

Kurzbeschreibung zum Thema:

Ein Thema das wir immer noch nicht so richtig erkannt haben. Aber, auch wir Sachverständige sollten dieses Urteil aufmerksam lesen. Denn grundlegend wird hier eindeutig klar, dass auch ein Sachverständiger (SV) letztendlich mit seinen Sanierungsvorschlägen haften muss. Bis dato waren wir immer der Meinung, dass die Sanierungsempfehlung nicht als Haftungsgrund angesehen werden kann. Daher sollten wir SV uns auch nicht von Gerichten nötigen lassen, zur Schadensfeststellung auch Sanierungsvorschläge zu unterbreiten. Die Sanierungsvorschläge sind letztendlich ein weiterer technischer Rechtszug. Denn wer Berät und Vorschläge unterbreitet haftet auch für diese Leistung. Daher muss letztendlich beim Sanierungsvorschlag gleich mit integriert werden, dass dieser nur gültigkeit hat, wenn er auch vom SV überwacht werden kann.

Ein Spannendes Thema!!!

Der SV vom BauFachForum hat immer schon nicht begreifen können, dass wir Handwerker uns vom TÜV Bauabnahmen wegnehmen lassen. Der TÜV dann die Überwachung als >Dienstleistung ohne Erfolgshaftung< angesehen hat. Dem hat jetzt das OLG Brandenburg einen Riegel vorgeschoben.

Sachverhalt:

TÜV und DEKRA mischen sich immer verstärkter in unsere Baukontrolle ein. Dabei meinen diese großen Dienstleister immer, dass damit keine >Erfolgshaftung< gegeben ist. Das heißt, dass bis dato diese Anbieter von Bau-Dienstleistungen immer gemeint haben, dass Ihre Kontrolle und ihre Bauabnahmen nicht angegriffen werden können. Also in einem Schadensfall die Dienstleister nicht in die Verantwortung gebracht werden können. Das ist ein verbreitete Meinung aber ein Rechtsirrtum.

Siegel und Zertifikate:

Gleiches wird immer bei gerade Siegel oder Zertifikaten gemeint. Dass dabei keine Haftung entsteht. Das ist so nicht richtig. Wer ein Siegel ins Leben ruft, hat dieses Siegel auch in der Qualitätskontrolle zu beaufsichtigen.

Was sagt das OLG Brandenburg?

Das Gericht hat in diesem Urteil klar vorgetragen, dass der Baucontroller auch Kontrollen schuldet. Dabei stellt der OLG fest, dass es sich dabei nur um die Leistung eines >mängelarmen< Gebäudes handeln kann. Und darin liegt der >geschuldete Erfolg<. Das Urteil zeigt deutlich auf, dass solche Dienstleistungen gleichfalls einen Werkvertrag darstellen und somit auch eine >Erfolgsschuld< vorausgesetzt wird.

Im vorliegenden Fall handelte es sich um Kontrolle der Gründung, Abdichtung und Dämmung. Der Controller hat diese Arbeit begutachtet und als Abnahmefähig bezeichnet. Später stellte sich heraus, dass die Sockeldämmung fehlte. Der Controller dies übersehen hat und das OLG somit seine Leistung als Mangelhaft bezeichnet und er seine Pflicht aus dem technisch geschlossenen Vertrag (schuldhaft) verletzt hat. Somit der Controller auch im Grundsatz des Schadensersatz steht. Damit haftet er >Gesamtschuldnerisch< zusammen mit dem Bauunternehmer.

Peinlich war im vorliegenden Fall:

Unangenehm war für den Baucontroller, dass der Bauunternehmer in Insolvenz ging. Somit der Baucontroller, wie ein Architekt >selbstschuldnerisch< jetzt mit der Insolvenz des Bauunternehmers von der Bauherrschaft zur Verantwortung herangezogen werden kann. Eine Regressforderung oder eine Streitverkündung gegenüber dem insolventen Bauunternehmer gehen somit ins Leere.

Das Fazit:

Hier werden auch wir SV umdenken müssen. Denn bis dato sind unsere Empfehlungen immer noch als Unantastbar gewertet worden. Der SV-Vertrag ist allerdings nichts anderes wie ein Werkvertrag. Also schuldet letztendlich ein SV wie ein Architekt den Erfolg der Sache.

Urteil und Aktenzeichen:

OLG Brandenburg: Urteil vom 14.10.2015 – 4 U 6/12

Kommentar OLG sinngemäß:

Wer eine Baustelle Baubegleitend betreut und als Baucontroller von der Bauherrschaft eingesetzt wird, steht somit nicht in einem Dienstleistungsverhältnis ohne >Erfolgsschuld< mit dem Bauherrn, sondern in einem Werkvertrag, der dann allerdings die Erfolgsschuld >Gesamtschuldnerisch< beinhaltet. Somit der Baucontroller nach dem Urteil vom OLG selbst mit der Insolvenz des Bauunternehmers auch in der Schadensersatzpflicht steht.

Mehr über [VOB](#) oder [BGB Vertrag](#):



Kommentar von Stirl:

Damit gibt es keine Zauberkünste mehr im Baugeschehen bei dem der Hase anstelle einer Dämmung aus dem Hut kommt. Der Baucontroller haftet ab sofort für alle seine Kontrollgrundlagen für die er seinen Werkvertrag abgeschlossen hat. Und das gesamt-schuldnerisch.

Kommentar des Autors:

Ein gefährliches und dennoch lobenswertes Urteil. Damit müssen Gutachter natürlich auch für die Richtigkeit Ihrer Gutachten gerade stehen. So können Fehlgutachten natürlich auch zu Schadensersatzforderungen führen. Ein Beispiel aus dem täglichen Leben des BauFachForum. Bei einem Hagelgutachten, gab der Gerichts-SV bei schwarzen Flecken auf der Oberfläche (ein Jahr nach dem Hagel) vor, dass dies Ausflüglöcher von Holzschädlingen aus dem Untergrund der Holzfassade seien. Und diese bereits mit dem neuen Holz mit eingearbeitet wurden. Allerdings bei der Öffnung der Baustelle, keine Fraßgänge zu erkennen waren. Also irgendetwas ausflog, das nie gelbt hat? Das Gericht dies >gefressen< hat und damit der Prozess verloren ging. Hier steht der SV jetzt natürlich in der Erfolgspflicht.

Quelle: Internet-Sammlung OLG-Gerichte open Juris:
Gefunden am 24.11.2015

Links zu Begriffserklärungen für dieses Blatt:

Link: Angebot

Link: Kostenvoranschlag

Link: Abschlagszahlung

Link: Abnahmeprotokoll

Link: Internet Berufs Schulungen

Link: Qualifizierte Handwerker

Link: Produkte Test im BauFachForum

Kennen Sie schon den Produktetest mit den angeschlossenen Firmen und Ihren Produkten?

<http://www.baufachforum.de/index.php?Produkt-Tests>

Nutzen Sie doch einfach einmal die Vorteile des BauFachForums für ein Jahr. Sie werden erkennen, dass dieser Beitrag gut angelegt ist.

Zur Mitgliedschaft:



Wilfried Berger, Sachverständiger
www.BauFachForum.de

Weitere Empfehlungen im >BauFachForum<:

- Grundlagen des Fenstereinbaus.
- Sonderanschlüsse.
- Objekte.
- Schallschutz im Fensterbau.
- Bedenkenanmeldung.
- Bauphysikalische Grundlagen.
- Probleme im Innenausbau.
- Probleme im Möbelbau.
- Probleme im Fenstereinbau.
- Probleme im Holzbau.
- Der Streitfall.
- Urteile.
- Veröffentlichte Berichte.
- Wie baue ich mein Haus.
- Warum sollen wir Energie sparen?
- Visuelle Beurteilung von Möbeln.
- **Bücher:**
- Fenstereinbaubuch.
- Bauen und Wohnen mit Holz.
- Holz Werkstoff und Gestaltung.
- Kommissar Ponto und die Haribobande.
- Fenstereinbaubroschüre.
- Preisarbeit 1.
- Preisarbeit 2.
- Das Handwerkerdorf Berg.
- Gutachten ClearoPAG.
- **Weitere Einzelthemen:**
- Streitfälle.
- Verarbeitung von Materialien.
- Prüfberichte übersetzt.
- Merkblätter Bauaufklärung
- Wussten Sie das?
- Gehirntraining.
- Stirlis Weisheiten.
- Bau-Regeln.
- Richtsprüche.
- Lustige Schreinersprüche.
- Geschichte des Bauens.
- Ethik im Bauen.
- Bauen und Zahlen.

Sehr geehrte Kollegen/innen,

schauen Sie doch einfach einmal rein in unser Gesamtangebot.

Sie werden erkennen, dass das >BauFachForum<, das sicherlich ein sehr breit gefächertes Angebot für Sie bereit hält.

Nutzen Sie doch den Vorteil der >Berger Wissenskarte< und greifen Sie auf alle Themen im gesamten mit einem Jahresbeitrag zu.

Sie werden erkennen, dass Sie dabei sehr viel Geld sparen und enorme Vorteile haben.

Euer Bauschadenanalytiker

Vertrauen Sie auf die Zertifizierten, Qualifizierten Handwerkern vom BauFachForum.
<http://www.baufachforum.de/index.php?Zertifizierte,-Qualifizierte-Handwerker>

SCHMIDT
 Wiggensbach
 Fenster | Türen | Sonnenschutz



Am Mühlbach 24
 87487 Wiggensbach
 Tel.: (08370) 8668
 Fax: (08370) 8967

www.schmidt24.biz

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH
 Winfried Lohfink
 Weinstr. 167
 77654 Offenbg.-Rammersweier
 Tel: 0781-9483666
 Fax: 0781-9483667
 Internet: www.schreinerei-amsel.de
 Email: info@schreinerei-amsel.de







PAUL HOLDER
 MÖBEL + INNENAUSBAU

Fugenbetrieb
 Silvio Neuhold



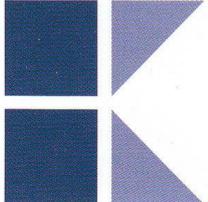
Silikonfugen
 Betonverfugung
 Fugensanierung
 Glasversiegelung

Meßkircher Str. 17
 88630 Pfullendorf
 Tel.: 07552 928 7084

neuhold.pfullendorf@freenet.de



HAMA
 seit 1919



KOPF
 INNENAUSBAU



U. Klausmann
 Bau- und Möbelschreinerei · Glaserei

GLASWELT
 FENSTER · PASSAGE · GLAS



LUXAR®

Willi Weiser
 Schreinermeister + Gutachter ö.b.v. SV



Schreinerei und mehr

Einbruchschutz für Fenster und Türen
 CILING Lackspanndecken

68307 Mannheim · Dohlegasse 18

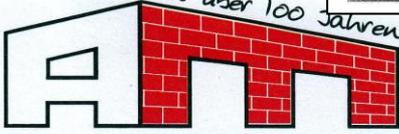
0172 - 7172873 0621 - 784317
 mail: gutachterbuero@versanet.de

Lutz Bau- und Möbelschreinerei



Tel 0 75 52 / 78 07

seit über 100 Jahren



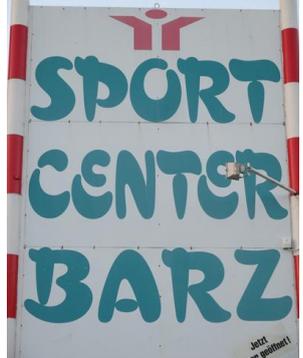
Anton Manhart

Am Reith 4 · 83567 UNTERREIT
 Tel. 08073/91606-0 · Fax 91606-16
 e-Mail: A.Manhart@t-online.de
www.anton-manhart.de

Siefert
 Schreinerei



Inspirationen in Holz
 vom Meisterbetrieb



**SPORT
 CENTER
 BARZ**



**GEORG
 OLBRICH
 G M B H**



**huber
 fensterbau**

abis z
www.Schreinerei-Schock.de
 Schreinerei Schock A-Z
 Sportplatzweg 17
 D- 74889 SND/Düren
www.schreinerei-schock.de

**DER FENSTER
BAUER**
 Direkt vom Hersteller!
 Fenster Bauer
 Brunnenweg 5
 88079 Kressbronn
 Tel. 07543 / 88 58
info@derfensterbauer.de • www.derfensterbauer.de

WEINGARTNER
 GmbH & Co. KG

Ideen in Holz
 Individuelle Raumkonzepte von Ihren Innungsschreiner
 DIE HOLZMANUFAKTUR
Birkner
 Ihr Schreiner seit 1862

Vertrauen Sie den Sachverständigen mit Sachverstand hier im BauFachForum.
<http://www.baufachforum.de/index.php?Sachverst%C3%A4ndige-und-Gutachter-->

Dipl. Architekt-Ing. J.-U. Tannert
 Sachverständiger für Brand-, Sturm-, Wasser- und Erdbebensicherungen
 Sachverständiger für Schulen an Gebäuden

Diplom-Architekt-Ing.
 Jens - Uwe Tannert
 Freier Architekt und Sachverständiger
 Gaillardstraße 3
 13187 Berlin
 Tel.: 030-400 47 174
 Fax.: 030-400 47 176
 M.: 0178-87 612 87
bauphysik-tannert@wb.de

BVFS Bundesverband Freier Sachverständiger e.V.

Dirk Schwarz
 Sachverständiger für
 Dübelmontage, Fenstertechnik,
 Fenster und Türen

Mispelweg 9a
 59394 Nordkirchen
ds@dirkschwarz.de

Fax: 02596/ 93 91 66
 Privat: 0171 / 62 95 661

KOPF
 INNENAUSBAU

vlecken
 IMMOBILIEN
 SACHVERSTÄNDIGE

ULRIKE VLECKEN
 DIPL.-IMMOBILIENWIRT (VWA)

TELEFON (0 83 36) 80 53 81 SALZSTRASSE 29
 TELEFAX (0 83 36) 80 53 82 87776 SONTHEIM
 E-MAIL: Vlecken.Ulrike@t-online.de

abis z
www.Schreinerei-Schock.de
 Schreinerei Schock A-Z
 Sportplatzweg 17
 D- 74889 SND/Düren
www.schreinerei-schock.de

A.M.S.E.L. Schreinerei GmbH
 Winfried Lohfink
 Weinstr. 167
 77654 Offenbg.-Rammersweier
 Tel: 0781-9483666
 Fax: 0781-9483667
 Internet: www.schreinerei-amsel.de
 Email: info@schreinerei-amsel.de

Willi Weiser
 Schreinermeister + Gutachter ö.b.v. SV

Schreinerei und mehr
 Einbruchschutz für Fenster und Türen
 CILING Lackspanndecken
 68307 Mannheim Dohlegasse 18

0172 - 7172873 0621 - 784317
 mail: gutachterbuero@versanet.de

SV Bmst. Ing. Thomas Edinger
 Tel: +43 (0)664 / 6181 555
 Email: t.edinger@der-sachverstand.at

SV
 BERICHTSACHVERSTÄNDIGER



4 **Wilfried Berger, Sachverständiger**
www.BauFachForum.de