

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Pfuscher am Bau – und nun?

Ein Trauerspiel der Bau- und Ausführungskunst präsentiert sich nach acht Jahren des Neubaus: Eine Fassade erfüllt ihre Wärmeschutzfunktion nicht mehr, Luftdichtungsbahnen im Dachbereich zeigen sich perforiert, das Dämmmaterial ist durchnässt und Schimmelpilze bilden sich. Das Ergebnis: Eine Totalsanierung ist erforderlich.

Das ist nur ein Beispiel für eine Vielzahl von Bauvorhaben ohne fachversierte Ausführungsplanung und ohne gewerkequalifizierte und bauüberwachende Kontrollen. Der Bauherr wählte sich gleichwohl in Sicherheit. Er beauftragte fachversierte Planer sowie ortsansässige Unternehmen und war nicht mit Billigheimertalität unterwegs. Doch ist das keine Garantie dafür, dass die erwartete Halbwertszeit eines kostenintensiven Neubaus gegeben ist. Nun stehen Fragen zur rechtlichen Prüfung an wie auch die notwendige Klärung der Haftung von Architekten und bauausführenden Unternehmen sowie die Abwehr von Verjährungseinwendungen.

Das ist kein Einzelfall, wie auch die jüngste Entscheidung des Oberlandesgerichts Hamm (Urteil vom 28. Januar – 21 O 68/14) zeigt. Die Architektin fordert von ihrem Auftraggeber, einer Bauherrin, noch ausstehendes Honorar. Diese verteidigt sich mit einer Aufrechnung wegen mangelhaft ausgeführter Planungs- und Überwachungsleistungen beim maßgeblichen Wohnbauprojekt.

Im Rahmen der Planungsleistungen von Architekten steht seit Jahrzehnten die Ausführungsplanung im Tätigkeits- und Haftungsfokus. Selbige ist arbeits- und zeitintensiv in der Herstellung und stellt hohe Anforderungen an die fachspezifischen Kenntnisse. Der Planer muss vieles mangelfrei erbringen und sich mit der Materialbeschaffenheit auskennen, deren unterschiedliche Reaktionen sowie die Beanspruchungsqualitäten. Gleichermassen wird an ihn die Anforderung gestellt, dies nachvollziehbar zu erklären, damit dies in der Baurealität umgesetzt werden kann.

So nannten die Richter im westfälischen Hamm, dass der Architekt die sich aus der Fachplanung „Wärmeschutz nachweis“ ergebenden Anforderungen an den U-Wert der Fenster in seine Planung zu integrieren und den Auftraggeber entsprechend zu beraten hat. Hervorgehoben wird, dass die Ausführungsplanung es erfordert, Ausführungsdetails umfassend zeichnerisch darzustellen. Dies gilt für sämtliche am Bau befindlichen Gewerke. Erfolgt dies nicht, liegt ein Planungsfehler vor. **Damit ist auch fehlende Planung ein Mangel im Rechtssinne.**

Weiter destillieren die Richter heraus, dass wichtige Details der Ausführung eine Detailplanung erfordern, wie zum Beispiel die Hinterlüftung von Fassadenelementen. Der durch so manchen Architekten hervorgebrachte Einwand, entsprechende Detailerörterungen könnten mit dem ausführenden Unternehmer auf der

Die Ausführungsplanung und die Bauüberwachung obliegen dem Architekten. Die Anforderungen sind hoch. Wird das vernachlässigt, drohen Haftungsansprüche.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg



Baustelle erfolgen und dort sodann auch umgesetzt werden, ist ein Fallstrick, der für die Planerseite die Haftung auslöst. Denn dies gilt nur für auszuführende Bauleistungen, die von untergeordneter Bedeutung sind. Welche Gewerkeleistungen dies sind, ist immer eine Einzelfallbewertung. Selbst wenn die Voraussetzungen vorliegen sollten, muss architekturentseitig die notwendige Darlegung und im Zweifel auch der Beweis geführt werden, dass dies gegenüber dem ausführenden Unternehmen vor Ort zielführend, sach- und fachgerecht und in einer jeden Zweifel ausräumenden Weise erfolgt ist. Aber das gleicht einem schwierigen Unterfangen.

Kein Spielraum steht dem Planer bei Feuchtigkeitsisolierung oder Wärmedämmung zu. Hier muss er die Ausführungsplanung bis ins kleinste Detail durchführen, wie die Richter im Maßstab 1:1 hervorheben. Unbedingt gilt dies beim Zusammenwirken verschiedener Leistungsbereiche. Detailgenau muss geklärt werden, wie Materialübergänge, Anschlussbereiche, wohl auch Materialverträglichkeiten untereinander einer Lösung zuzuführen sind. Ebenso hat die Planerseite im Zuge der Ausschreibung und letztendlich der Bauüberwachung eindeutig zu klären, in wessen Verantwortungsbereich welche Detailausführungen liegen. Gerade bei gewerkespezifisch aufeinandertreffenden Leistungen beginnt die Verteidigung mit:

„Ich habe gedacht...“ Damit ist das Problem offenkundig: Der Bauherr fällt in diese „Denklücke“, da sich hieraus nicht sach- und fachgerechte Anschlussleistungen und Prüfungen von ausgeführten Leistungen dokumentieren lassen – wie auch der daraus resultierende Bauschaden.

Beliebt ist die Verteidigungslinie, es handele sich um handwerkliche Selbstverständlichkeiten. Diese bedürften weder einer entsprechenden intensiven Planung noch einer umfassenden Bauüberwachung. Dieser Einwand mag für den Einzelfall begründet sein. Zeigt sich jedoch das ausführende Bauunternehmen nicht fachversiert, werden Anweisungen, die architekturentseitig erteilt werden, nicht befolgt – wovon sich der bauüberwachende Architekt überzeugen muss –, bröckelt maßgeblich diese Verteidigungslinie. Denn diese Umstände führen selbst bei vermeintlichen Selbstverständlichkeiten in der Bauausführung zur Anforderung einer intensiven Bauüberwachung.

Dies erfuhren nun bauüberwachende Architekten, die der Bauherr mit dem vollständigen Leistungsbild mitsamt Bauüberwachung zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport beauftragte. Nach Fertigstellung stellte sich ein Wassereintritt im Keller ein. Das Oberlandesgericht Stuttgart (Urteil vom 9. Juli 2019 – 10 O 14/19) hob eine Selbstverständlichkeit hervor, wie sie für jeden bau-

überwachenden Architekten gilt: Denn dieser ist verpflichtet, die ausführenden Bauleistungen zu überprüfen und abzugleichen mit der Baugenehmigung, den planerischen Vorgaben sowie dem Leistungsverzeichnis, das Grundlage für die Ausführung der Bauleistungen ist. Bemerkenswert ist, wenn trotz hochwertiger Materialauschreibung minderwertiges Material verbaut, abgerechnet und planerseitig freigezeichnet wird. Die baden-württembergischen Richter rügen dies berechtigterweise. Denn der bauüberwachende Architekt hat geliefertes und verwendetes Material mindestens stichprobenartig wie auch die damit einhergehenden Arbeiten zu überprüfen. Zeigt sich das ausführende Unternehmen hier unzuverlässig, erhöhen sich die Überwachungspflichten des Architekten. Dann muss mit einer umfangreichen zeitintensiven Bauüberwachung gegengesteuert werden. Auch hat sich der Überwachende davon zu überzeugen, dass die Anweisungen befolgt werden. Damit heben die Richter zutreffend hervor, dass in allen Bereichen der Bauphysik mit Abdichtungs-, Dämmungs- und Isolierungsarbeiten eine besondere Überwachungspflicht begründet ist.

Zugegebenermaßen sind dies auf der Planungs- und Überwachungsebene hohe Anforderungen. Architekturentseitig gelingt nur dann eine Haftungsentlastung, wenn tatsächlich die hohen Anforderungen erfüllt werden und in der Bauüberwachung die notwendige Dokumentation hinsichtlich der Überwachungstätigkeiten auch nachgewiesen werden kann. Zu konstatieren bleibt, dass eine durchgängige Überwachung der bauausführenden Leistungen nicht möglich ist. Hier setzt die Realität Grenzen. Dennoch es ist mit lediglich einer oder einer zweimaligen wöchentlichen Baubesprechung nicht getan und dies entlastet nicht von der Haftung. Konkretes Anweisen der ausführenden Gewerke, Überwachen, dass diese den Anweisungen folgen, stichprobenartige Untersuchungen, zeitnahe Agieren und eine Fotodokumentation sind hilfreiche und unterstützende Mittel, die dem Bauwerk zur mangelfreien Entstehung verhelfen und dem Planer zur Haftungsentlastung.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU).