

hoffen) sie doch, bei Vertragsschluss ein Gleichgewicht zwischen der vereinbarten Bauleistung und dem hierfür angesetzten Preis erzielt zu haben. Sie teilen also insoweit gemeinsam eine mögliche und auch objektiv vorhersehbare Fehlvorstellung. Diese bildet die gemeinsame subjektive Geschäftsgrundlage und damit die Grundlage für eine Anpassung des Vertrages, wenn sich ihr Glaube in den unveränderten Bestand der anerkannten Regeln der Technik als nicht begründet erweist.³⁵

F. Ergebnis

Auch bei Änderungen technischer Regeln ist eine Korrektur des Grundsatzes nicht geboten, dass der vereinbarte Preis nur die bei Vertragsschluss beschriebenen und die in diesem Zeitpunkt nach den anerkannten Regeln der Technik notwendigen Leistungen („Vertragsparameter“) abgilt. Vergütungsansprüche infolge Änderungen der Regeln der Technik und für unerkannt zur Funktionalität notwendige Leistungen unterliegen der gleichen

Beurteilung.³⁶ Durch technischen Fortschritt veranlasste geänderte oder zusätzliche Leistungen sind also mit dem Vertragspreis nicht abgegolten. Der Unternehmer kann für sie beim VOB/B-Vertrag unter den Voraussetzungen des § 2 Abs. 5-8 VOB/B, beim BGB-Vertrag über eine Anpassung des Vertrages nach § 313 BGB Vergütung verlangen oder dem Besteller gegebenenfalls den Einwand der Sowiesokosten entgegenhalten.

Angesichts der offenbar zu diesem Thema bestehenden Meinungsverschiedenheiten sollte der Gesetzgeber trotz dieses Ergebnisses bei der vorgesehenen Einführung eines Bauvertragsrechts insoweit für eine Klarstellung sorgen. Ein so wichtiges Thema ist dort besser aufgehoben als in § 313 oder gar § 242 BGB.

35 MünchKomm.-Roth, BGB, § 313 Rdnr. 56.

36 So wohl auch – wenn nicht ganz deutlich BGH, Urteil v. 27.07.2006 – VII ZR 202/04 –, NZBau 2006, 777 (778).

Bauunterlagen und Dokumentation

von Rechtsanwalt Burkard Lotz, Frankfurt am Main

Der Umfang der Bauunterlagen wird maßgeblich von der Größe des Vorhabens und den hierauf anwendbaren Normen bestimmt. Kommt man bei einem Einfamilienhaus mit wenigen Ordnern aus, fallen z.B. für das Bauvorhaben The Square am Frankfurter Flughafen allein 30 000 Pläne an. Nicht zuletzt der Kostenaspekt der Verwaltung und Aufbewahrung von Unterlagen wirft die Frage auf, welche Unterlagen sinnvollerweise aufzubewahren sind. Dies sollte bei der Bewertung eines Anspruchs auf Herausgabe von Bauunterlagen berücksichtigt werden.

A. Einleitung

Architekten-, Bau- und Industrieanlagenverträge enthalten mehr oder weniger detaillierte Regelungen über die Herausgabe von Unterlagen während der Bauausführung und die Erstellung einer Dokumentation nach Abschluss der Arbeiten. Soweit es Regelungen gibt, werden diese Unterlagen häufig mit Gattungsbegriffen belegt und als Bauunterlagen, Ausführungsunterlagen, Protokolle, Zeich-

nungen, Berechnungen, Bestands- und Revisionsunterlagen bezeichnet.

Es fehlen jedoch verbindliche Regeln und Bezeichnungen, so dass sich die Praxis schwer tut, die herauszugebenden Unterlagen zu konkretisieren. Die Rechtsprechung befasst sich nur punktuell und ohne erkennbare Systematik mit der Herausgabepflicht von Unterlagen.¹ Nachlässige Formulierungen in den Verträgen sind streitanfällig und können dazu führen, dass bspw. die Abnahme verweigert und später ein erheblicher Mehraufwand für Untersuchungen erforderlich wird. Die mit dieser Frage verbundene Brisanz sollte nicht unterschätzt werden.

B. Begriffe

So wird beispielsweise der Begriff „Ausführungsunterlagen“ uneinheitlich verstanden² und bedarf mangels Legaldefinition der Auslegung; gleiches gilt für

1 Siehe Mandelkow, BauR, 2007, 1474 (1477).

2 Mit eingehender Darstellung: Hammacher, BauR 2007, 149.

den Begriff „Bauunterlagen“. Beide wenig aussagekräftigen Bezeichnungen deuten lediglich an, dass die Unterlagen für die Errichtung des Bauwerks erstellt werden.

Anders verhält es sich bei dem Begriff „Dokumentation“, der als Nutzbarmachung von Information zur weiteren Verwendung verstanden wird und damit das Erfassen, Ordnen und Aufschließen von Dokumenten sowie deren Bereitstellung für Zwecke der Information bezeichnet, die aufgrund ihrer systematischen Erfassung gezielt auffindbar sind.³

Damit lassen sich die „Bau- und Ausführungsunterlagen“ als temporäre, also mit Verfallsdatum versehene Schriftstücke von denen der „Dokumentation“ unterscheiden, die geordnet und zur dauerhaften Verwendung bestimmt sind.

C. Rechtsgrundlage für die Pflicht zum Erstellen von Unterlagen

I. Vertragliche Anspruchsgrundlagen

1. Architekten- und Ingenieurvertrag

Die wesentlichen Unterlagen für eine Baumaßnahme werden auf der Basis von Architekten- und Ingenieurverträgen erarbeitet. Die Erstellung dieser Papiere zur Umsetzung des Werkes ist demnach Hauptzweck dieser Verträge.

Der Umfang der Herausgabepflicht sollte vertraglich von vornherein geregelt sein. Die HOAI kann wegen ihres Preischarakters allenfalls als Richtschnur für die Üblichkeit einer Erstellungs- und Übergabepflicht von Unterlagen dienen. So regelt z.B. § 3 Abs. 4 HOAI die Vergütung für die „Dokumentation“ in Phase 9 mit folgender für Architektur und Ingenieurbauwerke gleichermaßen geltenden Definition in Anlage 11: *systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts*. D.h.: das Erfassen, Ordnen und Aufbereiten aller bei der Planung und Baudurchführung anfallenden Daten als Ausgangspunkt für eine bessere Durchdringung und Lösung künftiger Planungsaufgaben. Die Unterlagen sind nur zusammenzustellen, also nicht neu zu erstellen.⁴ Dazu gehört die systematische Zusammenstellung der im Rahmen der Objektplanung angefertigten Zeichnungen und rechnerischen Ergebnisse.⁵ Bei Technischen Ausrüstungen sieht die Anlage 11 für den Ingenieur lediglich ein *Mitwirken bei der systematischen Zusammenstellung der*

zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts vor. D.h.: die so erstellte Dokumentation ist für die künftige Nutzung des Objekts bzw. der Anlagen vorgesehen und soll die Beurteilung künftiger Maßnahmen bei einer eventuellen Erweiterung oder bei Umbauvorhaben erleichtern.⁶

Der Anspruch auf die Übergabe von Ausführungsplänen beschränkt sich üblicherweise auf die vom Architekten vor und während der Planung erstellten Pläne. Eine Fortführung der Ausführungsplanung bis zum Endzustand des Bauobjekts kann nicht verlangt werden, weil diese den Bestandszeichnungen gleichkämen, die nach der HOAI als Besondere Leistungen der gesonderten Beauftragung bedürfen.⁷ Aus dem gleichen Grund können ohne Vereinbarung die in § 3 Abs. 3 HOAI i.V.m. Anlage 2 genannten anderen Besonderen Leistungen nicht verlangt werden, wie das *Aufstellen von Ausrüstungs- und Inventarverzeichnissen*, das *Erstellen von Wartungs- und Pflegeanweisungen*, sowie das *Aufbereiten des Zahlungsmaterials für eine Objektda-tei*, die *Ermittlung und Kostenfeststellung zu Kostenrichtwerten* und schließlich *Überprüfen der Bauwerks- und Betriebs-Kosten-Nutzen-Analyse*. D.h.: hierunter fällt auch die interne technische Kontrolle des Energieverbrauchs und der Schadstoffemissionen.⁸ Solche Besonderen Leistungen betreffen die Sphäre des Auftraggebers⁹ und können für ihn von großem wirtschaftlichem Nutzen sein, insbesondere dann, wenn er nicht selbst fachkundig ist.¹⁰

Auch viele andere Normen enthalten Besondere Leistungen. So kann zum Beispiel keine statische Berechnung einer Natursteinmauer verlangt werden, weil die DIN 18332, Abschnitt 4.2.4 diese als Besondere Leistung einstuft.¹¹

3 Definition: Brockhaus Enzyklopädie, 17. Aufl., Band 4, „Dokumentation“; Wikipedia unter www.wikipedia.org; die DIN 199 regelt die technische Dokumentation.

4 Locher, Kommentar zur HOAI, 10. Aufl., § 33 Rdnr. 267; Pfarr, K., Handbuch der kostenbewussten Bauplanung, S. 238.

5 Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 7. Aufl., § 15, Anm. 206.

6 Brockhaus Enzyklopädie, 17. Aufl., Band 4, „Dokumentation“; Locher, a.a.O., § 53 Rdnr. 39.

7 OLG Hamm, BauR 1998, 1110.

8 Locher, a.a.O. § 53 Rdnr. 41.

9 Locher, a.a.O., § 33 Rdnr. 271.

10 Locher, a.a.O., § 53 Rdnr. 40.

11 OLG Frankfurt, IBR 2007, 9.

Nach Beendigung und Bezahlung der Architekten-tätigkeit ist der Bauherr berechtigt, die genehmigten Bauvorlagen, den Schriftwechsel mit den Behörden und die Verträge zu verlangen.¹²

Das zur Grundleistung zählende Bautagebuch (§ 15 Abs. 2 Nr. 8 HOAI) dokumentiert die Lieferungen, Leistungen und Tätigkeiten der verschiedenen Unternehmen für den Bauherrn und ist deshalb herauszugeben. Auch die Arbeitsbedingungen an der Baustelle sind darin enthalten, die bei einer Auseinandersetzung als Beweismittel dem Bauherrn dienlich sein können.¹³

Die Auffassung ist abzulehnen, dass ein Bautagebuch seitens der Architekten nur geführt werden muss, wenn dies zur Durchführung der Bauaufgabe (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen und Dachausbau) erforderlich ist. Ob es notwendig gewesen ist, lässt sich oftmals erst nach Abschluss der Baumaßnahme beurteilen. Führt der Architekt trotz der vertraglichen Verpflichtung kein Bautagebuch, macht er sich eventuell Schadensersatzpflichtig¹⁴ und sein Honorar kann entsprechend gekürzt werden.¹⁵

Endet der Architektenvertrag vorzeitig, steht dem Auftraggeber gegen den Architekten ein inhaltlich nach § 242 BGB zu bestimmender, umfassender Auskunftsanspruch zu, der auch die Vorlage eines Bestandsverzeichnisses über den Schriftwechsel mit den am Bau beteiligten Firmen gemäß §§ 666, 675 BGB umfasst. Der Bauherr soll somit in die Lage versetzt werden, seine Ansprüche gegenüber den Baufirmen durchzusetzen. Dazu benötigt er den von dem Architekten mit den Baufirmen geführten Schriftwechsel, den dieser im Bedarfsfall herausgeben muss.¹⁶ Werden die für den Weiterbau dringend benötigten „Mutterpausen“ verlangt, steht dem Architekten auch bei einem gekündigten Vertrag wegen der bestehenden Vorleistungspflicht kein Zurückbehaltungsrecht zu, beispielsweise wegen offener Honoraransprüche oder seines Urheberrechts.¹⁷ Der Auskunftsanspruch muss auch Unterlagen und sonstige Informationen zur Abwehr unberechtigter Ansprüche umfassen.

Mit der Fertigstellung des Bauvorhabens erlischt gegenüber dem Architekten der Erfüllungsanspruch, da das Planungsziel erreicht ist.

2. Bauvertrag

Auch Bauverträge verlangen in der Regel seitens des Auftragnehmers das Erstellen von Unterlagen, die vom Auftraggeber generell in den Ausschreibungsunterlagen präzise, d.h. eindeutig und unmissverständlich zu bezeichnen sind. Unklarheiten gehen im Zweifelsfall zu Lasten der Partei, die die Regelung formuliert hat.¹⁸

a) BGB-Bauvertrag

Das Werkrecht des BGB kennt keine generelle Dokumentationspflicht¹⁹, ebenso fehlt eine Regelung zur Übergabe der Bauunterlagen.

Überlegt wird, ob sich aus der Verpflichtung zur Einhaltung der Regeln der Technik und der Prüfbarkeit des werkvertraglichen Erfolgs eine Pflicht zur Vorlage der technischen Nachweise ergibt.²⁰ Die Verpflichtung zum Einhalten von Regeln führt nicht automatisch dazu, dass Dokumente oder sonstige Unterlagen als Pflichtprogramm gegenüber dem Auftraggeber zu übergeben sind, weil diese oftmals dem Interesse Dritter dienen.²¹

Ein Auftragnehmer ist nach Auffassung des OLG Frankfurt ohne Vereinbarung grundsätzlich nicht zur Herausgabe von Ausführungszeichnungen verpflichtet, auch nicht als Nebenpflicht. Ein Interesse zur Herausgabe von Installationsplänen und der Wärmebedarfsberechnung wird mit dem Hinweis verneint, der Auftraggeber habe die Möglichkeit, alle Feststellungen selbst zu treffen.²² Es ist indes nicht einsichtig, weshalb der Auftraggeber die von ihm letztlich bezahlte Wärmebedarfsberechnung nicht erhalten soll, sondern bei Bedenken nochmals mit entsprechenden Kosten alle Feststellun-

12 Koeble, Anmerkung zu OLG Karlsruhe, NJW 1975, 694 (695).

13 OLG Celle, BauR 2006, 1161; Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 57, Anm. 5.

14 KG Berlin, Urteil v. 16.03.2010 – 7 U 53/08 –.

15 BGH, Urteil v. 28.07.2011 – VII ZR 65/10 –; OLG Celle, BauR 2006, 1161; 0,5 %-Kürzung unangemessen, so Schwenker, IBR 2005, 600.

16 KG, IBR 2006, 1385.

17 OLG Hamm, BauR 2000, 295; OLG Frankfurt, BauR, 1980 193.

18 OLG Düsseldorf, BauRRep. 1995, 1; OLG Saarbrücken, BauRB 2003, 177.

19 OLG München, BauR 1992, 95.

20 Mandelkow, BauR 2007, 1474 (1477 f.); so wohl OLG Rostock, IBR 1995, 333.

21 Z.B. im Interesse der Berufsgenossenschaft: BGH, Urteil v. 14.05.2009 – III ZR 86/08 –.

22 OLG Karlsruhe, NJW 1975, 694.

gen treffen muss. Statische Nachweise sind nur bei einem besonderen Interesse des Auftraggebers herauszugeben.²³ Revisionsunterlagen dagegen werden als Teil der geschuldeten Leistung angesehen.²⁴

Bei Verträgen mit entgeltlichem Geschäftsbesorgungscharakter i.S. von § 675 BGB besteht ein Herausgabeanspruch (§ 667 BGB) hinsichtlich des Erlangten, nicht aber hinsichtlich der eigenen Arbeitsmittel.²⁵ Der Geschäftsbesorgungsvertrag lässt sich vom Werkvertrag im Einzelfall nur schwer abgrenzen. Baubetreuungsverträge, insbesondere Bauträgerverträge sowie Architektenverträge, soweit sie das Führen der Verhandlungen mit Dritten beinhalten, vor allem mit Handwerkern, Lieferanten und den Behörden, werden als Geschäftsbesorgungsverträge angesehen,²⁶ so dass insoweit zumindest die erlangten Pläne auf dieser gesetzlichen Grundlage verlangt werden können. § 675 BGB sollte auf alle Werkverträge entsprechend angewandt werden, wenn die Regelung zu angemessenen Ergebnissen führt.²⁷

Bestimmte situationsbezogene Dokumentationspflichten fallen in den Bereich der Obliegenheit. Fühlt sich ein Auftragnehmer behindert, so mutet ihm die Rechtsprechung zu, eine aussagekräftige Dokumentation zu erstellen²⁸, will er seine Ansprüche nicht verlieren.²⁹

b) VOB/B Bauvertrag

Nach § 3 Abs. 1 VOB/B hat der Auftraggeber die Ausführungsunterlagen zu erstellen und dem Auftragnehmer zur Ausführung zu übergeben. Der Auftragnehmer hat nach § 3 Abs. 5 VOB/B nur die Zeichnungen, Berechnungen, Nachprüfungen von Berechnungen und andere Unterlagen selbst zu beschaffen und dem Auftraggeber vorzulegen, wenn dies gemäß dem Vertrag, besonders bezüglich den technischen Vertragsbedingungen oder der gewerblichen Verkehrssitte tunlich ist; andernfalls sind solche Leistungen nach § 2 Abs. 9 VOB/B gesondert zu vergüten. Diese Generalklausel ist wenig aussagekräftig und damit streitanfällig; sie dürfte einer AGB-Kontrolle kaum standhalten.

Die Werkstatt- und Montageplanung wird als interne – und damit nicht herauszugebende – der Arbeitsvorbereitung dienende Unterlage eingestuft.³⁰ Gleiches gilt für Detailpläne sowie Bestandspläne für Installationen.³¹ Insbesondere bei letzteren ist dies zu kritisieren, da ein Auftragge-

ber ein erhebliches Interesse daran haben kann, z.B. bei Schäden oder künftigen Umbauten die genaue Lage der oft verdeckten Installationen anhand der Pläne zu lokalisieren.³²

c) FIDIC Bauvertrag

Die international häufig verwandten FIDIC Vertragsbestimmungen enthalten ausführliche Regelungen zu Unterlagen und der Dokumentation, z.B. im „Red Book“ unter Ziffer 1.1.6.1, 1.8, 1.10, 7.3 und 9.1.³³ Die detaillierten Vorschriften in diesem Mustervertrag sind darauf zurückzuführen, dass dieses Vertragswerk üblicherweise bei technisch anspruchsvollen internationalen Bau- und Industrieanlagenverträgen zur Verwendung kommt, die eine größere Regelungstiefe erfordern.

d) Bauträgervertrag

Welche Bauunterlagen der Bauträger an die Käufer herausgeben muss, ist ebenfalls nicht eindeutig geklärt. Vor der Schuldrechtsmodernisierung wurde der Herausgabeanspruch des Käufers teilweise auf §§ 444, 810 BGB gestützt.³⁴ Nunmehr soll sich nach einer neueren Auffassung der Anspruch aus der Übernahme von Planungs- und Architektenleistungen im Bauträgervertrag³⁵ bzw. aus einer aus § 242 BGB abgeleiteten Nebenpflicht ergeben.³⁶ Bei einer geänderten Werkplanung sollen sogar Bestandspläne geschuldet sein.³⁷ Da diese Pläne als Besondere Leistung nur bei einem gesonderten Auftrag zu erbringen sind, lässt sich eine solche Pflicht nicht mit der bloßen Übernahme von Planungsleistungen begründen.

23 OLG Frankfurt, IBR 2007, 9.

24 OLG Celle, BauR 1995, 261.

25 MünchKomm.-Seiler, BGB, 5. Aufl., § 667 Rdnr. 15.

26 MünchKomm.-Heermann, BGB, 5. Aufl., § 675 Rdnr. 91 ff., 103; zum Anlagenvertrag, Lotz, BauR 2011, 746.

27 Vgl. BAG, NJW 1967, 414; Seiler, a.a.O., § 662 Rdnr. 9 ff.

28 BGH, Urteil v. 20.02.1986 – VII ZR 286/84 –.

29 BGH, BauR 2002, 1249.

30 Hammacher, BauR 2007, 149.

31 OLG München, BauR 1992, 95.

32 So im Ergebnis auch Mandelkow, BauR 2007, 1474 (1481).

33 FIDIC = Fédération Internationale des Ingénieurs-Conseils, Herausgeber der FIDIC-Musterverträge.

34 OLG Hamm, IBR 2000, 191; AG Traunstein, NJW-RR 1989, 89; a.A. OLG Karlsruhe, NJW 1975, 694; OLG München, IBR 1992, 51.

35 Basty, Der Bauträgervertrag, 5. Aufl., Rdnr. 419 ff.

36 Kritisch hierzu: Ott, BWNotZ 2003, 115; zur Herausgabe einer Unternehmerbescheinigung OLG Köln, IBR 2000, 13.

37 Pause, Bauträgerkauf und Baumodelle, 5. Aufl., Rdnr. 470.

Eine andere Auffassung verneint einen allgemeinen Anspruch auf Herausgabe von Bauunterlagen vom Bauträger, da der Erwerber nicht Bauherr, sondern Käufer sei.³⁸ Das erworbene Objekt sei in der Regel durch die Vertragsunterlagen hinreichend beschrieben; die Herausgabe der Bau- und Planungsunterlagen würde auf eine Dokumentation des Entstehens des Bauobjekts abzielen. Die theoretische Möglichkeit von künftigen Änderungen am Objekt und die Verwaltung des Wohnungseigentums seien als Grund nicht ausreichend. Der Erwerber hat folglich gegenüber dem Bauträger nur bei einem besonderen Interesse einen Anspruch auf Herausgabe der Pläne, Unternehmerbescheinigungen etc.³⁹ Das „besonderes Interesse“ erlischt nach einer Meinung, wenn durch die Schlussabnahme des Gebäudes durch die Bauaufsicht die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen bewiesen ist.⁴⁰

Der Erwerber eines Gebäudes wird teilweise auf die Möglichkeit der Akteneinsicht bei den Baubehörden verwiesen, insbesondere in die Genehmigungsplanung, Statik sowie in die Wärme- und Schallschutznachweise.⁴¹ Dies wird beim Bauträgerkauf wegen der übernommenen Planungsaufgaben kritisiert.⁴² Bei Wohnungseigentumsanlagen soll schließlich der Anspruch auf die Herausgabe von Unterlagen an die Verwaltung beschränkt sein.⁴³

Da die Originalunterlage nicht an jeden Wohnungseigentümer herausgegeben werden kann, besteht allenfalls ein Anspruch auf Fotokopien der Bauunterlagen gegen Kostenerstattung gegenüber dem Bauträger, jedenfalls dann, wenn er zugleich Verwalter ist.⁴⁴

II. Außervertragliche Anspruchsgrundlage

Fehlt eine Regelung im Vertrag oder ist diese nur unvollständig aufgenommen worden, so fragt sich, ob und inwieweit sich die Herausgabe von Unterlagen direkt auf einschlägige Normen stützen lässt. Solche Normen enthalten meist Regelungen, wie die Arbeiten auszuführen und zu dokumentieren sind, aber weniger, ob und wer welche Unterlagen verlangen kann. Aufgrund der Fülle der Normen mit unterschiedlicher Rechtsqualität und Zweckrichtung lässt sich eine außervertragliche Anspruchsgrundlage nicht generell begründen. Die Verpflichtung zu deren Einhaltung bedeutet nicht gleichzeitig, dass die nach der Norm geforderten Unterlagen an den Auftraggeber herauszugeben sind.

Erhebliche Probleme bei der Bestimmung des Umfangs der zu erstellenden und übergebenden Unterlagen auf Basis solcher Normen resultieren daraus, dass diese von unterschiedlichen Verfassern – beispielsweise, diversen staatlichen Einrichtungen – aber auch von Berufsgenossenschaften und normsetzenden Verbänden stammen, außerdem von Firmen, die diese Vorschriften durch konzerninterne Richtlinien und Standards ergänzen. Die Regelungen sind deshalb nicht widerspruchsfrei aufeinander abgestimmt. Hinzu kommt, dass die kaum zu übersehende Vielzahl von Vorschriften häufig unterschiedliche Begriffe für dieselbe Unterlage sowie wenig präzise Beschreibungen enthalten, die weitere Probleme bei der Bestimmung des Umfangs der zu übergebenden Unterlagen machen.⁴⁵

Die folgenden für Industrieanlagen geltenden Ausführungen sollen die Schwierigkeiten mit dem Umgang solcher Normen als Anspruchsgrundlage für einen Herausgabeanspruch von Unterlagen verdeutlichen. So gelten für solche Projekte beispielsweise:

- Öffentliches Baurecht: allgemeine Bauvorschriften, Brandschutz
- Normen: EN und DIN Normen
- Umweltrecht: Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetze, Naturschutzrecht, Störfallverordnung, GIRL, BaumaschinenlärmV, Immissionsschutzrecht (mit darauf basierenden weiteren Durchführungsverordnungen), Technischen Anleitungen (TA), z.B. die TA Luft, und Technische Regeln (TR), z.B. die TR, die die wassergefährdenden Stoffe betreffen, die wiederum auf Arbeitsblätter für spezielle Anwendungen verweisen

38 OLG München, BauR 1992, 95; bedenklich, da der BGH (BGHZ 108, 156) den Kauf von Wohnungseigentum dem Werkrecht unterstellt.

39 Werner/Pastor, Der Bauprozess, 13. Aufl., Rdnr. 1534; LG München, BauR 2007, 1431.

40 LG Krefeld, BauR 2009, 860; bedenklich, da die Aufsicht sich auf die Prüfung öffentlicher Normen beschränkt.

41 OLG München, BauR 1992, 95; OLG Karlsruhe, NJW 1975, 694; a.A. OLG Köln, MDR 1983, 226.

42 Mandelkow, BauR 2007, 1474 (1479).

43 Pause, a.a.O., Rdnr. 470; Bastys, a.a.O., Rdnr. 422.

44 OLG Köln, BauR 1980, 283; LG Detmold, NJW 1969, 2144; a.A. OLG Karlsruhe, NJW 1975, 694.

45 Liste der technischen Baubestimmungen und Bauregelliste mit bauordnungsrechtlich relevanten Veröffentlichungen des Deutschen Instituts für Bautechnik DIBt.

– Sicherheit und Arbeitsschutz: arbeitsmedizinische Vorsorgeverordnung; ArbeitsschutzG, ArbeitsstättenV, BetriebssicherheitsV, BiostoffV, GefahrstoffV, Berufsgenossenschaftliche Regeln, Verordnung zur Benutzung persönlicher Schutzausrüstungen; Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (mit den darauf basierenden Verordnungen, z.B. der MaschinenV, der DruckgeräteV).

Adressaten dieser Normen mit ihren unterschiedlichsten Pflichten sind die Endkunden, Auftraggeber, Hersteller und Lieferanten der Materialien, Bauteile und Anlagen, aber auch die Planer, Bauleiter, Fachbauleiter und die Bauleiter nach den Landesbauordnungen.⁴⁶

Je gefährlicher die Stoffe bzw. Anlagen sein können, desto weiter reichen die Anforderungen und Dokumentationspflichten. Bei der Durchführung von Asbestarbeiten zum Beispiel ist nicht nur der Nachweis der Sachkunde durch den erfolgreichen Abschluss einer Prüfung nachzuweisen⁴⁷, sondern es müssen zudem die Messergebnisse, wie auch die Personalunterlagen, aufbewahrt und bei einer eventuellen Betriebsstilllegung dem zuständigen Unfallversicherungsträger ausgehändigt werden.⁴⁸ Bei gefährlichen Anlagen muss der Maschinenhersteller für alle Gerätschaften eine je nach Maschinentyp unterschiedliche technische Dokumentation zusammenstellen, in der u.a. die Problemlösung beschrieben wird, die zur Verhütung der von den Maschinen ausgehenden Gefahren gewählt wurde. Diese technische Dokumentation hat der Hersteller zehn Jahre nach Herstellung der Maschinen – bei einer Serienproduktion nach der Fertigung der letzten Maschine – aufzuheben.⁴⁹ Viele dieser Prüfungs- und Dokumentationspflichten gewähren keinen Herausgabeanspruch des Auftraggebers, sondern erfolgen im Interesse Dritter, zum Beispiel im Interesse der Arbeitnehmer und Berufsgenossenschaften.⁵⁰

Entspricht eine Maschine den einschlägigen EG-Richtlinien, die eine CE-Kennzeichnung⁵¹ verlangen, so hat der Hersteller die Maschine mit der CE-Kennzeichnung zu versehen. Er zeigt damit gegenüber der zuständigen Behörde die Übereinstimmung mit der entsprechenden Norm an. Auch wenn die Maschinenrichtlinie 98/37 EG beispielsweise für einzelne Sicherheitsbauteile keine CE-Kennzeichnung vorsieht, kann sie sich aus anderen

Normen ergeben, z.B. aufgrund der EMV⁵² oder Niederspannungsrichtlinie.⁵³

Die Auftraggeber verlangen im Einzelfall meist über die CE-Kennzeichnung – oder bei einer Aufzugsanlage mit der TÜV-Abnahmebescheinigung –, hinaus auch zusätzlich die Pläne, Gefährdungsanalysen, Prüfzeugnisse etc. für die einzelnen Komponenten, die häufig zugekauft werden, wie Motoren, Schalter, Sprechanlage, Steuerungssoftware. Bei Industrieanlagen führen solche Forderungen oftmals zu einer unübersehbaren Dokumentationslieferungspflicht mit einer nur schwer zu bestimmenden Grenze. So kann im Einzelfall ein Interesse bestehen, das Gefährdungspotential bezüglich einer Gefahrstoffanalyse, Brand- und Explosionsgefährdungen sowie biologische, elektrische, physikalische, physische oder sonstige Gefährdungen zu überprüfen.

Von einem Unternehmer wird erwartet, dass er alle Vorschriften und Anforderungen an die zu erstellenden Unterlagen und Dokumentationen kennt – und sie beachtet. Die große Anzahl der Vorschriften führt jedoch oftmals dazu, dass viele Beteiligte die Vorschriften entweder gar nicht kennen oder sie nicht konsequent anwenden.⁵⁴

Ein Herausgabeverlangen des Auftraggebers gestützt auf solche Normen muss grundsätzlich restriktiv ausgelegt werden und im Einzelnen darlegen, dass eine Dokumentationspflicht besteht, dass diese Dokumentationspflicht in seinem Interesse besteht und zu seinen Gunsten einen Herausgabeanspruch begründet wird.

D. Einordnung der Unterlagen

Die Vielzahl der für eine Übergabe in Betracht kommenden Unterlagen lässt sich funktional, zeitlich oder personenbezogen nach den folgenden Kriterien einordnen. Eine solche Einordnung erleichtert die Prüfung, ob, bis wann und von wem Unterlagen verlangt werden können.

46 Zur Abgrenzung Lotz, BauR 2003, 957.

47 Ziffer 2.7 Abs. 2 TRGS 519.

48 Ziffer 2.10 Abs. 6 TRGS 519.

49 Maschinenrichtlinie 98/37/EG.

50 BGH, Urteil v. 14.05.2009 – III ZR 86/08 –.

51 „Conformité Européenne“ bzw. „Certified for Europe“.

52 EMV-Richtlinie (EMC) 2004/108 über die Elektro-Magnetische Verträglichkeit.

53 Niederspannungsrichtlinie 2006/95/EG.

54 Mandelkow, BauR 2007, 1474 (1475).

I. Funktionale Betrachtung

1. Firmeninterne Unterlagen

Allgemeine Aufzeichnungen, Bestellungen und Lieferscheine betreffen den nicht zu offenbaren internen organisatorischen Bereich.

2. Steuerung der Baustelle

Terminpläne steuern die Bautätigkeiten zeitlich und örtlich und der SIGE-Plan nach der Baustellenverordnung koordiniert die Tätigkeiten zum Schutz von Personen auf der Baustelle. Die Koordination und Besprechung der anstehenden Probleme wird in Protokollen der Gespräche auf verschiedenen Ebenen festgehalten. Die Unterlagen werden entweder allen Betroffenen übergeben oder allgemein zugänglich aufbewahrt. Die Frage der Herausgabe ist demnach untergeordnet. Nach dem Abschluss und der Abrechnung der Arbeiten haben diese Unterlagen ihren Zweck erfüllt.

3. Abrechnung

Aufmaße, Tagelohnzettel etc. dienen der Abrechnung; wie auch Stahllisten, Entsorgungsnachweise und Wiegescheine. Falls diese nicht oder nur mangelhaft erstellt worden sind, verletzt der Auftragnehmer eine Obliegenheit, die seinen Vergütungsanspruch wegen der ihm übertragenen Nachweispflicht tangiert. Da ohne Nachweis keine Zahlung erfolgt, hat der Auftragnehmer ein Eigeninteresse an der Übergabe dieser Unterlagen.

4. Bautagebuch

Im Bautagebuch wird der Ist-Ablauf der Baustelle dokumentiert. Es ist im Problemfall – für die Begründung und Abwehr von Behinderungsnachträgen des Unternehmers und von Schadenersatzansprüchen des Auftraggebers – beispielsweise wegen Bauzeitüberschreitung – äußerst wichtig. Der Auftraggeber hat in solchen Fällen ein besonderes Interesse an der Übergabe des Bautagebuchs.

5. Nachweis des Werkerfolgs

Ob die Leistung vertragsgemäß erbracht worden ist, lässt sich bei der Abnahme der Bauarbeiten nicht immer durch Inaugenscheinnahme feststellen. In der Praxis ersetzen Zertifikate, Zeugnisse, Testprotokolle oder Kennzeichnungen den Nachweis zur Einhaltung von Standards.⁵⁵

Viele dieser Unterlagen bestätigen allerdings nur das Ausführungsprinzip sowie die Eignung für einen bestimmten Zweck. Im Einzelfall bleibt jedoch die Frage offen, ob das Bauteil entsprechend dem Prinzip des Zertifikats auch tatsächlich ohne Ausführungsfehler hergestellt wurde. Letzteres lässt sich mit Urkunden nicht sicher nachweisen.⁵⁶ Die intensive Prüfung jedes einzelnen Teils vor Ort ist allerdings unwirtschaftlich und deshalb eher unüblich. Solche Unterlagen ersetzen daher in der Praxis prima facie den Nachweis.

Baubegleitend tätige Institute, z.B. der TÜV oder die DEKRA stellen darüber hinaus Zertifikate über die vertragskonforme Ausführung aus. Prüfen die beauftragten Experten die Bauarbeiten permanent, so kommt den Zertifikaten ein hoher Stellenwert zu.

Ob eine Leitung letztlich dicht ist, lässt sich durch Abdrücken derselben nachweisen, deshalb gehört die Druckprüfung einer Trinkwasseranlage nach DIN 1988 Teil 2 zu den Hauptpflichten, deren Unterlassung einen Mangel bzw. eine Pflichtverletzung darstellt. Nach Auffassung des OLG Stuttgart ist das Unterlassen dann als unwesentlich anzusehen, wenn die Leitung nach einer Prüfung durch einen Sachverständigen sich als dicht herausstellt.⁵⁷ In sicherheitsrelevanten Bereichen, beispielsweise bei Schweißnähten im Anlagenbau, dürfen nur Fachleute mit einer nachgewiesenen speziellen Ausbildung bestimmte Arbeiten ausführen; zusätzlich ist für jede Schweißnaht bestimmter Leitungen die fachgerechte Ausführung durch ein Röntgenbild nachzuweisen.

Derartige für den Nachweis des Werkerfolgs wesentliche Unterlagen, sind auf Verlangen herauszugeben, soweit keine wirtschaftlich vertretbaren Alternativen zum Nachweis des Erfolgs bestehen.

6. Betrieb

Betriebsanleitungen, Gebrauchs- oder Bedienungsanweisungen sind für den dauerhaften ordnungsgemäßen Betrieb äußerst wichtig. Die Betriebsanleitung ist vom Auftragnehmer vorzule-

55 Z.B. OLG Düsseldorf, BauR 2011, 1351: Konstruktivvollholzer bedürfen einer Ü-Kennzeichnung.

56 Im Transportrecht ist nach BGH, Urteil v. 15.03.2011 – X ZR 99/10 –, nicht die Dokumentation, sondern die tatsächliche Handlung maßgeblich.

57 OLG Stuttgart, IBR 2010, 443.

gen, die weiter gehenden Pflichten zur Erstellung von Unterlagen nach dem ArbeitsschutzG und der ArbeitsstättenV betreffen regelmäßig den Arbeitgeber.

Im Anlagenbau wird eine vorläufige Fassung dieser Unterlagen bereits für die Inbetriebnahme verlangt, also lange vor der Abnahme, damit die Arbeiter angemessen an der Anlage geschult werden und diese schon während der Testphase sicher bedienen können. Hierbei ist allerdings problematisch, wer in der Zeit vor der Abnahme als Betreiber der Anlage für die Sicherheit und die als Betreiber zu erstellende Dokumentation verantwortlich ist.

7. Wartung

Wartungsanweisungen für einfache Bauteile sind verzichtbar, wenn es sich nicht um außergewöhnliche Materialien handelt. Dies gilt aber nicht für Anlagen, z.B. für Aufzüge oder gar anspruchsvollere Industrieanlagen. An solchen Unterlagen hat der Auftraggeber ein berechtigtes Interesse.

8. Sicherheit

Der sichere Betrieb von Anlagen und Bauteilen ist absolut wichtig. Deshalb ist es unabdingbar, dass der Auftraggeber die für die zuverlässige Nutzung erforderlichen Informationen erhält, darüber hinaus aber auch die Handlungsanweisungen für die möglicherweise zu erwartenden Fehler in Form einer Dokumentation.

9. Wirtschaftlichkeit

Früher wurde der Wirtschaftlichkeit eine geringere Bedeutung beigemessen. Der zunehmende Wettbewerb und die Diskussionen über die Nachhaltigkeit des Bauens – *Green Building* – und die Verteuerung der Rohstoffe ändern dies jedoch derzeit.⁵⁸

Bei Industrieanlagen zählt die Verfügbarkeit der Anlage für den wirtschaftlichen Erfolg in besonderem Maße, so dass die Verträge hierzu ausführliche Regelungen enthalten müssen.

10. Umweltverträgliche Herstellung

Die umweltverträgliche Herstellung und Entsorgung von Bauten gewinnt ebenso an Bedeutung, wie der umweltverträgliche Betrieb von Anlagen und die Einhaltung von ethischen Standards; Produktblätter, Zertifikate usw. geben hierüber weitergehende Auskünfte.⁵⁹

11. Verwaltung und spätere Umbauten

Bestandsunterlagen oder solche, die dem Bestand möglichst nahe kommen, sind für das Gebäudemanagement ganz wichtig. Es entspricht dem Zweck der Dokumentation, das Bauwerk auf Basis möglichst vollständiger Unterlagen zu verwalten, um eine Doppelarbeit zu verhindern.⁶⁰ Darauf gestützt werden die Flächen berechnet, die Reinigungs- und Wartungsaufträge vergeben und vieles mehr.

In den Bestandsunterlagen und der Statik wird Auskunft über die vorhandene Bauweise gegeben. Im Falle späterer An- oder Umbauarbeiten, einer geänderten Nutzung oder für die Lokalisierung von Schäden ist es meist notwendig, in jedem Falle aber hilfreich, sich anhand der Bestandspläne und statischen Berechnungen zu orientieren. Ohne diese können nämlich erhebliche Mehrkosten für die nachträgliche Feststellung der Bausituation oder der Erstellung solcher Unterlagen entstehen. Lässt sich der vorhandene Zustand nicht sicher ermitteln, neigen Planer aus Risikogründen oftmals zu Sicherheitszuschlägen mit entsprechenden Mehrkosten.

Die Auffassung, dass der Erwerber und Bauherr nach § 810 BGB ein Einsichtsrecht in alle Bauunterlagen hat, weshalb Bauunterlagen nur bei einem besonderen Interesse zu überlassen sind⁶¹, berücksichtigt zu wenig, dass solche Dokumente vom Auftraggeber bezahlt werden und faktisch das Einsichtsrecht mit Ablauf der Aufbewahrungsfrist und anschließender Vernichtung der Unterlagen endet. Die Unterlagen stehen bei späteren Umbaumaßnahmen nicht mehr zur Verfügung.

II. zeitliche Betrachtung

1. Bauunterlagen erforderlich für die Abnahme und die Abrechnung

Viele Bau- und Ausführungsunterlagen sind nach der Fertigstellung der Leistung nicht mehr erforderlich. Unterlagen für die Abrechnung der einzelnen Leistungen, ausgenommen die Buchhaltungsunterlagen natürlich, verlieren ihre Bedeutung

58 Z.B. Zertifizierung durch Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen EV (DGNB); Zertifizierungsprogramm Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) oder BRE Environmental Assessment Method (BREAM).

59 Siehe vorstehende Fußn.

60 Brockhaus Enzyklopädie, 17. Aufl., Band 4, „Dokumentation“.

61 Koeble, Anmerkung zu OLG Karlsruhe, NJW 1975, 694, 695.

nach der Abrechnung, wobei bei öffentlichen Auftraggebern längere Rechnungsprüfungsfristen zu berücksichtigen sind.

2. Dokumentation erforderlich für die Gewährleistungszeit

Treten Gewährleistungsmängel auf, wird häufig auf Ausführungszeichnungen und sonstige technische Unterlagen zurückgegriffen, um die Verantwortlichkeit zwischen den Beteiligten zu klären. Die Aufstellung der Gewährleistungsfristen durch den Architekten zeigt, bis wann Gewährleistungsansprüche geltend gemacht werden können.

3. Dokumentation für die spätere Nutzung des Werks

Betriebsanleitungen, Wartungsvorschriften, Bestandspläne und vergleichbare Unterlagen sind für den Nutzer äußerst wichtig, teilweise sogar unverzichtbar, wenn es sich z.B. um sicherheitsrelevante Unterlagen handelt. In den Bestandsunterlagen und der Statik ist die vorhandene Bauweise gezeichnet bzw. beschrieben. Diese gehören deshalb zur Dokumentation und dienen nach der HOAI dem Betrieb und insbesondere der Erleichterung bei späteren Umbaumaßnahmen.

III. Personenbezogene Betrachtung

Die Bauunterlagen lassen sich den Personen oder Firmen zuordnen, die diese Schriftstücke zu erstellen bzw. zusammenzustellen haben. Grundsätzlich kann ein Auftraggeber nur auf Basis des jeweiligen Vertragsverhältnisses einen Anspruch in dem oben dargestellten Umfang gegenüber seinem Vertragspartner geltend machen.

Ein am Bauvertrag Unbeteiligter hat keinen Anspruch auf Herausgabe des Bautagebuchs – oder z.B. von Aufmaßen –, auch nicht aus „Treu und Glauben“, weil diese Urkunden nicht in seinem Interesse geführt werden.⁶² Es fehlt an der erforderlichen Sonderverbindung zwischen den Parteien.⁶³

E. Vorbedingung für die Abnahme

Der Auftragnehmer schuldet dem Auftraggeber zum Zeitpunkt der Abnahme ein technisch einwandfreies Werk. Ob das Werk die Voraussetzungen zu diesem Zeitpunkt tatsächlich erfüllt, kann sich bei strenger Betrachtung nicht aus früher erstellten Bauunterlagen ergeben. So gesehen sind vorgelegte oder vorzulegende Unterlagen ohne

Bezug zum geschuldeten Werkerfolg und können demnach auch keine Abnahmevoraussetzung darstellen. In zwei Fallgruppen kann allerdings die Verweigerung der Abnahme gerechtfertigt sein. Zum einen, wenn Unterlagen fehlen, die den Auftraggeber erst in die Lage versetzen, das Werk zu nutzen; zum anderen bei wesentlichen Unterlagen, die in der Branche als Ersatz für den Nachweis der vertragsgemäßen Ausführung angesehen werden.

So gehört die Aushändigung der Unterlagen, die den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Anlage erst ermöglichen – z.B. das Benutzerhandbuch bei EDV-Anlagen –⁶⁴, zur wesentlichen Vertragsleistung, da ohne Dokumentation in der Regel kein abnahmefähiges Werk vorliegt.⁶⁵ Ist eine Anlage ohne Dokumentation nutzlos, entfällt der Vergütungsanspruch.⁶⁶ Allerdings können erfolgreiche Tests bei der Gesamtwürdigung der Umstände eine Abnahme durch schlüssiges Verhalten indizieren.⁶⁷ Diese Grundsätze müssen auch für das Betriebsbuch bei Industrieanlagen gelten. Die Druckprüfung einer Trinkwasseranlage nach DIN 1988 Teil 2 gehört zu den Hauptpflichten; die Unterlassung kann zur Abnahmeverweigerung führen.⁶⁸

Letztlich kommt es darauf an, ob eine fehlende Unterlage so wesentlich ist, dass ohne dieses Schriftstück das Werk nicht – oder nicht sicher – genutzt werden kann. Sind fehlende Unterlagen unwesentlich, begründet dies aber ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Werklohnforderung.⁶⁹

Ist im Vertrag vereinbart, dass die Überlassung bestimmter Unterlagen eine Bedingung für die Abnahme sein soll, so handelt es sich um einen Erfüllungsanspruch.⁷⁰ In diesem Fall kann die Abnahme jedenfalls dann verweigert werden, wenn es sich um eine Individualvereinbarung handelt und die Unterlagen nicht nur als unwesentlich i.S. von § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB einzustufen sind.

62 OLG Frankfurt, Urteil v. 18.10.2006 – 1 U 19/06 –.

63 BGH 95, 279 (288); NJW 1978, 1002; NJW-RR 1989, 450.

64 BGH, DB 2004, 1423 = NJW-RR 2004, 782; BGHRep. 2001, 357; BGH, NJW 1993, 1064; 1993, 2438.

65 BGH, NJW-RR 1993, 1461; IBR 2003, 596.

66 OLG Bamberg, IBR 2011 575.

67 BGH, IBR 2003, 596 = BauR 2004, 337.

68 OLG Stuttgart, IBR 2010, 443.

69 OLG Stuttgart, IBR 2010, 443; für Entsorgungsnachweise eines Abbruchunternehmers: OLG Düsseldorf, IBR 1995, 456.

70 BGH, IBR 2010, 556.

F. Form der Übergabe

Für die Übergabe von Bauunterlagen gibt es keine bestimmte Form. Etwas anderes kann sich im Einzelfall bei Bestehen einer Nebenpflicht ergeben.

Sieht ein Vertrag die Übergabe einer Dokumentation vor, hat die Vorlage allerdings schon begrifflich geordnet zu erfolgen. Wurden in einem solchen Fall bereits während der Durchführung des Bauvorhabens Unterlagen übergeben, so stellt sich die Frage, ob diese noch einmal am Ende der Bauzeit zu übergeben sind.⁷¹ Dies ist zu bejahen, falls die zuvor übergebenen Unterlagen nicht ohne weiteres und ohne besonderen Kostenaufwand vom Auftraggeber der Dokumentation zugeordnet werden können. In jedem Falle sind auch die zuvor übergebenen Unterlagen in die Auflistung, z.B. die Inhaltsübersicht aufzunehmen.⁷²

G. Schlussfolgerungen

Die Auftraggeber sollten genau regeln, welche Unterlagen zu übergeben sind, auch wenn ein solches Erfordernis in der Praxis wegen der Fülle der relevanten Unterlagen faktisch an Grenzen stoßen kann.⁷³ Werden Unterlagen als Besondere Leistungen eingestuft, muss die Übergabe vertraglich geregelt sein.

Als Grundsatz lässt sich festhalten, dass die für die Bauerrichtung benötigten Unterlagen bei einem berechtigten Interesse herauszugeben sind. Ein

berechtigtes Interesse sollte – selbst bei fehlender Vereinbarung – bei allen vorhandenen Unterlagen bejaht werden, wenn sie für die Verwaltung und künftige Umbauten relevant sein können. Der Unternehmer oder der Architekt vergibt sich nichts, wenn er vorhandenen Unterlagen zur Verfügung stellt, zumal sie meist nach Ablauf der Aufbewahrungsfrist ohnehin vernichtet werden. Betriebs-, wartungs- und sicherheitsrelevanten Unterlagen sind immer zu übergeben. Bei Unterlagen, deren Erstellung als Besondere Leistungen eingestuft werden, spricht die Verkehrsauffassung dafür, dass sie ohne Vereinbarung nicht geschuldet sind.

Sind die Unterlagen in Form einer Dokumentation vorzulegen, hat die Übergabe bei Vertragsende in geordneter Form zu erfolgen.

In jedem Falle sollten angemessene Kosten eines Mehraufwands erstattet werden; dies gilt insbesondere beim Bauträgerkauf, weil bei größeren Anlagen erhebliche Kosten entstehen können.⁷⁴

71 Verneinend: Neuenfeld, Der Architektenvertrag, § 15 Rdnr. 85; Neuenfeld, BauR 1981, 440.

72 Korbion/Mantscheff/Vygen, a.a.O., § 15, Anm. 206.

73 Mandelkow, BauR 2007, 1474 (1483).

74 OLG Köln, MDR 1983, 225 für Bauabnahmeschein zu Finanzierungszwecken; OLG Köln, NZBau 2000, 78 für Unternehmerbescheinigung.

Sommerliche Aufheizung in Bürogebäuden

Zum Einfluss der Arbeitsstättenverordnung und der Arbeitsstättenrichtlinie auf das Leistungssoll bei der Klimatisierung von Büroräumen

von Rechtsanwältin Eva Mäschle, München

Bürogebäude mit großflächigen Fenstern oder sogar vollverglasten Fassaden führen zu erhöhten Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz. Gleichwohl sehen Bauherren und Projektentwickler oft auch aus Kostengründen von einer klassischen Vollklimatisierung ihrer Gebäude ab. Die gewählten Alternativlösungen sind dann häufig nicht in der Lage, die auftretenden Wärmelasten zu bewältigen. Steigen im Sommer oder in den

Übergangszeiten die Innentemperaturen an, wächst mit ihnen oftmals auch der Druck, den die Nutzer des Gebäudes auf den Eigentümer ausüben. Hier beginnt dann die Diskussion, ob solche Temperaturen einen Baumangel begründen können und nachträglich im Wege der Mängelbeseitigung eine höherwertige Klimatisierung herzustellen ist.