



BKM

Bau Kompetenz München

FLACHDACH: NEUE REGELN – ALTE RISIKEN

Referentin
Cornelia Kiskalt
Fachanwältin für
Bau- und Architektenrecht
Dachdeckermeisterin

KISKALT
RECHTSANWÄLTE





ZUR SCHUTZLAGE

3 Planung und Ausführung

3.6 Abdichtung

3.6.1 Allgemeines

(5) Bei genutzten, befahrenen oder begrüntem Flächen ist auf der Abdichtung eine Schutzlage nach Abschnitt 3.7 anzuordnen (...).

Sollen Arbeiten durch Dritte vor Ausführung der Schutzlage oder Schutzschicht ausgeführt werden, sind Schutzmaßnahmen gegen Beschädigung erforderlich.

Abdichtungen dürfen nicht gleichzeitig als Nuttschicht verwendet werden.



BKM

Bau Kompetenz München

KISKALT
RECHTSANWÄLTE



DIE ERSTEN BALKONE SIND ABGEDICHTET...





BKM

Bau Kompetenz München

KISKALT
RECHTSANWÄLTE



Ein paar Tage später ...





Das gibt's doch nicht!
Ich dreh durch!





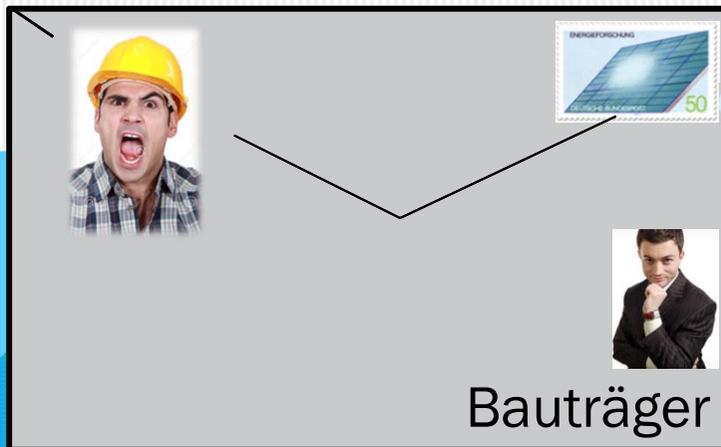
BKM

Bau Kompetenz München

KISKALT
RECHTSANWÄLTE



Mit Entsetzen musste ich feststellen, dass auf unseren fertig abgedichteten Balkonen Material anderer Gewerke gelagert, Müll deponiert und ein Gerüst aufgestellt wurde. Ich übernehme daher für unsere Abdichtung keine weitere Gewährleistung!!!





BKM

Bau Kompetenz München

KISKALT
RECHTSANWÄLTE



Nicht mit mir!!



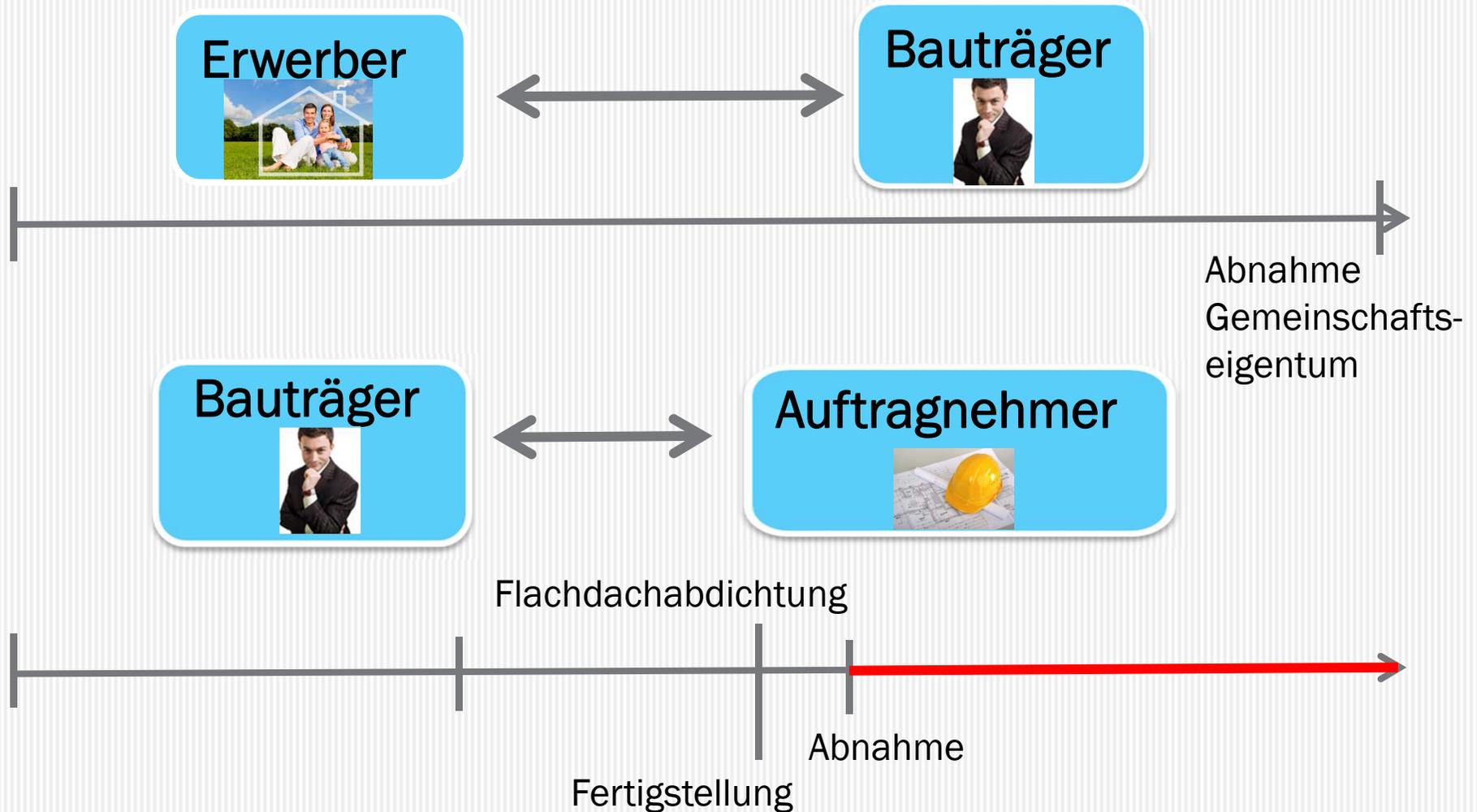


Frau Kiskalt,
Schade, dass Sie kein
Strafrecht machen!!
Dann sagen Sie mir
wenigstens die
Rechtslage!



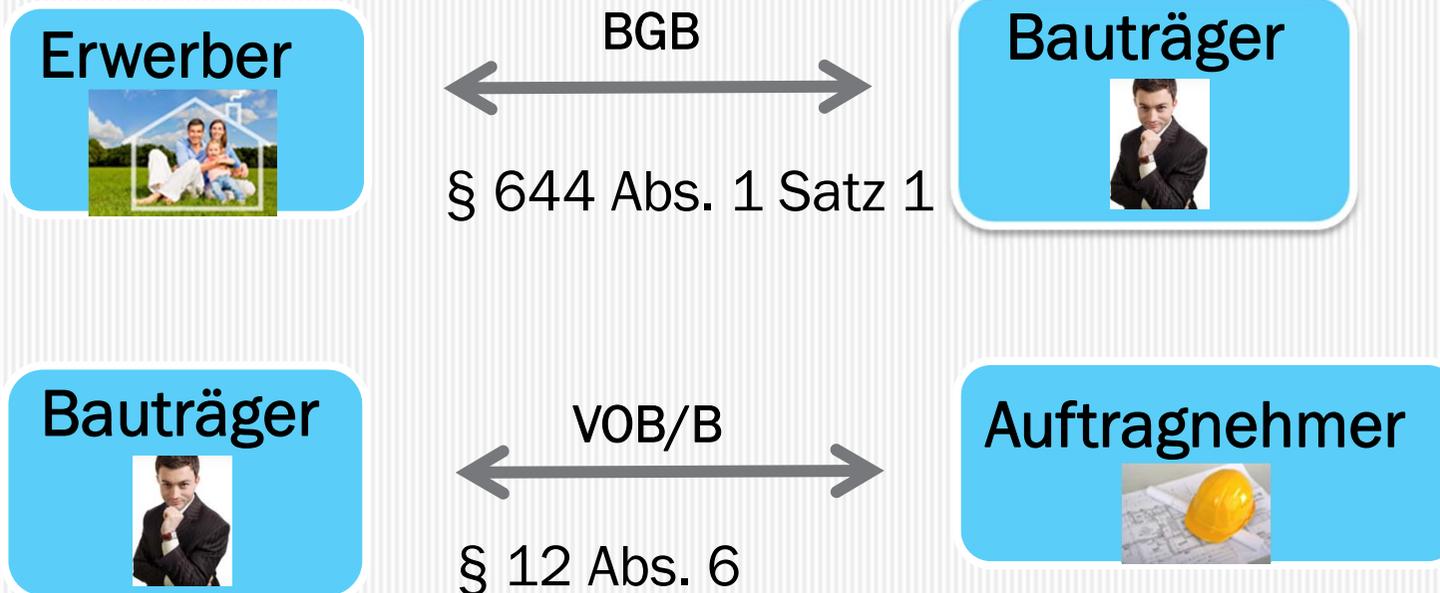


SPANNUNGSVERHÄLTNIS ABNAHME IN BAUVERTRÄGEN



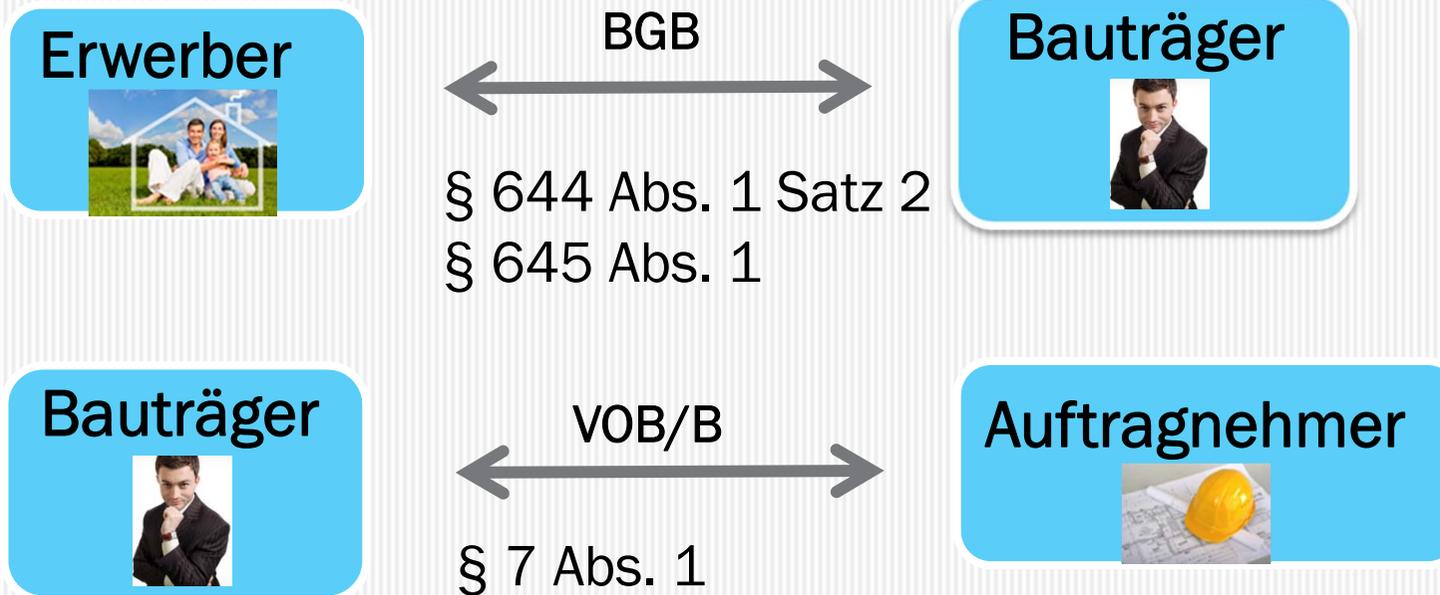


ALLGEMEINE GEFAHRTRAGUNGSREGELUNGEN





BESONDERE GEFAHRTRAGUNGSREGELUNGEN





PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS



→ § 4 Abs. 1 Satz 1 VOB/B

„Der Auftraggeber hat für die Aufrechterhaltung der allgemeinen Ordnung auf der Baustelle zu sorgen und das Zusammenwirken der verschiedenen Unternehmer zu regeln.“

→ § 12 Abs. 1 und 2 VOB/B

„Verlangt der Auftragnehmer nach der Fertigstellung [...] die Abnahme der Leistung, so hat sie der Auftraggeber binnen 12 Werktagen durchzuführen.“



PFLICHTEN DES AUFTRAGGEBERS



→ § 4 Abs. 10 VOB/B

„Der Zustand von Teilen der Leistung ist auf Verlangen gemeinsam von Auftraggeber und Auftragnehmer festzustellen, wenn dieser Teil der Leistung durch die weitere Ausführung der Prüfung und Feststellung entzogen werden. Das Ergebnis ist schriftlich niederzulegen.“



PFLICHTEN DES AUFTRAGNEHMERS



→ § 4 Abs. 5 Satz 1 VOB/B

„Der Auftragnehmer hat die von ihm ausgeführten Leistungen und die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen.“



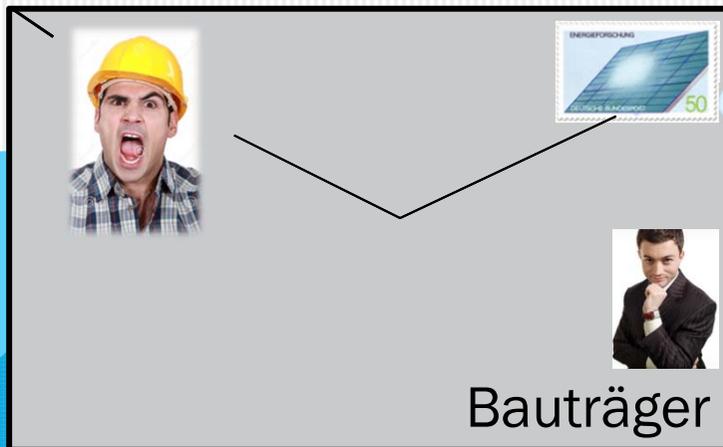
BKM

Bau Kompetenz München

KISKALT
RECHTSANWÄLTE



Mit Entsetzen musste ich feststellen, dass auf unseren fertig abgedichteten Balkonen Material anderer Gewerke gelagert, Müll deponiert und ein Gerüst aufgestellt wurde. Ich übernehme daher für unsere Abdichtung keine weitere Gewährleistung!!!





GEHT DAS SO EINFACH



- § 645 BGB auch im VOB-Vertrag anwendbar
- Sphärentheorie
- Analoge Anwendung des § 645 BGB
- Anscheinsbeweis Ursache-Wirkung
- Voraussetzung: Abdichtung vorher mangelfrei erstellt.
- Nachweis vor der Abnahme durch Zustandsfeststellung § 4 Abs. 10 VOB/B



MAßNAHMEN ZUR RISIKOMINIMIERUNG

- ❖ Abschluss einer Bauwesensversicherung
- ❖ Vertragliche Regelung zur Nutzung sensibler Bauteile durch Dritte
- ❖ Qualifizierte Bauleitung
- ❖ Zustandsfeststellungen gemäß § 4 Abs. 10 VOB nach Fertigstellung aller Teilflächen

