



LUDWIG WOLLWEBER BANSCH
Rechtsanwälte Notare Steuerberater

Rechtliche Herausforderungen Bauen & Energiewende



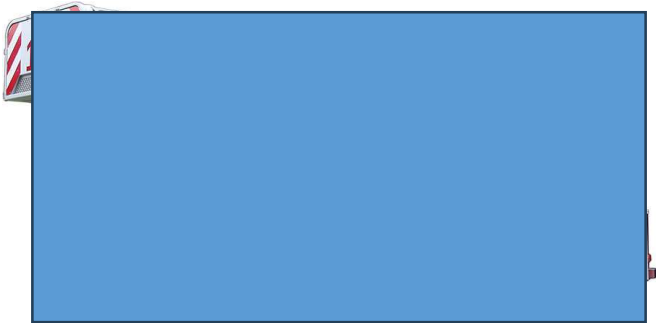
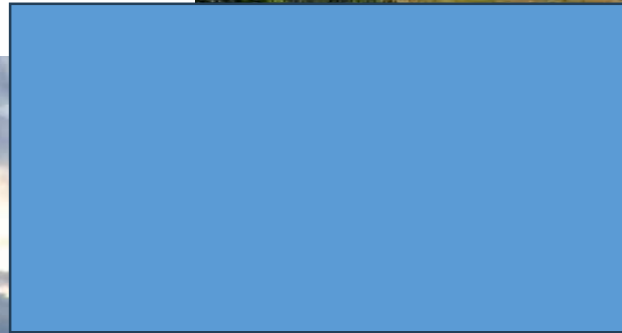
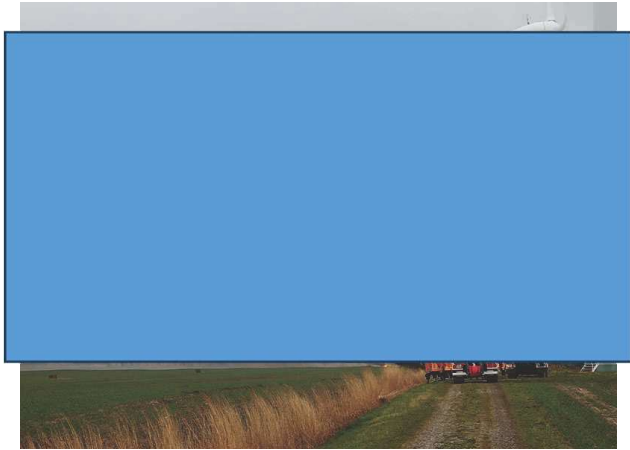
Rechte • Pflichten • Haftung



Vita:
Götz Winter
Rechtsanwalt seit 2004

- Öffentliches und privates Bau- und Architektenrecht
- Recht des baulichen Brandschutzes
- Bauproduktzulassungsrecht
- Bauvertragsrecht
- Arbeitsrecht insbesondere Recht des Arbeitsschutzes

**Lehrbeauftragter für öffentliches und privates Baurecht an der
Technischen Universität Kaiserslautern**





Viele Ausnahmen wurden seitdem geschaffen ...

§ 27e Dächer LBO

(5) Dachüberstände, Dachgesimse und Dachaufbauten, lichtdurchlässige Bedachungen, Lichtkuppeln und Oberlichte sind so anzuordnen und herzustellen, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile und Nachbargrundstücke übertragen werden kann. **Von Brandwänden und von Wänden, die anstelle von Brandwänden zulässig sind, müssen mindestens 1,25 m entfernt sein**

1. Oberlichte, Lichtkuppeln und Öffnungen in der Bedachung, wenn diese Wände nicht mindestens 30 cm über die Bedachung geführt sind,

2. Dachgauben **und ähnliche Dachaufbauten aus brennbaren Baustoffen**, wenn sie nicht durch diese Wände gegen Brandübertragung geschützt sind. **Anlagen zur photovoltaischen oder thermischen Solarnutzung sind keine ähnlichen Dachaufbauten im Sinne von Satz 2 Nummer 2.**

§ 74 Örtliche Bauvorschriften

(1) **Zur Durchführung baugestalterischer Absichten**, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern **können die Gemeinden** im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets **durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über**

1. **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen** einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,

...

3. **Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke** und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,

....

Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 und 3 sind nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen. Anforderungen in bereits bestehenden Satzungen, die dem Satz 2 widersprechende Anforderungen enthalten, werden unwirksam.

Nicht alles ändert sich ...



Öffentliches Recht

Privatrecht

1. Fiktiver Fall in Anlehnung an einen realen Fall.

Kubatur:

7 Vollgeschosse (Sonderbau), Baujahr 1975

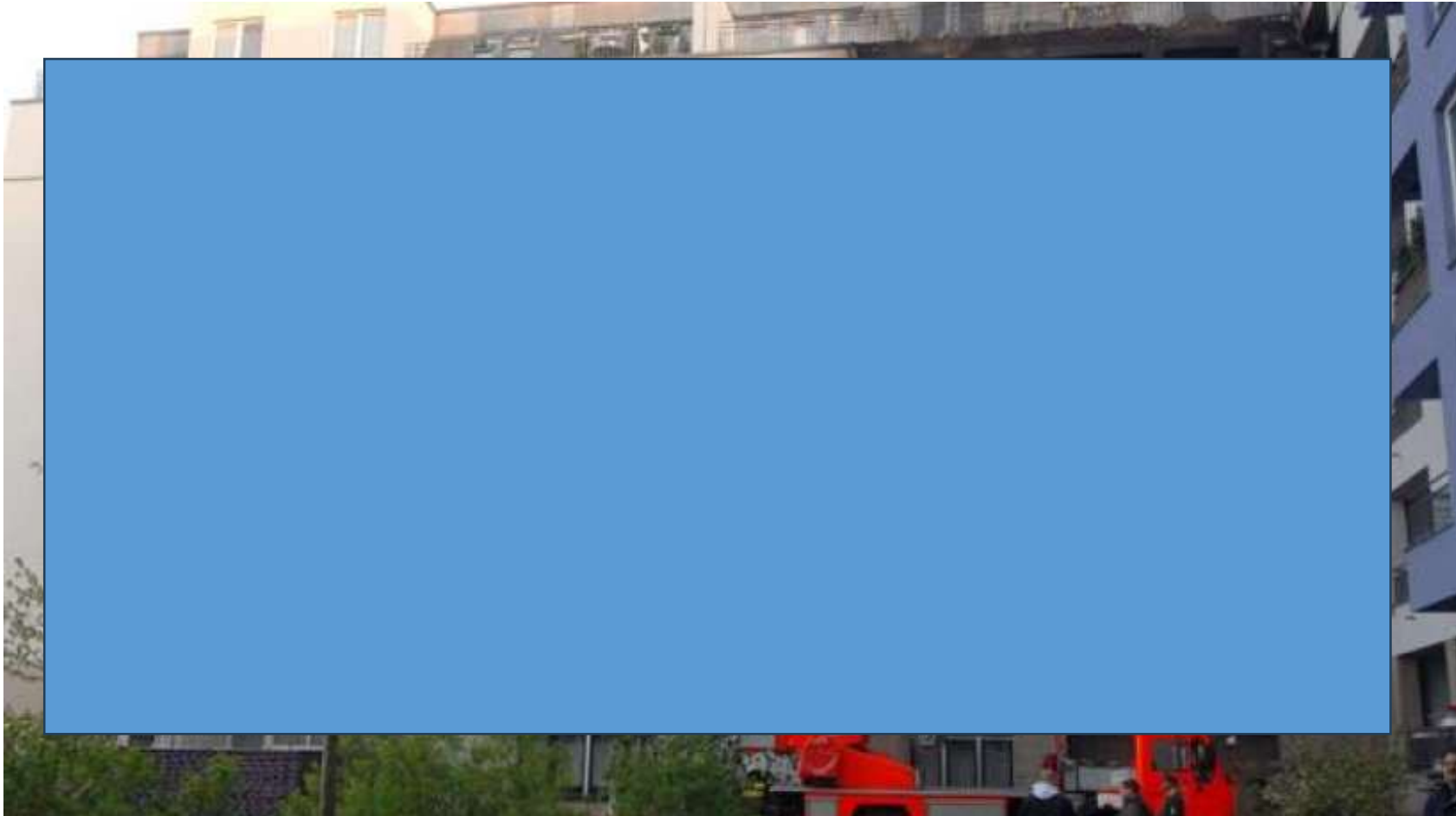
Nutzung Studentenwohnheim (Größere Anzahl 1-Zimmer Appartements).

Bauvorhaben: Energetische Sanierung durch Dämmung Außenfassade mit WDVS aus Polysterol-Schaumplatten.

Havarie Szenario:

Brand in einem der unteren Zimmer überträgt sich über offenes Fenster/Balkon auf die Fassade. Rauchgase ziehen über die geöffneten Fenster in die Zimmer. Mehrere Rauchvergiftungen und drei Todesfälle sind die Folge. Brandermittler ermitteln eine Zigarette als Brandursache. Der Brandverursacher war wohl stark alkoholisiert eingeschlafen. Einer der beiden anderen verstorbenen Bewohner starb erst zwei Jahre später, hat aber einen durch die Sauerstoffunterversorgung einen kapitalen Hirnschaden erlitten und lange gelitten.

Die Erben verfolgen den Schadensersatzanspruch gegen Hauseigentümer, Planer und ausführendes Unternehmen.



Fotobeispiel: Brand in Berlin-Pankow mit 2 Toten

Brandschutzmaßnahmen bei WDVS mit EPS-Dämmstoffen



Eine vom Bund und den Ländern gemeinsam getragene Anstalt des öffentlichen Rechts

Zulassungs- und Genehmigungsstelle für Bauprodukte und Bauarten

Datum: 06.05.2022
Geschäftszeichen: II 10.1-1.33.43-51/37

Allgemeine bauaufsichtliche Zulassung/
Allgemeine bauaufsichtliche Genehmigung

Brennt Polystyrol?

> Zur Normen-Übersicht



DIN EN 13163 | 2017-02

Wärmedämmstoffe für Gebäude - Werkmäßig hergestellte Produkte aus expandiertem Polystyrol (EPS)

Dämmstoffe

14. November 2013 | Artikel teilen

Das Brandverhalten von WDVS mit Polystyrol-Hartschaum

Wärmedämm-Verbundsysteme (WDVS) mit Polystyrol-Hartschaum als Dämmstoff wurden in den Medien zuletzt oft in recht reißerischer Form kritisiert. Der Vorwurf: Der Kunststoffschaum begünstigt bei einem Raumbrand die

geschädigte
beton
fachg

Brandbereiche. Die zuständigen Industrieverbände bieten, solange die Verarbeitungsvorgänge eingehalten werden.



FACHWISSEN » BRANDSCHUTZ

Brandarten und -ursachen
Brandschutz bei Wärme...

Brandschutznormen und Anforderungen
Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen

Das Brandverhalten von WDVS wird beeinflusst durch:

- Art des Dämmstoffes
- Dicke des Dämmstoffes
- Anteil der organischen Bestandteile in der Putzschicht
- Dicke der Armierungsschicht
- Konstruktive Ausbildung von Details (Öffnungen, Einbauten...)

Brennt Polystyrol?



Bestandteile **Napalm B** (bis 1200 °C)

25 % Benzin,
25 % Benzol
50 % Polystyrol*



*Quelle: Ministerrat der Deutschen Demokratischen Republik, Ministerium für Nationale Verteidigung (Hrsg.): Anleitung A 053/1/003 „Brandwaffen“. 31. Mai 1988, S. 9–10.

§ 823 Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

(2) Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.



Brandschutzplaner und ausführende Unternehmer sind über die gesamte Nutzungsdauer des Objekts verkehrssicherungspflichtig im Hinblick auf den Brand- und Rauchschutz.

Planung und Ausführung müssen dergestalt beschaffen sein, dass eine Brandentstehung möglichst unterbunden und im Brandfall Personenrettung möglich ist.

Diese Leistungsschuld besteht gegenüber jedem Nutzer des Objekts.

Planung und Ausführung müssen dergestalt beschaffen sein, dass eine Brandentstehung und Brandausbreitung möglichst unterbunden und im Brandfall Personenrettung möglich ist.

Brandentstehung → Keine Verantwortung des Planers

Brandausbreitung → Alternative Planung?



Personenrettung

Grundsätzlich sind diejenigen Sicherungsvorkehrungen zu treffen, die ein

verständiger,
umsichtiger,
vorsichtiger
gewissenhafter

Planer einer Anlage für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schaden zu bewahren, und die ihm den Umständen nach zumutbar sind.

Planer trägt vor: Dass das System über einen bauaufsichtlichen Anwendbarkeitsnachweis verfügt. Dieser bestätigt die Anforderungen an die Fassade gemäß Baugenehmigung.



**Allgemeine
bauaufsichtliche
Zulassung/
Allgemeine
Bauartgenehmigung**



Zulassungsstelle für Bauprodukte und Bauarten

Bautechnisches Prüfamt

Eine vom Bund und den Ländern
gemeinsam getragene Anstalt des öffentlichen Rechts
Mitglied der EOTA, der UEAtc und der WFTAO

Datum: 17.08.2021 Geschäftszeichen: II 11-1.33.43-1227/7

Nummer:
Z-33.43-1227

Antragsteller:
ZERO-LACK GmbH & Co. KG
Bleichstraße 57-58
32545 Bad Oeynhausen

Geltungsdauer
vom: **17. August 2021**
bis: **29. April 2025**

BGH Urteil vom 12. November 1996, VI ZR 270/95

Verkehrssicherungspflicht von Architekt und Bauunternehmer bei Errichtung eines Löschteichs

... Nach ständiger Rechtsprechung des Senats verfolgt eine öffentlich rechtliche Erlaubnis, wie sie hier die Baugenehmigung mit der darin vorgeschriebenen Einhaltung der DIN ... darstellt, andere Zwecke als die auf den Vertrauenserwartungen des Verkehrs beruhende, auf den Integritätsschutz gefährdeter Personen ausgerichtete und deshalb in ihrer Zielsetzung umfassendere Verkehrssicherungspflicht

(vgl. Senat, VersR 1966, 165 (166); NJW 1984, 801).



Das **Bauordnungsrecht** enthält unter Verkehrssicherungsaspekten nur ein **Mindestprogramm**.

Die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht orientiert sich nicht an einem Mindestprogramm, sondern an den Anforderungen des **Einzelfalles**.

verständiger	→ Totgedämmtes Gebäude = Alle Fenster häufig offen.
umsichtiger	→ Aufgrund der Nutzerstruktur erhöhte Brandgefahr.
vorsichtiger	→ Man hätte ja auch ein alternatives Material nehmen können.
gewissenhafter	→ Hätte den Bauherren hier aufklären müssen.

Zweiter Fiktiver Fall in Anlehnung an einen realen Fall:

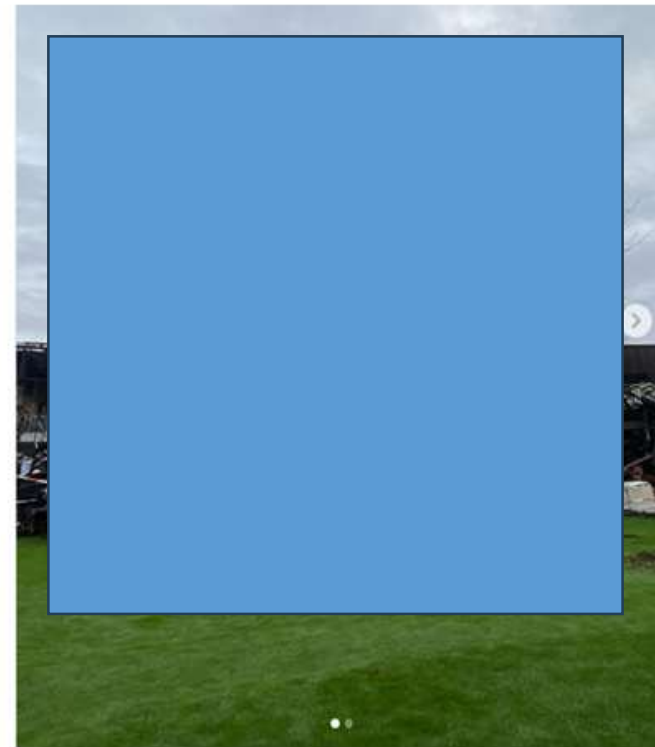
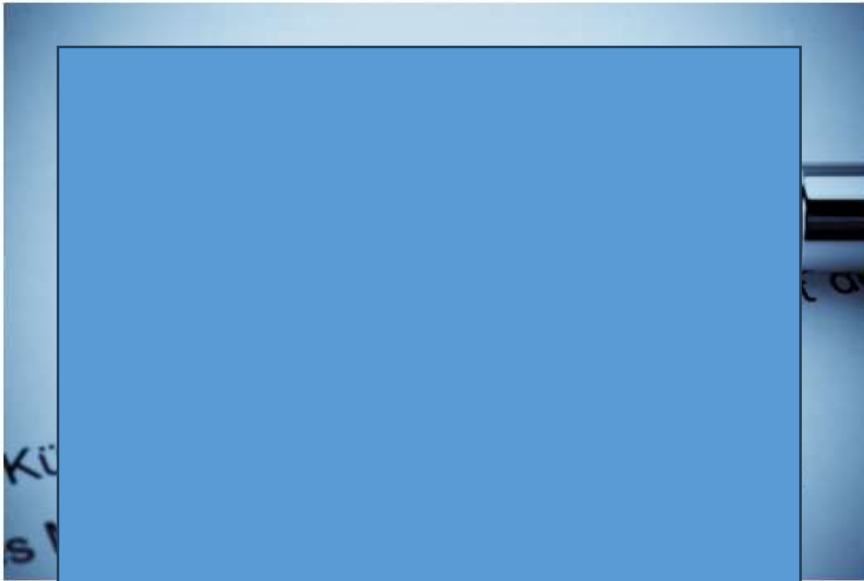
Unternehmer A verfügt über eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die er zu einem Golfplatz nebst Clubhaus mit für die Öffentlichkeit zugänglicher Großgastronomie umwandeln möchte.

Nach erheblichen Auseinandersetzungen wird ihm gestattet, eine Grundfläche von 2000m² zu versiegeln und ein entsprechende Gebäude zu errichten. Der Golfplatz bekommt diverse Auflagen für die Bepflanzung neben den Spielflächen.

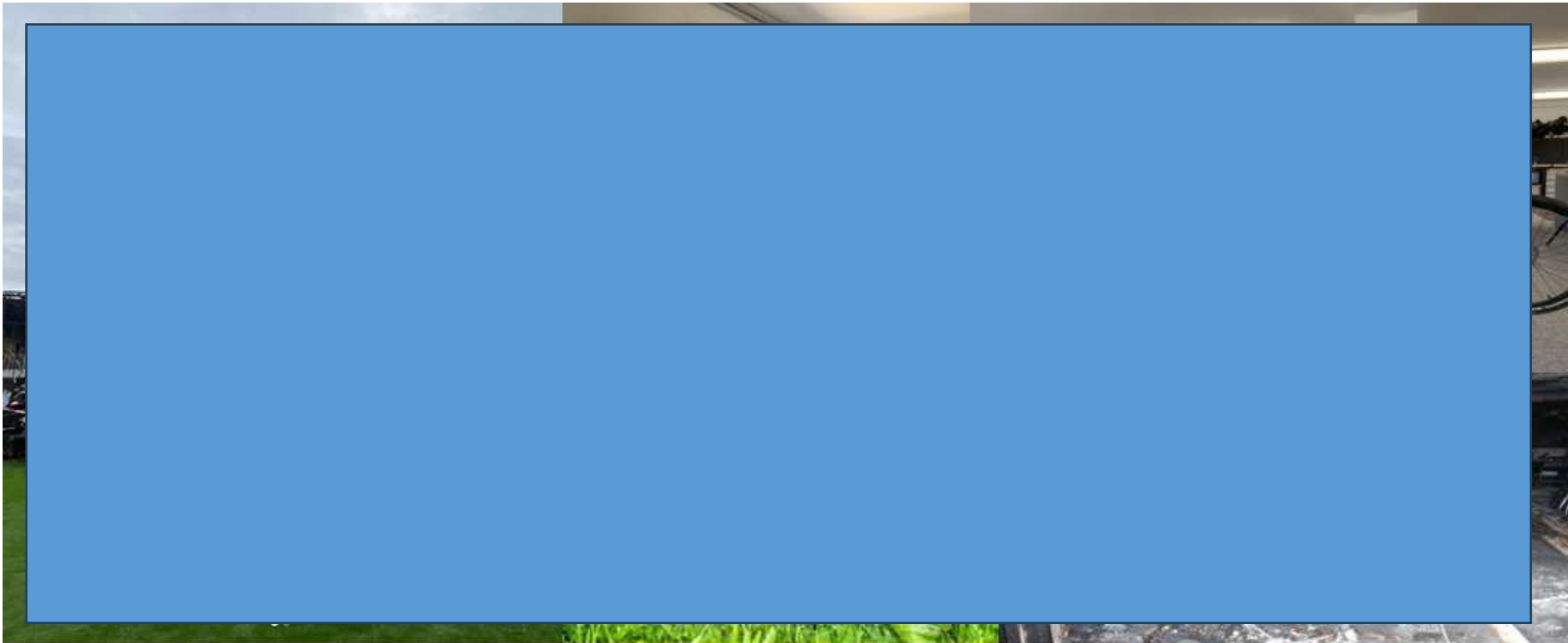
Das Gebäude ist vollunterkellert. Im Erdgeschoß befindet sich die Gastronomie und im ersten Stock Tagungsräume.

Im Keller befindet sich die sogenannte Caddyhalle mit über 400 Boxen, in denen die Golfspieler ihre Ausrüstung lagern können.

Nach einer Begehung kündigt die Feuerversicherung an die Prämien massiv erhöhen oder kündigen zu wollen, da die Caddieboxen Stromanschlüsse unterhalten damit die Golfer ihre elektrischen Golftrrolleys aufladen können. Eine Vielzahl von Akku-Bränden lassen keine andere Lösungen zu.



Der Bauherr ist der Auffassung, dass dies vom Architekten und Bauherren vorherzusehen gewesen sei.



Caddyhalle Golfrolley

Obergeschoss EFH

Fahrradgeschäft

verständlich
umsichtig
vorsichtig
gewissenhaft

Dritter Fall

**Industriedach mit Dachhaut aus Kunststoff-/Bitumenbahnen brennt.
Zündquelle ist eine Photovoltaikanlage**



... die Beklagte hätte die Anlage nicht wie geschehen in der Weise auf dem vorhandenen Dach anschließen dürfen, dass eine sichere Trennung zwischen den elektrischen Komponenten als Zündquellen und der Dachoberfläche als Brandlast nicht gewährleistet war. ...

Auch ein mit Kunststoff oder Bitumen belegtes Dach stellt in diesem Sinne ein „hartes“ Dach dar, das nach der Baugenehmigung zu errichten war. Dies bedeutet, wie auch vom Brandschutzprüfer bestätigt, jedoch nur, dass die Bedeckung Flugfeuer und strahlender Wärme von außen standhält, nicht aber einer unmittelbaren Befeuerung. **Das harte Dach bleibt brennbar (vgl. auch Jagfeld, Harte Bedachungweiche Bedachung, Schadenprisma 3/83, S. 39 ff.). Der fachgerechte Aufbau einer Photovoltaikanlage bedarf aus diesem Grunde einer sicheren Trennung zwischen den Zündquellen und der Dachbedeckung.** Nach den ... überzeugenden ... Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen MM hätte die Beklagte die elektrischen Anlagen nicht wie geschehen ohne weitere Zwischenschicht auf den Kunststoff- oder Bitumenbahnen verlegen und die Anlage anschließen dürfen. Wie die Fotos aus den nicht durch den Brand beschädigten Bereichen zeigen, wurden die Kabel durch die Beklagte vielmehr mit direktem Kontakt zu den Dachbahnen verlegt. Hierdurch bestand unmittelbarer Kontakt zu der brennbaren Dachhaut. Aber auch ohne unmittelbaren Kontakt bestand die Gefahr, dass durch brennende, schmelzende Tropfen die Dachhaut entzündet werden konnte. **Eine fachgerechte Verlegung hätte daher einer Trennung bedurft, etwa durch eine Schicht nichtbrennbaren Materials** ... In seiner Anhörung hat der Sachverständige insoweit betont, dass bei einer Photovoltaikanlage eine sehr hohe Spannung vorliegt, bei Gleichstrom könne es zu Lichtbögen kommen, die 3 bis 4.000 °C erreichen können. **Angesichts des Umfangs der auf dem Dach konkret angeschlossenen Photovoltaikanlage mit 390 Modulen gäbe es zahlreiche Schalter, Leitungen und Verbindungsstellen als Gefahrenquellen. Die Zahl der Verbindungen sei bei einer solchen Anlage so groß, dass das Entstehen von Zündquellen zwingend zu erwarten sei.**

Anerkannte Regel der Technik § 633 Sach- und Rechtsmangel

(1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.

(2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. **Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,**

1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst

2. für die gewöhnliche Verwendung eignet **und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.** Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

(3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.

Anerkannte Regel der Technik in diesem Fall DIN VDE 0100-482 bzw. DIN VDE 0100-100:

Nach Ziffer 134.1.6 der DIN 0100-100 müssen elektrische Betriebsmittel, die wahrscheinlich hohe Temperaturen oder elektrische Lichtbögen verursachen können, so angebracht oder geschützt werden, dass kein Risiko der Entzündung von brennbaren Materialien besteht. Bei der Dachbedeckung aus Kunststoff- oder Bitumenbahnen handelt es sich um brennbares Material im vorgenannten Sinn. Die Beklagte hätte sich vor Durchführung ihrer Arbeiten über die Art der Eindeckung und ihrer Brennbarkeit informieren müssen. Nur so hätte sie sicherstellen können, dass ein Risiko der Entzündung ausgeschlossen werden kann. Andernfalls musste die Montage unterbleiben. Eine entsprechende Untersuchung hat die Beklagte unterlassen. Als Fachunternehmen oblag es ihr, festzustellen, ob die elektrische Anlage auf dem vorhandenen Untergrund angebracht werden durfte. ...

Die DIN-Norm entspricht den anerkannten Regeln der Technik.



Fragen ?

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit !**

**Götz Winter
Rechtsanwalt**



LUDWIG WOLLWEBER BANSCH
Rechtsanwälte Notare Steuerberater

Ludwig Wollweber Bansch, Nußallee 24, 63450 Hanau Tel. 06181 271-0
goetz.winter@[ludwigwollweberbansch.de](mailto:goetz.winter@ludwigwollweberbansch.de)