

## UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

### **MANGEL WEGEN VERSTOß GEGEN ARBEITSSCHUTZANFORDERUNGEN**

**OLG Brandenburg, Urteil vom 27.01.2021 – 4 U 86/19**

Kläger (K) nimmt Bauherr (B) auf Zahlung restlichen Architektenhonorars für Objektplanungsleistungen zum Bau eines Lehrgebäudes in Anspruch. K war verpflichtet, die so genannte Haushaltsgrundlage Bau als Voraussetzung für die einer Baugenehmigung entsprechende Ministerzustimmung zu erstellen und in den weiteren Leistungsphasen einschließlich der Objektüberwachung deren Einhaltung sicherzustellen. B rechnet mit einem Schadensersatzanspruch wegen mangelhafter Lüftungsquerschnitte auf. B meint, diese entsprächen nicht den Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) für ausreichende Lüftung, die Nebenbestimmung der Ministerzustimmung seien. B verlangt Kostenvorschuss zur Mängelbeseitigung durch nachträglichen Fensterumbau. K meint, die ASR seien nicht geschuldetes Leistungsoll. Er habe zur Einhaltung des Baukostenbudgets auf die Ausnahmetatbestände zum Nachweis gleich effektiver Schutzmaßnahmen, wie bspw. die Anpassung des Lüftungsverhaltens durch kontinuierliches Querlüften, abstellen und daher kleinere Lüftungsquerschnitte umsetzen können. Das Landgericht (LG) weist die Klage wegen Nichteinhaltung einer Beschaffenheitsvereinbarung ab.

Die hiergegen gerichtete Berufung bleibt ohne Erfolg! Zwar verneint das OLG das Vorliegen einer Beschaffenheitsvereinbarung. Es stellt klar, dass die Nebenbestimmungen der Ministerzustimmung zu Lüftungsanforderungen primär an B gerichtete Hinweise auf die Bedeutung der Luftqualität für den Arbeitsschutz darstellen. Soweit Anforderungen des Arbeitsschutzes mit Blick auf den K bekannten Nutzungszweck des Gebäudes jedoch mit baulichen Maßnahmen umzusetzen seien, habe K dies bei seinen Planungsleistungen zu berücksichtigen. Etwaige Ausnahmetatbestände könne K dabei nicht heranziehen. Diese stünden allein dem Arbeitgeber als Wahlrecht zu und dienten insbesondere im Falle von Bestandsgebäuden der Ermöglichung flexibler Reaktionen auf bauliche Gegebenheiten.

#### **Bedeutung für die Praxis**

Planer haben neben den anerkannten Regeln der Technik auch gesetzliche und behördliche Bestimmungen zu beachten. Zu Letzteren gehören auch erteilte Baugenehmigungen nebst darin enthaltener Auflagen. Ergeben sich hieraus aufgrund des Nutzungszwecks des Bauwerks Arbeitsschutzanforderungen, die durch bauliche Maßnahmen umzusetzen sind, dürfen Bauherren von Neubauten deren Einhaltung, in der zum Zeitpunkt der Abnahme geltenden Fassung, erwarten, ohne auf die Inanspruchnahme etwaiger Ausnahmetatbestände verwiesen zu werden. Hält ein Planer zur Vermeidung eines Zielkonfliktes, etwa mit dem Baukostenbudget, die Inanspruchnahme von Ausnahmetatbeständen für einen Lösungsweg, hat er den Bauherrn hierauf ausdrücklich hinzuweisen, um dessen Entscheidung und Ausübung eines diesbezüglichen Wahlrechts herbeizuführen.