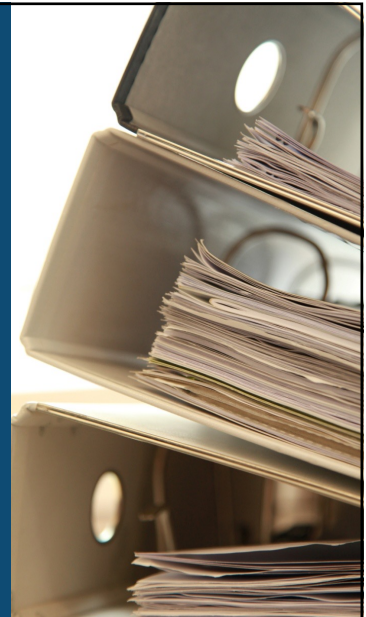


# Ausführungsunterlagen, Bestandspläne, Revisionsunterlagen und anderes Teufelszeug

BAURECHT – SEMINAR  
ITGA Baden-Württemberg  
11.05.2022



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

1

01

## Unterlagen, die der AG schuldet

11.05.22

2

2

## Rechtsgrundlage in VOB/B-Verträgen

- VOB/A: Leistungen müssen erschöpfend ausgeschrieben sein
- § 3 VOB/B legt Rechte und Pflichten fest
- AG: grundsätzlich muss die Unterlagen zur Verfügung stellen
  - rechtzeitig
  - unentgeltlich
  - vollständig
  - mangelfrei
- AN: hat Prüfpflichten und ggf. Zusatzansprüche

11.05.22

3

3

## Planungspflichten des AG (§ 3 Abs. 1 VOB/B)

- Zu den für die Ausführung nötigen, vom Auftraggeber zu übergebenden Unterlagen gehören z. B.:
  - Ausführungspläne als Grundrisse, Strangschemata und Schnitte mit Dimensionsangaben,
  - Anlagenkonzeption und Regelschemata,
  - Schlitz- und Durchbruchpläne,
  - Angaben zum Schall-, Wärme- und Brandschutz
- Lieferung der genannten Planungs- und Berechnungsgrundlagen Voraussetzung, damit der
- AN überhaupt die Montage und Werkstattpläne erstellen kann

11.05.22

4

4

## Prüfpflicht des AN



- Wenn das LV nicht den Grundsätzen der VOB ATV DIN 18381 entsprechen sollte, ist der AG auf die nicht ordnungsgemäße Ausschreibung z. B. fehlerhafte Leistungsbeschreibung bzw. eventuell fehlende Leistungspositionen hinzuweisen
- ggf. sind fehlende Leistungen dem Auftraggeber mit einem Angebot vor Ausführungsbeginn anzubieten

11.05.22

5

5

## Frage der Rechtzeitigkeit

11.05.22



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

6

6

## Welche Unterlagen und wofür, wann?

- alle Unterlagen, die nach den einschlägigen
  - öffentlich-rechtlichen Vorschriften
  - Vertragsbestimmungen
  - Technischen Vertragsbestimmungen
  - Allgemein anerkannte Gewerbesitte
 notwendig sind
- Ziel: sachgemäße und pünktliche Ausführung
- vor Beginn der Ausführung, so rechtzeitig, dass eine angemessene Zeit für die gebotene sachgerechte Vorbereitung besteht

11.05.22

7

7

## Rechtsfolgen bei Verzug

- Verletzung von Mitwirkungspflichten durch den AG begründet für den AN
  - Schadenersatz (§ 280 oder § 281 BGB i.V.m. § 286)
  - Behinderung nach § 6 Abs. 1 der VOB/B (Schadenersatz nach § 6 Abs. 6 VOB/B)
  - Geltendmachung von Mehrkostenansprüchen
  - wenn Wartezeit auf Unterlagen eine Änderung des zeitlichen Bauablaufs begründet, dann auch ggf. Anpassung des Preises (unter Berücksichtigung von Mehr- oder Minderkosten)

11.05.22

8

8

## Mehrvergütungsanspruch nach § 6 Abs. 5 VOB/B



- AN muss dem AG kein Verschulden nachweisen
- AN muss dem AG auch keinen konkreten Schaden für die Verschiebung der Bauzeit nachweisen
- Grund muss nur in zeitlicher Hinsicht in Risikosphäre des AG liegen
- muss auf der Grundlage der Preisermittlung prüffähig berechnet werden

11.05.22

9

9

## Berechnung des Mehrvergütungsanspruchs



- den bei der Angebotsabgabe geplanten Bauablauf zu den jetzt durch Stillstand / Verzögerung später begonnenen Leistungen incl. etwaiger Beschleunigungswünsche des AG anzunehmenden Soll-Ablaufs ins Verhältnis setzen
  - nach § 5 VOB/B oder
  - nach § 6 Abs. 4 VOB/B

11.05.22

10

10

## Weitere Rechtsfolgen



- auch Geltendmachung der Kosten, die dem AN bereits entstanden sind und die in den Vertragspreisen des (noch) nicht ausgeführten Leistungsteils enthalten sind
- Unterlagenübergabe länger als 3 Monate verzögert – Kündigungsmöglichkeit (§ 6 Abs. 7 VOB/B), danach abrechnen und ggf. Schadenersatz fordern
- Kündigung kann auch vor 3 Monaten erfolgen, wenn zuvor Frist (nach § 9 Abs. 1 a VOB/B) gesetzt wurde

11.05.22

11

11

## Frage der Mangelfreiheit

11.05.22

12



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

12

## Grundpflicht des AN

- Mangelfreie Leistungserbringung
- Keine Abweichungen vom Vertrag, die den Wert der Leistung, die Tauglichkeit oder den gewöhnlichen oder nach Vertrag vorausgesetzten Gebrauch mindern
- AN muss Unterlagen prüfen, damit er mangelfrei arbeiten kann
- Kooperationspflichten zwischen den Parteien

11.05.22

13

13

## Prüfpflicht des AN nach § 3 Abs. 3 Satz 2 VOB/B

- AN muss prüfen und auf entdeckte oder vermutete Mängel hinweisen
- schriftlich!
- für Wartezeit zur Klärung von Mängeln gilt o.g. Thema: Rechtzeitigkeit
- dem AG die Korrektur überlassen und anzeigen, dass bis dahin nicht geleistet werden kann
- Prüfpflicht kann sich reduzieren, wenn Sonderfachleute des AG beteiligt sind
- Aber: er muss damit rechnen, dass sich Fehler einschleichen

11.05.22

14

14

## Warnung vor eigenmächtigen Korrekturen



- Achtung: nicht eigenmächtig korrigieren!
- schon Unterbreitung eines Vorschlages ist gefährlich
- ansonsten Öffnung eines Planungsrisikos
- zusätzlich hat AG dann Argument, es sei etwas nicht Gefordertes/Vereinbartes (§ 2 Abs. 8, Ziff. 1, Satz 1 VOB/B) nicht zu vergüten

11.05.22

15

15

## Unterlagen, die der AN schuldet

11.05.22

16



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

16



## Zu übergebende Unterlagen



- mehr oder weniger detaillierte Regelungen über die Herausgabe von Unterlagen in Verträgen
- Differenzierte Begriffe: Bauunterlagen, Ausführungsunterlagen, Protokolle, Zeichnungen, Berechnungen, Bestands- und Revisionsunterlagen
- keine gesetzlichen Definitionen
- Rechtsprechung befasst sich nur punktuell und ohne erkennbare Systematik mit der Herausgabepflicht von Unterlagen
- Nachlässige Formulierungen in den Verträgen vermeiden oder klären

11.05.22

17

17

## Was ist mit der „Dokumentation“?



- Begriff „Dokumentation“:
  - Nutzbarmachung von Information zur weiteren Verwendung
  - Erfassen, Ordnen und Aufschließen von Dokumenten sowie deren Bereitstellung für Zwecke der Information, die aufgrund ihrer systematischen Erfassung gezielt auffindbar sein soll
- 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.

11.05.22

18

18

## Wenn der AN Unterlagen zu erstellen hat:

- muss das in den Ausschreibungsunterlagen
  - präzise, d.h. eindeutig und
  - unmissverständlich bezeichnet sein
- Unklarheiten gehen im Zweifelsfall zu Lasten der Partei, die die Regelung formuliert hat

11.05.22

19

19

## BGB-Bauvertrag

- BGB kennt keine generelle Dokumentationspflicht
- ebenso fehlt eine Regelung zur Übergabe von Bauunterlagen
- Strittig: 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
- 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

11.05.22

20

20

## OLG Frankfurt (OLG Frankfurt, IBR 2007, 9)

- AN ist ohne Vereinbarung grundsätzlich nicht zur Herausgabe von Ausführungszeichnungen verpflichtet, auch nicht als Nebenpflicht
- Weil: AG habe die Möglichkeit, alle Feststellungen selbst zu treffen
- Revisionsunterlagen dagegen werden als Teil der geschuldeten Leistung angesehen

11.05.22

21

21

- **Revisionsunterlagen fehlen: Auftraggeber kann (hier) 1.000 Euro einbehalten!**

- **Übergibt der Auftragnehmer vertraglich vereinbarte Revisionsunterlagen nicht, stellt dies einen Mangel dar, der den Auftraggeber dazu berechtigt, einen Betrag in Höhe des Doppelten der für die Erstellung der Unterlagen erforderlichen Kosten zurückzubehalten.**

- OLG Brandenburg, Urteil vom 04.07.2012 - [13 U 63/08](#)

- BGB §§ [633](#), [641](#) Abs. 3; VOB/B §§ [13](#), [16](#) Nr. 3

- **Problem/Sachverhalt**

- Der Auftraggeber (AG) beauftragt den Auftragnehmer (AN) im Rahmen

11.05.22

22

11.05.22

- Ausführungsunterlagen und Zulassungsbescheinigungen fehlen: Mangel des Bauwerks?
- 1. Ein Sachmangel liegt auch vor, wenn Qualitätsnachweise, Revisionspläne und Dokumentationen vertraglich geschuldet sind.  
2. Solche Ansprüche verjähren auch nach [§ 634a](#) BGB.
- KG, Urteil vom 01.03.2018 - [27 U 40/17](#)
- BGB [§§ 195, 199, 634, 634a](#)
- Problem/Sachverhalt
- Der Auftraggeber (AG) verlangt vom Rohbauunternehmen die Herausgabe von Dokumentationen und Revisionsplänen. Die Übergabe dieser Pläne und Dokumentationen ist im Bauvertrag ausdrücklich vertraglich vereinbart. Diese Unterlagen werden bei der Abnahme nicht übergeben

23

## Was ist eine Revisionsunterlage?

11.05.22

- nicht gesetzlich definiert
- gelegentlich helfen technische Regelwerke,
  - (DIN 18381 - Wasser- und Entwässerungsanlagen)
  - (DIN 18379 - Lüftungsanlagen),
- bleiben in Bezug auf konkreten Umfang und Detailgrad der zu übergebenden Unterlagen ausfüllungsbedürftig
- bei komplexen Anlagen konkrete und hinreichend detailgenaue vertragliche Absprachen gefordert
- Fehlen dieser Unterlagen führt regelmäßig zu Praxisproblemen

24

24

## VOB/B Bauvertrag

- AN 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 der technischen Vertragsbedingungen oder der
  - gewerblichen Verkehrssitte tunlich ist;
- andernfalls sind solche Leistungen nach § 2 Abs. 9 VOB/B gesondert zu vergüten
- Problem: Klausel ist streitanfällig und ggf. Risiko bei AGB-Kontrolle

11.05.22

25

25

## Werkstatt- und Montageplanung

- wird als interne – und damit nicht herauszugebende – der Arbeitsvorbereitung dienende Unterlage eingestuft
- Gleiches gilt für Detailpläne sowie Bestandspläne für Installationen

11.05.22

26

26

## Außervertragliche Anspruchsgrundlage?

- Inwieweit geht die Herausgabe von Unterlagen direkt auf einschlägige Normen zurück?
- Problem: Solche Normen enthalten meist Regelungen, und zwar für unterschiedliche Adressaten
  - wie die Arbeiten auszuführen und
  - zu dokumentieren sind,
  - aber weniger, ob und wer welche Unterlagen verlangen kann.
- Keine generelle Anspruchsgrundlage

11.05.22

27

27

## technische Regelungen und Recht

- viele dieser Prüfungs- und Dokumentationspflichten in DIN / ATV oder VDI gewähren keinen Herausgabeanspruch des Auftraggebers, sondern erfolgen im Interesse Dritter
- AG verlangen im Einzelfall meist über die CE-Kennzeichnung hinaus auch zusätzlich die Pläne, Gefährdungsanalysen, Prüfzeugnisse etc. für die einzelnen Komponenten, die häufig zugekauft werden, wie Motoren, Schalter, Sprechanlage, Steuerungssoftware

11.05.22

28

28

## Herausgabeverlangen?

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

11.05.22

29

## Anspruch des AG auf Pläne

- Vorlage von Bestandsplänen oder –zeichnungen bei der Abrechnung kann der AG nicht verlangen, es sei denn die Parteien haben das ausdrücklich vereinbart. Derartige Unterlagen sind für die Nachprüfbarkeit einer Rechnung nicht erforderlich.
- Anspruch des AG auf Herstellung und Herausgabe von Plänen, die die Leistung nach Maß, Lage, verwendete Materialien, Bezeichnungen der eingebauten technischen Anlagen etc.) beschreiben oder zeichnerisch darstellen besteht nur wenn dies ausdrücklich vereinbart ist ( OLG Hamm BauR 1998, 1110=NJW – RR 1999,96)

11.05.22

30

30

## Bestandspläne

- Bestandspläne sind Ergebnis einer Bestandsaufnahme
- tatsächlicher Ist-Stand des verkörperten Bauwerks
- Erstellung von Bestandsplänen muss vom AN ohne gesonderte, i. d. R. vergütungspflichtige, Beauftragung nicht ausgeführt werden
- AN hat **nach den Planungsunterlagen und Berechnungen des Auftraggebers** die für die eigene Ausführung erforderliche Montage- und Werkstattplanung zu erbringen

11.05.22

31

31

## Erstellen von Bestandsplänen

- Abschnitt 3.5 der VOB ATV DIN 18380 /18381 enthält Unterlagen, die ohne besondere Vergütung dem AG bei der Übergabe auszuhändigen sind
- Fordert der Auftraggeber darüber hinaus noch Bestandspläne, so muss er diese detailliert ausschreiben und gesondert vergüten.
- Kein Unterschied zwischen Bestands- und Revisionsplan
- Welche Form, Anzahl und Ausfertigung von Bestandsplänen und Bestandsunterlagen der AG haben möchte, muss er in den Leistungspositionen detailliert aufführen.

11.05.22

32

32



## Durch AN mitzuliefernde Unterlagen

- Der Auftragnehmer hat im Rahmen seines Leistungsumfanges aufzustellen und dem Auftraggeber spätestens bei der Abnahme zu übergeben:
  - Anlagenschema
  - elektrische Übersichtsschaltpläne
  - Zusammenstellung der wichtigsten technischen Daten
  - alle für einen sicheren und wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Betriebs- und Wartungsanleitungen
  - Kopien vorgeschriebener Prüfbescheinigungen und Werkstattteste
  - Protokolle über die Dichtheitsprüfung
  - Protokoll über die Einweisung des Wartungs- und Bedienpersonals

11.05.22

33

33

## Fazit:

- AG müssen genau regeln, welche Unterlagen zu übergeben sind
- werden Unterlagen als Besondere Leistungen eingestuft, muss die Übergabe vertraglich geregelt sein
- Grundsatz: die für die Bauerrichtung benötigten Unterlagen sind bei einem berechtigten Interesse herauszugeben
- berechtigtes Interesse wird bei allen vorhandenen Unterlagen bejaht, wenn sie für die Verwaltung und künftige Umbauten relevant sein können

11.05.22

34

34

## Fazit

- Betriebs-, wartungs- und sicherheitsrelevanten Unterlagen sind immer zu übergeben
- Unterlagen, deren Erstellung als Besondere Leistungen eingestuft werden, sind ohne Vereinbarung nicht geschuldet
- Sind die Unterlagen in Form einer Dokumentation vorzulegen, hat die Übergabe bei Vertragsende in geordneter Form zu erfolgen

11.05.22

35

35

## VDI 6026

- stellt Anforderungen an die inhaltliche Beschaffenheit der Unterlagen dar, die im Rahmen der Abwicklung eines TGA-Projekts (Planung, Ausführung oder Betrieb einer TGA-Anlage) **von den Planern** zu erstellen sind.
- Es wird verdeutlicht, wie die im Rahmen der Projektabwicklung jeweils zu erstellenden Unterlagen für die beteiligten Kreise (Bauherrn/Auftraggeber, Architekten, Fachplaner, ausführende Firmen, Betreiber etc.) inhaltlich beschaffen sein müssen

11.05.22

36

36

## VDI 6026



- beschreibt allerdings nicht nur den Informationsgehalt und die Beschaffenheit der Unterlagen in der jeweiligen Planungs- bzw. der Erstellungsphase, also in vertikaler Hinsicht
- sondern zeigt insoweit auch die Schnittstellen zwischen den jeweiligen Gewerken der TGA untereinander in horizontaler Hinsicht auf
- Planung inklusive der zugehörigen Beschreibung ist durch den AG zum Abschluss jeder Planungsphase auf Übereinstimmung mit seinen funktionalen Planungsvorgaben zu prüfen, zu genehmigen und abzunehmen

11.05.22

37

37

## 02

### Bestands- und Revisionsunterlagen und Abnahmeproblematik

11.05.22

38

## Unterlagen und Abnahme

- AN schuldet dem AG zum Zeitpunkt der Abnahme ein technisch einwandfreies Werk
- vorzulegende Unterlagen nicht ohne Weiteres eine Abnahmevoraussetzung
- Verweigerung der Abnahme kann 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.

11.05.22

39

39

## Fehlende Unterlagen – Abnahmeverweigerung?

- Abnahmeverweigerung bejaht:
- OLG Bamberg (8.12. 2010, 3 U 93/09):
  - eine Leistung ist nicht abnahmefähig, wenn der Werkunternehmer zu einer Dokumentation verpflichtet ist und diese Information nicht liefern kann
- OLG Hamm (17.06.2008, 19 U 152/04)
  - die fehlende Übergabe von Revisionsplänen stellt einen wesentlichen Mangel dar, der einer Abnahmereife entgegensteht.
  - gerade bei komplexen technischen Anlagen liegt dies auf der Hand

11.05.22

40

40

## Wesentlichkeit einer Unterlage

- wenn ohne dieses Schriftstück das Werk nicht – oder nicht sicher – genutzt werden kann
- sind fehlende Unterlagen unwesentlich, begründet dies aber ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Werklohnforderung (2x Mangelbeseitigungskosten)
- ist im Vertrag vereinbart, dass die Überlassung bestimmter Unterlagen eine Bedingung für die Abnahme sein soll, so handelt es sich um einen Erfüllungsanspruch.
- dann kann Abnahme 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.

11.05.22

41

41

## Urteil

### Fehlen von (vereinbarten) Revisionsunterlagen

*Das Fehlen vertraglich vereinbarter Revisionsunterlagen stellt einen Mangel dar, der den Auftraggeber dazu berechtigt, einen Betrag in Höhe des Doppelten der für die Erstellung der Unterlagen erforderlichen Kosten zurückzubehalten.*

*OLG Brandenburg, Urteil vom 04.07.2012 - 13 U 63/08*



11.05.22

42

## Urteil Abnahmeverweigerung ?

*Eine Bestimmung in einem Bauvertrag, nach der ein Auftraggeber berechtigt ist, die Abnahme wegen fehlender Unterlagen zu verweigern, benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen und ist nach § 307 Abs. 1 BGB (früher: AGB-Gesetz § 9) unwirksam.*

Urteil, OLG Rostock, Urteil vom 07.02.2005 - 3 U 43/04



11.05.22

43



DR. DIMANSKI · SCHERMAUL · RECHTSANWÄLTE

**VIELEN DANK FÜR IHRE  
AUFMERKSAMKEIT!**

11.05.22

[www.ra-dp.de](http://www.ra-dp.de)

dimanski@ra-dp.de  
Tel.: 0391-53 55 96-16  
Fax.: 0391-53 55 96-13

44