



■ 8. KOLLOQUIUM „VERBESSERUNG DER QUALITÄT IN RICHTSVERFAHREN ERSTATTETER GUTACHTEN“

Mangelbeseitigungsmaßnahmen und deren Kosten sowie Minderwerte

Mit diesem Schwerpunktthema setzte der Verband der Bausachverständigen Deutschlands e.V. in Kooperation mit der Ingenieurkammer Niedersachsen die erfolgreiche Reihe der Kolloquien „Verbesserung der Qualität in Gerichtsverfahren erstatteter Gutachten“, die 2007 ins Leben gerufen wurde, am 21. November fort. Über 140 Gäste, Richter, Rechtsanwälte und Sachverständige nahmen an der Veranstaltung teil.

In der Mehrzahl aller Gerichtsgutachten werden Fragen nach den notwendigen (möglichen) Mangelbeseitigungsmaßnahmen und den dadurch entstehenden Kosten gestellt. Sofern eine Mangelbeseitigung nicht vollständig oder gar nicht möglich ist, steht meist die Frage nach einem Minderwert im Raum. Dabei stellen sich folgende Fragen:

- Wie genau kann (muss) ein Sachverständiger Maßnahmen überhaupt beschreiben? Ist die Qualität einer Ausführungsplanung der Maßstab?
- Welche Quellen darf ein Sachverständiger nutzen, um Kosten zu schätzen? Welche Schätzungstoleranzen sind in gerichtlichen Verfahren akzeptabel? Hat ein Sachverständiger das BGH-Urteil zu VII ZR 75/03 vom 17. Juni 2004 zu beachten und deshalb hinsichtlich der von ihm angesetzten Preise nicht nur Datenbanken heranzuziehen, sondern umfassend zu recherchieren?
- Unter welchen Voraussetzungen kann überhaupt über Minderwerte gesprochen werden? Ist für die Angabe von Minderwerten ein zusätzlicher Sachverständiger für Wertermittlungen hinzuzuziehen?

Das Eröffnungsreferat zum Thema „Welche Anforderungen stellt das Gericht?“ hielt Herr Vorsitzender Richter am Landgericht Hannover **Dr. Markus Wessel**. Wessel verdeutlichte gleich zu

Beginn seines Beitrages, dass Mangelbeseitigungsmaßnahmen nur dann zu ermitteln sind, wenn man den Mangel selbst kennt. Dies wiederum setzt die Kenntnis des bestellten, des vertragsgemäßen Werkes voraus – und schon ist man mitten im Grenzbereich zwischen Recht und Technik. Der Mangel definiert sich schließlich als Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit. Letzterer ergibt sich aus der Auslegung des Vertrages, was eine klare Rechtsaufgabe ist und sich der Bearbeitung durch technische Sachverständige regelmäßig entzieht. Daraus folgt zwingend, dass das Gericht dem Sachverständigen vorzugeben hat, was er als Soll-Zustand anzunehmen hat. Sehr ausführlich widmete sich Wessel den allgemein anerkannten Regeln der Technik, wie sie zustande kommen und welcher Status jeweils maßgebend ist. Dabei wurde deutlich, dass den DIN-Normen häufig eine zu große Bedeutung zugesprochen wird, die das Deutsche Institut für Normung (DIN) selbst nicht für sich beansprucht und dem auch das Bundesverwaltungsgericht bereits 1987 widersprochen hat. Hinsichtlich der Mangelbeseitigungsmaßnahmen erwartet das Gericht schon eine nachvollziehbare Beschreibung der Maßnahmen – eine (leider durchaus in manchen Gutachten zu lesende) Angabe im Sinne von „Ein Stück Abbruch – Ein Stück Neubau“ ist dem Gericht nicht hilfreich. Allerdings bedarf es auch keiner Ausführungsplanung-Qualität; die Beschreibung der primär bedeutsamen Hauptarbeitsgänge reicht aus. Bezüglich der Kosten weist Wessel ausdrücklich darauf hin, dass neben den reinen Instandsetzungskosten weitere Kosten zu berücksichtigen sind, wie z.B. vor- und nachbereitende Arbeiten, Reinigungsarbeiten, Honorare für Planung, etc. Im Falle eines sog. Kostenvorschussprozesses erwartet das Gericht keine exakte Summe, sondern eine ungefähren, voraus-

sichtlichen Wert. Auch die Gerichte wissen, dass niemand von vornherein endgültige Kosten definitiv beziffern kann, insofern sind gewisse Unschärfen unvermeidbar, aber auch unschädlich. Im Schadensersatzprozess hingegen kommt es schon auf eine möglichst genaue Bewertung an; eine belastbare Schätzung ist insoweit erforderlich. Etwas anderes kann dann gelten, wenn die Mangelbeseitigungsmaßnahmen bereits ausgeführt sind und der Kläger die diesbezüglichen Kosten durch vorgelegte Rechnungen nachweist. In diesem Falle ist i.d.R. keine eigene Kosten-schätzung erforderlich, sondern die vorgelegten Rechnungen sind dem Grunde und der Höhe nach zu prüfen.

Im anschließenden Referat präsentierte Herr Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht **Stefan Obst** seine Wünsche an die Sachverständigenleistungen. Auch Obst strich heraus, dass dem Sachverständigen nur die Feststellung von Tatsachen obliege und er keine Rechtsfragen beantworten dürfe. Um dies zu ermöglichen, plädiert Obst an die Gerichte, eindeutige Beweisbeschlüsse zu erlassen, insbesondere eindeutige Anknüpfungstatsachen vorzugeben und den Sachverständigen gemäß § 404 a ZPO zu leiten, damit er gar erst nicht in die Gefahr gerät, zu Rechtsfragen eine Auskunft zu geben. Dies gelte insbesondere auch für die Auslegung eines (Bau-) Vertrages. Diesbezüglich kann der Sachverständige nur die tatsächliche Grundlage ermitteln, z.B. hinsichtlich des allgemeinen Verständnisses der maßgebenden sog. Verkehrskreise. Obst berichtete über seine Erfahrungen mit mündlichen Verhandlungen am streitbefangenen Objekt. Wenn Richter unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemeinsam mit den Parteien streitige bautechnische Details vor Ort behandeln, dann zeichnen sich häufig schneller Lösungen der Probleme ab, als wenn umfangreiche schriftliche



Moderierte die Veranstaltung: Dr.-Ing. Kindereit

Gutachten zu bewerten sind. Hinsichtlich der Mangelbeseitigung verdeutlicht Obst, dass grundsätzlich ein Anspruch auf eine fachgerechte Sanierung besteht, wobei eine oft beschriebene „Brauchbarkeit“ kein Kriterium ist. Nur wenn mehrere technisch gleichwertige fachgerechte Möglichkeiten der Instandsetzung bestehen, bleibt dem Unternehmer (sofern er überhaupt noch nachbessern darf) die Wahl der kostengünstigen Variante. Die häufig in Gutachten vorgenommene Bewertung der Mangelbeseitigungskosten hinsichtlich einer Unverhältnismäßigkeit ist ein grundlegender Fehler des Sachverständigen, denn hierbei handelt es sich allein um eine Rechtsfrage. Dabei ist zu beachten, dass es nicht um ein Verhältnis von Kosten zum ursprünglichen Werklohn geht, sondern allein um den zu erzielenden Erfolg. Ergänzend stelle er heraus, dass Minderung nur dann in Betracht komme, wenn es um geringfügige oder unerhebliche Abweichungen des Ist-Zustandes vom Soll-Zustand handelt. Bei technisch bedeutsamen Mängeln ist kein Raum für Minderungen.

Im abschließenden Referat berichtete Herr **Dr.-Ing. Christian Blanke** als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie Baupreisermittlung und Abrechnung im Hoch- und Ingenieurbau über die Möglichkeiten und Grenzen bei der Schätzung von Kosten. Die meist von den Gerichten gestellten Fragen betreffen neben der Frage nach den Mangelbeseitigungskosten die Üblichkeit der Vergütung von Bauleistungen, die Angemessenheit abgerechneter Stunden und welche Preise galten zu einem be-



Vertiefungen der Thematik mit den Referenten VRiLG Dr. Wessel, RA Obst, Dr.-Ing. Blanke (v.li.)

stimmten (ggf. weit) zurückliegenden Zeitpunkt. Blanke machte zunächst deutlich, was überhaupt ein Baupreis sei. Es gibt keine Bau-„Fest“-Preise; der Baupreis ist immer (nur) eine Momentaufnahme, die primär von der unternehmerischen Entscheidung des Bieters abhängt. Die Preise schwanken durchaus auch in Abhängigkeit der Jahreszeit. Auch gibt es einen großen Unterschied für tendenziell gleiche Leistungen einerseits im Neubau und andererseits im Bestand. Anhand von konkreten Beispielen erläuterte Blanke die Schwierigkeiten, die (so gern und so oft) gestellte Frage nach der Üblichkeit zu beantworten, weil meist die notwendige Detaillierung der Leistung fehlt. Um dem Gericht dennoch eine Hilfestellung zu geben, muss man sich von den Baupreisen lösen und auf verfügbare Angaben von Baukosten zurückgreifen. Hierzu stehen Datenbanken und diverse Literatur (mit oft hohem Kostenniveau) zur Verfügung. Vorsicht ist geboten bei der Verwendung von Preislisten, denn die Unternehmer erhalten i.d.R. erhebliche Rabatte auf die Listenpreise. Eindeutig stellt Blanke klar, dass eine Ausschreibung jedenfalls kein Bestandteil eines Gutachtens ist – auch wenn sich die Parteien und/oder deren Anwälte es sich wünschen. Auch ist es keine Aufgabe des Sachverständigen, bei der Beschreibung von Mangelbeseitigungsmaßnahmen eine detaillierte Planung vorzulegen. Es werden Hauptschritte benannt und bei der Kostenschätzung ein Honorar für die weitergehende Planung ausgewiesen. Schließlich wies Blanke darauf hin, dass Angaben zu Minderungen nur nach

ausdrücklicher Aufforderung durch das Gericht zu machen sind.

Im Anschluss an die Vorträge rundete eine lebhaft diskutierte Diskussion aller Teilnehmer die von **Dr.-Ing. Eduard Kindereit**, von der Ingenieurkammer Niedersachsen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gebäude und die Spezialgebiete Abdichtungen, Feuchtigkeitsschutz, Kälte- und Wärmeschutz, moderierte Veranstaltung ab. So gab es in ca. 1 ½ Stunden Gelegenheit, sich über die in den Vorträgen dargestellten Erkenntnisse auszutauschen. Besondere Beteiligung fand dabei ein Thema, nämlich ob es überhaupt möglich ist, die bei entsprechendem Sachverhalt von den Gerichten gestellte Frage zu beantworten, wie hoch denn wohl eine anzusetzende Minderung sei, wenn die Wärmedämmung eines Objektes nicht dem vertraglichen Zustand entspricht. Meist wird dabei auf den Mehrverbrauch von (Wärme-) Energie abgestellt, der dann über einen bestimmten Zeitraum hochgerechnet werden soll. Insbesondere bei den Juristen verursachte die Diskussion insoweit Erstaunen, als dass man offenbar (bisher) davon ausgegangen war, dass dies eine ingenieurmäßig zu lösende Aufgabe darstellt. Deshalb musste man zur Kenntnis nehmen, dass eine Vielzahl von unbekanntem Parametern in die Rechnung eingehen müssen, für die es keine hinreichend sicheren Prognosen gibt – man betrachte nur einmal den derzeitigen Markt für Erdöl.

Autor: Dr.-Ing. Eduard Kindereit, c/o KINDEREIT INGENIEURE, Isernhagen