

## Stuttgarter Bausachverständigentag 2020

### Technische Grundlagen, Aktuelles aus 2019/2020 und Sachverständigenrecht

Das Bauwesen in Deutschland hatte in den vergangenen Jahren eine historische Hochkonjunktur erlebt. Doch wo viel und schnell gebaut wird, ist auch mit Schäden und Streitigkeiten zu rechnen. Demgegenüber sinkt die Zahl der Sachverständigen seit Jahren stetig, während der Altersdurchschnitt steigt.

In ihren Begrüßungen zum Stuttgarter Bausachverständigentag warben Walter Herre, erster Vorsitzender BVS Landesverband

Baden-Württemberg e.V. und Peter Reinhardt, Geschäftsführer Institut Fortbildung Bau (IFBau), deshalb sowohl für die Teilnahme an qualifizierenden Fortbildungsveranstaltungen als auch ausdrücklich dafür, den Weg des Sachverständigen einzuschlagen.

Der Stuttgarter Bausachverständigentag ist die zentrale Jahresveranstaltung für Bausachverständige und so fanden sich am 13. Februar rund 230 Interessierte aus dem gesamten Bundesgebiet ein, um sich über technische Grundlagen, Aktuelles aus 2019/2020 und Bau- und Sachverständigenrecht zu informieren.



Walter Herre, erster Vorsitzender BVS Landesverband Baden-Württemberg e.V.



Auditorium, Hospitalhof Stuttgart

### Technische Grundlagen

Den Auftakt machte Prof. Claus Flohrer, ö.b.u.v. Sachverständiger für Betontechnologie, Instandsetzung und zerstörungsfreie Prüfverfahren im Bauwesen, Schöneck, mit seinem Beitrag zur **Schnittstellenplanung bei WU-Konstruktionen**.

Oft als einfache Abdichtungstechnologie auch für die komplexesten Bauvorhaben und hochwertigste Nutzungen missverstanden, erfordern wasserundurchlässige Beton-Konstruktionen (WU) ein koordiniertes Zusammenwirken aller Beteiligten, gesamtheitliche Planung und eine Strategie zur Fehlervermeidung. Das pure Hoffen auf Selbstheilung bei Rissbildung führt dabei nicht zum Ziel. Ebenso sind Weiße Wannen mit Frischbetonverbundsystemen derzeit keine sichere Lösung für hochwertige Nutzungen, da die theoretisch erforderliche Ausführungsqualität in der Praxis gar nicht leistbar ist.

Im Fokus stehen die wasserführenden Risse, z.B. Trennrisse als mögliche Folge aus der Tragwerksplanung. Damit diese beherrschbar bleiben, heißt es sorgfältig zu konstruieren und zu planen, entweder um sie zu vermeiden oder gezielt nachträglich abzudichten. Dies erfordert eine hohe Verantwortung und Fachkenntnis des Koordinierenden, der auch Bauherr bzw. Nutzer aufklären und miteinbeziehen muss.

Aus der Nutzung resultieren die Anforderungen

und entsprechend sind über die Bedarfsplanung Verantwortlichkeiten

festzulegen. Einwirkungen aus Nutzung, Konstruktion und Umgebung sind dabei zu berücksichtigen und Risiken zu identifizieren. Die notwendigen Informationen, z.B. zur möglichen Entstehung von Rissen, deren Zugänglichkeit, auch in Verbindung mit dem Nutzungszeitpunkt, sind sicherzustellen und erfordern ein Zusammenwirken von allen Beteiligten. Weiße Wannen sind nur mit systematischer Planung und Planungskoordination, Schnittstellensteuerung und qualitätssichernder Ausführung beherrschbar und dann ein sicheres Abdichtungskonzept.



Professor Claus Flohrer

Durch eine Bemessung der Regenwasserretention bei Flachdächern können nach den technischen Regeln Abläufe reduziert werden und Notabläufe entfallen. Eine verzögerte Ableitung von Regenwasser führt zu einer einfacheren Entwässerungsanlage und ist in Bezug auf Umweltaspekte günstiger. Matthias Pallasch, Ingenieurgesellschaft Prof. Dr. Sieker, Hoppegarten, referierte zur

**Regenwasserretention bei Flachdächern:** angesichts der zunehmenden Zahl von Starkregenereignissen und Unwettern, aber auch Hitzestress und Hochtemperaturphasen ein drängendes Thema. Die Problematik wird einerseits durch den Klimawandel, andererseits durch die Urbanisierung mit Verdichtung und Versiegelung evoziert. Die „Sponge-City“ als Schwammstadt setzt dem Retention, Verdunstung, Versickerung und gedrosselte Ableitung entgegen. Gerade Dachbegrünungen haben hinsichtlich Verdunstung und damit Kühlung beträchtliches Potenzial und der städtische Gebäudebestand hat viele Flachdächer. Diese zu nutzen gebieten die planerischen Zielsetzungen mit Vorrang der Innenentwicklung und der angestrebten urbanen Mischung sowie die rechtlichen Vorgaben der Klimaschutzgesetzgebung. Aber auch zunehmende Einleitbeschränkungen in kommunale Entwässerungskanalnetze mit Überflutungsnachweis als baunebenrechtliche Verpflichtungen verlangen geeignete Lösungen. Die technischen Regelwerke von DIN, angefangen bei 1986-100, über FLL bis DWA liefern die Grundlagen, um softwaregestützt auf der Basis von Langzeitdaten der Regenspenden Simulationen von Rückhalte- und Ableitungsverhalten dynamisch zu modellieren. Der Nachweis einer möglichen schadlosen Überflutung ist in der Regel für ein 30-jähriges Regenereignis zu führen, ab 70% Dachflächenanteil des Grundstücks jedoch für ein 100-jähriges Ereignis zu überprüfen. Die unterschiedlichen Einflussfaktoren auf die Abflussbildung, z.B. gesteuerte Drosseln oder die Verdunstungsleistung, sind für den Wasserbilanzansatz in der Planung zu berücksichtigen. Wenn dann noch bei Betrieb und Pflege die neuralgischen Punkte beachtet



Dipl.-Ing. Matthias Pallasch

werden, lassen sich auch große Quartiere ohne Regenwassereinleitung in den Kanal sicher realisieren

## Aktuelles aus 2019 / 2020

Ein traditionell fester Bestandteil ist der bereits im Jahr 2014 erstmalig von den Veranstaltern des Stuttgarter Bausachverständigentags eingeführte Beitrag **zu neuen technischen Regelwerken und aktuellen Themen**. Jochen Stoiber, Referent für Architektur und Technik bei der Architektenkammer Baden-Württemberg und Helmut Stötzler, stellen zum Download eine umfangreiche Aufstellung zu relevanten Regelwerken und Themen zur Verfügung. Einige technische Neuerungen und aktuelle Themen wurden im Überblick kurz vorgestellt. Aufgrund einer Häufung aktuell aufgetretener und gravierender Schäden an Gebäuden aus Porenbetonmauerwerk, wurde der Beitrag kurzfristig ergänzt durch Michael Czarnetzki, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Esslingen.

Ralf Ertl, Beratender Ingenieur, ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden München, und Obmann im zuständigen DIN-Arbeitsausschuss, stellte anschließend die im Juli 2019 neu veröffentlichte **DIN 18202 Toleranzen im Hochbau** vor. Er erläuterte die



Dipl.- Ing. Univ. Ralf Ertl

beispielsweise im Fehlen einer Methodik zur Beurteilung optischer Mängel. Entscheidend ist daher, wenn erforderlich andere Genauigkeiten bzw. Festlegungen zu vereinbaren, insbesondere wenn ein besonderes optisches Erscheinungsbild zu erreichen ist.



Dipl.-Ing. Jochen Stoiber (o.), Dipl.-Ing. Helmut Stötzler (u.)



Rahmen der üblichen Sorgfalt bei durchschnittlicher, üblicher Art der Leistung. Die Norm dient als Grundlage für das funktionsgerechte Fügen unterschiedlicher Konstruktionen und Bauteile und ermöglicht so die Vereinbarung des geschuldeten Bausolls. Fügen dienen dem Toleranzausgleich, und das Fügen erfordert Passungsüberlegungen, die in der Planung zu bemessen sind. Die Grenzen der Anwendung der Norm hinsichtlich Erwartung und Akzeptanz zeigen sich

War das Vormittagsprogramm von technischen Grundlagen und Regeln bestimmt, widmete sich das Nachmittagsprogramm juristischen Themen. Dr. Alexander Eisenwiener vom Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg ging auf den Hintergrund, die rechtlichen Grundlagen und die Anforderungen zum **Schutz vor Radon in Gebäuden** ein. Auch wenn Strahlenschutzgesetz und Strahlenschutzverordnung bereits zum 31. Dezember 2018 mit entsprechenden Regelungen in Kraft getreten sind, bleiben noch etliche Fragen offen. So sind bisher u.a. weder die sogenannten Radonvorsorgegebiete festgelegt, für die eine erhöhte Radonbelastung in Gebäuden zu erwarten ist und in denen zusätzliche Maßnahmen erforderlich werden, noch ist beispielsweise geklärt, was unter dem in der Strahlenschutzverordnung für den Neubau in Radonvorsorgegebieten unter anderem vorgesehenen Einsatz „diffusionshemmender, konvektionsdicht verarbeiteter Materialien oder Konstruktionen“ zu verstehen ist. Ob hier die derzeit in Arbeit befindliche DIN SPEC 18117 weiterhelfen wird, bleibt fraglich. Offen ist auch noch die in der Diskussion zum Vortrag aufgeworfene Frage einer privatrechtlichen Haftung jenseits der gesetzlichen Verpflichtungen im Zusammenhang mit dem derzeit festgesetzten Referenzwert und den diversen weiteren Empfehlungen, z.B. der WHO.



Dr. Alexander Eisenwiener

**Die Auswirkungen des EuGH-Urteils vom 4. Juli 2019 auf die HOAI** bzw. den aktuellen Stand der Diskussion dazu, erläuterte anschließend Dr. Eric Zimmermann, Syndikusrechtsanwalt und Justiziar der Architektenkammer Baden-Württemberg. Der einzig gerügte Verstoß gegen die europäische Dienstleistungsrichtlinie ist die Verbindlichkeit der Mindest- und Höchstsätze, nicht jedoch die Honorarsätze oder gar die HOAI an sich. Das Gericht begründete dies mit der von ihm gesehenen Inkohärenz zwischen durchaus zulässigen qualitätssichernden Mindesthonorarsätzen einerseits und einer fehlenden umfassenden Regulierung für die Ausübung der Tätigkeit bzw. Erbringung von Planungsleistungen andererseits. Derzeit wird die unmittelbare Auswirkung und Anwendbarkeit der Entscheidung bei den deutschen Gerichten noch unterschiedlich beurteilt. Im Mai steht dazu aber beim Bundesgerichtshof ein Fall zur Entscheidung an, die dann hoffentlich richtungweisend ist. Somit bleibt derzeit die Empfehlung, Verträge mit eindeutiger und nachweisbarer Honorarvereinbarung zu schließen und gegebenenfalls bestehende Architektenverträge zu überprüfen. Für die Fortschreibung der honorarrechtlichen Regelungen sprechen sich die Planerorganisationen im breiten Verbund für ein zweistufiges Vorgehen aus: Erst soll der Bund eine europarechtskonforme Anpassung der HOAI vornehmen, vergleichbar der Steuerberatervergütungsverordnung mit Angemessenheitsvorbehalt und Regelsatz. Und im zweiten Schritt soll möglichst die fehlende Kohärenz durch qualitätssichernde und verbraucherschützende



Syndikusrechtsanwalt Dr. Eric Zimmermann

Regelungen bei Planungsleistungen hergestellt und somit die Voraussetzung für verbindliche Mindestsätze geschaffen werden.

## Baurecht und Sachverständigenrecht

Die Auseinandersetzung mit Fragen zu **Auslegungsspielräumen bei der Anwendung bauordnungsrechtlicher Anforderungen** sind häufig Bestandteil von gutachtlichen Beurteilungen und deswegen für Bausachverständige besonders wichtig. Über dieses Thema referierte Manfred Busch, Baudirektor, Regierungspräsidium Karlsruhe. Dazu erläuterte er zunächst das kaskadierende System des Bauordnungsrechts von der Landesbauordnung über die Ausführungsverordnung bzw.



Baudirektor Manfred Busch

Sonderbauverordnungen und Technischen Baubestimmungen bis hin zu ministeriellen Hinweisen und Mustervorschriften. Schutzziele des öffentlichen Baurechts sind insbesondere die Unversehrtheit von Leben und Gesundheit. Um dies zu erreichen, bedient sich das Baurecht sowohl auslegungsbedürftiger Rechtsbegriffe, als auch klarer oder maßlich definierter – zentimetergenauer – Anforderungen. Busch erläuterte dies anhand unterschiedlicher Beispiele, von Abstandsflächen über Gebäudeklassenfestlegungen bis zu Brandschutzanforderungen.

Fazit des Vortrags: Das Erreichen von Schutzziele steht im Vordergrund, Zahlen legen Größenordnungen fest, Abweichungen sind in bestimmten Grenzen möglich, es geht nicht um den Selbstzweck von isoliert betrachteten Vorgaben. Planer, Behörden und Sachverständige sollten den gesunden Menschenverstand und Abwägungsspielräume nutzen, anstatt mit prophylaktischen Sicherheitszuschlägen das Anforderungsniveau stetig höher zu schrauben.

Den Referentenentwurf zum **Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG)** mit interessanten Hintergrundinformationen stellte Wolfgang Jacobs, Rechtsanwalt, Geschäftsführer des BVS e.V., Berlin, vor. Zuletzt vor sieben Jahren wurde das JVEG angepasst, seither hat sich vieles verändert. Preise sind gestiegen, die Nachfrage nach Sachverständigenleistungen hat zugenommen und gleichzeitig stagniert die Zahl der öffentlich bestellten Sachverständigen. Der Referentenentwurf zum neuen JVEG bietet einen kleinen Lichtblick. Positiv zu werten ist die längst überfällige Anpassung der Stundensätze und Nebenkosten. Auch wird es Verbesserungen bezüglich § 2 JVEG (Verjährung der Vergütung) und zu § 3 JVEG (Vorschuss) geben. Zu § 13 JVEG (Besondere Vergütung) wird die praktische Anwendungsmöglichkeit verbessert und damit für Gerichte und Sachverständige einfacher zu gebrauchen sein.



BVS-Geschäftsführer Wolfgang Jacobs

Abschließend referierte Hans-Joachim Rast, Vorsitzender Richter am OLG Stuttgart, ebenfalls zu vergütungs- und haftungsrelevanten Fragen aus der Sachverständigentätigkeit im gerichtlichen Verfahren: **Erstattungsfähigkeit von Privatgutachter-Kosten und Fragen zum Herstellen und Wiederverschließen von Bauteilöffnungen.** Ersteres erläuterte Rast anhand konkreter Fallkonstellationen. Wichtig ist die Schriftform der Beauftragung, die bei kommunalen Auftraggebern gemäß Gemeindeordnung auch zwingend erforderlich ist. Gegebenenfalls sind mangelbedingte und nicht mangelbedingte Kosten gegeneinander abzugrenzen sowie die Erforderlichkeit sowohl dem Inhalt als auch der Höhe nach darzulegen. Daher empfehlen sich aussagekräftige Arbeitsnachweise, detailliert nach Art der Tätigkeit, dem einzelnen Mangel, eingesetztem Personal und konkretem Zeitpunkt. Zur Bauteilöffnung durch den Sachverständigen im Zivilprozess liegen bisher keine klare gesetzliche Regelung vor und weder eine höchstrichterliche Entscheidung noch eine einheitliche Meinung bei den Gerichten. Zustimmung des betroffenen Eigentümers ist grundsätzlich Voraussetzung, ebenso wie die ausdrückliche Anordnung des Gerichts. Dann bleibt noch die Abgrenzung, ob die Bauteilöffnung zur Vorbereitung der Begutachtung dient oder bereits Teil der Begutachtung selbst wird, da bereits die Bauteilöffnung Erkenntnisse zum Schaden selbst liefert. Nach ganz überwiegender Auffassung besteht jedoch keine Verpflichtung des Sachverständigen zur Bauteilschließung.



VorsRiOLG Hans-Joachim Rast



V.l.n.r.: BVS-Geschäftsführer Wolfgang Jacobs, BVS-Präsident Willi Schmidbauer, Vorsitzender des BVS Baden-Württemberg Walter Herre, Helmut Stötzler, Geschäftsführer des IFBau Peter Reinhardt.

Interessant für alle Teilnehmer und Nicht-Teilnehmer: Vorträge und Skripte stehen im Internet zum Download zur Verfügung: [www.akbw.de/BSVT2020.html](http://www.akbw.de/BSVT2020.html)

Der nächste Stuttgarter Bausachverständigentag findet am 11. März 2021 in Stuttgart im Hospitalhof statt.

Helmut Stötzler / Jochen Stoiber

Bilder: Felix Kästle