungsunterlagen
  - Sicherheit und Standsicherheit
  - Baustoffe und Bauprodukte
- 2 VERTRAGLICHE UND GESETZLICHE GRUNDLAGEN** 29
- Vertragliche Grundlagen
  - Gesetzliche Grundlagen und Rechtsprechung
  - Ausschreibung und Vergabe
  - Entwurfsverfasser und Sicherheitskoordinator
- 3 REGELWERKE UND NORMEN** 51
- Regelwerke
  - Allgemein anerkannte Regeln der Technik
  - Verwendbarkeit von Bauprodukten
  - Gütezeichen
- 4 ZUM BEGRIFF DES MANGELS** 71
- Mangel und Schaden
  - Versteckter Mangel
  - Mängelunterscheidung
  - Kostenanrechnung und Schadensersatz

<b>5</b>	<b>BAUABNAHME</b>	87
	– Abnahmevorgang	
	– Beweislastumkehr und Mängelrüge	
<b>6</b>	<b>GEWÄHRLEISTUNG UND VERJÄHRUNG</b>	97
	– Gewährleistung	
	– Verjährungsfristen bei Sachmängeln	
	– Mängelrüge	
	– Mängelbeseitigung	
<b>7</b>	<b>HAFTUNGSFRAGEN</b>	117
	– Haftungsbegriff und Verjährung bei Schadensersatz	
	– Unerlaubte Handlung	
<b>8</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE SCHRITTE</b>	125
	– Beweissicherung	
	– Beweissicherung und Verjährung	
	– Streitverkündung	
<b>9</b>	<b>LITERATURVERZEICHNIS</b>	137
<b>10</b>	<b>ANHANG</b>	141
	– Register	
	– Verzeichnis der Abkürzungen	



## BESTAND UND BAUDENKMAL

### [1] **Was versteht man unter Bauen im Bestand?**

Unter Bauen im Bestand wird die Instandsetzung oder die Änderung von bestehenden baulichen Anlagen und Bauteilen verstanden, auch Maßnahmen für Nutzungsänderungen, Um- und Anbauten sowie Aufstockungen oder nachträgliche Unterkellerungen unter mindestens teilweiser Erhaltung und Weiterverwendung vorhandener Bauteile.

**[2] Was versteht man unter Bauen  
im Bestand bei denkmalgeschützten  
Gebäuden?**

Bauen in der Denkmalpflege ist begrifflich ein Bauen im Bestand, unterliegt aber besonderen Rahmenbedingungen.

Vorrangig ist hier die Konservierung, d. h. die Erhaltung des historischen Bestandes des Baudenkmals, wobei eine Nutzungsänderung ähnliche Eingriffe erfordern kann, wie unter Frage 1 beschrieben.

Die Planung zur Erhaltung und Instandsetzung bei denkmalgeschützten Gebäuden sollte umfassend sein. Sie ist somit deutlich aufwändiger und zeitintensiver als bei Neubauvorhaben. Dies gilt auch für den Instandsetzungsaufwand.

### [3] **Was ist ein Baudenkmal?**

Baudenkmäler sind bauliche Anlagen oder Teile davon aus vergangener Zeit einschließlich der dafür bestimmten Ausstattungstücke, deren Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen, wissenschaftlichen oder volkskundlichen Bedeutung im Interesse der Allgemeinheit liegt.

Dazu zählen auch bewegliche historische Ausstattungstücke einer historischen Raumkonzeption sowie historische Gartenanlagen.

Ist ein Orts-, Platz- oder Straßenbild insgesamt erhaltungswürdig, kann es ein Ensemble sein, auch wenn nicht jede dazu gehörige Anlage als Einzeldenkmal ausgewiesen ist. Das Ensemble ist in seiner Gesamtheit ein Baudenkmal.

Bodendenkmäler sind Denkmäler, die sich im Boden befinden oder befanden und die in der Regel aus vor- oder frühgeschichtlicher Zeit stammen.

*DSchG Art. 1*

#### [4] **Muss ein Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen sein?**

Die Denkmaleigenschaft begründet sich aus dem überlieferten historischen Bestand. In Bayern kann ein Bauwerk auch ohne Eintragung in die Denkmalliste ein Baudenkmal sein.

Im »BayernViewer-denkmal« ist ein umfassender Auszug der Denkmalliste einzusehen unter:

[www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)

Die Eintragung in die Denkmalliste des Landesamts für Denkmalpflege erfolgt von Amts wegen im Benehmen mit der Gemeinde.

Die Denkmaleigenschaft ist nicht im Grundbuch eingetragen.

*DSchG Art. 2*

[5] **Was versteht man unter Bestandsschutz?**

Unter Bestandsschutz versteht man den Schutz von bestehenden baulichen Anlagen in ihrer rechtmäßig errichteten oder geänderten Form und Nutzung vor nachträglichen staatlichen Anforderungen, besonders in Form von geänderten Vorschriften. Der Bestandsschutz ist eine Folge der Eigentumsgarantie.

*GG Art. 14*

## [6] Wann gilt Bestandsschutz?

Bestandsschutz gilt in der Regel für rechtmäßig errichtete und geänderte bauliche Anlagen, auch wenn sie nicht mehr aktuellem Recht, Normen und weiteren Anforderungen entsprechen, solange nicht Anforderungen gestellt werden, die zur Abwehr von erheblichen Gefahren von Leben und Gesundheit notwendig sind (z. B. Standsicherheit, vorbeugender Brandschutz).

Die Eingriffsbefugnis der Bauaufsichtsbehörde ist dementsprechend eingeschränkt.

*BayBO Art. 54 Abs. 4–6*

## ERLAUBNISVERFAHREN UND PLANUNGSUNTERLAGEN

2

### [7] Wann ist ein Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich?

3

Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von Anlagen ist grundsätzlich baugenehmigungspflichtig; sie bedarf einer Baugenehmigung, die, je nach Art des Falls, im normalen oder im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren zu erteilen ist.

4

Beim vereinfachten Genehmigungsverfahren und bei Genehmigungsverfahren für Sonderbauten werden die Belange des Denkmalschutzes in der Baugenehmigung behandelt. In allen anderen Fällen (z. B. Anzeigeverfahren oder verfahrensfreie Baumaßnahmen) ist ein Erlaubnisverfahren nach dem DSchG erforderlich und getrennt zu beantragen.

5

Alle Veränderungen an Einzelbaudenkmälern (auch ihre Beseitigung) bedürfen ausnahmslos der Erlaubnis nach dem DSchG. Dies gilt auch für Änderung der Fassadenfarbe oder der Innenausstattung, wie Türen, Fenster, Wand- bzw. Deckenverkleidungen.

6

7

Gleiches gilt für die Errichtung, Veränderung oder Beseitigung von Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern, sofern sich dies auf das Erscheinungsbild oder den Bestand eines Baudenkmals oder das Erscheinungsbild eines Ensembles auswirkt. ►

8

9

10

Veränderungen von baulichen Anlagen eines Ensembles, die keine Einzelbaudenkmäler sind, sind nur dann erlaubnispflichtig, wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken können.

Baugenehmigung und denkmalrechtliche Erlaubnis erlöschen nach vier Jahren, sofern nicht mit der Baumaßnahme begonnen wurde oder wenn die Baumaßnahme vier Jahre unterbrochen worden ist.

Vor Ablauf der Frist kann eine Verlängerung um zwei Jahre beantragt werden

*BayBO Art. 69 Abs.1  
DSchG Art.15 Abs. 2a*

[8] **Welche Nachweise und Planungsunterlagen sind beim Bauen im Bestand erforderlich?**

Grundsätzlich sind die gleichen Unterlagen wie bei Neubaumaßnahmen geschuldet, darüber hinaus jedoch auch Bestandspläne. Zur korrekten Inangriffnahme der Baumaßnahme sind rechtzeitige Voruntersuchungen erforderlich, aus denen die geeigneten, wirtschaftlichen und denkmalgerechten Maßnahmen zu entwickeln sind.

Die verbleibenden, abzubrechenden und neu hinzuzufügenden Bauteile sind eindeutig in den Plänen darzustellen.

*BauVorIV*

**[9] Gibt es zur Vorlage von Planungsunterlagen bei der Genehmigungsbehörde eine gesetzliche Pflicht?**

Soweit die Bauordnung, insbesondere die Bauvorschriftenverordnung und das Denkmalschutzgesetz es erfordern, müssen Anträge und sonstige Bauvorschriften eingereicht werden.

Darüber hinaus müssen Wärme- und Schallschutznachweise und einschlägige Auftragnehmererklärungen vorliegen. Dies gilt auch für Energieausweise, soweit diese zu erstellen sind (siehe auch Veröffentlichungen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau). Energieausweise sind bei Verkauf oder Vermietung einem Kaufinteressenten oder Mieter auf dessen Verlangen vorzulegen. Bei Denkmälern gelten Ausnahmen.

*BauVorIV §3*

*EnEV 2009 §16, 24 Abs.1, 25, 26a*

*EnEV 2009 beim Bauen im Bestand*

*Die Energiebroschüre*

## SICHERHEIT UND STANDSICHERHEIT

### [10] **Was versteht man unter Sicherheit im Bauwesen?**

Im allgemeinen Sprachgebrauch bedeutet Sicherheit die Abwesenheit von Gefahr.

Im Bauwesen versteht man unter Sicherheit die Fähigkeit des Tragwerks zur Sicherstellung von Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit, Brandschutz und Verkehrssicherheit, wodurch eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere von Leben und Gesundheit verhindert wird.

Unter Sicherheit versteht man ferner einen in Bauvorschriften definierten, ausreichenden Abstand zwischen Gebrauchszustand und Versagenszustand bzw. Beanspruchung und Beanspruchbarkeit. Dazu dienen Sicherheitsbeiwerte.

*u. a. DIN 1055-100:2001-03 Abschnitt 3.1*

**[11] Wozu dienen Sicherheitsbeiwerte?**

Sicherheitsbeiwerte dienen dazu, innerhalb einer Bemessungsaufgabe die statistischen Streubreiten von Einwirkungen (Lasten) und Materialgrößen (z. B. Festlegung der Querschnittsabmessung) zu berücksichtigen. Darüberhinaus werden durch die Sicherheitsbeiwerte Ungenauigkeiten in der Modellbildung und in Rechenverfahren bei Tragwerken erfasst. Sicherheitsbeiwerte gewährleisten rechnerisch den ausreichenden Abstand des Gebrauchszustandes vom Bruchzustand eines Bauteils oder Tragsystems.

## [12] Was ist ein Standsicherheitsnachweis?

Unter Standsicherheitsnachweis versteht die Bauvorlagenverordnung die statische Berechnung, den Nachweis der Feuerwiderstandsfähigkeit zusammen mit Positionsplänen und den erforderlichen Konstruktionsplänen und Beschreibungen. Die Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit sind darin anzugeben. Im Positionsplan werden die Positionen der statischen Berechnung den einzelnen Bauteilen zugeordnet.

Die statische Berechnung dient als Nachweis dafür, dass die Bauteile beziehungsweise die Tragwerke vom Grenzzustand der Tragfähigkeit ausreichend weit entfernt sind und der Gebrauchstauglichkeit genügen. Die Bearbeitung der statischen Berechnungen ist im Planungsablauf den Leistungsphasen 1 bis 4 der HOAI zugeordnet, endet also mit der Genehmigungsplanung. Im Zuge der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5 der HOAI) werden auf Grundlage der statischen Berechnungen die Werkpläne (Schal- und Bewehrungspläne, Konstruktionszeichnungen des Stahlbaues und Holzbaues, Baugrubenpläne usw.) erstellt.

Die Standsicherheit kann auch auf andere Weise als durch statische Berechnungen nachgewiesen werden, wenn hierdurch die Anforderungen an einen Standsicherheitsnachweis in gleichem Maße erfüllt werden.

*BauVorIV §12(3)*

**[13] Auf Grund welcher Bestimmungen ist die Standsicherheit nachzuweisen?**

Die Bayerische Bauordnung fordert (und andere Länderbauordnungen enthalten nahezu gleiche Formulierungen):

Anlagen sind unter Berücksichtigung der Belange der Baukultur, insbesondere der anerkannten Regeln der Baukunst, so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden.

Dabei sind die bauaufsichtlich eingeführten technischen Bestimmungen und Normen einzuhalten. Beispielsweise fordert die Stahlbetonnorm neben der statischen Berechnung auch Ausführungszeichnungen (Schal- und Bewehrungspläne).

*BayBO Art. 3, Art. 62*

*BauVorIV §1 Abs. 2 und §3, §10*

*DIN 1045-1:2008-08 Abschnitt 4.1*

[14] **Wie kann man Aussagen über die Standsicherheit eines Baudenkmals und beim Bauen im Bestand treffen?**

Die Feststellung der Standsicherheit im Bestand ist selbst für Fachleute oft eine besondere Herausforderung. Die mit der Erstellung von statischen Nachweisen im Bestand verbundenen Schwierigkeiten und die daraus resultierenden Kosten stoßen in der Öffentlichkeit oft auf Unverständnis.

Bei einem bereits vorhandenen Bauwerk ist zu untersuchen, wie die Lasten abgetragen werden und welche statischen Systeme und Baustoffe zur Anwendung kamen. Auch ist sorgfältig zu überprüfen, ob Fehler in den Lastannahmen und Mängel und Materialschädigungen, meist bedingt durch Konstruktionsfehler, vorliegen. Nicht selten sind Materialuntersuchungen des Bestandes dazu erforderlich.

Aus den gewonnenen Erkenntnissen ist ein geeignetes Berechnungsmodell für den Nachweis der Standsicherheit abzuleiten. Bei erforderlich werdenden Eingriffen ist die vorhandene Bausubstanz des Baudenkmals möglichst zu erhalten.

Nähere Hinweise sind zu finden in der Veröffentlichung der Fachkommission Bautechnik der Bauministerkonferenz »Hinweise und Beispiele zum Vorgehen beim Nachweis der Standsicherheit beim Bauen im Bestand« und in der DAfStb-Richtlinie »Belastungsversuche an Massivbauwerken«.

**[15] In welchen Fällen hat der Bauherr nach der BayBO einen Prüfsachverständigen oder einen Prüfingenieur beizuziehen?**

Prüfsachverständige gibt es nur für das Fachgebiet Standsicherheit; Prüfingenieure hingegen werden in den Fachbereichen Standsicherheit, Brandschutz, Vermessung im Bauwesen, sicherheitstechnische Anlagen und Einrichtungen sowie im Erd- und Grundbau anerkannt.

Der Bauherr hat im Baugenehmigungsverfahren, bei Gebäudeklasse 4 oder 5 immer und sonst gegebenenfalls nach dem Ergebnis des Kriterienkatalogs einen Prüfingenieur für Standsicherheit zu beauftragen. Dies gilt nicht für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 und 2. Bei Sonderbauten beauftragt die Genehmigungsbehörde gegebenenfalls einen Prüfingenieur.

Bei Sonderbauten, Mittel- und Großgaragen sowie bei Gebäuden der Gebäudeklasse 5 kann der Bauherr selbst einen Prüfingenieur für vorbeugenden Brandschutz beauftragen oder dies der Behörde überlassen.

Bei sicherheitstechnischen Anlagen hat er nach der Sicherheitsanlagen-Prüfverordnung Sachverständige für sicherheitstechnische Anlagen oder Sachkundige für die Erstprüfung bzw. für die alle drei Jahre fällige Wiederholungsprüfung zu beauftragen.

*BauVorIV Anlage 2 bezüglich des Kriterienkatalogs Bauen in Bayern*

## BAUSTOFFE UND BAUPRODUKTE

### [16] **Welche Anforderungen bestehen hinsichtlich der Anwendung und Verwendung von Baustoffen und Bauprodukten?**

Bauprodukte dürfen von den durch das Deutsche Institut für Bautechnik bekannt gemachten technischen Regeln nicht wesentlich abweichen (so genannte geregelte Bauprodukte). Siehe auch › Frage 45.

Die Frage, ob eine Abweichung wesentlich ist, ist z. B. durch eine Anfrage beim Hersteller zu eruieren. Andere Bauprodukte (nicht geregelte Bauprodukte) müssen

- a) eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung,
- b) ein allgemein bauaufsichtliches Prüfzeugnis oder
- c) eine Zulassung im Einzelfall haben.

Auskunft darüber gibt die Bauregelliste. Für untergeordnete Verwendungen sind dort erleichterte Anforderungen oder ein Verzicht darauf ausdrücklich aufgeführt.

*BayBO Art. 15–23*

[17] **Wer entscheidet über die Verwendbarkeit nicht zugelassener Baustoffe und Bauprodukte?**

Sofern gültige Zulassungen oder Prüfzeugnisse nicht vorhanden sind, entscheidet das Staatsministerium des Innern auf Antrag über eine Zustimmung im Einzelfall.

Die Zustimmung für denkmaltypische Bauprodukte (Beispiele: Holznägel, alte Putze), die in Denkmälern verwendet werden sollen, erteilt die Untere Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt oder Stadt).

*BayBO Art. 18*

[18] **Wer trägt die Verantwortung für die Weiterverwendung nicht ausgetauschter historischer Bauteile oder Baustoffe?**

Die Verantwortung für die Weiterverwendung historischer Bauteile oder Baustoffe trägt der Bauherr. Die Beurteilung des Fortbestehens der Eignung obliegt dem Entwurfsverfasser und/oder den Fachplanern. Diese haben eine Beratungspflicht gegenüber dem Bauherrn.

*BayBO Art. 51*

[19] **Was versteht man unter Alterung, Verschleiß und Abnutzung von Baustoffen und Bauprodukten?**

Unter Alterung versteht man die Veränderung des Baustoffs oder der Oberflächen von Bauteilen durch Umgebungseinflüsse, die sich mit der Zeit einstellen und die sich in der Regel in einer Verminderung von positiven Eigenschaften ausdrücken.

Verschleiß und Abnutzung sind Veränderungen durch Substanzverlust an der Oberfläche eines Bauteils oder Werkstoffs unter Gebrauch (z. B. ausgetretene Treppenstufen).

2

3

4

5

6

7

8

9

10



## VERTRAGLICHE GRUNDLAGEN

**[20] In welchen Fällen gilt das BGB?**

Das BGB ist die gesetzliche Grundlage unter anderem für das private Baurecht; es ist anzuwenden für alle Werkverträge, soweit nicht durch Allgemeine Geschäftsbedingungen oder durch Individualvereinbarungen im Vertrag wirksam davon abgewichen wird.

*BGB § 631 bis § 651*

Soweit Fragen in der VOB/B nicht geregelt sind, sind die Bestimmungen des BGB heranzuziehen.

*z. B. BGB § 641 Abs. 3, § 310 Abs. 1 und 3*

## [21] Was ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)?

Die VOB ist eine DIN-Norm und kein Gesetz. Sie besteht aus drei Teilen:

### Teil A (VOB/A [DIN 1960])

Teil A enthält allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen durch die öffentliche Hand. Bei Gewährung von öffentlichen Fördermitteln muss sie regelmäßig vereinbart sein. Teil A-VOB enthält:

1. Richtlinien für Gestaltung und Aufbau der Verdingungsunterlagen (die zusammen mit dem Angebot des Auftragnehmers und dem Zuschlag des Bauherrn zum Bauvertrag werden) und
2. Verfahren für Ausschreibung und Vergabe.

### Teil B (VOB/B [DIN 1961])

Teil B enthält allgemeine Vertragsbedingungen (in Form allgemeiner Geschäftsbedingungen) für die Ausführung von Bauleistungen.

Dieser Teil enthält speziell für Bauverträge verfasste Bedingungen, die an die Stelle der entsprechenden Regelungen des BGB treten, wenn die VOB/B als Vertragsbestandteil vereinbart ist. ►►

### Teil C (VOB/C)

Teil C enthält die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen und deren Abrechnung. Allgemeine Regelungen für Bauarbeiten jeder Art enthält ATV DIN 18299, anschließend folgen für eine Reihe von Gewerken fachspezifische Ergänzungen in ATV DIN 18300 ff., die Vorrang vor den allgemeinen Regelungen der ATV DIN 18299 haben. In den fachspezifischen Ergänzungen sind die Nebenleistungen, Besondere Leistungen und Bestimmungen für Aufmaß und Abrechnung aufgeführt.

#### Anmerkung:

VOB/B § 1 schließt die Vereinbarung der VOB/C mit ein. Andernfalls muss Teil C der VOB jeweils ausdrücklich schriftlich vereinbart werden.

**[22] Für wen gilt die VOB/B?**

Die Regelungen der VOB/B sind allgemeine Geschäftsbedingungen (§§ 305 ff. BGB). Die Geltung der VOB/B muss daher in jedem Fall vereinbart werden. Die VOB/B wird nur dann Bestandteil eines Vertrags, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss die andere Vertragspartei (grundsätzlich) ausdrücklich auf die VOB/B hinweist und der anderen Vertragspartei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen und wenn die andere Vertragspartei mit ihrer Geltung einverstanden ist. Bei Förderungen (Zuschüssen oder Darlehen) sind die Richtlinien der einzelnen Fördergeber zu berücksichtigen.

Gegenüber einem öffentlichen Auftraggeber, nämlich einer juristischen Person des öffentlichen Rechts oder einem öffentlich-rechtlichen Sondervermögen, gilt die VOB grundsätzlich, ohne dass es eines besonderen Einverständnisses bedarf.

*BGB § 305 Abs. 2, § 310 Abs. 1*

### [23] Wann ist die VOB/B wirksam vereinbart?

Die VOB/B ist wirksam vereinbart, wenn

1. ein Auftraggeber, der nicht Verbraucher ist, die VOB/B in unveränderter Form gegenüber einem Auftragnehmer verwendet oder
2. ein Auftragnehmer die VOB/B gegenüber einem Auftraggeber, der nicht Verbraucher ist, in unveränderter Form verwendet.

Wesentlich hierbei ist, dass die VOB/B unverändert verwendet wird, also nicht einzelne Abschnitte und/oder Paragraphen eliminiert, beziehungsweise geändert werden. Dies gilt für den gesamten Bauvertrag, insbesondere auch für die Vorbemerkungen und das Leistungsverzeichnis.

Bei der Verwendung gegenüber Verbrauchern unterliegt die VOB/B einer umfassenden Inhaltskontrolle, bei der die einzelnen Klauseln auf ihre Angemessenheit zu überprüfen sind, da sie gegebenenfalls unwirksam sind.

**[24] Was versteht man unter  
»Bedenken anmelden nach VOB/B«  
durch den Auftragnehmer?**

Hat der Auftragnehmer Bedenken gegen Anordnungen des Auftraggebers, gegen die Art der Planung und der darin vorgesehenen Ausführung, gegen die Güte der vom Auftraggeber gelieferten Stoffe oder Bauteile oder gegen die Leistungen anderer Auftragnehmer, so hat er sie dem Auftraggeber unverzüglich – möglichst schon vor Beginn der Arbeiten – schriftlich mitzuteilen. Der Auftragnehmer bleibt jedoch für seine Angaben, Anordnungen oder Lieferungen verantwortlich.

Das »Bedenken anmelden« kann den Auftragnehmer, soweit benannt, von seiner Gewährleistungsverpflichtung befreien.

*VOB/B § 4 Abs. 1 Nr. 4*

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN UND RECHTSPRECHUNG

### [25] Was steht im Baugesetzbuch und in den Länderbauordnungen?

Das Baugesetzbuch (BauGB) als Bundesgesetz für den Städtebau enthält das Planungsrecht, u. a. Regelungen zur Aufstellung von Bauleitplänen und Angaben für die Zulässigkeit von Einzelvorhaben soweit Bauleitpläne nicht bestehen (es klärt also, ob gebaut werden darf).

Die Länderbauordnungen (z. B. BayBO) enthalten länderspezifische Vorschriften unter sicherheitstechnischen Aspekten. Konkret enthalten sie Vorschriften über Bauprodukte und Bauarten, die regeln, wann Vorhaben genehmigungs- oder anzeigepflichtig sind, wer bauvorlageberechtigt ist und wann Prüfungen durch Sachverständige durchzuführen sind (sie klären also, wie gebaut werden darf).

Insgesamt enthalten die Länderbauordnungen Vorschriften zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von baulichen Anlagen.

*BauGB §§1 ff., §§ 29 ff.*

*BayBO Art.15 ff., 24 ff., 55 ff., 61 ff.*

2

3

4

5

6

7

8

9

10

**[26] Was enthält die Baustellenverordnung (BaustellV)?**

Diese Verordnung dient in Verbindung mit dem Arbeitsschutzgesetz der Sicherheit und dem Gesundheitsschutz der Beschäftigten und Dritter auf Baustellen.

Die Baustellenverordnung ist anzuwenden, sofern die voraussichtliche Baudauer mehr als 30 Arbeitstage bei gleichzeitiger Beschäftigung von mehr als 20 Beschäftigten beträgt oder der Umfang der Arbeiten 500 Personentage überschreitet.

Die Baustellenverordnung enthält Bestimmungen über die Vorankündigung der Arbeiten beim Gewerbeaufsichtsamt, über den einzuschaltenden Koordinator, die erforderlichen Unterlagen für die Koordination der verschiedenen Auftragnehmer sowie für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten an baulichen Anlagen.

*BaustellV § 2 Abs. 2, 3, § 3*

### [27] **Was ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)?**

Die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist eine Rechtsverordnung des Bundes zur Regelung der Vergütung (Honorar) der Leistungen von Architekten und Ingenieuren in Deutschland. Die Begriffe Architekt und Ingenieur beziehen sich hierbei auf im Bauwesen tätige planende Fachrichtungen (Architektur, Bauingenieurwesen, Bauphysik, Versorgungstechnik, Elektrotechnik, Vermessung, Gartenbau, Landschaftsplanung etc.).

[28] **Welche Bedeutung haben Gerichts-  
entscheidungen?**

Gerichtsentscheidungen (auch solche des Bundesgerichtshofs und der Oberlandesgerichte) sind nur für den entschiedenen Einzelfall rechtsverbindlich.

Die Begründungen von Gerichtsentscheidungen können aber häufig auch für vergleichbare Fälle Klarheit schaffen.

[29] **Welche Bedeutung haben  
Kommentare?**

Kommentare sind Auslegungshilfen für Gesetze und andere Regelwerke und in der Regel von fachkundigen Personen verfasst. Üblicherweise stellen sie den Meinungsstand dar, geben einen Überblick über die relevante Rechtsprechung und erläutern die persönliche Ansicht des Bearbeiters.

## AUSSCHREIBUNG UND VERGABE

**[30] Was ist eine Ausschreibung?**

Die Ausschreibung ist eine Aufforderung zur Abgabe von Angeboten und ist ein Teil des Verfahrens zur Vergabe von Aufträgen im Wettbewerb. Durch sie werden potentielle Bieter aufgefordert, ein Angebot zu unterbreiten.

Es gibt drei Arten von Ausschreibungen:

1. Bei einer Öffentlichen Ausschreibung wird eine nicht beschränkte Zahl von Auftragnehmern zur Einreichung von Angeboten öffentlich aufgefordert.
2. Bei einer Beschränkten Ausschreibung wird eine beschränkte Zahl von ausgewählten Auftragnehmern zur Einreichung von Angeboten aufgefordert.
3. Bei einer Beschränkten Ausschreibung nach Öffentlichem Teilnahmewettbewerb wird einer beschränkten Zahl von Unternehmern die Einreichung von Angeboten nach vorheriger öffentlicher Aufforderung, Teilnahmeanträge zu stellen, angeboten.

Abhängig von der Art der zu vergebenden Leistung und dem Auftragswert gelten unterschiedliche Regelungen für die Ausschreibung. Beim Überschreiten bestimmter Schwellenwerte sind die Leistungen EU-weit auszuschreiben.

### [31] **Was ist die Angebotseröffnung?**

In der Ausschreibung wird nicht nur der Termin zur Abgabe des ausgefüllten Leistungsverzeichnisses sondern auch der Termin zur Angebotseröffnung angegeben.

Zu diesem Termin sind alle Bieter zugelassen. Dabei werden die eingegangenen Angebote geöffnet und u. a. die Angebotsendsummen dem Bieterkreis – also nicht öffentlich – vorgelesen.

Sofern Nebenangebote (Sondervorschläge) zugelassen sind, gilt dies auch für diese.

*VOB/A § 8 Abs. 2 Nr. 3, § 10, § 14*

**[32] Was versteht man unter Vergabe und welche Verfahren sind dabei einzuhalten?**

Die Vergabe von Leistungen ist die Beauftragung durch den Auftraggeber aufgrund einer Ausschreibung oder eines Vertragsangebotes. Sie ist der Vertragsabschluss.

Dabei wird unterschieden zwischen der Vergabe von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen, der Vergabe von freiberuflichen Dienstleistungen und der Vergabe von Bauleistungen.

*VgV §§ 4–6*

**[33] Was ist Inhalt der Baubeschreibung?**

Bei einer Baubeschreibung handelt es sich um eine detaillierte Beschreibung des Bauvorhabens. Dabei werden neben der Art der Bauausführung die zum Einbau gelangenden Materialien beschrieben und aufgelistet.

Die Baubeschreibung wird Bestandteil sowohl des Bauantrages als auch des Bauvertrages. Steht der Bau im Zusammenhang mit einem Grundstückskauf bzw. mit einem Kauf von einem Bauträger, wird die Baubeschreibung als Bestandteil des Kaufvertrags notariell beurkundet. ▶▶

Die Baubeschreibung sollte stets einem Sachverständigen, Ingenieur, Architekten oder Anwalt vorgelegt bzw. mit diesem abgestimmt werden.

Bei umfangreichen denkmalpflegerischen Maßnahmen empfiehlt sich als Erweiterung der Baubeschreibung ein sogenanntes Maßnahmenkonzept aufzunehmen, das gleichzeitig die Abstimmungsgrundlage mit den Denkmalbehörden darstellen kann.

*BauVorIV §9*

## ENTWURFSVERFASSER UND SICHERHEITSKOORDINATOR

### [34] **Wer kann als Entwurfsverfasser tätig sein?**

Entwurfsverfasser ist, wer einen Entwurf für ein Bauwerk erstellt oder in seiner Verantwortung erstellen lässt, der als Bauantrag zur Baugenehmigung eingereicht wird. In der Regel handelt es sich um einen Architekten oder Bauingenieur. »Objektplaner« oder »Planfertiger« sind weniger genaue Bezeichnungen.

Der Entwurfsverfasser muss nach Sachkunde und Erfahrung für die Vorbereitung des Bauvorhabens geeignet sein. Er ist für die Vollständigkeit und Brauchbarkeit des Entwurfs verantwortlich. Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner hinzuzuziehen. Diese sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich.

Der Entwurfsverfasser trägt die Verantwortung für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen der Leistungen aller Fachplaner. ▶▶

*BayBO Art. 51*

2

3

4

5

6

7

8

9

10

Uneingeschränkt bauvorlageberechtigt ist, wer in Bayern zur Führung der Berufsbezeichnung »Architekt« berechtigt ist oder wer in die von der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau zu führende Liste der bauvorlageberechtigten Ingenieure eingetragen ist. Eingetragen werden kann, wer die Berufsbezeichnung »Ingenieur« zu führen berechtigt ist und mindestens zwei Jahre praktische Tätigkeit auf dem Gebiet »Entwurfsplanung von Gebäuden« nachweisen kann.

*BayBO Art. 61*

Der Entwurfsverfasser und der Bauherr haben den Bauantrag und die Bauvorlagen zu unterschreiben. Die von den Fachplanern nach Art. 51 Abs. 2 BayBO bearbeiteten Unterlagen müssen von diesen unterschrieben sein.

*BayBO Art. 64 Abs. 4*

2

[35] **Wer zählt als Entwurfsverfasser, wenn nach Fertigstellung der Genehmigungsvorlagen (HOAI § 33 Leistungsphase 4) niemand beauftragt wird?**

3

Wenn kein Entwurfsverfasser beauftragt ist, fallen dem Bauherrn selbst die öffentlich rechtlichen Pflichten des Entwurfsverfassers einschließlich der Koordinierungspflicht für die entsprechenden Bauphasen zu.

4

5

*BayBO Art. 50*

6

7

8

9

10

**[36] Welche Aufgaben hat der Koordinator für Sicherheits- und Gesundheitsschutz?**

Der Koordinator für Sicherheits- und Gesundheitsschutz ist vom Bauherrn für Baustellen zu bestellen, wenn Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber auf der Baustelle tätig werden. Bei entsprechender Qualifikation kann der Bauherr die Aufgaben der Koordination auch selbst übernehmen.

Der Koordinator hat spezielle Aufgaben während der Planung und Ausführung von Bauvorhaben wahrzunehmen. Er hat die erforderlichen Maßnahmen der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes, die mehrere Unternehmer betreffen, festzulegen, zu koordinieren und ihre Einhaltung zu überprüfen. Dazu werden vor Baubeginn ein Sicherheits- und ein Gesundheitsschutzplan erstellt und während der Bauausführung bei Bedarf ergänzt sowie für spätere Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten entsprechende Maßnahmen in einer sog. Unterlage festgehalten. Der Bauherr wird durch die Bestellung eines geeigneten Koordinators nicht von seiner Verantwortung entbunden, seine Verpflichtungen nach der Baustellenverordnung zu erfüllen.

*BaustellV § 3 Abs. 1a*



3

4

5

6

7

8

9

10

## REGELWERKE

[37] **Welche Regelwerke gibt es?**

Das Bauwesen wird wie kaum ein anderer Industriezweig geprägt von einer Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen, Normen, Richtlinien, Produkt-Datenblättern der produzierenden Industrie und des Gewerbes sowie Merkblättern und Veröffentlichungen von Fachgremien und Fachverbänden.

Es ist stets im Einzelfall zu prüfen, was gilt.

3

4

5

6

7

8

9

10

**[38] Was ist das DIN?**

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) mit Sitz in Berlin ist als Institut zuständig für Normung und Standardisierung in Deutschland auf Grund eines Ländervertrages.

Die Aufgabe dieses 1917 gegründeten privaten Vereins besteht darin, gemeinsam mit den Vertretern der sogenannten »interessierten Kreise« wie Berufsverbände, Hersteller, Behörden, Hochschulen, Verbraucher, Labors und Prüfinstitute konsensbasierte Normen zu erarbeiten, die sich auf Produkte und Verfahren beziehen.

Normen dienen u. a. der Vereinheitlichung

- von Produkten  
(z. B. technische Eigenschaften, Größe, Aussehen) und
- von Verfahren  
(z. B. Bemessungsregeln, Prüf- und Messverfahren, Angaben zur Güteüberwachung).

[39] **Welche Verbindlichkeit hat eine DIN-Norm?**

Eine DIN-Norm ist die Veröffentlichung eines privaten Vereins. Sie steht jedermann grundsätzlich zur Anwendung frei. Eine Anwendungspflicht kann sich aber aus Rechts- und Verwaltungsvorschriften, Verträgen oder sonstigen Rechtsgründen ergeben.

DIN-Normen sind nicht die einzige, sondern nur eine Erkenntnisquelle für technisch ordnungsgemäßes Verhalten im Regelfall. Es ist auch zu berücksichtigen, dass DIN-Normen nur den zum Zeitpunkt der jeweiligen Ausgabe herrschenden Stand der Technik berücksichtigen können.

Festlegungen in Normen sind auf Grund ihres Zustandekommens nach den hierfür geltenden Grundsätzen fachgerecht. Sie werden als »anerkannte Regeln der Technik« angesehen. Für DIN-Normen besteht überdies eine tatsächliche Vermutung dafür, dass sie »allgemein anerkannte Regeln der Technik« wiedergeben (vgl. dazu auch ▶ Frage 42).

Zu beachten sind DIN-Normen immer, soweit sie bauaufsichtlich eingeführt sind.

*Reihe der DIN-Taschenbücher, Beuth Verlag*

3

4

5

6

7

8

9

10

[40] **Kann man von einer DIN-Norm abweichen?**

Von einer DIN-Norm kann immer abgewichen werden.

Die Folge ist aber, dass der Abweichende begründen muss, dass trotz Abweichung die allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden.

[41] **Gibt es Verordnungen und Normen, die für Denkmäler explizit nicht gelten?**

Es gibt verschiedene Hinweise in Verordnungen und Normen, dass man von Anforderungen einerseits abweichen kann oder aber, dass die normativen Vorgaben für einen bestimmten Bereich nicht gelten (z. B. nachträgliche Bauwerksabdichtung bei denkmalpflegerischen Maßnahmen).

Dies dient zum einen zur Bewahrung der Baudenkmäler, zum anderen aber, um technische Entwicklungen, die an Einzelfällen auf ihre Tauglichkeit noch zu prüfen sind, nicht zu behindern.

*BayBO Art.18 Abs.2*

*EnEV 2009 § 24, §1.2*

*DIN 18195-1:2000-08 Abschnitt 1.2*

*DSchG Art. 6 Abs. 2*

*BayVerf Art.141 Abs. 2*

3

4

5

6

7

8

9

10

## ALLGEMEIN ANERKANNTE REGELN DER TECHNIK

### [42] **Was sind allgemein anerkannte Regeln der Technik?**

Nicht alle Bereiche des Bauwesens haben sich bisher auf eine einheitliche Sprachregelung verständigt.

Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten Regeln, die

1. in der Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und
2. in der Praxis bei den nach neuestem Erkenntnisstand vorgebildeten Fachleuten durchweg bekannt sind und angewendet werden und
3. sich aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung bewährt haben.

Alle drei Anforderungen müssen gleichzeitig zusammentreffen, um von einer allgemein anerkannten Regel der Technik sprechen zu können. ▶▶

Dazu Beispiele:

- Die Dreifachwand (ortbetonergänzte Fertigteilwand) für wasserundurchlässige Keller ist mittlerweile eine Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, war es aber anfangs sicherlich nicht.
- Gleiches galt für die Verwendung von kunststoffmodifizierten Bitumendickbeschichtungen, die jahrelang in der Diskussion waren, bevor diese in die letzte Fassung der DIN 18195 mit aufgenommen wurden.
- Ständig in der Diskussion hingegen ist die Frage, ob die Schallschutznorm DIN 4109 »noch« allgemein anerkannte Regel der Technik ist oder schon längst von höherer Qualität am Bau überholt ist.

Die Bayerische Bauordnung, die VOB und die HOAI verwenden ähnliche Formulierungen. ▶▶

3

4

5

6

7

8

9

10

Die VOB erwähnt beim Mangelbegriff unter anderem die Notwendigkeit der Einhaltung der »anerkannten Regeln der Technik«.

*VOB/B § 4 Abs. 2, § 13 Abs. 1*

In der HOAI werden »fachlich allgemein anerkannte Regeln der Technik« als schriftlich fixierte technische Festlegungen für Verfahren definiert, die nach herrschender Auffassung der beteiligten Fachleute, Verbraucher und der öffentlichen Hand geeignet sind, die Ermittlung der anrechenbaren Kosten nach dieser Verordnung zu ermöglichen und die sich in der Praxis allgemein bewährt haben oder deren Bewährung nach herrschender Auffassung in überschaubarer Zeit bevorsteht.

*HOAI § 2 Abs. 12*

Das BGB erwähnt die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht. In der Baupraxis spricht man jedoch meist von allgemein anerkannten Regeln der Technik.

[43] **Sind DIN-Normen und andere nationale oder europäische Normen immer als allgemein anerkannte Regel der Technik anzusehen?**

Im ersten Anschein besteht für die Normen die Vermutung, dass sie den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Diese Vermutung ist durch ein Sachverständigengutachten widerlegbar, denn in den Normenausschüssen werden auch Interessenstandpunkte von Industrie und Verbänden vertreten. Außerdem entsprechen Normen nicht immer dem aktuellen technischen Kenntnisstand und beinhalten nicht immer Regeln, die sich langfristig bewähren oder bewährt haben.

3

4

5

6

7

8

9

10

#### [44] **Was sind bauaufsichtlich eingeführte Normen?**

Es sind die vom Staatsministerium des Innern durch öffentliche Bekanntmachung als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln. Sie sind öffentlich rechtlich zu beachten. Deren Einhaltung wird von der Baugenehmigungsbehörde gegebenenfalls geprüft.

Es werden nur die technischen Regeln bauaufsichtlich eingeführt, die zur Erfüllung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich sind.

Abweichungen sind jedoch auch hier möglich (vgl. dazu ▶ Frage 40).

Eine vollständige aktuelle Übersicht dazu ist im Internet abrufbar unter: [www.bauen.bayern.de](http://www.bauen.bayern.de) (Rubrik »Bautechnik«)

*BayBO Art. 3 Abs. 2*

### [45] Was ist im Bauproduktengesetz geregelt?

Die EU-Richtlinien werden in der Regel jeweils erst nach Umsetzung in deutsches Recht allgemein verbindlich. Die Bauprodukten-Richtlinie der EU ist im Bauproduktengesetz (BauPG) und in den einzelnen Bauordnungen der Länder umgesetzt.

Geregelt sind das »In den Verkehr bringen« und die Verwendung von sowie der Handel mit Bauprodukten, ferner die für die gesamte Europäischen Union wirksame Kennzeichnung der Bauprodukte durch das CE-Kennzeichen (siehe ▶ Frage 50).

Weiter werden die Zulassungsbedingungen, Zulassungsverfahren und die Nachweisverfahren der Konformität von Bauprodukten für deren Verwendung dort geregelt.

*BauPG  
BayBO Art. 2, Abs. 10, Art. 15 ff.*

3

4

5

6

7

8

9

10

[46] **Was ist eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung?**

Eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung kann vom Deutschen Institut für Bautechnik auf Antrag des Herstellers für nicht geregelte Bauprodukte erteilt werden.

*BauPG § 2  
BayBO Art. 16*

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen werden zum Nachweis der Verwendbarkeit von Bauprodukten erteilt, wenn diese noch nicht die CE-Kennzeichnung (siehe ▶ Frage 50) nach dem Bauproduktengesetz haben und sie ferner auch nicht durch deutsche Normen oder Vorschriften geregelt sind (nicht geregelte Produkte und Bauarten). Die vom Deutschen Institut für Bautechnik erteilten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen gelten in allen Ländern der Bundesrepublik Deutschland.

*BayBO Art. 2 Abs. 10, Art. 15, 16–18*

## VERWENDBARKEIT VON BAUPRODUKTEN

### [47] **Was ist eine Zustimmung im Einzelfall?**

Sofern weder eine Norm, noch eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung, noch ein allgemeines bauaufsichtliches Prüfzeugnis für die Herstellung und Verwendung eines Bauproduktes existiert oder wesentlich davon abgewichen wird, ist eine Zustimmung im Einzelfall erforderlich. Dies gilt nicht für Bauprodukte, für deren Verwendung nach der Bauregelliste keine Anforderung gestellt ist.

Über die Zustimmung im Einzelfall hat die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern auf Antrag zu entscheiden. Für denkmalspezifische Bauprodukte erteilen die Untere Bauaufsichtsbehörde bzw. die Untere Denkmalschutzbehörde die Zustimmung im Einzelfall. (Siehe auch ▶ Frage 48.)

*BayBO Art. 18*

*DSchG Art. 6 Abs. 3 Satz 2, Art. 17 Satz 2*

3

4

5

6

7

8

9

10

**[48] Was ist zu beachten, wenn man nicht genormte Baustoffe verwenden will?**

Es ist zu prüfen, ob nach der Bauregelliste Teil C überhaupt Anforderungen gestellt werden und welche Anforderungen in der Bauregelliste A oder B ersatzweise gestellt werden. Bei wesentlichen Abweichungen von den Anforderungen ist eine Zustimmung im Einzelfall zu beantragen.

*BayBO Art. 18 Abs. 2 und 3  
Bauregelliste A, B und C*

## GÜTEZEICHEN

### [49] **Was versteht man unter dem Konformitätszeichen?**

3

Konformitätszeichen stehen für die Übereinstimmung mit festgesetzten Qualitätsstandards. Gängige Zeichen sind CE, Ü und RAL.

4

5

6

7

8

9

10

**[50] Was bedeutet das CE-Zeichen?**

Das CE-Zeichen (Conformité Européenne) sagt aus, dass das Produkt güteüberwacht hergestellt ist und im Bauwesen verwendet werden darf.

Diese Kennzeichnung bestätigt die Übereinstimmung der Produkte mit den grundlegenden Anforderungen, die sich aus entsprechenden EU-Richtlinien ergeben. Die CE-Kennzeichnung gilt für das Inverkehrbringen, die Inbetriebnahme und/oder die Verwendung der betreffenden Baustoffe und Bauarten.

*BayBO Art.15, Abs.1*

**[51] Was bedeutet das Ü-Zeichen?**

Das Ü-Zeichen (Überwachungszeichen) bestätigt die Einhaltung der entsprechenden technischen Regeln, einer allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung, eines allgemeinen bauaufsichtlichen Prüfzeugnisses oder einer Zustimmung im Einzelfall. Es handelt sich um ein Zertifizierungszeichen für Normenkonformität von Bauprodukten.

Das DIN-Zeichen wird von einer von DIN-CERTCO anerkannten Prüfstelle vergeben, die die Übereinstimmung prüft und überwacht.

Das Ü-Zeichen wird schrittweise durch das CE-Zeichen abgelöst.

3

4

5

6

7

8

9

10

**[52] Was bedeutet RAL?**

Das Zeichen RAL steht für »Reichs-Ausschuss für Lieferbedingungen«, eine Initiative, die 1925 durch die deutsche Privatwirtschaft und die damalige deutsche Regierung gegründet wurde. Derzeit bestehen etwa 130 Gütegemeinschaften als in der Regel privatrechtliche Vereine, die ihre Arbeit auf der Basis von wettbewerbs- und kartellrechtlich geprüften Unterlagen durchführen.

Es gibt RAL-Gütezeichen unter anderem für Fenster, Haustüren, Fertigteilbauweisen.



4

5

6

7

8

9

10

## MANGEL UND SCHADEN

### [53] Was ist ein Baumangel?

Ein Baumangel (im BGB als Sachmangel bezeichnet) ist die Abweichung des IST vom SOLL.

Das IST wird vor Ort festgestellt, das SOLL ergibt sich aus der mit dem Auftragnehmer vereinbarten Leistung vor allem nach Art, Umfang und Qualität.

4

5

6

7

8

9

10

[54] **Wie grenzt man den Begriff des Bau-  
schadens vom Baumangel ab?**

Ein Schaden ist eine nachteilige Veränderung oder ein negatives Ereignis. Juristisch wird zwischen Sach-, Personen- und Vermögensschäden unterschieden.

So ist das Fehlen einer Abdichtung ein Mangel. Sofern sich aus dem Fehlen der Abdichtung ein mangelnder Feuchteschutz ergibt, ist dies als nachteilige Veränderung – also als Schaden – zu bezeichnen, der sich zum Beispiel in Form von Nässe an einer Wand abzeichnet.

[55] **Wie definiert das BGB den Mangelbegriff?**

Das BGB definiert nicht den Mangelbegriff an sich, sondern »ein frei sein von Mängeln«, was im Folgenden zu einem 3-stufigen Mangelbegriff umformuliert wird:

1. Stufe nach BGB

Das Werk ist mangelhaft, wenn es nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat. Die vereinbarte Beschaffenheit ergibt sich ausschließlich aus dem Vertrag (z. B. Leistungsverzeichnis), kann aber auch in Vertragsinhalten wie in der Baubeschreibung, in Normen, in Plänen oder in Produktunterlagen definiert sein.

Ein Mangel ist auch dann vorhanden, wenn ein Auftragnehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in einer zu geringen Menge herstellt.

*BGB § 633 Abs. 2 Satz 3*

2. + 3. Stufe siehe ▶ Frage 56.

4

5

6

7

8

9

10

**[56] Was gilt, wenn eine Beschaffenheitsvereinbarung nicht vorliegt, wenn über die Ausführung eines bestimmten Bauteils, eine bestimmte Leistung oder sonstige Bedingungen nichts vereinbart wurde?**

## 2. Stufe nach BGB

Wenn eine Beschaffenheit nicht vereinbart wurde, ist ein Werk mangelhaft, wenn es sich nicht für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet. Es gibt z. B. in Verträgen, Normen oder Produktbeschreibungen kaum eine Festlegung über im Falz klemmende Türen. Das Klemmen einer Tür wäre demnach ein Beispiel für einen Mangel, weil eine klemmende Tür sich nicht für die vorausgesetzte Verwendung eignet. ►►

*BGB § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1*

### 3. Stufe nach BGB

Ist weder eine Beschaffenheit vereinbart, noch eine bestimmte Verwendung nach dem Vertrag vorausgesetzt, dann ist ein Werk mangelhaft, wenn es sich nicht für die gewöhnliche Verwendung eignet oder die Beschaffenheit fehlt, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art des Werkes erwarten kann.

Ein Beispiel hierfür wäre das Anbringen von Türdrückern oder Lichtschaltern auf der richtigen Höhe, da ein Nutzer erwarten kann, dass »bei Werken der gleichen Art« üblicherweise Türdrücker oder auch Lichtschalter in der richtigen Höhe angebracht sind.

*BGB § 633 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2*

4

5

6

7

8

9

10

**[57] Unterscheidet sich die Mangeldefinition nach BGB von der Definition nach VOB/B?**

Nach der Neufassung des BGB (2002) und der VOB/B unterscheiden sich die Definitionen nur geringfügig.

Ein Unterschied liegt darin, dass nach VOB/B dann ein Mangel besteht, wenn ein Werk nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat und nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Im BGB wird auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik nicht ausdrücklich Bezug genommen. Gleichwohl sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik auch im BGB-Werkvertrag zu beachten.

*VOB/B §4 Abs.2, §13 Abs.1*

**[58] Welche Arten von Sachmängeln gibt es?**

Manche Mängel sind bei der Abnahme bekannt, andere nicht, manche sind verdeckt, andere liegen offen zu Tage.

Das BGB und auch die VOB/B kennen und unterscheiden bekannte und nicht bekannte Mängel. Beispielsweise sind bekannte Mängel bei der Abnahme vorzubehalten.

BGB und VOB kennen die Begriffe offener, verdeckter und versteckter Mangel nicht; gleichwohl wird im Bauwesen damit oft argumentiert.

*BGB § 633 Abs. 2  
VOB/B §12, §13*

4

5

6

7

8

9

10

## VERSTECKTER MANGEL

**[59] Im Bauwesen wird oft zwischen verdeckten und versteckten Mängeln unterschieden. Worin kann hier ein Unterschied bestehen und ist dieser für das weitere Vorgehen relevant?**

Verdeckte bzw. versteckte Mängel sind Mängel, die nicht einsehbar sind (z. B. Zustand der Wand hinter einer Holzverschalung oder unter dem Putz).

Im technischen Sprachgebrauch haben sich nachfolgende Formulierungen herausgebildet:

Verdeckte Mängel sind Mängel, die nicht einsehbar sind (z. B. Zustand der Wand hinter einer Holzverschalung oder hinter Putz).

Versteckte Mängel sind Mängel, die vorsätzlich verdeckt wurden und/oder arglistig verschwiegen werden.

Da es juristisch gesehen nur bekannte und nicht bekannte Mängel gibt, ist die technische Unterscheidung ohne weiteren Belang. Deshalb sollten diese Formulierungen vermieden werden.

### [60] **Was versteht man unter arglistigem Verschweigen?**

Arglistig verschweigt ein Auftragnehmer einen Mangel, wenn er zum einen den Mangel erkennt und sich bewusst ist, dass dieser für die Entscheidung des Auftraggebers über die Abnahme erheblich ist (d. h. ihn unter Umständen von der Abnahme abhalten würde) und wenn er zum anderen den Mangel nicht offenbart, obwohl er nach Treu und Glauben hierzu verpflichtet gewesen wäre. Fragen zur Verjährung siehe ▶ Frage 80.

Beispiel: Ein Auftragnehmer lässt wegen Schimmelbefalls eine Kellerwand mit einer Holzverschalung versehen, um den Mangel vor dem Auftraggeber zu verstecken beziehungsweise zu verbergen.

Bei arglistigem Verschweigen von Mängeln kann unter Umständen die Abnahmeerklärung wegen arglistiger Täuschung angefochten werden; auch Ansprüche aus unerlaubter Handlung können in diesem Fall gegeben sein.

*BGB §123, §823 Abs. 2*

4

5

6

7

8

9

10

## MÄNGELUNTERSCHIEDUNG

### [61] **Welche weitere Mängelunterscheidung gibt es?**

Man kann auch zwischen Mängeln bei der Abnahme und Gewährleistungsmängeln unterscheiden; erstere sind zum Zeitpunkt der Abnahme bekannt und müssen vorbehalten werden, letztere werden im Laufe der Gewährleistungszeit bekannt.

[62] **Welche Unterscheidung von technischen Mängeln gibt es darüber hinaus?**

Alternativ kann man auch Mängel hinsichtlich folgender Kriterien unterscheiden:

- Mängel der Standsicherheit  
(z. B. Bruch, Verlust der Stabilität)
- Mängel der Gebrauchstauglichkeit  
(Undichtigkeit eines Kellers, Schwingen einer Decke)
- Mängel der Dauerhaftigkeit  
(z. B. Korrosion, Schädlingsbefall)
- Mängel der Optik  
(z. B. Ungleichmäßigkeiten in der Struktur oder in der Farbe von Putzflächen)

4

5

6

7

8

9

10

[63] **Was versteht man unter einem optischen Mangel?**

Ein optischer Mangel ist ein Mangel, der

1. aus einer normalen Beobachterperspektive und
2. unter normalen Beleuchtungsverhältnissen sichtbar ist und der
3. bei herkömmlichen handwerklichen Fähigkeiten vermeidbar gewesen wäre.

Alle drei Kriterien müssen gleichzeitig erfüllt sein, um von einem optischen Mangel sprechen zu können. Oft werden im Bauwesen optische Mängel so angesehen, als wenn es für diese eine andere Betrachtungsweise oder andere Gewährleistungsfristen gäbe. Dies ist aber keineswegs so. Sofern man vom Vorhandensein eines optischen Mangels ausgehen kann, gelten die gleichen Folgen und Ansprüche wie bei den anderen Mängelkategorien.

## KOSTENANRECHNUNG UND SCHADENSERSATZ

### [64] **Was versteht man unter Sowiesokosten?**

Unter Sowiesokosten versteht man im Schadensersatzrecht Kosten, die »ohnedies«, also »sowieso« angefallen wären.

Tritt beispielsweise durch eine Tiefgaragendecke Wasser ein, weil eine Abdichtung fehlt, so kann der Planer oder Auftragnehmer auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden (Lackschäden an Fahrzeugen, Durchnässung).

Das Abräumen der Decke und Wiederverfüllen gehört zu den Kosten der Mängelbeseitigung. Die Kosten für die notwendige Abdichtung der Decke selbst sind jedoch Sowiesokosten, die seinerzeit ohnedies angefallen wären und somit nicht unter den Schadensersatzanspruch fallen.

4

5

6

7

8

9

10

**[65] Was versteht man unter »Neu für Alt«?**

Durch eine Schadensersatzleistung soll der Geschädigte nicht besser gestellt werden, als wenn der Schaden nicht eingetreten wäre. Wenn eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt wird, ist der Zeitwert der beschädigten Sache maßgebend.

Beispiel: Nach einer erfolgten Riss-Instandsetzung an einer geputzten Fassade ist es in der Regel notwendig, die Fassade neu zu streichen. Da der Eigentümer ohnedies seine Fassade alle 15 bis 25 Jahre streichen müsste, kann der Abzug »Neu für Alt« zur Anwendung kommen. Er müsste sich demnach, je nach dem Zeitpunkt der Entstehung des Schadens, die anteiligen Kosten für den Fassadenanstrich selbst zurechnen lassen.

Sofern ein Schaden an einer neu gestrichenen Fassade entsteht, kommt der Abzug »Neu für Alt« nicht zur Anwendung, weil der Zeitwert in diesem Fall noch 100 % ist.



5

6

7

8

9

10

## ABNAHMEVORGANG

[66] **Was ist die Abnahme?**

Die Bauabnahme ist die Entgegennahme des vom Auftragnehmer im Wesentlichen fertig gestellten Bauwerks durch den Auftraggeber und dessen Billigung als im Wesentlichen vertragsgerechte Leistung. Für die rechtsgeschäftliche Abnahme, z. B. durch den Bauleiter, ist eine Vollmacht des Auftraggebers erforderlich.

Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.

Die Abnahme ist eine einseitige Willenserklärung des Auftraggebers eines Werks und bedarf generell nicht der Einwilligung des Auftragnehmers.

In der Praxis ist es oft üblicher Umgang bei Bauabnahmen, dass der Auftragnehmer (z. B. Subunternehmer, Bauträger bei Verkauf eines Objekts) auf einer Abnahmeerklärung mit unterschreibt; zwingend notwendig ist dies allerdings nicht.

Es kann Teilabnahmen, soweit vereinbart, für in sich geschlossene Teilgewerke und Schluss- oder Endabnahmen bei Fertigstellung geben.

BGB § 640  
VOB/B § 12

5

6

7

8

9

10

**[67] Wann ist eine Teilabnahme sinnvoll?**

Teilabnahmen sind dann sinnvoll, wenn einzelne Gewerke für sich abgerechnet werden sollen (z. B. Fliesengewerk) oder ein Gewerk zur Endabnahme nicht mehr eingesehen oder beurteilt werden kann (z. B. Estrichgewerk).

**[68] Findet eine Abnahme auch durch Ingebrauchnahme statt (konkludentes Handeln)?**

Eine Abnahme kann auch durch Ingebrauchnahme (stillschweigend z. B. durch Einzug in das Haus = Abnahme durch konkludentes [schlüssiges] Handeln) erfolgen. Der Auftragnehmer muss aber von einem Verhalten des Auftraggebers Kenntnis erlangen, aus dem er nach Treu und Glauben schließen kann, dass der Auftraggeber das Werk als im Wesentlichen vertragsgemäß billigt.

Hat der Auftraggeber auf der Grundlage eines VOB-Vertrags die Bauleistung in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von sechs Werktagen nach Beginn der Benutzung als vollzogene Abnahme.

*VOB/B § 12 Abs. 5*

5

6

7

8

9

10

**[69] Unter welchen Umständen kann der Auftraggeber die Abnahme verweigern?**

Der Auftraggeber ist zur Abnahme des vertragsgemäß hergestellten Werks verpflichtet.

Im Bereich des BGB-Bauvertrags steht es der Abnahme gleich, wenn der Auftraggeber das Werk nicht innerhalb einer vom Auftragnehmer bestimmten angemessenen Frist abnimmt, obwohl er dazu verpflichtet ist (= fiktive Abnahme).

Der Auftraggeber kann bei Vorhandensein von wesentlichen Mängeln die Abnahme verweigern. Dasselbe gilt auch bei einer überdurchschnittlichen Menge von kleinen Mängeln.

Ist die Gebrauchstauglichkeit für den Auftraggeber beeinträchtigt, so liegt in der Regel ein wesentlicher Mangel vor.

*BGB § 640 Abs.1 Satz 3  
VOB/B §12 Abs.3, §14 Abs.2*

[70] **Welche Rechtsfolgen hat die Abnahme?**

Mit der Abnahme

1. ist die Voraussetzung für die Fälligkeit der Vergütung geschaffen,

*BGB § 641  
VOB/B § 14*

2. beginnt die Frist für die Verjährung der Mängelbeseitigungsansprüche,

*BGB § 634a Abs. 2  
VOB/B § 13 Abs. 4*

3. tritt die Beweislastumkehr hinsichtlich der Mängel ein (vgl. auch ▶ Frage 71) und

*BGB § 640 Abs. 2  
VOB/B § 12 Abs. 6*

4. geht die Gefahr für zufälligen Untergang oder zufällige Verschlechterung des Bauwerks auf den Auftraggeber über. Die Gefahr geht auch dann auf den Auftraggeber über, wenn er mit der Abnahme in Verzug kommt.

*BGB § 644 Abs. 1  
VOB/B § 7, § 12 Abs. 1*

Nimmt der Auftraggeber ein mangelhaftes Werk ab, obwohl er den Mangel kennt, so stehen ihm Gewährleistungsrechte wegen dieses Mangels nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen dieses Mangels bei der Abnahme vorbehält.

*BGB § 640 Abs. 2  
VOB/B § 12 Abs. 5 Nr. 3*

5

6

7

8

9

10

## BEWEISLASTUMKEHR UND MÄNGELRÜGE

### [71] **Was versteht man unter Beweislastumkehr?**

Bis zur Abnahme muss der Auftragnehmer beweisen, dass das bei ihm bestellte Werk frei von Sach- (und Rechts-)mängeln ist.

Ab dem Zeitpunkt der Abnahme jedoch »kehrt sich die Beweislast um« und der Auftraggeber muss nun beweisen, dass das Werk im Zeitpunkt der Abnahme mangelbehaftet war, sofern er nicht diesen Sachmangel bei der Abnahme (in beweiskräftiger Form) bereits gerügt hat.

*BGB § 633 Abs.1, § 640 Abs.2  
VOB/B §12 Abs. 6*

[72] **Muss bei einer Mängelrüge, der Mangel dem jeweiligen Mängelverursacher zweifelsfrei zugeordnet werden?**

Nein, manchmal ist es ohne eingehende Untersuchungen gar nicht möglich, eine eindeutige Zuordnung zu erlangen. Der Mangel muss allerdings genau bezeichnet und gegenüber den möglichen Verursachern gerügt werden.

Mängelansprüche sind gegen den/die Vertragspartner zu richten. Gegen andere Personen können, je nach Lage des Falles, außervertragliche Ansprüche aus unerlaubter Handlung gegeben sein (z. B. Körperverletzung durch herabfallende Teile).

*BGB §§ 634 ff., §§ 823 ff.*

5

6

7

8

9

10

**[73] Wie ermittelt man den Mängelverursacher?**

Der Mängelverursacher kann vom Auftraggeber durch Feststellen/Beobachten eruiert werden, in schwierigeren Fällen bedarf es der Sicherung und Dokumentation von Beweismitteln, der Hinzuziehung eines Sachverständigen und/oder der Einleitung eines Selbständigen Beweisverfahrens (vgl. ▶ Frage 95).



6

7

8

9

10

## GEWÄHRLEISTUNG

### [74] Was bedeutet Gewährleistung?

Das BGB und die VOB/B vermeiden das Wort Gewährleistung. Sie schreiben vor, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber das versprochene Werk frei von Sachmängeln zu verschaffen hat.

Im Bauwesen wird unter Gewährleistung die Phase zwischen Abnahme und Ende der Verjährung bezeichnet.

Die Gewährleistung bestimmt die Rechtsfolgen und Ansprüche, die dem Auftraggeber im Rahmen eines Werkvertrags zustehen.

Unter Gewährleistung ist auch die von einem Verschulden unabhängige Verpflichtung des Auftragnehmers nach der Abnahme für die ordnungsgemäße Vertragsleistung zu verstehen.

*BGB §§ 633 ff.  
VOB/B §13*

6

7

8

9

10

**[75] Welche Rechte hat ein Auftraggeber, wenn ein Werk mangelhaft ist?**

Der Auftraggeber hat grundsätzlich folgende Möglichkeiten:

Der Auftraggeber kann

1. Nacherfüllung verlangen, die der Auftragnehmer wiederum
  - a) nach seiner Wahl als Nachbesserung ausführen kann oder
  - b) in Form einer Neuerstellung eines Werks durchführen kann. (Hinweis: Der Auftraggeber hat einen Anspruch auf Nacherfüllung; der Auftragnehmer hat das Recht, Nacherfüllung zu leisten.)

*BGB § 634 Nr. 1, § 635*

*VOB/B § 13 Abs. 5 Nr. 1*

2. Der Auftraggeber kann aber auch eine Selbstvornahme durchführen, sofern der Mangel nicht nach Setzung einer angemessenen Frist beseitigt wurde. Hierbei kann der Auftraggeber Ersatz für die erforderlichen Aufwendungen verlangen.

*BGB § 634 Nr. 2, § 637 Abs. 1, Abs. 3*

*VOB/B § 13 Abs. 5 Nr. 2*

3. Der Auftraggeber kann nach Setzung einer angemessenen Frist vom Vertrag zurücktreten. ►►

*BGB § 634 Nr. 3, § 636*

*VOB/B § 4 Abs. 7, § 8 Abs. 3*

4. Statt zurückzutreten kann der Auftraggeber, nach Setzung einer angemessenen Frist, die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Auftragnehmer mindern, dies jedoch nicht, wenn der Vertrag bereits durch Rücktritt aufgelöst ist.

*BGB § 634 Nr. 3, § 638  
VOB/B §13 Abs. 6*

5. Der Auftraggeber kann bei Verschulden des Auftragnehmers Schadensersatz oder Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

*BGB § 634 Nr. 4, § 636  
VOB/B §13 Abs. 7*

Zu 3. und 4.:

Einer Fristsetzung bedarf es unter anderem nicht, wenn der Auftragnehmer die Nacherfüllung verweigert, weil sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist, oder wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder für den Auftragnehmer unzumutbar ist.

6

7

8

9

10

## VERJÄHRUNGSFRISTEN BEI SACHMÄNGELN

**[76] Wann beginnt die Verjährungsfrist nach dem Werkvertragsrecht des BGB?**

Nach dem Werkvertragsrecht beginnt die Verjährung mit der Abnahme des Werks. Bei mehreren Teilabnahmen können die Fristen zu verschiedenen Zeitpunkten beginnen.

Problematisch ist der Fall, wenn zum Beispiel Gewährleistungsfristen zwischen einem Bauträger und seinem Generalunternehmer früher enden als zwischen dem Bauträger als Verkäufer und dem künftigen Käufer. Dies nennt man »Klaffung« von Gewährleistungsfristen.

*BGB § 634a Abs. 2*



**[77] Wann endet die Verjährungsfrist nach dem Werkvertragsrecht des BGB?**

Nach dem Werkvertragsrecht des BGB beträgt die Dauer der Verjährungsfrist bei einem Bauwerk und bei einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen besteht, fünf Jahre.

*BGB § 634 a Abs.1 Nr.2*

Teilabnahmen für in sich abgeschlossene Teile der Leistung sind im BGB nicht erwähnt (anders in der VOB/B), jedoch zulässig.

6

7

8

9

10

**[78] Wann beginnt die Verjährungsfrist für Mängel nach VOB/B?**

Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme der gesamten Leistung; nur für in sich abgeschlossene Teile der Leistung beginnt sie auf Verlangen des Auftragnehmers mit der Teilabnahme. Wird keine Abnahme verlangt, gilt die Leistung als abgenommen, 12 Werk- tage nach schriftlicher Mitteilung über ihre Fertigstel- lung oder 6 Werk- tage nach Beginn der Benutzung.

*VOB/B §12 Abs. 5, §13 Abs. 4 Nr. 3*

[79] **Wann endet die Verjährungsfrist für Mängel nach VOB/B?**

Ist für Mängelansprüche keine andere Verjährungsfrist im Vertrag vereinbart, so beträgt sie für Bauwerke nach VOB/B vier Jahre.

*VOB/B §13 Abs. 4 Nr.1*

Der Anspruch auf Beseitigung gerügter Mängel verjährt, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, in zwei Jahren, jedoch nicht vor Ablauf der Regelfrist von vier Jahren oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist.

*VOB/B §13 Abs. 5 Nr.1*

6

7

8

9

10

**[80] Welcher Verjährungsfrist unterliegen arglistig verschwiegene Mängeln?**

Vorausgeschickt wird, dass die früher bestehende 30-jährige Gewährleistung für arglistig verschwiegene Mängel in der Neufassung des BGB entfallen ist. Arglistig verschwiegene Mängel werden oftmals in der Baupraxis auch als »versteckte« Mängel bezeichnet, im juristischen Sprachgebrauch existiert dieser Begriff nicht.

Die regelmäßige 5-jährige Gewährleistungsfrist kann sich bei arglistigem Verhalten und auch bei Organisationsverschulden des Auftragnehmers verlängern.

Der Auftragnehmer handelt dann arglistig, wenn er

- weiß oder jedenfalls damit rechnet, dass Mängel vorliegen, die den Auftraggeber von einer (rüge-losen) Abnahme abhalten würden und diese Mängel dem Auftraggeber verschweigt,
- nicht vorhandene Eigenschaften der Werkleistung vortäuscht oder
- ohne Überprüfung der eigenen Werkleistung deren Mängelfreiheit ins Blaue hinein behauptet. ▶▶

Schadensersatzansprüche wegen arglistiger Täuschung verjähren innerhalb einer Frist von 3 Jahren. Solche Ansprüche entstehen zwar regelmäßig mit erfolgter Abnahme, weil der Auftragnehmer mit der Ablieferung der Werkleistung verpflichtet ist, ihm bekannte Mängel dem Auftraggeber zu offenbaren.

Diese dreijährige Verjährungsfrist beginnt jedoch nicht automatisch mit der Entstehung des Anspruchs, also mit der Abnahme. Vielmehr wird diese Verjährungsfrist erst zum Ende des jeweiligen Kalenderjahres in Gang gesetzt, in dem der Anspruch entstanden ist. Der Anspruch entsteht in der Regel mit der Abnahme oder zu einem späteren Zeitpunkt, sobald der Bauherr Kenntnis von den tatsächlichen Umständen erhalten hat, aus denen der Anspruch hervorgeht (Kenntnis eines Mangels und dessen arglistiges Verschweigen) sowie Kenntnis über die Person des Schuldners erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen können.

Im Falle der VOB beträgt die normale Verjährungsfrist 4 Jahre taggenau (anstatt 5 Jahre) und die Regelfrist zur Beseitigung der Mängel 2 Jahre taggenau (anstatt 3 Jahre ab Jahresende). Dabei muss die Mängelrüge schriftlich erfolgen. ▶▶

*VOB/B §13 Abs.5, §13 Abs.7 Nr.2*

6

7

8

9

10

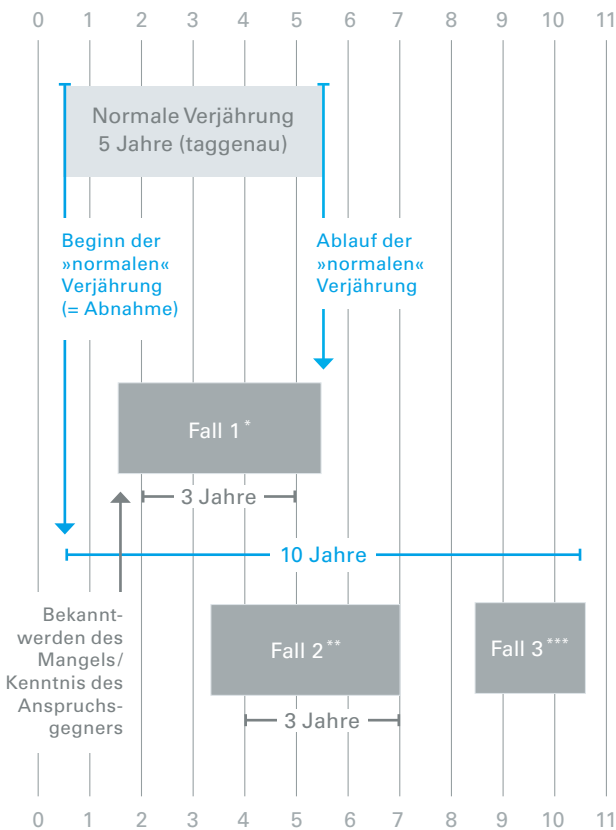
Das nachfolgende Diagramm zeigt die drei möglichen Fälle des Verjährungsverlaufs bei arglistigem Verschweigen von Mängeln nach BGB.

Im Fall 1 wird der arglistig verschwiegene Mangel im 2. Jahr bekannt. Die Dreijahresfrist beginnt ab Jahresende und endet allerdings nicht nach drei Jahren, sondern erst mit Ablauf der normalen – fünfjährigen – Verjährung.

Im Fall 2 wird der arglistig verschwiegene Mangel im 4. Jahr bekannt. Die Dreijahresfrist beginnt ab Jahresende und endet nach drei Jahren.

Im Fall 3 wird der arglistig verschwiegene Mangel im 9. Jahr bekannt. Die Frist beginnt wieder ab Jahresende, endet allerdings früher als die ansonsten dreijährige Laufzeit, nämlich taggenau nach 10 Jahren seit Entstehen des Mangels, dies ist der Zeitpunkt der Abnahme.

*BGB 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2, §195, §199 Abs. 4  
VOB/B §13 Abs. 5, §13 Abs. 7 Nr. 2*



\* Drei Jahre ab Jahresende nach Bekanntwerden des arglistig verschwiegenen Mangels, das Ende jedoch nicht vor Ablauf der »taggenauen normalen Verjährung von fünf Jahren«

\*\* Drei Jahre ab Jahresende nach Bekanntwerden des arglistig verschwiegenen Mangels, wenn das Ende die taggenaue Verjährungsfrist von 10 Jahren noch nicht erreicht ist

\*\*\* Die drei Jahre ab Jahresende nach Bekanntwerden des arglistig verschwiegenen Mangels laufende Verjährungsfrist wird durch die taggenaue, 10-jährige, mit der Abnahme beginnende Verjährungsfrist (= Entstehen §199 Abs. 3 Nr. 1) begrenzt

6

7

8

9

10

## MÄNGELRÜGE

**[81] Wie sind Mängel zu rügen?**

Ist das Werk mangelhaft, so ist es zunächst notwendig, Mängelrügen in beweiskräftiger Form zu erheben. Dies erfolgt zweckmäßigerweise schriftlich. Für eine wirksame Mängelrüge reicht es aus, den Mangel in seiner Erscheinungsform (Symptom) zu beschreiben; eine Mangelursache muss nicht angegeben werden.

Das BGB schreibt für Mängelrügen im Gegensatz zur VOB/B keine Schriftform vor. Die Schriftform (mit Zugangsbestätigung) oder die Unterschrift des Auftraggebers ist aus Beweisgründen zu empfehlen. Mängel, die in der Abnahmeerklärung festgehalten wurden, müssen nicht nochmals gerügt werden.

*VOB/B §13 Abs. 5 Nr.1*

## [82] **Darf ein Teil der Vergütung einbehalten werden (Mängeleinbehalt)?**

Seit 1. Januar 2009 gilt, dass der Auftraggeber bis zur Beseitigung eines Mangels nach der Abnahme des Werks die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern kann. Angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.

Früher galt, dass der Auftraggeber bis zur endgültigen Mängelbeseitigung mindestens den dreifachen Wert der Mängelbeseitigungskosten einbehalten konnte.

*BGB § 641 Abs. 3*

6

7

8

9

10

## MÄNGELBESEITIGUNG

**[83] Hat der Auftragnehmer das Recht oder die Pflicht, Mängel zu beseitigen?**

Nach VOB/B und BGB ist der Auftragnehmer verpflichtet, alle während der Verjährungsfrist hervortretenden Mängel, die auf vertragswidrige Leistung zurückzuführen sind, auf seine Kosten zu beseitigen.

Die Beseitigung hat nach VOB/B der Auftraggeber vor Ablauf der Frist schriftlich zu verlangen.

Gleichzeitig hat der Auftragnehmer aber auch das Recht, die Nacherfüllung zu erbringen. Dieses Recht ist ihm grundsätzlich zu geben.

*BGB § 634, § 346  
VOB/B §13 Abs. 5 Nr.1*

[84] **Kann der Auftragnehmer die Nacherfüllung verweigern?**

Der Auftragnehmer kann nach BGB die Nacherfüllung nur in bestimmten Fällen verweigern, und zwar

1. wenn sie einen Aufwand erfordert, der unter Berücksichtigung des Grundsatzes von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Auftraggebers steht,  
*BGB § 275 Abs. 2*
2. wenn sie nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten möglich ist, oder  
*BGB § 635 Abs. 3*
3. wenn der Auftragnehmer die Leistung persönlich zu erbringen hat und wenn sie ihm aber bei Abwägung beiderseitiger Interessen nicht zugemutet werden kann.  
*BGB § 275 Abs. 3*

6

7

8

9

10

**[85] Was geschieht, wenn der Auftragnehmer der Pflicht zur Nachbesserung nicht nachkommt?**

Kommt der Auftragnehmer der Aufforderung zur Mängelbeseitigung in einer vom Auftraggeber gesetzten angemessenen Frist nicht nach, so kann der Auftraggeber die Mängel auf Kosten des Auftragnehmers beseitigen lassen.

Was unter angemessenen Fristen zu verstehen ist, richtet sich nach dem Einzelfall. Dies können Werktage aber auch einige Wochen sein; Urlaubszeiten sind ebenso zu berücksichtigen.

*BGB § 637*

*VOB/B § 13 Abs. 5 Nr. 2*

**[86] Was geschieht, wenn die Beseitigung des Mangels für eine Vertragspartei unzumutbar oder unmöglich ist?**

Die Frage der Unzumutbarkeit wird in der Regel von Gerichten und nicht von Sachverständigen festgestellt.

Wird die Mängelbeseitigung vom Auftragnehmer verweigert, kann der Auftraggeber die Vergütung mindern, bei erheblichen Mängeln kann der Auftraggeber zurücktreten, bei Verschulden des Auftragnehmers Schadensersatz verlangen.

*BGB § 634, § 635, § 346  
VOB/B § 13 Abs. 5 Nr. 2*

6

Ist die Beseitigung des Mangels für den Auftraggeber unzumutbar oder ist sie unmöglich oder würde sie einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern und wird sie deshalb vom Auftragnehmer verweigert, so kann der Auftraggeber die Vergütung mindern.

*BGB § 638  
VOB/B § 13 Abs. 6*

7

8

9

10

**[87] Was geschieht im Falle einer mangelhaften Mängelbeseitigung?**

Ist der Mangel offenkundig, ist er sofort zu rügen, sonst gilt das Werk als akzeptiert. Ist der Mangel nicht offenkundig, kann er innerhalb nachfolgend genannter Fristen gerügt werden, sobald er erkannt wird.

Nach Abnahme der Mängelbeseitigungsleistung beginnt für diese Leistung nach VOB/B eine neue Verjährungsfrist von zwei Jahren, die jedoch nicht vor Ablauf der vierjährigen Regelfrist oder der an ihrer Stelle vereinbarten Frist endet.

Nach einer Mängelbeseitigung beginnt nach BGB für diesen Mangel eine erneute 5-jährige Verjährungsfrist.

*BGB § 212*

*VOB/B § 13 Abs. 5 Nr. 1*



7

8

9

10

## HAFTUNGSBEGRIFF UND VERJÄHRUNG BEI SCHADENSERSATZ

### [88] **Was versteht man unter Haftung?**

Haften bedeutet unter anderem etwas »schulden« und für etwas »einstehen müssen«. Am Beispiel der Tragwerksplanung sei dies erläutert: Ein Tragwerksplaner schuldet dem Bauherrn die Erbringung der statischen Berechnung und haftet für deren Richtigkeit, das heißt: »er muss für deren Richtigkeit einstehen«.

**[89] Was versteht man unter Haftung des Entwurfsverfassers und des Fachplaners?**

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit seines Entwurfs ist der Entwurfsverfasser verantwortlich. Hat der Entwurfsverfasser auf einzelnen Fachgebieten nicht die erforderliche Sachkunde und Erfahrung, so hat er den Bauherrn zu veranlassen, geeignete Fachplaner hinzuzuziehen. Die Fachplaner sind für die von ihnen gefertigten Unterlagen, die sie zu unterzeichnen haben, verantwortlich. Das bedeutet: Jeder Fachplaner hat für die Richtigkeit der von ihm übernommenen Teile der Gesamtplanung und der von ihm zu erbringenden bautechnischen Nachweise einzustehen.

Die Haftung des Fachplaners bestimmt sich zu den anderen Beteiligten im Verhältnis der Pflichten. Die Pflichten müssen in den einzelnen Verträgen oder im Gesamtvertrag festgelegt werden.

Für das ordnungsgemäße Ineinandergreifen aller Fachplanungen bleibt der Entwurfsverfasser verantwortlich.

*BayBO Art. 51*

**[90] Kann man die Haftung beschränken?**

Es ist nahezu unmöglich, vertragliche Haftung allgemein wirksam zu begrenzen. Nur die Konkretisierung eines Auftragsumfangs (genaue Beschreibung) kann Haftung begrenzen. Für Vorsatz ist eine Begrenzung der Haftung generell nicht möglich.

Durch die oben genannte Konkretisierung könnten unter bestimmten Voraussetzungen Beschränkungen der Haftung möglich sein in zeitlicher Hinsicht (nur für einen bestimmten Zeitraum), in räumlicher Hinsicht (nur für Mängel an bestimmten Bauteilen), der Höhe nach (nur bis zu einem bestimmten Betrag) und auf bestimmte Pflichtverletzungen (z. B. Prüfung von Unterlagen, die von dritter Seite erstellt und/oder vom Auftragnehmer übernommen wurden).

Die Haftung wegen unerlaubter Handlung und die (strafrechtliche) Haftung einer Verletzung öffentlich-rechtlicher Pflichten (Bauvorschriften) kann man nicht beschränken.

*BGB §§ 276 ff., §§ 823 ff., § 309 Nr. 8 b*

7

8

9

10

[91] **Was versteht man unter gesamtschuldnerischer Haftung?**

Architekten und Ingenieure auf der einen Seite sowie Bauunternehmer und Handwerker auf der anderen Seite bzw. die sonst am Bau Beteiligten können gegenüber dem Bauherrn für die durch einen Planungs-, Bauüberwachungs- und/oder Ausführungsfehler entstehenden Schäden gesamtschuldnerisch haften. Voraussetzung dafür ist, dass jedem der Gesamtschuldner eine Pflichtverletzung an der Mängelverursachung nachgewiesen werden kann.

In Fällen gesamtschuldnerischer Haftung mehrerer Personen hat der Gläubiger die Möglichkeit, jeden einzelnen Schuldner auf den Gesamtbetrag in Anspruch zu nehmen. Insgesamt darf er den geschuldeten Betrag aber nur einmal verlangen.

*BGB § 421*

[92] **Wie verjähren Schadensersatzansprüche?**

Die regelmäßige Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche beträgt drei Jahre. Schadensersatzansprüche wegen Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit und der Freiheit verjähren in dreißig Jahren, sonstige Schadensersatzansprüche grundsätzlich in zehn Jahren.

*BGB §195, §199 Abs. 2, Abs. 3*

Die Verjährung kann bei Haftung wegen Vorsatzes nicht im Vorhinein durch Rechtsgeschäft erleichtert (= verkürzt) werden. Die Verjährung kann nicht über eine Frist von dreißig Jahren hinaus verlängert werden.

Bei Ansprüchen wegen Sachmängeln siehe ▶ Fragen 76–80.

*BGB § 202*

## UNERLAUBTE HANDLUNG

### [93] **Was versteht man unter unerlaubter Handlung?**

Unerlaubte Handlungen sind widerrechtliche und grundsätzlich schuldhaft eingetragene Eingriffe in den Rechtskreis anderer Personen (z. B. durch Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit, Eigentum), die zum Schadensersatz verpflichten.

Die unerlaubte Handlung setzt keine vertragliche Bindung zwischen Schädiger und Geschädigtem voraus.

*BGB §§ 823 ff.*



8

9

10

## BEWEISSICHERUNG

### [94] **Was ist eine Beweissicherung?**

Die Frage ist gesetzlich nicht umfassend geregelt.

Unter Beweissicherung versteht man aber durchgängig die Feststellung eines Sachverhalts, wie z. B. Aufnahme von Rissen an Nachbargebäuden vor einer Abbruchmaßnahme oder die Feststellung der erbrachten Leistungen bei einer vorzeitigen Kündigung des Vertrags. Sie sollte, um bei späterer Verwendung anerkannt zu werden, objektiv, sachlich und neutral und möglichst im Einvernehmen der Vertragsparteien erstellt werden; häufig wird sie von einer der Vertragsparteien in Auftrag gegeben.

Eine Beweissicherung ist demnach ganz allgemein die Zustandsfeststellung eines Sachverhalts.

**[95] Was ist das Selbständige Beweisverfahren?**

Das Selbständige Beweisverfahren ist ein Instrument der Beweiserhebung innerhalb der Zivilprozessordnung.

Hierbei wird durch einen Antragsteller ein Sachverhalt bei Gericht vorgetragen, den es durch Beweis zu sichern gilt. Auf Antrag kann ein Selbständiges Beweisverfahren durch das Gericht während oder außerhalb eines Prozesses angeordnet werden, wenn der Gegner zustimmt oder wenn zu besorgen ist, dass ein Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird.

Das Gericht bestellt dann im Selbständigen Beweisverfahren einen Sachverständigen (den Gerichtssachverständigen), der – vom Gericht beauftragt – diesen Sachvortrag (meist einen Fragenkatalog) prüft und meist schriftlich dazu Stellung nimmt.

Dieses Verfahren ist an strenge formale Regeln gebunden (z. B. Verhalten beim Ortstermin, Vorgaben des Beweisbeschlusses usw.). ▶▶

In der Praxis wird oft übersehen, dass es nach Vorlage des Gutachtens Sache der Parteien ist, tätig zu werden. Das Gericht prüft weder den Inhalt noch die Richtigkeit der Feststellungen des Sachverständigen. Es ist Sache der Parteien (Antragsteller und Antragsgegner), die richtigen verfahrenstechnischen Schlüsse für das weitere Vorgehen (z. B. Beantragung einer Sachverständigen-Anhörung, anschließende Klageerhebung) zu veranlassen. Wird nach Ende des Selbständigen Beweisverfahrens Klage (Hauptsacheverfahren) erhoben, werden die Erhebungen aus dem Selbständigen Beweisverfahren im Klageverfahren berücksichtigt, soweit sich eine Partei darauf beruft.

Die Selbständige Beweiserhebung steht einer Beweiserhebung vor dem Prozessgericht gleich. Das Gericht kann anordnen, dass innerhalb einer zu bestimmenden Frist Klage zu erheben ist.

Eine außergerichtliche Möglichkeit der Streitbeilegung besteht in der Schiedsgerichtsvereinbarung.

*ZPO § 485 bis § 494a  
Außergerichtliche Streitbeilegung*

## BEWEISSICHERUNG UND VERJÄHRUNG

### [96] **Welche Wirkung hat das Selbständige Beweisverfahren auf Verjährungsfristen?**

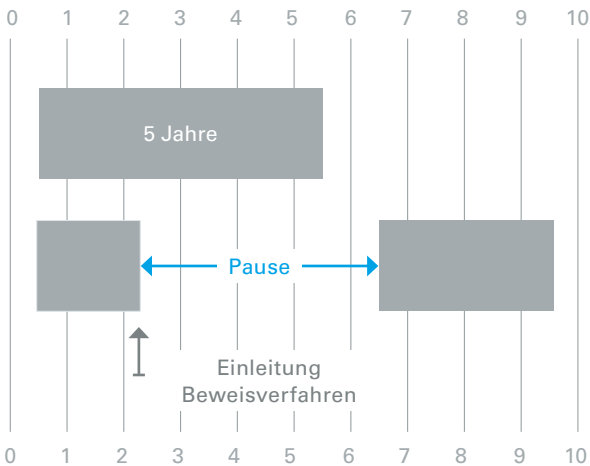
Durch die Zustellung des Antrags zur Durchführung eines Selbständigen Beweisverfahrens wird die Verjährung gehemmt.

*BGB § 204 Abs.1 Nr. 7*

[97] **Was bedeutet Hemmung einer Frist?**

Hemmung einer Frist bedeutet, dass der Zeitraum, während dessen die Verjährung gehemmt ist, nicht in die Verjährungsfrist eingerechnet wird; d. h. der Ablauf der Verjährungsfrist wird um die Zeit der Hemmung hinausgeschoben.

*BGB § 209*



8

9

10

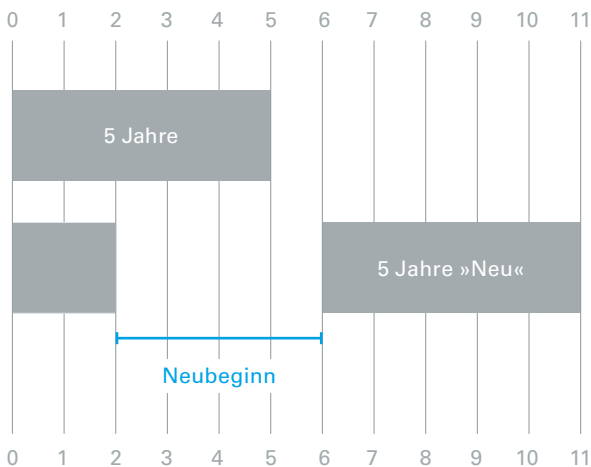
### [98] Was bedeutet Neubeginn der Verjährung?

Der Begriff »Unterbrechung einer Frist« wurde bei der Neufassung der Bestimmungen über die Fristen aus dem BGB gestrichen. Seit 2002 spricht das Gesetz vom »Neubeginn der Verjährung«.

Wird eine Frist durch ein im Gesetz genanntes Ereignis unterbrochen, beginnt die Frist ab diesem Ereignis in voller Länge neu.

Die Unterbrechung bedeutet »Verschiebung des Startpunkts«.

BGB §212



[99] **Welchen Einfluss haben Verhandlungen zwischen den Parteien auf die Verjährung?**

Wenn zwischen den Parteien Verhandlungen über einen Anspruch geführt werden, ist die Verjährung so lange gehemmt bis eine Partei die Fortsetzung der Verhandlungen verweigert. Die Verjährung tritt in diesen Fällen frühestens drei Monate nach dem Ende der Hemmung ein.

*BGB § 203*

## STREITVERKÜNDUNG

### [100] **Was bedeutet Streitverkündung?**

Durch die Streitverkündung wird die Beteiligung eines Dritten an einem Rechtsstreit herbeigeführt. Der Zweck ist die Bindung des Dritten an die Entscheidung des laufenden Prozesses, im Hinblick auf einen etwaigen Folgeprozess gegen oder durch diesen Dritten.

Die Streitverkündung sollte möglichst im frühen Prozessstadium erfolgen, damit dem Dritten eine wirksame Interessenwahrnehmung ermöglicht wird. Durch die Zustellung der Streitverkündung wird die Verjährung gehemmt (siehe ▶ Frage 96). ▶▶

Eine Prozesspartei, die der Auffassung ist, für den Fall eines für sie ungünstigen Ausgangs eines Rechtsstreits gegen einen Dritten einen Anspruch auf Gewährleistung oder Schadloshaltung erheben zu können, oder die für diesen Fall den gegen sie gerichteten Anspruch eines Dritten befürchtet, kann dem Dritten bis zur rechtskräftigen Entscheidung des Rechtsstreits durch einen bei Gericht einzureichenden Schriftsatz den Streit verkünden.

*BGB § 212 Abs.1 Nr. 6*

*ZPO § 72*

**[101] Worin liegen die Vorteile, wenn man dem Streit beitrifft, und muss man dem Streit überhaupt beitreten?**

Eine Verpflichtung, dem Streit beizutreten, besteht nicht. Tritt man bei, so muss man das ergehende Urteil gegen sich gelten lassen, hat jedoch im Verfahren das Antragsrecht. Tritt man nicht bei, geht die Behauptung, der Rechtsstreit sei unrichtig entschieden worden, ins Leere.

Die Erkenntnisse aus dem Selbständigen Beweisverfahren gelten sowohl bei Streitbeitritt als auch bei Nicht-Beitritt. Der Vorteil des Streitbeitritts liegt darin, dass man aktiv auf das Verfahren (Antragsrecht) Einfluss nehmen kann.

Man kann dem Streitverfahren entweder auf Seiten desjenigen, der den Streit verkündet hat, beitreten und diesen unterstützen. Man kann aber auch, soweit man ein Interesse am Obsiegen der gegnerischen Partei hat, auf der Gegenseite beitreten und diese unterstützen.

*ZPO §74, §68*



Die bibliographischen Hinweise zu den Gesetzes- und Verordnungstexten sind im Verzeichnis der Abkürzungen bereits enthalten und werden hier nicht wiederholt. Auf eine Auswahl aus der reichlichen Literatur zu unserem Thema wird verzichtet. Einzig auf einschlägige Veröffentlichungen der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau wird in diesem Literaturverzeichnis verwiesen.

- Außergerichtliche Streitbeilegung  
Anwendung von Verfahren aus Sicht der Ingenieure  
Veröffentlichung der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau  
München 2009
  
- Bauen in Bayern  
Informationen zur Bayerischen Bauordnung  
Veröffentlichung der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau  
München 2009
  
- Die Energiebroschüre  
Energieberatung, Energieausweis, Energieeinsparverordnung (EnEV)  
Veröffentlichung der Bayerischen Ingenieurekammer-Bau  
München 2010

- EnEV 2009 beim Bauen im Bestand  
Fragen zur Energieeinsparverordnung  
Veröffentlichung der Bayerischen Ingenieure-  
kammer-Bau  
München 2009 (2. Auflage 2010)
  
- Wie werde ich Prüflingenieur/Prüfsachverständiger  
Veröffentlichung der Bayerischen Ingenieure-  
kammer-Bau  
München 2009



**A**

- Abnahme 79, 81 f., 89–94, 99, 102, 104, 106–109,  
111, 116
- Abnutzung 28
- Allgemein anerkannte Regeln der Technik 55 f.,  
58–61, 78
- Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung 25, 64 f.
- Allgemeine Geschäftsbedingungen 31 f., 34
- Alterung 28
- Angebot 32, 42 f.
- Angebotseröffnung 43
- Arglistig verschwiegener Mangel 106, 108 f.
- Arglistige Täuschung 81, 107
- Arglistiges Verschweigen 80 f., 107
- Auftraggeber 34 ff., 44, 77, 81, 89, 91–94, 96,  
99 ff., 106 f., 110–115, 143
- Auftragnehmer 32, 35 f., 38, 42, 44, 73, 75, 81,  
85, 89, 91 f., 94, 99 ff., 106 f., 112–115, 121,  
143
- Ausschreibung 32, 42 f.

**B**

- Bauaufsichtlich eingeführte Norm 62
- Bauaufsichtliche Zulassung 25, 64 f., 69
- Baubeschreibung 45 f., 75
- Baudenkmal 10 ff., 15 f., 18, 23, 57, 63
- Bauen im Bestand 9 f., 17, 23, 64
- Baugenehmigung 15 f., 24, 47
- Baumangel 73 f.
- Bauprodukt 25 f., 28, 37, 63 ff.

Bauproduktenrichtlinie 63f.  
Bauschaden 74  
Baustoff 23, 25–28, 64, 66, 68  
Bedenken anmelden 36  
Beschaffenheit 75–78  
Beschränkte Ausschreibung 42  
Bestand 9f., 12, 15, 17, 23, 64  
Bestandsschutz 13f.  
Beweislastumkehr 93f.  
Beweissicherung 127  
Bodendenkmal 11

## C

CE-Zeichen 63f., 67ff.

## D

Dauerhaftigkeit 83  
Denkmaleigenschaft 12  
Denkmalliste 12  
Denkmalpflege 10, 46, 57  
Denkmalrechtliche Genehmigung 16  
Denkmalschutzgesetz 15, 18  
DIN-Norm 32, 54ff., 61, 69

## E

Ensemble 11, 15f.  
Entwurfsverfasser 27, 47ff., 120  
Erlaubnisverfahren 15f.

## G

Gebäudeklasse 24  
Gebrauchstauglichkeit 19, 21, 83, 92  
Genormter Baustoff 66  
Gesamtschuldnerische Haftung 122  
Gewährleistung 37, 99, 106, 135  
Gewährleistungsfristen 84, 102, 106  
Gütezeichen 67, 70

## H

Haftung 119–123  
Haftungsbeschränkung 121  
Hemmung 131, 133

## K

Kommentar 41, 110  
Konformitätszeichen 67, 69  
Koordinator 38, 50

## M

Mangelbegriff 60, 75  
Mängelbeseitigung 85, 111, 114 ff.  
Mängeleinbehalt 111  
Mängelrüge 95  
Mängelunterscheidung 80, 82 f.  
Mängelverursacher 95 f.

## N

Nachbesserung 100, 114  
Nacherfüllung 100 f., 112 f.

Nachweis 17, 21 ff., 64, 120  
Neu für Alt 86

## O

Öffentliche Ausschreibung 42  
Optischer Mangel 84  
Organisationsverschulden 106

## P

Planungsunterlagen 17f.  
Prüfingenieur 24  
Prüfsachverständiger 24

## R

Regelwerk 41, 53

## S

Sachmangel 73, 79, 94, 99, 123  
Schadensersatz 85, 101, 124  
Selbständiges Beweisverfahren 128 ff., 136  
Selbstvornahme 100  
Sicherheit 19, 22, 37f., 50, 62  
Sicherheitsbeiwert 19f.  
Sowiesokosten 85  
Standsicherheit 14, 22 ff., 83  
Standsicherheitsnachweis 21f.  
Streitbeitritt 136  
Streitverfahren 136  
Streitverkündung 134  
Technischer Mangel 83

## **T**

Teilabnahme 89f., 102 ff.

## **U**

Unerlaubte Handlung 81, 95, 121, 124

Unterbrechung 132

Ü-Zeichen 69

## **V**

Vergabe 32, 42, 44

Verjährung 81, 93, 99, 102, 108f., 123, 130f., 133f.

Verjährungsfrist 102–107, 109, 112, 116, 123, 130f.

Verordnung 38, 53, 57, 60, 63

Verschleiß 28

Verdeckter Mangel 79f.

Versteckter Mangel 79f.

## **Z**

Zustimmung im Einzelfall 26, 65f., 69

## Verzeichnis der Abkürzungen

- BauGB** Baugesetzbuch
- BauPG** Gesetz über das Inverkehrbringen von und den freien Warenverkehr mit Bauprodukten zur Umsetzung der Richtlinie 89/106/EWG des Rates vom 21. Dezember 1988 zur Angleichung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften der Mitgliedstaaten über Bauprodukte und anderer Rechtsakte der Europäischen Gemeinschaften (Bauproduktengesetz)
- BaustellV** Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)
- BauVorV** Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen (Bauvorlagenverordnung)
- BayBO** Bayerische Bauordnung
- BayVerf** Verfassung des Freistaates Bayern (Bayerische Verfassung)
- BGB** Bürgerliches Gesetzbuch
- DIN** Deutsche Industrienormen (geschütztes Verbandszeichen des Deutschen Instituts für Normung e.V.)

<b>DSchG</b>	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Denkmalschutzgesetz)
<b>EnEV</b>	Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung)
<b>GG</b>	Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland
<b>HOAI</b>	Verordnung über die Honorare für Architekten- und Ingenieurleistungen (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure)
<b>VgV</b>	Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (Vergabeverordnung)
<b>VOB</b>	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
<b>ZPO</b>	Zivilprozessordnung

Hinweis:

In der Sprache des BGB ist der Besteller der Auftraggeber (AG) und der Unternehmer der Auftragnehmer (AN); in der VOB wird nur von Auftraggeber und Auftragnehmer gesprochen. In dieser Veröffentlichung werden konsequent nur die Begriffe Auftraggeber und Auftragnehmer verwendet.

© Bayerische Ingenieurekammer-Bau  
August 2010  
1. Auflage  
2.000 Exemplare

Alle Texte und Bilder sind urheberrechtlich geschützt.  
Abdruck oder Vervielfältigung, auch auszugsweise, ist nur  
nach Genehmigung durch den Herausgeber gestattet.

Erarbeitet vom Arbeitskreis  
Denkmalpflege und Bauen im Bestand:  
Ernst Georg Bräutigam, Christian Dialer, Wolfgang Eberl,  
Klaus-Jürgen Edelhäuser, Dietmar Hettmann, Eduard Knoll,  
Florian Koch, Herbert Luy, Klaus Pauler, Karl Georg Schütz

In Zusammenarbeit mit dem Bayerischen Landesamt  
für Denkmalpflege: Wolfgang Karl Göhner, Bernd Vollmar,  
Thomas Wenderoth

Titelbilder: Elke und Peter Kuntner  
Bilder Kapitel 3, 7, 8, 9: Landesamt für Denkmalpflege  
Alle weiteren Abbildungen: Herbert Luy,  
Bayerische Ingenieurekammer-Bau

Layout: Wittmann@Complizenwerk  
Satz: Eigner@Complizenwerk



Bayerische  
Ingenieurekammer-Bau

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Nymphenburger Straße 5  
80335 München  
Telefon 089 419434-0  
Telefax 089 419434-20  
info@bayika.de  
www.bayika.de