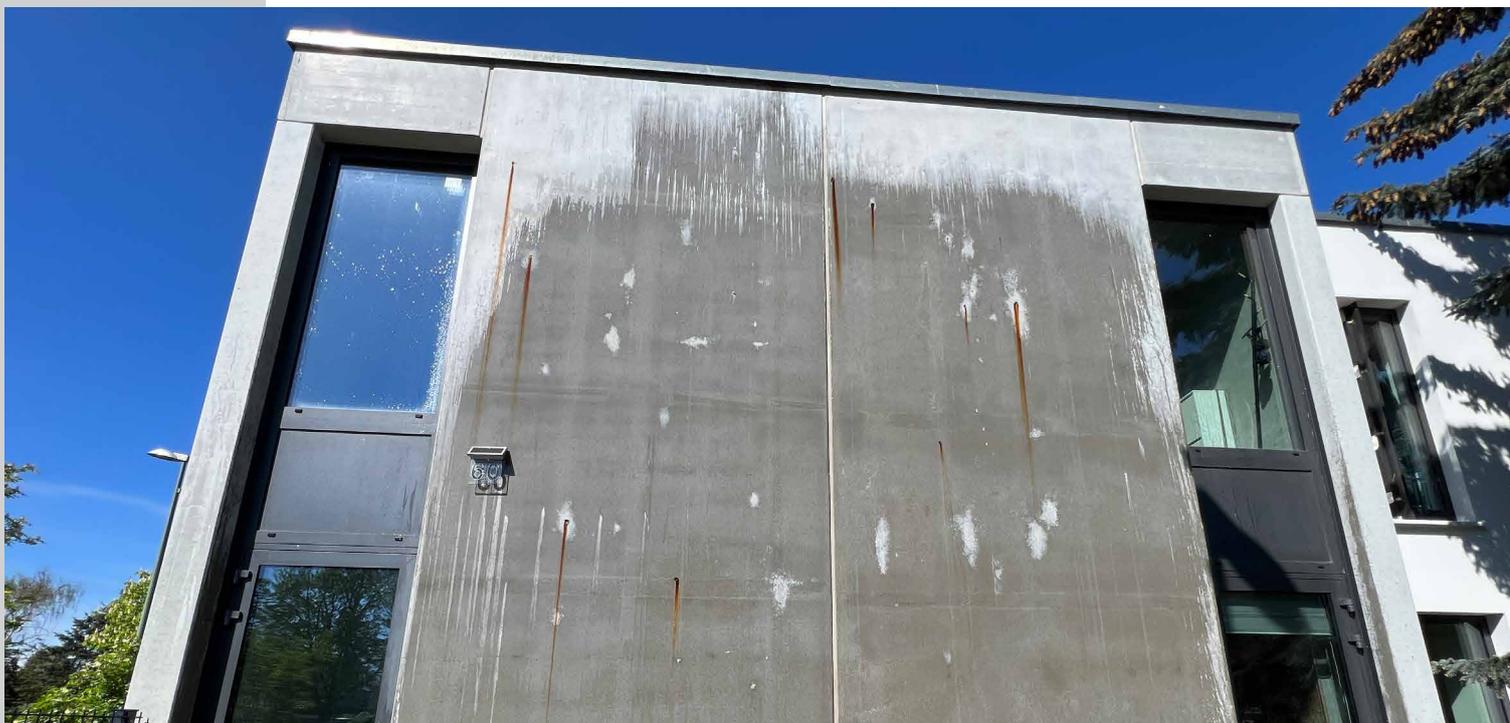


Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Sichtbeton – ungenaue Leistungsbeschreibung
- Unregelmäßigkeiten bei Fußböden
- Besonderheiten bei Industrieböden
- Buntkäfer bekämpfen Holzschädlinge
- Der zehnte Baugerichtstag
- Sachverständigenleistung oder Rechtsberatung?



BAUSCHÄDEN

Joachim Schulz
Sichtbeton – ungenaue Leistungsbeschreibung im Vergleich zur Erwartungshaltung 9

Wolfram Steinhäuser
Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten an Fußböden – Rechtsstreit vermeiden 15

BAUTECHNIK

Karl-Uwe Voß
Besonderheiten bei Industrieböden 27

Ingo Grollmisch
Tragfähigkeit im Fokus – Zwei Wege zur Bewertung von Zementestrichen im eingebauten Zustand 37

BAUFORSCHUNG

Christopher Baar, Claudia von Laar
Nützlinge in Gebäuden – Buntkäfer bekämpfen Holzschädlinge 44

TAGUNGSNACHLESE

Nachlese zum 10. DBGT in Hamm (Westfalen): Zwanzig Jahre Baugerichtstag 60

MEINUNG

Thomas Guldenkirch
Chance vertan
 Kommentar zum 10. Baugerichtstag in Hamm 64

BAURECHT

Nicolas Störmann
Sachverständigenleistungen in der Grauzone zur Rechtsberatung – was ist erlaubt und was nicht?
 Die Grenzgänge des Sachverständigen zwischen technischer Bewertung und verbotener Rechtsberatung 66

RECHTSPRECHUNGSREPORT

Eva-Martina Meyer-Postelt
Architektenrecht | Sachverständigenrecht 70

Nachrichten – Aktuelles 5
 Produkte und Verfahren 50
 Normen aktuell und Bauforschung aktuell 56
 Buchvorstellung | Impressum 80
 Veranstaltungstermine 82



9



15



27



37



44

Beilagenhinweis – wir bitten unsere Leser um freundliche Beachtung:

■ RKW 60. Frankfurter Bausachverständigentag

Titelbild: Joachim Schulz: Sichtbeton – ungenaue Leistungsbeschreibung, S. 9 ff.

Nützlinge in Gebäuden – Buntkäfer bekämpfen Holzschädlinge

Zusammenfassung

Basierend auf aktuellen Forschungsergebnissen wird ein Überblick über einheimische, synanthrope Buntkäferarten (*Coleoptera: Cleridae*) gegeben, die einen potenziellen Ansatz in der biologischen Bekämpfung Holz zerstörender Insekten bieten können. Dabei werden die Arten Blauer Fellkäfer *Korynetes caeruleus* und Hausbuntkäfer *Opilo domesticus* näher betrachtet. Beide Buntkäferarten besitzen ein räuberisches Potenzial gegenüber mehreren Holzschädlingsarten. Im Larvenstadium jagen sie die Larven Holz zerstörender Insekten im Holz. Die vollentwickelten Käfer des Blauen Fellkäfers und des Hausbuntkäfers unterscheiden sich jedoch in ihrer Lebensweise und Fraßaktivität. Trotz dieser Unterschiede stellen beide Arten interessante Gegenspieler für eine mögliche biologische Bekämpfung dar.

Laborversuche an der Bundesanstalt für Materialforschung und -prüfung (BAM) zeigten, dass eine Vermehrung des Blauen Fellkäfers unter kontrollierten Bedingungen möglich ist, ein massentaugliches Zuchtverfahren aber bislang nicht etabliert werden konnte. Auch fehlen bisher Wirksamkeitsstudien zur praktischen Anwendung. Die laufende Forschung an der Hochschule Wismar untersucht daher Lebensweise, Beutespektrum und Einflussfaktoren für das Vorkommen dieser Käferarten in Gebäuden. Ziel ist es, ihr Potenzial als natürliche Gegenspieler von Holzschädlingen besser zu verstehen und nutzbar zu machen.

Einleitung

Angesichts der angestrebten Reduktion des Biozideinsatzes und der zunehmenden Beschränkung zugelassener Wirkstoffe gewinnt der Einsatz natürlicher Gegenspieler im Rahmen der integrierten Schädlingsbekämpfung (IPM) fortlaufend an Bedeutung. Im Bereich des Holzschutzes gilt die massenhafte Freilassung gezüchteter Nützlinge in Gebäuden als bevorzugte Methode zur Dezimierung von Schädlingspopulationen [1].

Aktuell ist nur die Brackwespe *Spathius exarator* (*Hymenoptera: Braconidae*) kommerziell für die biologische Bekämpfung des Gemeinen Nagekäfers *Anobium punctatum* verfügbar. Ihr lediglich 9 mm langer Legebohrer begrenzt jedoch die Eindringtiefe und damit den Wirkungsbereich [1]. Diese Brackwespenart

ist aber nicht der einzige natürliche Gegenspieler von Holzschädlingen in Gebäuden. Einen weiteren Ansatz bieten ausgewählte Buntkäferarten (*Coleoptera: Cleridae*), deren Larven die Schädlinge aktiv in deren Fraßgängen jagen.

Buntkäferarten in Gebäuden – Ein Überblick

Synanthrope Buntkäfer

Einige Buntkäferarten leben nicht nur in der Natur, sondern kommen auch natürlich in und an verbautem Holz in Gebäuden (synanthrop) vor, wo sie Holz zerstörenden Insekten nachstellen [2]. Im Rahmen mehrerer Monitoringuntersuchungen zum Vorkommen von Holzschädlingen und Buntkäfern in Norddeutschland wurden insgesamt vier dieser Cleriden-Arten nachgewiesen [3–5]. Dabei handelte es sich um den Blauen Fellkäfer *Korynetes caeruleus* (De Geer, 1775), den Hausbuntkäfer *Opilo domesticus* (Sturm, 1837), den Weichen Buntkäfer *Opilo mollis* (Linnaeus, 1758) sowie den Schwarzflügeligen Holzbuntkäfer *Tillus elongatus* (Linnaeus, 1758).

Als Beutetiere werden in der Literatur je nach Buntkäferart die Holzschädlinge Gemeiner Nagekäfer *Anobium punctatum*, Gescheckter Nagekäfer *Xestobium rufovillosum*, Gekämmter

Tab. 1: Synanthrop vorkommende Buntkäferarten (Cleridae) und ihre Beute

Buntkäfer (Cleridae)	Beute	Nachweis
Blauer Fellkäfer <i>Korynetes caeruleus</i> (De Geer 1775)	Gemeiner Nagekäfer Gescheckter Nagekäfer Gekämmter Nagekäfer Hausbockkäfer	[4], [6], [7], [8]
Hausbuntkäfer <i>Opilo domesticus</i> (Sturm 1837)	Gemeiner Nagekäfer Hausbockkäfer	[2], [9]
Weicher Buntkäfer <i>Opilo mollis</i> (Linnaeus 1758)	Gemeiner Nagekäfer Gescheckter Nagekäfer Gekämmter Nagekäfer	[7], [10], [11]
Schwarzflügelige Holzbuntkäfer <i>Tillus elongatus</i> (Linnaeus 1758)	Gemeiner Nagekäfer Gekämmter Nagekäfer	[4], [12]

Nagekäfer *Ptilinus pectinicornis* sowie der Hausbockkäfer *Hylo-trupes bajulus* genannt (Tab. 1). Für alle vier Räuber ist eine polyphage Ernährungsweise bekannt, sodass ihr Beutespektrum nicht auf einzelne Schädlinge beschränkt ist.

Bei den jüngsten Monitoringuntersuchungen zum Vorkommen räuberischer Buntkäferarten in Mecklenburg-Vorpommern wurden der Gemeine Nagekäfer in 22 von 27 Gebäuden und der Gescheckte Nagekäfer in 10 von 27 Gebäuden als Beutetiere nachgewiesen (Abb. 1) [5].

Am häufigsten traten von allen räuberischen Buntkäferarten der Blaue Fellkäfer (n = 18 Objekte) und der Hausbuntkäfer (n = 10 Objekte) auf (Abb. 1). Der Weiche Buntkäfer und der Schwarzflügelige Holzbuntkäfer, wurden hingegen nur in vier der 27 Gebäude gefunden.

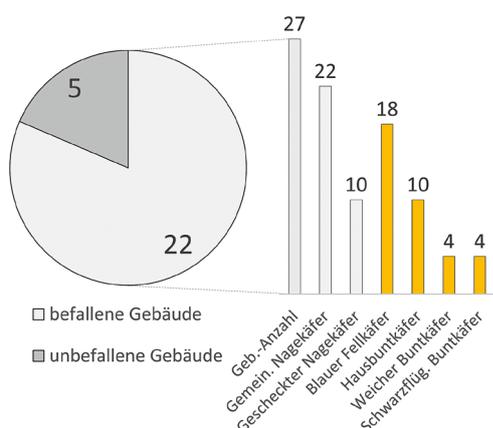


Abb. 1: Anzahl und Verteilung der Gebäude mit Nachweis von Nagekäfer- und Buntkäferarten

Indizien für Buntkäfer Vorkommen

In vielen von Holzschädlingen befallenen Gebäuden ist es in den wärmeren Monaten möglich, Buntkäferlarven auf der Holzoberfläche zu finden (Abb. 2). Auf der Suche nach Beute verlassen die Larven das Holz und hinterlassen häufig ausgeworfenes Bohrmehl und typische Laufspuren im Bohrmehl [13] (Abb. 3).

Ein sicherer Nachweis von Buntkäfern in Gebäuden gelingt durch Monitoring-Methoden, wie das Auslegen von Klebefallen oder das Aufsammeln von Insekten oder Larven per Hand. Zusätzlich ist es möglich, diese Nützlinge mittels artspezifischer Schlupflöcher in Papierabklebungen zu detektieren. Die Schlupf-



Abb. 2: Larve des Blauen Fellkäfers auf der Suche nach Holz zerstörende Insekten

löcher der Buntkäferarten sind in der Dissertationsschrift von Dr. Tilo Haustein [4] detailliert beschrieben.

Die ausgewachsenen Blauen Fellkäfer (Adulti bzw. Imagines) lassen sich vornehmlich in den Monaten Mai und Juni (Abb. 4) an verbauten Hölzern finden und sind durch ihre auffällig blaue Färbung leicht zu entdecken (Abb. 6). Adulte Hausbuntkäfer treten deutlich gehäuft im Juli auf (Abb. 4). Sie sind etwas größer als der Blaue Fellkäfer. Besonders in diesem Monat können in Gebäuden sterbliche Überreste des Gemeinen Nagekäfers gefunden werden, nachdem sie von adulten Hausbuntkäfern gefressen wurden (Abb. 5).



Abb. 3: Auswurf von Bohrmehl und Laufspuren von Buntkäferlarven auf Bodendielen

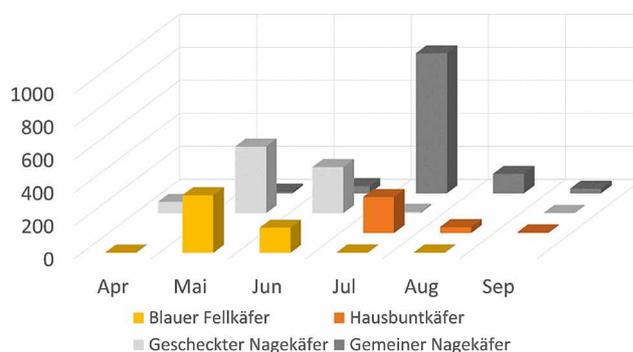


Abb. 4: Auftreten der Käfer von Gescheckter Nagekäfer, Gemeiner Nagekäfer, Blauer Fellkäfer und Hausbuntkäfer in Gebäuden auf Grundlage von Klebefallen und Handaufsammlungen von 2020 bis 2022



Abb. 5: Überreste von adulten Gemeinen Nagekäfern nach Fraß durch einen Hausbuntkäfer

Nachlese zum 10. DBGT in Hamm (Westfalen): Zwanzig Jahre Baugerichtstag

Im Jahr 2006 tagte der Deutsche Baugerichtstag zum ersten Mal. Am 23./24. Mai 2025 kamen zum zehnten Mal rund 400 Praktiker aus dem Bau- und Vergaberecht sowie dem Bauwesen im Kurhaus Bad Hamm zusammen, um Thesen zu aktuellen Fragestellungen des Baurechts zu diskutieren und um Empfehlungen an den Gesetzgeber auszusprechen. Alle zwei Jahre findet dieses baurechtliche Forum statt, wobei dort stets über aktuelle rechtliche Fragestellungen, Entwicklungen und Herausforderungen im Baurecht in all seinen Facetten intensiv diskutiert wird. In diesem Jahr wurde das zwanzigjährige Jubiläum des DBGT ganz unpräntiös begangen. Der Baugerichtstag bietet seit gut zwanzig Jahren eine bedeutende Plattform für den Austausch von Fachleuten, die dem Baurecht beruflich verbunden sind, wie Rechtsanwälten, Richtern, Unternehmens- und Verbandsjuristen, Architekten, Ingenieuren, Bauunternehmen sowie anderen Akteuren aus der Baubranche.

Nach der Eröffnungsrede des Präsidenten des DBGT e.V., Prof. Stefan Leupertz, begrüßte der Oberbürgermeister der Stadt Hamm, Marc Herter, die Teilnehmer.

Rechtsstaat versus die vier apokalyptischen Reiter der Bürokratie, VUCA und KI

Danach folgte der eindrucksvolle Plenarvortrag von Prof. Dr. Dr. h. c. Barbara Dauner-Lieb, der Präsidentin des Verfassungsgerichtshofs für das Land Nordrhein-Westfalen. Sie legte in ihrer

Keynote – einem ebenso mutigen wie fundierten Plädoyer für den Rechtsstaat – die Finger in die offenen Wunden unserer Zeit:

Wird der Rechtsstaat die vier apokalyptischen Reiter der Bürokratie – »Datenschutz, Vergaberecht, Compliance und Brandschutz« – überstehen? Ist der Rechtsstaat ferner bereit für VUCA und KI, die beide große Herausforderungen für das Baurecht mit sich bringen?

So bezeichnet VUCA die Herausforderungen in der von schnellem und unvorhersehbarem Wandel beeinflussten Welt. VUCA steht dabei für die Begriffe **Volatility** (Volatilität – quantitativ und qualitativ steigende Flüchtigkeit der Lebens- und Unternehmensumwelt), **Uncertainty** (Unsicherheit in Bezug auf zukünftige Entwicklungen, sodass Prognosen mit hohem Risiko verbunden sind), **Complexity** (Komplexität – zunehmende Komplexität von Zusammenhängen, Vernetzungen und Interaktionen in der Lebens- und Unternehmensumwelt, verbunden mit zunehmenden Interdependenzen) sowie **Ambiguity** (Mehrdeutigkeit von Informationen, die zu unterschiedlichen Perspektiven, Interpretationen und Entscheidungen führen kann). Auch wird **Künstliche Intelligenz (KI)** das für Bürojobs sein, was die industrielle Revolution für das Handwerk war. KI wird auch bei den Juristen viel verändern, selbst wenn das Baurecht häufig besondere Spezialisierungen erfordert. »Dabei ersticken wir im Bauwesen an Datenschutz und Föderalismus.« Die Juristen sind radikal gefordert, wegzugehen von einem haftungsgetriebenen Denken, weg von »alles muss abgesichert werden«, hin zu



Abb. 1: Eröffnungsrede Prof. Leupertz (Quelle: © bausv.online)



Abb. 2: Teilnehmer vor dem Kurhaus Bad Hamm (Quelle: © bausv.online)

einem Denken »wo schaffen wir einen sinnstiftenden Mehrwert für das Gemeinwesen«.

»Dann werden wir die Herausforderungen unserer Zeit bewältigen«, so Prof. Dauner-Lieb.



Abb. 3: Stehende Ovationen zum Abschied für Prof. Leupertz (Quelle: © bausv.online)

Baurechtlicher Forschungspreis verliehen

Der **Baurechtliche Forschungspreis** wurde in diesem Jahr gleich an drei Preisträger verliehen. Der Preis wird alle zwei Jahre in den Kategorien Rechtswissenschaftliche Veröffentlichung und Baubetriebliche/Immobilienwirtschaftliche Veröffentlichung vergeben. Der Deutsche Baugerichtstag will damit die Zusammenarbeit zwischen Praxis und Wissenschaft fördern und einen Beitrag dazu leisten, das Bau- und Vergaberecht im erforderlichen Rahmen in den Blickpunkt der Wissenschaft zu rücken. Das Preisgeld beträgt insgesamt 10.000,- EUR.

In diesem Jahr erhielt Dr. Kira-Therese Teigeler für Ihre Dissertation »Die Instandhaltung als Bauvertrag nach § 650a Abs. 2 BGB« den renommierten Baurechtlichen Forschungspreis, den sie sich mit zwei weiteren Preisträgern teilt.

Die eigentliche Arbeit des Baugerichtstags erfolgte sodann in den Arbeitskreisen.

In diesem Jahr tagten die Arbeitskreise I (Bauvertragsrecht) und VI (Sachverständigenrecht) gemeinsam zu den **Anerkannten Regeln der Technik** zu deren Neudefinition zur Nachweisbar-

keit. Ferner tagten der Arbeitskreis II (Vergaberecht) zur **Transformation des Vergaberechts** sowie der Arbeitskreis III (Bauprozessrecht) zu einem **Update für den Bauprozess** mit Überlegungen zu dessen Digitalisierung. Weiter tagten der Arbeitskreis IV (Architekten- und Ingenieurrecht) zu gesetzlichen Regelungen zur Präzisierung des Inhalts und Umfangs der **Überwachungspflicht von Architekten und Ingenieuren**, der Arbeitskreis X (Baubetrieb) zu den **tatsächlich erforderlichen Kosten des § 650 c BGB** und zu praktikablen Möglichkeiten zu deren Definition, der Arbeitskreis XII (Verbraucherbaurecht) zum **Verbraucherschutz beim Bauvertrag und Bauträgervertrag**. Alle Thesen finden Sie hier:

<https://baugerichtstag.de/wp-content/uploads/2025/05/Empfehlung.pdf>

Der Baugerichtstag kam in diesem Jahr genau zur **richtigen Zeit**. Denn der Koalitionsvertrag 2025 (<https://www.koalitionsvertrag2025.de>) der neu angetretenen Regierungskoalition soll wesentliche Neuerungen und Vereinfachungen für das Baurecht mit sich bringen.

Ab Zeile 703 des Koalitionsvertrags 2025 finden sich die Ziele der neuen Regierungskoalition zum Bauen und Wohnen für die aktuelle Legislaturperiode. Neben einer Novellierung des Baugesetzbuchs soll eine grundlegende Reform zur Beschleunigung des Bauens erfolgen. Die Städtebauförderung soll modernisiert und vereinfacht sowie Innovationen gefördert werden. Weiter heißt es: »Dazu sollen **Baustandards vereinfacht und der Gebäudetyp E abgesichert werden. Die Bindungswirkung von Normsetzungen durch Selbstverwaltungsorganisationen wird überprüft und auf ein sicherheitsrelevantes Maß zurückgeführt. Um den Gebäudetyp E zivilrechtlich zu ermöglichen, wird eine gesetzliche Verknüpfung mit den technischen Baubestimmungen der Länder vorgenommen. Das Abweichen von den anerkannten Regeln der Technik stellt künftig keinen Mangel mehr dar. Die unabhängige Stelle zur Kostenfolgeprüfung von DIN-Normen wird eingesetzt. Durch serielles, modulares und systemisches Bauen heben wir Beschleunigungspotenziale.**«

Die gemeinsam tagenden Arbeitskreise I (Bauvertragsrecht) und VI (Sachverständigenrecht) befassten sich mit der praxisrelevanten Frage, wie künftig mit Mängeln im Zusammenhang mit **anerkannten Regeln der Technik** umzugehen ist. Geleitet wurde die gemeinsame Sitzung durch VRIOLG Dr. Tobias Rodemann, Düsseldorf, und unserem Beirat Prof. Matthias



Abb. 4: Prof. Leupertz (Quelle: © bausv.online)



Abb. 5: Dr. Teigeler erhält den Baurechtlichen Forschungspreis 2025

Sachverständigenleistungen in der Grauzone zur Rechtsberatung – was ist erlaubt und was nicht?

Die Grenzgänge des Sachverständigen zwischen technischer Bewertung und verbotener Rechtsberatung

Der Beitrag befasst sich anhand einer BGH-Entscheidung vom 9.11.2023 mit dem Spannungsfeld zwischen technischen und rechtlichen Fragestellungen bei der Gutachterstellung durch Bausachverständige.

Die Grenzen zwischen technischen und rechtlichen Fragestellungen verlaufen im Bauwesen selten trennscharf. Auf der einen Seite sehen sich die Juristen mit technischen Verständnisfragen konfrontiert. Auf der anderen Seite finden sich Sachverständige immer wieder in der Rolle wieder, vermeintlich rechtliche Auskünfte geben zu müssen. Gerade Sachverständige bewegen sich im Spannungsfeld dieser beiden Sphären. Ihre Gutachten sind nicht nur technische Stellungnahmen, sondern sie haben regelmäßig entscheidenden Einfluss auf die rechtliche Würdigung eines Falles. Etwa im Rahmen der Aufklärung technischer Zusammenhänge oder bei der Bewertung von Verträgen und Regelwerken. Doch hier lauert eine erhebliche Gefahr: Wer als Sachverständiger unzulässig in die Domäne der Rechtsberatung vordringt, riskiert nicht nur die Unverwertbarkeit seines Gutachtens, sondern auch persönliche Haftung sowie berufsrechtliche Konsequenzen. In diesem Beitrag soll im Lichte des Urteils des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 09.11.2023¹ die Frage erörtert werden, welche Äußerungen Sachverständige rechtlich noch tätigen dürfen und wo die Grenze zur verbotenen Rechtsdienstleistung nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) verläuft.

1. Was ist eine Rechtsdienstleistung?

Das seit dem 1. Juli 2008 geltende Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) hat das ursprüngliche Reichsrechtsberatungsgesetz von

1935 und das daran anschließende Rechtsberatungsgesetz (RBerG) aus den 60er Jahren abgelöst und markierte einen Paradigmenwechsel: weg vom Schutzstandpunkt der »Standeswahrung« juristischer Berufe hin zu einem modernen Rechtsberatungsrecht mit starkem Fokus auf Verbraucherschutz und Qualitätssicherung. Der Gesetzgeber hat mit dem RDG ein deutliches Signal gesendet: Wer Rechtsrat erteilt, braucht eine entsprechende Erlaubnis. Sachverständige, darunter auch die öffentlich bestellten, dürfen solche rechtlichen Prüfungen grundsätzlich nicht vornehmen. Der Schutz der Rechtsuchenden und die Qualitätssicherung im Rechtsverkehr stehen im Vordergrund.² Das RDG erlaubt nicht jedem die rechtliche Beratung Dritter, sondern regelt in § 2 Abs. 1 klar:

»Wer in fremder Angelegenheit eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls vornimmt, bedarf hierzu einer Erlaubnis.«

Erlaubt sind nach § 3 des RDG entweder unentgeltliche Rechtsdienstleistungen oder eben diejenigen Rechtsdienstleistungen, die von den hierzu bestellten Personen, wie etwa Rechtsanwälten oder aufgrund besonderer Sachkenntnis (so bei Inkassodienstleistungen), erbracht werden.

Es kommt zunächst maßgeblich darauf an, ob überhaupt eine Rechtsdienstleistung vorliegt. Der zentrale Begriff der »Rechtsdienstleistung« ist also in § 2 Abs. 1 RDG als jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten definiert, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert. Damit ist nicht jede rechtlich angehauchte Aussage verboten. Entscheidend ist, ob die Tätigkeit über allgemeine Auskünfte hinausgeht und eine konkrete, rechtliche Würdigung im Einzelfall vornimmt. Die Vor-

1 BGH, Urt. v. 09.11.2023 – VII ZR 190/22, NZBau 2024, 32.

2 Siehe hierzu ausführlicher: BeckOK RDG, Grunewald/Römermann, 33. Edition – Römermann, § 1, Rn. 1–3.

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.

Architektenrecht

■ Zur Überwachungspflicht des Architekten

1. Der bauüberwachende Architekt hat dafür zu sorgen, dass das Bauwerk plangerecht und frei von Mängeln entsteht und zur Vollendung kommt. Er schuldet als werkvertraglichen Erfolg eine mangelfreie Überwachung der Bauleistung, nicht aber unmittelbar die Mangelfreiheit der Bauleistung selbst.

2. Bei der Verlegung von 3.000 qm Teppichboden handelt es sich schon wegen des reinen Umfangs und des damit einhergehenden großen Schadenspotenzials nicht um eine handwerkliche Selbstverständlichkeit, sondern um eine besonders überwachungspflichtige Arbeit, bei der sich der objektüberwachende Architekt nicht auf eine Endkontrolle beschränken kann, sondern jedenfalls stichprobenartige Prüfungen vornehmen muss.

3. Der Architekt verletzt seine Überwachungspflichten, wenn er nicht erkennt, dass die erforderliche Grundierung des Bodens vor Aufbau eines Teppichbodens unterblieben ist. Er darf sich nicht darauf verlassen, dass der bauausführende Unternehmer entsprechend dem Leistungsverzeichnis die Verlegung nach den Herstellerrichtlinien vorgenommen hat.

OLG Frankfurt, Urteil vom
16.09.2024 – 29 U 61/23

Zum Sachverhalt

Die Klägerin K ließ ein Bürogebäude als Neubau erstellen. Mit der Beklagten B, einer Architektengesellschaft, schloss die K einen Generalplanervertrag für den

gesamten Neubau. Dieser Vertrag bezog sich auf sämtliche erforderlichen Architekten- und Ingenieurleistungen gemäß den Lph 1 bis 9 nach § 15 HOAI (Stand 2002). Zu den von der B erbrachten Leistungen gehörte auch die Planung des Fußbodenaufbaus einschließlich des Teppichbodens samt Erstellung des zugehörigen LV. Mit u.a. der Lieferung und Verlegung des Teppichbodens beauftragte K die N1, die ihrerseits damit die Nachunternehmerin N2 beauftragte. Die Leistungen der N1 hat die K abgenommen. Dabei zeigten sich Mängel am Gewerk Teppichboden, bezüglich der sich K und N1 auf eine Minderung einigten. Die Architektenleistungen entsprechend der Lph 1–8 nahm die K nach deren Fertigstellung ab. Etwa 2 Jahre nach dieser Abnahme traten in den Flurbereichen und in einzelnen Büro- und Nebenräumen Wellen und Schüsselungen im Teppichbodenbelag auf. Außerdem lösten sich sowohl der Teppichboden großflächig vom Untergrund als auch die Stöße von Teppichfliesen. Auf Antrag der K wurde diesbezüglich ein selbstständiges Beweisverfahren durchgeführt, bei dem der Sachverständige Y die Mängel festgestellt hat. Die K verlangt mit ihrer Klage von der B im Wege des Schadensersatzes die Zahlung eines Vorschusses auf die zu erwartenden Mängelbeseitigungskosten in Höhe von ca. 180.000,00 Euro. K ist der Auffassung, dass die Mängel u.a. auf Planungs- und Bauüberwachungsfehler der B zurückzuführen sind. N1 und N2 sind dem Rechtsstreit beigetreten. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben. Hiergegen wendet sich die Berufung der B, mit der sie beim OLG keinen Erfolg hat.

Aus den Gründen

Die Berufung ist nicht begründet, da das Landgericht der Klage zu Recht stattgegeben hat. Der K steht gegen die B ein Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatz-

Inhalt

Architektenrecht

- Zur Überwachungspflicht des Architekten

Sachverständigenrecht

- Zur Hinweispflicht des Sachverständigen nach § 407a ZPO, § 8a JVEG
- Zur Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen
- Zur Entscheidung über die Vergütung eines Sachverständigen
- Zum Ablehnungsrecht gegenüber Hilfspersonen des Sachverständigen
- Zur Abtretung von eigenen Vergütungsansprüchen durch Sachverständige

anspruchs auf Vorfinanzierung eines Vorschusses in Höhe von 180.375,00 Euro wegen Mängeln der Objektüberwachungsleistung der B zu, die ihrerseits zu Mängeln am Gewerk „Teppichboden“ geführt haben. Grundlage für den streitgegenständlichen Vorschussanspruch gegen die B als planende und bauüberwachende Architektin sind § 634 Nr. 4 BGB sowie § 280 BGB. Der Architekt schuldet dem Besteller danach Schadensersatz wegen der von ihm zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben. Bei dem gegen den Architekten gerichteten Schadensersatzanspruch wegen Mängeln des Bauwerks, die auf seine Planungs- oder Überwachungsfehler zurückzuführen sind, handelt es sich der Sache nach um einen Schadensersatz neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB, denn die Mängel des Bauwerks können, wenn sie – wie hier – bereits eingetreten sind, nicht durch Nacherfüllung der Architektenleis-