

Bausachverständige

Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und gutachterliche Tätigkeit



- Fäuleschäden an Holzspielplätzen
- Problemfall Fugen in Estrichen
- Schimmel in Dämmschichten
- Einsatz von KI durch Sachverständige
- Abnahme und Zwang zur Unwissenheitserklärung
- Neue Gefahrstoffverordnung in »Sichtweite«

BAUTECHNIK

Wolfram Steinhäuser
Fugen in Estrichen – Problemfall und Stiefkind zugleich 10

BAUSCHÄDEN

Tobias Huckfeldt, Christian Brischke
Fäuleschäden an Holzspielplätzen und ihre Vermeidung. Teil 1 17

Silke Sous
Schimmel in Dämmschichten unter Estrichen
 Forschung zum Pumpeffekt und zum üblichen mikrobiellen Zustand 29

BAUFORSCHUNG

Mathias Zöllner
Hinzunehmende Unregelmäßigkeiten an Gebäuden
 Mangelfreiheit versus hinnehmbare oder zu beseitigende Mängel 34

FORTBILDUNG

Kathleen Pechstein
Nachweis besonderer Sachkunde in den Fachbereichen Abdichtung und Trockenbaukonstruktionen
 Für Generalisten und Spezialisten im akkreditierten Bereich Schäden an Gebäuden 36

EXPERTENINTERVIEW

Heike Böhmer, Michael Halstenberg, Dietmar Walberg
Neue Anforderungen – Neue Schäden – Neue Lösungen? 39

SACHVERSTÄNDIGENRECHT

Vladislava Zdenko
Einsatz von KI durch Sachverständige
 Rechtliche Grenzen und Stolpersteine 52

BAURECHT

Joachim Muffler
Abnahme
 Der gesetzliche Zwang zur Abgabe einer Unwissenheitsklärung! 55

Hans-Peter Füg
Neue Gefahrstoffverordnung in »Sichtweite« 60

RECHTSPRECHUNGSREPORT

Eva-Martina Meyer-Postelt
Bauvertragsrecht | Architektenrecht | Sachverständigenrecht 69

Nachrichten – Aktuelles 5
 Produkte und Verfahren 44
 Normen aktuell und Bauforschung aktuell 48
 Buchvorstellungen 79
 Impressum | Veranstaltungstermine 81



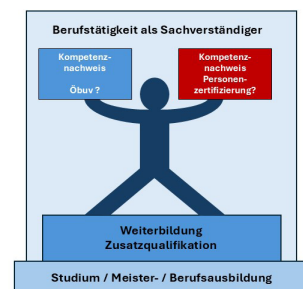
10



17



29



36

Beilagenhinweis – wir bitten unsere Leser um freundliche Beachtung:

- TAE Erhaltung von Bauerwerken
- DCI-Seminar

Titelbild: Huckfeldt, Brischke: Fäuleschäden an Holzspielplätzen und ihre Vermeidung, S. 17 ff.

**Jetzt Teilnahmeplatz sichern:
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 06.01.2025 zzgl. 19%MwSt.



Tobias Huckfeldt, Christian Brischke

Fäuleschäden an Holzspielplätzen und ihre Vermeidung

Teil 1

Holz auf Spielplätzen kann zu einem Biotop für verschiedene Pilze werden, wenn der Mensch es zulässt: Die Spanne reicht von Bläuepilzen ohne die Fähigkeit zur Holzzersetzung über langsam zersetzende Moderfäulepilze bis hin zu den holzzerstörenden Basidiomyceten mit geringer bis hoher Holzabbauleistung. Holz wird durch die Nährstoffentnahme der Fäulepilze zerstört; hierzu ist immer ausreichend Wasser im Holz nötig. Das Fernhalten von Wasser bzw. die Verringerung der Holzfeuchte ist die grundlegende Absicht des baulichen Holzschutzes. Einige Pilze können als Indikatoren gelten, die das Fehlen eines baulichen Holzschutzes anzeigen. Einige Fäulepilze zerstören fast nur das Splintholz, andere vorzugsweise Kernholz und wieder andere beginnen gern im Splintholz (als Starthilfe), um sich dann auch auf das Kernholz auszudehnen. Besonderes Augenmerk wird mit Bildbeispielen auf mögliche Innenfäulen und Holzsortierfehler gelegt. Durch die Kenntnis der beteiligten Fäulepilze können Sachverständige die verbleibende Standzeit besser einschätzen und Anweisungen für weitere Kontrollen geben. In Teilen kann der Beitrag als Ergänzung zum Fäulepilz-Beitrag im Holzspielplätze-Buch (Beuth, 2023) verstanden werden; daher wurde hier z. B. auf die Abbildungen von Blättlingen verzichtet, mehr Ausnahmen von den Regeln gezeigt und auch eine andere Herangehensweise gewählt: die Einteilung der Pilze nach ihren bevorzugten Abbauwegen.

Anmerkung: Beschrieben werden in den Bildern Beobachtungen von Fäuleschäden an Spielplätzen und anderen Objekten aus dem Gala-Bau, die Einzelbefunde sind und sich ggf. nicht immer verallgemeinern lassen; Widersprüche mit Literaturdaten werden z. T. aufgezeigt.

1 Einleitung

Dieser Beitrag zeigt oft vermeidbare Schäden durch holzzerstörende Pilze auf und verweist auf die Bedeutung des baulichen Holzschutzes. Es gilt, frühzeitige Schäden und Ausfälle zu vermeiden und den nachwachsenden Rohstoff Holz durch möglichst lange Gebrauchszeiten zu schonen.

Holz unterliegt dem Stoffkreislauf der Natur vom Werden und Vergehen: Verschiedene Fäulepilze wachsen am und im Holz und entnehmen ihm Nährstoffe für ihr Wachstum. Je nachdem welche Bestandteile aus dem Holz gelöst werden bzw. wie es nach der Besiedelung und Nährstoffentnahme aussieht, werden verschiedene Fäuletypen unterschieden. Häufig an Spielplatzgeräten sind alle drei Fäulearten: Braun-, Weiß- und Moderfäule (Diagramm 1, siehe auch Kap. 2). Zudem können Schäden durch bakteriellen Holzabbau auftreten. Diese werden hier aber aufgrund ihrer geringen Bedeutung nicht behandelt.

Vorrangig entwickeln sich an bewitterten Nadelhölzern Braunfäuletrameten (*Antrodia spp.*) und Blättlinge (*Gloeophyllum spp.*), die teils zu tiefgreifenden Schäden führen. Diese können auch Innenfäulen sein (Abb. 2) oder Holz in der Erd-Luft-Zone (Abb. 3, 16 +17) betreffen. Zudem kommen Gallertränen (*Dacrymyces spp.*) vor, die i. d. R. nur zu oberflächlichen Braunfäuleschäden führen und auf ein Fehlen des baulichen bzw. konstruktiven Holzschutzes hinweisen (Abb. 1). »Die Zerfließende Gallerträne ist einer der häufigsten holzbewohnenden Pilze¹ überhaupt« (Jahn, 1979).

Allerdings sind Innenfäulen den Autoren bei Gallertränen unbekannt.

An dauerhaften Laubhölzern hingegen ist eher mit Schicht- und Rindenpilzen sowie mit Moderfäule-Pilzbefall zu rechnen, aber auch mit einer Reihe von spezialisierten Pilzen wie dem Eichenwirrling (*Daedalea quercina*), dem Fleischroten Zystidenrindenpilz (*Peniophora incarnata*) und dem mediterranen Dauerporenschwamm (*Perenniporia meridionalis*).

Hinweis: Bei nur oberflächlichem Befall ist eine Moderfäulepilz-Besiedelung ein Teil des natürlichen Alterungsprozesses an bewittertem Holz. Zusammen mit Algen und Schmutz bewirkt er, dass die Holzoberfläche an weniger beanspruchten Stellen glitschig wird. Ist die Oberfläche beschichtet, können Moderfäulepilze unterhalb von beschädigten Beschichtungen auftreten.

¹ Jahn (1979) verwendet den Begriff »holzbewohnende Pilze« als Synonym zu holzzerstörenden Pilzen. Meist werden unter »holzbewohnenden Pilzen«, solche verstanden, die das Holz bewohnen, aber nicht zerstören, z. B. Bläuepilze.

Durch den umweltökologisch sinnvollen Verzicht auf chemische Holzschutzmittel verändert sich das Artenspektrum der auftretenden Fäulepilze und der bauliche Holzschutz gewinnt zunehmend an Bedeutung. Sensible Arten, wie die oft übersehenen Gallertränen, kommen zahlreicher vor (Bech-Andersen, 1995; Abb. 1). Die Gallertränen² gehören zu den wenigen Fäulepilzen, die in der Lage sind, bewittertes, luftumspültes Holz – wenn auch langsam – anzugreifen, wie dies auch die Blättlinge (*Gloeophyllum spp.*) vermögen. Massive Schäden durch alle Fäulearten treten an Knotenpunkten mit Feuchtenestern (auch Wassersäcke) auf.

Der Prozess der Fäulepilzbesiedlung von Holz kann vom Menschen durch geeignete Maßnahmen verlangsamt werden. Dies ist nicht neu, und schon Weissenfeld (1986) notiert: »Im Allgemeinen wird die Gefahr, die durch Pilze droht, maßlos übertrieben, da durch sachgemäßes Vorbeugen ein Befall mit Sicherheit verhindert werden kann.« Bei Holz auf Spielplätzen sind dies in erster Linie bauliche Maßnahmen. Wird der bauliche Holzschutz nicht beachtet und wird auch kein chemischer Holzschutz vorgesehen, ergeben sich kurze Standzeiten für nicht dauerhafte Hölzer (Tab. 1.; Müller, 2008 a, b; Brischke et al., 2019). Eigene Beobachtungen zeigen, dass kurzfristige Fäuleschäden – innerhalb von sechs Jahren – häufig an Knotenpunkten und/oder in Hölzern, die juveniles (marknahes) Holz oder Splintholz aufweisen, auftreten. Das Splintholz aller Baumarten ist von sich aus nicht dauerhaft, da die Kerninhaltsstoffe fehlen (Dauerhaftigkeitsklasse 5, DC 5, DIN EN 350, 2016). Das juvenile Holz weist oft einen geringeren Extraktstoffgehalt und eine geringere Dauerhaftigkeit als das benachbarte Kernholz auf (Dünisch et al., 2010; Vek et al., 2020; Brischke et al., 2023).

2 Die Gallertränen (*Dacrymyces spp.*) sind Basidiomyceten, sie gehören aber zu einem anderen Unterreich als Blättlinge, Stachelsporlinge und Trameten, die mehr oder minder sackförmige Basidien mit vier Sterigmen am Ende bilden. Die Gallertränen haben dichotom gegabelte Basidien und gehören zu den Heterobasidiomycetes. Die Fruchtkörper sowie die entstehende Braunfäule unterscheiden sie von den anderen Braunfäulepilzen.

Tab. 1: Dauerhaftigkeit*¹ ausgewählter Holzarten nach DIN EN 350 (2016)

Holzart	Botanische Bezeichnung	Dauerhaftigkeitsklasse (DC)	
		mit Erdkontakt	gegenüber Basidiomyceten
Robinie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	1-2	1-2
Bongossi	<i>Lophira alata</i>	2v	1-2
Teak	<i>Tectona grandis</i>	1-3* ²	1
Edelkastanie	<i>Castanea sativa</i>	2	1
Bangkirai	<i>Shorea spp.</i>	2	k.A.
Europ. Weißeiche	<i>Quercus robur / Q. petraea</i>	2-4	1-2
Europ. Lärche	<i>Larix decidua</i>	3-4	3-4
Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	3-4	2-5
Douglasie	<i>Pseudotsuga menziesii</i>	3 (Nordamerika) 3-4 (Europa)	3-5 (Europa)
Fichte	<i>Picea abies</i>	4	4-5
Tanne	<i>Abies alba</i>	4	4
Buche	<i>Fagus sylvatica</i>	5	4-5
Splintholz aller Arten, also auch von Eiche / Teak		5	5
* ¹	Im Zweifelsfall gilt die geringere Dauerhaftigkeit(sklasse)		
* ²	Für Teak aus Plantagen ergibt sich oft die geringere Dauerhaftigkeit wahrscheinlich aufgrund der geringen Dimensionen (Stichwort: juveniles Holz)		
v =	Ungewöhnlich große Variabilität der Eigenschaften, sehr dauerhaft im Wasserkontakt		



Abb. 1: Indikatorpilz Zerfließende Gallerträne (*Dacrymyces stillatus*): Das Wachstum von Gallertränen zeigt das Fehlen eines ausreichenden baulichen Holzschutzes an, da sie an voll bewittertem Holz wachsen. Fruchtkörper an einer Sitzgelegenheit mit Braunfäule nach einem Regentag; oft scheint das Schadbild zu stagnieren, da die Fäule sehr langsam fortschreitet; Befall von Splintholz; Eckbild: alte, eingetrocknete, braune, hornähnliche Fruchtkörper.

Zudem sind Fäuleschäden an nicht geeigneten Holzprodukten zu verzeichnen oder an nicht dauerhaften Hölzern mit einem fehlerhaften chemischen Holzschutz, fehlerhafter Holzmodifikation oder fehlerhafter Beschichtung bei gleichzeitig schlechtem baulichem Holzschutz.

Langfristige Fäuleschäden – nach über zehn Jahren – können an fast allen Holzarten beobachtet werden, wenn der bauliche Holzschutz nicht sachgerecht umgesetzt wurde. Hier muss bedacht werden, dass Holz ein Naturprodukt mit erheblichen Schwankungen in der Dauerhaftigkeit ist, sowohl zwischen Holzarten als auch innerhalb einer Holzart und innerhalb eines Baumes und somit zwischen einzelnen Brettern/Balken (Brischke/Rolf-Kiel, 2009; Brischke et al., 2023).

Maßgeblich für die Erhöhung der Gebrauchsdauer ist neben der Dauerhaftigkeit des Holzes der bauliche Holzschutz. »Der bauliche Holzschutz ist im Wesentlichen ein Feuchteschutz« (Schulze, 1985). Durch einen guten konstruktiven Holzschutz

verringert sich die Feuchte an Spielplatzgeräten und damit verbunden ist eine Wachstumsbegrenzung für holzerstörende Pilze, da sie nur feuchtes Holz anzugreifen vermögen. Die Abbauleistungen nehmen ab, je trockener das Holz ist, wobei die untere Feuchtegrenze des Holzabbaus aber abhängig vom jeweiligen Versuchsaufbau ist (u. a. Theden, 1941; Stienen et al., 2014; Brischke et al., 2017; Huckfeldt, 2022). Dies gilt für alle Fäulepilze. Wichtig dabei ist, dass Feuchtesterner vermieden werden, da sie oft die Voraussetzung z. B. für Innenfäulen sind (Abb. 2). Erreichbar ist ein baulicher Holzschutz im Außenbau durch Schutz gegen Witterungseinflüsse, eine fachgerechte Holz Auswahl sowie günstige Einbaulagen, z.B. mit möglichst passenden Wasserabläufen und Bauteilformen. Sehr gut für das Holz und die Kinder sind breite Dächer, die vor Schlagregen schützen und im Sommer noch einen Sonnenschutz bieten. Auch sach- und fachgerecht modifiziertes Holz bietet vor allem in den Gebrauchsklassen 2 und 3.1 eine Möglichkeit, die Gebrauchsdauer zu erhöhen; einige modifizierte Hölzer widerstehen hingegen einer dauerhaften Befeuchtung, wie sie in den Gebrauchsklassen 3.2 und 4 zu erwarten ist, nur bedingt (Abb. 5 und Abb. 6; Junga, 2005; Krug, 2007; Scheiding, 2007, 2022; Bollmus, 2010). Das Prinzip der Dauerhaftig-

Neue Gefahrstoffverordnung in »Sichtweite«

Mit Zustimmung und EntschlieÙung vom 18.10.2024 hat der Bundesrat den Weg für die Regierungskoalition freigemacht. Soweit sich die Legislative in dieser Sache einig wird, ist eine Reform der derzeitigen Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) durch Abschluss des »Gesetzes«, wie es das Bundesministerium für Arbeit und Soziales ausweist, zeitnah durch Inkrafttreten zu erwarten. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens ist offen, auf das genaue Datum des Inkrafttretens haben der Deutsche Bundestag und Bundesrat keinen Einfluss.¹ Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) ließ zur Novellierung der Gefahrstoffverordnung im Rahmen einer Pressemitteilung vom 28.10.2024² verlauten, dass die Novellierung der Gefahrstoffverordnung in die richtige Richtung gegangen sei – aber nicht weit genug. So würden Verzögerungen oder gar Stilllegungen der Bauarbeiten als Risiko entstehen. Jeder involvierte Unternehmer müsste eine Beprobung durchführen, auch wenn es sich um ein und dieselbe Baumaßnahme handelt.

Zitat: »Es werden Kosten für den Veranlasser entstehen, Nachtragsforderungen, Streitigkeiten zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer sowie Verzögerungen der Baumaßnahmen sind zu erwarten.«

Die Anfragen und Unverständnisbekundungen zur neuen GefStoffV sind exorbitant sprunghaft in der Deutschen Gesellschaft für Sachverständigenwesen und Streitbeilegung angestiegen.

I. Es bedarf der Einordnung der kolportierten Mitteilungen

Soweit sich vorstehende Pressemitteilung ausschließlich auf Asbest bezieht, ist zunächst festzustellen, dass Asbest nur ein Gebäudeschadstoff unter vielen ist. In Gebäuden sind, auch wenn Asbest sicherlich in der Gesellschaft der prägendste Stoff ist, weitere Stoffe vorhanden, die nicht unter den Tisch fallen dürfen. Die Gefahrstoffverordnung bezieht sich nicht nur auf Asbest, sondern hat alle Gebäudeschadstoffe im Fokus. Auszuweisen ist, dass als Veranlasser u. a. Gebäudeeigentümer, Verwaltungen, Unternehmen, Versicherungen, aber auch Mieter infrage kommen. Die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt hatte beispielsweise im August 2023 eine Asbest-Charta mit Forderungen aufgestellt. Konkret wurde ein Fünf-Punkte-Katalog eingefordert.³

1 Mitteilung Referat ID 3 Dt. Bundestag an die DGSS vom 11.11.2024.

2 <https://www.zdb.de/meldungen/gefahrstoffverordnung-im-bundesrat-keine-entwarnung-beim-umgang-mit-asbest-baugewerbe-kritisiert-fehlende-beteiligung-des-bauherren>

3 <https://igbau.de/Binaries/Binary20989/Asbest-Charta-Forderungen.pdf>

1. Asbest-Gebäudepass und Asbest-Kataster
2. Sanierungs- und Abwrack-Prämie für Asbest-Häuser
3. Nationaler Asbest-Gipfel von Bund, Ländern und Kommunen
4. Informationsoffensive »Asbest auf dem Bau«
5. Intensivere staatliche Arbeitsschutz-Kontrollen

Die Gewerkschaft wies in der Forderung aus, dass es ratsam wäre, den Eigentümern einen Schadstoff-Gebäudepass aufzulegen. Im europäischen Ausland ist dies in Form eines Schadstoff-Katasters zum Teil bereits vollzogene Pflicht. Frankreich fordert einen verpflichtenden Schadstoff-Ausweis für Gebäude ein, z. B. beim Verkauf eines Gebäudes.

In Deutschland existiert dahingehend keine Pflicht. Während mit Blick auf den Umweltschutz und den Energieverbrauch ein Gebäude-Energieausweis verpflichtend vorzulegen ist, ist bezüglich des Schutzziels gegenüber Gesundheitsgefährdungen in Verbindung mit Gebäudeschadstoffen kein Nachweis zwingend vorzulegen.

Regelmäßig ergibt sich bei der Kaufberatung bei älteren Gebäuden seitens des Autors der zwingende Hinweis auf möglicherweise vorhandene Gebäudeschadstoffe. In Ermangelung von verpflichteten Nachweisen stellt sich bei den Interessenten natürlich die Frage, ob und wenn ja, in welchem Umfang und damit auch zu welchen Kosten man sich mit dem Erwerb einer älteren Bestandsimmobilie »problematische Belastungen« einkauft. Selbst wenn die Interessenten willens sind, im Zuge des Kaufinteresses eine Befundung zu beauftragen und die Kosten hierfür selbst zu tragen, ist dies diametral sachlich nüchtern zu den Interessen der Veräußererseite zu beschreiben.

Dies liegt zum einen in der Tatsache, dass mögliche positive Probenfeststellungen dazu führen, dass das konkrete Kaufinteresse schwindet oder der erzielbare Verkaufserlös geschmälert wird. Zum anderen, dass eine Befundung im vermieteten Bereich ebenso wenig gewünscht ist, wie damit zwingend zusammenhängende Eingriffe in die Bausubstanz und damit einhergehende Zerstörungen an Oberflächen.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass die Erkenntnisse aus der Probenentnahme und damit verbundene Ergebnisse, dann auch neuen Kaufinteressenten – über den konkreten veranlassenden Interessenten hinaus – zu offerieren wären. Ein Weglassen von Angaben zu belasteten Bauteilen wäre ein arglistiges Verschweigen und kann im Fall der Fälle bis hin zur Rückabwicklung des Immobilienkaufs sowie zu Schadenersatzforderungen führen.

Insofern wäre natürlich aus Sicht der Gebäudeeigentümer eine Pflicht zur Erstellung eines Gebäudeschadstoff-Katasters mit erheblichen Risiken verbunden. Mit Bezug auf eine Immobilie ist auch der Umfang eines derartigen Katasters so zu bemessen, dass eine wertige Aussagekraft entsteht. Diesbezüglich ist eine »scheibchenweise« Vorgehensweise einer Untersuchung

sicherlich als verhältnismäßig anzusehen, wenngleich fraglich ist, wie alle Informationen irgendwann zu einem großen Ganzen zusammenzuführen sind. Hat man vor Augen, dass vor jeder Renovierung/Sanierung eines Raums eine Befundung vorgenommen wird, wird man im Ergebnis zu einem vollumfassenden Schadstoffkataster früher oder später gelangen können.

II. Gebot der Stunde

Eine Veränderung der Gefahrstoffverordnung ist aus objektiven Gesichtspunkten geboten. Die Beibehaltung der bestehenden Gefahrstoffverordnung und bisherigen Regelungen wurden geprüft. Dies war jedoch keine Option, getreu dem Motto »es muss sich etwas ändern«. Wesentliches Ziel der Änderung ist es, eine verbesserte Prävention von berufsbedingten Krebserkrankungen zu erzielen. Ein honoriges, nicht diskutables Schutzziel für alle Bauschaffenden. Ebenso war es ausweislich der Unterrichtung des Bundesrats zur Verordnung ein Anliegen der Bundesländer, »die Vorschriften eindeutiger und besser vollziehbar zu gestalten«. Der gewissenhafte aufmerksame Leser unterscheidet hierbei zwischen den Begriffen »vollziehbar« und »nachvollziehbar«.⁴

Als sicher ist zu erachten, dass von einem erheblichen Umfang unsachgemäßem und unwissentlichem Umgang mit asbesthaltigen Bauteilen beim Bauen im Bestand auszugehen ist. Die Drucksache 403/24 führt dies wortwörtlich an und der verständige Leser geht davon aus, dass die notwendige Veränderung nur das Ziel haben kann, dem unsachgemäßen und unwissentlichen Umgang mit asbesthaltigen und sonstigen belasteten Bauteilen entschieden entgegenzutreten und diesem nicht hinzunehmendem Umstand Einhalt zu gebieten. Dies steht in der Verantwortung unserer gesamten Gesellschaft und eint die Interessen von Eigentümern, Unternehmen, Mitarbeitenden usw.

Bedenkt man 16.000 asbestbedingte Tote und 30.000 anerkannte Berufserkrankte aus dem vergangenen Jahrzehnt (s. Fn. 5), wird deutlich, dass die Gefahren bei Arbeiten am Baubestand in Verbindung mit Schadstoffen tödlich enden können. Im Vergleich zu 1.837 Toten⁵, die im Jahr 2024 im Straßenverkehr getötet wurden, wird auch ersichtlich, dass es sich nicht um eine »harmlose« Restrisikobetrachtung handeln kann.

III. Sachkunde und Mitwirkung

Unrechtlich und untechnisch betrachtet muss es doch das Ziel sein, den bekannten Gefahren im bautechnischen Alltag zu begegnen und die Gefahr zu bannen. Beispielhaft ist der Gefahrstoff Asbest anzuführen. Gerade bei Asbest war und ist im Bereich der Tätigkeiten ein hohes Risiko gegenständlich, weshalb der Gesetzgeber die Tätigkeiten **ohne notwendige Sachkunde** als Ordnungswidrigkeit bis hin zur Straftat belegt hat. Dies mit gutem Grund und im Sinne aller.

Der »Dreisatz«: Asbest – fehlende Sachkunde = Straftat sollte als Gleichung verstanden werden, welches Risiko für Ausführende wie auch für Dritte existent ist. Bekanntlich schützt Unwissenheit auch nicht vor Strafe!

Auch wenn Konsensbildung nicht immer das politisch Gewollte darstellt und leider oftmals auch nicht Beleg für entsprechende erfolgreiche politische Leistungen zum Wohle aller ist,

wird deutlich, dass es diverse Interessen der am Markt Beteiligten gibt. Zurückliegend wurden mehrfach Stimmen laut, die eine Benachteiligung des Handwerks und eine Bevorteilung der Wohnungswirtschaft anführten.

Die Bundesregierung ist gesetzlich ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates, soweit es zum Schutz von Leben und Gesundheit des Menschen einschließlich des Schutzes der Arbeitskraft und der menschengerechten Gestaltung der Arbeit erforderlich ist, beim Herstellen und Verwenden von Stoffen, Gemischen und Erzeugnissen sowie bei Tätigkeiten in deren Gefahrenbereich, Maßnahmen vorzuschreiben.⁶ Insbesondere mit Bezug darauf, welche **Informations- und Mitwirkungspflichten** derjenige hat, der Tätigkeiten an Erzeugnissen oder Bauwerken veranlasst, welche ggf. Gefahrstoffe enthalten, die durch diese Tätigkeiten freigesetzt werden und zu besonderen Gesundheitsgefahren führen können.

Gerade bei der Ausgestaltung der Informations- und Mitwirkungspflichten wurde bei der Erarbeitung der Verordnung dem Veranlasser die Informationspflicht auferlegt, mindestens das Gebäudealter den Handwerkern mitzuteilen. Darüber hinausgehende Informationspflichten ergeben sich nur, soweit Informationen vorliegen. Selbstredend ist es für Dritte nicht nachprüfbar, welche Informationen dem Veranlasser vorliegend sind bzw. vorliegend sein können, sodass ein Transparenzgebot nicht ersichtlich werden vermag.

Ausweislich der Erläuterungen zum Tagesordnungspunkt 30⁷ zur neuen Gefahrstoffverordnung wird hinsichtlich der Mitwirkungspflicht des Veranlassers explizit ausgewiesen, dass der Bundesrat die Mitwirkungspflicht für die Veranlasser von Baumaßnahmen ausdrücklich begrüßt. In der Begründung wurde die Mitwirkungspflicht deutlich abgeschwächt:

»...die Mitwirkungspflicht für Veranlasser **beschränkt sich auf die Weitergabe von vorhandenen bzw. mit zumutbarem Aufwand zu beschaffenden Informationen, zum Teil ist die Angabe des Baujahres des Objektes ausreichend.**«⁸

Hierbei bleibt offen, was ein zumutbarer Aufwand bedeutet. Ebenso bleibt unbestimmt, in welchem Teil bzw. zu welcher Gewichtung die Angabe des Baujahres des Objekts als ausreichend anzusehen ist. Während sich das Verbot von Asbest auf den konkreten Fixtermin 31.10.1993 bezieht, ist dem Text zur neuen Gefahrstoffverordnung zu entnehmen, dass nicht konkretisiert wird, wie »mit Objekten mit Erstellungszeitraum nach dem 31.10.1993 bis Ende 1996 umgegangen werden soll.« Hier ist sicherlich eine Gemengelage zu berücksichtigen, die für diesen Zeitraum – um auf der sicheren Seite zu sein – tendenziell so zu betrachten ist wie die Zeit vor dem Stichtag 31.10.1993.

Der Verordnungstext, dass »bei Objekten mit Baujahr vor 1993 oder nach 1996 reicht die Angabe des Baujahrs aus«, impliziert, dass für Objekte mit Erstellungszeitraum nach dem 31.10.1993 bis Ende 1996 die bloße Angabe des Baujahrs nicht ausreichend sind.

Während die Ergebnisse des Asbestdialogs eine anlassbezogene Erkundung und damit Beprobung durch den Veranlasser aufgezeigt hatten, bleiben die Anforderungen an den Veranlasser mit der nun ausgestalteten Verordnung im Wesen deutlich dahinter zurück.

⁴ Bundesrat, Drucksache 403/24, 21.08.2024.

⁵ Statistisches Bundesamt, Stand August.

⁶ § 19 Abs. 1 ChemG.

⁷ Beschlussfassung zu GefStoffV vom 18.10.2024.

⁸ B Entschließung Drucksache 403/24 Beschluss zu Artikel 1 Nummer 6 (§ 5a GefStoffV)

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

■ Ohne Bauhandwerkersicherheit keine Mängelbeseitigung

1. Ein Unternehmer kann grundsätzlich auch dann noch eine Bauhandwerkersicherung verlangen, wenn er nur noch Mängelbeseitigungsmaßnahmen vorzunehmen hat. Wird die Sicherheit nicht gestellt, ist der Unternehmer berechtigt, die Mängelbeseitigung zu verweigern.

2. Nach Beendigung des Nacherfüllungsstadiums besteht der Vergütungsanspruch des Unternehmers jedoch nur, soweit die Leistung mangelfrei erbracht wurde. Ist die Leistung mangelhaft, hat der Unternehmer nur Anspruch auf die um den Minderwert aufgrund der Mängel gekürzte Vergütung.

3. Dieser Minderwert ist zu ermitteln anhand der auf die mangelhaften Leistungen anteilig entfallenden Vergütung, die gem. § 287 ZPO zu schätzen ist.

4. Nach Beendigung des Nacherfüllungsstadiums kann eine Nacherfüllung und folglich auch ein Vorschuss zur Mängelbeseitigung vom Besteller nicht mehr verlangt werden.

OLG Schleswig, Urteil vom 24.07.2024 – 12 U 75/23

Zum Sachverhalt

Der Beklagte A hatte die Klägerin, die Unternehmerin U, mit der Herstellung von außenliegenden Betonflächen beauftragt, und zwar in der Weise, dass gefärbter Beton eingebaut werden sollte. Die U hat die Betonarbeiten erbracht, den Beton allerdings nicht eingefärbt, sondern imprägniert. A hat nach deren Fertigstellung Mängel an den Betonflächen gerügt

und die Abnahme verweigert, ebenso wie die Zahlung des Restwerklohns an U. Außerdem hat A die U zur Mängelbeseitigung aufgefordert – im Ergebnis allerdings ohne Erfolg. Zur Absicherung ihres Restwerklohnanspruchs hat U zunächst unter Fristsetzung von A eine Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB gefordert und die Ausführung von etwaigen Mängelbeseitigungsarbeiten von der fristgerechten Übergabe der Bauhandwerkersicherheit abhängig gemacht. A hat die von U gesetzte Frist reaktionslos verstreichen lassen und die Bauhandwerkersicherung nicht geleistet. Darauf hat U den Werkvertrag gekündigt. Erst nach der Kündigung wurde die Sicherheitsleistung im Auftrag des A hinterlegt. Im Rechtsstreit hat die U von dem A Restwerklohn in Höhe von ca. 14.000,00 Euro beansprucht. Widerklagend hat der A von der U die Zahlung von Vorschuss zur Mängelbeseitigung in Höhe von ca. 37.000,00 Euro verlangt. Das Landgericht hat den A zur Zahlung des verlangten Restwerklohns verurteilt. Die Widerklage des A auf Vorschusszahlung zur Mängelbeseitigung hat das Landgericht abgewiesen. Dagegen legt der Beklagte A Berufung ein. Diese hat in der Sache beim OLG nur zum Teil Erfolg, nämlich soweit sich der A gegen die Stattgabe der Klage des U auf Restwerklohn wendet, die das OLG in Abänderung des Urteils des Landgerichts abweist. Soweit sich der B mit seiner Berufung auch gegen die landgerichtliche Abweisung seiner Widerklage auf Mängelkostenvorschuss wendet, hat die Berufung keinen Erfolg.

Aus den Gründen

Der Klägerin U steht gegen den Beklagten A ein Anspruch auf Zahlung von restlichem Werklohn in Höhe von 13.970,79 Euro aus § 631 BGB nicht zu. Es lag zwar ein Abrechnungsverhältnis vor und die entsprechende Werklohnforderung, wel-

Inhalt

Bauvertragsrecht

- Ohne Bauhandwerkersicherheit keine Mängelbeseitigung

Architektenrecht

- Zum Umfang eines Architektenvertrags

Sachverständigenrecht

- Zur Besorgnis der Befangenheit des Sachverständigen
- Zur Vergütung des Sachverständigen für eine Vorprüfung
- Zur Hinweispflicht des Sachverständigen auf eine Vorschussüberschreitung
- Zur Höhe der Vorschussüberschreitung
- Zur Höhe des nach Stundensätzen zu bemessenden Honorars

che das Landgericht zutreffend in der genannten Höhe ermittelt hat, ist fällig. Denn der Vertrag wurde von der U mit Schreiben vom 06.12.2022 gekündigt, nachdem vom A die angeforderte Sicherheitsleistung nicht fristgerecht erbracht wurde. Eine Hinterlegung von 13.970,79 Euro durch den A als Sicherheit erfolgte nachweislich erst am 15.12.2022 und damit erst nach der Kündigung des Vertrags. Die Kündigung wurde zwar seitens des A nach § 174 BGB zurückgewiesen, jedoch findet § 174 BGB auf Rechtsgeschäfte, die vom Prozessvollmächtigten in einem anhängigen Rechtsstreit vorgenommen werden, keine Anwendung. Es kann damit auch dahinstehen, ob die Sicherheit (Hinterlegung) nach Höhe und Art als Sicherheit nach § 650f BGB ausreichte, weil sie jedenfalls erst nach der Vertragskündigung

20 Jahre »Bausachverständige« – Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Bauschadensexpertise



Jubiläumsausgabe

Seit **zwei Jahrzehnten** begleitet unsere Zeitschrift »Bausachverständige« Architekten, Ingenieure, Bausachverständige, Baujuristen und Sanierungsunternehmen mit **praxisnahen Informationen und fundierten Fachbeiträgen**. Mit klarem Fokus auf Bauschäden, Bau- und Gebäudetechnik, Baurecht und Sachverständigenpraxis liefert »Bausachverständige« in jeder Ausgabe **wertvolle** Einblicke in die Praxis und das notwendige Rechtswissen.

Feiern Sie mit uns **20 Jahre** Vertrauen und Kompetenz – und sichern Sie sich Ihren Platz in der Fachwelt mit einem **Firmeneintrag in unserer Jubiläumsausgabe!**

Profitieren Sie von einer hohen Auflage von **10.000** Exemplaren sowie der Auslage bei der Fachtagung »Bausachverständige«

Kontakt

Reguvis Fachmedien GmbH

Amsterdamer Str. 192 | 50735 Köln



André Fischer | 360° Vermarktung

T +49 221- 9 76 68 -343

M +49 151- 11223291

andre.fischer@reguvis.de

Mehr Infos: www.derbausv.de

FIRMENPROFIL



Reguvis Akademie GmbH

Anschrift: Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
 Kontakt: Reguvis Akademie Team
 Telefon: +49 (0) 22 1 / 97 66 8-8080
 Fax: +49 (0) 22 1 / 97 66 8-288
 E-Mail: veranstaltungen@reguvis.de

Firmenprofil

Mit unseren Kongressen, Seminaren, In-house-Trainings und Beratungen sind wir Ihr verlässlicher Partner in jeder Phase Ihrer beruflichen Fort- und Weiterbildung. Egal ob Einstieglerin oder Profi – Wir ha-

ben das passende Weiterbildungsangebot für Sie. Präsenz, online oder auch hybrid.

Ihr Erfolg ist unser Antrieb. Gemeinsam mit unseren renommierten externen

und internen Referentinnen und Referenten garantieren wir Ihnen exzellentes Know-how sowie aktuelle und versierte Lerninhalte.

Leistungsspektrum/Produktangebote

- **Präferenzfachwirtin**
 Sie sind nach dem Kurs in der Lage selbstständig und rechtssicher ein unternehmensspezifisches Präferenzakkreditationsystem passgenau zu entwickeln, einzuführen und zu kontrollieren. Sie können sowohl für wiederkehrende Fälle als auch Einzelfälle unter Beachtung der Anforderungen Ihrer Kunden das beste Ergebnis ermitteln.
 Nach erfolgreicher absolvierter Prüfung erhalten Sie das Präferenzfachwirtin-Zertifikat als Nachweis Ihrer erworbenen Fachkenntnisse gegenüber Ihrem Arbeitgeber und den Behörden.
- **IHK-Zertifikatslehrgang** – Die Praxis des Zollechts

Der Lehrgang ist insbesondere auf die praktische Umsetzbarkeit im Unternehmen ausgerichtet, so können Sie mit dem Erlernten unmittelbar arbeiten. Alle Vorträge, Übungen und Darstellungen basieren auf dem aktuellen Recht des Unionszollkodex. So sind Sie für Ihre firmeninterne Zollabwicklung bestens vorbereitet und können die Ein- oder/und Ausfuhrabwicklung eigenständig umsetzen.

- **Zollfachwirtin (Brav)®**
 Komplexierter werdende Welthandelsverhältnisse, neue Zollvorschriften, gestiegene und weiter steigende Anforderungen der Zollbehörden an die funktionierende Zoll- und Exportkontrollorganisation der Wirtschaftsbeteiligten und sensibleres Risiko-

management erfordern gut ausgebildetes Fachpersonal für die störungs- und fehlerfreie Abwicklung aller Außenhandelsverhältnisse. Die Richtung des Unionszollkodex Lehrgang wird mit unserem Qualifizierungslehrgang zum/zur Zollfachwirtin (Brav)®.
- **Exportkontrollfachwirtin (Brav)®**
 Verstöße in der Exportkontrolle werden hart bestraft. Gleichzeitig stehen Sie einem sehr komplexen, sich schnell ändernden Rechtsgebiet gegenüber. Das macht die tägliche Arbeit und die Zukunftsplanung zu einer großen Herausforderung für Sie. In unserem Lehrgang erlernen Sie rechtssicher das umfangreiche Exportkontrollwissen für die unmittelbare praktische Anwendung.



Reguvis Akademie – Wissen und Leidenschaft für beruflichen Erfolg

Profitieren Sie von unseren Seminaren, Netzwerk-Veranstaltungen sowie unserem Inhouse- und Beratungsangebot – wir sind der Partner in jeder Phase Ihrer beruflichen Entwicklung vom Einstieg bis zum Profi. Gemeinsam mit unseren renommierten externen und internen Referierenden garantieren wir Ihnen exzellentes Know-how sowie aktuelle und versierte Lerninhalte.

Unser komplettes Weiterbildungsangebot finden Sie hier: www.reguvis.de/akademie

Beispiel – Firmeneintrag