

Grundlagen der interdisziplinären Zusammenarbeit im Baurecht – oder: Wo fängt die Rechtsberatung an und wo hört sie auf?

von Rainer Pietschmann, Pietschmann Rechtsanwälte, Berlin/Budapest

Die traditionelle Arbeitsweise des Rechtsanwalts bei der Bearbeitung baurechtlicher Mandate ist geprägt von seiner Stellung als unabhängiges Organ der Rechtspflege einerseits und als Interessenvertreter andererseits. Der Sachverhalt – oder zu einem späteren Zeitpunkt auch Prozessstoff – wird vom Mandanten „zusammengestellt“ und unter Rechtsnormen subsumiert. Die Sachverhaltsangaben werden nur dort in Frage gestellt, wo sie dem beratenden Anwalt nicht schlüssig erscheinen, werden aber im Wesentlichen für die weitere Vorgehensweise als objektiv gegeben vorausgesetzt. Im Bereich des technisch geprägten Baurechts vermag der Anwalt auch nur in wenigen Bereichen die Plausibilität der Angaben des Mandanten zu hinterfragen, weil ihm die eigene Erfahrung oft nicht weiterhilft und praktisch jeder Fall neue Probleme aufwirft. Zwar darf der Anwalt grundsätzlich darauf vertrauen, dass die Sachverhaltsangaben seines Mandanten den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen. Er muss aber auch bedenken, dass jeder unmittelbar Betroffene, sei er Projektleiter, Bauleiter oder sonst mit der Bauleistung befasst, den Sachverhalt so darstellen wird, wie er sich für ihn darstellt. Wie soll aber der beratende Anwalt solche subjektiv gefärbten Äußerungen bei technisch komplexen Bauprojekten kritisch hinterfragen, wo ihm schon durch seine Ausbildung fachliche Grenzen gesetzt sind? Wie soll er etwa Probleme des Lastabtrages im Hochbau oder der Auslegung von Leistungsverzeichnissen für die Mess-, Steuer- und Regeltechnik durchleuchten? Selbst wenn der beratende Anwalt im Baugeschehen über viele Jahre Erfahrung gesammelt hat, so kann er gleichwohl nicht die Berührungspunkte der technischen Disziplinen auf Plausibilität überprüfen. Diese reichen vom allgemeinen Hochbau bis zum Spezialtiefbau, von der Tragwerksplanung über die gebäudetechnische Ausrüstung mit ihren Unterdisciplinen des Stark- und Schwachstroms und über die Gebäudeleittechnik bis zum Stahlbau und der Gestaltung von Fassaden. Bei der Frage nach den rechtlichen Erfolgsaussichten kommt es oft entscheidend auf die tatsächlichen Umstände an, z.B. darauf, ob ein Mangel oder ein Behinderungssachverhalt vorliegt. Der Mandant erwartet von seinem Anwalt eine

Risiko- oder Chancenbewertung. Diese Bewertung setzt – auch was das wirtschaftliche Ergebnis betrifft – in aller Regel voraus, dass der zugrunde liegende Sachverhalt vollständig durchdrungen und eigenständig beurteilt werden kann. Dabei zeigt sich oft, dass schlichte monokausale Antworten nicht möglich sind, wenn etwa Planung und Ausführung ineinandergreifen und Architekt wie Bauunternehmer den Erfolg eines funktionsfähigen Werkes schulden.

Bemerkenswert ist, wie die Rechtsprechung in der differenzierten baurechtlichen und bautechnischen Welt mit diesem Problem umgeht. In zunehmendem Maße ist festzustellen, dass die Obergerichte und der Bundesgerichtshof nicht nur „Rechtsfortbildung“ betreiben, sondern auch eine Art „Tatsachenfortbildung“. Dies illustrieren beispielhaft die jüngsten Urteile der Obergerichte wie des Bundesgerichtshofes zum Thema Schallschutz. Die Rechtsprechung argumentiert nicht mit der individuellen Zumutbarkeit und den konkreten Umständen des Einzelfalls, sondern mit der Konkretisierung der anerkannten Regeln der Technik und den hierzu bestehenden Normen. Sie legt dar, weshalb die geltenden DIN-Normen zum Schallschutz nicht die allgemeinen anerkannten Regeln der Technik widerspiegeln und weshalb der Erwerber ein höheres Schalldämmmaß erwarten kann. Zugespielt könnte man konstatieren, dass sich hier eine Art „Ersatzsachverständigenwesen“ zu wesentlichen Fragen der Bautechnik herausbildet. Die wirtschaftlichen Konsequenzen einer solchen Rechtsprechung sind jedenfalls sehr weitreichend, denn sie eröffnen in der Realität Erwerbervon Wohnungseigentum Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger bis hin zur Rückabwicklung des Vertrages. Andererseits ist diese Rechtsprechung zum Schallschutz – wie auch zu vielen anderen technischen Fragestellungen – hilfreich für die rechtssichere Beurteilung von Streitfragen wie auch für die Vertragsgestaltung.

Der interdisziplinäre Ansatz – zwei wesentliche Gesichtspunkte

Zunächst: Was heißt „interdisziplinärer Ansatz“? Wir verstehen darunter die Zusammenarbeit verschiedener Fachrichtungen als

notwendige Voraussetzung zum Erreichen eines gemeinsamen Zieles. Diese abstrakte Definition lässt sich im Bereich des Bauwesens besonders plastisch darstellen, da ein Bauwerk für sich genommen kein Rechtsproblem darstellt, Rechtsbeziehungen bestehen zwischen den Beteiligten im Planungs- und Ausführungsprozess. Diese wirken zusammen und errichten gemeinsam das Bauwerk nach Maßgabe der geschlossenen Verträge. Dabei wird zunächst den Beteiligten – vor allem dem Architekten – ein interdisziplinäres Denken zur Integration der Fachplanungen abgefordert. Gleiches gilt auch für den Anwalt. Interdisziplinär bedeutet aus seiner Sicht zum einen, dass er die Aufgaben der Fachdisziplinen voneinander abzugrenzen weiß und deren Kernaufgaben versteht. Die wesentlichen Ansätze der interdisziplinären Zusammenarbeit sind dabei folgende:

- die „Transportleistung“, nämlich insbesondere bei der Gestaltung von Verträgen, und
- den Leistungs- und Pflichtenumfang von Baubeteiligten klar abgegrenzt zu vereinbaren.

Diese „Transportleistung“ spiegelt sich insbesondere bei der Abfassung von Generalunternehmer- und Generalübernehmerverträgen wider: Die wiederkehrenden Vertragsmuster sind nicht im Ansatz dazu geeignet, die Leistungen des Architekten und der Fachplaner und die Aufgabenstellung an den ausführenden Unternehmer in ein praktisch brauchbares Gesamtkonzept zur Verwirklichung der Baumaßnahme umzusetzen. Dieser Umsetzungsprozess muss jeweils so erfolgen, dass die Verantwortlichkeiten der am Bau Beteiligten klar voneinander abgegrenzt sind, da anderenfalls der Projekterfolg – für alle Seiten – in Frage gestellt ist. Dies setzt die Implementierung der vertraglichen Pflichten im Einzelfall in den Bau- wie auch den Planungsvertrag voraus. Hierzu folgende kurze Beispiele:

- Ein Bauunternehmer soll aufbauend auf einer Gründung seine Hochbauleistung erbringen. Die gewählte Gründung des Tiefbauunternehmers eröffnet diesem verschiedene Varianten zur Dimensionierung

und Anordnung der Gründungskörper (z.B. Bohrpfähle o. ä.). Hier bedarf es im Bauvertrag mit dem Hochbauunternehmer einer ausdrücklichen Klärung, auf welcher „Grundlage“ die aufgehenden Bauteile errichtet werden sollen.

- Zur Errichtung eines Hochbaus erhält ein Tragwerksplaner den Auftrag für die Leistungsphasen 1 bis 8 als Ortbetonkonstruktion. Der Bauunternehmer bietet gegenüber dem Bauherrn eine Konstruktion mit Fertigteilen für die Decken an. Hier ist klar in die vertraglichen Vereinbarungen mit dem Planer wie dem Bauunternehmer aufzunehmen, wer die Umrechnungen der Fertigteile zur Ortbetonkonstruktion zu leisten hat und wer für die Tragfähigkeit der Gesamtkonstruktion verantwortlich zeichnet.

Beide Beispiele machen deutlich, dass eine Auseinandersetzung mit den jeweiligen Fachdisziplinen – Tragwerksplanung, Architektur, Bauausführung, gegebenenfalls auch Stahlbau – erforderlich ist, um eine Abgrenzung der Verantwortlichkeiten überhaupt vertraglich angemessen zu gestalten. Anderenfalls lässt sich eine sachgerechte und risikoarme Verzahnung der Planung und der Ausführung nicht realisieren. Für den Beispielfall der Fertigteile als Sondervorschlag des Bauunternehmers ist insbesondere festzulegen, wer den Standsicherheitsnachweis für die Genehmigungsstatik erbringt und wer für welchen Bereich welche Ausführungszeichnungen zu liefern hat. Auch ist hier vertraglich aufzunehmen, welche Auswirkungen diese Umstellung auf die gebäudetechnische Planung hat.

Neben dieser umrissenen „Transportleistung“ des beratenden Juristen bei der Vertragsgestaltung spielt die interdisziplinäre Zusammenarbeit eine erhebliche Rolle bei der Abschätzung von Chancen und Risiken:

Die Frage, wer eine Störung des Bauablaufes zu vertreten hat, insbesondere ob eine Behinderung in die Risikosphäre des Auftraggebers fällt, ist oftmals nur unter Zuhilfenahme des Sachverständigen von (Fach-) Ingenieuren festzustellen. Diese Störungen sind dann zu quantifizieren, also – baubetrieblich gesprochen – störungsmodifiziert fortzuschreiben. Anderenfalls ist nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes der Jurist nicht dazu in der Lage, einen Bauzeitverlängerungsanspruch aus den Behinderungen für seinen Mandanten schlüssig darzulegen oder zu einem solchen Anspruch substantiiert Stellung zu nehmen. Die Qualifizierung und Quantifizierung von Störungen spielt in der alltäglichen Praxis des beratenden Anwalts eine erheblich größere Rolle als die Frage, ob Schadensersatzansprüche nach § 642 BGB, Schadensersatzansprüche nach § 6 VOB/B oder Vergütungsansprüche nach § 2 Nr. 5 VOB/B anzunehmen sind. Vielmehr geht es im Kern darum, wer eine Bauablaufstörung zu vertreten hat und welche Auswirkungen diese hatte. Diese Fragen kann der Baujurist nur qualifiziert beantworten, wenn er in Zusammenarbeit mit den Fachdisziplinen der Bautechnik wie des Baubetriebs eng verbunden ist und sich ein eigenes Bild verschaffen kann. Er muss in der Lage sein, auf „gleicher Augenhöhe“ mit Ingenieuren und Baubetrieblern zu argumentieren, um die Interessen des Mandanten effektiv wahrnehmen zu können.

Voraussetzungen für interdisziplinäre rechtliche und technische Zusammenarbeit

Verantwortlichkeit

Die klare Abgrenzung der Verantwortlichkeiten ist von wesentlicher Bedeutung für eine interdisziplinäre Zusammenarbeit. Aus Ingenieuren sollen keine Baujuristen und aus Baujuristen keine Ingenieure gemacht werden. Es geht um die gemeinsame Zielrichtung, nämlich um wechselseitiges Verständnis für die andere Disziplin zur Umsetzung des angestrebten Zieles.

● Respekt

Der Respekt vor der „anderen Disziplin“ führt zu einer offenen Kommunikation und ist insbesondere bei der Vertragsgestaltung unabdingbar, um das planerisch vorgedachte Konzept in die wechselseitigen Pflichten zur Ausführung, den Bauvertrag, umzusetzen.

● Verantwortung

Wer sich zum Ziel macht, interdisziplinär – also fachübergreifend – Fragen zu beantworten und Lösungsvorschläge vorzugeben, muss hierzu bei der Umsetzung auch bereit sein. Die klare Positionierung des bauberatenden Anwalts zu einer umfassenden Problemlösung stellt meiner Auffassung nach das größte Problem für konkurrierende Berufsgruppen dar, insbesondere für Projektsteuerungsfirmen. Eine offene Diskussion hierüber findet bisher nicht statt.

Weitere Informationen im Kanzleiprofil am Ende des Handbuchs.



Rainer Pietschmann

Pietschmann Rechtsanwälte

Pietschmann Rechtsanwälte und Pietschmann Beratende Ingenieurgesellschaft mbH sind unabhängige Beratungsgesellschaften für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Wir arbeiten in enger Kooperation zur Lösung anspruchsvoller rechtlicher, technischer sowie baubetriebswirtschaftlicher Aufgaben.

Das Kernstück unserer interdisziplinären Zusammenarbeit ist unser ijP (= integriertes juristisches Projektmanagement). Im Rahmen des ijP bieten wir gesetzliche und technische Lösungen aus einer Hand bei der Begleitung von Bauprojekten.

Die Tätigkeitsschwerpunkte von Herrn **Rainer Pietschmann** sind das Private Baurecht, Immobilienrecht, Private Public Partnership (PPP), Schiedsrichtertätigkeit in umfangreichen Bauprozessen. Weitere Informationen und Beiträge unter www.rae-pietschmann.de.