

**Gutachterliche Stellungnahme zur Frage des
Bestandes von allgemeinen bauaufsichtlichen
Zulassungen von Wärmedämmverbundsystemen bei
Aufbringen neuer Putzschichten**

Auftraggeber: IWM
Industrieverband WerkMörtel e.V.
Düsseldorfer Str. 50
47051 Duisburg

Vorgelegt von: Dr. Barbara Gay
Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht,
Rechtsanwälte Kapellmann und Partner mbB

1 Ausgangslage

In der Praxis gängige Methode zur Sanierung von Wärmedämmverbundsystemen ist es seit langem, zusätzliche Armierungslagen und sodann einen neuen Oberputz aufzutragen. Auch wenn solche Methoden als technisch unbedenklich angesehen werden, ergeben sich doch erhebliche juristische Bedenken, nämlich die Gefahr des Verlustes der allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung des ausgeführten Wärmedämmverbundsystems.

Die Probleme hat die Unterzeichnerin in einem Artikel in der Zeitschrift „Der Bausachverständige“ (Nr. 4/2013) gemeinsam mit dem Sachverständigen Kay Beyen aufgezeigt. Sie sollen hier noch einmal abgebildet werden:

1.1 Die öffentlich-rechtliche Situation

Gemäß § 3 Abs. 1 BauO NRW¹ sind auch bei der Änderung und Instandhaltung von baulichen Anlagen grundsätzlich die allgemein anerkannten Regeln der Technik einzuhalten, wobei unter dem Begriff der Änderung insbesondere Umgestaltungen des konstruktiven Gefüges und Umgestaltungen der äußeren Erscheinungsformen, etwa der Fassade, verstanden werden². Zwar gestattet § 3 Abs. 1 BauO NRW eine Abweichung von diesen allgemein anerkannten Regeln der Technik, aber zum einen ist diese beschränkt auf Lösungen, die die gleichen Anforderungen wie die technischen Regeln erfüllen, und zum anderen normiert die Bauordnung ausdrücklich, dass die Vorschriften über die allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen und die Zustimmungen im Einzelfall **unberührt** bleiben.

Für den hier gegebenen Fall der Sanierung eines Wärmedämmverbundsystems ist dies von entscheidender Wichtigkeit, handelt es sich doch bei dem Wärmedämmverbundsystem um eine sogenannte **nicht geregelte Bauart**, die in der Bauregelliste B, Teil 1, Abschnitt 3, laufende Nr. 3.4.4.11 „Außenseitige Wärmedämm-Verbundsysteme mit Putzschicht“ erfasst ist, für die es zwar europäische Leitlinien für die technische Zulassung (ETAG 004) gibt, nicht jedoch anerkannte Regeln der Technik. Konsequenz ist, dass nach der genannten Vorschrift Wärmedämmverbundsysteme nur dann ausgeführt und eben auch saniert werden

¹ alle übrigen Bundesländer verfügen über inhaltsgleiche Vorschriften.

² Gädtke/Czepuck/Johlen/Plietz/Gerhard/Wenzel, BauO NRW § 3 Rn. 23

dürfen, wenn eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (oder eine Zustimmung im Einzelfall) vorliegt. Die Hersteller von Wärmedämmverbundsystemen haben in den von ihnen beantragten allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen u.a. Vorgaben für die Eigenschaften von EPS-Platten, Bewehrungsstärken, Eigenschaften von Unterputzen, Haftvermittlern sowie verwendeten Zubehöerteilen gemacht. Bei den beschriebenen gängigen Sanierungsmethoden werden diese konkreten Vorgaben der Zulassungsinhaber oftmals nicht eingehalten. Konsequenz daraus wäre der Verlust der Zulassung und die Bauordnungswidrigkeit des Gewerkes.

1.2 Zivilrechtliche Mängel

Neben der öffentlich-rechtlichen Komponente besteht eine zivilrechtliche: Der Unternehmer liefert ein mangelhaftes Werk ab, wenn das von ihm sanierte Wärmedämmverbundsystem die erforderliche bauaufsichtliche Zulassung nicht hat. Unabhängig davon, ob sich die Mängelansprüche nach § 13 VOB/B oder § 633 ff. BGB richten, gilt, dass der Besteller, mangels anderweitiger Vereinbarung, jedenfalls verlangen kann, dass sich das Werk für die **gewöhnliche** Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art **üblich** ist und die der Besteller nach der Art des Werkes **erwarten** kann. Hierzu zählen nach unbestrittener Auffassung die anerkannten Regeln der Technik³ oder, soweit solche nicht vorhanden sind, die sie ersetzenden bauaufsichtlichen Zulassungen⁴. Der Bauunternehmer sieht sich somit Gewährleistungsansprüchen des Bestellers, insbesondere auf Kostenersatz und Schadensersatz gerichtet, ausgesetzt. Gleiches gilt für den Architekten, der Sanierungsmaßnahmen in der Weise plant oder ihre Ausführung überwacht, dass der Bestand der bauaufsichtlichen Zulassung gefährdet ist. Letztlich kommt sogar eine Beratungshaftung von WDVS-Herstellern in Betracht, wenn diese Sanierungsmaßnahmen empfehlen, die zum Verlust der bauaufsichtlichen Zulassung führen.

2 Absicherung der Rechtslage durch das Gutachten Sahlmann & Partner GbR vom 25.02.2014

Die dargestellte Situation wurde in der gesamten Branche als unerträglich angesehen: Obwohl bestimmte Sanierungssysteme nach allgemeiner Auffassung der Experten ohne weiteres funktionieren, soll die Ausführung keine juristische Sicherheit bieten? Preiswerte und marktgängige Methoden sollen wegen juristischer Konsequenzen nicht umsetzbar sein?

³ BGH NJW 2013, 1226

⁴ vgl. für den gleichlautenden kaufrechtlichen Mangelbegriff: Bamberger/Roth/Faust, § 434 Rn. 23; Gay, BauR 2010, 1827 (1829)

In Arbeitskreisen, auch des IWM, wurden Lösungsmöglichkeiten entwickelt, wobei als sicherste Lösung die Einführung anerkannter Regeln der Technik für die Sanierung von Wärmedämmverbundsystemen oder auch die Ergänzung der jeweiligen bauaufsichtlichen Zulassungen in Bezug auf Sanierungsmöglichkeiten angesehen wurde.

Letztlich lassen die allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen selbst Abweichungen zu, indem sie durchgängig folgende Öffnungsklausel enthalten:

„Abweichende Ausführungen eines WDVS von den Vorgaben dieser allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassung sind im Einzelfall zu beurteilen und bedürfen ggf. zusätzlicher Nachweise.“

Diese Klausel gestattet **Abweichungen von der Zulassung**, jedoch werden Art und Umfang der zulässigen Abweichungen nicht abstrakt-generell beschrieben, vielmehr soll eine **Einzelfallprüfung** erfolgen. Eine solche Einzelfallprüfung ist naturgemäß mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden.

Das Sachverständigenbüro Sahlmann & Partner GbR, Leipzig, hat nunmehr mit Datum vom 25.02.2014 ein Gutachten vorgelegt, in dem einzelne Sanierungsmethoden überprüft und daraufhin untersucht wurden, ob in so unwesentlicher Weise von der zugrundeliegenden allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen abgewichen wird, dass den Grenzen der Öffnungsklausel Rechnung getragen und somit die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung durch die Sanierung nicht tangiert wird. Das Sachverständigenbüro hat es somit übernommen, die erforderliche Einzelfallprüfung abzukürzen und abstrakt-generelle Regelungen aufzustellen, in welchen Fällen die Art der Sanierung technisch einwandfrei und somit die Grundlage der bauaufsichtlichen Zulassung gemäß der genannten Öffnungsklausel nicht berührt ist.

Danach müssen folgende Maßgaben eingehalten werden:

- *„zulässiges Gesamtputzgewicht des Alt- und Neuputzes bis 30 kg/m“ bei geklebten und geklebt und gedübelten Systemen mit Mineralwolle und bis 50 kg/m² bei geklebten und geklebt und gedübelten Systemen mit EPS*
- *Anforderungen an den Untergrund (bestehende Putzlage):*
 - a. *eben, trocken, fett und staubfrei*
 - b. *Abreißfestigkeit von mindestens 0,08 kN/m²*

- c. dauerhafte Verträglichkeit eventuell vorhandener Beschichtungen mit dem Neuputz sachkundig prüfen*
- d. stark saugende Untergründe sind mit einer Grundierung zu versehen*
- e. Unebenheiten >1 cm/m mechanisch egalisiert oder mit einem Putz nach DIN 18550-2 ausgleichen*
- *Gesamtstärke des Putzsystems aus Alt- und Neuputz auf dem WDVS darf die in den Zulassungen enthaltenen Gesamtdicken nicht überschreiten (Unterputz: mineralische Produkte Schichtstärken von 3-10 mm, kunstharzgebundene Produkte haben Schichtstärken von 1,5-5 mm, Oberputz: mineralische Produkte Schichtstärken von 1,5-15 mm, organische Produkte Schichtstärken von 1,5-6 mm)*
- *die Farben müssen im Hellbezugswerk im Bereich des vorhandenen Altputzes liegen*
- *Verwendung bindemittelgleicher neuer im WDVS zugelassener Putzsysteme oder Verwendung von organisch gebundenen Putzsystemen auf bestehenden mineralischen Putzsystemen bei Prüfung der Einhaltung der Brandschutzanforderungen des Gebäudes*
- *Bezüglich Brandschutz wird die Baustoffklasse des Gesamtsystems nach Aufbringen der Putzschicht von brandtechnisch am geringsten klassifizierten Baustoff bestimmt.*⁵

Zwar handelt es sich bei diesen Festlegungen nicht um eine Einzelfallprüfung im eigentlichen Sinne. Dies erscheint jedoch unschädlich, denn soweit der zu beurteilende Fall unter die Regeln, die Sahlmann & Partner aufstellen, zu fassen ist, ist die Einzelfallprüfung ersetzt. Denn eine Einzelfallprüfung könnte kein anderes Ergebnis nach sich ziehen als das von Sahlmann & Partner gefundene: Der Einzelfall würde sich von der Vielzahl der betrachteten Fälle nicht unterscheiden.

Umgekehrt ist selbstverständlich nicht ausgeschlossen, dass auch Sanierungsmethoden, die von Sahlmann & Partner nicht explizit als unbedenklich angesehen wurden, im „Einzelfall“ die bauaufsichtliche Zulassung unberührt lassen. Für diese Fälle liegen aber – bislang – noch keine allgemeinen Festlegungen vor. Insoweit wäre also eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Es bleibt zu diskutieren, ob der nach den bauaufsichtlichen Zulassungen erforderliche

⁵ Zitat aus dem Gutachten Sahlmann & Partner GbR vom 25.02.2014, S. 22

„Nachweis“ erbracht ist. Dies dürfte indessen zu bejahen sein: Zwar handelt es sich bei dem Büro Sahlmann & Partner GbR, Leipzig, um ein privates Sachverständigenbüro. Jedoch ist zu bedenken, dass dieses Büro Zulassungsverfahren für Baustoffhersteller begleitet, und das DIBt für seine Bewertungen die Ergebnisse und Gutachten von Sahlmann & Partner GbR verwendet. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Einzelfallprüfung, die Sahlmann & Partner im Sinne der Öffnungsklausel vornehmen würde, ohne Weiteres vom DIBt zugrunde gelegt würde. Daher dürfte es unbedenklich sein, wenn dieser Nachweis abstrakt-generell für eine Reihe von technischen Sachverhalten erbracht wird.

3 Ergebnis

Durch das Gutachten vom 25.02.2014 wurde eine Reihe von Unsicherheiten beseitigt und der Praxis eine taugliche Bewertungsgrundlage an die Hand gegeben, bei welchen Sanierungsmethoden die zugrundeliegende allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des Wärmedämmverbundsystems aufrecht erhalten bleibt. Die Bewertung bietet ausführenden Unternehmen, WDVS-Herstellern und Sachverständigen eine sichere Grundlage zur Erbringung einer technisch und juristisch einwandfreien Sanierungsleistung.

Düsseldorf, den 02.04.2014

Dr. Barbara Gay
Rechtsanwältin