



Dipl.-Bauing. (FH) Wilhelm Seewitz,
öffentlich bestellter und vereidigter
Bausachverständiger,

geb. am 25.03.40 in Barby an der Elbe,

1965 Ingenieurexamen Industriebau,

1998, geprüfter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden, von der Techni-
schen Akademie Südwest e.V., Sitz
Universität Kaiserslautern SB 9809-17,

1999 von der Handwerkskammer Mag-
deburg öffentlich bestellter und verei-
digter Sachverständiger für das
Zimmererhandwerk,

1980- 85 Stellvertreter des Kreisbaudi-
rektors im Kreisbauamt Schönebeck,

1985-90 Kreisbaudirektor im Kreis-
bauamt Schönebeck,

1990-2002 Geschäftsführer der Seewitz-
Treppenzbau GmbH Schönebeck/Elbe

Seit 1998 tätig als Bausachverständiger
im Salzlandkreis und Deutschland-
weit.

Es ist Anliegen dieses Buches, den Ver-
braucher, aber auch den Fachmann
über die Arbeit und die Probleme der
Sachverständigentätigkeit aufzuklä-
ren. Dazu kommt die Notwendigkeit
Baufehler und Baumängel durch früh-
zeitige Zusammenarbeit mit dem Bau-
sachverständigen zu vermeiden.



**Dieses Buch widme ich meinen Enkeln
Theo und Clemens.**

Dipl.-Bauing. (FH) Wilhelm Seewitz

Der Sachverständige im Bauwesen

Bauprobleme, Problemlösungen,

Beispielgutachten-Auszüge in diesem Buch

**sind die Grundlage für die Erläuterungen im Hinblick auf
Schadensbild, Schadensursache, Schadensbehebung,
Schadensvermeidung.**



© 2022 **Der Autor:** Dipl. Bauing. (FH) Wilhelm Seewitz

Umschlag, Illustration: Der Autor

Lektorat:

Druck und Distribution im Auftrag des Autors,

“tredition GmbH, Halenreihe 40-44, 22359 Hamburg, Deutschland”

ISBN

Paperback ISBN Paperback

Hardcover ISBN Hardcover

e-Book ISBN e-Book

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Die Verantwortung für den Inhalt liegt beim Autor. Jede Verwertung ist ohne seine Zustimmung unzulässig. Die Veröffentlichung und Verbreitung erfolgt im Auftrag des Autors, erreichbar unter << tredition GmbH, Abteilung Impressumsservice, Halenreihe 40-44, 22359 Hamburg.

Vorwort zu Band 1 / 2022

Wir möchten Ihnen einige ausgewählte Gutachtenbeispiele und Auszüge aus Gutachten, Bauprobleme und Problemlösungen vorstellen.

Es wäre wünschenswert, wenn alle an der Bauplanung, Bauvorbereitung, Bauausführung und Bauabnahme Beteiligten den Bausachverständigen einschalten würden. Dies sollte nicht nur geschehen, um im Nachhinein Planungsmängel, Bauprobleme und Bauschäden festzustellen, sondern auch, um all diese zeit- und kostenintensiven Fehler und Schäden durch eine frühzeitige Zusammenarbeit zu vermeiden.

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Wir weisen darauf hin, dass jede Verwertung, auch auszugsweise, außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ohne Zustimmung des Urhebers unzulässig und strafbar ist. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Verfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Medien und Systemen. Autor und Herausgeber haben dieses Werk nach bestem Wissen und mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Trotz aller Sorgfalt können inhaltliche und technische Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Verwendung der aufgeführten Beispielgutachten, Mustergutachten und Auszüge, auch nur auszugsweise zum Vergleich oder zur Erstellung von Gutachten für eigene Problemlösungen, empfehlen wir eine Rücksprache mit dem Autor dieses Buches. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beispiele nicht immer eins zu eins übertragbar sind. Die Beispiele geben einen Einblick in ausgewählte Schwerpunkte aus der Arbeit und Erfahrung des Verfassers als Bauingenieur seit 1965 und als Bausachverständiger seit 1995. Der Verfasser ist sich bewusst, dass trotz langjähriger Erfahrung die technische Entwicklung und die Anwendung der einschlägigen Rechtsvorschriften einem ständigen Wandel und Fortschritt unterliegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine direkte Übertragung auf den Einzelfall nicht möglich ist. Die Verantwortung für die eigene Analyse und Bewertung liegt in jedem Fall beim Anwender.

Dipl.-Bauing. (FH) Wilhelm Seewitz

Inhaltsverzeichnis

Seiten

Teil I – Grundlagen

1.0 Der Sachverständige, Grundsätze und Aufgaben.....	12
1.1 Voraussetzungen für die Arbeit des Sachverständigen.....	15
1.2 Risiken u. Haftungsfragen der Sachverständigentätigkeit.....	16
1.3 Die am Bau Beteiligten.....	19
1.3.1 Der Bauherr.....	19
1.3.2 Der Architekt.....	20
1.3.3 Der Bauunternehmer.....	21
1.3.4 Der Bauingenieur.....	21
1.3.5 Der Statiker/Tragwerksplaner.....	22
2.0 Verträge im Bauwesen.....	25
2.1 Der BGB-Vertrag.....	25
2.2 Die Baubeschreibung.....	28
2.3 Der Bauvertrag.....	29
3.0 Die Bauberatung und Schwerpunkte.....	30
3.1 Bauvorbereitung.....	30
3.2 Bodengutachten erstellen lassen.....	30
3.3 Vermessung der Grundstücke und Teilgrundstücke.....	31
3.4 Vertragsvorbehalt Baugenehmigung.....	31
3.5 Erschließung.....	32
3.6 Baustellenprotokoll.....	32
3.7 Bauversicherungen.....	33
3.8 Bauabnahme.....	33
3.9 Checkliste Bauabnahme.....	34
3.11 Wirkungen der Bauabnahme.....	35

4.0 Zusatzleistungen, Zusatzaufträge.....	36
4.1 Ankündigungspflicht.....	36
4.2 Erfüllungspflicht.....	36
4.3 Leistungsverweigerung.....	36
4.4 Berechnung der Ververgütung.....	36
5.0 Garantie, Garantieschein, verdeckte Mängel.....	36
5.1 Garantiefrist, Rügefrist.....	37
5.2 Garantieschein.....	38
5.3 Barsicherheit.....	38
5.4 Rückbehalt des Werklohnes bei offenen Mängeln.....	38
5.5 Gesamtbetrachtung der Gewährleistung	39
5.6 Verdeckte Mängel.....	40
5.7 Die allgemein anerkannten Regeln der Technik.....	40

Teil II – Praxisbeispiele

6.0 Gutachten, Auszüge, Beispiele, Veröffentlichungen.....	41
6.1 GA 001 Holzstufen auf einem Stahlbeton-Treppenlauf.....	42
6.2 GA 002 Fehlerhafte Sanierung eines Fachwerkhauses.....	53
6.3 GA 003 Fachwerkhaus, Teilabnahme Zimmererarbeiten.....	74
6.4 GA 004 Fachwerkhaus schlecht saniert.....	92
6.5 GA 005 Holzschutzgutachten.....	106
6.6 GA 006 Baumängel an einer Friedhofskapelle.....	122
6.7 GA 007 Ein Fertighaus, alles andere als fertig.....	137
6.8 GA 008 Binderdachkonstruktion versagte.....	145
6.9 GA 009 Standsicherheit, Dachstühle Wohnkomplex.....	165
6.10 GA 010 Pergola, fehlerhaft und minderwertiges Holz.....	180
6.11 GA 011 Balkonkonstruktion, Baumängel u. Baufehler.....	187
6.12 GA 012 Baumängel u. Baufehler an einer Holzbrücke.....	195
6.13 GA 013 Konstruktion d. Treppenanlage beanstandet.....	202

6.14 GA 014 Verlegung von Hobeldielen.....	214
6.15 Wenn die Treppe knarrt, stimmt etwas nicht.....	223
6.16 Balkon am Einfamilienhaus.....	225
6.17 Treppe ohne Wangen.....	227
6.18 Ein Gartenpavillon.....	229
7.0 Literaturverzeichnis.....	231
8.0 Abkürzungen.....	232
9.0 Fazit zum Band 1.....	234

(Teil III, Band 2 folgt voraussichtlich in den Jahren 2025 / 2026)

Einleitung

Bitte beachten Sie, dass trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr für die Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Unterlagen und Beispiele übernommen werden kann. Zur Erläuterung, Beschreibung und Darstellung von Vorschlägen zur Veränderung der jeweiligen Situation werden in den einzelnen Kapiteln beispielhaft Gutachten auszugsweise zitiert, aufgeführt und beschrieben. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei nicht um Abschriften oder Kopien handelt. In einigen Fällen können Hinweise auf die Literatur, die der Verfasser dieses Buches in seiner langjährigen Tätigkeit als Gutachter verwendet hat, hilfreich sein.

„Täglich werden wir mit dem technischen Fortschritt konfrontiert, was für den Einzelnen manchmal eine Herausforderung darstellen kann. Insbesondere wenn es darum geht, die damit verbundenen Veränderungen zu verstehen und ein Gefühl der Sicherheit zu entwickeln. Die zunehmende Komplexität technischer Geräte und die vielfältigen Möglichkeiten, wie ein Ereignis ablaufen kann, stellen den Einzelnen vor die Herausforderung, den Überblick zu behalten, Zusammenhänge zu erkennen und bei der Arbeit zu beachten.

Die technische Entwicklung führt leider zu einer zunehmenden Gesetzesflut und einer nicht mehr überschaubaren Fülle von Normen, Verordnungen und Vorschriften. Dies hat in der modernen Industriegesellschaft in zunehmendem Maße dazu geführt, dass bautechnische Vorgänge und weitreichende rechtliche Entscheidungen immer komplexer werden und daher eine besondere Sachkunde erfordern, über die der Entscheidungsträger selbst nicht immer im erforderlichen Umfang verfügt. Diese Entwicklung ist ein typisches Phänomen unserer arbeitsteiligen Gesellschaftsstruktur, die hier mehr auf Spezialisten setzt.

Ich möchte darauf hinweisen, dass das Unbehagen des Einzelnen an der Vielzahl der Regelungen auch ein Unbehagen an der Komplexität unserer Lebensverhältnisse sein könnte. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, ob die Beschleunigung der Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten nicht die Anpassungs- und Aufnahmefähigkeit vieler Menschen überfordert. All dies führt jedoch nicht zwangsläufig zu einer Situationsge-

bundenheit und Spezialisierung. Vielmehr führt dies dazu, dass Verbraucher und Betroffene vermehrt beratende Bausachverständige aufsuchen, was durchaus als Spezialisierung bezeichnet werden kann. Dabei gilt es, die Anforderungen der Wirtschaft und der Verbraucher mit den Möglichkeiten der Technik und der Produktion in Einklang zu bringen. Es empfiehlt sich, in jedem Fall die geltenden Verordnungen, Gesetze und Rechtsnormen zu berücksichtigen.

Die verschiedenen Bereiche scheinen sich gegenseitig durchdringen, ergänzen und gelegentlich zu widersprechen. Dies kann für den Einzelnen, sei es Laie, Techniker oder Jurist, mitunter herausfordernd sein, den Standpunkt des Gesprächspartners zu verstehen. So bringt jeder der Beteiligten seine ganz eigenen Erfahrungen, eine eigene Sprache, Urteile und möglicherweise auch Vorurteile mit in die Diskussion ein.

Dabei ist zu beachten, dass das Verstehen und Einfühlen in Gesetzestexte für den juristischen Laien ebenso schwierig sein kann wie für den Juristen das Verstehen bautechnischer Zusammenhänge und bautechnischer Normen. Darüber hinaus ist zu beobachten, dass die fortschreitende Verrechtlichung aller Lebensbereiche auch vor der bautechnischen Entwicklung nicht Halt macht. Es ist davon auszugehen, dass die Tätigkeit von Sachverständigen in Zukunft an Bedeutung gewinnen wird. Dies betrifft insbesondere den Bereich zwischen technischem Fortschritt und Rechtsordnung. In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass sich die technische Normung in der Partnerschaft der am Wirtschaftsgeschehen Beteiligten entwickelt und sowohl einer dynamischen Fortschreibung als auch der Interpretation durch die am Bau Beteiligten und die Sachverständigen unterliegt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen von Klocke (3. Auflage, Seite 16) verwiesen.

Rechtsordnungen, Gesetze und Verordnungen werden vom Staat erlassen, wobei es sicherlich noch Optimierungspotential gibt. Der Grundsatz, vorausschauend zu arbeiten und entwicklungshemmende Gesetze und Vorschriften durch solche zu ersetzen, die den technischen Fortschritt fördern, wird jedoch nicht immer beachtet. Ein solcher Ansatz würde dazu beitragen, die Planung und praktische Arbeit für viele Beteiligte zu er-

leichtern. Ziel sollte es sein, Gesetze zu schaffen, die den Prozess beschleunigen und damit wesentlich verbessern.

Der vorliegende Band 1 der Reihe "Der Sachverständige im Bauwesen" hat den Schwerpunkt "Holzbau und Zimmerei". Er stammt aus der Tätigkeit des Autors als >>öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für das Zimmererhandwerk<< der HWK Magdeburg. Die aufgeführten Gutachten sind exemplarisch ausgewählt.

Band 2 erscheint 2025/26 und enthält die Arbeiten des Verfassers aus der Tätigkeit, GA des „Geprüften Sachverständigen für Schäden an Gebäuden der Technischen Akademie Südwest TAS SB9809-17, Sitz Universität Kaiserslautern“.

1.0 Der Sachverständige, Grundsätze und Aufgaben

Das Bauwesen wird immer technischer und spezialisierter. Das ist im täglichen Leben nicht anders. Auch deshalb werden immer mehr Gutachten von Sachverständigen benötigt. Diese Sachverständigentätigkeit ergibt sich vor allem auch aus den Anforderungen der am Bau Beteiligten bei der Bauplanung, Bauausführung, Bauüberwachung und Bauabnahme. All dies hat zu einer verstärkten Nachfrage nach Sachverständigentätigkeiten geführt. Dabei geht die Handwerkskammer, die die öffentliche Bestellung und Vereidigung der Sachverständigen vornimmt, nicht davon aus, dass die Sachverständigentätigkeit der einzige Beruf ist, sondern dass aktive Handwerker (Meister und Ingenieure) als Sachverständige tätig werden.

Die Sachverständigentätigkeit setzt aber nicht nur überdurchschnittliche Sachkunde auf dem zugelassenen Fachgebiet, wirtschaftliche Unabhängigkeit und Objektivität voraus. Sondern auch Einfühlungsvermögen in die zu bearbeitenden Probleme, umfangreiche Berufserfahrung und Kenntnisse des gesamten Baugeschehens bilden die Grundlagen. Die ständige Auseinandersetzung des Sachverständigen mit der technischen Entwicklung seines Berufes und seines Fachgebietes ist unerlässlich. Nur so ist er in der Lage, sich immer wieder das erforderliche Fachwissen anzueignen und auf der Höhe seiner gutachterlichen Arbeit und Tätigkeit zu bleiben und hier auch zu bestehen.

Die Sachverständigentätigkeit kann nicht ohne weiteres durch ein Fachstudium oder einen Fachlehrgang ersetzt werden, sondern muss durch ständige Fortbildung in der Sachverständigentätigkeit, ergänzt durch Seminare und Fachvorträge, erworben werden.

Die Sachverständigentätigkeit kann daher heute nicht mehr als Alterssicherung oder Tätigkeit für Ruheständler angesehen werden, sondern erfordert in der überwiegenden Zahl der Aufgaben ein überdurchschnittliches Fachwissen, das ständig auf dem neuesten Stand gehalten werden muss um es auch anwenden zu können.

Diese Sachverständigentätigkeit setzt ein unmittelbares Vertrauensverhältnis zum Auftraggeber voraus, erfordert die persönliche Leistung des jeweiligen Sachverständigen und seine völlige wirtschaftliche Unabhängigkeit vom Auftraggeber.

Sachverständige in abhängigen Beschäftigungsverhältnissen sind daher die Ausnahme. Mit der öffentlichen Bestellung des Sachverständigen ist keine Zulassung zu einem bestimmten Beruf verbunden. Die Sachverständigentätigkeit ist vielmehr Ausdruck und Teil des Grundberufs, in dessen Wirkungskreis die Gutachten zu erstatten sind.

Die Sachverständigentätigkeit wird im Interesse und im Auftrag der Wirtschaft, der Gerichte und oft auch im Einzelfall für den Betroffenen ausgeübt.

Immer wieder hat der Verfasser dieses Buches die Erfahrung gemacht und auch beim Studium der einschlägigen Fachliteratur erkannt, dass bis zu 90 % aller Urteile den schriftlich vorliegenden Gutachten positiv oder tendenziell positiv folgen. Der Richter, der in diesem Zusammenhang die Tatsachen und Beweismittel kennt, sie zugrunde legt und würdigt. Offensichtlich werden die meisten Prozesse mit Sachverständigen, durch die innerhalb von etwa drei Monaten abgegebenen Gutachten entschieden. Das ist ein Grund zur Genugtuung, wenn man bedenkt, dass dem Richter niemand zur Seite steht, wenn er das Gutachten zu prüfen hat um sich von deren Inhalt zu überzeugen und zugrunde zu legen. Von gleicher oder ähnlicher Bedeutung ist ein Gutachten für den Auftraggeber bei der Vorbereitung von Entscheidungen über die Planung und Durchführung von Baumaßnahmen. Aber auch Behörden und Politiker bedienen sich in zu-

nehmendem Maße des Rates von Sachverständigen als Einzelgutachter oder Gutachterausschüsse.

Angesichts der schwerwiegenden, kostspieligen und möglicherweise negativen Folgen technischer Entscheidungen ist eine gewissenhafte und fachlich fundierte gutachterliche Tätigkeit unerlässlich. Der Sachverständige sollte sich jedoch stets seiner Rolle als Entscheidungshilfe bewusst sein und nicht die Verantwortung des Entscheidungsträgers übernehmen. Dies darf auch nicht partiell geschehen. Denn Prognosen und Abschätzungen können nur Modellcharakter haben. Sie sind von zahlreichen Voraussetzungen, Bedingungen und spezifischen Zusammenhängen abhängig. Nebenwirkungen und mögliche Risiken können nur näherungsweise und für bestimmte Fälle vorhergesagt werden.

Sicherheitsanalysen und Gutachten zur Risikoabschätzung sowie Kosten-Nutzen-Analysen gehören daher nicht nur zu den schwierigsten gutachterlichen Aufgaben, sondern zeigen auch die Grenzen gutachterlicher Tätigkeit auf.

Die Vielfalt des Wirtschaftslebens wirft immer wieder die Frage auf, ob die zur Beurteilung von Streitfragen und zur Erstellung von Gutachten benötigten Sachverständigen "Generalisten" oder "Spezialisten" sein sollen und warum das so sein sollte oder nicht.

Vor Jahrzehnten galt in fast allen Bereichen der Wirtschaft der Sachverständige als typischer Vertreter seines Fachgebietes in seiner Gesamtheit. Mit zunehmender Spezialisierung und Verwissenschaftlichung vieler Bereiche hat sich auch im Sachverständigenwesen der Spezialist durchgesetzt. Dennoch kommen Gerichte, Wirtschaft und Betroffene oft nicht ohne Generalisten aus. In typischen Bauprozessen geht es in der Mehrzahl der Fälle um eine Vielzahl von zu analysierenden Beanstandungen, die in der Regel unterschiedlichen Verantwortungsbereichen zuzuordnen sind. Zum Beispiel der Planung, der Ausführung, der Bauüberwachung. Dies betrifft dann die unterschiedlichsten Gewerke wie Tiefbau, Gründung, Rohbauunternehmen, Ausbau- und Installationsfirmen etc. Sowohl der Bauherr als auch seine Helfer und Berater und ebenso der tätige Richter wären völlig überfordert, wenn sie vor Beginn eines notwendigen Prozesses überblicken und festlegen sollten, welche Fachleute oder auch Firmen im Einzel-

zelfall tätig waren und zu beteiligen sind. Hier ist der Sachverständige gefragt. Es ist aber keine Schande, wenn der Sachverständige auf die Grenzen seines Wissens hinweist und ggf. die Hinzuziehung von Fachleuten empfiehlt oder gar fordert. Zwar ist von jedem Sachverständigen eine überdurchschnittliche Fachkenntnis auf seinem Bestellsgebiet zu verlangen, doch schließt dies nicht aus, dass einzelne Gutachtersaufgaben einen zu Beginn der Arbeit oft nicht erkennbaren Schwierigkeitsgrad aufweisen, der die Hinzuziehung eines Spezialisten zwingend erforderlich macht.

Für den Sachverständigen, der häufig kein Interesse an einer ständigen Gutachtersstätigkeit oder gar an einer öffentlichen Bestellung hat, ergeben sich aus der Tatsache der gelegentlichen Gutachtersstätigkeit besondere Aufgaben der Aus- und Fortbildung auf den Gebieten der Gutachtersstätigkeit. Denn gerade für ihn, den Sachverständigen, ist es wichtig, dass auch er seine Gutachten und Aussagen so verfasst, dass sie für Auftraggeber und auch andere Beteiligte nachvollziehbar und verständlich sind.

1.1 Voraussetzungen für die Arbeit des Sachverständigen

Da die Sachverständigenstätigkeit in der Regel einen erheblichen, oft maßgeblichen Einfluss auf fremde Entscheidungen mit unter Umständen schwerwiegenden Folgen für den Betroffenen hat, stellen Rechtsprechung und Sachverständigenordnungen sehr hohe Anforderungen an den Sachverständigen:

- Überdurchschnittliches Fachwissen ist selbstverständlich, der "neueste Stand der Wissenschaft" ist zu berücksichtigen,
- Eine objektive und qualifizierte Begutachtung muss immer gewährleistet sein,
- ein ausreichendes Einkommen ist Voraussetzung für wirtschaftliche und persönliche Unabhängigkeit.
- Wie kann der Laie erkennen, ob diese Voraussetzungen erfüllt sind?
- Die Gewerbefreiheit in unserem Staat erlaubt es jedem, der „etwas von der Sache versteht“, sich als Sachverständiger zu bezeichnen. Gesetzlichen Schutz genießt die Bezeichnung "öffentlich bestellter u. vereidigter Sachverständiger".

Wie viel Enttäuschung und Schaden wurde und wird aber dadurch verursacht, dass sich Personen als Sachverständige bezeichnen und Gutachten erstatten, ohne die Voraussetzungen für diese Tätigkeit zu erfüllen.

Jeder Auftraggeber sollte sich daher vorher gründlich informieren, ob der von ihm ausgewählte Sachverständige über die für den zu beurteilenden Fall erforderlichen Kenntnisse und Voraussetzungen verfügt. Solange der Gesetzgeber den Missbrauch der Bezeichnung "Sachverständiger" nicht unterbindet, haben Berufsverbände und Kammern keine Möglichkeit, den Auftraggeber vor ungeeigneten Personen zu schützen. Dennoch sollte jeder Sachverständige, der sich für eine Sachverständigentätigkeit interessiert, selbst prüfen, ob er folgende Fähigkeiten beherrscht oder entwickeln kann.

- systematische Arbeitsweise.
- Analyse eines mehr oder weniger komplizierten Sachverhalts- verständliche Darstellung eines größeren Sachverhaltskomplexes.
- Die Fähigkeit, ein Gutachten zu erstellen, setzt voraus, den Sachverhalt richtig zu ermitteln und zu beurteilen, die Leistung anderer richtig einzuschätzen,
- die gutachterlichen Feststellungen in ihren wesentlichen Teilen verständlich und nachvollziehbar darzustellen.

Ein Gutachten, das vom Auftraggeber und den Beteiligten nicht verstanden wird, verfehlt nicht nur seinen Zweck, sondern verunsichert die Beteiligten. Darüber hinaus gefährdet es das Ansehen und den Honoraranspruch des Sachverständigen.

1.2 Risiken und Haftungsfragen der Sachverständigentätigkeit

Die Risiken, die sich bei der Durchführung eines Bauvorhabens aus haftungsrechtlicher Sicht für die verschiedenen am Bau Beteiligten ergeben, sind enorm. Sie ergeben sich bereits daraus, dass mit dem Bauentschluss des Bauwilligen eine Zweckgemeinschaft verschiedener Rechtssubjekte entsteht, deren Ziel es ist, die Fertigstellung des Bauwerks zu fördern.

Je größer aber die Zahl der am Bau Beteiligten ist, desto größer ist auch das Risiko von Fehlern, Mängeln, Schäden und Verlusten. Denn niemand kann sich darauf verlassen, dass andere oder er selbst in der Lage ist, den Eintritt solcher Nachteile zu vermeiden. Um die Risiken, die eine solche Gefahrengemeinschaft mit sich bringt, zu minimieren zu minimieren, ist es entscheidend, dass alle Beteiligten frühzeitig wissen, mit wem sie es zu tun haben. Nur so können die Stärken und Schwächen des jeweils anderen einigermaßen überschaubar eingeschätzt werden. Es muss also frühzeitig geklärt werden, wer welche Aufgaben übernimmt, um spätere Überschneidungen zu vermeiden. Die Frage, wer Beteiligter an einem Bauvorhaben ist, lässt sich nicht pauschal beantworten, sondern hängt jeweils von den Besonderheiten des Einzelfalls ab. Dies ergibt sich schon daraus, dass bei einem kleinen Objekt wie einem Einfamilienhaus nur wenige Personen tätig werden müssen, während bei einem größeren Projekt mehrere Personen erforderlich sind., während man bei einem größeren Vorhaben wie z.B. einem Hochhaus, einer Brücke, einer Straße, einem Kraftwerk oder einem Flughafen auf die Mitarbeit vieler, insbesondere auch von Spezialisten angewiesen ist. Dennoch gibt es - wie schon in der Einleitung angedeutet - eine Reihe von Personen, die man als Zentralfiguren jedes Bauobjekts bezeichnen kann.

Dazu zählt der Bauherr, der Architekt, der Bauunternehmer und die Bauhandwerker wie z.B. der Maurer, der Zimmerer, der Dachdecker, der Bodenleger, der Elektriker und der Maler. Daneben können weitere Baubeteiligte eingeschaltet sein. Insbesondere sind hier der Bauingenieur und der Statiker zu nennen, die im Allgemeinen zur Gruppe der sog. Sonderfachleute gerechnet werden. Zwar verwendet die HOAI im Gegensatz zu § 3 1 GOA den Begriff des Sonderfachmanns nicht mehr, er hat jedoch allgemein Eingang in die Bauterminologie gefunden. Zu den Sonderfachleuten werden ferner u.a. gezählt: Fachleute für bodenmechanische Untersuchungen, Klima, Heizung und Lüftung, sanitäre Anlagen, Stark - und Schwachstromanlagen, Schallschutz und Raumakustik, Vermessung, Drainagen und Außenanlagen, Ver- und Entsorgung und Straßenbau. Zumindest erwähnt werden sollte außerdem, dass es vor allem bei größeren Bauvorhaben Sonderformen von Baubeteiligten gibt, nämlich der Gene-

ralunternehmer, den Generalübernehmer, den Baubetreuer, den Bauträger und die Arbeitsgemeinschaft, auch ARGE genannt.

Der Einsatz dieser Baubeteiligten schafft eine Reihe zusätzlicher, zu meist diffiziler Rechtsprobleme, auf die an dieser Stelle nicht näher eingegangen werden kann. Es wird auf die hierfür einschlägige Spezialliteratur verwiesen.

Schon aus dieser Aufzählung, die keineswegs abschließend ist, ergibt sich, dass ihnen auch vom Umfang her unterschiedliche Aufgaben zugewiesen sind, die mit einer größeren oder auch geringeren Verantwortlichkeit korrespondieren. Daher verwundert es nicht, wenn sich die Rechtsprechung und die Literatur immer wieder nur mit einigen Baubeteiligten beschäftigen, während andere kaum Erwähnung finden.

Deshalb wird hier die nachfolgende Darstellung nur auf einige B, **der** Bauunternehmer und mit erheblichen Einschränkungen der Bauingenieur und der Tragwerksplaner. Alles, was zu diesen Berufsgruppen gesagt wird, gilt mit Ausnahme berufsspezifischer Besonderheiten grundsätzlich auch für die anderen am Bau Beteiligten. Auch wenn sich die Tätigkeitsfelder zum Teil nicht unerheblich unterscheiden, liegen allen Tätigkeiten die gleichen haftungs- und versicherungsrechtlichen Grundprinzipien zugrunde. Soweit jedoch Abweichungen besonders erwähnenswert erscheinen, wird darauf deutlich und mit entsprechenden Nachweisen hingewiesen.

Die unbestritten wichtigsten Beteiligten an einem Bauvorhaben sind der Bauherr, der Architekt und der Bauunternehmer. Ihre herausragende Stellung gegenüber allen anderen am Bau Beteiligten kommt schon darin zum Ausdruck, dass sie in der Regel an jedem Bauobjekt beteiligt sind, sieht man einmal von den rechtlich grundsätzlich unzulässigen Schwarzarbeiten ab. Es ist daher nicht verwunderlich, dass zu ihren Aufgaben, Rechten und Pflichten eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen existiert und sie auch im Mittelpunkt des Interesses der Literatur stehen. Dieser Umstand wirft für eine Untersuchung, die sich mit der Haftung und Versicherung der am Bau Beteiligten befasst, nicht unerhebliche Schwierigkeiten auf. Einerseits zeigt die Vielzahl der Stellungnahmen, welche Probleme in der Praxis immer wieder auftauchen und daher einer Erörterung bedürfen.

Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, worauf sich die Untersuchung bilden soll. Bei der Abwägung dieser beiden Gesichtspunkte wird man dem letztgenannten Aspekt den Vorrang einräumen müssen. Das bedeutet, dass nur solche haftungsrechtlichen Probleme näher zu behandeln sind, die auch aus versicherungsrechtlicher Sicht von Bedeutung sind. Hinsichtlich weiterer haftungsrechtlicher Einzelheiten ist hingegen auf die weiterführenden Darstellungen zu verweisen. Um sich jedoch ein Bild davon zu machen, welchen konkreten Risiken die wichtigsten am Bau Beteiligten ausgesetzt sind, sollen diese zunächst im Hinblick auf die von ihnen in der Regel zu erfüllenden Aufgaben kurz dargestellt werden.

1.3 Die am Bau Beteiligten

1.3.1 Der Bauherr

Der Bauherr kann als Hauptakteur eines jeden Bauvorhabens bezeichnet werden, denn er ist es, der mit seiner Entscheidung zu bauen, die weitere Entwicklung in Gang setzt, aufrechterhält oder aus unterschiedlichen Gründen die Fertigstellung vorzeitig beendet.

Auf seine Initiative geht es auch zurück, wenn er die Verträge abschließt, in seinem Namen abschließt oder zumindest andere auf eigene oder fremde Rechnung mit der Durchführung des Bauvorhabens beauftragt. Trotz dieser umfassenden Stellung findet sich der Begriff des Bauherrn nicht in den zivilrechtlichen Vorschriften. Vielmehr wird er in der Terminologie des BGB als Besteller und in der Terminologie der VOB als Auftraggeber bezeichnet. Allerdings hat der Bundesgerichtshof den Begriff des Bauherrn mehrfach näher erläutert.

So hat er ihn in einer Entscheidung vom 22.12. 1953 als denjenigen bezeichnet, "der die baulichen Maßnahmen, insbesondere Neu- und Umbauten, Instandsetzungen und Abbrucharbeiten auf eigene Rechnung und Verantwortung in der Weise veranlasst, dass sein Wille das Bauwerk beherrscht und, abgesehen von der technischen Seite, für die Ausführung maßgebend ist."

Demgegenüber geht der BGH in einer Entscheidung vom 26.1. 1989 etwas weiter und weist darauf hin, dass der Begriff des Bauherrn dem Bau-

ordnungsrecht entstammt. Danach sei Bauherr, "wer selbst oder durch einen Dritten ein Bauvorhaben oder eine Baumaßnahme im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung wirtschaftlich und technisch vorbereitet und durchführt".

Für die zivilrechtliche Einordnung hat dies nach Auffassung des BGH zur Folge, dass der Bauherr Herr des gesamten Baugeschehens ist; er tritt nach außen, insbesondere auch gegenüber den Baubehörden, im eigenen Namen auf und ist in der Regel Eigentümer (oder sonst Berechtigter) des Baugrundstücks. Dabei mache es keinen Unterschied, ob er selbst mehrere Bauunternehmer mit der Ausführung einzelner Gewerke und mit der Bauausführung beauftragt. Dabei macht es keinen Unterschied, ob er selbst mehrere Unternehmer mit der Ausführung einzelner Gewerke und einen Architekten mit den Architektenleistungen beauftragt oder ob er einen Generalunternehmer mit der Ausführung des gesamten Bauwerks einschließlich Planung und Bauüberwachung betraut. In der Literatur wird ergänzend darauf hingewiesen, dass Bauherr eine natürliche Person, aber auch eine BGB-Gesellschaft, eine offene Handelsgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft sowie eine juristische Person wie eine GmbH oder eine Aktiengesellschaft sein kann.

Bauherr ist, wer Herr des gesamten Baugeschehens ist; er führt entweder selbst oder durch Dritte ein Bauvorhaben im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung durch. Bauherr kann eine natürliche Person sein, aber auch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, eine offene Handelsgesellschaft oder eine Kommanditgesellschaft, aber auch eine juristische Person wie eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung oder eine Aktiengesellschaft.

1.3.2 Der Architekt

Der Architekt nimmt bei der Realisierung des vom Bauherrn gewünschten Bauvorhabens eine entscheidende Stellung ein. Vom Bauherrn mit der Planung eines Bauobjektes beauftragt, obliegt ihm in der Regel auch der Abschluss von Verträgen mit anderen am Bau Beteiligten einschließlich deren Betreuung und Überwachung während der gesamten Bauzeit. Seine Koordinierungsfunktion hat dabei in den letzten Jahren immer mehr zu-