

# Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Korrosionsschäden an beschichteten Bauprojekten
- Schadensfall energetische Sanierung
- Beweissicherung vor Baubeginn
- DIN-Normen als Schlüssel zum Verständnis
- Die Rolle des Bausachverständigen im Bauprozess
- Die Rolle des Sachverständigen im Rahmen einer Abnahme

## BAUSCHÄDEN

Christian Kalb

### Schadensfall energetische Sanierung

Schäden durch misslungene Sanierungen..... 10

Thomas Herrmann

Lassen sich Korrosionsschäden an beschichteten Bauprojekten vermeiden?..... 16

## BAUTECHNIK

Karin Leicht

Beweissicherung vor Baubeginn..... 25

## REGELWERKE

Charlotte Herrstadt, Pia Haun

### Abschottung bei Schimmelbefall

Aktualisierung des Schimmelleitfadens durch das Umweltbundesamt (UBA) –  
Streichung der Nutzungsklasse IV..... 29

## MEINUNG

Christiane Herget, Christina Sadler-Berg

Frauen im Sachverständigenwesen..... 34

## EXPERTENINTERVIEW

Experteninterview des VDI mit Martin Kessel

### Gesundheitsrisiko Asbest

30 Jahre Asbestverbot..... 38

## BAURECHT

Andreas Koenen

### DIN-Normen als Schlüssel zum Verständnis

der Diskussion um den Gebäudetyp E und die anerkannten Regeln der Technik..... 52

## BAUPROZESSRECHT

Sascha Scheikholeslami-Sabzewari

### Die Rolle des Bausachverständigen in Bauprozessen

– Befangenheit und Vergütung..... 59

## TOP-THEMA

Rea Hoxha

### Die Rolle des Sachverständigen im Rahmen einer Abnahme

Grundlagen zur Durchführung von Abnahmen durch den Sachverständigen..... 63

## RECHTSPRECHUNGSREPORT

Eva-Martina Meyer-Postelt

Bauvertragsrecht | Architektenrecht | Sachverständigenrecht..... 67

Nachrichten – Aktuelles..... 5

Produkte und Verfahren..... 42

Normen aktuell und Bauforschung aktuell..... 48

Buchvorstellungen..... 79

Impressum | Veranstaltungstermine..... 81



**Titelbild:** Thomas Herrmann: Lassen sich Korrosionsschäden an Bauprojekten vermeiden?, S. 16 ff.

Seien Sie am **20. Februar 2025**  
in Köln oder online mit dabei!



## Fachtagung „Bausachverständige“

Neues Bauen – neue Fragen:  
Herausforderungen und Chancen für Bausachverständige

20. Februar 2025 | In Köln oder online



*Wir feiern Geburtstag –  
20 Jahre Fachzeitschrift  
„Bausachverständige“*

Werfen Sie zusammen mit dem Redaktionsteam einen **Blick auf die vergangenen 20 Jahre und in die Zukunft der Bausachverständigentätigkeit:**

Was kommt auf die Sachverständigen zu? Wie verändern sich

die Rahmenbedingungen? Welche Themen werden die nächsten Jahre dominieren?

Wir freuen uns, zusammen mit Ihnen auf Zeitreise zu gehen und gemeinsam auf unseren Geburtstag anzustoßen.

Freuen Sie sich u. a. auf folgende Highlights:

- **Regelwerksdiskussion, Umweltauswirkungen & Co.**  
Worauf müssen sich Sachverständige einstellen?  
**Dipl.-Ing. (FH) Ralph Mathes**
- **Best Practice: Bauen mit gebrauchten Baustoffen – Potenziale und Risiken**  
Nachhaltigkeit, ReUse & Recycling versus geregelte Bauprodukte  
**Prof. Dr.-Ing. Sylvia Stürmer**
- **„Allgemein anerkannte Regeln der Technik“ – Zeit für eine Neudefinition**  
Recht trifft Technik: Dr. iur. Mark Seibel und Prof. Matthias Zöller diskutieren  
**Dr. iur. Mark Seibel,**  
**Prof. Dipl.-Ing. Matthias Zöller**
- **Verleihung des Leser:innen-Awards** für den beliebtesten Artikel in der Fachzeitschrift „Bausachverständige“

### AUSSTELLER UND SPONSOREN

Sie haben Interesse, Ihr Unternehmen auf der Tagung zu präsentieren? Dann sprechen Sie uns an. Gerne schnüren wir Ihnen ein individuelles Paket als Sponsor/Aussteller.

**Anna Sarah Brucchi-Simons**

Salesmanagerin

E-Mail: annasarah.brucchisimons@reguvis.de

Telefon: (02 21) 9 76 68–611

**Jetzt anmelden und sparen!**

**Frühbucherpreis: 369,00 €, gilt bis 20.12.2024 zzgl. 19%MwSt.**



# Lassen sich Korrosionsschäden an beschichteten Bauprojekten vermeiden?

## 1 Einleitung

Der Autor, von der Ingenieurkammer Sachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, beschäftigt sich mit der Aufklärung von vielfältigen Schadensfällen auf dem Gebiet des passiven Korrosionsschutzes, insbesondere durch organische Beschichtungen mittels Pulver- und Nasslacken auf verschiedenartigen Metallen. Das Hauptproblem dabei besteht vor allem darin, die jeweiligen Ursachen für das Auftreten von Korrosionsschäden klar zuzuordnen und objektiv darzustellen, insbesondere bei Gerichtsgutachten. Nach über 20 Jahren Gutachtertätigkeit auf dem Gebiet des Korrosionsschutzes sowie der Pulver- und Nasslack-Beschichtung lassen sich nachfolgend zusammengefasste, prinzipielle Ursachen von mehr als 1150 verschiedenen, im Gutachterlabor Dresden bearbeiteten Schadensfällen, darstellen. Mit unterschiedlichsten Prüfungen vor Ort sowie ausgewählten labortechnischen Mess- und Analyse-Verfahren wurden objektiv ermittelte Schadensursachen in neun verschiedene Problemgruppen ihrer Ursachenzuordnung eingeteilt, die bezogen auf einzelne Beschichtungstechnologie-Bereiche sehr häufig immer wiederkehrend auftreten. Entsprechende Praxis-Beispiele werden nachfolgend anschaulich diskutiert und auch hinsichtlich der analysierten Schäden sowie Reklamationen gutachterlich verallgemeinert.

Vielfach lassen sich Beschichtungsfehler in Verbindung mit Korrosionsschutz-Versagen schon frühzeitig am lackierten Substratwerkstoff erkennen und sind auch hinsichtlich fehlender konkreter Auftragsvorgaben, wie z. B. der zu erwartenden Korrosionsbeanspruchungen (Industrie- oder Maritimatmosphäre, Wärme-, Temperatur-, UV- oder Chemikalienbeständigkeit) häufig kritisch einzuschätzen. Hinzu kommen noch vielfältige dekorative Wunschvorstellungen seitens der Bauherren bezüglich der Beschichtungstopografie, insbesondere zum Oberflächenverlauf des Lackfilms, der Farbe und des Glanzes, spezielle Metallic- oder auch Perl-Effekt-Beschichtungen, die sich häufig als problematisch bei der Umsetzung darstellen.

Weitere Schadensursachen resultieren aus schwer umsetzbaren Designvorstellungen von Architekten- und Bauplanungsbüros hinsichtlich Konstruktion, Farbe, Materialeinsatz und Oberflächeneffekten, die sich bei bestimmten Gebrauchsanforderungen häufig nicht ohne Probleme realisieren lassen und zum frühzeitigen Versagen der Beschichtung führen können.

Nur durch ein enges Zusammenwirken zwischen Architekten, Baubetrieben, Metallverarbeitern, Beschichtungsbetrieben für Pulver-/Nasslack und deren Herstellern sind diese Schadenspotenziale schon bei der Konstruktion sowie Projektierung, respektive Werkstoffauswahl, häufig zu erkennen und durch angepasste Ausführungsmaßnahmen entsprechend zu vermeiden.

In diesem Prozess spielt auch die Gutachtertätigkeit hinsichtlich der fachlichen fundierten Beratung der am Bauvorhaben beteiligten Parteien eine wesentliche Rolle. Leider wird dies häufig unterschätzt, und somit sind Streitfälle zu notwendigen Qualitätsanforderungen sowie deren Bewertung und technologischer Einordnung immer wieder an der Tagesordnung. Dabei sollte nicht nur auf Regelwerke bestimmter Fachverbände, Vorschriften von Qualitätsgemeinschaften, wie GSB, QUALICOAT und QIB sowie geltende nationale oder internationale Standards zurückgegriffen werden, sondern auch auf abgeleitete Praxiserfahrungen aus früher aufgetretenen Schadensfällen.

Nachfolgend werden nicht alle möglichen Ursachengruppen voll umfänglich betrachtet, sondern nur ausgewählte Probleme behandelt, wie sie sich in der Baubranche häufig als besonders kritisch erweisen.

Spezielle Schadensursachen, die vorrangig den eigentlichen Beschichtungsprozess betreffen, wie z. B.

- die angewendete Qualität des verwendeten Pulver- und Nasslackes,
  - die Verarbeitungsbedingungen mit den möglich auftretenden Fehlerbildern sowie
  - die schwer umsetzbaren optischen Anforderungen seitens sensibler Kundenanforderungen, z. B. ausgehend von einer bestellten Industriebeschichtung unter Werkstatt- bzw. Baustellenbedingungen,
- werden nachfolgend beispielhaft behandelt.

Im Gutachterlabor Dresden wurde versucht, die mit unterschiedlichsten Mess- und Analyseverfahren objektiv ermittelten Schadensursachen in verschiedene Problemgruppen, bezogen auf die einzelnen Bereiche der Beschichtungstechnologie, der dazugehörigen Vertragsgestaltungen hinsichtlich Bauplanung (Architekten) und Ausführungsgestaltung (Metallbau, Feuerverzinkung, Galvanisierung und Pulver- oder Nasslackbeschichter), einzuordnen. Diese werden verallgemeinerungsfähig und ohne Benennung der konkreten Schadensorte bzw. streitenden Parteien sowie der betreffenden Fertigungsbetriebe nachfolgend diskutiert.

Für ca. 6 % der analysierten Schadensfälle (ca. 80 Gutachten) ist dem Autor diese Zuordnung nicht gelungen, da es sich teilweise um ganz spezielle Schadensbilder handelte, die nicht immer wiederkehrend waren. Mehrfach gering auftretende Ursachen wurden daher auch in der Rubrik 9 mit »sonstige Fehlerursachen« katalogisiert.

Analyse Schadensursachen (Problemgruppen)	Anteil in %
Planungs-/Ausschreibungsfehler	9
Falscher Werkstoffeinsatz	8
Keine korrosionsschutzgerechte Konstruktion, insbesondere Schnittkanten	4
Mangelnde/falsche nasschemische Oberflächenvorbehandlung	38
Ungenügende mechanische Oberflächenvorbereitung	10
Ungeeigneter Pulver-/Nasslack	9
Fehlerhafte Pulver-/Nasslack-Applikation	10
Kritische Aushärtung von Pulver-/Nasslack	6
Sonstige Fehlerursachen	6

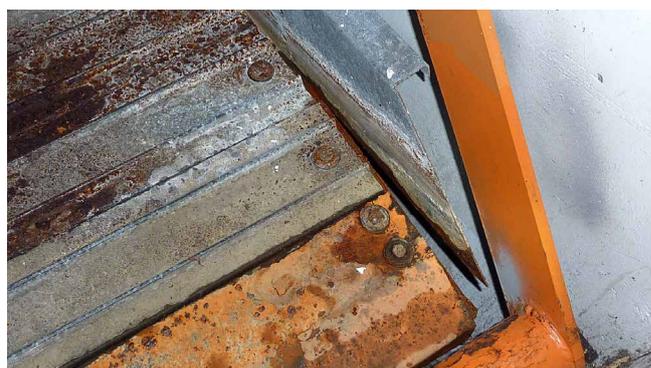
## 2 Planungs-/Ausschreibungsfehler (9% der Schadensursachen)

Beschichtungsschäden basierend auf Korrosionsschutzmängeln treten dann auf, wenn bezogen auf den Einsatzort des Bauvorhabens bzw. spezieller Fertigungserzeugnisse, keine konkreten Angaben der zu erwartenden Korrosionsschutz-Beanspruchung seitens Kundenvorgaben getätigt wurden. Bestimmte Ausschreibungstexte für Leistungsverzeichnisse bzw. auch Angebote von Metallbauunternehmen sprechen lapidar nur von einer Pulver- oder Nasslackbeschichtung, gegebenenfalls noch von einem Wunschfarbton und evtl. auch von einer Werkstoffauswahl.

Wichtige Qualitätsvorgaben für eine nasschemische Oberflächenvorbehandlung oder eine mechanische Oberflächenvorbereitung mittels Strahlverfahren, des Beschichtungssystems, seinem Lackfilmaufbau und notwendig einzuhaltender Mindestschichtdicken sowie die erforderlichen Korrosionsschutz-Anforderungen bezogen auf den Standort bzw. spezielle Gebrauchsbedingungen, bleiben dabei häufig außer Acht (vgl. Abb. 1 und Abb. 2). Daraus ergeben sich später dann in der Praxis vielfältige Qualitätsprobleme, die meist Gegenstand von Kundenreklamationen und Gerichtsstreitigkeiten werden.

Gerade Architekten und/oder Planungsbüros im Auftrag von Bauherren sowie industrielle Fertigungsbereiche sollten sich daher verstärkt mit den für sie zutreffenden Verbandsrichtlinien und aktuellen Standards sowie Industrienormen beschäftigen und somit entsprechende Qualitätsvorgaben gegenüber dem Metallbauer und Beschichter ableiten. Letztere müssen dann entscheiden, wie sie diese in ihrer Produktion geeignet umsetzen können.

Ergeben sich daraus evtl. Fertigungsprobleme bzw. fehlende Material- und Technologie-Verfügbarkeiten im Unternehmen hinsichtlich der Korrosionsschutzleistung bzw. Witterungsbeständigkeit (z.B. Werkstoffe, nasschemische Vorbehandlung/mechanische Vorbereitung des Beschichtungsmaterials sowie Pulver-/Nasslacksysteme), so sollten die Beschichtungsaufträge einfach abgelehnt werden. Dies sind wesentliche Entschei-



**Abb. 1 a+b:** Doppelparker. 120 Doppelparkplätze in Tiefgarage mit Mischbauweise; einfach pulverlackierte Schwarzstahl-Rahmenkonstruktion und aufliegende stückverzinkte Zinkbleche ohne Nasslack- oder Pulverbeschichtung; deutlich erkennbare Korrosion der Auffahrbereiche u. a. durch Ablagerungen von Auftausalzen und mit ständigem Feuchteinbruch (speziell durch Flutung eines benachbarten Tagebaus → Anhebung des Grundwasserspiegels). Durch Korrosion des Stahls ist die Tragkraft und somit die Sicherheit bei Befahren mit einem Fahrzeug nicht mehr gewährleistet.



**Abb. 2 a+b:** Aluminium-Gebäudefassade auf Island mit Filiformkorrosion (FFK); Schadensfall aufgrund ungenauer Vorgabe des Standorts bei der Bestellung beim Lackierbetrieb in Deutschland und somit ein Korrosionsschaden bedingt durch maritimes Klima und schwefelhaltiger Luft (Geysire) mit einem extremen Filiformkorrosionsangriff



# Die Rolle des Bausachverständigen in Bauprozessen

## – Befangenheit und Vergütung

*Lange Verfahrensdauern in Bauprozessen sind keine Seltenheit. Umso mehr muss der gerichtlich bestellte Bausachverständige bei seiner Gutachtenerstattung im Umgang mit den Parteien oder Parteivertretern Vorsicht walten lassen, damit er nicht erfolgreich als befangen abgelehnt wird. Ein erfolgreiches Ablehnungsgesuch würde nicht nur eine neue Beweiserhebung durch einen anderen Bausachverständigen notwendig machen und auf diese Weise eine erhebliche Verzögerung nach sich ziehen, sondern darüber hinaus ggf. dem Bausachverständigen dessen Vergütungsanspruch entziehen. Der Beitrag beschäftigt sich mit den Verhaltensweisen des Bausachverständigen, die die Besorgnis der Befangenheit begründen könnten, sowie speziellen vergütungsrechtlichen Fragestellungen.*

### A. Befangenheitsgründe

Ein Bausachverständiger kann nach § 406 Abs. 1 S. 1 ZPO i.V.m. § 42 Abs. 2 ZPO abgelehnt werden, wenn hinreichende Gründe vorliegen, die vom Standpunkt einer vernünftigen Partei aus geeignet sind, Zweifel an seiner Unparteilichkeit zu wecken. Unerheblich ist es, ob der gerichtlich beauftragte Bausachverständige tatsächlich parteilich ist oder ob das Gericht Zweifel an der Unparteilichkeit hegt; entscheidend ist allein, ob für die das Ablehnungsgesuch stellende Partei der Anschein einer nicht vollständigen Unvoreingenommenheit und Objektivität besteht.<sup>1</sup> Im Folgenden sollen die in der Praxis immer wiederkehrenden Befangenheitsgründe näher skizziert werden.

#### I. Überschreitung des Gutachtenauftrags

Der Bausachverständige hat sich grundsätzlich an den Inhalt des Beweisbeschlusses und den im Zivilprozessrecht geltenden Bringungsgrundsatz zu halten. Zweifel an der Unparteilichkeit des Bausachverständigen können dadurch begründet sein, wenn seine Feststellungen über die durch den Beweisbeschluss vorgegebenen Beweisfragen hinausgehen und vom Auftrag nicht erfasste Fragen beantwortet werden. Hiervon ist regelmäßig auszugehen, wenn der Bausachverständige bei der Gutachtenerstel-

lung eigenmächtig über die ihm durch den Beweisbeschluss und den Gutachtenauftrag gezogenen Grenzen hinausgeht und sich daraus eine parteiliche Tendenz zugunsten oder zulasten einer Partei ergibt oder aber den Prozessbeteiligten in unzulässiger Weise den von ihm für richtig gehaltenen Weg zur Entscheidung des Rechtsstreits weist. Gleichwohl rechtfertigt nicht jede Überschreitung des Gutachtenauftrags bereits die Besorgnis der Befangenheit. Vielmehr ist insoweit eine Entscheidung nach Lage des Einzelfalls zu treffen. Dabei kann eine Stellungnahme des Bausachverständigen, die Komplexität der Beweisfrage und die Fülle des Prozessstoffes zu berücksichtigen sein.<sup>2</sup>

Da Beweisbeschlüsse in Bauprozessen häufig auf mehreren Seiten komplexe Tatsachenbehauptungen enthalten, können aus Sicht des Bausachverständigen Unklarheiten in der Regel nicht vermieden werden. Hat der Bausachverständige Zweifel an Inhalt und Umfang des Auftrags, so hat er gemäß § 407a Abs. 4 S. 1 ZPO eine Klärung durch das Gericht herbeizuführen; ein Pflichtverstoß kann ansonsten den Wegfall oder die Beschränkung des Vergütungsanspruchs nach sich ziehen (vgl. § 8a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 JVEG).

#### II. Fehlinterpretation des Gutachtenauftrags

Liegt in Ansehung aller Umstände eine bloße Fehlinterpretation des Gutachtenauftrags vor, stellt dies regelmäßig keinen Befangenheitsgrund dar. Dieser Vorwurf betrifft in der Sache nicht die Unparteilichkeit des Bausachverständigen, sondern die Qualität des Gutachtens.<sup>3</sup>

#### III. Arbeitsverzögerung

Ein Bausachverständiger kann wegen Besorgnis der Befangenheit abgelehnt werden, wenn er nach mehrfachen Sachstandsnachfragen, Fristsetzungen und Ordnungsgeldandrohungen innerhalb der verlängerten Abgabefrist eine gutachterliche Stellungnahme abgibt, welche die gestellten Fragen über weite Strecken mit dem absoluten sprachlichen Minimum beantwortet, wohl mit dem vorrangigen Ziel, den Gutachtenauftrag rein formell betrachtet (gerade noch) als erfüllt ansehen zu können, um

<sup>1</sup> BGH GRUR 2002, 369; 2008, 191 Rn. 5.

<sup>2</sup> OLG München BeckRS 2023, 10498 Rn. 27 m.w.N.

<sup>3</sup> OLG Karlsruhe BeckRS 2023, 1160 Rn. 30 ff.

eine Entziehung des Auftrags mit entsprechenden finanziellen Folgen einschließlich einer eventuellen Auferlegung der durch die Verzögerung verursachten Kosten zu vermeiden. Bei einer solchen Vorgehensweise kann eine verständige Partei nachvollziehbar den Eindruck gewinnen, der Bausachverständige stelle seine eigenen Interessen über das Interesse der Partei an der Beantwortung der von ihr aufgeworfenen Fragen, nehme also ihr Anliegen nicht ernst und verweigere ihr die Rechtsfindung.

Dass Bausachverständige die Gutachtaufträge nicht in der von den Gerichten häufig zu kurz bemessenen Frist bewerkstelligen können, ist mittlerweile zur Normalität geworden. Dem Bausachverständigen ist kurz vor Ablauf einer Bearbeitungsfrist zu raten, Kontakt mit dem Gericht aufzunehmen, um das weitere Vorgehen zu erörtern. Sonst droht dem Bausachverständigen der Verlust seines Vergütungsanspruchs (§ 8a Abs. 2 S. 2 Nr. 3 JVEG).

#### IV. Fachliche Beziehung zu Prozessbeteiligten

Auf Kongressen, Fortbildungsveranstaltungen oder sonstigen gesellschaftlichen Zusammenkünften kommt es immer wieder zu fachlichen Beziehungen zwischen Bausachverständigen und Prozessbeteiligten. Es gilt der allgemeine Grundsatz, dass die Besorgnis der Befangenheit nicht allein auf geschäftliche oder enge fachliche Beziehungen des Bausachverständigen zu einer Partei gestützt werden kann. Denn nicht jeder geschäftliche oder persönliche Kontakt lässt die Befürchtung zu, dass ein Bausachverständiger einen gerichtlichen Gutachtauftrag nicht mehr objektiv und unvoreingenommen bearbeiten kann.<sup>4</sup> Das Ablehnungsgesuch wegen Besorgnis der Befangenheit kann nur bei einem Näheverhältnis zu einer Partei, das über übliche berufliche Kontakte hinausgeht, angenommen werden.<sup>5</sup>

#### V. Lücken im Gutachten

Zu den wenigsten Baugutachten haben die Parteien keine inhaltlichen Nachfragen. Diese sollen in der Regel in sog. Ergänzungsgutachten beantwortet werden. Geht das aus Sicht einer Partei lückenhafte Gutachten zu deren Lasten aus, wird hieraus regelmäßig ein Ablehnungsgesuch konstruiert. Nach der einheitlichen obergerichtlichen Rechtsprechung stellen Lücken oder Unzulänglichkeiten in schriftlichen Baugutachten oder Bedenken gegen die Sachkunde des Bausachverständigen regelmäßig nicht die Unparteilichkeit des Bausachverständigen infrage und rechtfertigen nicht die Besorgnis der Befangenheit.<sup>6</sup>

Ein Mangel an Sachkunde, Lücken, Unzulänglichkeiten oder Fehler im Gutachten können eine Entwertung zur Folge haben, aber für sich genommen nicht die Ablehnung des Bausachverständigen wegen Besorgnis der Befangenheit rechtfertigen, da entsprechende Mängel grundsätzlich nicht die Unabhängigkeit des Bausachverständigen tangieren.<sup>7</sup> Ob das Gutachten von richtigen Anknüpfungstatsachen ausgeht oder ergänzt bzw. korrigiert werden muss, ist durch das Gericht zu prüfen. Das Gericht hat dann gemäß § 404a Abs. 1 ZPO die Tätigkeit des Bausachverständigen zu leiten und kann ihm für Art und Umfang seiner Tätigkeit Weisungen erteilen; das Gericht kann eine neue Begutachtung durch dieselben oder durch andere Bausachverständige anordnen, wenn es das Gutachten für ungenü-

gend erachtet (§ 412 Abs. 1 ZPO). Nach § 8a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 JVEG kann der Bausachverständige gleichwohl seinen Vergütungsanspruch verlieren, wenn er eine mangelhafte Leistung erbracht hat, d.h., wenn das Gutachten aufgrund inhaltlicher, objektiv feststellbarer Mängel nicht verwertet werden und somit nicht als Entscheidungsgrundlage dienen kann.

### B. Vergütungsanspruch des Bausachverständigen

#### I. Vergütungsanspruch des Bausachverständigen trotz Mangelhaftigkeit des Gutachtens

Der Bausachverständige erhält eine Vergütung lediglich insoweit, als seine Leistung bestimmungsgemäß verwertbar ist, wenn er eine mangelhafte Leistung erbringt und er die Mängel nicht in einer von der heranziehenden Stelle gesetzten angemessenen Frist beseitigt. Die Einräumung einer Frist zur Mängelbeseitigung ist entbehrlich, wenn die Leistung grundlegende Mängel aufweist oder wenn offensichtlich ist, dass eine Mängelbeseitigung nicht erfolgen kann.<sup>8</sup> Der Berechtigte muss bei mangelhafter Leistung also grundsätzlich Gelegenheit zur Nachbesserung der ihm konkret zu benennenden, objektiv feststellbaren Mängel in angemessener Frist haben. Mangelhaftigkeit nach dem Verständnis des Gesetzes bedeutet in diesem Kontext – anders als etwa im Werkvertragsrecht, das bei Heranziehung von Bausachverständigen gemäß § 1 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 JVEG zu Beweis Zwecken keine Anwendung findet – nicht die Abweichung des Ist-Zustandes eines Arbeitserfolgs im Sinne des § 631 Abs. 2 BGB von einer durch das Prozessgericht oder die Parteien erwarteten Soll-Beschaffenheit, vor allem mit Blick auf die sachliche Richtigkeit oder inhaltliche Überzeugungskraft, und erfordert weder eine Pflichtverletzung noch ein Verschulden des Anspruchsberechtigten (arg. e. c. § 8a Abs. 5 JVEG). Im Kern geht es vielmehr um eine Schlechtleistung dergestalt, dass die Tätigkeit, die der Bausachverständige als Gehilfe des Gerichtes zu erbringen hat, objektive feststellbare Defizite – speziell in Gestalt einer unvollständigen, (methodisch) offensichtlich grob fehlerhaften oder aus formellen Gründen unzulänglichen Leistung – aufweist, die zu deren gänzlicher oder teilweiser Unverwertbarkeit führen werden, weil sie sich nicht als Basis für die zu treffende Entscheidung eignet.

Nach § 8a Abs. 2 S. 1 Nr. 2 JVEG kann der Bausachverständige seinen Vergütungsanspruch verlieren, wenn er eine mangelhafte Leistung erbracht hat. Das Gutachten muss aufgrund inhaltlicher, objektiv feststellbarer Mängel unverwertbar sein und somit unter keinem Gesichtspunkt als Entscheidungsgrundlage dienen können.<sup>9</sup> Auch mangelhafte Gutachtenteile können für nicht vergütungsfähig erklärt werden.<sup>10</sup> Bevor der Bausachverständige seinen Vergütungsanspruch (anteilig) verliert, muss das Gericht diesem grundsätzlich unter Fristsetzung die Möglichkeit zur Nachbesserung einräumen.<sup>11</sup> Bei erheblichen methodischen Mängeln und widersprüchlichen oder falschen Angaben ist dem Bausachverständigen eine Nachbesserungsmöglichkeit wegen des hiermit einhergehenden Vertrauensverlustes aufseiten der Parteien nicht zu gewähren.

4 Vgl. OLG Dresden BeckRS 2010, 29432.

5 BGH GRUR-RR 2008, 365 Rn. 3.

6 So zuletzt OLG Dresden BeckRS 2024, 3917.

7 Vgl. auch OLG München DS 2021, 292.

8 OLG Brandenburg BeckRS 2022, 22065.

9 BeckOK KostR/Bleutge, 46. Ed. 1.7.2024, JVEG § 8a Rn. 10 m.w.N.

10 OLG Zweibrücken BeckRS 2015, 2099 Rn. 5.

11 OLG Düsseldorf BeckRS 2018, 31588 Rn. 5.

# 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.

## Bauvertragsrecht

### ■ Zum Anspruch auf Vorschuss für Mangelbeseitigungskosten

1. Der Auftraggeber eines VOB/B-Vertrags kann nach Kündigung des Bauvertrags wegen Mängeln einen Vorschuss für die zu erwartenden Mangelbeseitigungskosten verlangen.
2. Ein solcher Anspruch besteht nicht, soweit der Auftraggeber den Werklohn einbehalten kann.

OLG Oldenburg, Urteil vom 12.07.2022 – 2 U 247/21  
BGH, Beschluss vom 26.06.2024 – VII ZR 154/22 (NZZ zurückgewiesen)

### Zum Sachverhalt

Die Klägerin K beauftragte den Beklagten B mit der Ausführung von Elektroarbeiten in einem Wohnquartier. Die VOB/B wurde vereinbart. Im Zuge der Ausführung der Elektroinstallationsarbeiten baute B u.a. unter Putz liegende Schalterdosen, Steckdosen und Leitungseinführungen ein. Währenddessen rügte K gegenüber B diverse Mängel. Gleichzeitig mit der Zurückweisung dieser Mängelrügen stellte B die Arbeiten ein. K kündigte daraufhin den Werkvertrag. B legte der K seine Schlussrechnung über 174.327,44 Euro vor. Im Prozess begehrt die K von dem B einen Kostenvorschuss zur Beseitigung von Mängeln an den von B ausgeführten Elektroarbeiten. B rechnet mit seinem Werklohnanspruch hilfsweise auf. K und B erklären bei Gericht übereinstimmend, dass eine weitere Zusammenarbeit nicht in Betracht kommt. Zur Darlegung des von ihr geltend gemachten Vorschussanspruchs beruft sich K auf ein von ihr eingeholtes Privatgutachten des Sachverständigen PG. Dieser hält es zur Mangelbeseitigung für erforderlich, 1187

endmontierte Schalterdosen und Steckdosen u.a. auszubauen, die Leitungseinführungen freizulegen, zu reinigen, usw., anschließend wieder einzubauen und sodann Putz- und Malerarbeiten auszuführen. Entsprechend der von K eingeholten Unternehmerangebote belaufen sich die Kosten für die Mangelbeseitigungsleistungen auf insgesamt 195.592,62 Euro, die K als Kostenvorschuss beansprucht, ebenso wie die Feststellung auf Ersatz etwaiger weitergehender Schäden. Das Landgericht hat Beweis erhoben und den Sachverständigen LL mit der Feststellung von Mängeln und ggf. zur Höhe von Nachbesserungskosten beauftragt. Auf der Grundlage der Feststellungen des LL ermittelt das Landgericht Mangelbeseitigungskosten in Höhe von 135.755,95 Euro. Im Ergebnis bejaht das Landgericht den Feststellungsanspruch, verneint aber den Kostenvorschussanspruch der K mit dem Argument, dass sich die K in dieser Höhe den Werklohnanspruch erspart habe, weil dieser durch Verrechnung mit dem fälligen Vergütungsanspruch vollständig mit untergegangen sei. Die K fühlt sich von diesem Urteil völlig überrascht und wehrt sich dagegen mit ihrer Berufung. Vor dem Senat nimmt B seine Hilfsaufrechnung zurück.

### Aus den Gründen

Die zulässige Berufung der Klägerin K ist begründet. Die K hat einen Anspruch auf Kostenvorschuss, der nicht durch einen Werklohnanspruch aufgezehrt ist. Ein restlicher über den Kostenvorschuss hinausgehender Werklohnanspruch steht dem Beklagten B nicht zu. Der erstinstanzlich zugesprochene Feststellungsanspruch ist nicht angegriffen. Die Annahme, der K stehe bei Anwendung der VOB/B dem Grunde nach ein Kostenvorschussanspruch nach Auftragsentziehung gemäß § 4 Abs. 7 i.V.m. § 8 Abs. 3 VOB/B zu, ist zutreffend. Auch ohne Abnahme

### Inhalt

#### Bauvertragsrecht

- Zum Anspruch auf Vorschuss für Mangelbeseitigungskosten
- Zur Fristsetzung zur Mangelbeseitigung

#### Architektenrecht

- Zum Leistungsausschluss der Architektenhaftpflichtversicherung
- Zur Überwachung von Wärmedämmarbeiten

#### Sachverständigenrecht

- Zur Überschreitung des Auslagenvorschusses durch den Sachverständigen
- Zur Hinweispflicht des Sachverständigen
- Zum Grundsatz der »fachgleichen« Begutachtung

kann der AG – dann wie bei § 637 Abs. 3 BGB bzw. § 13 Abs. 5 VOB/B – einen Vorschuss für die zu erwartenden Mangelbeseitigungskosten verlangen, auch wenn der Vorschussanspruch in § 8 Abs. 3 VOB/B nicht ausdrücklich normiert ist. Die Voraussetzungen des Kostenvorschusses liegen vor. Die Werkleistung des B war aufgrund der von ihm nicht DIN-gerecht eingebauten Schalterdosen mangelhaft. K hatte die streitgegenständlichen Mängel schriftlich gerügt und fruchtlos eine datumsmäßig bestimmte Frist zur Beseitigung gesetzt sowie darauf hingewiesen, dass sie einen Drittunternehmer mit der Beseitigung beauftragen werde, falls B seiner Mangelbeseitigungspflicht nicht nachkomme. B hat eine Beseitigung der Mängel schriftlich abgelehnt. Nach dessen Weigerung hat K die Kündigung des Werkvertrages erklärt. Die Höhe des Kos-

# 20 Jahre »Bausachverständige«



## Wählen Sie den besten Beitrag!

Unsere Zeitschrift »Bausachverständige« feiert im nächsten Jahr ihr 20-jähriges Jubiläum! Zu diesem besonderen Anlass laden wir Sie, liebe Leserinnen und Leser, herzlich ein, den besten Beitrag aus 20 Jahren zu wählen. Aus allen Artikeln haben wir die drei, die am häufigsten im Online-Archiv aufgerufen wurden, für Sie vorab ausgewählt. Zur Wahl stehen:

- **Ingo Kern: »Das selbstkompostierende Flachdach« (Heft 2/2016)**
- **Georg Göker: »Anschlüsse richtig planen und sanieren« (Heft 1/2021)**
- **Henrik-Horst Wetzel: »Barrierefreie Türschwellen – Sonderkonstruktion oder zukünftiger Regelfall? Teil 1« (Heft 2/2020)**

Ihre Stimme zählt: Welcher Beitrag hat Sie besonders überzeugt oder war für Ihre Arbeit besonders wertvoll? Stimmen Sie ab und gewinnen Sie!

Unter allen Teilnehmern verlosen wir 3x das »Handbuch für Bausachverständige« – ein unverzichtbares Nachschlagewerk für Ihren Berufsalltag.



So einfach geht's:

1. Besuchen Sie unsere Webseite  
**[www.bausv.online/abstimmung](http://www.bausv.online/abstimmung)**
2. Wählen Sie Ihren Favoriten
3. Stimmen Sie ab bis zum **15. November 2024**



zur Abstimmung

Das besondere Highlight: Am 20. Februar 2025 verleihen wir auf unserer Fachtagung »Bausachverständige« in Köln den Award für den besten Beitrag. Seien Sie dabei, wenn der Gewinnerbeitrag feierlich ausgezeichnet wird und der Gewinner ein Update seines Beitrags referiert. Alle Informationen zur Tagung finden Sie auf unserer Webseite.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und auf viele weitere Jahre mit Ihnen!  
Ihre Redaktion »Bausachverständige«