



Fotos: Wöbken

Da die mangelhafte Verlegung der Dämmung und Dampfsperre bauphysikalische Mängel nach sich ziehen würde, war der Rückbau des Daches mit anschließender Neuerstellung unumgänglich.

Rückbau: ja oder nein?

SERIE SACHVERSTÄNDIGE » Wann ist der Rückbau einer mangelhaft erstellten Leistung mit anschließender Neuerstellung erforderlich? Oder anders gefragt: Wann reicht es nicht mehr aus, eine erstellte Handwerksarbeit, die nicht der geschuldeten Leistung entspricht, ausschließlich nachzubessern?

Claus Wöbken

Auf gut Deutsch bedeutet das oft: Wann muss der Dachdecker eine erbrachte Leistung vernichten und durch eine neue ersetzen, zum Beispiel ein Dach abreißen und ein neues bauen? Der Sachverständige sollte sich angehalten fühlen, bei der Beantwortung dieser Fragen das Gebot der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Der Sachverständige im Dachdeckerhandwerk zeichnet sich durch mehr aus, als nur dadurch, einen Soll-Ist-Vergleich vorzunehmen, indem er die Beschaffenheit der erstellten Bauleistungen mit den Fachregeln des Dachdeckerhandwerks oder sonstigen anerkannten Regeln der Technik oder mit Herstellervorschriften abgleicht. Das könnte wahrscheinlich auch jemand, der

nicht so tief mit der Materie vertraut ist wie ein Fachmann. Der Sachverständige sollte weitaus mehr Fähigkeiten besitzen. Sein Horizont sollte „über den Dachrand hinausgehen“. Er sollte und muss mit den Fachregeln arbeiten, das heißt, er muss sie auch kritisch betrachten können. Das gilt besonders dann, wenn ihm sein Sachverständiger sagt, dass mangelhaft erstellte Bauleistungen selbst bei einer Abweichung von den Regeln unter Würdigung verschiedener Szenarien nicht zu Schäden führen werden.

Grundsatz der Verhältnismäßigkeit

Eines der Merkmale des deutschen Rechtsstaates ist der „Grundsatz der Verhältnismäßigkeit“. Das Verhältnismäßig-

keitsprinzip ist gesetzlich nicht geregelt. Es beruht auf verschiedenen, im Grundgesetz verankerten Rechtsprinzipien und tritt überall dort in Kraft, wo zwischen zwei unterschiedlichen Interessen

Anzeige

Dachleitern
 Fordern Sie vom Hersteller Prospekt an:
Th. Hübner e.K.
 Kinzigheimer Weg 112
 63450 Hanau
 Tel. 0 61 81/93 41 23
 Fax 0 61 81/93 41 25
 www.dachleitern.com



Trotz leicht sperrendem Schiefer auf der Gaube dürfte mit keinen negativen Auswirkungen gerechnet werden, sodass ein Abriss der Deckung mit Neuerstellung unverhältnismäßig gewesen wäre.

- **Erforderlichkeit:** Steht kein anderes beziehungsweise milderes Mittel zum Erreichen des Zwecks zur Verfügung?
- **Angemessenheit:** Wie stehen die Vorteile der Maßnahme im Zusammenhang mit deren Nachteilen?

Wird die Frage nach der Legitimität der Maßnahme bereits verneint, erübrigt sich die Prüfung sämtlicher anderer Punkte, denn nur wenn auch wirklich die Legitimität außer Frage steht, kann die Verhältnismäßigkeit erfüllt werden.

Ebenso könnte sich der Sachverständige im Dachdeckerhandwerk sachgerecht an diesem Grundsatz orientieren, wenn er urteilen soll, ob ein Dach abgerissen und neu erstellt werden muss oder ob eine Nachbesserung zur gewünschten Mängelbeseitigung ausreicht und daher unter Umständen verhältnismäßiger wäre.

Fachregeln als Leitfaden

Die Fachregeln oder Herstellervorschriften dienen als Leitfaden bei der Beurteilung baulicher Mängel, da die Arbeiten abgeschlossen sind und die Fachregeln oder sonstige Vorschriften nicht mehr für die Erstellung der Leistungen herangezogen werden können. Nun gilt es unter Einbeziehung des „Verhältnismäßigkeitsprinzips“, sinnvolle Lösungen zu finden, um den Schaden zu beseitigen. Bei dem Soll-Ist-Vergleich, den der Sachverständige bei seiner Beurteilung vornimmt, sollten die Fachregeln zwar als Grundlage hinzugezogen werden, dies allerdings unter Einbeziehung der jeweiligen baulichen Gegebenheiten und den damit verbundenen, angemessenen Spielräumen. Sie dürfen nicht als starre Vorgaben betrachtet werden, die unter allen Umständen eins zu eins umgesetzt werden müssen. Denn das würde sehr viel öfter dazu führen, dass ganze Dächer zurückgebaut, sprich abgerissen und neu erstellt werden, als es überhaupt sein müsste.

Nachbesserung versus Abriss – Fallbeispiel

Muss ein 36° geneigtes Dach abgerissen und neu erstellt werden, wie es einem Kollegen aufgrund der Forderung eines Sachverständigen in einem Fall widerfahren war, weil er die Holzfaserdämmplatten als Unterkonstruktion entgegen den Richtlinien des Herstellers verlegt hatte,

ein Ausgleich geschaffen werden muss. Grundsätzlich hat das Verhältnismäßigkeitsprinzip Gültigkeit in vielen Rechtsgebieten, sei es im Strafrecht, im öffentlichen Recht sowie bei Strafermittlungsverfahren und Straferkenntnissen.

Um festzustellen, ob die geplante Maßnahme die Voraussetzungen für die Ver-

hältnismäßigkeit erfüllt, müssen folgende Punkte geprüft werden:

- **Legitimer Zweck:** Ist der Zweck, der die Maßnahme erforderlich macht, überhaupt legitim?
- **Geeignetheit:** Bewirkt (oder fördert) die Maßnahme das Erreichen des Zwecks?



Ein Rückbau der Gesimsbekleidung aus Zinkscharen aufgrund der aus Sicht des Auftraggebers nicht gleichmäßigen Aufteilung der Scharenbreite wäre unverhältnismäßig.



Die völlig unterdimensionierten Abmessungen des untergelegten Metallanschlusses lassen einen Rückbau mit anschließender fachgerechter Neuerstellung des Anschlusses für die erforderliche Regensicherheit als notwendig erscheinen.

ders, wenn nach der Begutachtung von Bauleistungen abgewogen werden muss, ob eine mangelhaft erstellte Leistung zurückgebaut werden muss oder nicht. Bei der Abwägung dieser Frage sollte sich der Sachverständige die Konsequenzen vor Augen führen, die sowohl für den Auftraggeber als auch für den Auftragnehmer entstehen. Die Konsequenzen sollten nach objektiven Maßstäben im Einklang mit den Mängeln stehen. Kosten und Nutzen sollten unter Heranziehung des Verhältnismäßigkeitsprinzips abgewogen werden. Diese Beurteilung dürfte in gewisser Weise immer eine Gratwanderung sein, die der Schlussfloskel vieler Gutachten, „das Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt“, jedenfalls ein wenig Sinn verleiht, auch wenn dies ohnehin selbstverständlich sein sollte. Auch wenn der Sachverständige vor Gericht aus Befangenheitsgründen nicht zu Rechtsfragen Stellung beziehen sollte, so sollte er als Helfer des Gerichts zumindest den Weg zu einem angemessenen Urteil ebnen. «

spricht die Nut nach oben zeigte und nicht nach unten?

Der Hersteller des Produktes gibt an, dass seine Holzfaserdämmplatten mit einer zusätzlichen Folie abgedeckt oder die Stöße mit Klebebändern versehen werden müssen, wenn die Dachneigung unter 15° liegt. Das heißt mit anderen Worten, dass der Hersteller festgelegt hat, dass seine Dämmung ab einer gewissen Dachneigung trotz richtiger Verlegerichtung ohne diese Zusatzmaßnahmen nicht mehr als regensicher eingestuft werden dürfen. Wenn mit der Zusatzmaßnahme einer Unterdeckbahn bei einem 14° geneigten Dach eine Regensicherheit erzielt wird, dürfte dies doch erst recht bei einem 36° geneigten Dach gelingen, zumal es sich im Großen und Ganzen um eine temporäre Angelegenheit handelt, da die Gefahr, dass die Dachziegel bei extremen Witterungsbedingungen Niederschlag eindringen lassen, eher als gering einzustufen ist. Da in der Regel Unterdeckbahnen auf Dämmstoffen unterhalb von Dachziegeln eingesetzt werden und niemand auf die Idee kommen würde, die Regensicherheit infrage zu stellen, dürfte es erst recht bei einer Dämmung mit Nut und Feder funktionieren, zumal die Beschaffenheit der

Dämmung hinsichtlich der Regensicherheit unterhalb einer Unterdeckbahn gänzlich an Bedeutung verliert. Alles in allem erschien ein Rückbau des Gesamtpaketes unverhältnismäßig, da mit dem nachträglichen Einbau einer diffusionsoffenen Unterdeckbahn eine funktionsgerechte Situation und dauerhafte Regensicherheit erzielt worden wären. Zudem würde sich in dem Fall die Frage nach der Legitimität bei der Forderung eines gesamten Rückbaus mit Neuerstellung stellen, da eine bedeutend wirtschaftlichere Alternative der Mängelbeseitigung vorliegt, die zum gleichen Erfolg führen würde. Das BGB führt unter

§ 635 Abs. 1 auf, dass der Unternehmer nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen kann, wenn der Besteller (Auftraggeber) Nachherfüllung verlangt.

Verhältnismäßigkeit wahren

Dieser Beitrag soll nicht dazu aufrufen, die Fachregeln oder sonstige Vorschriften außer Acht zu lassen. Er soll lediglich sensibilisieren und zum Nachdenken darüber anregen, wie man die Verhältnismäßigkeit beim Umgang mit Mängeln bei deren Beseitigung wahren kann. Das gilt beson-

Autor

Dachdeckermeister **Claus Wöbken** ist Personenzertifizierter Sachverständiger nach DIN EN ISO/IEC 17024:2003. Er führt ein Sachverständigen- und Planungsbüro in Köln.



Schlagnworte fürs DDH Online-Archiv auf www.ddh.de:

Baurecht, Sachverständige/r.

Anzeige

