



Urteilsbesprechung

Baumaßnahmen zur Wärmedämmung sind vom Architekten intensiv zu beaufsichtigen

OLG Koblenz, Urteil vom 19.5.2016- 1 U 204/14

155. Ausgabe, Dezember 2016

Die „Reihe Recht“ wird vom Fachverband Gebäude-Klima e. V. in Zusammenarbeit mit der Rechtsanwaltskanzlei Schlawien Naab (www.snp.online.de) herausgegeben. Die Schriften sind exklusiv und ausschließlich für die Mitglieder des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. bestimmt, eine weitere Verwendung kann nur mit Genehmigung der Herausgeber erfolgen. Weitere Informationen können beim jeweiligen Autor der Anwaltskanzlei eingeholt werden. Die „Reihe Recht“ wird in den Internetseiten des Fachverbandes Gebäude-Klima e. V. archiviert.

Fachverband Gebäude-Klima e. V., Danziger Straße 20, 74321 Bietigheim-Bissingen
Telefon: 0 7142/78 88 99-0, Fax: 78 88 99-19; E-Mail: info@fgk.de, Internet: www.fgk.de

Reihe Recht

Urteilsbesprechung

1. Der vereinfachte Sachverhalt

Bei der Modernisierung eines Alten- und Pflegeheims standen umfangreiche Lüftungstechnische Maßnahmen und Maßnahmen zur Wärmedämmung an. In den Bereichen Entlüftung und Wärmedämmung kam es zu umfangreichen Ausführungsfehlern mit der Folge, dass das sanierte Bauwerk den einschlägigen technischen Anforderungen zum Zeitpunkt der Fertigstellung nicht genügte. Der Architekt wurde zum Schadenersatz verurteilt.

2. Entscheidung des Gerichts

Das Oberlandesgericht hebt hervor: Der mit der Vollarchitektur beauftragte Architekt hat für die mangelfreie Erstellung des Bauwerks zu sorgen. Eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit liegt auch dann vor, wenn die allgemein anerkannten Regeln der Technik; zum Zeitpunkt der Abnahme (Bauerrichtung) nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Hat der Architekt auch die Bauaufsicht übernommen, ist das Bauwerk in angemessener und zumutbarer Weise zu überwachen und auf dessen plangerechte und mängelfreie Ausführung Bedacht zu nehmen. Bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein besonders hohes Mängelrisiko aufweisen, ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiv(er)en Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet; dies betrifft auch sämtliche Bereiche der Bauphysik, namentlich die Anforderungen an die Isolierung und Wärmedämmung.

3. Praxishinweise

- Umfassende Sanierungsmaßnahmen führen in der Regel dazu, dass der technische Standard bei Abschluss der Sanierung zu beachten ist ohne Rücksicht auf die bei Errichtung des Bauwerks geltenden Standards.
- Der Vollauftrag an den Architekten bedeutet auch immer das volle Haftungsrisiko für Baumängel.
- Die Entscheidung definiert die gesamte Bauphysik zu einem Bereich mit hohem Mängelrisiko und daraus folgender Verpflichtung des Architekten zu intensiven Überwachungsmaßnahmen, was einer Garantenstellung nahekommt.

Rechtsanwalt Joachim Garbe-Emden
SNP Schlawien Partnerschaft mbB
Rechtsanwälte Steuerberater Wirtschaftsprüfer, Berlin