

# Die Baumängelbewertung aus technischer Sicht

## Berechtigung der Mängelbewertung durch Bausachverständige

### Übersicht zu den Aufgabenstellungen

Definiert man „Baumängel“ in Anlehnung an § 633 BGB knapp als „Abweichungen vom vertraglichen Bausoll“ und fasst man „Bauschäden“ als die Teilmenge der Baumängel auf, die durch negative Veränderungen (zB Rissbildungen, Durchfeuchtungen) am Bauwerk offenbar geworden sind, so kann man es wohl als unumstritten ansehen, dass die Mängelbewertung, soweit sie die Untersuchung, Beschreibung und Bewertung von Bauschäden betrifft, eine zentrale Aufgabe des Bausachverständigen ist, da sie weitgehend eine rein naturwissenschaftlich-bautechnische Problemstellung betrifft. Auf die Bauschadensbeurteilung als Teilaufgabe der Baumängelbewertung soll daher hier nicht weiter eingegangen werden.

Der „reinen“ Mängelbeurteilung (ohne Vorliegen von Schäden) durch Bausachverständige wird aber immer wieder die grundsätzliche Berechtigung abgesprochen, geht es doch letztlich um eine Vertragsauslegung, nämlich die Frage, ob ausgeführte Werkleistungen vom Vertragssoll abweichen.

Es mag theoretisch zutreffen, dass sich im Rahmen des Rechtsstreits der technische Sachverständige strikt auf die Beschreibung von technischen Sachverhalten beschränkt und Mängelbeurteilungen dem Juristen überlassen sollte. Etwa 90% aller Beweisbeschlüsse folgen nach den Beobachtungen des Verfassers allerdings dieser Regel aus guten Gründen **nicht**. Sie fragen ua danach, ob bestimmte behauptete Mängel tatsächlich vorliegen, wie schwerwiegend sie sind und ob eine Mängelbeseitigung angemessen ist. Die strikte Trennung zwischen rechtlich zu interpretierenden Vertragsinhalten und technisch zu dokumentierenden, tatsächlichen Sachverhalten der Bauwirklichkeit mag im Rahmen von Rechtsstreitigkeiten zwar kompliziert, aber praktikabel sein, im normalen Baugeschehen ist diese Trennung aber unmöglich. Man betrachte zB die folgende Situation:

Ein nur mit der Bauleitung eines Projektes befasster Architekt oder Bauingenieur hat zur sachgerechten Erfüllung seines Auftrags die von anderen Baubeteiligten verfassten, vorliegenden bauvertraglich relevanten Unterlagen (zB Baubeschreibung, Leistungsverzeichnisse, Baupläne) sorgfältigst auf ihre bautechnischen Konsequenzen hin auszulegen; er hat zu prüfen, ob die Ausführenden entsprechend vertragsgemäß arbeiten; er hat Mängel zu rügen; er hat zu entscheiden, wann eine Mängelbeseitigung hinreichend erfolgte und er hat – in Abstimmung mit dem Besteller – zu bewerten, welche Mängel so wesentlich sind, dass sie eine Verweigerung der Abnahme begründen und welche nicht. Ein bauleitender Planer, der all diese Schritte **nicht** sachgerecht erledigt, kann in einem anschließenden Rechtsstreit wegen der Verletzung seiner Leistungspflichten verurteilt werden, da man offenbar voraussetzt, dass er selbstverständlich in der Lage ist – im Regelfall ohne juristische Beratung – vertragliche Vorgaben sachgerecht auszulegen und ihre Umsetzung wertend zu beurteilen.

Ein technischer Sachverständiger mit dem gleichen Ausbildungs- und Erfahrungshintergrund, der zudem über ein etwas

vertieftes Wissen über die werkvertraglichen Zusammenhänge verfügt, ist daher schlicht sprachlos, wenn ihm bei der Bearbeitung genau der gleichen Fragestellungen zB in außergerichtlichen Aufträgen von Juristen vorgehalten wird, dass die Mängelbeurteilung generell und prinzipiell Juristensache sei und dazu Technikern jede Qualifikation und Berechtigung fehle.

Die pauschale Ablehnung der Mängelbeurteilung durch Bausachverständige ist daher unbegründet und wirklichkeitsfern. Es erfordert schon eine differenziertere Betrachtung, um die notwendigen oder sinnvollen Schnittstellen zwischen dem Arbeitsbereich des Juristen und des Bausachverständigen abzumessen zu definieren.

Die Mängelbewertung durch den Bausachverständigen hat sich demnach mit folgenden Problemfeldern zu befassen:

1. Feststellung des „Vertrags-Solls“ (der „Sollbeschaffenheit“). Zwei Teilaspekte sind meist zu unterscheiden:
  - 1.1 Interpretation der vertraglichen Einzelvereinbarungen in Baubeschreibungen, Leistungsverzeichnissen, Bauplänen und sonstigen Dokumenten (zB Baubesprechungsprotokollen) auf ihren konkreten bautechnischen Inhalt.
  - 1.2 Definition der Merkmale, die beim Fehlen von ausdrücklichen Vereinbarungen als „gewöhnliche Beschaffenheit“ der streitgegenständlichen Werkleistung angenommen werden können.
2. Ermittlung und Dokumentation des „Istzustandes“ im Hinblick auf die streitrelevanten Bauteilmerkmale.
3. Feststellung der Abweichungen zwischen „Vertrags-Soll“ und „Istzustand“. In der Regel wird beim Vorliegen einer Abweichung – und damit eines Baumangels – die Bedeutung des Mangels zu bewerten sein.

Einige grundsätzliche Probleme der dargestellten Aufgabengebiete und typische Schnittstellen mit juristischem Klärungsbedarf werden im Folgenden umrissen.

### Auslegung vertraglicher Einzelvereinbarungen

Solange spezielle vertragliche Vereinbarungen zur Beschaffenheit von Bauteilen oder Werkleistungen in Baubeschreibungen, Leistungsverzeichnissen, Planunterlagen, dokumentierten Baustellenanordnungen etc widerspruchsfrei und eindeutig sind, hat weder der auf der Basis einer Baubeschreibung seine Ausführungsplanung fertigstellende Architekt, noch der nach einem Leistungsverzeichnis ausführende Handwerker, noch der bauleitende Ingenieur und beurteilende Sachverständige einen Bedarf nach juristischer Vertragsauslegung.

Bei Widersprüchen zB zwischen Planangaben und Leistungstexten sowie bei sonstigen Fehlern (zB Abweichungen von den anerkannten Regeln der Bautechnik) haben die Beteiligten während des Bauablaufs zunächst Bedenkenhinweispflichten gegenüber dem Besteller. Sie müssen auf Klärung der Unstimmigkeiten drängen. Außergerichtlich hat sich auch der Sachverständige um Klärung mit den Verfahrensbeteiligten zu bemühen. Erst wenn diese Klärungsversuche nicht fruchten, ist es Sache der Juristen, zum Vertragssoll eine definitive Entschei-

# Die Baumängelbewertung aus technischer Sicht

zung zu fällen, indem zB im Rechtsstreit dem Richter die aus technischer Sicht widersprüchliche Vertragsituation dargelegt wird.

Zu den typischen juristisch zu beurteilenden Problemen gehört auch die Frage nach der vertraglichen Gültigkeit von Angaben in Baubeschreibungen, wenn für den fachunkundigen Vertragspartnern nicht hinreichend transparent war, dass mit der Vertragspassage ein negativ von der sonst erwartbaren Beschaffenheit abweichendes Ergebnis vereinbart wurde.

## Beurteilung der üblichen Beschaffenheit

Die konkrete Beschreibung der Bauteilmerkmale, die beim Fehlen genauerer Vereinbarungen als übliche Beschaffenheit gelten können, gehört zu den zentralen Aufgaben des Sachverständigen hinsichtlich der Klärung des Vertragssolls. Er besitzt den Überblick über sein Fachgebiet, über die übliche Praxis und die Regelwerksituation und er hat nachvollziehbar zu begründen, was als anerkannte Regel der Bautechnik zu einem bestimmten Zeitpunkt (meist der Abnahme) anzusehen war und/oder zum Beurteilungszeitpunkt anzusehen ist. Wichtig ist, dass vom verantwortungsvollen Sachverständigen Regelwerke nicht unkritisch und schematisch zu Maßstab genommen werden dürfen, sondern deren nur auf wenige Standardsituationen bezogenen Aussagen sinngemäß mit Sachverstand auf den speziellen Beurteilungsfall übertragen und grundsätzlich auf Richtigkeit hinterfragt werden müssen. Schließlich haben Regelwerke lediglich die widerlegbare Anscheinsvermutung für sich, anerkannte Regel der Bautechnik zu sein.

## Ermittlung und Beschreibung des Istzustands

Die fachkundige Ermittlung und Beschreibung des Istzustandes ist eine weitere, im Wesentlichen vom Sachverständigen zu leistende Aufgabe. In den rechtlichen Bereich greift dabei zB die Frage nach der Zulässigkeit der Einbeziehung von Angaben über zurückliegende Vorgänge oder von Dokumenten (zB Betonliefererscheinungen und sonstigen Bestätigungen von Lieferanten, Baustellenfotos, früher veranlassten Laborprüfungen). Es geht dabei meist um Informationen, die helfen sollen, den Untersuchungsaufwand des Sachverständigen zu reduzieren. So eindeutig und problemlos die Beschreibung von tatsächlichen Sachverhalten auf den ersten Blick erscheint, praktisch gilt aber in komplexen Fällen für die Beschreibung des Ist-Zustands Ähnliches wie für die Faktenermittlung zur Ursachenforschung bei Bauschäden: eine völlig Gewissheit ist mit verhältnismäßigem Aufwand häufig nicht erreichbar. Es ist die Aufgabe des Sachverständigen, unter Hinweis auf die verbleibenden Informationslücken zu einem begründeten, nachvollziehbaren Ergebnis zu kommen.

## Mangelfeststellung und Mangelbewertung

Wurde die Sollbeschaffenheit und der Istzustand nach den ob Überlegungen und Arbeitsschritten sinnvoll und aussagefähig ermittelt und beschrieben, so ist die **Mangelfeststellung** als Überprüfung der Deckungsgleichheit zwischen Soll und Ist ein recht einfacher Akt. Fehlt die völlige Übereinstimmung, so liegt nach der Rechtsprechung – auch bei objektiv positiver Abweichung des Ist vom Soll – ein Mangel vor. Sachverstand wird erst benötigt, wenn es um die **Mangelbewertung** geht.

Es geht dabei um die Frage der Bedeutung des Mangels.

Um entscheiden zu können, ob der ermittelte Mangel eine Verweigerung der Abnahme begründet, hat zB der Bauleiter bzw Sachverständige noch im Bauablauf zu entscheiden, ob im Sinne von VOB B § 12 (3) ein „wesentlicher Mangel“ vorliegt.

Auch für die Entscheidung über die Verhältnismäßigkeit einer Mangelbeseitigung spielt nach der Abnahme die „Gleichwertigkeit“ einer abweichend vom Vertrag gewählten Lösung und die „Hinnehmbbarkeit“ eines geringfügigen Mangeltatbestandes eine wichtige Rolle, während nicht hinnehmbare – deutliche – Mängel ohne Ansehen der Nacherfüllungskosten zu beseitigen sind, ist bei hinnehmbaren – geringen – Mängeln die Bedeutung des Mangels gegen den Mangelbeseitigungsaufwand abzuwägen.

All diese Bewertungsfragen setzen die Analyse der Bauteileigenschaften, die Bewertung ihrer Bedeutung und die Untersuchung der möglichen Auswirkungen des Mangels auf die Sicherheit, Gebrauchtauglichkeit und Dauerhaftigkeit des Bauteils voraus. Diese Aufgabe kann nur vom Baufachmann geleistet werden kann. Gleiches gilt für die Abschätzung des Beseitigungsaufwands.

Mögen auch im juristischen Bereich noch weitere rechtliche Kriterien – zB der Grad des Sorgfaltpflichtverstoßes, der zum Mangel geführt hat – eine Rolle spielen und mag insofern im Rechtsstreit die Beantwortung der Frage der Vertretbarkeit und Verhältnismäßigkeit der Mangelbeseitigung allein dem Richter vorbehalten bleiben, so ist es doch wirklichkeitsfern, zu meinen, dass angesichts des Zeitdrucks im Baugeschehen und der Vielzahl der im alltäglichen Bauablauf auftretenden kleineren Abweichungen bei nicht wesentlichen Mängeln, zB bei optischen Abweichungen oder dem Einbau offensichtlich gleichwertiger Produkte erst eine richterliche Entscheidung vor dem Weiterbauen abgewartet werden kann. Es obliegt daher meist dem Bauleiter und dem ggf hinzugezogenen Sachverständigen, kurzfristig eine angemessene, von den Beteiligten aufgrund ihrer Nachvollziehbarkeit allgemein akzeptierte Lösung zu finden. Die dabei getroffenen Entscheidungen sollten – wie alle sonstigen Entscheidungen, die das tägliche Leben einem mündigen Bürger abfordert – natürlich möglichst in einer späteren gerichtlichen Überprüfung Bestand haben.

Der kurze Überblick zeigt die enge Verschränkung technischer und rechtlich relevanter Aspekte beim Thema der Mängelbeurteilung. Insofern ist es selbstverständlich begrüßenswert, wenn Bausachverständige und Juristen auch außergerichtlich möglichst gemeinsam tätig werden. Bei kleineren Bauvorhaben scheidet dies aber am Aufwand.

Resümierend sind die Juristen darum zu bitten, die tatsächlichen Bedingungen des praktischen Bauablaufs und die daraus folgenden Bewertungsaufgaben der Baubeteiligten mit Verständnis akzeptierend zur Kenntnis zu nehmen. Die Bausachverständigen sind anzuhalten, ihre Bewertungsaufgaben sachkundig und selbstbewusst wahrzunehmen, sich aber zugleich der Schnittstellen und Grenzen ihres Leistungsbereichs schärfer bewusst zu werden. Beiden Gruppen gemeinsam ist ein verständnisvollerer Dialog zu wünschen.

Hinsichtlich weiterer Details zum Bewertungsvorgang bei geringen optischen und technischen Mängeln wird auf das Fachbuch *Oswald, R.; Abel, R.;* *Hinzunehmender Unregelmäßigkeiten bei Gebäuden; Typische Erscheinungsbilder; Beurteilungskriterien; Grenzwerte; 3. Auflage; Vieweg & Sohn Verlag, Wiesbaden; November 2005* verwiesen.

## Korrespondenz:

*Prof Dr-Ing Rainer Oswald*

*Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Bauphysik und Bautenschutz 52072 Aachen, Theresienstraße 19*

*Telefon +49-241-15 50 26, Fax +49-241-910 507-20*