

Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Materialprüfung in der Praxis
- Unbekannte Recyclingmaterialien
- Kurzgutachten sparen Zeit, Geld und Nerven
- Sachverständigengutachtung und Honorarberechnung
- Außergerichtliches Baukonfliktmanagement
- Das Problem mit dem Boden

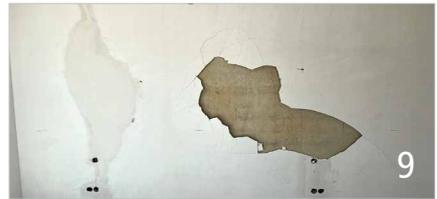


BAUTECHNIK

Harry Luik

Materialprüfung durch den Sachverständigen in der Praxis

Möglichkeiten zur qualitativen Bewertung von Untergründen, Putzen und Farben im Referenzverfahren 9



Kerrin Lessel

Folgen von neuen unbekanntem (Recycling-)Materialien

Unkalkulierbare Risiken mit veränderten Baustoffen 17



Robert Borsch-Laaks, Helmut Künzel

Fachwerkforschung vor Ort liefert gesicherte Erkenntnisse

Was wir von den Alten lernen können 22



BAUSCHÄDEN

Stefan Lange

Schadenbewertung in WEGs – Der erste bewohnbare Bodenbelag im Fokus

Herausforderungen für Sachverständige 31

NORMUNG

DIN-Ausschuss NA 005-09-75 AA »Estriche im Bauwesen«, 17.03.2025

Klarstellung zur Bestätigungsprüfung an schwimmenden Estrichen 34

MEINUNG

Karin Leicht

Kurzgutachten sparen Zeit, Geld und Nerven

Eine neue Ära im gerichtlichen Sachverständigenwesen?! 36



EXPERTENINTERVIEW

Heike Böhmer, Katrin Hupfer

Neues Denken bei der Betonprüfung/Bauwerksuntersuchung 40

BAURECHT

Johannes Jochem

HOAI 202X

Sachverständigengutachten zur Überarbeitung der Honorarberechnung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) 54

Stefan Leupertz

Außergerichtliches Baukonfliktmanagement

Aufgabe für Juristen und Sachverständige? 57



TOP-THEMA

Florian Englert, Kilian Seitle

Das Problem mit dem Boden

Eine kurze vergabe-, zivil- und öffentlich-rechtliche Betrachtung 64

TAGUNGSNACHLESE

»Abdichtungen, Dächer, Beton und mehr«

Nachlese zu den 51. Aachener Bausachverständigentagen 2025 68

RECHTSPRECHUNGSREPORT

Eva-Martina Meyer-Postelt

Bauvertragsrecht | Architektenrecht | Sachverständigenrecht 70

Nachrichten – Aktuelles 5

Produkte und Verfahren 44

Normen aktuell und Bauforschung aktuell 50

Buchvorstellung | Impressum 80

Veranstaltungstermine 82



Beilagenhinweis – wir bitten unsere Leser um freundliche Beachtung:

- TAE
- IRB DBV-Schriften
- BuFAS Hanseatische Sanierungstage

Titelbild: Karin Leicht: Kurzgutachten sparen Zeit, Geld und Nerven, S. 36 ff.

Materialprüfung durch den Sachverständigen in der Praxis

Möglichkeiten zur qualitativen Bewertung von Untergründen, Putzen und Farben im Referenzverfahren

Wo steht das? Hier steht's schwarz auf weiß! Technische Regelwerke sind für den Sachverständigen, was Gesetzestexte für Juristen sind: Alles! Sie bieten Orientierung und sind Grundlage für fach- und rechtssichere Beurteilungen. Es scheint einfach, knallharte Fakten auf den Sachverhalt übertragen zu können. Schwierig – oder besser: interessant – wird es, wenn diese Basis nicht zur Verfügung steht oder die Lösung einfach nicht zum Problem passen will. Dann braucht es technische Referenzen, die praktisch beweisen, wie etwas hätte sein können im Verhältnis zu der Sache, die es zu bewerten gilt. Das zu leisten bedarf Sachverstand, Rückgrat und Integrität. Die Urkompetenzen des Sachverständigen.

1 Mangel

Ein Mangel ergibt sich grundsätzlich aus der Abweichung vom Sollzustand. Doch was definiert den Sollzustand? Die Funktionsfähigkeit oder die Schadenfreiheit? Ungeklärt ist dabei noch, welche die vorgesehene Funktion denn sein soll und ab wann eine Störung dessen als Schaden angesehen werden kann.

Juristisch erklärt sich das in der Hierarchie der folgenden drei Schritte. Ein Mangel liegt demnach vor, wenn eine Abweichung von der **vertraglich vereinbarten Beschaffenheit** einer Leistung vorliegt.

Beispiel: Putzdicke Dämmputz vereinbart 60 mm, ausgeführt 50 mm = juristischer Mangel.

Liegt keine besondere Beschaffenheitsvereinbarung vor, so muss die Leistung den **allgemein anerkannten Regeln der Technik** entsprechen.

Beispiel: Keine Vereinbarung. Mindestputzdicke Gipsputz gemäß geltender Regelwerke nicht eingehalten = technischer Mangel.

Die Leistung ist insbesondere dann mangelhaft, wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte (siehe oben) oder für die sonst gewöhnliche Verwendung nicht eignet und keine Be-

schaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann [1]. Die sogenannte mittlere Art und Güte liegen nicht vor.

Beispiel: »Innenputz« im Kindergarten vereinbart, Lehmputz ausgeführt = technischer Mangel.

Die Grundlage für die Arbeit des Sachverständigen ist immer die Soll-Beschaffenheit.

1.1 Vereinbarte Beschaffenheit

Vorteile der Vereinbarung:

- Die Ausführung ist klar beschrieben, umfänglich und/oder eindeutig. Sie muss nicht den Regelwerken entsprechen. Sie kann mehr oder weniger anders und ungeregelt sein.
- Zur Überprüfung liegt eine genaue Beschreibung vor, was den Soll-Ist-Vergleich erleichtert, zum Beispiel ein Putzmuster.

Nachteil:

- Regelwerke sind hier nicht hilfreich und können sogar kontraproduktiv sein, weil Abweichungen davon einen technischen Mangel bedeuten würden... Hier ist praktischer Sachverstand gefragt!

1.2 Allgemein anerkannte Regel der Technik

Vorteile:

- Sie bieten Klarheit, sofern der Sollzustand regeltechnisch abgedeckt ist. Beispiel: Putzabdichtung vorhanden? Ja oder nein.
- Die a. a. R. d. T. sind perfekt für Normenvorleser, Erbsenzähler und Normopaths und einfach zu bewerten. Je nach Soll-Beschaffenheit gilt es für den SV auch mal Erbsen zu zählen.

Nachteile:

- Der Sachverständige neigt zur Suche nach Abweichungen von den a. a. R. d. T., auch wenn diese mit dem Mangel nichts zu tun haben, zum Beispiel bei Rissen in der Fassade. Der Mangel könnte in der nicht korrekten Lage des Gewebes oder der Putzdicke gesehen werden, obwohl dies nicht zwingend die Ursache ist.
- Sonderkonstruktion können nicht direkt bewertet werden. Behelfsanwendungen sind oft schwer anzuwenden oder werden von der unterliegenden Partei nicht anerkannt.

1.3 Eignung zur gewöhnlichen Verwendung

Vorteile:

- Freie Bewertung mit Sachverstand, zum Beispiel Materialbeschaffenheit, wenn keine Normenkonformität nachprüfbar, wie Druckfestigkeit.

Nachteile:

- Ganz dünnes Eis!
- Ohne praktischen Sachverstand nahezu unmöglich.
- Erfordert Rückgrat, Integrität und Standfestigkeit, zum Beispiel Bewertung der Materialbeschaffenheit von unbekanntem Materialien.

2 Gewöhnliche Verwendung

Was also tun, wenn die Soll-Beschaffenheit nicht eindeutig ist oder wenn die Ist-Beschaffenheit nicht regelkonform quantifizierbar ist? Trotz der stetig zunehmenden Fülle an Regelwerken begegnen dem SV solche Problembereiche fast täglich. Es handelt sich dabei z. B. um

- Farbablösung durch mechanische Belastung. Oder Innenfarben lösen sich durch gebrauchstübliche Klebestreifen. Welches Regelwerk qualifiziert solche Fälle?
- Verschmutzungsneigung von Oberflächen: Schmutzanhaftung von sogenannten scheuerbeständigen Farben. Auch hier sind Laborwerte nicht anwendbar, weil die normgerechten Messgeräte nicht auf der Baustelle angewandt werden können.
- Geringe Druckfestigkeit, geringe mechanische Belastbarkeit, zu weicher Innen- oder Außenputz: Die Druckfestigkeit lässt sich auf der Baustelle nicht quantitativ ermitteln. Ein Vergleich mit »Labor-Soll« ist nicht möglich.

- Wetterschutz und Wasserabweisung, technische Lebensdauer: zum Beispiel mikrobieller Bewuchs aufgrund zu hoher Wasseraufnahme.
- Von Musterplatten oder Fotos abweichende Strukturen. Selbst wenn hier eine eindeutige Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit vorliegt, was einen juristischen Mangel belegt, ist vielfach die Gebrauchstauglichkeit und die praktische Machbarkeit festzustellen, als Alternative für den Rückbau.
- Theoretische Vorgaben visuell nicht erfüllt, zum Beispiel von Farbkarten abweichendes Farbempfinden.

3 Die Referenz als Bau-Soll

Auch wenn keine Regelwerke vorliegen oder vertretbar angewandt werden können, obliegt es doch dem Sachverständigen die Mangelhaftigkeit zu belegen oder zu widerlegen. Dasselbe gilt auch, wenn eine ggf. vorliegende vereinbarte Beschaffenheit unbrauchbar oder juristisch nicht haltbar ist: Schöne Fassade, streifenfrei, malerfertig, abwaschbar.... Dann gilt es festzustellen, was

1. unter Berücksichtigung der vereinbarten Beschaffenheit,
2. bei üblichem regelkonformem Aufbau,
3. mit den zur Verfügung stehenden marktüblichen Materialien,
5. unter normalen Randbedingungen,
6. und mit zu erwartender handwerklicher Fertigkeit

möglich ist.
Das entspricht dem praktischen Bau-Soll.

3.1 Möglichkeiten für den Sachverständigen

- Sachverständige sind mit der besonderen Sachkunde im Fachgebiet befähigt, Prüfungen vorzunehmen durch
- visuelle Vergleiche,
 - Beprobung durch übliche Beladung,
 - mineralogische, chemische Untersuchungen,
 - Vergleich im physikalischen Verhalten, zum Beispiel Wasseraufnahme, Abriebfestigkeit.
- Handwerkliche Fertigungen, z.B. von Referenzmustern, können unter Maßgaben auch delegiert werden:
- Anlegen von Musterflächen,
 - Vergleichbare Objekte heranziehen,
 - Vergleichbare Qualitäten innerhalb des Projekts.

4 Farbablösung vom Innenputz

Fallbeispiel: Wenn sich die Wandfarbe mit üblichen Klebestreifen samt dem Wandposter ablöst, stellt sich sofort die Frage nach der Hinnehmbarkeit, was zu bestätigen oder zu widerlegen ist. Hierzu gibt es jedoch keine Haftzugswerte, die den praktischen Gebrauch widerspiegeln und herangezogen werden können. Zwei einfache Fragen lauten: *Ist das normal und was wäre denn normal?*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine ablösende Innendispersion (des



Abb. 1: Klebebandabzugsprobe vor Ort

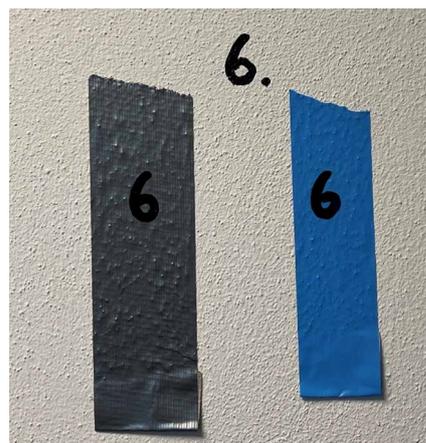


Abb. 2: Klebebandabzugsprobe vor Ort



Abb. 3: Klebebandabzüge Rückseite

Sachverständigen Gutachten zur Überarbeitung der Honorarberechnung in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI)

Endbericht vom 17.01.2025

Honoraransprüche bei Änderungen

Zahlungsansprüche von auftragnehmenden Architekten und Ingenieuren bestehen typischerweise aus Honorarforderungen, die zu Beginn »bei Vertragsunterzeichnung« mehr oder weniger konkret festgelegt sind. Häufig findet sich eine exemplarische Honorarberechnung als Verhandlungsgrundlage oder als Vertragsanlage. Nach den Vorstellungen der Vertragsbeteiligten und insbesondere der zur Zahlung verpflichteten Auftraggeber soll es hierbei im besten Fall bleiben und das Projekt insgesamt reibungslos und zügig durchgezogen werden. Dies gelingt aus vielerlei Gründen selten. Der Gesetzgeber des Bauvertragsrechts hat daher bereits im Jahre 2018 mit den neu in das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) eingefügten Paragrafen § 650b BGB und § 650c BGB Änderungsanordnungsrechte des Bau-Auftraggebers und Vergütungsregelungen des Bau-Unternehmers gesetzlich normiert. Für das Architektenhonorar wurde seinerzeit (2018) keine spezifische gesetzliche Regelung aufgenommen oder die HOAI (damals 2013) geändert. Die HOAI 2021 übernahm die in Betracht kommende Vorschrift des § 10 im Wesentlichen unverändert. Nun haben die beiden Ministerien der letzten Legislaturperiode (»Ampel«) Bundeswirtschaftsministerium und Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen zwei Gutachten in Auftrag gegeben zur Überarbeitung der HOAI (Planungsbereichsgutachten und Honorargutachten). Dieser zweiteilige Prozess entspricht demjenigen von 2013, der Novellierung, die die größten Veränderungen zu Leistungsbildern und Honoraren zum Inhalt hatte. Die Novellierung 2021, die durch die europäische Rechtsprechung veranlasst war, hatte an diesen beiden Aspekten nicht gerüttelt, sondern sich haupt-

sächlich mit der Frage von »verbindlichen Preisen« befasst. Am 17.01.2025 wurde der Endbericht des zweiten Gutachtens abgeschlossen. Welche Erkenntnisse ergeben sich zum Architektenhonorar bei Änderungen?

Neben den bei Vertragsunterzeichnung im Fokus stehenden Honoraransprüchen können zusätzliche Honoraransprüche bestehen, für die Honorarnachträge gefunden werden müssen. Ferner können Zahlungsansprüche auch aus sogenannten Entschädigungszahlungen bestehen. Entschädigungszahlungen sind vor allem als Rechtsfolge nach freier Kündigung des Bauherrn (ohne wichtigen Grund) bekannt und in diesem Bereich in der Praxis mehr oder weniger gut handhabbar. Nicht so einfach ist die Ergebnisfindung zu Entschädigungsansprüchen wegen fehlender Mitwirkungshandlungen des Bestellers oder Verzögerungen, die hiermit zusammenhängen.

Zunächst zu Honorarnachträgen

Mit der HOAI 2013 war eine insgesamt neue Regelung in § 10 HOAI ins Leben gerufen worden. Dies ist auch heute noch die Regelung, die sich mit den Honorarfolgen bei Änderungen der Architekten- oder Ingenieurleistungen befasst und vor allem zwei Komponenten enthält. Sie regelt in Absatz 1, dass bei Änderungen der Honorarberechnungsparameter »anrechenbare Kosten« angepasst werden kann. In Absatz 2 ist derzeit geregelt, dass wiederholt zu erbringende Grundleistungen zusätzlich mit einem Honorar zu vergüten sind. Diese beiden Rechtsfolgen sind mit § 10 im Rahmen der Novelle 2013 neu geschaffen worden. Vorher hatte es in der HOAI 2009 lediglich eine Feststellung dahingehend gegeben, dass Änderungen nicht von den Leis-

tungsbildern der HOAI erfasst seien, weswegen man sich sinn gemäß einen irgendwie gearteten Zusatzanspruch hinzudenken musste. Der Endbericht 2025 löscht den bisherigen § 9 und zieht diesen § 10 nun als neuen § 9 nach vorn. Die Strukturierungen in Absatz 1 und 2 sind beibehalten, jedoch vertauscht worden. Aus dieser »Rochade« ergibt sich daher in etwa: § 10 Abs. 2 soll § 9 Abs. 1 HOAI (gG, gemäß Gutachten) und § 10 Abs. 1 soll § 9 Abs. 2 gG werden. In den Gesetzgebungsmechanismus ist mit dem Gutachten indes noch nicht eingetreten worden und auch der nun vorliegende Koalitionsvertrag »Verantwortung für Deutschland« nimmt hierauf keinen Bezug.

Unter Praktikern gehören Änderungen zum normalen Planungsablauf. Insbesondere für die Planungstätigkeit in den frühen Leistungsphasen 1–3 hört und liest man, Planungsaufgabe sei ja gerade die »Ergebnisfindung« oder das »Sich-heraus-Entwickeln« einer Vorstellung anhand verschiedener Varianten, wozu der Auftraggeber weisungsbefugt oder Ähnliches sei, denn seine Vorstellungen gelte es zu verwirklichen. Diese Diskussion lässt sich auf die Kernfrage konkretisieren: Was ist eine Änderung – und was ist keine?

Um diese Fragestellung ein für alle Mal zu umgehen – oder besser gesagt mit »alles ist KEINE Änderung« zu beantworten –, hatte im Frühsommer des Jahres 2016 der Deutsche Baugewerkschaftstag e.V. eine These zur Diskussion gestellt, die Leistungsphasen 1–3 aus der Anwendung des § 10 HOAI auszuklamern, wonach der § 10 erst ab der Leistungsphase 4 Anwendung fände. Die These war von dem Gedanken getragen, dass für die Honorarberechnungsgrundlage »anrechenbare Kosten« ohnehin die Beträge der Kostenberechnung gelten (Kostenberechnungsmodell). Schließt die Leistungsphase 3 mit der Kostenberechnung ab, so würden alle vorher getätigten Überlegungen hiermit ebenfalls abgeschlossen. Eine Regelung zu zusätzlichen anrechenbaren Kosten könne damit obsolet sein. Auf eine überwiegende Zustimmung ist diese These in dem rechtspolitischen Gremium, das es sich auf die Fahne geschrieben hat, Empfehlungen an den formellen Gesetzgeber abzugeben, nicht gestoßen. Eine etwaige Reduzierung des Anwendungsbereichs stand ebenso wenig in den neuen Gutachten zur Debatte. Es bleibt daher auch in absehbarer Zukunft bei dieser Kernfrage, und zwar im Bereich aller Leistungsphasen.

Die Antwort auf die Frage, was ist (keine) Änderung, wird wohl in etwa nach folgender Faustformel gefunden werden müssen: Alles, was einmal »als gesetzt« festgelegt wurde, ist dann eine Änderung, wenn man sich später nicht mehr daran halten möchte. Dies bedeutet letztlich auch: Nur was einmal konkret festgehalten (und freigegeben) wurde, kann überhaupt geändert werden. Wer nicht »A« sagt, weiß auch nicht, ob »B« eine Änderung wäre. Bei allen wirtschaftlich denkenden Planern führt diese Erkenntnis zur strukturierten Arbeitsleistung, die entsprechend der in dem Leistungsbild der HOAI vorgesehenen Ergebniserörterung zum Ende der jeweiligen Leistungsphase auf ein Abschlussgespräch mit Freigabe oder andernfalls Nacharbeiten hinwirken wird.

Bewältigt man mit dieser Methode die vorstehende Kernfrage zur Änderung als erste Weichenstellung dahingehend »Ja, es ist eine Änderung!« schließt sich die nächste Fragestellung an: Wie werden die anrechenbaren Kosten »richtig« angepasst? Welche Kosten sind für die Änderung anrechenbar? Eine Antwort gibt § 10 Abs. 1 HOAI in seiner aktuellen Fassung hierzu nicht, da er lediglich vorgibt, dass die Honorarberechnungsgrundlage anzupassen sei. Der im Gutachten entsprechende § 9

Abs. 2 HOAI verweist auf alle Honorarberechnungsparameter des § 6 HOAI, und zwar inklusive der sich ggf. ändernden Honorarzone! Außerdem schließt sich in vielen Fällen die Frage an, ob es bei manchen Änderungen nicht angebracht sei, auch einen Umbauschlag in das Honorar miteinzubeziehen, was durch die Bezugnahme auf § 6 ermöglicht wird und was der Baugewerkschaftstag e.V. im Jahre 2016 bereits empfohlen hatte.

Die in Praxis gelegentlich auftauchende Frage, ob für die änderungsbedingt erstmals oder wiederholt zu erbringenden Grundleistungen (vermeintlich der Einfachheit halber) die Kostenfeststellung gelten soll, passt daher nicht und ist ohnehin abzulehnen. Vermutlich wird aus der Kostenfeststellung nicht automatisch ein passender anrechenbarer Kostenbetrag ablesbar sein. Der Rückgriff auf (zukünftige) Kosten der Kostenfeststellung wird außerdem noch weitere verkomplizierende Momente miteinbeziehen. Letztlich sieht § 6 HOAI den Grundsatz vor, dass das strikte Kostenberechnungsmodell für alles gelte. Hierzu sollte § 10 HOAI bzw. § 9 HOAI gG nicht in Widerspruch gestellt werden.

Mit der Erkenntnis, dass für die Anpassung der anrechenbaren Kosten ebenfalls die Grundsätze zur Kostenberechnung gelten, wird man im Rahmen der zweiten Weichenstellung feststellen, dass nach einem »Dreiklang« anrechenbare Kosten (1.) vor der Änderung und (3.) anrechenbare Kosten nach der Änderung stehen werden. Während hierüber häufig noch Einvernehmen erzielt werden kann, besteht die Schwierigkeit darin, (2.) die Kosten für die Tätigkeit der Änderungsplanung selbst zu ermitteln (zu wiederholende Grundleistungen).

Spiegelbildlich und ebenso schwierig ist die Frage entsprechend dem Regelungscharakter des weiteren Absatzes, den das Gutachten zu § 9 Abs. 1 HOAI gG behandelt. Diese Regelung sieht im Grundsatz zusätzliche Leistungsprozente für zu wiederholende Grundleistungen vor. Wie viel Prozente die wiederholt zu erbringenden Grundleistungen im konkreten Einzelfall ergeben sollen, ist schwer zu greifen. Befragt man hierzu Honorarsachverständige nach ihrer Praxiserfahrung, so erhält man die Antwort, dass der derzeitige § 10 Absatz 2 HOAI einen so großen Beurteilungsspielraum zulasse, dass streckenweise Honorare zu »Mondpreisen« herauskämen oder absolut unauskömmliche »Dumpingpreise«. Diese Erkenntnis mag dazu führen, dass man in Nachtragsverhandlungen versucht, Pauschalhonorare, Stundensätze, Mannwochen oder Ähnliches zu vereinbaren. Will man hingegen am bekannten System der diversen Honorarparameter festhalten, so müsste wohl der in der HOAI schon nicht konkret angegebene Einzel-Leistungs-Prozentsatz noch weiter untergliedert werden. Manche Honorarsachverständige differenzieren zwischen einem prozentsatzbezogenen bzw. von-Hundert-Satz-bezogenen »Leistungsanteil« und einem »Änderungsanteil (Planungsanteil)«, der sich auf einzelne Geschosse oder Gewerke beziehen könne. Dies ist offenbar von dem Gedanken getragen, dass man sich beim scheinweisen Sezieren der Thematik einer tatsächlichen Basis nähert und Tatsachen – sozusagen unbestreitbar – eine Einvernehmlichkeit herbeiführen müssten. Letztlich ist beides nach wie vor unbestimmt und es bleibt dabei, dass durch eine Einvernehmlichkeit (also eine vertragliche Vereinbarung der Vertragsparteien) Sachverhalte zwar außer Streit gestellt werden können. Ob dies gelingt, hängt wie jedoch zumeist vom Verhandlungsgeschick oder Überzeugungskraft ab. Gelingt dies nicht und entsteht Streit, so ist eine Beantwortung durch die Rechtsprechung fast nicht prognostizierbar. Hierbei hilft auch der jetzt im ersten Gutachten vorge-

»Abdichtungen, Dächer, Beton und mehr«

Nachlese zu den 51. Aachener Bausachverständigentagen 2025

Die 51. Aachener Bausachverständigentage fanden am 07./08. April 2025 statt. Bei bestem Wetter wurden wieder zwei Tage voller spannender Vorträge und Diskussionen im Aachener Euro-gress geboten, mit denen sich Sachverständige aller baulichen Fachrichtungen vor Ort sowie online fortbilden konnten. Die Tagung befasste sich mit aktuellen Entwicklungen und neuen Forschungsergebnissen auf den Gebieten Bautechnik und Bauphysik des Hochbaus und behandelte darüber hinaus baupraktisch relevante Fragen der Rechtsprechung.

Im Rahmen der Begrüßung würdigte Prof. Dipl.-Ing. Matthias Zöllner vom AIBau zunächst das Wirken des am 26. Januar 2025 im Alter von 98 Jahren verstorbenen Dr.-Ing. Helmut Künzel, Bauphysiker und ehemaliger Leiter der Fraunhofer IBP Außenstelle Holzkirchen. Im Anschluss an den obligatorischen Tätigkeitsbericht des AIBau ging es dann mit zwei juristischen Fachvorträgen direkt ans Eingemachte.

Die **Kommunikation zwischen Gerichten und Sachverständigen** ist ein überaus praxisrelevantes Thema. Hierzu referierte unser Beirat *Dr. iur. Mark Seibel*, Vizepräsident des LG Siegen, und unterbreitete zugleich auch Vorschläge zur Verbesserung. Dabei wurde eingangs nicht mit mahnenden Worten zur Zukunft der Sachverständigen gespart: Die Bestellskörperschaften sollten dringend etwas dahingehend unternehmen, keine Sachverständigen zu verlieren, z. B. einem fachlich absolut qualifizierten Handwerksmeister den Rundstempel zu versagen, nur weil er »sprachlich« nicht ganz so gewandt sei. Zur Kommunikation gehöre es im Rahmen der Pflichten des Sachverständigen nach §§ 404a, 407, 407a ZPO aber auch, bei Rückfragen Kontakt zum Gericht aufzunehmen. Damit könne zudem der »Bumerang der Befangenheit« vermieden werden. Sachverständige sollten sich um neutrale Kommunikation bemühen und sich z. B. bei Schwierigkeiten bei der Terminfindung für Ortstermine durch das Gericht unterstützen lassen. Möglich sei dies durch drei konkrete Terminvorschläge mit Verhinderungsnachweis der Parteivertreter.

Danach erörterte *Jan Spoenle*, Richter am OLG Stuttgart, die **Digitalisierung der Justiz aus Sicht der Sachverständigen**. Den Kern der Betrachtung lieferten Hinweise zum elektronischen Rechts-Verkehr (ERV), wobei die Nutzung von »mein Justizpostfach« als kostenloser Browser-Anwendung mit Verschlüsselungsmöglichkeiten empfohlen wurde. Neben der Videoverhandlung ging es dann um den Einsatz von Künstlicher Intelligenz (KI) in der Justiz. Das OLG Stuttgart musste sich im Rahmen der Dieselskandal-Prozesse mit einer sprunghaften Vervielfachung der Prozesszahlen auseinandersetzen: während es früher »nur« 8.000 neue Verfahren pro Jahr gab, waren es plötzlich zehnmal so viele, ohne dass sich die Zahl der Richter entsprechend erhöhte. Auch sei der Einsatz von KI auf Klägerseite spürbar gewesen; so seien – offenbar mit KI-Unterstützung generierte – Schriftsätze von 127 Seiten und mehr keine Seltenheit. Dieser Entwicklung konnte die Justiz durch Entwicklung einer KI-Lösung begegnen, die die Richter bei der Ordnung und Vorbereitung des Prozessstoffs unterstützt. Auch Sachverständige müssten sich daher zwangsläufig mit diesem Thema befassen, wenn sie Gerichtsakten zur Gutachtenerstellung erhalten.

Danach ging es weiter mit einem **Überblick zu Neuerungen in technischen Regelwerken** von *Dipl.-Ing. Géraldine Liebert*, saSV für Schall-/Wärmeschutz, AIBau gGmbH, Aachen. Danach standen **PV-Anlagen auf Flachdächern** im Fokus der Betrachtung. *Dipl. Phys. Edith Antonatus* erörterte die Herausforderungen für den Brandschutz und *Dipl.-Ing. (FH) Jochen Kirch*, ö.b.u.v. SV für Photovoltaik und Ladeinfrastruktur, stellte die Anforderungen an Untergründe, Abstände untereinander, zu Rändern sowie zu Aufbauten dar.

Weitere Themen waren die **»Alleskönner« Unterdeckbahnen: UDB-eA, Chancen und Grenzen** (*Arne Witzke*, DDM, Anwendungstechniker), ein **Update zu den Abdichtungsnormen DIN 18531 – DIN 18534** (*Jan Bredemeyer*, ö.b.u.v. SV Wärme-, Feuchteschutz und Abdichtung, Obmann DIN 18534), das neue WTA Merkblatt MB-4-6 zu DIN 18533



Ausführungen zur praktischen Anwendung neuer Stoffe von *Dipl.-Ing. Stephan Keppeler*, WTA-Arbeitsgruppenleiter 4.6. In seinem Fallbeispiel zur verfehlten Rutschhemmung erklärte *Dipl.-Ing. Mario Sommer* die Besonderheiten feuchter Beläge: was geht, was nicht?

Der erste Veranstaltungstag endete wie immer mit dem traditionellen Treffen im Foyer des Eurogress, das bei Erfrischungsgetränken und kleinen Leckereien einen zwanglosen Austausch und intensives Netzwerken im Kollegenkreis ermöglichte.

Auch am zweiten Tag gab es zahlreiche Vortrags-Highlights. Den Anfang macht *Paola Messer* von der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit einem Vortrag zu **bauordnungsrechtlichen Anforderungen: Wann sind bei Abweichungen keine Anträge erforderlich?**

Danach folgte das Fallbeispiel von *Dipl.-Ing. Ingo Kern* zur **Baugefährdung nach § 319 StGB**. Bei den meisten linienförmig eingespannten Verglasungen fehle der lastabtragende Handlauf nach DIN 18008, mit Nachweis Pendelschlag, abP und Statik. In einer Systemstatik der Hersteller sei oft der Anschluss ans Gebäude nicht enthalten. Die Systemstatik sei zudem kein objektbezogener Nachweis. Zu den **Nachweisen und Besonderheiten eingespannter Brüstungsverglasungen und Vordächer** folgen Ausführungen von *Dr.-Ing. Barbara Sievert*, ö.b.u.v. Sachverständige für Glasbau. Für Überkopfverglasung sei VSG aus TVG sinnvoll. Man muss sich die Festigkeit der Baustoffe ansehen und bei Glas die Resttragfähigkeit. Hilfreich sind hier bauaufsichtliche Prüfzeugnisse. Zu prüfen sind immer der Stoßnachweis und die Lastabtragung. (Eingespannte) Brüstungen und Vordächer müssten geplant werden. Es gebe dafür seit Langem mit der DIN 18008 eine Bemessungsnorm. Der Aufwand werde aber sehr oft unterschätzt oder die erforderlichen Planungsschritte seien oftmals gar nicht bekannt. »Die Tücke steckt im Detail«: kleine Änderungen könnten sehr unangenehme Konsequenzen haben!

Besonders gespannt waren wir auf den Vortrag von *Dipl.-Ing. Jörg Brandes*, Chemiker und ö.b.u.v. Sachverständiger für Schadstoffe in Innenräumen zur **objektivierten Feststellung von Gerüchen: Riecht es noch oder stinkt es schon?** Hausaufgabe für die Teilnehmer war, zu Hause einmal oben über ihren Schrank zu wischen. Wenn man dort Staub finden würde solle man diesen zwischen den Fingern zerreiben und daran riechen. In den meisten Fällen würde das süßlich riechen wie Parfum. Woher das komme, sei aber noch Gegenstand der Forschung. Danach erläuterte *Dipl.-Biol. Nicole Richardson*, ö.b.u.v.

SV für Innenraumschadstoffe und Schimmelpilze, den **praktischen Umgang mit Gefahr-/Schadstoffen (KMF, Asbest, PAK, PCB & Co.): Was kann wie bleiben?**

Danach ging es um das aktuelle Thema **Beraten und Bewerten von kostengünstigem Bauen**. Im Dialog diskutierten unsere Beiräte *Dr. iur. Mark Seibel*, Vizepräsident LG Siegen, und *Prof. Matthias Zöller*, Dipl.-Ing. Architekt, ö.b.u.v. SV für Schäden an Gebäuden, AlBau gGmbH, den **Gebäudetyp E**. Wie funktioniert die wirksame Reduzierung von Anforderungen zur Senkung von Baukosten? Was ist der Mindeststandard? Beide berichteten, was es hierzu aktuell Neues aus den Koalitionsverhandlungen gab: Da »verrutsche« gerade so einiges... Baustandards sollen vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert werden. Die Bindungswirkung von Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen werde überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, solle eine gesetzliche Verknüpfung mit den Technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen werden. Die unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen werde eingesetzt. Ungläubiges Staunen im Auditorium löste aber die Ankündigung aus, dass das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik künftig keinen Mangel mehr darstellen solle.

Im Anschluss folgte noch ein Vortrag von *Dr. Peter Hettenbach*, zu der Frage, **wie viel Wärmeschutz ist zukünftig (nicht mehr) sinnvoll?**

Nach der Mittagspause ging es dann in den Endspurt! *Dr.-Ing. Warkus*, Sachverständiger für Betontechnologie und Betoninstandsetzung sowie für Schäden an Gebäuden beantwortet die Frage, ob wir angesichts von **Betonbrückenschäden und -einstürzen höhere Standards** brauchen. Seine Zusammenfassung: Ziel der Regelwerke und Prüfungen sei das Erkennen von bereits vorhandenen Schäden. Es seien jedoch keine Untersuchungen vorgesehen, um Schadenspotentiale während der Einleitungsphase aufzuklären. Schadensmechanismen, die im Inneren des Bauwerkes ablaufen werden nur durch Inaugenscheinnahme und handnahe Prüfung nicht oder zu spät erkannt. Seine Schlussfolgerung: Die Anwendung der DIN 1076 sei allein nicht ausreichend für eine nachhaltigen Prüfung von Brücken. Vielmehr sind vertiefende Prüfungen und Untersuchungen technisch und wirtschaftlich sinnvoll – auch wenn noch keine Schäden erkennbar sind.

Im Anschluss folgen noch Beiträge von *Prof. Dr.-Ing. Michael Raupach* von der RWTH Aachen zu den **Auswirkungen von neuen klimafreundlichen Bindemitteln für Beton auf den Korrosionsschutz für die Bewehrung** sowie von *Ing. Marco Martinz* zur **Beseitigung von Kratzern in Fenstergläsern**.

Es war wieder eine hochkarätige, kurzweilige und sehr informative Veranstaltung. Nach einer lebendigen Podiumsdiskussion zum Schluss folgte noch ein wichtiger Hinweis: Alle Beiträge können auch noch in der Mediathek noch einmal angesehen werden. Die nächsten 52. Aachener Bausachverständigentage finden am 27. und 28. April 2026 statt. Wir werden wieder mit dabei sein.

Die Redaktion »Bausachverständige«

