

# Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Überraschungen bei der Erkundung von Fußbodenaufbauten
- Was man zur Anwendung des Paraffinverfahrens wissen sollte
- Asbest: Was die Schweiz anders macht als Deutschland
- Online bei Gericht
- Anerkannte Regeln der Technik
- Keine Sowieso-Kosten je nach Planungsverantwortung?

## BAUSCHÄDEN

Christoph Portner, Claudia Essig

**Überraschungen bei der Erkundung von Fußbodenaufbauten im Bestand** ..... 10

## BAUTECHNIK

Axel Dominik, Alisha Abram

**Was man zur Anwendung des Paraffinverfahrens wissen sollte**

Teil 1: Verträglichkeits- und Eignungsversuche zur Feuchteschutzinstandsetzung sind zwingend erforderlich! ..... 15

Wolfram Steinhäuser

**Der Entwurf der neuen Anwendungsnorm E DIN 53298-1:2024-06 (Entwurf) für hydraulisch erhärtende Bodenspachtelmassen**

Das Ende strittiger Auseinandersetzungen? ..... 24

## BAUBETRIEB

Ralf Papendick, Felix Hapig, Tomke Schindler

**Verzug – der gestörte Bauablauf**

Teil 2 – der Verzug des Auftraggebers ..... 29

## REGELWERKE

Simon Schneeбели

**Asbest: Was die Schweiz anders macht als Deutschland** ..... 33

## IBP-MITTEILUNG

Kristin Lengsfeld, Martin Krus, Hartwig Künzel

**Beurteilung des Langzeitverhaltens ausgeführter Wärmedämmverbundsysteme** . 38

## MEINUNG

Martin Schauer

**Das handwerkliche Sachverständigenwesen** ..... 40

## SACHVERSTÄNDIGENRECHT

Ingo Kern, Oliver Kontusch

**Online bei Gericht**

Der Wille zur Innovation oder doch eher der Zwang dazu – zwischen beidem besteht bekanntlich ein großer Unterschied ..... 58

## BAURECHT

Marc Steffen

**Anerkannte Regeln der Technik**

Es kommt etwas ins Rutschen! ..... 66

## TOP-THEMA

Johannes Jochem

**Keine Sowieso-Kosten je nach Planungsverantwortung?** ..... 70

## TAGUNGSNACHLESE

Johannes Jochem

**Wie aus dem »Nebeneinander« ein »Miteinander« wird** ..... 73

## RECHTSPRECHUNGSREPORT

Eva- Martina Meyer-Postelt

**Sachverständigenrecht** ..... 76

Nachrichten – Aktuelles ..... 5

Produkte und Verfahren ..... 48

Normen aktuell und Bauforschung aktuell ..... 54

Buchvorstellungen ..... 80

Impressum | Veranstaltungstermine ..... 81



10



15



24



29



33

Beilagenhinweis – wir bitten unsere Leser um freundliche Beachtung:

- IRB Aktuelle Baufachliteratur
- 59. Frankfurter Bausachverständigentag

**Titelbild:** Simon Schneeбели: Asbest: Was die Schweiz anders macht als Deutschland, S. 33 ff.

# Überraschungen bei der Erkundung von Fußbodenaufbauten im Bestand

## 1 Einleitung

In Deutschland sind nach Angaben des statistischen Bundesamtes über 22 Mio. Wohnungen in der Zeit zwischen 1949 bis 1993 gebaut worden [1]. Viele von diesen sowie viele ältere sind in diesen Jahren auch renoviert worden. Insgesamt sind deutschlandweit über 34 Mio. Wohnungen in der entsprechenden Baualtersklasse vorhanden. Daneben sind viele öffentliche, Gewerbe- und Industriegebäude in den Jahren errichtet oder instandgesetzt worden. Häufig werden Leitungen ausgetauscht oder neue Beläge auf Böden oder Wänden aufgebracht. Wasserschäden in Gebäuden führen meist auch zu einer Vernässung der Fußbodenaufbauten. Bei der Bauteilöffnung ist, insbesondere bei Altbauten, mit ungewöhnlichen Leitungswegen, diversen Aufbauten und auch mit Schadstoffen zu rechnen. Schimmelpilze, Schwammbefall oder Fäkalkeime können durch den schadensursächlichen Rohrbruch oder durch Überflutung eingespült werden. Gebäudeschadstoffe wie Asbest, künstliche Mineralfasern oder polyaromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sind dagegen in vielen Fällen durch schicke neue Oberbodenbeläge verdeckt. Nicht nur im Rahmen einer Modernisierung erleben Bauherren und Handwerker häufig Überraschungen im Fußbodenaufbau. Auch bei Wasserschäden entpuppt sich so mancher

Aufbau bei der Kernbohrung als »Überraschungsei«. Insbesondere, wenn ein Objekt bereits augenscheinlich saniert wurde, ist es überraschend, auf alte asbesthaltige Floor-Flex-Platten zu stoßen oder unter dem neuen Fußbodenbelag auf das alte Parkett mit einem schwarzen Kleber auf einem schwarzen Estrich. Da kommt dann manchmal bei einer notwendigen Kernbohrung die zweite Überraschung gleich mit dazu... PAK und Asbest!

Auch der schöne Hohlboden mit Calciumsilikatplatten und Anhydridestrich im Büroneubau kann durchaus für überraschte Gesichter bei allen am Bau Beteiligten sorgen.

Wenn im Neubau aus dem Estrich plötzlich Pilze wachsen, wo laut Bauherr an dieser Stelle gar kein Holz sein dürfte, erlebt er spätestens nach dem Einsatz von schwerem Gerät, Bohrhammer oder Ähnlichem den Unterschied zwischen Planung und Baupraxis. Z. B. werden Lagerungs- oder Schalungshölzer in der Praxis gerne mit eingebaut, die dann nicht mehr sichtbar sind. Außer es entsteht eine zarte Pilzkultur.

### 1.1 Schimmelfall mit Asbest

Ein Wasserschaden, der durch einen Rohrbruch verursacht wurde, kann durchaus längere Zeit im Verborgenen bleiben. Manchmal sind die Umstände und die Erkenntnisse vor Ort durchaus kurios. In einer Dachgeschosswohnung in einem Mehrfamilien-

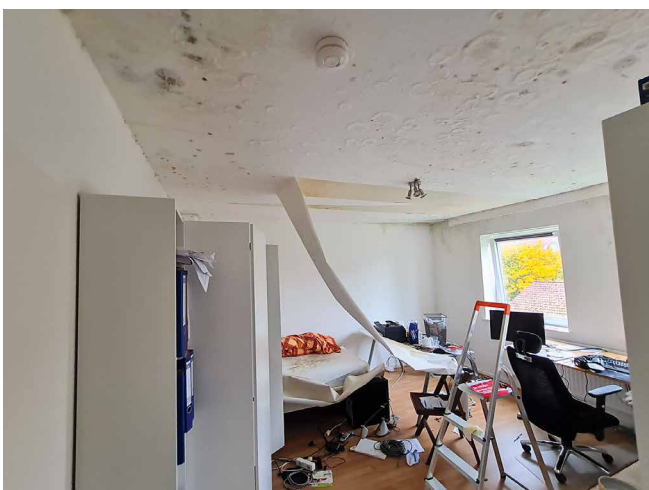


Abb. 1: Wasserschaden in der Wohnung im OG unter dem Schadensort im DG



Abb. 2: Massiver mikrobieller Befall an der Decke und den Wänden im OG

haus war der Abfluss der Dusche verstopft. Der beauftragte Rohrreiniger war sehr gründlich und hat die Reinigungsspirale sehr tief in die Abwasserleitung eingebracht. Das Wasser lief wieder ab und die Mieterin konnte wieder duschen. Also alles klar? Weit gefehlt! In den Wochen nach der Rohrreinigung wurden durch den Hausmeister pflichtbewusst mehrfach Wasserpfützen im Treppenhausflur unter der Wohnung entfernt (Komisch – aber es hat sich ja sonst keiner beschwert?). Dann kam der Mieter aus der Wohnung unterhalb der besagten Wohnung aus seinem sechswöchigen Urlaub zurück. Alles in seiner Wohnung war plötzlich bunt und pelzig. Als Ursache wurde dann schnell die Dusche in der darüberliegenden Wohnung lokalisiert. Das Wasser folgte der Schwerkraft und verteilte sich im darunterliegenden Geschoss. Ein Sanierer wurde eingeschaltet, ein Feuchtekataster erstellt und es sollten Kernbohrungen in den beiden Etagen zur Erkundung der mikrobiellen Besiedlung durchgeführt werden.

In der Dachgeschosswohnung wurde bei der Kernbohrung alte Mineralwolle als Dämmmaterial festgestellt. Diese war total nass. Eine mikrobiologische Untersuchung war somit nicht mehr erforderlich, da die Mineralwolle ohnehin entfernt werden muss-

te. Nach der Bohrung durch das Laminat in der darunterliegenden Obergeschosswohnung kam der Anruf vom Probennehmer: »Unter der Trittschalldämmung sind sehr alte Hart-PVC-Platten«.

Eine Probe hiervon wurde direkt zum Labor gebracht und am nächsten Tag kam die Bestätigung: Asbesthaltige Floor-Flex-Platten und asbesthaltiger Kleber. Das hat erstmal zu einem Baustopp der Schimmelsanierung geführt. Bei der anschließenden detaillierten technischen Erkundung wurden in den nicht kernsanierten Wohnungen des Mehrfamilienhauses aus den 1960er-Jahren in allen Räumen Floor-Flex-Platten unter den neuen, nicht verklebten, Oberbodenbelägen entdeckt. In einer anderen Wohnung wurden unterhalb der neuen Bodenfliesen schwarze Kleberreste auf dem bauzeitlichen Estrich entdeckt. Die Floor-Flex-Platten hatte man bereits entfernt, aber die Asbestsanierung war unvollständig. Sie konnte in dieser Wohnung nicht mit emissionsarmen Verfahren erfolgen, sondern in einem umfangreich eingerichteten Schwarzbereich mit Folienschottung, Unterdruckhaltung und Schleuse. Dafür mussten u. a. die gefahrstoffrechtlichen Vorgaben der TRGS 519 [2] sowie der Gefahrstoffverordnung [3] beachtet werden.

Auch wenn auf den ersten Blick hier der Schimmel die betreffenden Wohnungen in den schönsten Farben und Mustern dekorierte und das Auge somit abgelenkt war, war die Schimmelsanierung hier das kleinste Problem. Der Erkundungsbefund Asbest im Fußbodenbelag sorgte zwar für einen höheren Kosten- und Sanierungsaufwand, aber durch die Beprobung vor dem Abbruch konnte eine Havarie und damit eine Gefährdung von Handwerkern, Mietern und Eigentümern durch die gefährlichen Stäube vermieden werden.

## 1.2 Wasserschaden unter Parkett

Als die Eigentümer abends nach Hause kamen, strömte ihnen Wasser im Treppenhaus entgegen. Als Schadenstelle wurde daraufhin die Warmwasseraufbereitungsanlage im Dachboden des mehrstöckigen Wohngebäudes lokalisiert. Mit Hilfe eines hinzugerufenen Sanitärbetriebs sowie der Feuerwehr konnte der Wasseraustritt gestoppt und stehendes Wasser innerhalb des Gebäudes aufgenommen werden. In den Tagen darauf wurde die defekte Warmwasseraufbereitungsanlage durch eine neue ersetzt und mit Schadenbeseitigungsmaßnahmen (z. B. Verräumen des betroffenen Hausrats, Ausbau des aufgequollenen Parkettbodens) begonnen. Das Parkett war mit einem schwarzen Kleber befestigt, der Estrich war ebenfalls schwarz. Die ersten Abbruchmaßnahmen erfolgten durch eine Firma für Schimmelsanierung bei geöffnetem Fenster. Bei der nachfolgenden Scha-



Abb. 3: Öffnung Fußbodenaufbau in Wohnung OG



Abb. 4: Asbesthaltige Bodenbelagsplatten samt schwarzem Kleber



Abb. 5: Wohnraum OG unterhalb Schadensort im DG

# Anerkannte Regeln der Technik

## Es kommt etwas ins Rutschen!

*Der Beitrag befasst sich vor dem Hintergrund aktueller Diskussionen mit Kern und Bedeutung der anerkannten Regeln der Technik.*

Die 50. Aachener Bausachverständigentage haben den Frontalangriff des 9. Deutschen Baugerichtstags auf die gängige Praxis des Umganges mit den anerkannten Regeln der Technik aufgegriffen. Waren es am Anfang nur wenige, so wird die Kritik nun immer lauter und vernehmlicher. So richtig die Kritik ist, so falsch wäre jedoch auch eine Forderung nach einer vollständigen Abschaffung des Instituts der anerkannten Regeln der Technik. Dabei hat die Kritik im Wesentlichen zwei Stoßrichtungen: Zum einen wird die Frage aufgeworfen, wie sinnhaft immer strengere Vorschriften in Regelwerken sind, die Mindeststandards definieren, die oftmals nicht benötigt werden, in ökologischer Hinsicht deshalb problematisch sind und Bauen unnötig verteuern. Zum anderen geht es um den Umgang der Rechtsprechung mit technischen Regelwerken wie die der DIN-Normen. So soll widerleglich vermutet werden, dass diese Regelwerke die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben.<sup>1</sup> Diese Vermutungswirkung ist im Zivilrecht auch deshalb von so zentraler und großer Bedeutung, da die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik auch ohne gesetzliche Erwähnung Gegenstand des allgemeinen Mangelbegriffs sein soll.<sup>2</sup>

Die Fragen, die neuerdings mit zunehmendem Nachdruck gestellt werden, spielten in den vergangenen Jahrzehnten keine Rolle. Noch bis vor Kurzem wurde darüber diskutiert, auf welchen Zeitpunkt es bei der Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ankommt<sup>3</sup> oder was geschieht, wenn sich die anerkannten Regeln der Technik zwischen dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses und der Abnahme ändern.<sup>4</sup> Dass über den Kern und die Bedeutung der anerkannten Regeln der Technik so gut wie nicht gesprochen wurde, ist umso erstaunlicher, wenn man

sich vergegenwärtigt, dass die Konstruktion der anerkannten Regeln der Technik und die Implementierung in unser Rechtssystem auf mehr als wackeligen Füßen steht.

### 1. Die Herleitung

Es entspricht der allgemeinen Auffassung, dass die anerkannten Regeln der Technik vom Unternehmer geschuldet sind. Die dogmatische Herleitung hierfür ist indes weder einheitlich noch bisher befriedigend gelungen.

Für den VOB/B-Vertrag ergibt sich die Einbeziehung der anerkannten Regeln der Technik noch relativ problemlos daraus, dass nach § 13 Abs. 1 VOB/B die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zur Voraussetzung für die Mangelfreiheit der Leistung gemacht wird.

Bei einem BGB-Vertrag bedarf es schon einiger Verrenkungen mehr, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen. Der Gesetzgeber<sup>5</sup> formuliert jedoch lapidar: »Dass, soweit nicht etwas anderes vereinbart ist, die Anerkannten Regeln der Technik einzuhalten sind, ist nicht zweifelhaft.«

Der BGH<sup>6</sup> führt hierzu aus: »Der Besteller kann redlicherweise erwarten, dass das Werk zum Zeitpunkt der Fertigstellung und Abnahme diejenigen Qualitäts- und Komfortstandards erfüllt, die auch vergleichbare andere zeitgleich fertiggestellte und abgenommene Bauwerke erfüllen. Der Unternehmer sichert üblicherweise stillschweigend bei Vertragsschluss die Einhaltung dieser Standards zu.«

Die wohl herrschende Meinung liest den Begriff der anerkannten Regeln der Technik unmittelbar in das Gesetz, namentlich in § 633 Abs. 2 Nr. 2 BGB, hinein. Hier wird argumentiert, dass der Besteller Anspruch auf ein »ordentliches« Werk hat. Die zu erwartende und übliche Beschaffenheit kann danach das Werk nur haben, wenn es den anerkannten Regeln der Technik entspricht.<sup>7</sup>

1 BGH, Urt. v. 24.05.2013 – V ZR 182/12, NJW 2013, 2271; OLG Hamm, Urt. v. 13.04.1994 – 12 U 171/93, NJW-RR 1995, 17.

2 BGH, Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184-97, NJW 1998, 2814; BGH, Urt. v. 28.10.1999 – VII ZR 115/97, NJW-RR 2000, 309; OLG Hamm, Urt. v. 13.04.1994 – 12 U 171/93, NJW-RR 1995, 17.

3 Nach h.M. die Abnahme, BGH, Urt. v. 14.11.2017 – VII ZR 65/14, NJW 2018, 391; BGH, Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184-97, NJW 1998, 2814.

4 Vgl. hierzu BGH, Urt. v. 14.11.2017 – VII ZR 65/14, NJW 2018, 391.

5 RegEntw. BT-Drucks. 14/6040 S. 261.

6 BGH, Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814; BGH, Urt. v. 10.07.2014 – VII ZR 55/13, NZBau 2014, 568.

7 Staudinger/Peters/Jacoby, BGB, 13. Aufl. 2014, § 633 Rn. 177 m.V.a. BGH, Urt. v. 09.07.1981 – VII ZR 40/60, BauR 1981, 577, 579.

Entgegen der Behauptung des Gesetzgebers<sup>8</sup> ist die Einbeziehung von anerkannten Regeln der Technik in den Vertrag jedoch nicht unproblematisch. Unzweifelhaft ist lediglich, dass in Rechtsprechung und Literatur bisher nicht infrage gestellt wurde, dass die anerkannten Regeln der Technik zu beachten sind. Tatsächlich macht es für die Praxis aber bereits einen Unterschied, ob die anerkannten Regeln der Technik nach der Auffassung der h.M.<sup>9</sup> in der Literatur unmittelbar Gegenstand des Mangelbegriffs sind und damit wohl auch jede konkrete vertragliche Vereinbarung an dem Maßstab der anerkannten Regeln der Technik zu messen wären und damit auch eine grundsätzlich dauerhaft funktionsfähige und zweckentsprechende Leistung mangelhaft sein könnte. Oder ob sie, wie der VII. Zivilsenats des BGH<sup>10</sup> meint, lediglich als geschuldeter Mindeststandard im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung zu beachten sind, wenn es an abweichenden vertraglichen Vereinbarungen fehlt. Eine Einheitlichkeit ist in der Baupraxis genauso wenig zu erkennen wie in den Entscheidungen der Instanzgerichte. Aber auch zwischen den unterschiedlichen Senaten des Bundesgerichtshofs und sogar selbst in der Rechtsprechung der einzelnen Zivilsenate finden sich mitunter gravierend unterschiedliche Betrachtungsweisen.<sup>11</sup>

## 2. Definition

Wer sich dem Themenkreis »Anerkannte Regeln der Technik« über die Definition des Begriffs versucht zu nähern, wird schnell feststellen, dass es nicht so einfach ist, Übereinstimmungen in den unterschiedlichsten Veröffentlichungen zu finden. Der VIII. Zivilsenat des BGH<sup>12</sup> formuliert:

»Die allgemeinen anerkannten Regeln der Baukunst stellen die Summe der im Bauwesen anerkannten, wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen dar, die durchweg bekannt und als richtig und notwendig anerkannt sind.« Kniffka<sup>13</sup> hingegen formuliert:

»Anerkannte Regeln der Technik sind diejenigen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreis der für die Anwendung der betroffenen Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Technikern durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind.«

8 RegEntw BT-Drucks. 14/6040 S. 261.

9 BGH, Urt. v. 07.03.2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226; OLG Düsseldorf, Urt. v. 15.05.2018 – I-21 U 63/17, NJW-RR 2018, 1490.

10 BGH, Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814.

11 BGH, Urt. v. 07.03.2013 – VII ZR 134/12, NJW 2013, 1226 für anerkannte Regeln der Technik als Normalstandard; BGH, Urt. v. 14.05.1998 – VII ZR 184/97, NJW 1998, 2814, für die Geltung der anerkannten Regeln der Technik bei Fehlen ausdrücklicher Vereinbarungen; ebenso BGH, Urt. v. 10.07.2014 – VII ZR 55/13, NJW 2014, 3511 oder auch LG Stuttgart, Urt. v. 12.06.2015 – 24 U 521/13, NJW-RR 2015, 1503; BGH, Urt. v. 08.11.2007 – VII ZR 183/05, NJW 2008, 511 für losgelöste Betrachtung der anerkannten Regeln der Technik von Funktionstauglichkeit i.S.d. § 633 Abs. 2 BGB; ebenso BGH, Urt. v. 16.07.1998 – VII ZR 350/96, NJW 1998, 3707.

12 BGH, Urt. v. 07.07.2010 – VIII ZR 85/09, NZBau 2010, 701.

13 IBR-online Kommentar, Bauvertragsrecht – Kniffka, § 633 Rn. 23 (Stand 28.10.2019) mit Verweis auf OLG Bamberg, Urt. v. 20.11.1998 – 6 U 19/98, NJW-RR 1999, 962; OLG Hamm, Urt. v. 17.08.1990 – 26 U 180/89, NJW-RR 1991, 731.

Seibel<sup>14</sup> definiert die anerkannten Regeln der Technik wie folgt:

»Eine technische Regel ist dann allgemein anerkannt, wenn sie A. der Richtigkeitsüberzeugung der vorherrschenden Ansicht der technischen Fachleute entspricht

erstes Element: allgemeine wissenschaftliche Anerkennung und darüber hinaus

B. in der (Bau-)Praxis erprobt und bewährt ist

zweites Element: praktische Bewährung

Auf beiden Stufen A. und B. muss die jeweilige technische Regel der überwiegenden Ansicht (Mehrheit) der technischen Fachleute entsprechen.«

Der Minimalkonsens lässt sich wie folgt zusammenfassen.<sup>15</sup> Anerkannte Regeln der Technik sind, was theoretisch richtig, in der Praxis bewährt und bei den beteiligten Verkehrskreisen allgemein bekannt ist und beachtet wird.

Die vorstehende Definition stellt einerseits den mehrheitsfähigen Kern der gängigen Definitionen dar und garantiert andererseits, dass nicht etwas bereits dadurch zu einer anerkannten Regel der Technik wird, nur weil sich eine vermeintlich »herrschende Meinung« herausgebildet hat oder (noch schlimmer) ein Sachverständiger oder ein Gericht etwas »meint«. Die Definition setzt klare und nachprüfbar Grenzen, die es dem Praktiker ermöglichen, festzustellen, ob eine bestimmte Konstruktionsweise den anerkannten Regeln der Technik entspricht oder eben nicht.

## 3. Die Kritik

Die Kritik an den anerkannten Regeln der Technik ist vielfältig und kann in diesem Rahmen nicht vollständig wiedergegeben werden.<sup>16</sup> Zentral ist aber die mangelnde Transparenz bei der Schaffung neuer technischer Regelwerke. Getagt und abgestimmt wird hinter verschlossenen Türen. So wird beispielsweise beim DIN-Ausschuss ein Regelvorschlag auch dann verabschiedet, wenn es kein einstimmiges Votum für eine bestimmte technische Regelung gab. Besteht aber beispielsweise bereits im DIN-Ausschuss erheblicher Streit über die Richtigkeit an der Vorschrift, stellt sich die Frage, wie eine Vermutung dahin gehend erwachsen soll, dass eine bestimmte DIN-Norm bei den beteiligten Fachkreisen als richtig anerkannt ist. Auch in Bezug auf die naturwissenschaftlich objektive Richtigkeit einer bestimmten Regelung besteht erheblicher Zweifel. So basieren die Regelwerke nicht durchweg auf fundierten naturwissenschaftlichen Erkenntnissen, sondern mitunter nur auf Erfahrungssätzen. Wenn aber in Bezug auf technische Regelwerke nicht einmal klar ist, ob und inwieweit ein bestimmtes technisches Regelwerk zwischen den Verfassern im Streit lag und nicht bekannt ist, auf welchen fachtheoretischen Erkenntnissen die Regel beruht, steht die Vermutung, dass eine DIN-Norm die anerkannten Regeln der Technik wiedergibt, auf sehr tönernen Füßen.

Problematisch ist weiter, dass ein Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik in der Praxis kaum möglich ist. Die Folge ist, dass, nur um einer möglichen Haftung zu entgehen, mit einem (Komfort-)Standard gebaut wird, der oft gar nicht gewollt ist oder benötigt wird. Das wiederum führe zu viel zu ho-

14 Nicklisch/Weick/Jansen/Seibel – Seibel, VOB/B, 5. Aufl. 2019, § 13 Rn. 54 f.

15 Leinemann/Kues-Steffen, BGB-Bauvertragsrecht, 2. Auflage 2023, § 633 Rn 37.

16 Steffen NJW-Spezial 2023, 492; Linnemann/Steffen NJW-Spezial Heft 12/2024.

# RECHTSPRECHUNGS-Report

bearbeitet von Rechtsanwältin Eva-Martina Meyer-Postelt



In dieser Rubrik werden regelmäßig interessante und wegweisende Gerichtsurteile aus allen Bereichen des Bau- und Sachverständigenrechts vorgestellt, mit Auszügen aus den Urteilsbegründungen ergänzt und fundiert kommentiert. Die neuesten Urteile finden Sie jeweils hier. Eine vollständige Datenbank aller besprochenen Urteile finden Sie exklusiv im Abonnentenbereich auf unserer Internetseite.

## Sachverständigenrecht

### ■ Vergütung eines objektiv nicht verwertbaren Sachverständigengutachtens?

**1. Der gerichtlich beauftragte Sachverständige handelt nicht im Rahmen eines Dienst- oder Werkvertrags. Seine Vergütung bezieht sich nicht auf ein Werk, sondern auf seine Tätigkeit als Gehilfe des Gerichts.**

**2. Sachliche Richtigkeit und Überzeugungskraft eines Sachverständigengutachtens sind kein Maßstab für die Vergütung der Tätigkeit des Sachverständigen. Es kommt lediglich darauf an, dass diese Leistung überhaupt erbracht worden ist, nicht aber darauf, wie das Gericht oder die Parteien das Gutachten inhaltlich beurteilen.**

**3. Der Vergütungsanspruch des Sachverständigen ist ausnahmsweise zu versagen, wenn das Gutachten wegen objektiv feststellbarer Mängel unverwertbar ist und das Gutachten deshalb im Prozess auch tatsächlich unberücksichtigt bleibt.**

OLG Frankfurt, Beschluss vom  
04.11.2022 - 13 W 43/22

### Zum Sachverhalt

Die Parteien streiten über Mängel bei der Errichtung eines Einfamilienhauses. Das Landgericht hat die Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens zu acht Fragen beschlossen und den Sachverständigen SV1 beauftragt. SV1 hat dem Gericht mitgeteilt, dass er es für notwendig erachtet, dass vor Erstellung seines Gutachtens die Statik bzw. die Rohbauarbeiten im Gesamten durch einen Sachverständigen des Maurer- und Betonbauerhandwerks überprüft werden. Das Landgericht ordnet daraufhin eine entspre-

chende Ergänzung des Beweisbeschlusses an. Es ernannt zum weiteren Sachverständigen hinsichtlich der Statik bzw. der Rohbauarbeiten den SV2. Das Gericht gibt dem SV2 auf, sich wegen der Gutachtenerstattung mit dem SV1 abzustimmen, was dieser auch tut. SV1 und SV2 führen gemeinsam einen Ortstermin durch. SV2 weist das Gericht darauf hin, dass er weitere Unterlagen benötigen würde und bittet den zuständigen Richter um Rücksprache – beides ohne Erfolg. Schließlich legt der SV2 ein schriftliches Gutachten vor und rechnet seine Tätigkeit ab. Das Landgericht hält das Gutachten des SV2 für mangelbehaftet und nicht verwertbar und setzt dessen Vergütung auf 0,00 € fest, und begründet dies ergänzend auch damit, dass der SV2 von einer Partei zudem wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt worden war. Dagegen wendet sich der SV2 mit seiner sofortigen Beschwerde. Der SV2 weist u.a. darauf hin, dass er eine Vielzahl von Unterlagen des gerichtlichen bestellten Sachverständigen SV1 ausgewertet und versucht hat, mit dem Gericht die Problematik zu erörtern. Auf Grund der vorhandenen Rissbildung bei dem neu errichteten Haus könne von Fehlern am Gebäude ausgegangen werden. Das Landgericht hat der sofortigen Beschwerde nicht abgeholfen und diese dem OLG zur Entscheidung vorgelegt.

### Aus den Gründen

Die nach § 4 Abs. 3 JVEG zulässige Beschwerde ist zulässig und hat auch in der Sache insofern Erfolg, dass der angefochtene Beschluss aufzuheben ist und das Verfahren zur erneuten Prüfung und Entscheidung an das Landgericht zurückzugeben ist. Nach herrschender Meinung, welcher sich der Senat anschließt, handelt der beauftragte Sachverständige nicht im Rahmen eines Dienst- oder Werkvertrags. Seine Vergütung bezieht sich nicht auf ein Werk, sondern auf seine Tätigkeit als Ge-

### Inhalt

#### Sachverständigenrecht

- Vergütung eines objektiv nicht verwertbaren Sachverständigengutachtens?
- Zur rechtzeitigen Geltendmachung eines Ablehnungsgesuchs

hilfe des Gerichts. Deshalb sind sachliche Richtigkeit und Überzeugungskraft eines Sachverständigengutachtens kein Maßstab für die Vergütung der Tätigkeit des Sachverständigen. Es kommt lediglich darauf an, dass diese Leistung überhaupt erbracht worden ist, nicht aber darauf, wie das Gericht oder die Parteien das Gutachten inhaltlich beurteilen. Der Vergütungsanspruch ist gemäß § 8a Abs. 2 JVEG aber ausnahmsweise dann zu versagen, wenn das Gutachten wegen objektiv feststellbarer Mängel unverwertbar ist und das Gutachten deshalb im Prozess auch tatsächlich unberücksichtigt bleibt. Zu konstatieren ist, dass im vorliegenden Fall vom Landgericht per ergänzendem Beweisbeschluss bestimmt worden war, dass zum weiteren Sachverständigen hinsichtlich der Statik bzw. der Rohbauarbeiten der jetzige Beschwerdeführer SV2 ernannt worden war, dem das Landgericht aufgegeben hatte, sich wegen der Gutachtenerstattung mit dem Sachverständigen SV1 in Verbindung zu setzen. Eine fest umrissene Aufgabenstellung ist im Rahmen des ergänzenden Beweisbeschlusses nicht erfolgt und die Frage, ob überhaupt ein eigenes Gutachten durch SV2 zu erfolgen hat, blieb offen. Es ist daher unklar, welche konkreten Zuarbeiten vom Beschwerdeführer SV2 für den Sachverständigen SV1 zu erbringen waren und ob diese Zuarbeiten in dessen Gutachten einfließen sollten. Auf die nachweislich erfolgten Bitten des Sachverständigen SV2 um Rücksprache mit dem zuständigen Richter ist jedenfalls nicht einge-