

Architektenhaftung bei grundlegendem Umbau eines Altbaus

OLG Düsseldorf - Urteil vom 5. März 2004 – AZ: 22 U 121/03

Sachverhalt:

Der Bauherr beauftragt den Architekten mit dem Umbau einer ca. 100 Jahre alten, nicht unterkellerten Gaststätte in Wohnungen. Nach dem Bezug der Wohnungen kommt es in den Erdgeschossräumen zu aufsteigender Feuchtigkeit.

Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellt als Ursache hierfür das Fehlen einer Horizontalsperre (Querschnittsabdichtung) unterhalb der Außenwände sowie dem Estrich auf der Bodenplatte gemäß DIN 18 195 fest.

Der Bauherr macht gegenüber dem Architekten die Mehrkosten für den nachträglichen Einbau der Horizontalsperre geltend. Der Architekt vertritt dagegen die Auffassung, dass die DIN 18 195 nicht für Altbauten gelte. Zudem habe es bis zum Umbau keine Beschwerden über eingedrungene Feuchtigkeit gegeben. Auch während des Umbaus habe es hierfür keine Anhaltspunkte gegeben.

Entscheidung:

Das OLG Düsseldorf verurteilt den Architekten zum Schadensersatz in Höhe der Mehrkosten für den nachträglichen Einbau einer Horizontalsperre.

Wird ein Architekt mit der Planung und Bauleitung eines Umbaus von Gaststättenräumen in Wohnungen in einem 100 Jahre alten, nicht unterkellerten Haus beauftragt, hat er dafür Sorge zu tragen, dass **eine wirksame Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit** sichergestellt wird.

Unabhängig von einer einschlägigen DIN ist für die Wohnräume eine wirksame Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit notwendig gewesen.

Jedenfalls bei einem 100 Jahre alten Haus muss damit gerechnet werden, dass die Isolierung (Abdichtung) nicht vorhanden oder nicht mehr einwandfrei ist. Der Architekt ist daher verpflichtet, das Vorhandensein und die Wirksamkeit der Isolierung zu untersuchen, gegebenenfalls Abdichtungsmaßnahmen zu empfehlen und ihren ordnungsgemäßen Einbau zu veranlassen. Der Architekt durfte sich zudem nicht darauf verlassen, dass bis zum Umbau keine Beschwerden über die eingedrungene Feuchtigkeit vorlagen.

Beachte: Horizontalabdichtungen, auch als Querschnittsabdichtungen bezeichnet, wurden im europäischen Raum erst ca. um 1920 in Gebäuden geplant und eingebaut. Obendrein sind alte Abdichtungen in der Regel nicht mehr funktionsfähig!

Dipl.-Ing. (FH) Uwe Morchutt – Tel.: 06123/6 39 37

Einfach mehr wissen!

www.bauwissen-online.de