

Die Sanierung von Altbauten ...

... müssen Architekten besonders intensiv kontrollieren

Ein Architekturbüro erhielt den Auftrag, Sanierungsarbeiten an einem Altbau zu planen und zu überwachen. Als die Arbeiten abgeschlossen waren, beanstandete der Auftraggeber, bei den Malerarbeiten seien die Innenräume nicht richtig grundiert worden. Und dort, wo das Bauunternehmen außen eine Nottreppe angebracht habe, seien Feuchtigkeitsschäden zu beklagen.

Das führte der Auftraggeber auf unzulängliche Kontrolle durch die Architekten zurück und forderte Schadenersatz. Architekten müssten nicht die Ausführung von "handwerklichen Selbstverständlichkeiten" überwachen, konstatierte das Architekturbüro. Dem stimmte das Oberlandesgericht Celle zu, trotzdem gab es den Architekten nur teilweise Recht (7 U 188/06).

Mit dem Maler habe einer der Architekten die Räume besichtigt und die Planung auf die besonderen Bedingungen abgestimmt, stellten die Richter fest. Zu mehr Kontrolle sei der Architekt nicht verpflichtet. Die richtige Grundierung müsse der sachkundige Handwerker auswählen und die Arbeiten selbständig durchführen. Bei der Nottreppe liege der Fall anders: Handwerker hätten die Treppe an die Außenfassade anschließen müssen. Da bestehe die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden bei der Fassadenabdichtung. Das sei eine schwierige und gefahrenträchtige Arbeit, die daher intensiv kontrolliert werden müsse.

Bei Sanierungsarbeiten an Altbauten bestehe ganz allgemein eine besondere Überwachungspflicht, betonten die Richter. Denn gerade bei Sanierungsarbeiten träten häufig unvorhersehbare Probleme auf, die das Eingreifen eines Architekten erforderten. Allerdings sei nicht immer dann, wenn ein Baumangel vorliege, auch Nachlässigkeit des Architekten im Spiel. Das müsse man schon im Einzelnen prüfen, ob der Baumangel auf unzulänglicher Kontrolle beruhe.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/die-sanierung-von-altbauten>