Gerüche nach Ozonierung, Konsequenzen eines OLG-Urteils für Begutachtung und Sanierung

Jochen Kern, Rechtsanwalt

1. Vorwort

Der nachfolgend vorgestellte Inhalt des Urteils des OLG Koblenz vom 18.03.2026 - 10 U 989/22 - erachte ich in mehrerlei Hinsicht als wegweisend. Es hat sich zudem zu verschiedenen Aspekten, die im Rahmen einer Begutachtung, Sanierung und Abwicklung von Versicherungsansprüchen relevant sind, klar positioniert.

2. Sanierungsauftrag

Der hierfür abgeschlossene Werkvertrag verpflichtet den Sanierer zur fachgerechten Herstellung des vereinbarten Vertragsziels.

„Sanierung“ bedeutet

> „Wiederherstellung eines geordneten Zustands“
>
> (Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache)

oder

> „im Bauwesen die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung (...), um Schäden zu beseitigen und/oder den Wohnstandard zu erhöhen. In erster Linie geht es um die Werterhaltung der Bausubstanz.“
>
> (Wikipedia)

oder

> “... im Allgemeinen eine Instandsetzung, beziehungsweise Wiederherstellung. Diese Wiederherstellung kann sich auf einen geordneten Zustand oder auch auf wirtschaftliche Rentabilität beziehen.“.
>
> (www.neueswort.de)

Wird also ein Auftrag zur Sanierung eines Wasserschadens erteilt, ist davon **alles** umfasst, was infolge des Wasserschadens an Beeinträchtigungen, Veränderungen und Belastungen eingetreten war. Demzufolge ist ein „mach das weg“ der Auftrag zur umfassenden Beseitigung.

Kern, Jochen (2026): Gerüche nach Ozonierung, Konsequenzen eines OLG-Urteils für Begutachtung und Sanierung. Beitrag zum 14. Fachkongress 2026, Bremen, 24.09.2026. Hrsg. AGÖF.
https://www.agoef.de/veranstaltungen/fachkongresse/14-fachkongress-2026/gerueche-nach-ozonierung-konsequenzen-eines-olg-urteils-fuer-begutachtung-und-sanierung
Beitrag zum 14. AGÖF-Fachkongress am 24. und 25. September 2026 in Bremen
„Umwelt, Gebäude & Gesundheit: Gerüche, Asbest, PCB und weitere SVOC“

Wie im Werkvertragsrecht seit vielen Jahrzehnten entschieden und bestätigt, muss der Werkerfolg dauerhaft eintreten und das Ergebnis funktionstauglich sein. Darunter ist zu verstehen, dass das Ziel auf Dauer bestehen und dem angestrebten Ziel entsprechen muss.

Selbstverständlich ist es möglich, auch ein anderes Sanierungsziel zu vereinbaren. Dies spielt aber in der Praxis - meiner Erfahrung nach - keinerlei relevante Rolle. Aus Sicht der Rechtsprechung ist diese Ausnahmemöglichkeit wichtig, da natürlich ein Auftraggeber ein Interesse haben kann, die Sanierungskosten niedrig zu halten und dafür bereit ist, Unzulänglichkeiten in Kauf zu nehmen. Dann hat sich aber der Auftraggeber dafür entschieden, das so zu machen, niemand drittes.

In den mir untergekommenen Sanierungsaufträgen wird durchwegs auf eine Festlegung des Sanierungsziels verzichtet. Damit ist klar, dass die oben beschriebene umfassende Beseitigung zu erfolgen hat (nur am Rande sei erwähnt, dass die bestehende Vertragsfreiheit es ermöglicht, auch unerreichbare Ziele zu vereinbaren).

3. Das gerichtliche Verfahren

Das Sanierungsunternehmen hatte ursprünglich auf restlichen Werklohn geklagt. Die Beklagte erhob innerhalb dieses Verfahrens Widerklage (gegen das Sanierungsunternehmen) auf Erstattung von Sanierungskosten etc. und Drittwiderklage (gegen ihre Versicherung).

Zum besseren Verständnis sei darauf hingewiesen:

Sanierungsunternehmen = Klägerin

Auftraggeberin = Beklagte

Versicherung = Drittwiderbeklagte

Nachfolgend werden die als wichtig erachteten, zentralen Passagen der Urteilsbegründung vorgestellt:

Zur durchgeführten Ozonierung

> „Eine Ozonierung könne zur Eliminierung bereits vorhandener Gerüche führen, es könnten sich aber auch neue Verbindungen bilden, die geruchlich auffällig seien, insbesondere, wenn die Ozonierung unvollständig ablaufe.“ (S. 9)

Wie sollte damit eine Ozonierung fachgerecht, also zur Erreichung eines vordefinierten Ziels, durchgeführt werden können? Welche Prüfungen sind zur fachgerechten Durchführung einer Ozonierung vorab durchzuführen?

Die Folge der ausgebliebenen Prüfung ist:

> „(...) dass die Klägerin pflichtwidrig gehandelt hat, indem sie die Ozonierung in der Küche durchgeführt hat, ohne die dort vorhandenen Materialien darauf zu überprüfen, ob diese für eine Ozonierung geeignet sind, mithin, ob es zu einer unerwünschten Geruchsbildung kommt.“ (S. 9 unten, auch S. 13)

Das Sanierungsunternehmen hat damit also nicht nur die Wirkung auf die „Problemzonen“ vorherzusehen, sondern auch die Auswirkungen auf sonstige, von der Ozonierung miterfassten Bauteile.

Diese Beurteilung, ob es zu einer „unerwünschten Geruchsbildung“ kommt, lässt sich juristisch natürlich auch ohne weiteres auf „unerwünschte Korrosion“ etc. übertragen.

Ganz allgemein lässt sich also sagen, dass dem Sanierer klar sein muss, welche Wirkung das verwendete Mittel auf alles hat, was mit dem Mittel in Kontakt kommt.

Zur durchgeführten Wärmebehandlung

Die als Versuch einer Beseitigung der Geruchsbelastung durchgeführte Wärmebehandlung erachtete das Gericht als nicht für die Geruchsbelastung ursächlich.

> „Die nach der Ozonierung durchgeführten Wärmebehandlungen scheiden als Ursache der bestehenden Geruchsbelästigung aus.“ (S. 10)

4. Haftung des Sanierers

Der Sanierer hat also pflichtwidrig gehandelt und haftet damit für die Folgen seines Vorgehens. Dies bezieht sich nicht nur auf die Kosten der bereits durchgeführten (nicht erfolgreichen) Arbeiten zur Beseitigung der Geruchsbelästigung, sondern auch auf die Kosten des Privatsachverständigen Th.:

> „Die (geltend gemachten) Handwerkerrechnungen betreffen ersichtlich die Bearbeitung der Decke und Wände der Küche, die Kosten des Privatsachverständigen hat die Beklagte zu ihrer Rechtsverfolgung aufgewendet." (S. 13)

Es geht aber darüber hinaus auch um die Kosten der noch nicht angegangenen Sanierung der betroffenen Bereiche:

> „Der Feststellungsantrag ist auch begründet, da insbesondere die abschließende Sanierung der Decken und Wände in Küche und Wohnzimmer, die zwangsläufig mit weiteren, noch nicht abschließend bezifferbaren Kosten verbunden sind, noch ausstehen und vom Schadensersatzanspruch der Beklagten erfasst sind." (S. 15)

5. Zur Vorgehensweise der Sachverständigen

Das Gericht stellt fest:

> „Die olfaktorische Geruchsprüfung ist auch ausreichend; das Ergebnis ist auch ohne Labormessungen zuverlässig und genügt für die Überzeugungsbildung nach dem Maßstab des § 286 ZPO." (S. 11)

Bei § 286 ZPO handelt es sich um die Vorschrift zur sog. freien gerichtlichen Beweiswürdigung.

Und weiter:

> „Auf dieser Grundlage hat der Senat keinen Zweifel daran, dass die von den geschulten Geruchsprüfern übereinstimmend wahrgenommenen Gerüche (...) vorhanden sind. Die Durchführung ergänzender Laboruntersuchungen ist weder zur weiteren Überzeugungsbildung erforderlich noch (...) zur Erschütterung der Geruchswahrnehmung geeignet." (S. 11)

Gegenüber den Untersuchungen des erstinstanzlichen Sachverständigen:

> „Dass auch die im Labor ausgewerteten Luftproben des Sachverständigen A. nicht auf das Vorliegen von Geruchsstoffen hindeuteten, beweist ebenso wenig, dass kein auf die Ozonierung zurückzuführender Geruch in der Küche und dem Wohnzimmer der Klägerin vorliegt." (S. 12)

Das bedeutet im Klartext, dass die Geruchsprüfung hinsichtlich ihrer Beweiskraft der durchgeführten Laboruntersuchung sogar überlegen ist!

> „Der Senat gibt deshalb der - im Einklang mit den einschlägigen Richtlinien stehenden - Geruchsprüfung durch drei geschulte Prüfer, die übereinstimmend zu dem für sie eindeutigen Ergebnis gelangt sind, dass eine erhebliche Geruchsbelastung vorliegt, den Vorzug“ (S. 12)

Das Gericht bestätigt damit die im AGÖF-Leitfaden beschriebene neue Vorgehensweise als zielführende und verlässliche, beweiskräftige Untersuchungsmethode.

Bedeutet das aber auch, dass Laboruntersuchungen überflüssig sind?

Das Gericht äußerte sich auch konkret zu den durchgeführten Untersuchungen des Sachverständigen erster Instanz:

> „Die Gutachten des SV A. sind nicht überzeugend und können schon deshalb nicht zur Entscheidung des Rechtsstreits verwertet werden, weil der Sachverständige hinsichtlich der Feststellung des - von ihm verneinten - Vorliegens einer Geruchsbelastung die geltenden Richtlinien nicht beachtet hat: (...)“ (S. 12)

> „(...) Wegen der Unzulänglichkeiten des Geruchssinns eines einzelnen Menschen ist (in den AGÖF-Regelwerken, den DIN 4302, DIN EN ISO 17025-28/30) vorgesehen, dass immer eine Gruppe von Prüfern heranzuziehen ist, um eine valide Feststellung treffen zu können, ob ein Geruch vorliegt.“ (S. 12)

Zusammenfassend:

> „Dass seine Messungen zuverlässig geeignet waren, das Vorhandensein eines Geruchs auszuschließen, hat auch der Sachverständige A. nicht plausibel aufgezeigt.“ (S. 12)

Dem ist nichts hinzuzufügen.

6. Die Rolle der Versicherung

> „Ein Anspruch aus dem Versicherungsvertrag betreffend die Hausratversicherung ist vorliegend nicht gegeben. (...) Auch ein Anspruch aus § 280 Abs. 1 BGB besteht nicht. Es fehlt schon an schlüssigem Vortrag der Beklagten zu einer etwaigen Pflichtverletzung der Drittwiderbeklagten.“ (S. 15)

Der zweite Satz bezieht sich auf den Umstand, dass die Versicherung für die Durchführung der Ozonierung geworben hatte. Das Gericht sieht also keine dortige Verantwortung (das könnte man auch anders beurteilen).

7. Exkurs

Deshalb ein kurzer Blick zu anderen Urteilen:

> „Sowohl in der Hausrat- wie auch in der Wohngebäudeversicherung besteht die bei Eintritt des Versicherungsfalls gemäß § 1 Satz 1 VVG zu erbringende Leistung grundsätzlich in einer Entschädigung durch Geldzahlung.“
>
> OLG Nürnberg Beschluss 21.03.2022 – 8 U 3825/21 Rn. 32

Und weiter:

> „Beauftragt ein Hausrat- und/oder Gebäudeversicherer nach Eintritt des Versicherungsfalls einen Werkunternehmer mit der Instandsetzung beschädigter Gegenstände und Gebäudeteile, so handelt er regelmäßig im Namen des Versicherungsnehmers.“
>
> OLG Nürnberg Beschluss 21.03.2022 – 8 U 3825/21 Rn. 35

Das Gericht ist also sogar der Auffassung, die Versicherung handele als Vertreter des Gebäudeeigentümers, ohne diesen zu fragen (das halte ich für schlicht falsch).

> „Eine Haftung käme nur dann in Betracht, wenn entweder die Beklagte (Vers.) im Sinne des § 280 BGB eigene Pflichten gegenüber dem Kläger verletzt hätte oder aber wenn sie gemäß §§ 280, 278 BGB für ein etwaiges vorwerfbares Verhalten der NI (Sanierers) einstehen müsste.“

OLG Bremen Urteil 26.09.2011 - 3 U 48/10 S. 13

„Hauptpflichten des Versicherungsvertrages sind ersichtlich nicht betroffen. Aber auch eine Verletzung von vertraglichen Nebenpflichten ist nicht gegeben."

OLG Bremen Urteil 26.09.2011 - 3 U 48/10 S. 13

„Es ist nicht ersichtlich, dass der Beklagten Gründe bekannt gewesen wären (oder auch nur hätten sein können), die gegen eine Empfehlung der NI gesprochen hätten."

OLG Bremen Urteil 26.09.2011 - 3 U 48/10 S. 13 f.

Die Vorgehensweise der Versicherung hat also nichts mit Fachkenntnis oder Praxiserfahrung zu tun. Diese werden der Versicherung nicht zugerechnet.

„Ebenso ergibt sich aus dem Vorbringen nicht, dass der Beklagten etwa unzutreffende Auskünfte hinsichtlich ihrer Möglichkeit, eine Ozonierung durchführen zu lassen, erteilt worden wären."

OLG Koblenz Urteil 18.03.2026 - 10 U 989/22 S. 16

„Insbesondere ist dem Vortrag der Beklagten nicht zu entnehmen, dass der Drittwiderbeklagten Gründe bekannt gewesen wären (oder auch nur hätten sein können), die gegen eine Empfehlung der Klägerin gesprochen hätten."

OLG Koblenz Urteil 18.03.2026 - 10 U 989/22 S. 16

Weshalb werden derartige Empfehlungen wohl immer nur mündlich erteilt?

„Eine Weisung, die Ozonierung durchzuführen, hat die Drittwiderbeklagte nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten nicht erteilt."

OLG Koblenz Urteil 18.03.2026 - 10 U 989/22 S. 16

Mit der angesprochenen Weisung ist das Institut aus § 82 VVG gemeint, das aber in der Praxis keine Rolle spielt, weil die Versicherung für die Folgen ihrer Weisung haften würde.

> „Im Rahmen eines Versicherungsverhältnisses wird deshalb dem Versicherer ggf. ein Verschulden bei Erstellung eines von ihm eingeholten Sachverständigengutachtens zugerechnet (vgl. OLG Koblenz, Urteil vom 16.11.2007 - 10 U 100/07, Rn. 5).
>
> Dagegen hat ein Wohngebäudeversicherer nicht dafür einzustehen, wenn ein von ihm empfohlener Handwerker die Schadensbeseitigung mangelhaft ausführt, selbst wenn die Empfehlung „intensiv" war."
>
> OLG Bremen Urteil 29.06.2011 - 3 U 48/10, Rn. 39 f.

Also sind die Versicherungen faktisch befugt, zu sagen und zu tun, was sie wollen, sie haften nicht dafür.

Letztendlich wird damit die Verantwortung für den Sanierungsaufwand von der Versicherung auf den Sanierer abgewälzt.

8. Fazit

Der **Sanierer** ist für sein Werk und dessen ordnungsgemäße Erfüllung verantwortlich, sonst niemand.

Das bedeutet für ihn, dass er davon ausgehen muss, dass weder die Versicherung noch deren „Vertreter“ (Sachverständige, Regulierer etc.) ihm wohlgesonnen sind. Diese haben vielmehr die Aufgabe, das Risiko ihm aufzubürden.

Der Sanierer muss alle Folgen seines Handelns im Blick haben und darf keine Schäden verursachen, auch nicht an anderen Gegenständen, Bauteilen etc..

Er braucht Weisungen der Versicherung nicht entgegen zu nehmen. Diese betreffen das Versicherungsverhältnis, nicht den Werkauftrag.

Sachverständigen hat das OLG bestätigt, dass eine Geruchsprüfung eine beweiskräftige Untersuchungsmethode darstellt.

Voraussetzung dafür ist, dass sie regelkonform ausgeführt wurde, wozu auch der AGÖF-Geruchsleitfaden gehört.

Demgegenüber sind Laboruntersuchungen in diesen Fällen unvollständig und damit nicht beweiskräftig.

Versicherungen sind ausschließlich für die Erstattung von Kosten zuständig. Gibt sie Empfehlungen zur Vorgehensweise ab, kann sie derzeit dafür kaum haftbar gemacht werden, selbst wenn sie dazu gedrängt hat.