Inhaltsverzeichnis

Vorwort 7

www. – Hinweis zu digitalen Arbeitshilfen 8

Einleitung 13

Teil A – Vertrag und Leistung

1 Phase vor Vertragsschluss 15

1.1 Einschätzung von Machbarkeits-/Genehmigungsrisiken vor Vertragsschluss. 16

1.2 Klärung der verlangten Leistung 21

1.3 Vorvertragliche Beratung bei Bestandsbauten bezüglich eines eventuellen „Bestandsschutzes“ 22

1.3.1 Begriff des Bestandsschutzes. 22

1.3.2 Maßnahmen, die grundsätzlich unter Bestandsschutz fallen können 25

1.3.3 Bestandsschutz bei Modernisierungsmaßnahmen 27

1.3.4 Durchbrechung des Bestandsschutzes durch „konkrete Gefahr“ 28

1.4 Vorvertragliche Beratung bei Brandschutzkonzepten im Bestand 30

1.5 Vorvertragliche Beratung zu Baukosten. 31

1.6 Exkurs: Der Nachweisberechtigte für den Brandschutz . . . 33

1.7 Berücksichtigung der gesamtschuldnerischen Haftung im Rahmen der vorvertraglichen Beratung 41

2 Akquisition und konkludenter Vertragsschluss 47

3 Vertragsformen 49

3.1 „Vergütungsseite“: Pauschalhonorar, Stundenhonorar, Abrechnung nach HOAI-Sätzen 49

3.1.1 Pauschalhonorar. 49

3.1.2 Stundenhonorar 51

3.1.3 Abrechnung nach HOAI-Sätzen 52

(c) Feuertrutz GmbH Verlag für Brandschutzpublikationen, Köln 2013

3.2 „Leistungsseite“: Rahmenvertrag, gestaffelte Beauftragung, Vollauftrag. 55
3.2.1 Vereinbarung von Leistungsstufen, die durch den Auftraggeber abgerufen werden 56
3.2.2 „Echter Staffelvertrag“ 57
3.2.3 Rahmenvertrag 59

4 Vertragsgestaltung 61

4.1 Korrekte Bezeichnung der Parteien 61

4.2 Präambel und Vertragszweck 65
4.2.1 Abgrenzung öffentlich-rechtliche/weitergehende zivilrechtliche Anforderungen. 65
4.2.2 Benennung der Vertragsgrundlagen. 68

5 Beschreibung der Leistungen des Fachplaners/ Sachverständigen 69

5.1 Grundlagenermittlung. 69
5.1.1 Pflichten der Grundlagenermittlung 71
5.1.2 Umgang mit zu hohen Anforderungen des Bauherrn. 73
5.1.3 Umgang mit zu hohen Anforderungen der Bauaufsichtsbehörde 76
5.1.4 Prüfung von Abweichungen und Erleichterungen 78
5.1.5 Haftungsrisiko des Fachplaners im Bereich von Ermessensvorschriften. 81
5.1.6 Sicherstellung von Grundsatzfragen der Genehmigungsfähigkeit. 84
5.1.7 Kostenrahmen 87
5.1.8 Geplante Nutzung(en) 88
5.1.9 Grundlagenermittlung im Bestand. 89

5.2 Vorplanung 91

5.3 Entwurfsplanung 93

5.4 Genehmigungsplanung 95

5.5 Ausführungsplanung 97

5.6 Vorbereitung der Vergabe 98

5.7 Mitwirkung bei der Vergabe 99

5.8 Objektüberwachung. 101
5.8.1 Grundsätze 101
5.8.2 Objektüberwachung als werkvertragliche Erfolgsleistung . 102
5.8.3 Ergänzende Musterklauseln 107
5.8.4 Regelung der Verkehrssicherungspflichten 108
5.8.5 Haftung für „Organisationsverschulden“/ „Versteckte Mängel“ 109
5.8.6 Beweislastumkehr im Bereich der Objektüberwachung. . . 115

(c) Feuertrutz GmbH Verlag für Brandschutzpublikationen, Köln 2013

5.9 Dokumentation 118

5.10 Gewährleistungsüberwachung 120

5.11 Besondere Risiken bei Übernahme des „vollen Leistungsspektrums“ von der Grundlagenplanung bis einschließlich der Gewährleistungsüberwachung 121
5.11.1 Auswirkungen auf die eigene Gewährleistungszeit 122
5.11.2 Grundsätzlicher Lauf der Gewährleistungszeit für Bauüberwachungen 123
5.11.3 Arglist bei Organisationsverschulden 124
5.11.4 Arglist bei „Sekundärhaftung“ 125

Teil B – Haftung

1 Vertragliche Haftung des Fachplaners 127

1.1 Voraussetzungen für das Vorliegen einer Pflichtverletzung 129

1.2 Mögliche Rechtsfolgen 133

1.3 Nacherfüllung 133

1.4 Selbst- oder Ersatzvornahme 135

1.5 Exkurs: Kosten der Mangelerforschung und Kontrolle der Nachbesserung 136

1.6 Rücktritt vom Vertrag/Minderung 138

1.7 Schadensersatz 139

1.8 Mangelfolgeschaden ohne Verzögerung der Leistung 142

1.9 Schadensersatz statt der Leistung – „großer“ Schadensersatz 143

2 „Grundsätze“ zur Haftungsvermeidung 149

2.1 Grundsatz: Keine vertragliche Bindung ohne Befähigung! 149

2.2 Grundsatz: Versteckte Risiken erkennen und benennen! . . 151

2.3 Grundsatz: Risiken durch Dritte erkennen und vermeiden! 152

2.4 Grundsatz: Klarheit der vertraglichen Verhältnisse von Anfang an! 153

2.5 Grundsatz: Verantwortlichkeiten klarstellen! 156

2.6 Grundsatz: Risikominimierung durch Vertragsgestaltung wahrnehmen! 156

(c) Feuertrutz GmbH Verlag für Brandschutzpublikationen, Köln 2013

3 Deliktische Haftung im Brandschutz 159

3.1 Sorgfalts- und Verkehrssicherungspflichten 159

3.2 „Per-se-Garantenstellung“ des Brandschutzsachverständigen? 160

3.3 Haftung durch Unterlassen 162

4 Verlust des Versicherungsschutzes durch „bewusste Pflichtwidrigkeit“ 165

5 Strafrechtliche Haftung im Brandschutz 169

Teil C – Sonderthemen

1 Brandschutz und Denkmalschutz 173

1.1 Voraussetzungen für das Eingreifen des Denkmalschutzes 174

1.2 Kriterien des Denkmalschutzes 175

2 Betrieblicher Brandschutz 177

2.1 Regelungen bezüglich des Brandschutzes am Arbeitsplatz 178

2.2 Arbeitgeber und Brandschutzbeauftragter 178

2.3 Weitere Beteiligte 179

2.4 Haftungsrechtliche Kriterien 180

2.5 Bestandsschutz im betrieblichen Brandschutz? 181

3 Simulationen im Brandschutz 183

3.1 Unterscheidung zwischen Hersteller- und Anwenderhaftung 184

3.2 Simulationsarten im Licht der rechtlichen Betrachtung . . . 185

3.3 Leistungs- und Sorgfaltspflichten bei Simulationen 186

3.3.1 Auswahl des Modells anhand der geschuldeten Leistung . . 186

3.3.2 Vorgaben und Wahrscheinlichkeiten 186

3.3.3 Rückgriff auf (vermeintlich) bereits Bekanntes 186

3.3.4 Dokumentation 186

3.3.5 Haftungsrisiken 187

Teil D – Mustervertrag Fachplanung Brandschutz www . . 189

Anhang

Bildquellenverzeichnis 223

Stichwortverzeichnis 224

(c) Feuertrutz GmbH Verlag für Brandschutzpublikationen, Köln 2013