



Putzarbeiten im Winter müssen überwacht werden

Auch wenn das Auftragen von Innenputz grundsätzlich eine nicht überwachungsbedürftige Bauleistung darstellt, muss der bauüberwachende Architekt kontrollieren, dass keine Arbeiten bei Temperaturen unter fünf Grad Celsius ausgeführt werden. (OLG Köln, Urteil vom 08.09.2017, Az.: 19 U 133/16)

Der Sachverhalt

Im Rahmen der Errichtung eines mehrgeschossigen Bürohauses beauftragt der Auftraggeber einen Architekten unter anderem mit der Objektüberwachung. Die ausführenden Bauleistungen werden von einem Generalunternehmer übernommen. Im anschließenden Winter wird auf die Decken des Bauvorhabens eine Haftungsbrücke aufgebracht. Sodann wird die Decke verputzt, wobei Luft- und Bauteiltemperaturen von unter fünf Grad Celsius vorliegen. Nach den Regeln der Technik (DIN 18550) darf der Putz jedoch nur dann aufgebracht werden, wenn die Oberflächentemperatur des Betons mindestens fünf Grad Celsius beträgt. Nach einiger Zeit zeigen sich im Deckenputz zahlreiche Hohlstellen. Zudem fällt der Putz wiederholt von der Decke. Die erforderliche Mangelbeseitigung verursacht Kosten von rund vier Millionen Euro. Der Architekt verweigert die Kostenübernahme, da er der Ansicht ist, dass es keiner Bauüberwachung bezüglich der einfachen Putzarbeiten bedarf. Das Landgericht gibt der anschließenden Klage des Auftraggebers dem Grunde nach statt. Der Architekt legt gegen das Urteil Berufung ein.

Die Entscheidung

Ohne Erfolg! Das OLG Köln ist der Ansicht, dass eine Verletzung der Bauaufsichtspflicht gegeben ist: Mit der Objektüberwachung übernimmt der Architekt die Verpflichtung, das Objekt frei von Mängeln entstehen zu lassen und hierzu das ihm Zumutbare beizutragen. Das Auftragen von Innenputz mag zwar grundsätzlich kein hohes Mangelrisiko bergen. Aber bereits der Umstand, dass der Generalunternehmer die Ausführung der Bauleistungen bei winterlicher Witterung vorgenommen hat, hätte den Architekten dazu veranlassen müssen, wenigstens stichprobenartig zu prüfen, ob die Ausführung der Bauleistungen technisch ordnungsgemäß erfolgt ist. Auch wenn die Regeln der Technik dem beauftragten Generalunternehmer bekannt sein müssen, so ist es trotzdem die Aufgabe des bauüberwachenden Architekten, sicherzustellen, dass diese auch eingehalten werden.

Die Bedeutung

Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt ist verpflichtet, für eine ordnungsgemäße Überwachung zu sorgen. Dies gilt auch dann, wenn sogenannte handwerkliche Selbstverständlichkeiten ausgeführt werden. Ist ein gewisses Mangelpotenzial ersichtlich, so muss der Architekt einschreiten: Werden Putzarbeiten im Winter ausgeführt, muss der bauüberwachende Architekt zumindest stichprobenartig überprüfen, dass keine Arbeiten bei Temperaturen unter fünf Grad Celsius vorgenommen werden.

Autor: Frederick Brüning ist Rechtsanwalt und spezialisiert auf Bau- und Immobilienrecht.

Quelle: Baugewerbe-Magazin