

Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Barrierefreie Tür- und Fensteranschlüsse
- Glasbrüstungen und Überkopfverglasungen
- Bauwerksabdichtung im Bestand – Innenabdichtungen
- Das handwerkliche Sachverständigenwesen
- Der gestörte Bauablauf im Gerichtsgutachten
- Komplexität des Baurechts als Herausforderung

BAUTECHNIK

Georg Göker

Planung und Ausführung von Abdichtungsanschlüssen bei barrierefreien, bodentiefen Tür- und Fensteranschlüssen

Richtige Planung, Ausführung und Sanierung – Regelkonstruktion statt Sonderkonstruktion 10



Barbara Siebert, Tobias Herrmann

Glasbrüstungen und Überkopfverglasungen –**Vorschriften und typische Fehler** 17

Rainer Spirlgatis

Bauwerksabdichtung im Bestand

Das WTA-Merkblatt »Nachträgliches Abdichten erdberührter Bauteile« – Thema Innenabdichtung 24

Birga Ziegler

Digitale Bauwerksprüfung 2.0

Innovative Ansätze für die Erfassung und Bewertung von Schäden im Bestand 32

**BAUFORSCHUNG**

Bjarne Sprenger, Lukas Guntermann und Martina Schnellenbach-Held

Nichtlineare FE-Modelladaption eines Stahlbetonbalkens auf Basis Evolutionärer Algorithmen

Wie Schädigungen anhand simulierter Reaktionen eines adaptierten FE-Modells detektiert werden können 36

**BAURECHT**

Karl Fährmann

Das handwerkliche Sachverständigenwesen

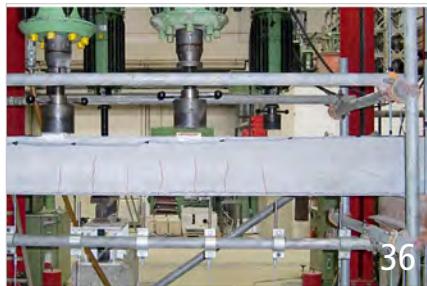
Aktuelle legislative Entwicklungen und weitere Herausforderungen 52

Nicolas Störmann

Der gestörte Bauablauf im Gerichtsgutachten

Herausforderungen bei der Darstellung von Bauzeitnachträgen 57

Klaus Englert, Stephanie Englert-Dougherty

Die Komplexität des Baurechts als Herausforderung für**Sachverständige, Gerichte, Baujuristen sowie Baupraktiker** 60**TOP-THEMA**

Nicolas Schill

Nichteinhaltung der allgemein anerkannten Regeln**der Technik zur Baukostenreduzierung, rechtlich derzeit möglich?** 67**EXPERTENMEINUNG**

Peter Bleutge

Berufsbild Bausachverständige – welche Herausforderungen bietet die Zukunft?

Im Gespräch: Rechtsanwalt Dr. Peter Bleutge, Beirat der Fachzeitschrift »Bausachverständige«, Wachtberg 70

RECHTSprechungsREPORT

Eva-Martina Meyer-Postelt

Bauvertragsrecht | Architektenrecht | Sachverständigenrecht 72

Nachrichten – Aktuelles 5

Produkte und Verfahren 42

Normen aktuell und Bauforschung aktuell 48

Buchbesprechung 80

Impressum 81

Veranstaltungstermine 82

Titelbild: Georg Göker (S. 10 ff.)



**Neue Bauweisen. Neue Methoden. Neue Anforderungen –
Sachverständigenwissen 2026**

14. Fachtagung »Bausachverständige«

19. März 2026 | KOMED im Mediapark, Köln und online

Am **19. März 2026** beleuchten hochkarätige Expertinnen und Experten aus Bautechnik und Baurecht auf der **14. Fachtagung »Bausachverständige«** in Köln und online relevante Zukunftsthemen der Bausachverständigenitätigkeit. Die jedes Jahr im Frühjahr stattfindende Fachtagung wird veranstaltet vom **Fraunhofer-Informationszentrum Raum und Bau IRB** sowie der **Reguvis Akademie**.

FREUEN SIE SICH U.A. AUF FOLGENDE HIGHLIGHTS:



Eröffnungsvortrag: Neuartige Bauweisen und zukunftsweisende Baustoffe – Was Sachverständige wissen müssen
Prof. Dr.-Ing. Harald Garrecht



Platz fürs Parken – Funktionalität und Rechtsfolgen einer ungeliebten Notwendigkeit: Garagen und Stellplätze weiterdenken
*Prof. Dr. Andreas Jurgeleit
Dipl.-Ing. (FH) Ingo Kern*



Sachverständigenleistungen in der Grauzone zur Rechtsberatung – was ist erlaubt?
RA Nicolas Störmann



Digitale Diagnostik für die Bauwerksanalyse: Intelligente Systeme in der Bausachverständigenpraxis
Dipl.-Ing. Claudia Rougoor



Innovative zerstörungsfreie Methoden der Schadensdiagnostik – von Radar bis Myonentomographie
Dipl.-Ing. Helena Eisenkrein-Kreksch



BauSV-Talk: Was bewegt die Branche?
Podiumsdiskussion mit ausgewählten Expert:innen und aktiver Beteiligung des Publikums
Moderation: Redaktion der Fachzeitschrift »Bausachverständige«

MODERATION:



Dipl.-Ing. Thomas Altmann,
Chefredakteur der Zeitschrift
»Bausachverständige«



RA Lutz Fischer,
Redakteur der Zeitschrift
»Bausachverständige«



**FACHAUSSTELLUNG
UND SPONSORING:**
Bei Interesse wenden Sie sich gern an:

Anna Brucchi-Simons
Tel.: 02 21 - 9 82 31-611
AnnaSarah.BrucchiSimons@reguvis.de

**Jetzt zum
Frühbucherpreis
anmelden!**



Georg Göker

Planung und Ausführung von Abdichtungsanschlüssen bei barrierefreien, bodentiefen Tür- und Fensteranschlüssen

Richtige Planung, Ausführung und Sanierung – Regelkonstruktion statt Sonderkonstruktion

(Update zum Vortrag beim 55. Frankfurter Bausachverständigentag 2020)

Abdichtungsanschlüsse an barrierefreie, bodentiefe Fenster- und Türelemente sind häufige Schadensfälle bei Flachdach- und Bauwerksabdichtungen. Der Anteil solcher Zugänge nimmt gemäß dem Behindertengleichstellungsgesetz (BGG) zu. Technische Anforderungen sind in der DIN 18040 geregelt. Oft fehlt die gewerkeübergreifende Abstimmung, was zu Problemen führt. Daher wurden im Merkblatt MO-05/1 [6] die Anforderungen an barrierefreie Abdichtungsanschlüsse definiert und 2025 veröffentlicht. Diese Punkte wurden in die neuen Regelwerke DIN 18531 [2] und DIN 18532 [3] aufgenommen.

1 Einleitung

Barrierefreie Zugänge zu Gebäuden und Wohnungen sowie innerhalb von Wohnungen und die Zugänge zu Balkonen, Loggien und Terrassen sind zunehmend der Regelfall bei Neubauten und Gebäudesanierungen.

Damit verbunden sind niveaugleiche Abdichtungsanschlüsse an Eingangs- und Terrassentüren. In den Abdichtungsnormen (DIN 18531ff, Stand: 2017-07) sowie in den Flachdachrichtlinien werden solche barrierefreien, niveaugleichen Türanschlüsse bisher als »abdichtungstechnische Sonderkonstruktionen« oder als »abdichtungstechnische Sonderlösungen« bezeichnet. Technische Regeln, wie solche barrierefreien Zugänge sowie die besonders häufig vorkommenden Terrassentüranschlüsse und bodentiefe Fenster geplant sowie sicher und dauerhaft ausgeführt werden können, gab es bisher nicht.

Aufgrund des hohen Schadenpotenzials sind bei diesen An schlüssen neben den technischen Regelwerken auch die Koordination und Abstimmung der Gewerke untereinander sowie die Anforderungen an die Bauteile von besonderer Bedeutung.

Verschiedene Verbände und Interessengruppen, z.B. der Verband Fenster + Fassade (VFF), das ift Rosenheim, die Unabhängigen Berater für Fassadentechnik e.V. (UBF), der Bundesverband Metallhandwerk, der Bundesinnungsverband Tischler Schreiner Deutschland sowie der Zentralverband des Deutschen Dachdeckerhandwerks e.V. (ZVDH) und die Bundesfachabteilung Bauwerksabdichtung (BFA BWA) im Hauptverband der Deutschen Bauindustrie e. V. sowie Vertreter der Bauelemente- und Abdichtungshersteller haben ein Merkblatt [6] erarbeitet, das die spezifischen Anforderungen berücksichtigt und die Planung und Ausführung von dauerhaft dichten, barrierefreien, bodentiefen Fenster- und Türelementen ermöglicht.

Der Autor geht insbesondere auf dieses neu erschienene, verbandsübergreifende Merkblatt [6] ein.



Abb. 1: Barrierefreier Terrassentüranschluss [Quelle: G. Göker]

Abdichtungsanschlüsse an bodentiefe Fenster- und Türelemente gehören zu den wichtigsten Schnittstellen in der Gebäudehülle. Häufig stehen sie im Zusammenhang mit der Bauwerksabdichtung. Sie finden sich bei erdberührten Gebäudesockeln, bei nicht genutzten und genutzten Deckenflächen sowie bei Flachdächern, z.B. bei Balkonen, Loggien und Terrassen. Abdichtungsanschlüsse an bodentiefe Fenster- und Türelemente gehören zu den häufigsten Schadensfällen bei Flachdach- und Bauwerksabdichtungen.

Bei der Planung sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen, die den bisherigen technischen Regelwerken zur Bauwerksabdichtung entgegenstehen. Im Vordergrund stehen die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen, die durch gesetzliche Vorgaben definiert sind. Ebenso sind Komfort und Ästhetik durch großflächige Verglasungen, filigrane Rahmen- und Schwellenkonstruktionen sowie integrierten Sonnenschutz bei der Planung zu berücksichtigen.

Das barrierefreie Bauen rückt bei der Gebäudeplanung immer mehr in den Vordergrund. Abdichtungsanschlüsse an barrierefreie, bodentiefe Fenster- und Türelemente sind heute eher die Regel als die Ausnahme.

Dieser Entwicklung muss auch bei der Planung und Ausführung von Abdichtungsanschlüssen an bodentiefe Fenster- und Türelemente Rechnung getragen werden – von der Sonderkonstruktion zur Regelkonstruktion.

2 Vorschriften und Regelwerke

Die technischen Voraussetzungen, unter denen bauliche Anlagen barrierefrei sind, sind in der DIN 18040 [1] festgelegt. In Teil 1 und Teil 2 dieser Norm wird in Bezug auf Türschwellen jeweils in Abschnitt 4.3.3 festgelegt: »Untere Türanschläge und -schwellen sind nicht zulässig. Sind sie technisch unabdingbar, dürfen sie nicht höher als 2 cm sein.«

In den kürzlich neu veröffentlichten Abdichtungsregelwerken DIN 18531 [2] und DIN 18532 [3] sowie im aktuellen Entwurf der »Flachdachrichtlinie« [7] werden nun auch Abdichtungsanschlüsse mit Abdichtungsaufkantungen kleiner 0,05 m behandelt. Insbesondere in DIN 18531-1 [2] und DIN 18531-5 [2] werden Regelungen zu Tür- und Fensteranschlüssen »... mit Anschlusshöhen von weniger als 5 cm« und somit barrierefreien, niveaugleichen Türanschlüssen berücksichtigt. Nach diesen allgemein anerkannten Regeln der Technik steht in diesen Fällen die Planung dieser sensiblen Anschlüsse im Vordergrund: »Die detaillierte Planung von Tür- und Fensteranschlüssen mit Anschlusshöhen < 5 cm ist auf die objektbezogenen Abdichtungs- und Entwässerungssituationen abzustimmen.«

Noch eingehender befasst sich mit diesem Thema das im Juli 2025 veröffentlichte Merkblatt MO-05/1 »Schnittstelle Bauwerksabdichtung – Baukörperanschluss bodentiefer Elemente – Anforderungen an die Planung und Ausführung« [6]. Das Merkblatt regelt gewerkeübergreifend die Anforderungen an die Planung, Koordination und Ausführung der beteiligten Gewerke bei barrierefreien Abdichtungsanschlüssen an Terrassentüren.

In diesem Merkblatt [6] werden praxisorientierte Lösungsansätze aufgezeigt, wie schwellenfreie Abdichtungskonstruktionen ausgeführt und insbesondere dauerhaft abgedichtet werden können.

Das Merkblatt [6] soll helfen, »... die Schnittstellen zwischen bodentiefen Fenster- und Türelementen mit z.B. Bodenschwelle, Bodeneinstands- oder Sohlbankprofil und die Bauwerks-, Dach- oder Terrassenabdichtung aufeinander abzustimmen, so dass eine fachgerechte Ausführung durch alle beteiligten Gewerke ermöglicht wird.«

Mit diesem Merkblatt [6] werden die Anforderungen der Barrierefreiheit auf der Grundlage des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG) und der DIN 18040 [1] anwendungs- und praxisorientiert so umgesetzt, dass bodentiefe Fenster- und Türelemente fachgerecht und dauerhaft abgedichtet werden können und das Gebäude und seine Bewohner und Nutzer dauerhaft vor eindringender Feuchtigkeit geschützt werden, zur Zufriedenheit aller am Bau Beteiligten, insbesondere der Bauherren.

Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte des verbandeübergreifenden Merkblatts [6] vorgestellt.

3 Bemessung der Wassereinwirkung

Bei der Planung von Abdichtungsanschlüssen an barrierefreie, bodentiefe Fenster- und Türelemente ist die Bemessung der Wassereinwirkung von zentraler Bedeutung. Die Bemessung der Wassereinwirkung erfolgt nach den Bemessungsregeln der DIN 1986-100 [9]. Die Bemessung der Normalentwässerung erfolgt auf Basis der 5-minütigen, 5-jährigen, Niederschlagsmenge $r_{5,5}$ am Objektor. Die Notentwässerung wird auf Basis der 5-minütigen, 100-jährigen, Niederschlagsmenge $r_{5,100}$ berechnet. Die Regenspenden dieser Regenereignisse können z.B. nach den

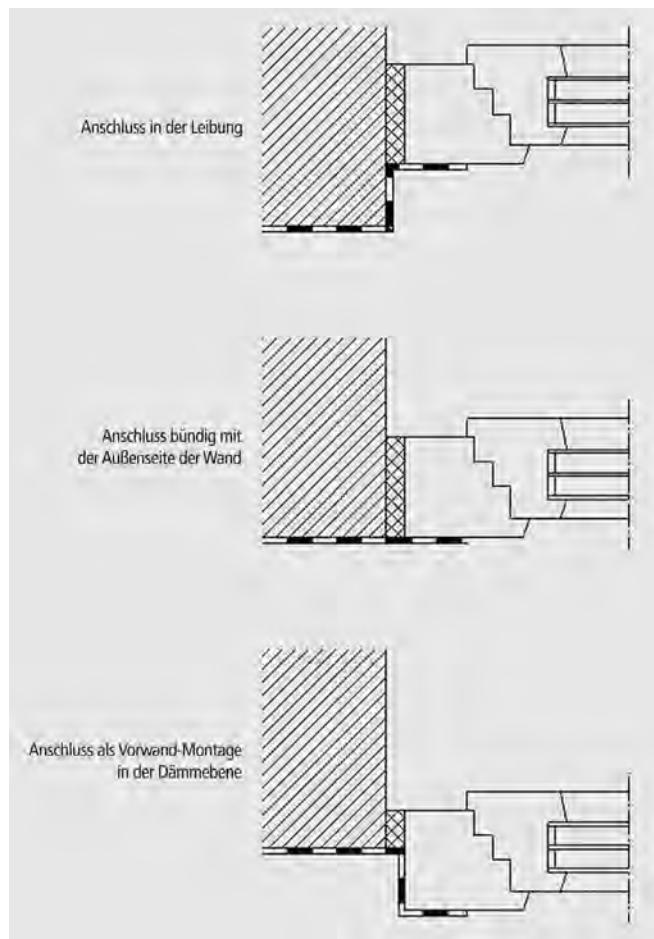


Abb. 2: Einbausituation des seitlichen Anschlusses an den Fenster- oder Türrahmen

Birga Ziegler

Digitale Bauwerksprüfung 2.0

Innovative Ansätze für die Erfassung und Bewertung von Schäden im Bestand

Die regelmäßige Bauwerksprüfung ist entscheidend für die Instandhaltungsstrategie von Gebäuden und Ingenieurbauwerken. Während für Brücken verbindliche Standards existieren, sind im Hochbau oft manuelle Prozesse im Einsatz, die ineffizient und fehleranfällig sind. Digitale Lösungen wie modellbasierte Bauwerksprüfungen, insbesondere durch Building Information Modeling (BIM), bieten Optimierungsmöglichkeiten. Sie verbessern die Qualität der Instandhaltung durch präzise Visualisierung und direkte Schadensverortung. Der Artikel diskutiert zudem Anforderungen und Standards für BIM im Erhaltungsmanagement und gibt einen Ausblick auf zukünftige Entwicklungen.

1 Einführung

Die normkonforme Bauwerksprüfung ist ein zentraler Bestandteil der Instandhaltung und Sicherheit von Bauwerken. Für Brücken bildet die DIN 1076 [1] die Grundlage, während im Hochbau zwar eine starke Richtlinie mit der VDI 6200 »Standsicherheit von Bauwerken – Regelmäßige Überprüfung« [2] vorliegt, oftmals aber noch keine strukturierten Schadenskataloge genutzt werden, um Schäden systematisch zu erfassen und zu bewerten. Durch Literaturrecherche und Sammlung der am häufigsten auftretenden Schäden an Gebäuden wurde ein Schadens-

katalog inkl. Bewertungsempfehlungen aufgestellt. Dieser bildet eine erste Grundlage für eine transparente und kohärente Zustandsbewertung im Hochbau.

Dieser Ansatz fördert die frühzeitige Identifikation von Sanierungsbedarf und trägt wesentlich zur Verlängerung der Lebensdauer von Bauwerken bei – sei es eine Brücke, ein Verwaltungsgebäude oder eine Schule.

In der Praxis ist der aktuelle Workflow sowohl im Hochbau als auch im Ingenieurbau jedoch häufig durch manuelle und zeitaufwendige Prozesse geprägt. Ingenieur:innen dokumentieren Schäden während der regelmäßigen Prüfungen oft noch mit Stift und Papier. Diese traditionelle Vorgehensweise birgt das Risiko von Übertragungsfehlern und beeinträchtigt die Effizienz. Moderne Technologien revolutionieren diesen Ansatz: Durch die digitale Erfassung und sofortige Bewertung von Schäden vor Ort wird nicht nur die Effizienz gesteigert, sondern auch die Genauigkeit und Nachvollziehbarkeit der Prüfungen werden verbessert. Einen entscheidenden Fortschritt stellt die modellbasierte Bauwerksprüfung dar, bei der Schäden direkt im digitalen Modell des Bauwerks – sei es Brücke oder Gebäude – erfasst und analysiert werden können. Zudem bietet die Anwendung der BIM-Methodik die Möglichkeit, Schäden nicht nur bauteilbezogen zu erfassen, sondern auch Attribute wie Materialität in die Bewertung einfließen zu lassen.



Abb. 1: Aktueller Workflow [Quelle: m2ing GmbH]

2 Aktueller Workflow

Der bisherige Workflow in der Bauwerksprüfung ist stark von manuellen Prozessen geprägt. Schäden werden häufig in Plänen oder Fotos dokumentiert und anschließend händisch in Datenbanken wie SIB-Bauwerke (für Ingenieurbauwerke) oder in gebäudespezifische Systeme übertragen. Die Arbeit basiert bislang nur bedingt auf maschinenlesbaren Formaten. Eine attributierte, georeferenzierte oder modellbasierte Schadenserfassung ist in vielen Bereichen noch nicht Standard.

Digitale Systeme ermöglichen es, Schäden direkt vor Ort mobil zu erfassen und sofort zu bewerten. Dies gilt sowohl für Brücken (z. B. Risse, Korrosionsschäden, Betonabplatzungen) als auch für Gebäude (z. B. Feuchtigkeitsschäden, Fassadenrisse oder Dachundichtigkeiten). Der nächste Schritt ist die modellbasierte Bauwerksprüfung, bei der Schäden direkt im digitalen Bauwerksmodell erfasst werden.

2.1 Bauwerksprüfung im Hochbau

Mit der VDI 6200 »Standsicherheit von Bauwerken – Regelmäßige Überprüfung« und der RÜV »Richtlinie für die Überwachung der Verkehrssicherheit von baulichen Anlagen des Bundes« [3], je nach Gebäudeart und -nutzung, liegen bereits Handlungsempfehlungen zur Systematik von Bauwerksprüfungen vor. Mit dem Blatt 1.1 – Entwurf – Standsicherheit von Bauwerken und Berichtsdokumentation

der Überprüfung [4], ergeben sich nun auch konkrete Empfehlungen zur Bewertung von Schäden nach Einzelkriterien.

Die Richtlinie richtet sich an Gebäude-eigentümer, Verfügungsberechtigte und beteiligte Fachleute, wie planende und beratende Ingenieure, Architekten, Prüfingenieure für Baustatik, Facility-Manager, Verwalter von Immobilien, Bauabteilungen von Industrie- und Privatunternehmen sowie die öffentliche Hand.

Die VDI 6200 teilt Hochbau-Bauwerke (alle Bauwerke, außer Ingenieurbauwerke im Bereich von Straßen und Wegen) in Schadensfolgeklassen und Robustheitsklassen ein, um nachfolgend die Untersuchungsintervalle sowie Instandhaltungs- und Instandsetzungsempfehlungen festzulegen. Gebäude werden in der VDI 6200 in drei Schadensfolgeklassen eingeteilt. Die Einteilung erfolgt hierbei nach Gebäudeart und -nutzung bzw. den zu erwartenden Folgen bei einem Versagen des Tragwerks, besonders wenn »Schäden an Leben und Gesundheit« entstehen können. Die Robustheitsklasse eines Bauwerks wird individuell nach der statisch konstruktiven Durchbildung, der Konstruktionsart, der Baustoffe sowie der Robustheit und der Duktilität der Konstruktion festgelegt. Bei der Erstprüfung eines Bauwerks legen die prüfenden fachkundigen Personen die Klassen des Bauwerks fest. [2]

Die RÜV gibt Vorgaben zur Festlegung von Gebäuden und baulichen Anlagen, die mit einem außergewöhnlichen Risiko behaftet sind. Im Unterschied zur VDI 6200 sind keine Prüfungsintervalle

und Einstufungen der Gefahrenklassen angegeben, diese sind im Einzelfall festzulegen. Für die betroffenen Bauwerke sind detailliertere Vorgaben zur Handlung im Sinne der Instandhaltung vorgegeben. [3]

Ein Schadensbeispielkatalog wie im Ingenieurbau (RI-EBW-PRÜF »Richtlinien zur einheitlichen Erfassung, Bewertung, Aufzeichnung und Auswertung von Ergebnissen der Bauwerksprüfungen nach DIN 1076« [5]) existiert in den vorhandenen Regelungen bislang nicht. Bislang werden vergleichbare Schäden häufig uneinheitlich bewertet und dokumentiert. Abhilfe soll künftig das Blatt 1.2 [6] der VDI 6200 schaffen: Es sieht die Erstellung eines Schadensbeispielkatalogs vor, der eine einheitliche Grundlage bietet und zugleich praxisnahe Lösungsansätze bereithält.

3 BIM als Datengrundlage für das Erhaltungsmanagement

3.1 Vorteile der modellbasierten Schadensverortung

BIM ermöglicht eine visuelle und interaktive Darstellung der Bauwerke. Im Hochbau können Fassadenrisse oder Schäden an Tragwerken direkt im Modell verortet werden, im Ingenieurbau etwa Korrosionsschäden an Brückenwiderlagern. 3D-Modelle reduzieren Missverständnisse und erleichtern die Kommunikation zwischen allen Projektbeteiligten. Eine modellbasierte Verortung von Schäden ermöglicht zudem die Analyse von Zusammenhängen zwischen unterschiedlichen Bauteilen – z. B. wie sich Feuchtigkeitsschäden in einem Dachgeschoss auf darunterliegende Decken auswirken. Ein Fachmodell Schäden kann zudem für eine weitere Planung von Maßnahmen weiter verwendet werden.

3.2 Status BIM im Erhaltungsmanagement

Während BIM im Neubau längst Standard ist, gewinnt es zunehmend auch in der Betriebs- und Erhaltungsphase an Bedeutung. Digitale Zwillinge von Gebäuden und Brücken ermöglichen eine dauerhafte Verfügbarkeit von Bestandsdaten, die direkte Verknüpfung von Schadensdokumentationen mit Geometrien sowie die vorausschauende Instandhaltungsplanung. Ein konsistenter Datenfluss über

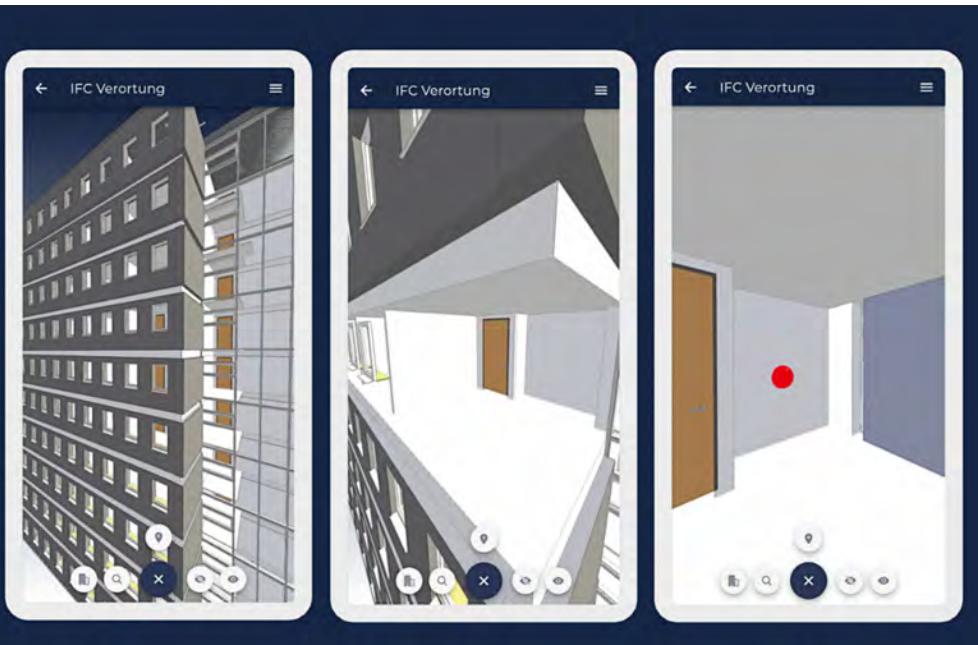


Abb. 2: Modellbasierte Verortung eines Schadens im Hochbau (Quelle: m2ing GmbH)



RReport-Online
exklusiv im
Abonnentenbereich
www.derbausv.de

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

■ Zur Kündigung nach § 650f BGB bei unklarem Sicherungsverlangen

Die für die Kündigung wegen nicht gestellter Sicherheit nach § 648a Abs. 5 BGB a.F. (§ 650f Abs. 5 BGB n.F.) erforderliche Fristsetzung ist unwirksam, wenn die Höhe der Sicherheit für den Besteller nicht nachvollziehbar ist, auch auf seine Nachfrage vom Unternehmer nicht erläutert wird und der Besteller die aus seiner Sicht zutreffende Sicherheit anbietet.

OLG Köln, Urteil vom 17.09.2025 – 11 U 125/23

Zum Sachverhalt

Die Klägerin K ließ ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. In 2017 beauftragte sie die Beklagte B mit der Fertigstellung der von der Firma X begonnenen Dachdeckerarbeiten. Vereinbart war eine Abrechnung auf Stundenlohnbasis, wobei der Vertrag ein voraussichtliches Volumen von 100 Facharbeiterstunden und 100 Helferstunden zu festbestimmten Stundensätzen umfasste, dementsprechend von einem voraussichtlichen Bruttogesamtpreis in Höhe von ca. 12.500 Euro ausging. B begann mit den Arbeiten und stellte eine erste Abschlagsrechnung über ca. 8.700 Euro an K. Mit gesondertem Schreiben forderte B die K zur Stellung einer Sicherheit gem. § 648a BGB a.F. in Höhe von 22.000,00 Euro auf. K glich die erste Abschlagsrechnung vollständig aus. Gleichzeitig rügte K gegenüber B, dass die Höhe der geforderten Sicherheit angesichts der vereinbarten Stunden/Stundelöhne nicht nachvollziehbar und überhöht sei. K bot der B die Hinterlegung von 3.500 Euro auf ein Notaranderkonto

an. Auch eine zweite Abschlagsrechnung über 3.600 Euro zahlte K vollständig. B erklärte die Kündigung des Vertrages wegen nicht gestellter Sicherheit. Im Rechtsstreit klagt K gegenüber B Mängelbeseitigungskosten ein und B macht widerklagend gegen K Restwerklohnansprüche für erbrachte und nicht erbrachte Leistungen geltend. B behauptet diesbezüglich, dass ihr für erbrachte Stunden eine Gesamtvergütung von 13.464,57 Euro brutto zu stehen würde, für die nicht erbrachten Leistungen beansprucht sie unter Anrechnung ersparter Aufwendungen insgesamt einen weiteren Werklohn in Höhe von 32.811,66 Euro netto. Im Rechtsstreit macht B davon aber nur einen Teilbetrag von 25.000 Euro geltend. Hinsichtlich der Widerklage hat das Landgericht einen Anspruch auf Zahlung von Werklohn wegen erbrachter Leistungen grundsätzlich bejaht. Ansprüche auf Werklohn für nicht erbrachte Leistungen hat das Landgericht aber zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die Berufung der B.

Aus den Gründen

Die zulässige Berufung hat nur in geringem Umfang Erfolg. Anwendbar ist im vorliegenden Fall das Werkvertragsrecht in der bis zum 31.12.2017 geltenden Fassung. Die VOB/B wurde wirksam zwischen den Parteien vereinbart. Verwenderin ist insoweit K, da die VOB/B schon Bestandteil des LV ihres Architekten war, welches der Beauftragung zugrunde lag. Der B stehen lediglich Ansprüche auf Werklohn für die tatsächlich erbrachten Leistungen aus § 631 Abs. 1 BGB zu. Weitergehende Ansprüche zugunsten der B bestehen nicht. Die B kann unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt eine Vergütung für die nicht erbrachten Leistungen beanspruchen. Ihr steht insbesondere kein entsprechender Vergütungsanspruch nach § 648a Abs. 5 Satz 2 BGB a.F. zu. Denn die von ihr ausgesprochene Kündigung des zwischen

Inhalt

Bauvertragsrecht

- Zur Kündigung nach § 650f BGB bei unklarem Sicherungsverlangen

Architektenrecht

- Zur Haftung des Architekten und des Fachplaners als Gesamtschuldner

Sachverständigenrecht

- Zum Honoraranspruch eines Sachverständigen nach Gutachtenverwertung
- Zum Zeitansatz in einer Sachverständigenabrechnung
- Zur Hinweispflicht auf eine Überschreitung des Auslagenvorschusses
- Zur Befangenheit eines Sachverständigen

den Parteien geschlossenen Werkvertrags wegen nicht geleisteter Sicherung war unwirksam. Voraussetzung für eine Kündigung wegen nicht geleisteter Sicherheit ist gemäß § 648a Abs. 5 S. 1 BGB a.F. (wie auch nach § 650f Abs. 5 S. 1 BGB n.F.), dass der Unternehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit gesetzt hat. An einer wirk samen Fristsetzung in diesem Sinne fehlt es im vorliegenden Fall. Die erfolgte Fristsetzung durch B war unwirksam, da die Höhe der verlangten Sicherheit für die K anhand des Sicherungsverlangens nicht nachvollziehbar war und auch auf entsprechende Aufforderung der K durch B nicht erläutert wurde. Grundsätzlich hat der Unternehmer anzugeben, in welcher Höhe er Sicherheit verlangt. Die Höhe, in welcher Sicherheit verlangt werden kann, ist dabei abhängig von der Höhe