

Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Drei schwarze Untergründe in der Fußbodenbranche
- Wenn das Heizöl mit dem Hochwasser kommt
- Grundstücksentwässerung – Hebeanlagen unter der Lupe
- Bauzeitansprüche
- Gebäudetyp E – einfacher Standard, neue Streitfragen
- Wartungs- und Instandhaltungsverträge im Vergaberecht

BAUSCHÄDEN

Christian Caspari, Erik Thees

Wenn das Heizöl mit dem Hochwasser kommt

Zur Bewertung und Sanierung von Ölschäden 10

Peter Schewe

Abdichtung – dicht oder nicht? 21

BAUTECHNIK

Wolfram Steinhäuser

Drei schwarze Untergründe in der Fußbodenbranche – mit unterschiedlichen Eigenschaften!

..... 24

Stefan Wirth, Jonathan Kraus

Zur Unsicherheit sachverständiger Untersuchungen 30

Klaus Helzel, Lorena Beloch

Sechzehn Länder, ein Handlauf?

Treppen müssen immer verkehrssicher sein. Anhand der Bauordnungen ist zu klären, ob es sich um eine notwendige Treppe oder um die Haupteinschließung handelt 34

Markus Weißenberger

Grundstücksentwässerung –

Hebeanlagen unter der Lupe des Sachverständigen 38

BAURECHT

Markus Oehler

Bauzeitsprüche: Missverständene Anforderungen zu § 286 ZPO 52

Frank Bodendiek

Die Befangenheit des Gerichtssachverständigen aufgrund seines Verhaltens während der Begutachtung

..... 62

Anne Müller

Wartungs- und Instandhaltungsverträge im Vergaberecht

Anforderungen an Sachverständige bei Ausschreibung und Prüfung 66

ARGE BAURECHT

Yannic Linnemann

Gebäudetyp E – einfacher Standard, neue Streitfragen

Die geplanten Reformen des Bauvertragsrechts und ihre Bedeutung für Sachverständige 57

RECHTSPRECHUNGS-REPORT

Eva-Martina Meyer-Postelt

Bauvertragsrecht | Sachverständigenrecht 70

Nachrichten + Aktuelles 5

Produkte + Verfahren 44

Normen aktuell / Bauforschung aktuell 48

Impressum 82

Veranstaltungstermine 82



10



21



24



38

Beilagenhinweis – Wir bitten unsere Leserinnen und Leser um freundliche Beachtung:

- C.H. Beck
- 61. Frankfurter Sachverständigentage

Titelbild: Wolfram Steinhäuser (S. 24)

Wenn das Heizöl mit dem Hochwasser kommt

Zur Bewertung und Sanierung von Ölschäden

In dem Beitrag wird die Vorgehensweise für eine zielführende und fachgerechte Sanierung von Heizölschäden aufgezeigt. Hierzu wird auf das Heizöl sowie dessen sanierungsrelevante Bestandteile eingegangen. Darüber hinaus werden die Beprobung und die Analytik der Bausubstanz beschrieben. Diese Vorgehensweise wird anhand von zwei Überschwemmungsschäden aus der Überschwemmungskatastrophe 2024 gezeigt. Diese Beispiele zeigen, dass auch tiefgehende Kontaminationen technisch fachgerecht und zugleich wirtschaftlich sinnvoll saniert werden können.

1 Einleitung

In Zeiten des Klimawandels nehmen Naturkatastrophen wie Überschwemmungsereignisse zu. Diese Ereignisse führen bei einer besonders starken Ausprägung oftmals zu einer vollständigen Überschwemmung von Kellergeschossen und darüber hinaus. In Deutschland werden noch rund 19 % aller Wohnungen mit Heizöl beheizt [1], entsprechend finden sich in Deutschland mehrere Millionen Ölheizungen im Wohnungsbestand. Insbesondere in älteren Ein- und Zweifamilienhäusern sind Heizkessel und Öltanks häufig im Kellergeschoss installiert. Bei einer Flutung der Kellergeschosse werden die Heizöltanks oftmals beschädigt, wodurch Heizöl unkontrolliert austritt (Abb. 1).



Abb. 1: Aufnahme zum Zeitpunkt der Überschwemmung im Erdgeschoss: Heizöl auf Wasseroberfläche [2]

Neben den üblichen Beschädigungen einer Überschwemmung entstehen oftmals substanzielle Kontaminationen tragender Bauteile. Dies führt zumeist dazu, dass Gebäude bereits bei der Erstbesichtigung als wirtschaftlicher Totalschaden bewertet werden, obwohl eine belastbare Bewertung zu diesem Zeitpunkt meist noch nicht möglich ist (Abb. 2).

Hingegen besteht auch bei stark kontaminierten Anwesen häufig die Möglichkeit einer fachgerechten und wirtschaftlichen Teilsanierung. Entscheidend hierfür ist das schnellstmögliche Einleiten der Erstmaßnahmen sowie eine Analytik der schützenswerten Bausubstanz. Hierfür ist das enge Zusammenwirken erfahrener Bausachverständiger und chemischer Sachverständiger von wesentlicher Bedeutung. Neben Kenntnissen der Analytik von Kohlenwasserstoffverbindungen und des Tragwerks sind für eine zielführende Probennahmestrategie insbesondere Kenntnisse über die Transportmechanismen flüssiger Schadstoffe in porösen Baustoffen erforderlich.

2 Heizöl – Einwirkung auf die Bausubstanz

Heizöl ist als gesundheitsschädlich einzustufen [3]. Insbesondere bei dermalen Einwirkung sowie bei einer hohen Konzentration in der Atemluft bestehen relevante Risiken. Mineralölbasierte Kohlenwasserstoffgemische gelten bei längerem Hautkontakt als potenziell Krebs erzeugend. Auch bei Inhalation können gesundheitliche Beeinträchtigungen auftreten.

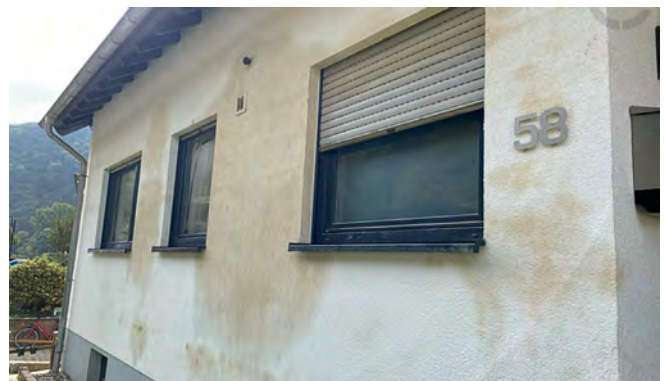


Abb. 2: Heizölflecken auf einer Außenwand nach Überschwemmung [2]



Abb. 3: Lösen einer (bituminösen) Schwarzabdichtung nach einer Überschwemmung mit Heizölaustritt

Bei Expositionskonzentrationen in der Atemluft von unter 100 mg/m^3 ist toxikologisch auch bei längerer Exposition von keiner Gefährdung für den Menschen auszugehen [4]. Die Geruchsschwelle für Mineralöle liegt jedoch bei etwa $0,5 \text{ mg/m}^3$, sodass die unangenehme, geruchliche Beeinträchtigung wesentlich unter der gesundheitlich schädlichen Konzentration liegt. Damit wird Heizöl olfaktorisch bereits in Konzentrationen wahrgenommen, die deutlich unterhalb gesundheitsrelevanter Grenzwerte liegen. Bei einer geruchlichen Wahrnehmung sollten immer Sanierungsmaßnahmen erfolgen, da die vorhandene oder auch noch später auftretende Belastung das Wohlbefinden der Bewohner anhaltend beeinträchtigen kann. Aus diesem Grund ist das maßgebliche Sanierungsziel der geruchsfreie Zustand des Anwesens. Ein fehlender Geruch geht i. d. R. mit sehr niedrigen Raumluftkonzentrationen einher, sodass sowohl eine gesundheitliche Gefährdung als auch eine Nutzungsbeeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Neben der gesundheitlichen und olfaktorischen Relevanz kann Heizöl bei Kontakt mit Baustoffen zu Materialschäden führen. Besonders betroffen sind kunststoffbasierte und bituminöse Baustoffe. Heizöl wirkt gegenüber vielen polymeren Materialien als Lösemittel oder Weichmacher. In der Folge kann es zu Quellung, Erweichung, Verlust der mechanischen Festigkeit oder struktureller Zersetzung kommen. Bituminöse Baustoffe, wie Abdichtungen oder bitumenhaltige Estriche, können durch Heizöl angelöst oder teilweise aufgelöst werden. Dies führt zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung ihrer Funktion (Abb. 3 und 4).

Dämmstoffe können durch Heizöl geschädigt oder gelöst werden. Insbesondere expandiertes Polystyrol (EPS) kann durch das Heizöl gelöst werden, was zu Volumenveränderungen führen kann. Andere Dämmstoffe können ebenfalls beeinträchtigt werden. Dies kann zu Strukturveränderungen oder dem Verlust der Dämmwirkung führen. Unabhängig davon sind ölkontaminierte Dämmschichten in der Praxis i. d. R. nicht erhaltenswert, da neben der stofflichen Schädigung auch eine nachhaltige Geruchsproblematik besteht.

Im Gegensatz dazu sind mineralische Baustoffe wie Beton, Mauerwerk oder Estrich in ihrer Substanz nicht chemisch beschädigt, können jedoch durch den Kontakt mit Heizöl in ihrer Oberflächenstruktur oder der Haftzone geschwächt werden, sodass Beschichtungen oder Abdichtungen auf ölgeschädigten Untergründen nicht mehr dauerhaft haften.

Von entscheidender Bedeutung für die technische und wirtschaftliche Bewertung eines Heizölschadens ist in den meisten Fällen die Belastung tragender Bauteile. Maßgeblich sind dabei sowohl die Menge des aufgenommenen Heizöls als auch dessen Eindringtiefe.



Abb. 4: Lösen einer (bituminösen) Horizontalabdichtung nach einer Überschwemmung mit Heizölaustritt

Die Aufnahme von Heizöl in Baustoffe wird durch ein komplexes Zusammenwirken verschiedener Einflussgrößen bestimmt. Maßgeblich sind insbesondere Oberflächenspannung, Viskosität und Zusammensetzung des Heizöls, kapillare Saugfähigkeit der Baustoffe, Temperaturverhältnisse, Materialkennwerte (Porosität, Rohdichte, Feuchtegehalt) sowie die Einwirkdauer. Letztere ist einer der entscheidenden Parameter für die Belastungshöhe. Heizöl ist gegenüber Wasser leichter und mit diesem nicht mischbar. Bei einer Überschwemmung sammelt sich Heizöl aufgrund seiner geringeren Dichte an der Wasseroberfläche. Im Bereich des maximalen Wasserstands besteht aus diesem Grund die längste Kontaktzeit zwischen Heizöl und Bauteilen. Entsprechend werden erfahrungsgemäß im Bereich des direkten Kontaktbereichs zur Wasseroberfläche die höchsten Kontaminationen und die größten Eindringtiefen festgestellt.

Für das Eindringen von Flüssigkeiten in poröse, nicht wasser-gesättigte Baustoffe stellt der Effekt des kapillaren Saugens den dominierenden Transportmechanismus dar. Die Eindringtiefe wird dabei wesentlich durch die Porenstruktur des Baustoffs sowie die Viskosität und Oberflächenspannung der Flüssigkeit bestimmt. Heizöl wird dabei durch die kapillaren Saugkräfte in die Porenstruktur des Baustoffs eingezogen. Ein tiefes Eindringen wird insbesondere bei trockeneren, offenporigen Baustoffen begünstigt. Hierzu zählen beispielsweise Bims, Porenbeton oder Kalksandstein mit hohem Porenvolumen. Solche Materialien können Heizöl aufgrund ihrer ausgeprägten Porenstruktur und kapillaren Saugfähigkeit in erhöhtem Umfang aufnehmen. Dementgegen zeigen Beton und dichte Natursteine ein geringes Aufnahmevermögen.

Die Fähigkeit mineralischer Baustoffe, Flüssigkeiten aufzunehmen, wird maßgeblich vom kapillaren Porensystem bestimmt und ist stark vom Wassergehalt abhängig. Bei niedriger Feuchte sind die Kapillaren nahezu ungesättigt, wodurch ein hoher Kapillardruck entsteht, der das Eindringen von Flüssigkeit erhöht. Mit zunehmender Sättigung nimmt die Anzahl ungesättigter Kapillaren ab, der Kapillardruck sinkt und somit auch der Flüssigkeitstransport. Dies führt dazu, dass der kapillare Saugvorgang in feuchten oder nahezu gesättigten Baustoffen deutlich verlangsamt wird (Abb. 5).

Wasser besitzt mit etwa 72 mN/m eine höhere Oberflächenspannung als Heizöl mit etwa 25 bis 30 mN/m [6]. Bei vergleichbarer Benetzung der Baustoffoberfläche erzeugt Wasser eine höhere kapillare Saugspannung und wird stärker in feine Poren eingesogen. Heizöl benetzt trockene Baustoffe zwar in der Fläche stärker als Wasser, wird jedoch aufgrund seiner geringeren kapillaren Saugwirkung und höheren Viskosität langsamer transportiert. Durch die Kombination aus höherer Oberflächen-

Gebäudetyp E – einfacher Standard, neue Streitfragen

Die geplanten Reformen des Bauvertragsrechts und ihre Bedeutung für Sachverständige

Der Beitrag analysiert die gemeinsamen Eckpunkte des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zum »Gebäudetyp E« mit Blick auf die möglichen Konsequenzen für Sachverständige. Im Mittelpunkt stehen die geplanten Erleichterungen für ein einfacheres und kostengünstigeres Bauen, insbesondere die Möglichkeit von Abweichungen von den allgemein anerkannten Regeln der Technik und die vorgesehene Klarstellung zur fehlenden Vermutungswirkung technischer Regelwerke. Der Beitrag ordnet die Eckpunkte rechtlich ein und zeigt auf, welche neuen Beweisfragen sich künftig in der sachverständigen Praxis stellen könnten.

I. Einleitung und bisherige Entwicklung zum »Gebäudetyp E«

Es gibt zu wenig Wohnungen und es wird zu wenig gebaut. Das wird u.a. darauf zurückgeführt, dass insbesondere das Bauen von Wohngebäuden und damit einhergehend auch das Kaufen und Mieten von Wohnraum immer teurer wird. Grund dafür sind auch immer höhere Qualitäts- und Komfortstandards. Wegen der aktuellen zivilgerichtlichen Rechtsprechung wird vorsichtshalber mit zu hohen Standards geplant und gebaut, um sich später nicht womöglich einem Haftungsvorwurf auszusetzen. Denn nach der aktuellen Rechtsprechung des BGH sichern Planer und bauausführende Unternehmer stillschweigend die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (aaRdT) zu. Abweichungen davon können nur unter strengen Voraussetzungen wirksam vereinbart werden. Zudem ist es (noch) herrschende Ansicht, dass es eine Vermutungswirkung dahingehend gibt, dass technische Regelwerke aaRdT wiedergeben.

Um das zivilrechtliche »Problem« zu entschärfen, hat die Architektenkammer Bayern im Jahr 2022 die Initiative »Gebäudetyp E« ins Leben gerufen – »e« wie einfach oder experimentell. Es geht um die Änderung des Bauvertragsrechts, durch die bei Bauvorhaben auf gesetzlich nicht zwingende Baustandards verzichtet werden kann, um schneller und kostengünstiger zu bauen. [1]

Daraufhin hat die Ampel-Koalition 2024 einen Referentenentwurf zum »Gebäudetyp E« vorgelegt. Dieser Entwurf wurde insbesondere in einer Stellungnahme des für das Bau- und Archi-

tektenrecht zuständigen VII. Zivilsenats des BGH sowie von weiten Teilen der rechtswissenschaftlichen Literatur kritisiert. [2]

Die Ampel-Koalition hat im November 2024 einen entsprechenden Gesetzesentwurf beschlossen, [3] der aber aufgrund des vorzeitigen Endes der Wahlperiode nicht mehr umgesetzt wurde.

II. Gemeinsame Eckpunkte Gebäudetyp E

Die Große Koalition hat die Absicherung des »Gebäudetyp E« in den Koalitionsvertrag vom 05.05.2025 geschrieben. [4] Das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (BMJV) und das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) haben sodann Teile der an dem Referentenentwurf geäußerten Kritik aufgenommen und im November 2025 ein gemeinsames Eckpunktepapier zum Gebäudetyp E veröffentlicht. [5] Wegen der beklagten Kostenintensität des Bauens aufgrund immer höherer Standards, die einem einfachen und innovativen Bauen entgegenstünden, soll der Gebäudetyp E-Vertrag das einfache, innovative und kostengünstige Bauen erleichtern durch mehr Freiheit der Planung und des Bauens von den aaRdT und den üblichen Baustandards.

Aktuell läuft der Stakeholder-Prozess, in dem die beteiligten Kreise Stellungnahmen zu den Eckpunkten abgegeben konnten und gemeinsam erörtert wird, wie die zivilrechtlichen Regelungen im Einzelnen ausgestaltet werden könnten. [6]

Auch wenn das Bauen dadurch einfacher werden soll, wird es wohl nicht weniger streitanfällig. Kommt der Gebäudetyp E-Vertrag in der angedachten Form, bedeutet das für Sachverständige bei Vereinbarung dieses Vertrags andere Beweisthemen. Im Einzelnen werden daher die vorgeschlagenen Eckpunkte dargestellt und rechtlich eingeordnet sowie mögliche Beweisfragen an Sachverständige abgeleitet. Dabei wird insbesondere die aktuelle Rechtsprechung zu den aaRdT und zu der Vermutungswirkung von technischen Regelwerken als (vermeintliche) Preistreiber vertieft dargestellt.

1. Abweichung von den aaRdT

»In Umsetzung des Koalitionsvertrags soll die Möglichkeit eröffnet werden, einen geeigneten Vertrag für einen Gebäudetyp E abzuschließen. Der Vertrag soll ermöglichen, rechtssicher

einfachere Baustandards zu vereinbaren. Dabei soll an die technischen Baubestimmungen der Länder angeknüpft werden, so dass eine Abweichung von den aaRdT nicht mehr stets zu einem Mangel führt. Eine strukturelle Reform des gesamten privaten Baurechts ist nicht beabsichtigt. Der Verbraucherschutz muss gewährleistet bleiben.

Eine zivilrechtliche Regelung kann dabei immer nur einen Baustein innerhalb von weiteren Maßnahmen zur Förderung des Gebäudetyps E darstellen. Dabei kommt es vor allem darauf an, den Gebäudetyp E mit und in der Planungs- und Baupraxis weiter zu etablieren.«

Für die Einordnung dieses Eckpunkts ist zunächst zu klären, was es nach der aktuellen Rechtsprechung mit den aaRdT im Zusammenhang mit den Mängelrechten auf sich hat.

Gemäß § 633 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB ist ein Werk frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln, wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann. Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 und 3 VOB/B muss die Leistung zusätzlich den aaRdT entsprechen.

Kurz gesagt liegt also ein Mangel vor, wenn die Ist-Beschaffenheit negativ von der Soll-Beschaffenheit abweicht. Für die Soll-Beschaffenheit ist in erster Linie die zwischen den Parteien vereinbarte Beschaffenheit des Werks maßgeblich. Nach dem funktionalen Mangelbegriff entspricht ein Werk allerdings nicht der vereinbarten Beschaffenheit, wenn es nicht die vereinbarte Funktionstauglichkeit aufweist, was in die Beschaffenheitsvereinbarung hineingelesen wird. [7]

§ 4 Abs. 2 Nr. 1 Satz 2 VOB/B und § 13 Abs. 1 VOB/B nehmen ausdrücklich Bezug auf die aaRdT. Aber auch für einen BGB-Vertrag ist allgemein anerkannt, dass der Unternehmer stillschweigend zusichert, die aaRdT einzuhalten. [8]

Der Begriff der aaRdT ist gesetzlich nicht definiert und wird von der Rechtsprechung ausgefüllt. Danach sind darunter diejenigen technischen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen zu verstehen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen, sowie insbesondere in dem Kreis der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund fortdauernder praktischer Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind. [so z. B. 9]

Die aaRdT sind geschuldeter Mindeststandard. Welcher Mindeststandard geschuldet ist und welche aaRdT einzuhalten sind, richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Vereinbaren die Parteien im Bauvertrag z. B. eine über dem Durchschnitt liegende gehobene Ausführung, sind die aaRdT, die sich auf diesen höheren Standard beziehen, als Mindeststandard geschuldet. Wird nur ein normaler Standard vereinbart, sind die darauf bezogenen aaRdT der geschuldete Mindeststandard. [Vgl. 10] Die zivil- bzw. bauvertraglich geschuldeten Anforderungen können daher über die öffentlich-rechtlichen Anforderungen, die ein Bauwerk für den Erhalt einer Baugenehmigung erfüllen muss, hinausgehen. [11]

Allerdings liegt trotzdem ein Mangel vor, wenn die aaRdT nicht eingehalten wurden, aber (noch) keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit vorliegt, weil die aaRdT mit der notwendigen Gewissheit sicherstellen sollen, dass bestimmte Eigenschaften

des Werks über die gesamte Lebensdauer erreicht werden und nicht nur während der vergleichsweise kurzen Gewährleistungsfrist. [Vgl. 12]

Da also die Einhaltung der aaRdT nach der aktuellen Rechtsprechung stillschweigend zugesichert wird und ein Abweichen einen Mangel darstellt, ist es nachvollziehbar, dass die Überlegungen zum einfachen Bauen hier eingreifen.

Wenn der Gebäudetyp E-Vertrag umgesetzt wird, müsste das Gericht zunächst feststellen, was nach den vertraglichen Regelungen geschuldet ist (dazu noch sogleich). Wenn ein Gebäudetyp E-Vertrag wirksam vereinbart wurde, müsste ein Sachverständiger sodann feststellen, ob die behauptete mangelhafte Ausführung den Baubestimmungen der Länder entspricht (dazu auch noch sogleich).

2. Neuer Vertragstyp

»Es werden gesetzliche Regelungen zu einem neuen Gebäudetyp E-Vertrag geschaffen.

Die Parteien können diesen Gebäudetyp E-Vertrag ausdrücklich vereinbaren. Sofern sie keine ausdrückliche Vereinbarung hierzu treffen, verbleibt es bei der bisherigen Rechtslage.«

Das ist der Kernpunkt für die Umsetzung der Reformen. Ein neuer (weiterer) Vertragstyp widerspricht allerdings der konzeptionellen Grundidee des BGB, möglichst abstrakte Regelungen zur Verfügung zu stellen, die für eine Vielzahl von möglichen Ausgestaltungen und Lebenssachverhalten anwendbar sind. Ob ein neuer Bauvertragstyp – neben Bauvertrag, Verbraucherbaupvertrag, Architekten- und Ingenieurvertrag und Bauträgervertrag – mit neuen gesetzlichen Regelungen, die von Praxis und Rechtsprechung erst mit Leben gefüllt werden müssen, zur Rechtssicherheit und Einfachheit führt, ist daher fraglich. Hier ist abzuwarten, wie ein möglicher Gesetzesentwurf aussehen wird.

3. Einfacher Standard gemäß den Baubestimmungen der Länder

»Bei einem Gebäudetyp E-Vertrag wird lediglich ein »einfacher Standard« geschuldet. Zum einfachen Standard wird exemplarisch auf III.1. sowie die Anlage verwiesen.«

Wenn die Parteien einen Gebäudetyp E-Vertrag abschließen, schuldet der Auftragnehmer für die Bereiche, die durch die jeweils anwendbaren technischen Baubestimmungen der Länder geregelt werden, für die Bauausführung als Mindeststandard nur die Einhaltung derjenigen aaRdT, die in diesen technischen Baubestimmungen der Länder enthalten sind.«

Das Eckpunktepapier enthält unter III.1. bereits vorliegende Erfahrungen und Empfehlungen aus der Praxis, die zur praktischen Umsetzung des Gebäudetyps E und zur Erläuterung eines einfachen Standards aufgegriffen werden. In der Anlage zum Eckpunktepapier werden Beispiele aus der Forschung und Praxis für die Planung und Bauausführung dargestellt. Das stellt eine gute Orientierung dar, inwiefern einfaches Bauen in die Praxis umgesetzt wird.

Wenn es im Zusammenhang mit einem Gebäudetyp E-Vertrag zu einem Rechtsstreit kommt, ob das Werk mangelhaft ist, muss das Gericht zunächst feststellen, was vertraglich geschuldet war. Wenn das Gericht zu dem Ergebnis kommt, dass tatsächlich ein Gebäudetyp E-Vertrag geschlossen wurde und nur die Einhaltung derjenigen aaRdT geschuldet ist, die in den technischen Baubestimmungen der Länder enthalten sind, sind auch nur diese Prüfmaßstab für den Sachverständigen. Dann kommt es nicht darauf an, ob die aaRdT des üblichen Standards (s. o.) hö-

Veranstaltung	Termin	Ort	Veranstalter
Abdichtung erdberührter Bauteile – Planung und Ausführung	17./18.09.	Live-Online	TAE Technische Akademie Esslingen e.V., www.tae.de
61. Frankfurter Bausachverständigentag: Bauschadensbewertung und Sanierung im Bestand	02.10.	Frankfurt/M.	RKW Rationalisierungs- und Innovationszentrum der Deutschen Wirtschaft e.V., www.rkw-kompetenzzentrum.de/
Optische Bau-Forensik – Grundkurs Teil I	05./06.10.	Stuttgart	Reguvis Akademie, Fraunhofer IRB, https://reguvis-akademie.de
Optische Bau-Forensik – Aufbaukurs »Bau-Forensik ohne Verdunkelung«	08.10.	Stuttgart	Reguvis Akademie, Fraunhofer IRB, https://reguvis-akademie.de
Sachverständige für die Instandhaltung von Betonbauteilen (TAE)	08.10.2026 – 26.01.2027	Ostfildern oder online	TAE Technische Akademie Esslingen e.V., www.tae.de/weiterbildung
33. Nordische Bausachverständigen-Tage 2026	07.–09.10.	Wismar	Hochschule Wismar und Wismarer Bauseminar e.V., https://www.hs-wismar.de
101. Bauschäden-Forum	13.–15.10.	Rottach-Egern	SAX Gesellschaft für Softwareentwicklung mbH, www.bauschaeden-forum.de
17. Internationale ISK Sachverständigen- und Baufachtagung »Ausbau & Fassade«	21.–23.10.	Rohrschach (CH)	SMGV Schweizerischer Maler- und Gipserunternehmer-Verband, www.smgv.ch
36. Hanseatische Sanierungstage	12.–14.11.	Travemünde	Bundesverband Feuchte & AltbauSanierung e.V., https://hanseatische-sanierungstage.de
27. EIPOS-Sachverständigentage Brandschutz	16./17.11.	Dresden und online	EIPOS - Europäisches Institut für postgraduale Bildung GmbH, www.eipos.de
Symposium »Bauwerke & bauliche Infrastruktur im KRITIS-Kontext«	18./19.11.	Ostfildern	TAE Technische Akademie Esslingen e.V., www.tae.de
EffizienzTagung klimaneutral Bauen + Modernisieren	20./21.11.	Hannover	e.u.[z.] - Energie- und Umweltzentrum am Deister e. V., www.effizienztagung.de

> Weitere Veranstaltungshinweise finden Sie in unserem Veranstaltungskalender auf www.bausv.online

IMPRESSUM

Bausachverständige – Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit – herausgegeben von der Reguvis Fachmedien GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, und dem Fraunhofer IRB Verlag/Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB Postfach 80 04 69, 70504 Stuttgart

Redaktion Fraunhofer IRB Verlag
Dipl.-Ing. Thomas Altmann (verantwortl.), Telefon: 0711/9 70-27 09 | Telefax: 0711/9 70-25 99
E-Mail: thomas.altmann@irb.fraunhofer.de
Viola Pusceddu, Telefon: 0711/9 70-25 52 | Telefax: 0711/9 70-25 99
E-Mail: viola.pusceddu@irb.fraunhofer.de

Redaktion Reguvis Fachmedien GmbH
Rechtsanwalt Nicolas Störmann (verantwortl.)
E-Mail: nicolas.stoermann@gsk.de
Elke Ehring, Telefon: 0221/98231-483
E-Mail: elke.ehring@reguvis.de
Christiane Schilling, Telefon: 0221/98231-126
E-Mail: christiane.schilling@reguvis.de

Verantwortlich für den Rechtsprechungsteil
RA Eva-Martina Meyer-Postelt, Ganten Hünecke Bieniek & Partner mbH, Ostertorstr. 32, 28195 Bremen

Beirat

Dr. Peter Bleutge, Wachtberg; RA Carola Dörfler-Collin, Roth; RA Prof. Dr. Hans Ganten, Bremen; Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch. Ing. Günter Jösch, Koblenz – für den VDI; Dipl.-Ing. Jens Koch, Potsdam – für den BuFAS; Prof. Dr. Andreas Koenen, Münster – Universität Marburg und Universität Duisburg-Essen; Prof. Dr. Gerd Motzke, Mering; Dipl.-Ing. Ernst-August Münkel, Hannover – für den VDB; RA Axel Rickert, Berlin – für die DIHK; Martin Schauer, Würzburg; Ing. Bernd Schneider, Berlin – für den SVM; Dr. iur. Mark Seibel, Vizepräsident des Landgerichts, Siegen/Wenden; Dipl.-Ing. Michael Staudt, Hollfeld; Dipl.-Ing. Helge-Lorenz Ubbelohde, Berlin – für den BVS; VorsRILG a.D. Prof. Jürgen Ulrich, Schwerte; Prof. Dipl.-Ing. Matthias Zöller, Aachen

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 15. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen

Einzelheft 30,50 € (Inland) inkl. MwSt., Versandkosten.
Der Jahresabonnementspreis beträgt 176,80 € (Inland) / 193,50 € (Ausland) inkl. MwSt. und

Versandkosten, E-Journal und Online-Archiv. Mitglieder einschlägiger Berufsfachverbände (VDI, BVS etc.) erhalten gegen Nachweis der Mitgliedschaft einen Nachlass auf das reguläre Jahresabonnement. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens am 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Abo-Service/Vertrieb
Telefon: 0221/98231-850, E-Mail: service@reguvis.de

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung
André Fischer, Telefon: 0221/98231-343, E-Mail: andre.fischer@reguvis.de

Anzeigenpreise
Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 22 vom 1.1.2026

Herstellung
Fraunhofer IRB Mediendienstleistungen

Druck
Appel & Klinger Druck und Medien GmbH, Schneckenlohe

ISSN: 1614-6123

Fraunhofer IRB | Verlag

Reguvis