

Baustoffprüfungen  
und Versuchsreihen



Ingenieur- und  
Sachverständigenbüro



Bauphysikalische Messungen  
und Analysen



Facility-Management  
Consulting

Mai 2020

## Im Namen des Volkes

*Vor Gericht und auf hoher See ist man nicht in Gottes Hand.\**

Um eine sachbezogene Entscheidung zu treffen, ist das Gericht auf ein qualifiziertes Gutachten angewiesen. Nur dann, wenn der Sachverständige alle Zusammenhänge umfassend darstellt, wird im Regelfall das Gericht in der Lage sein, darauf aufbauend eine Entscheidung zu treffen.

### § 839a Haftung des gerichtlichen Sachverständigen

(1) Erstattet ein vom Gericht ernannter Sachverständiger vorsätzlich oder grob fahrlässig ein unrichtiges Gutachten, so ist er zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der einem Verfahrensbeteiligten durch eine gerichtliche Entscheidung entsteht, die auf diesem Gutachten beruht.

(2) § 839 Abs. 3 ist entsprechend anzuwenden.

Es gibt sicherlich mehr fehlerhafte Gutachten als Gerichtsentscheidungen.

Dieser Beitrag ist in einer gekürzten Fassung in der Fachzeitschrift Fußboden-Technik April/2020, SN-Verlag Michael Steinert, veröffentlicht worden.

\*Roman Herzog, ehemaliger Bundespräsident und Präsident des Bundesverfassungsgerichts

#### Sachverständige:

Gerhard Gasser  
Norman Gasser

#### Postadresse:

Taubenberg 103  
65510 Idstein

#### Fon: 0700 - BAULABOR

0700 - 2 2 8 5 2 2 6 7

Fax: 06126 - 56195

#### www.Baulabor.de

ePost@Baulabor.de

Mobil: 0170 - 2820206



Das Verwenden von Zusatzmitteln gehört zu den anerkannten Regeln der Technik. Es geht darum, positive Mörtel- und Verarbeitungseigenschaften zu erreichen. Wenn allerdings ein Abbinde-/Trocknungsbeschleuniger eingesetzt wird, dann bedeutet das nicht, dass bei einem höheren Feuchtwert als 2,0 CM-% der Belag bei einem unbeheizten Zementestrich verlegt werden kann. Wenn allerdings durch die Zugabe eines beschleunigt wirkenden Zusatzmittels z.B. bereits 10 Tage nach dem Estrichverlegen die Belegereife gemäß DIN 18560-1 erreicht wird, ist das nicht zu beanstanden. Ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik liegt vor, wenn unterstellt wird, dass bereits z.B. bei 2,8 CM-% der Belag verlegt werden kann. Nicht die Verwendung eines Zusatzmittels zum Estrichmörtel verstößt gegen die anerkannten Regeln der Technik, sondern die nicht sachbezogene Schlussfolgerung durch den Gerichtssachverständigen.

# Im Namen des Volkes

## 1.

Die Entscheidung des Oberlandesgerichts Oldenburg zum Aktenzeichen 2 U 120/17, verkündet am 08. Mai 2018, ist keine Überraschung.

In der Vorinstanz hat das Landgericht Oldenburg unter anderem wie folgt ausgeführt – ich zitiere:

*„Demgegenüber ist das Landgericht davon ausgegangen, dass die Fliesenböden in den beiden Doppelhaushälften keine Mängel aufwiesen. Auch weitere im Rahmen des Zurückbehaltungsrechtes geltend gemachte Positionen seien unberechtigt.“*

Gegen dieses Urteil wendet sich der Beklagte mit seiner Berufung, mit der er das Urteil in vielfältiger Weise angreift.

Aus der Urteilsbegründung des Oberlandesgerichts Oldenburg werde ich auszugsweise zitieren. Wer das vollständige Urteil haben möchte, kann sich an das Oberlandesgericht Oldenburg, Richard-Wagner-Platz 1, 26135 Oldenburg, unter Angabe des Aktenzeichens 2 U 120/17 wenden.

Als Entscheidungsgründe werden unter anderem ausgeführt:

*„Der Beklagte hat Mängel an den Doppelhaushälften eingewandt und sich insofern auf ein Leistungsverweigerungsrecht berufen.“*

Auf der Seite 5 heißt es unter anderem:

*„Darüber hinaus ist der Beklagte der Auffassung, dass entgegen der Rechtsansicht des Landgerichtes die Bodenbeläge bereits deshalb mangelhaft seien, weil in den Estrich Zusatzstoffe, die die Trocknung beschleunigen sollten, eingebracht worden seien. Dadurch habe die Klägerin gegen die allgemein anerkannten Regeln der Technik verstoßen. Das Landgericht habe insoweit die Ausführung des Sachverständigen in ihr Gegenteil verkehrt. Bezogen auf das Preisniveau des Jahres 2017 betrügen die Mängelbeseitigungskosten unter Berücksichtigung des sogenannten Druckzuschlags 72.614 €. Hinzu kämen die Positionen Mietausfall/Hotel-Miete, Einlagerung der Möbel, Maler/Säuberung, Überwachung der Arbeiten durch einen Gutachter und anwaltliche Beratung in Höhe weiterer 10.000 €.“*

Auf der Seite 7 führt das OLG weiter aus:

*„Im Bereich des Bodenbelags gegen Beseitigung der mangelhaften Bodenbelagsarbeiten, **konkret Herstellen eines ordentlichen Estrichs mit ordentlicher Belegereife und Herstellung eines mangelfreien Bodenbelages** jeweils in den Untergeschossen und Obergeschossen unter Berücksichtigung der einschlägigen DIN-Vorschriften.“*

## 2.

Auf der Seite 11 ff heißt es unter anderem:

*„Beim Bauträgervertrag ist auf den Anspruch auf Sachmängelhaftung Werkvertragsrecht anzuwenden mit der Folge, dass der Erwerber die Abnahme des Bauwerks wegen wesentlicher Mängel verweigern kann.“*

*Entgegen der Auffassung des Landgerichtes ist die Werklohnforderung der Klägerin mangels Abnahme nicht fällig.*

*Entgegen der Ansicht des Landgerichtes ist aber auch die Fußbodenkonstruktion in den beiden Doppelhaushälften mangelhaft.*

*Auch soweit eine **Sonderausführung durch Verwendung von Schnellbindern** vorgelegen habe, sehe das Gericht hiermit im Ergebnis keinen Mangel. Eine derartige **Sonderregelung** widerspreche nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik.“*

Der Begriff „Sonderlösung“ oder auch „Sonderausführung“ führt, so meine Beobachtungen in der Praxis immer wieder zu Missverständnissen und Fehleinschätzungen.

Auf der Seite 14 führt das OLG Oldenburg weiter wie folgt aus:

*„Ein Werk ist mangelhaft, wenn es nicht die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Es ist anzunehmen, dass die Beachtung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, sofern nicht ein anderer Standard vereinbart worden ist, als Mindeststandard geschuldet ist. Entspricht die Werkleistung dem nicht, liegt ein Werkmangel vor (BGH MDR 2014, 1020 mit weiteren Nachweisen auf die Rechtsprechung des BGH. Hier entsprach die Herstellung des Bodens nicht den anerkannten Regeln der Technik.*

*Der Sachverständige hat ausgeführt, dass es sich bei der Verwendung von schnell bindenden Zusatzstoffen im Estrich um Sonderausführungen handelt. Im Industrie- und Objektbau widerspreche eine derartige Sonderlösung aber nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Im Rahmen der Erstellung einer Doppelhaushälfte zähle er die Ausführung eines Estrichs mit einer Schnellbinde-Konstruktion jedoch nicht zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Es sei festzustellen, dass ein Estrich eingebaut worden sei, der nicht der DIN 18560 entspreche. Zwar sei aus technischer Sicht die vorliegende Konzeption nicht fehlerhaft. Sie entspreche aber nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. In der Praxis sei ein Estrich mit schnell bindenden Eigenschaften nicht durchweg in der Form bekannt, als dass diese für gesamte Objekte, im Speziellen Wohnhäuser, verwendet werden. Da schnell bindende Estriche im Wohnungsbau eher selten eingebaut würden, liege eine fortdauernde praktische Erfahrung mit dieser Konstruktion unter diesen Gegebenheiten nicht vor.*

*Angesichts dieser eindeutigen Ausführungen des Sachverständigen – zumindest betreffend den hier vorliegenden Wohnungsbau – kann festgestellt werden, dass die Werkleistung der Klägerin allein schon deshalb mangelhaft ist, weil sie nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ob und inwieweit die mangelhafte Ausführung dazu geführt hat, dass Mangelerscheinungen vorhanden sind – insofern gelangen der gerichtliche Sachverständige und der vom Beklagten beauftragte Privatsachverständige zu unterschiedlichen Ergebnissen – kann deshalb dahinstehen.“*

Damit keine Missverständnisse entstehen wird darauf hingewiesen, dass bei dem Streitobjekt dem Estrichmörtel auf der Baustelle ein flüssiges Zusatzmittel zugemischt wurde, um eine **schnelle** Belegereife herbeizuführen.

### **3. Die heimlichen Herrscher des Verfahrens**

Diesen Standpunkt vertritt Herr Prof. Ulrich, ehemals Richter am Landgericht Dortmund. Gemeint ist damit der vom Gericht beauftragte Sachverständige.

Das Abstellen auf die sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ ist im VOB-Vertrag (§13 Nr.1) verankert. Es sollte nur noch auf den Erfolg abgestellt werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Anwältinnen und Anwälte, die sich besonders auf das Bau- und Architektenrecht spezialisiert haben, aber auch die für die Rechtsprechung zuständigen Gerichte, sowohl OLG-Entscheidungen als auch die BGH-Entscheidungen in allen Einzelheiten kennen. Weshalb soll das dort anders sein, als bei sehr vielen Sachverständigen, die sich daran orientieren, was irgendwo in der einen oder anderen Form geschrieben steht? Ein Hauptproblem wird dahingehend gesehen, dass kritiklos auf DIN-Normen oder Merkblätter abgestellt wird. Ich halte es daher für zweckmäßig aus dem Buch „Kompendium des Baurechts“, herausgegeben von Prof. Dr. Rolf Kniffka und Dr. Wolfgang Koeble, C.H. Beck Verlag, zu zitieren, wo es im 6. Teil unter anderem heißt:

Rand Nr. 18:

*„Funktionaler Herstellerbegriff*

*Darin erschöpft sich nicht das werkvertragliche Verständnis der vereinbarten Beschaffenheit. Dieses wird maßgeblich davon beeinflusst, welche Funktion das herzustellende Werk hat und welchen Zweck es erfüllen soll. Deshalb beschränkt sich die Herstellungspflicht des Auftragnehmers nicht auf die Einhaltung der vereinbarten Leistung oder Ausführungsart. Die Leistungsvereinbarung der Parteien wird überlagert von der Herstellungspflicht, die dahingehend ein nach den Vertragsumständen zweckentsprechendes, funktionstaugliches Werk zu erbringen hat. Wenn eine Funktion nach dem Vertrag vorausgesetzt ist oder sogar vereinbart wird, dann muss der Auftragnehmer die Funktion herbeiführen. Das ist Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung und damit der geschuldete Erfolg.“*

Rand Nr. 31:

*„Im Gesetz fehlt eine in § 13 Absatz 1 VOB/B enthaltene Regelung derart, dass der Unternehmer verpflichtet ist, die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten. Diese Regelung hält der Gesetzgeber für entbehrlich, denn auch ohne diese Regelung sei es nicht zweifelhaft, dass der Unternehmer grundsätzlich verpflichtet ist, die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.“*

Rand Nr. 32:

*„Anerkannte Regeln der Technik sind diejenigen technischen Regeln für den Entwurf und die Ausführung baulicher Anlagen, die in der technischen Wissenschaft als theoretisch richtig erkannt sind und feststehen sowie insbesondere in dem Kreise der für die Anwendung der betreffenden Regeln maßgeblichen, nach dem neuesten Erkenntnisstand vorgebildeten Techniker durchweg bekannt und aufgrund **fortdauernder praktischer** Erfahrung als technisch geeignet, angemessen und notwendig anerkannt sind.*

*Ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik liegt vor, wenn der Auftragnehmer solche technischen Regeln nicht beachtet, die sich unter einer hinreichenden Zahl kompetenter Fachleute als theoretisch richtig **durchgesetzt** und die sich in der Baupraxis **als richtig** bewährt haben.*

*Der Begriff der allgemein anerkannten Regeln der Technik umfasst alle überbetrieblichen technischen Normen, zu denen die DIN-Normen, die ETB (Einheitliche Technische Baubestimmungen des Instituts für Bautechnik), die Richtlinien des VDI, die Flachdachrichtlinien usw. gehören, sowie die mündlich überlieferten technischen Regeln. Letztere können geschriebene Regeln, z. B. auch den DIN-Normen vorgehen, wenn sie den neuesten Stand darstellen.*

*Wichtige DIN-Normen für Bauleistungen sind Bestandteil der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen nach VOB/C. Diese sind stets Bestandteil eines VOB-Vertrages, § 1 Nr. 1 Satz 2 VOB/B. Es besteht eine **Vermutung**, dass kodifizierte Regelwerke die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben. Diese Vermutung ist widerlegbar.“*

Rand Nr. 33:

*„In der Praxis erweist es sich bisweilen als schwierig, im Einzelfall die für die Bauausführung maßgeblichen anerkannten Regeln der Technik zu bestimmen. Die genannten Regelwerke sind allerdings ein erster **Anhaltspunkt**. Hinzu kommen die von den Sachverständigen herangezogenen Regelwerke und Erkenntnisquellen. Bereits deren Auslegung kann erhebliche Probleme bereiten, die ohne die Hilfe von Sachverständigen kaum zu bewältigen ist. Allerdings müssen die Sachverständigen dazu angehalten werden, die Auslegung nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen vorzunehmen. Das Gericht muss die Auslegung selbständig nachvollziehen. Bei dem Verständnis von Regelwerken, wie z. B. von DIN-Normen, ist maßgeblich auf die betroffenen Verkehrskreise abzustellen. Notfalls muss dieses Verständnis durch aufwändige Befragungen, die auch von einem Sachverständigen durchgeführt werden können, vorgenommen werden. Die **subjektive**, nicht auf ausreichende **Erfahrungen** gestützte Sicht eines Sachverständigen ist nicht **maßgeblich**. Unmaßgeblich ist bei Befragungen auch die subjektive Sicht der Befragten.“*

Rand Nr. 34:

*„Im Hinblick darauf, dass sich die Bautechnik ständig fortentwickelt, bedürfen die Regelwerke einer strengen Prüfung, ob sie noch die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben. Diese kann allenfalls nur von Sachverständigen vorgenommen werden. Die Sachverständigen müssen vom Gericht geleitet werden. Die forensische Erfahrung lehrt, dass Sachverständige häufig davon ausgehen, die Regelwerke seien solange maßgebend, bis sie überarbeitet sind. Sie sind deshalb darüber zu informieren, dass das nicht so ist und dass sie – wenn es darauf ankommt – gehalten sind, Ermittlungen darüber anzustellen, welche Bauweise sich im Beurteilungszeitraum als theoretisch richtig erwiesen und in der Praxis bewährt hat. Die Sachverständigen müssen auch von sich aus die Regelwerke kritisch überprüfen, wenn es Anhaltspunkte für die Untauglichkeit oder Unzweckmäßigkeit in bestimmten Varianten gibt. Sie können auf Literatur, Erfahrungssätze, Netzwerke, Mangel- bzw. Schadensstatistiken zurückgreifen.“*

Rand Nr. 37:

*„Die Parteien können auch eine Bauausführung vereinbaren, die von den anerkannten Regeln der Technik abweicht, ohne dass deren Mindeststandard gewährleistet ist. Im Hinblick darauf, dass ohne eine abweichende Erklärung der Unternehmer die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik zugesichert, muss er den Auftraggeber auf das mit der Nichteinhaltung verbundene Risiko hinweisen, es sei denn, es ist diesem bekannt oder ergibt sich ohne weiteres aus den Umständen. Der Auftraggeber kann das Risiko rechtsgeschäftlich übernehmen. Ohne eine entsprechende **Aufklärung** kommt eine rechtsgeschäftliche Zustimmung dazu, dass abweichend von den anerkannten Regeln der Technik gearbeitet wird, regelmäßig nicht in Betracht.“*

Rand Nr. 38:

*„Sachmangel trotz Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik  
Ein Sachmangel kann allerdings auch dann vorliegen, wenn das Werk den anerkannten Regeln der Technik entspricht, sich jedoch nicht für den nach dem Vertrag vorausgesetzten oder gewöhnlichen Verwendungszweck eignet. Hat der Unternehmer vereinbarungsgemäß nach den anerkannten Regeln der Technik gebaut und ist sein Werk gleichwohl mangelhaft, weil es die vereinbarte Funktionstauglichkeit nicht hat, so trifft ihn in der Regel allerdings kein Verschulden. Er haftet deshalb in diesen Fällen nicht auf Schadenersatz, ist aber zur Beseitigung des Mangels verpflichtet. Beachtet er schuldhaft anerkannte Regeln der Technik nicht, haftet der Unternehmer auch auf Schadenersatz.“*

#### 4.

Es ist bei sachlicher Betrachtung nicht sachbezogen, ausschließlich auf die sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ abzustellen.

Wenn man auf den Baustellen mit Fachfirmen oder Architektinnen und Architekten diskutiert und fragt, nach welchen Kriterien man die Arbeiten ausgeschrieben und ausgeführt habe, dann kann man in den meisten Fällen davon ausgehen, dass die Antwort lautet: Nach dem Stand der Technik.

Wenn man auf die sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ abstellt, wie sie in der Rechtsprechung verankert sind, und hier verweise ich noch einmal auf die Randnummer 32, dann bedeutet das, dass man keine Fortentwicklung in der Bautechnik erwarten kann. Hier wird abgestellt auf eine „**fortdauernde praktische Erfahrung**“. Frage: Wann liegt eine fortdauernde praktische Erfahrung vor? Was liegt dazwischen?

Wann kann von einer hinreichenden Zahl kompetenter Fachleute ausgegangen werden, die meinen feststellen zu können, es läge für die eine oder andere Bauausführung eine hinreichende Erfahrung vor? Wo sind die Fachexperten, die sich kritisch mit DIN-Normen oder Merkblättern auseinandersetzen? Ist es nicht vielmehr so, dass von den meisten SV in der Regel das wiedergegeben wird, was in der einen oder anderen Form nachgelesen werden konnte.

## 5.

Die Verwendung von Zusatzmitteln, um eine schnelle Erhärtungsphase oder ggf. eine schnelle Belegereife umzusetzen, ist seit Jahrzehnten bekannt, ohne dass auf besondere chemische Zusammenhänge hingewiesen werden müsste.

Das Verwenden von flüssigen Zusatzmitteln zu einem zementgebundenen Mörtel, um eine schnelle Belegereife herzustellen, muss allerdings kritisch hinterfragt werden, weil es auch auf eine differenzierte Antwort ankommt.

## 6.

Es ist aus meiner Sicht ärgerlich den Begriff „Sonderkonstruktion“ zu verwenden. Eine „Sonderkonstruktion“ könnte eine Leistungsausführung sein, die nicht explizit in einer DIN-Norm verankert ist. Auch eine Sonderkonstruktion, wenn man meint, man müsse diesen Begriff verwenden, baut auf der langjährigen Erfahrung der Praxis auf und kann ebenfalls anerkannte Regel der Technik sein.

Bauen im Bestand: IBR Immobilien- & Baurecht, Heft 3/2017

Ein Senat beim OLG in Hamburg hat mit Urteil vom 20.09.2013, Aktenzeichen 9 U 67/12, wie folgt ausgeführt:

Dabei wurde gemäß BGH-Beschluss vom 13.07.2016 die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen. Dort heißt es:

*„Beim Bauen im Bestand führt eine Abweichung von den derzeit geltenden anerkannten Regeln der Technik nicht zwangsläufig dazu, dass die Leistung des Auftragnehmers mangelhaft ist. Das gilt jedenfalls dann, wenn die Leistung funktionstauglich ist.*

*Der Auftragnehmer ist beim Bauen im Bestand dazu **berechtigt** bei der Ausführung mitunter pragmatische Lösungen zu suchen.“*

Wenn der fachkundige Auftragnehmer erkennt, dass zum Erreichen des **Erfolgsziels** eine bestimmte Leistungsausführung notwendig ist, dann muss man das mit dem Auftraggeber sachbezogen diskutieren und darauf abstellen, dass nur dann, wenn eine bestimmte Leistungsausführung umgesetzt wird, vom Fachunternehmer der Erfolg herbeigeführt werden kann.

Es wäre geradezu absurd, auf DIN-Normen abzustellen, wenn damit keine sachbezogene, **funktions-taugliche** Leistungsausführung herbeigeführt werden kann, unabhängig davon, dass in vielen DIN-Normen oder auch Merkblättern Ungereimtheiten zu verzeichnen sind.

Interessant ist die OLG-Entscheidung Hamburg in der Begründung, dass es nicht zwingend auf die geltenden anerkannten Regeln der Technik ankommt. Da Rechtsauseinandersetzungen sich häufig über viele Jahre hinweg erstrecken und beispielsweise erst nach über 10 Jahren Prozessdauer für die Juristen die Leistungsausführung als erfolgstauglich erkannt wurde, kann man nach 10 Jahren Prozessdauer nicht argumentieren, die Leistungsausführung sei mangelhaft, weil die angeblich sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ bei der Ausführung nicht beachtet worden sind.

Der entscheidende Punkt ist, dass man als **Auftragnehmer** über die wichtigen Zusammenhänge mit seinem Auftraggeber kommunizieren und die getroffene Vereinbarung schriftlich festhalten muss.

Dass auch mitunter der eine oder andere Rechtsanwalt den Unterschied zwischen den anerkannten Regeln der Technik und dem Stand der Technik nicht überblickt, habe ich in diversen Antragsschriften zur Einleitung von Beweisverfahren feststellen können. Wenn ein Auftragnehmer gefragt wird, wie die Leistungsausführung zu bewerten ist, dann sollte immer ausgeführt werden:

*Die Arbeiten wurden nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt.*

## 7.

Die weitere Begründung des OLG Oldenburg vom 08. Mai 2018, Seite 14, ist besonders bemerkenswert. Hier heißt es wie folgt:

„Hier entsprach die Herstellung des Bodens **nicht** den anerkannten Regeln der Technik. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass es sich bei der Anwendung von schnell bindenden Zusatzstoffen im Estrich um **Sonderausführungen** handele. Im Industrie- und Objektbau widerspreche eine derartige Sonderlösung aber nicht den anerkannten Regeln der Technik. Im Rahmen der Erstellung einer Doppelhaushälfte zähle er die Ausführung eines Estrichs mit einer Schnellbinder-Konstruktion jedoch **nicht** zu den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Es sei festzustellen, dass ein Estrich eingebaut worden sei, der nicht der DIN 18560 entspreche. Zwar sei aus technischer Sicht die vorliegende Konzeption nicht fehlerhaft. Sie entspreche aber nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik. In der Praxis sei ein Estrich mit schnell bindenden Eigenschaften nicht durchweg in der Form bekannt, als dass diese für gesamte Objekte, im Speziellen Wohnhäuser, verwendet werden. Da schnell bindende Estriche im Wohnungsbau eher selten eingebaut würden, liege eine fortdauernde praktische Erfahrung mit diesen Konstruktionen unter diesen Gegebenheiten nicht vor.“

Als „Schnellbinder“ ist in dem Rechtsstreit gemeint, dass dem Zementestrichmörtel ein flüssiges Zusatzmittel für eine schnelle Erhärtung und Belegereife zugemischt worden ist. Hier meint der Gerichtssachverständige, dass eine solche Vorgehensweise im Industriebau als anerkannte Regel der Technik zu bewerten wäre. Wenn man aber das **gleiche** Zusatzmittel im **Wohnungsbau einsetzt**, dann sollen die anerkannten Regeln der Technik **nicht mehr gelten**.

Das Gericht hat dazu auf den Seiten 14 und 15 wie folgt ausgeführt:

„Angesichts dieser **eindeutigen** Ausführungen des Sachverständigen – zumindest betreffend den hier vorliegenden Wohnungsbau – kann festgestellt werden, dass die Werkleistung der Klägerin allein schon deshalb mangelhaft ist, weil sie **nicht** den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Ob und inwieweit die mangelhafte Ausführung dazu geführt hat, dass Mangelerscheinungen vorhanden sind – insofern gelangen der gerichtliche Sachverständige und der vom Beklagten beauftragte Privatsachverständige zu unterschiedlichen Ergebnissen – kann deshalb dahinstehen.“

Es ist hervorzuheben, dass das erkennende Gericht die unterschiedlichen Denkansätze des gerichtlichen Sachverständigen durchschaut hat dahingehend, dass es nicht **logisch** sein kann, wenn man argumentiert: Im Industriebau sei die Verwendung eines Schnellbinders als anerkannte Regel der Technik zu bewerten aber im Wohnungsbau nicht.

„Zitat: In Deutschland kann man statt einen Prozess zu führen ebenso gut würfeln“.  
Bundesverfassungsrichter a.D. Prof. Willi Geiger

Es wird in aller Regel auf die sogenannten „anerkannten Regeln der Technik“ abgestellt. Wie man diese konkret in der Praxis einzuordnen hat, ist besonders schwierig. Wenn ein Gerichtssachverständiger argumentiert, die eine oder andere Leistungsausführung entspreche nicht den anerkannten Regeln der Technik, ist es unabdingbar, wenn das Gericht diesen entscheidenden Satz hinterfragen würde dahingehend, wie der Sachverständige seine Ausführungen dezidiert begründet.

Juristisch scheint klar zu sein, dass auch dann, wenn eine Leistungsausführung nach den anerkannten Regeln der Technik ausgeführt wurde der Erfolg aber nicht eingetreten ist, gleichwohl der Fachunternehmer für die Mangelhaftung einstehen muss. Die unterschiedlichen Standpunkte, wie man eine technische Leistung zu bewerten hat, wären dahingehend einfacher umzusetzen, wenn man zukünftig auf den Stand der Technik abstellen würde und immer dann, wenn der Erfolg nicht eintritt ist offensichtlich, dass der Fachunternehmer einzustehen hat, zumal die Rechtsprechung auf die Erfolgshaftung sowieso abstellt. Weshalb man sich zum Teil in unqualifizierte Ausführungen von Sachverständigen begibt und deren

Ausführungen in aller Regel im Einzelnen nicht nachvollzieht oder hinterfragt könnten die Sachentscheidungen wesentlich transparenter und vor allen Dingen vereinfacht umgesetzt werden.

„Allgemein anerkannte Regeln der Technik

Die Definition des Begriffs „allgemein anerkannte Regeln der Technik (bzw. der Baukunst nach früherer Terminologie)“ stammt ursprünglich für den Bau- und Ausbaubereich. Da es in diesem Be-

reich besonders viele technische Regeln gibt, wurde der Begriff durch die Rechtsprechung näher definiert. Unter allgemein anerkannten Regeln der Technik versteht man somit die Summe der in einem Fachgebiet anerkannten wissenschaftlichen, technischen und handwerklichen Erfahrungen, die durchweg bekannt sind und die sich als richtig und brauchbar bewährt haben.“

#### „Stand der Technik

Der Begriff „Stand der Technik“ stammt ursprünglich aus dem Umweltrecht. In Paragraf 3 Absatz 12 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird er definiert als „Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, der die praktische Eignung einer Maßnahme für eine umweltverträgliche Abfallentsorgung gesichert erscheinen lässt.

Wesentlich zum Verständnis des Begriffs „Stand der Technik“ und zu dessen Einordnung ist, dass die betreffenden Verfahren noch nicht notwendigerweise allgemein anerkannt sein müssen. Vorausgesetzt wird aber ein Entwicklungsstand, der die praktische Eignung im technischen Maßstab gesichert erscheinen lässt.

Während die allgemein anerkannten Regeln der Technik Mehrheitsmeinung der Praxis darstellen, ist der Stand der Technik nicht von der herrschenden Auffassung unter Praktikern abhängig. Er bestimmt sich vielmehr danach, was an der Front des technischen Fortschritts für geeignet, notwendig oder angemessen gehalten wird. Mithin bedeutet der Stand der Technik den technisch und wirtschaftlich realisierbaren Fortschritt. Im Gegensatz dazu bedeuten die allgemein anerkannten Regeln der Technik die bewährte, konventionelle Ausführung.“

#### „Stand von Wissenschaft und Technik

Im Gegensatz zum „Stand der Technik“ bezeichnet der „Stand von Wissenschaft und Technik“ einen technischen Entwicklungsstand, bei dem Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen wissenschaftlich begründet sind und sich in Versuchs- und Pilotanlagen als technisch durchführbar erwiesen haben. Eine Umsetzung bzw. praktische Eignung im großtechnischen Betrieb steht allerdings noch aus.

Der Stand von Wissenschaft und Technik stellt damit die höchste Stufe des Anwendens externen Wissens dar. Gefordert wird er aber nur dort, wo sehr hohe bis höchste Risiken für Leben, Gesundheit, Umwelt und Sachgüter bestehen wie in der Kernenergietechnik, Pharmazie, Medizintechnik oder Gentechnik.“

#### „Die Dreiwertigkeit technischer Regeln

Ausgehend von den Definitionen der Begriffe allgemein anerkannte Regeln der Technik, Stand der Technik und Stand von Wissenschaft und Technik ergibt sich eine Dreiwertigkeit bezüglich der Qualität des angewendeten technischen Wissens. Die Reihenfolge der drei Stufen bezieht sich dabei immer auf einen bestimmten Zeitpunkt des Wissens-, Erkenntnis- und Erfahrungsstands. Die Hierarchie sieht folgendermaßen aus:

- Stufe 1 und höchste Stufe ist der Stand von Wissenschaft und Technik,
- Stufe 2 ist der Stand der Technik,
- Stufe 3 sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik.

Bezüglich der Forderungen aus der Produkthaftung und der Produktsicherheit führen die einzelnen Stufen beim Ausführen von Arbeiten oder bei der Herstellung von Produkten zu unterschiedlichen Sicherheitsniveaus.

- Stufe 1 ergibt das höchste bzw. machbare Sicherheitsniveau,
- Stufe 2 ergibt das mittlere bzw. erforderliche Sicherheitsniveau,
- Stufe 3 ergibt das Mindest- bzw. notwendige Sicherheitsniveau.“

Aufbauend auf eine langjährige Unternehmer- und Sachverständigentätigkeit komme ich zum Ergebnis, dass auch eine Fortentwicklung von technischen Regelwerken oder ein Abweichen von DIN-Normen gleichwohl auf eine langjährige, bewährte Praxiserfahrung abstellt. Nach meiner Ansicht ist es nicht ausreichend, auf die anerkannten Regeln der Technik oder auf den Stand der Technik abzustellen. Der entscheidende Punkt ist und bleibt, dass der Fachunternehmer mit seiner Fachkompetenz, die er haben sollte, dafür einsteht, dass er sowohl seinen Fachbetrieb als auch seinen Auftraggeber vor Schaden zu bewahren hat. Folglich hängt alles davon ab, dass der Erfolg eintreten muss. Tritt der Erfolg nicht ein, dann haftet in der Regel der Unternehmer verschuldensunabhängig für das Bauvertragsrisiko.

BGH-Urteil vom 10.11.2005-VII ZR 14704-NJW

## **8.**

Es entspricht den anerkannten Regeln der Technik aber auch dem Stand der Technik, wenn einem zementgebundenen Estrichmörtel ein Zusatzmittel zugemischt wird um damit eine schnelle Erhärtungs- und/oder Trocknungsphase zum Erreichen der schnellen Belegereife umzusetzen. Die schnelle Belegereife muss sich aber auf den notwendigen Feuchtwert erstrecken, welcher für die weitere Verlegung von Bodenbelägen auf dem Estrich erforderlich ist. Im Regelfall ist ein zementgebundener Estrich erst dann belegereif, wenn ein Feuchtwert  $\leq 2,0$  CM-% (Estrich unbeheizt) und  $\leq 1,8$  CM-% (Estrich beheizt) vorhanden ist. Erreicht man das z. B. bereits nach 10 Tagen wegen der Zugabe eines Zusatzmittels, wäre das nicht zu beanstanden.

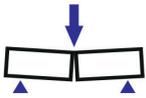
Ein Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik oder auch gegen den Stand der Technik kann angenommen werden, wenn argumentiert wird, dass eine schnelle Verlegung eines Bodenbelags bereits z. B. beim Vorliegen von 2,8 CM-% möglich sei. Genau dieser Unterschied ist leider in der dargestellten OLG-Entscheidung Oldenburg nicht näher herausgearbeitet worden.

Als Resümee betrachte ich die Argumentation des OLG Oldenburg 2 U 120/17 für nicht abschließend. Es bleibt die Erwartung, dass in einem ähnlich gelagerten Fall ein Gericht auf Fachgutachter abstellt, die in der Lage sind, die Zusammenhänge differenziert darzustellen. Nur dann wird ein Gericht in der Lage sein, eine sachbezogene Entscheidung zu treffen.

Gerhard Gasser

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, 65510 Idstein

## Kompetenz aus einer Hand



Baustoffprüfungen  
und Versuchsreihen



Ingenieur- und  
Sachverständigenbüro



Bauphysikalische Messungen  
und Analysen



Facility-Management Consulting

In diesen Ländern wurden bereits Aufträge bearbeitet

Deutschland

Spanien

Vietnam

Dänemark

Niederlande

Frankreich

Luxemburg

Österreich

Schweiz

Norwegen

Belgien

IBF international

Nigeria

Polen



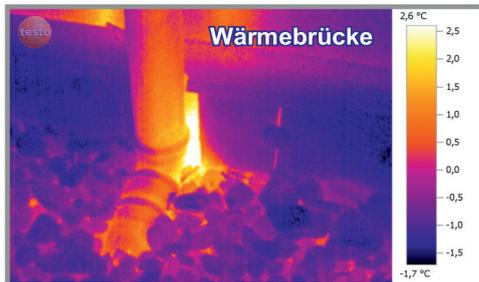
## Fachbereich Allgemeine Bautechnik und Bauphysik



Die **Bauphysik** umfasst...

den **Wärmeschutz**  
den **Feuchteschutz**  
den **Schallschutz** und  
den **Brandschutz**.

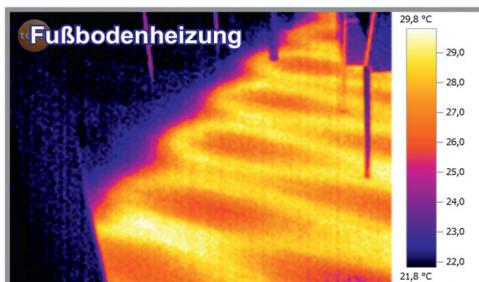
In diesen Fachgebieten führen wir Berechnungen, Messungen und Analysen durch.



Zur Anwendung gelangen verschiedene Prüf- und Messverfahren, wovon einige **zerstörungsfrei** durchgeführt werden können.

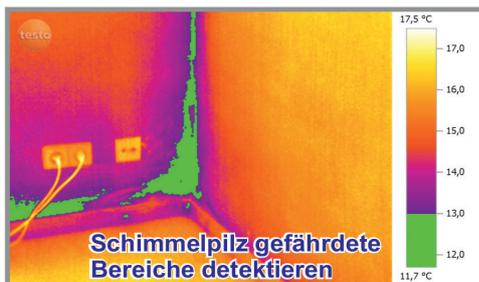
Mit dem **Blower-Door** Test (Druckdifferenzverfahren) kann beispielsweise die Luftwechselrate und damit die Luftdichtigkeit eines Gebäudes ermittelt werden. Unter Zuhilfenahme einer Thermografie/ IR-Kamera können mögliche Leckagen lokalisiert werden.

**Blower-Door**



Mit Hilfe der **Thermografie** können darüber hinaus Wärmebrücken visualisiert oder Leitungen (bspw. die Rohre einer Fußbodenheizung) detektiert werden.

**Schimmelbefall**



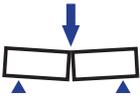
Dem **Schimmel** auf der Spur!

Die Thermografie kann auch bei der Ursachenermittlung von Schimmelpilzbefall eingesetzt werden. Der Befund wird anhand von Material- und Raumluftproben erstellt.

**Schimmelanalyse**



## Kompetenz aus einer Hand



Baustoffprüfungen  
und Versuchsreihen



Ingenieur- und  
Sachverständigenbüro

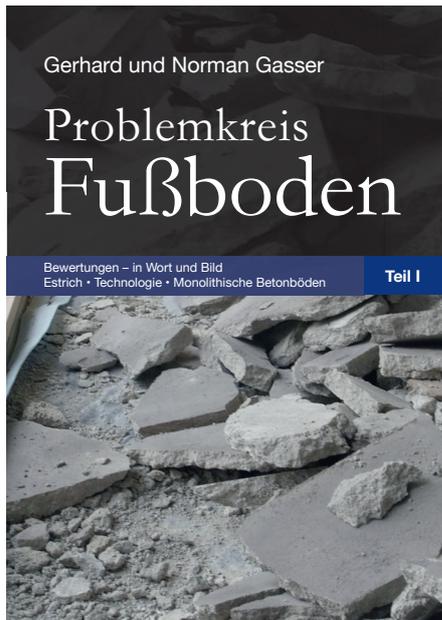


Bauphysikalische Messungen  
und Analysen



Facility-Management Consulting

## Institut für Bautechnik und Fußbodenkonstruktionen GASSER Öffentlich bestellte und vereidigte Bausachverständige (Bürogemeinschaft)



In den meisten Fachbüchern wird auf allgemeine sogenannte „Normenfestlegungen“ abgestellt. Damit kommt man nicht weiter. Notwendig ist, besonders dann, wenn unterschiedliche Standpunkte vertreten werden, dass eine sachbezogene, pragmatische Lösung aufgezeigt wird.

Die im Buch verwendeten Fotos mit den Kommentierungen dazu vermitteln eine umfassende Erfahrungsübersicht aus mehr als 35 Jahren.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass von interessierter Seite ein anderer Standpunkt vertreten wird, z. B. wenn es darum geht, statt auf eine Balkenprüfung auf nachvollziehbare Einzellastprüfungen abzustellen.

Auf Kritik, die begründet vorgebracht wird, werden wir antworten. Bei Fachveranstaltungen können auch weitergehende Betrachtungen dargestellt werden.

Erkennbar ist, dass auch bei technischen Merkblättern wirtschaftliche Interessen verfolgt werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Festlegungen oder Beschreibungen in Normen unter Umständen nur den aktuellen Stand der Technik wiedergeben.

Leider werden in Gutachten die Fehler in Normenfestlegungen nicht immer bemerkt und aufgeklärt.

Im Teil 2 werden schwerpunktmäßig die Bereiche Fliesen und Platten, Parkett-Bodenbeläge behandelt.

406 Seiten mit über 500 Bildern samt Kommentierungen

Verkaufspreis 85,60 € (inkl. MwSt. und Versand)

ISBN 978-3-938925-37-9

me. **Gerhard Gasser**



Dipl.-Ing. **Norman Gasser**

Seit 1982 als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt.

- Maurer- und Betonbauer
- Fliesen-, Platten- und Mosaiklegermeister
- Estrichlegermeister
- Parkettlegermeister
- Staatl. geprüfter Bodenleger
- Betontechnologe (E-Schein, SIVV-Schein)
- Sachverständiger für Beton- und Estrich-technologie, alle Arten von Fußbodenkonstruktionen und Abdichtungstechnik
- Seit 1982 als Sachverständiger von der HWK Wiesbaden öffentlich bestellt und vereidigt für das Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerhandwerk (darin enthalten Naturstein- und Betonwerksteinverlegearbeiten), das Estrichlegerhandwerk (darin enthalten Industriefußböden), das Parkettlegerhandwerk, das Bodenlegergewerbe und Abdichtungstechnik

Seit 2009 als Sachverständiger öffentlich bestellt und vereidigt.

- Diplom-Ingenieur (Hochbau)
- Master of Science (TGM)
- Estrichlegermeister
- Betriebswirt HWK
- Zertifizierter Gebäudeenergieberater (BAFA) für Wohn- und Nichtwohngebäude
- Sicherheits- und Gesundheitskoordinator (SiGeKo) nach §3 BauStellV und RAB 30 sowie Asbestsachkunde gem. TRGS 519
- Radonfachperson
- Sachverständiger für Schäden an Gebäuden, Bauphysik und Fußbodenkonstruktionen
- Seit 2009 als Sachverständiger von der HWK Wiesbaden öffentlich bestellt und vereidigt für das Maurer- und Betonbauerhandwerk, das Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerhandwerk, das Parkettlegerhandwerk, das Estrichlegerhandwerk, das Bodenleger- sowie Holz- und Bautenschutzgewerbe