

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

## Wenn der Keller ständig feucht wird

HAMBURG, 6. August. Abdichtungsarbeiten in Keller- und Tiefgaragenbereichen spielen in der Baupraxis eine alltägliche Rolle, und zwar nicht nur bei Neubauten, sondern vor allem auch für Altbauanierungen. Gerade in begehrten Wohnlagen werden Bestandsgebäude seit Jahren im ehemaligen Kellerbereich aufgewertet und dann werbewirksam als Gartengeschosse bezeichnet. Zuerst ist die bauliche Aufwertung der Kellerbereiche notwendig. Dies ist kostenintensiv und nicht immer zufriedenstellend für den Bauherrn – ziehen sich doch häufig nach der Neuerrichtung oder der Sanierung des erdberührten Bauteils Feuchtigkeitsbeeinträchtigungen durch das Bauvorhaben und das Bauherrenleben, verbunden mit teuren und zeitintensiven Aufwendungen. Dabei ist seit einigen Jahren eine Verschärfung der Haftung für die bauausführenden Unternehmer und auch für die Architekten festzustellen, die sich derartiger Aufgaben annehmen.

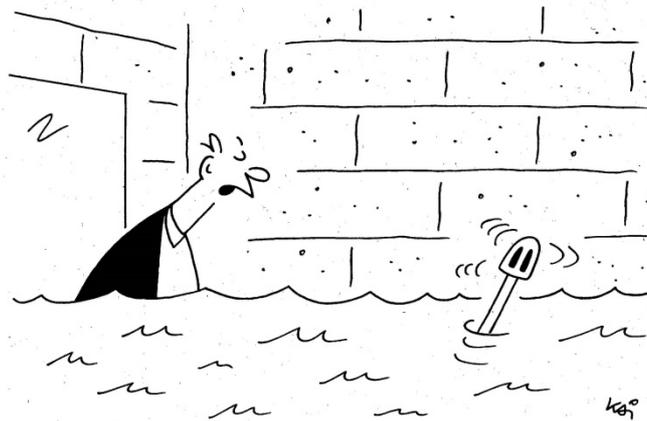
So wurden einem ausführenden Unternehmer seine Grenzen aufgezeigt. Er hatte für seine Arbeit mit folgenden Slogans geworben: „Patentlösung für trockene Keller“, „Wirkungsvoll. Wasserdicht. Werterhaltend“ sowie hinsichtlich des Werk Erfolgs: „Wasser dringt nicht mehr ein“, „feuchte Keller trocknen schnell ab; das Ergebnis: Zurückerlangte Lebensqualität“ und „Gewährleisten der Dauerhaftigkeit der Maßnahme“. Die Sanierung eines Wohnhaus-Kellerbereichs durch diesen Unternehmer führte aber entgegen seiner Werbung nicht zum Erfolg. Vielmehr war auch nach der Sanierung Feuchtigkeit das dominante Merkmal des erdberührten Bereichs. Die Klage des betroffenen Bauherrn führte zu einer umfangreichen Rückzahlung des vergüteten Werklohns.

Die Richter des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Beschluss vom 27. Januar 2015; Az. I - 22 U 154/14) hoben bei ihrer Entscheidung hervor, dass sich einerseits die werkvertragliche und damit geschuldete Beschaffenheit an dem Bauherrnbedürfnis der Trockenlegung des Kellers ausrichte. Dieses Ziel sei nicht erreicht, die vereinbarte Beschaffenheit damit nicht herbeigeführt und folglich die Sanierung mangelhaft. Weiter hoben die Richter hervor, dass der vertraglich geschuldete Erfolg sich nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung und Ausführungsart bestimme, sondern insbesondere auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien zu erfüllen habe.

Ist also die Funktion – Vermeidung von neuen Feuchtigkeitseintritten in den Kellerbereichen – vereinbart, so kommt es nicht darauf an, ob dieser Erfolg nun mit der vertraglich konkret vereinbarten Leistung oder der Ausführungsart oder den entsprechend anzuwendenden anerkannten Regeln der Technik herbeigeführt werden kann. Vielmehr schuldet der ausführende Unternehmer – gleich wie er das Ziel erreicht – die vereinbarte Funktionstauglichkeit, und zwar ungeachtet eines etwaig abweichenden Vergütungsanspruchs. Ist also lediglich ein Injektionsverfahren zur Abdichtung ausgeschrieben

Abdichtungsarbeiten bei Neu- und Altbauten sind haftungs-, kosten- sowie überwachungsintensiv. Erdberührte Bauteile wie Keller und Tiefgaragen unterliegen einer erhöhten Beanspruchung. Bauausführende Unternehmer und Architekten sind hier besonders gefordert.

Von Friedrich-Karl Scholtissek



„Geben Sie doch endlich zu, dass Sie den feuchten Keller nicht abdichten können.“

und wird dies unter der Maßgabe der werblichen Darlegungen des Unternehmers zur vertraglichen Vereinbarung, ist das Leistungsziel die Trockenlegung des Kellers – der bauausführende Unternehmer muss sich an den Aussagen seiner werblichen Erklärungen messen lassen. Denn diese haben erhebliche Bedeutung, weil sie zu einer stillschweigenden Beschaffenheitsvereinbarung führen, gerade wenn sie für den Bauherrn – unter Berücksichtigung seines erstrebten Ziels – von erheblicher Bedeutung sind. Folglich muss der werbende Unternehmer, der einen nachhaltigen Erfolg in seinen Werbebroschüren verspricht, sich dies auch bei der Bewertung seiner Leistungen entgegenhalten lassen.

Entscheidet sich der Bauherr, neben einem ausführenden Unternehmer auch noch begleitend einen Architekten für die Planung und insbesondere für die Objektüberwachung einzuschalten, tritt ein weiterer etwaiger Haftungs-Protagonist auf die Bühne, falls die Abdichtungsarbeiten mangelhaft verlaufen. So ist seit Jahrzehnten für die unterschiedlichen Arbeiten, bezogen auf die Beseitigung von Feuchtigkeiten und die Abwehr von eindringender Feuchtigkeit, in den Instanzgerichten entschieden, dass derartige Leistungen sowohl bei den Planungstätigkeiten des Ar-

chitekten wie auch hinsichtlich der Bauüberwachungstätigkeit höchste Anforderungen stellt. So ist der Architekt schon im Zuge des gesamten Planungsstadiums – von der Vorplanung bis zur Ausführungsplanung – gehalten, die Grundwasserverhältnisse, entsprechende Lastfälle von drückendem Wasser und Ähnliches in seiner Planung umfassend zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung, die dem Unternehmer die Handlungsanweisung für das Ausführen der Bauarbeiten vorgibt, müssen die zeichnerischen und schriftlich erklärenden Darlegungen des Architekten in sich widerspruchsfrei und eindeutig sein, ohne dass sich hieraus auch nur im Ansatz Zweifel für die Aus-

re auch dann, wenn der Architekt feststellt, dass sich vor Ort nicht ausreichend qualifizierte gewerbliche Mitarbeiter befinden. Dies gilt auch dann, wenn der Bauherr in Form von etwaigen Eigenleistungen derartige Leistungen selbst durchführt oder durch hinzugezogene „Bekanntete“ durchführen lässt. Stichproben von ausgeführten Abdichtungsarbeiten oder konkrete Handlungsanweisungen, etwa unter Hinzuziehung von Herstellerrichtlinien, sind konkret vorzugeben und darzulegen.

Nur der Architekt, der entsprechend dokumentierend für einen späteren Streitfall nachweisen kann, dass er die notwendige Intensität – bezogen auf den konkreten Einzelfall – hinsichtlich der Überwachung hat walten lassen, wird sich gegen Haftungsverwürfe erfolgreich wehren können. Dienlich für den Bauüberwacher und gleichermaßen für den beauftragenden Bauherrn sind fotodokumentierend unterstützende Baustellenüberwachungen mit konkreten Darlegungen, was und wie die Anweisungen gegenüber den ausführenden Gewerken erfolgt sind. Zwar kann auch hierdurch nicht vollständig vermieden werden, dass Ausführungsfehler entstehen. Gleichwohl bietet nur ein solches Vorgehen dem Planer die ausreichende Möglichkeit, sich der formelhaften Vorkhaltung nicht auszusetzen: Hätte eine ausreichende Bauüberwachung stattgefunden, wäre es zum Ausführungsfehler nicht gekommen, folglich liege eine Pflichtverletzung des Architekten vor.

Wegen der gesamtschuldnerischen Haftung, die dem Bauherrn bei einer Beauftragung des ausführenden Unternehmers und eines planenden und bauüberwachenden Architekten in aller Regel zur Seite steht, befindet sich der Bauherr zumeist in einer komfortablen Situation, um Haftungsansprüche gegenüber den Beteiligten durchzusetzen. Und dies wird auch nur allzu häufig notwendig sein, da mit eintretenden Mängeln an den durchgeführten Abdichtungsarbeiten im erdberührten Bereich nicht nur Mängelbeseitigungsansprüche für den Bauherrn von Bedeutung sind, sondern auch Schadensersatzansprüche, da durch wiederum eintretende Feuchtigkeit zumeist instandgesetzte Räume abermals einer umfangreichen Sanierung bedürfen, was entsprechend umfangreiche Kostenerstattungsansprüche nach sich zieht.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte sowie Lehrbeauftragter für Bau- und Architektenrecht an der Hafen City Universität Hamburg (HCU).

führung der Leistungen des Unternehmers ergeben. Auch die Richter des höchsten deutschen Zivilgerichts, des Bundesgerichtshofs, haben dies wiederholt bestätigt. Eine so aufgestellte Planung ist jedoch nicht ausreichend. Ist der Architekt auch – oder nur isoliert – mit der Bauüberwachung beauftragt, schuldet er dem Bauherrn eine intensive Überwachung von Abdichtungs- und erdberührten Bauteil-Arbeiten. So entschied erst jüngst das Oberlandesgericht Hamm (Urteil vom 17. Juni 2014, Az. 24 U 20/13).

Die überwachende Tätigkeit des Architekten ist nicht nur eine entsprechend geforderte nachhaltige Präsenz während der Bauausführung auf der Baustelle, sondern er hat auch die zutreffende Koordination und Integration von unterschiedlichen Unternehmern zu gewährleisten, die gegebenenfalls das erdberührte Bauteil oder die Abdichtungsmaßnahmen überhaupt in den Bauobjekten durchführen. Dabei muss sich der Planer durchgängig ein überzeugendes Bild von der Qualifikation der einzelnen bauausführenden Mitarbeiter des Bauunternehmers verschaffen. Bloße wöchentliche Teilnahmen an Baubesprechungen sind gänzlich unzureichend.

Die Anforderung an die Bauüberwachungsintensität erhöht sich insbesonde-