

## 20. Pillnitzer GaLabau-Tag

Mängel im Garten- und Landschaftsbau  
Ursachen und Vermeidung an typischen Beispielen



vom Sächsischen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt  
und Geologie öffentlich bestellter Sachverständiger für  
Garten- und Landschaftsbau, Herstellung und Unterhaltung

Tom Kirsten



# Übersicht

Auftraggeber und Themen von Gutachten

Mängel nach BGB, VOB und aus Bauherrensicht

Beispiele aus der Praxis

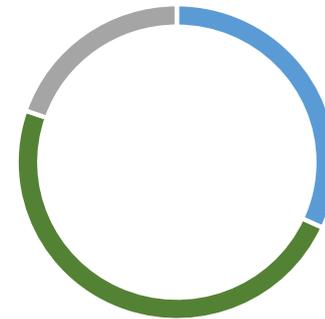
Vermeiden von Mängeln - zufriedene Bauherren

# Themen meiner Gutachten

Vegetationstechnik 32

Bautechnik 21

Sonstige 13



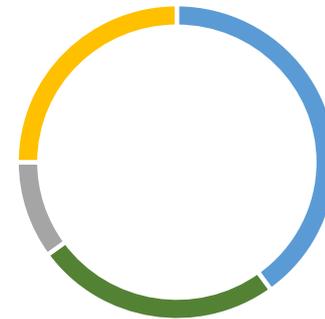
# Auftraggeber meiner Gutachten

Gerichte 40 %

Firmen, Bauträger etc. 25 %

Private 25 %

Versicherungen 10 %



## **BGB § 434 Sachmangel**

(1) Die Sache ist frei von Sachmängeln, wenn sie [...] die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist die Sache frei von Sachmängeln,

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung eignet, sonst
2. wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann.

[...]

## **VOB Teil B § 13 Mängelansprüche**

(1) [...] Die Leistung ist [...] frei von Sachmängeln, wenn sie die vereinbarte Beschaffenheit hat und den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Ist die Beschaffenheit nicht vereinbart, so ist die Leistung [...] frei von Sachmängeln,

1. wenn sie sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Auftraggeber nach der Art der Leistung erwarten kann.

[...]

# **Mängel aus Bauherrensicht**

(Erfahrungssätze, keine Rechtsnormen)

- (1) Das Werk ist frei von Mängeln, wenn die Beschaffenheit der Erwartung des Bauherren entspricht und
- (2) wenn sich das Werk für die Verwendung durch den Bauherren eignet.

Beispiel 1

## **Unterschiedliches Abtrocknen von Betonsteinen**



Bild: AG

### 5.3.2 Witterungsbeständigkeit

#### 5.3.2.1 Prüfverfahren

Die Witterungsbeständigkeit wird durch Prüfungen des Frost-Tausalz-Widerstandes nach Anhang D oder der Wasseraufnahme nach Anhang E und anhand der Übereinstimmungskriterien nach 6.3.8.2 bestimmt.

#### 5.3.2.2 Leistungsfähigkeit und Klassen

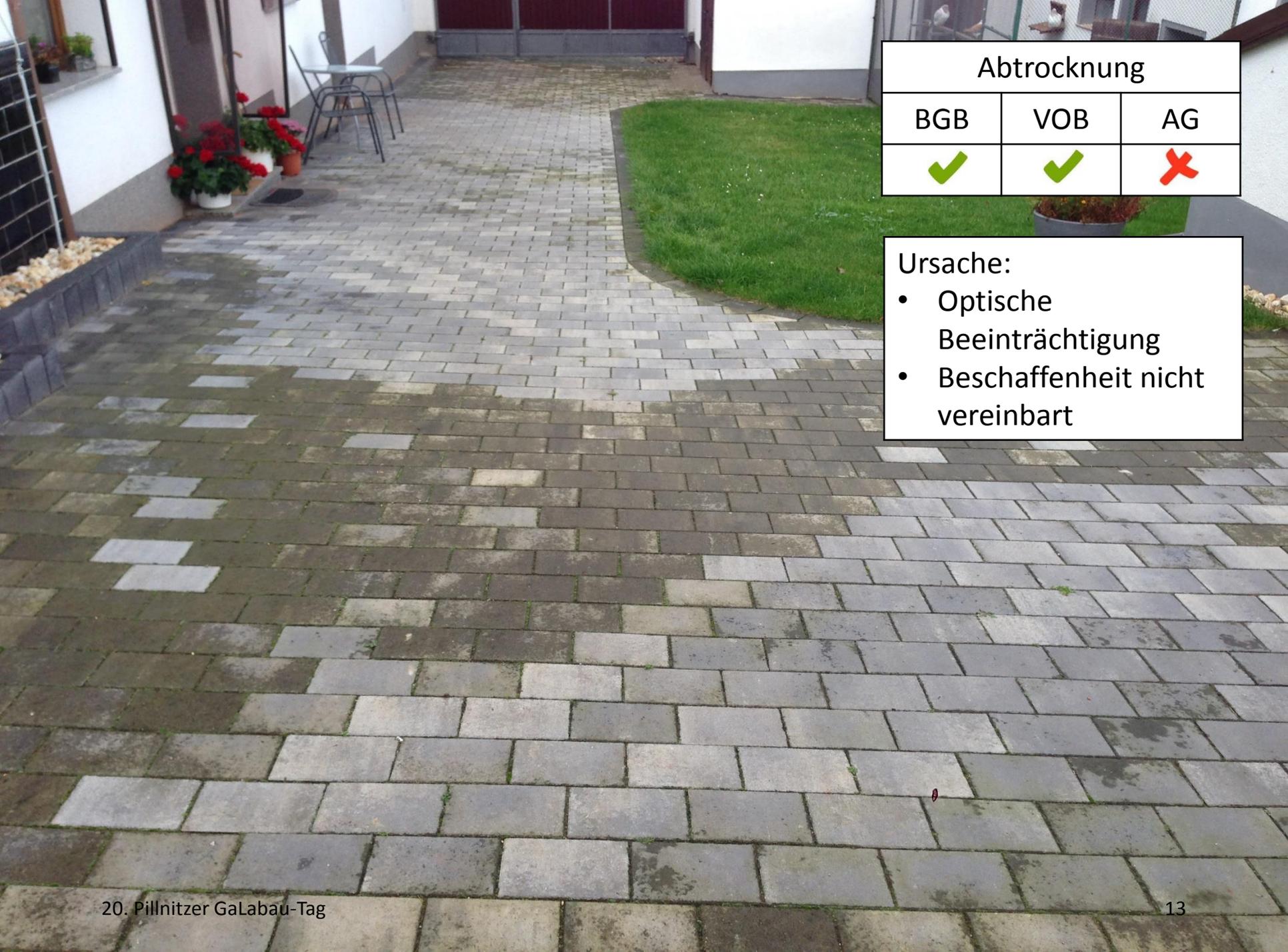
Die Pflastersteine müssen die Anforderungen der Tabelle 4.1 oder der Tabelle 4.2 erfüllen.

Empfehlungen zu Klasse(n) der Witterungsbeständigkeit, die für die Sicherstellung der Dauerhaftigkeit des Produktes für den vorgesehenen Einsatzzweck in dem Land erforderlich ist, für den das Produkt auf den Markt gebracht wird, dürfen auf nationaler Ebene gegeben werden.

**Tabelle 4.1 — Wasseraufnahme**

<b>Klasse</b>	<b>Kennzeichnung</b>	<b>Wasseraufnahme</b> % (Massenanteil)
1	A	Keine Anforderung
2	B	≤ 6,5





## Abtrocknung

BGB	VOB	AG
✓	✓	✗

### Ursache:

- Optische Beeinträchtigung
- Beschaffenheit nicht vereinbart

Beispiel 2

## **Zusammensetzung einer Wegedecke**

02/08/2013

20. Pflmitzer Galabau-Tag

02

01

## Zusammensetzung

BGB	VOB	AG
✓	✓	✗

Ursache:

- Beschaffenheit nicht vereinbart

02/08/2013

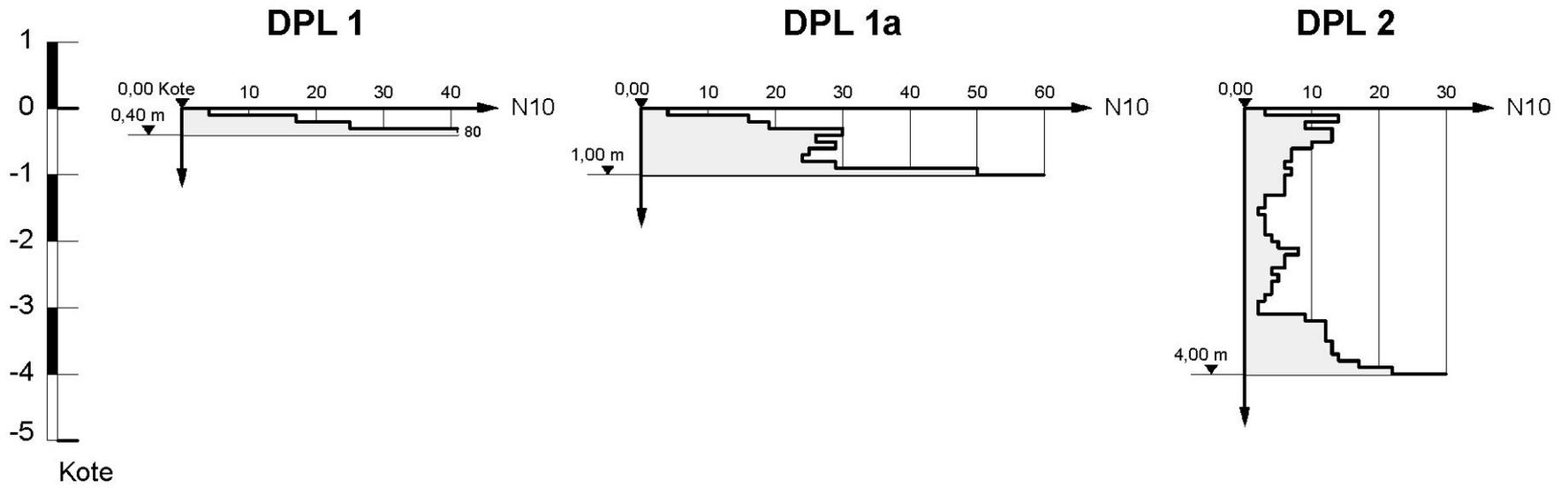
Beispiel 3

## **Unebenheit einer Pflasterdecke**

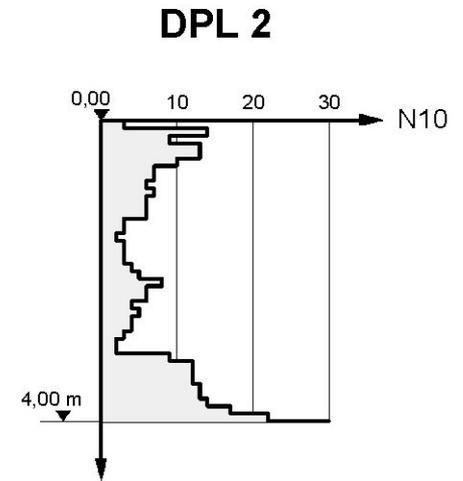
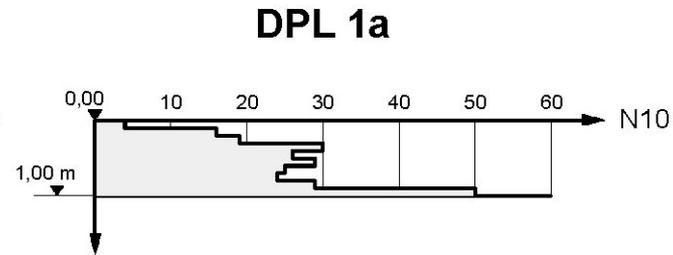
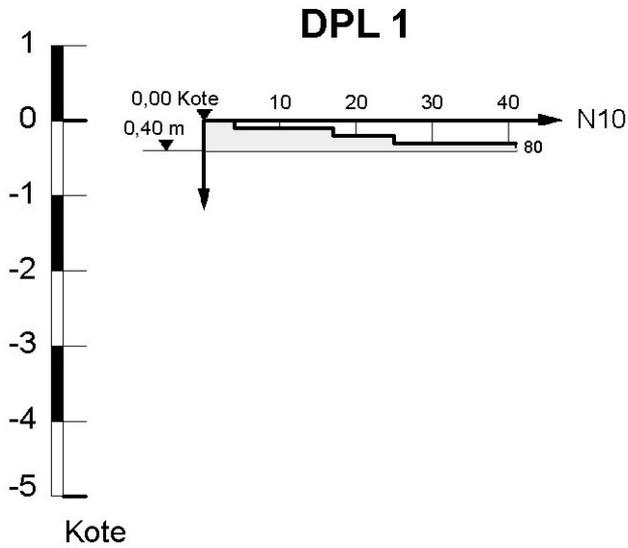








Pflasterdecke		
BGB	VOB	AG
✗	✗	✗



Ursache:

- Vorleistung mangelhaft

## Beispiel 4

### **Wassergebundene Wegedecke**

- **unter einem Carport,**
- **ohne Entwässerungseinrichtungen und**
- **mit Kunststoffgittern in einer Fahrspur.**



02/08/2013





Beschaffenheit		
BGB	VOB	AG
✓	✗	

Eignung/Entwässerung		
BGB	VOB	AG
✗	✗	✗

Ursachen:

- mehrere Planungsfehler

Beispiel 5

## **Zierrasen ohne Fertigstellungspflege**









## Zierrasen

BGB	VOB	AG
✗		✗

### Ursachen:

- Zierrasen angeboten
- Vereinbarung zur Fertigstellungspflege fehlt

Beispiel 6

**Höhenausgleich aus Bruchsteinen**

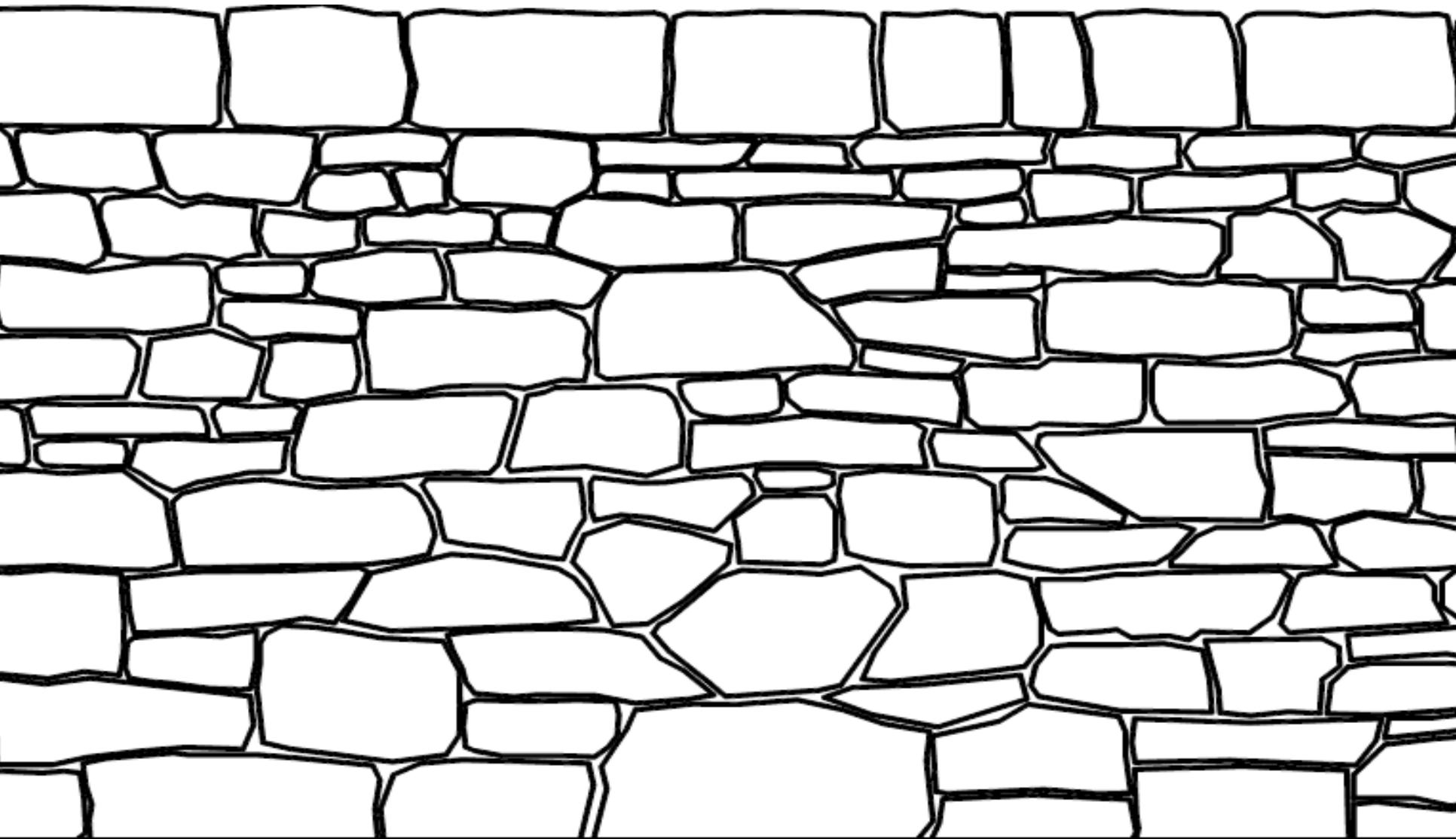
**oder**

**Trockenmauer aus Wasserbausteinen**



02/05/2014



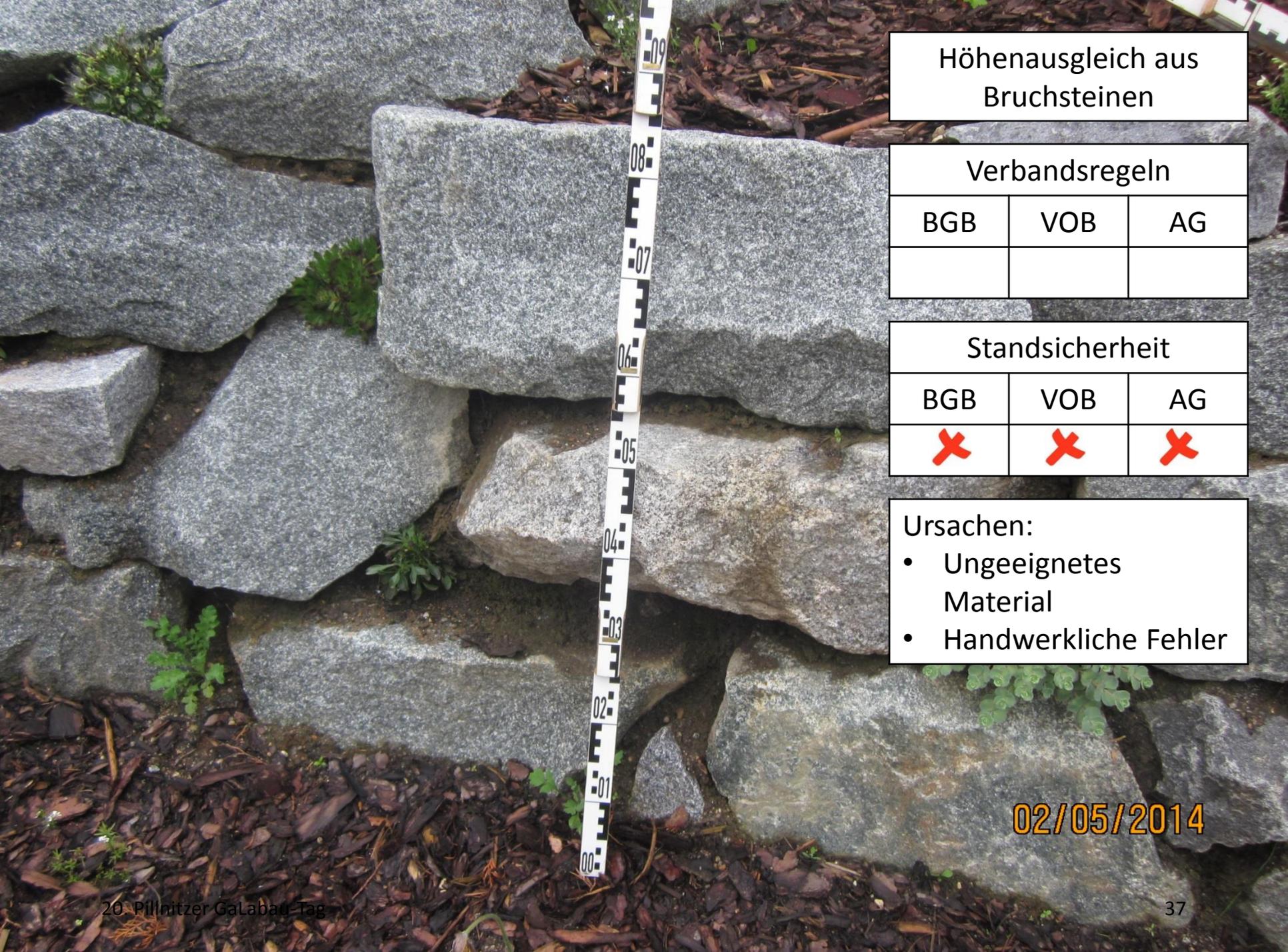


# Höhenausgleich aus Bruchsteinen

## Verbandsregeln

BGB	VOB	AG

02/05/2014



# Höhenausgleich aus Bruchsteinen

## Verbandsregeln

BGB	VOB	AG

## Standicherheit

BGB	VOB	AG
X	X	X

## Ursachen:

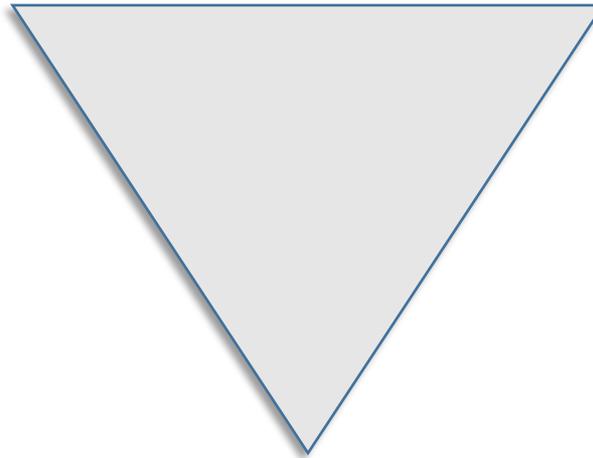
- Ungeeignetes Material
- Handwerkliche Fehler

02/05/2014

# Wie kommen Baumängel zustande?

Zielkonkurrenz

- Kosten
- Termine
- Qualität



Häufige Ursache:

Ausführung zulasten der Qualität



# Vermeiden von Mängeln - zufriedene Bauherren

- Risikominimierung in der Angebotsphase und
- Qualitätssicherung in der Bauphase.

# Risikominimierung in der Angebotsphase

- Angebot aussagekräftig beschreiben
- Beispiele, Fotos, Materialmuster verwenden
- nur bewährte Bauweisen anbieten
- verbleibende Risiken benennen
- Gespräche dokumentieren

# Qualitätssicherung in der Bauphase

- Vorleistungen prüfen
- Baustoffe und Materialien prüfen
- Eigenüberwachung durchführen
- Checklisten und Musterschreiben verwenden
- Pflegeanleitungen erläutern und übergeben

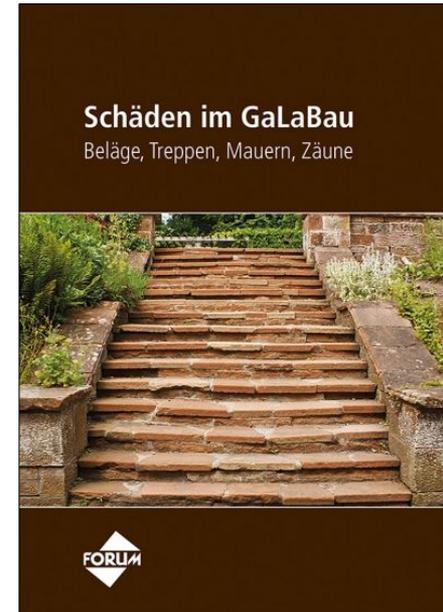
# Quellen für Checklisten, Musterschreiben und Anleitungen



Regelwerke



Fachliteratur  
Baubetrieb



Fachliteratur  
Technik

# Resümee

Projekte sind neben wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur wirklich gelungen, wenn

- keine Mängel vorliegen und
- der Bauherr zufrieden ist.

Beides lässt sich maßgeblich steuern durch:

- Risikominimierung in der Angebotsphase und
- Qualitätssicherung in der Bauphase.



vom Sächsischen Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt  
und Geologie öffentlich bestellter Sachverständiger für  
Garten- und Landschaftsbau, Herstellung und Unterhaltung

## **Tom Kirsten**

Postweg 49d, 01796 Pirna  
Hegelstraße 39, 39104 Magdeburg

[oebv.kirsten@t-online.de](mailto:oebv.kirsten@t-online.de)  
[www.sv-kirsten.de](http://www.sv-kirsten.de)