



BKM

Bau Kompetenz München

2. Jg. / Nr.1 März 2022

BAU.RECHT.SACHVERSTAND.

INFO-Kurzbrief für Bau-Auftraggeber, Bau- und Handwerksunternehmen, Architekten, Sachverständige, Baubetriebs- und Versicherungsexperten sowie Baujuristen



Dr. Anette Ritter-Höll
Sprecherin des BKM

Ein Wort zuvor!

Das Jahr 2022 hat begonnen. Als verlässliche Konstante ist uns das Virus geblieben, irgendwie gewöhnt man sich daran. Schulkinder berichten, sie würden die Maske trotzdem freiwillig auflassen, selbst wenn sie sie abnehmen dürften. Sie fühlten sich dann „sicherer“. Welch verkehrte Welt!

Wo wir die Maske nicht einfach auflassen dürfen, um uns zu schützen, sind wir ungeschützt. Der Krieg in der Ukraine ist ohne Worte, unfassbar.

Deshalb ist das „Im-Gespräch-bleiben“ so notwendig. Das Stop-Schild kann nicht die Ultima Ratio sein. Es gibt immer einen Weg, auch wenn er steinig und mühsam ist. Fair, den kleinsten gemeinsamen Nenner suchend und vor allem: gesichtswahrend. Zu Recht hat der Bundespräsident auf diese Art der Kommunikation in seiner Rede anlässlich seiner Wiederwahl am 13. Februar 2022 aus aktuellem Anlass hingewiesen.

Es ist zu begrüßen, dass alle diplomatischen Hebel genutzt werden, das gilt in der Politik genauso wie in der freien Wirtschaft, nicht nur in den Chef-Etagen, sondern auch beim gemeinen Volk. Dazu zählt erst recht auch und gerade die Baustelle. Dort herrscht zwar keine Diplomatie, sondern klare Kante, aber in der Regel reicht Tacheles reden aus. Wenn es gar nicht mehr geht, bietet sich immer eine Mediation an, die immer noch zu wenig genutzt wird. Muss es denn immer gleich das Gericht sein, das ohnehin überlastet ist und sich doch in der Regel die Meinung des Sachverständigen anhört, bevor es entscheidet?

Liebe Leserin, lieber Leser,
alle Mitglieder in der „Baukompetenz München“ sind hoch qualifiziert in den jeweiligen Fachbereichen. Nutzen Sie die geballte Fachkompetenz auch und gerade für eine Mediation. Sollte ein

Fachbereich aus sachverständiger Sicht oder / und juristischer Sicht fehlen, so sind wir für einen Hinweis sehr dankbar. Gerne können Sie mir auch persönlich schreiben oder mich auch anrufen.

Alles Gute! Bleiben Sie uns gewogen.

Ihre Anette Ritter-Höll
im Namen des Netzwerks Bau Kompetenz München

Aktuelles

EuGH schafft Klarheit bei HOAI-Mindestsatzklagen

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat am 18.01.2022 (Rs. C-261/20) die Frage geklärt, ob die verbindlichen Mindestsätze der bis zum 31.12.2020 geltenden Fassung der HOAI bei bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Altverträgen trotz des EuGH-Urteils vom 04.07.2019 (Rs. C-377/17) weiterhin angewendet werden können oder nicht. Der EuGH hatte die verbindlichen Mindest- und Höchstsätze der HOAI seinerzeit für europarechtswidrig erklärt.

Der EuGH schafft nun Rechtsklarheit und stellt auf die Vorlagefrage des BGH klar, dass nationale Gerichte weder aufgrund des Unionsrechts noch aufgrund des Urteils vom 04.07.2019 verpflichtet sind, die nationalen Regelungen unangewendet zu lassen. Vielmehr können deutsche Gerichte die Mindestsatzregelungen bei Streitigkeiten zwischen Privaten auch weiterhin anwenden.

Ob dies gegebenenfalls aufgrund innerstaatlichen Rechts anders zu beurteilen ist, sei von den nationalen Gerichten und Behörden zu entscheiden. Bemerkenswert ist, dass der EuGH ausdrücklich darauf hinweist, dass die Unvereinbarkeit der Mindest- und Höchstsätze mit Unionsrecht geeignet sei, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Staat auszulösen.

Das Urteil ist von weitreichender Bedeutung, da jetzt Hunderte ruhend gestellte oder mit Blick auf die unsichere Rechtslage noch nicht erhobene Aufstockungsklagen zur Entscheidung anstehen.

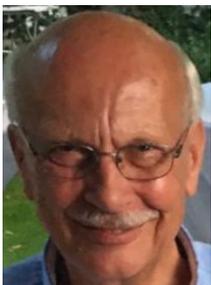
RAin Anja Binder

Architekten- und Ingenieurrecht, Privates Baurecht

Öffentlichkeitsveranstaltung 2022 des BKM München
wird aller Voraussicht nach wieder im Herbst 2022 in der
Hochschule München stattfinden.



Dr. Thomas Hils
SV Schallschutz, Bau- und Raumakustik,
Wärme- und Feuchtigkeitsschutz



Dr. Georg W. Seunig
SV Wärmeschutz in der Bautechnik

Die „Wärmebrückenurteile“ des BGH vom 05.12.2018 aus Sachverständigensicht

Am 05.12.2018 ergingen zwei Urteile des BGH, denen als „Wärmebrückenurteile“ aus Sachverständigensicht besondere Bedeutung zukommt, jedoch teilweise in der Fachwelt und in den Medien noch nicht hinreichend Berücksichtigung gefunden haben. Die Urteile haben insbesondere Auswirkungen auf die technischen Sachverhalte bei mietrechtlichen Vertragsverhältnissen, die Leitsätze sind in ihren Klarstellungen jedoch wohl auch weitergehend einzustufen.

Im Urteil VIII ZR 67/18 ging es um die „Gefahr von Schimmelpilzbildung“ in einem 1968 erstellten Gebäude, im Urteil VIII ZR 271/17 darüber hinaus um „erheblichen Schimmelpilzbefall“ in einem Gebäude aus dem Jahr 1971.

In beiden in Leitsätzen und Begründung weitgehend gleichlautenden Urteilen werden insbesondere die Themenkomplexe Bauausführung, Heizung, Lüftung und Möblierung der zu beurteilenden Wohnungen angesprochen.

Zur Bauausführung Leitsatz a) beider Urteile:

„Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht ...“

Dazu heißt es unter „Entscheidungsgründe“ II.2, Nr. 21 (VIII ZR 67/18):

„... die vertragsgemäße bauliche Beschaffenheit einer Wohnung richtet sich ... auch hinsichtlich der Wärmedämmung und der hier vorhandenen geometrischen Wärmebrücken ... grundsätzlich nach dem im Zeitpunkt der Erbauung des Gebäudes geltenden Maßstab, so dass eine im Einklang mit den zu diesem Zeitpunkt geltenden Regeln der Baukunst errichtete Wohnung vertragsgemäß ist ...“

Etwas Anderes ergibt sich auch nicht aus einem vom Berufungsgericht herangezogenen „Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens“....

„Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen ...“

„... zum Zeitpunkt der - im Jahr 1968 erfolgten - Errichtung des Gebäudes ... bestand noch keine Verpflichtung, Gebäude mit einer Wärmedämmung auszustatten und war demgemäß das Vorhandensein geometrischer Wärmebrücken - insbesondere im Bereich der ... Außenwändecken - allgemein üblicher Bauzustand.“

„... betrifft dies im Grunde den gesamten inländischen Wohnungsbestand aus der Bauzeit von 1947 bis 1978, soweit nicht nachträglich eine Sanierung oder Wärmedämmung vorgenommen worden ist.“

„Hieran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass ... unzutreffende Auffassungen ... von einigen weiteren ... Instanzgerichten und Literaturstimmen vertreten werden.“

In den Ausführungen kommt aus technischer Sicht klar zum Ausdruck, dass der bestehenden - sofern rechtskonformen - Bausubstanz besonders Rechnung zu tragen ist und heutige Ansprüche an Wohnkomfort und thermische Behaglichkeit nicht unmittelbar auf Altbauten anzuwenden sind.

Schwieriger wird die bauphysikalische Bewertung von Situationen allerdings, wenn bereits bauliche Änderungen am Gebäude vorgenommen wurden (z.B. Fenstertausch, Teilsanierungen, Dämmung oberster Geschossdecken etc.) und damit der ursprüngliche Gebäudezustand zumindest im Hinblick auf die hygrothermischen Gegebenheiten nicht mehr vorliegt.

Hier kommt Analyse und Bewertung der konkreten baulichen Situation besondere Bedeutung zu und erfordert vom Sachverständigen entsprechende Erfahrung (meist unter Berücksichtigung messtechnischer Feststellungen), wobei die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) bauteilbezogen auch zum Zeitpunkt der Sanierung zu beachten sein dürften.

Zu Beheizung und Belüftung Leitsatz b) beider Urteile:

„Welche Beheizung und Belüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzerverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden ...“

Entscheidungsgründe II. cc) (1):

„Bereits der Ausgangspunkt ... der Vermieter habe die Schimmelfreiheit auch unter der Voraussetzung zu gewährleisten, dass der Mieter das Schlafzimmer nur auf 16 Grad Celsius, die übrigen Zimmer auf nicht mehr als 20 Grad beheizt, kalte Außenwände beliebig möbliert und die Wohnung nicht mehr als zwei Mal pro Tag für fünf bis zehn Minuten stoßlüftet, ist verfehlt. Woher das Berufungsgericht diese Anforderungen herleitet, die zudem grundsätzlich unabhängig vom konkreten Wohnverhalten der Mieter - namentlich deren Anwesenheitszeiten in der Wohnung und dem Umfang der dort ausgeübten Tätigkeiten, die mit einer Feuchtigkeitsentwicklung verbunden sind - sowie von Art, Größe und Baujahr der Mietwohnung gelten sollen, ist nicht nachvollziehbar und entbehrt einer tragfähigen Grundlage. Hieran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass die vorstehend genannte unzutreffende Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur von diesem, sondern ebenso von einigen weiteren, im angegriffenen Urteil angeführten Instanzgerichten und Literaturstimmen vertreten wird.“

Hier wird in ungewöhnlicher Klarheit herausgestellt, dass pauschale Randbedingungen im Hinblick auf Innenraumklimate ohne Berücksichtigung der konkreten (baulichen) Situation im Regelfall ungeeignet sind, zum anderen vorangegangene diesbezügliche Auffassungen schlichtweg technisch falsch beurteilt wurden, was u.a. auch kein gutes Licht auf die daran beteiligten Sachverständigen wirft.

Zur Möblierung

Entscheidungsgründe II. (2):

„Bereits der Ausgangspunkt ... der Vermieter habe die Schimmelfreiheit der Wohnung auch unter der Voraussetzung zu gewährleisten, dass der Mieter ... kalte Außenwände beliebig möbliert ... ist verfehlt.“

Entscheidungsgründe II. (3):

„Ebenso verfehlt ist die Annahme ..., dass es dem Mieter unter allen Umständen unzumutbar sei, bei der Möblierung von Außenwänden der Wohnung irgendeine Einschränkung hinzunehmen und dies zur Folge habe, dass bereits die bloße Gefahr einer Schimmelpilzbildung, die durch ein Aufstellen von Möbeln direkt und ohne Abstand an einer baualtersgemäß ungedämmten Außenwand entstehe, generell einen zur Minderung der Miete führenden Mangel darstelle.“

Aus technischer Sicht ist dem Leitsatz ebenfalls nichts mehr hinzuzufügen und beschreibt die bauphysikalischen Gesetzmäßigkeiten zutreffend. Natürlich kann nicht erwartet werden, dass bauliche Situationen „funktionieren“, wenn zum Beispiel ein Wärmeaustausch mit den raumseitigen Oberflächen weitgehend unterbunden wird, jedoch immer noch Luftfeuchtigkeit an diese Oberflächen angetragen wird.

Sachverständige Bewertung und Folgen für die Arbeit des Sachverständigen

Die beiden Urteile sind aus sachverständig-technischer Sicht zu begrüßen, weisen sie doch in ungewöhnlicher Klarheit auf die Schwächen bisheriger Auffassungen sowohl in rechtlicher als auch in technischer Hinsicht hin.

Unter Bezugnahme auf das jeweilige Baualter der entscheidungsgegenständlichen beiden Gebäude, z.B. das Jahr 1971, ergibt sich in diesem Fall als wichtiges Kriterium zur Beurteilung von Feuchteschäden mit nachfolgender Schimmelbildung die DIN 4108 „Wärmeschutz im Hochbau“, Ausgabe August 1969, als die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblich geltende technische Norm, die als allgemein anerkannte Regel der Technik (a.a.R.d.T.) es zu beachten galt und demgemäß noch gilt.

Dem Sachverständigen verbleibt die Aufgabe, objektiv festzustellen, ob ein Gebäude die zum Zeitpunkt seiner Errichtung geltenden technischen Normen in Bezug auf den Wärmeschutz erfüllt, oder nicht. Der Ermittlung der Heizungs- und Lüftungsgewohnheiten kommt damit eine nur mehr untergeordnete Bedeutung zu, was objektiv ohnehin nur selten und im Nachgang eines länger zurückliegenden Schadens meist gar nicht mehr möglich ist.

Schwieriger wird die bauphysikalische Bewertung von Situationen allerdings, wenn bereits bauliche Änderungen am Gebäude vorgenommen wurden (z.B. Fenstertausch, Teilsanierungen, Dämmung oberster Geschossdecken etc.) und damit der ursprüngliche Gebäudezustand zumindest im Hinblick auf die hygrothermischen Gegebenheiten nicht mehr vorliegt. Hier kommt Analyse und Bewertung der konkreten baulichen Situation besondere Bedeutung zu und erfordert vom Sachverständigen entsprechende Erfahrung (meist unter Berücksichtigung messtechnischer Feststellungen), wobei die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.R.d.T.) bauteilbezogen auch zum Zeitpunkt der Sanierung zu beachten sein dürften.

Die Arbeit des Sachverständigen hinsichtlich Feststellungen zu Art, Umfang und Ursachen von Feuchteschäden mit nachfolgender Schimmelbildung hat damit bei Berücksichtigung der beiden BGH-Urteile vom 05.12.2018 eine deutliche Klarstellung erfahren.

Mitglieder des Netzwerks Bau Kompetenz München



Bautechnik

Dipl.-Ing. (Univ.) Rasso Bumiller
SV für Baugrunduntersuchungen/Gründungen
www.ib-fbk.de

Dipl.-Wirtsch.-Ing. Eckhard Dittrich
SV für Heiz- und Energiekosten
www.dittrich-sv.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Fernkorn
SV für Ingenieurvermessung
info@fernkorn-vermessung.de

Dr. rer. nat. Dipl.-Physiker Thomas Hils
SV für Schallschutz, Bauakustik, Wärme-/Feuchteschutz
www.hils-consult.de

Dipl.-Ing. Architekt Thilo Hoffmann
SV für Brandschutz
www.kk-fire.com

Dipl.-Ing. Arch. (FH) Barbara Neder
SV für Schäden an Gebäuden
b.neder@t-online.de

Dr. rer. nat. Anette Ritter-Höll
SV für Naturwerkstein, Diplom-Geologin
www.ritter-natursteinberatung.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Dieter Rudat
SV für Massivbau, Instandsetzung Betonbau
www.rudat-sv.de

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Herbert Schlatt
SV für Immobilienbewertung
www.herbert-schlatt.de

Bautechnik

Dipl.-Ing. (FH) Heinz Schnaubelt
SV für Gebäude-Schäden, Mediator
schnaubelt@schnaubelt.eu

Dipl.-Ing. (TU) Agnes Schwartzberger
SV für Schallschutz, Erschütterungen
www.akustikbuero.com

Dr. sc. techn. Dipl.-Arch. ETH Georg W. Seunig
SV für Wärmeschutz in der Bautechnik
seunig.sv@gmail.com

Dipl. Ma. En (EU) Erhard Wagner
SV für Elektrotechnik, Blitzschutz u.a.
www.immo-tech.com

Dipl.-Ing. (Univ.) Architekt Lorenz Wallnöfer
SV für Sanierung historischer Bauwerke
www.ab-wallnoefer.de

Baubetriebswirtschaft

Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas Clausen
SV für Bauabrechnung und -ablaufstörungen
www.pms-baubetrieb.de

Steuerrecht

RA Dr. jur. Manfred Griehl
Fachanwalt für Steuerrecht, StB
www.griehl.de

Baurecht

RAin Anja Binder
Architekten- und Ingenieurrecht, Privates Baurecht
www.binder-baurecht.de

RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert
Mediator (Spezial-)Tief-, Tunnel-, Brunnenbaurecht
www.englert.legal

RA Cornelius Hartung
Vergaberecht, Privates Baurecht
www.goede-althaus.de

RA Dipl. sc. pol. (Univ.) Wolfgang Junghenn
Architektenrecht, Baurecht
www.heussen-law.de

RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz
Bau- und Vergaberecht, Mediator u. Schiedsrichter
www.kainz-ra.de

RAin Dr. jur. Grete Langjahr
Architektenrecht, WEG-Recht, Baurecht
www.raekraus.de

RA Karl Schwab
Öffentl. Baurecht, Miet- u. Pachtrecht
ks@ra-karl-schwab.de

Impressum: V.i.S.d.P. Dr. Anette Ritter-Höll (verantwortlich),
RA Prof. Dr. jur. Dieter Kainz, Prof. Dipl.-Ing. (Univ.) Thomas
Clausen und RA Prof. Dr. jur. Klaus Englert, Eichgrabenstraße 5,
82340 Feldafing (Tel. 08157 – 997345). Konzeption und
Gestaltung: Susanne Clausen, Grafik & Design, Heinrich-
Stieglitz-Kehre 15, 81371 München; www.clausen-design.de