



Jens Müller hat vor Gericht Recht bekommen.

BILD: GERD WEIMER

Urteil: Richterin stellt beklagtem Architekten denkbar schlechtes Zeugnis aus / „Pflicht zur Objektüberwachung mangelhaft erfüllt“

Baupfusch-Opfer siegt vor Gericht

Bauherr Jens Müller hat vor dem Landgericht Mosbach Recht bekommen. Sein Architekt muss für den Schaden an Müllers Haus aufkommen, der wegen eines undichten Dachs eingetreten ist.

Von Gerd Weimer

Wertheim/Mosbach. Der Durchhaltewille hat sich gelohnt. Jens Müller hat den Zivilprozess vor dem Landgericht Mosbach gegen seinen Architekt und eine Handwerksfirma gewonnen.

ANZEIGE

moldan
Orthopädie • Sport • Bekleidung

Schuhe, Rucksäcke, Bekleidung, Zubehör

Rudi Moldan Bahnhofstraße 29
97877 Wertheim 09342/7056
www.moldan-bewegung.de

Nach Informationen der Fränkischen Nachrichten akzeptiert der Architekt das Urteil – obwohl sein Anwalt im Juni angekündigt hatte, den Prozess im Falle eines negativen Urteils weiterzuführen. Das Dachdeckerunternehmen hingegen hat dem Vernehmen nach Berufung eingelegt.

Beklagte haften gemeinsam

Da beide beklagten Parteien gesamtschuldnerisch haften, steht fest, dass Jens Müller seine Forderungen gegenüber dem Architekten komplett durchsetzen kann. Inwieweit sich die beiden beklagten Parteien an-

schließend untereinander einigen, kann ihm eigentlich egal sein.

In dem Prozess ging es formal um einen Vorschusskostenanspruch: 193 628 Euro soll der bauleitende Architekt zahlen, damit Müller anstehende Kosten für die Sanierung seines Baus und die Fortführung des Projekts nach einem Wasserschaden vom November 2018 (siehe auch Chronik) begleichen kann. Bisher hat Müller von der Berufshaftpflichtversicherung des Beklagten lediglich 175 000 Euro erhalten. Doch eigentlich geht es um viel mehr: Müller schätzt den Gesamtschaden auf bis zu eine Million Euro. Zu den ursprünglichen Sanierungskosten kommen neben den entgangenen Mieteinnahmen Zinsen und Preissteigerungen bei Baumaterial und arbeiten hinzu.

Besondere Aufsichtspflicht

In ihrem Urteil, das den Fränkischen Nachrichten vorliegt, stellt Richterin Susanne Wunderlich fest: Der Beklagte sei verpflichtet, „dem Kläger alle weiteren Kosten und Aufwendungen zu erstatten, die im Zusammenhang mit der fehlerhaften Bauüberwachung des Bauvorhabens des Klägers ... entstanden sind und noch entstehen werden“ – wie es Müllers Anwalt Bernd Kober in der Klageschrift verlangt hatte.

Der Architekt kommt in dem Urteil alles andere als gut weg. Richterin Wunderlich bescheinigt ihm, seine „Pflicht zur Objektüberwachung nur mangelhaft erfüllt“ zu haben. Ein Architekt müsse „wichtige Bauabschnitte, von denen das Gelingen des ganzen Werks abhängt“ persönlich oder durch einen „erprobten Erfüllungsgehilfen“ überwachen oder sich sofort nach der Durchführung von der korrekten Arbeit überzeugen.

Eine besondere Aufsichtspflicht bestehe, „wenn typische Gefahrenquellen bestehen oder bei Bauarbeiten, bei denen erfahrungsgemäß häufig Mängel auftreten“. Zu diesen gehören laut Urteil Abdichtungsar-

beiten. Und die sind bekanntermaßen bei Jens Müllers Projekt im Wertheimer Stadtteil Hofgarten in die Hose gegangen.

Die von den Handwerkern aufgebrauchte Notabdichtung sei „nicht ausreichend lagegesichert“ gewesen, so dass Feuchtigkeit über das Flachdach in das Gebäude habe eindringen können. Der Architekt hat demnach die Dachdeckerfirma nicht hinreichend kontrolliert. Er hätte schon deswegen die Handwerker gründlich einweisen und kontrollieren müssen, weil es auch vor dem Wasserschaden einen ähnlichen Vorfall gegeben habe, so das Urteil.

Chronik des Baupfusches am Gebäude im Hofgarten

- **Jens Müller**, Betreiber eines Pflegediensts und einer Tagespflegeeinrichtung entschließt sich 2017 in seinem Gebäude in der Straße „Am Bildacker“ **barrierefreie Mietwohnungen und Intensivpflegeplätze** zu schaffen. Im Untergeschoss des Hauses war die Verwaltung seines Unternehmens untergebracht. Er beauftragt einen **Architekten** mit der Realisierung seines Vorhabens.
- Im November 2018 bringt eine **Dachdeckerfirma** auf dem neu errichteten Flachdach des Hauses eine sogenannte **Notabdichtung** an. Mit einer Folie werden die verbauten Holzplatten vor Nässe geschützt.
- Bauherr Müller kommt vorbei, um nach dem Rechten zu schauen. Er fragt beim Dachdecker nach, warum die **Folie nur verklebt** und nicht verschweißt werde. Antwort: Das sei heutzutage Standard.
- In der Nacht von 11. auf 12. November 2018 **regnet es stark**. Wasser dringt über den ersten Stock bis ins Untergeschoss vor. Das **Dach war undicht**.
- Etwa drei Wochen nach dem Wassereintritt veranlasste der Archi-

nachdem der Schaden eingetreten war, habe der Architekt „keine ausreichenden Maßnahmen zur Schadensermittlung und Trocknung des Gebäudes“ veranlasst. Im Gegenteil: Er habe den Innenausbau vorangetrieben. Dadurch sei es zum „Einschluss von Feuchtigkeit in den Bauteilen und anschließender Schimmelbildung gekommen“.

Bis Ende 2022 soll Bau fertig sein

Jens Müller freut sich über das Urteil, doch es wartet noch jede Menge Arbeit auf ihn. Zunächst will er den Rohbau im Hofgarten einen „Feinreinigung“ unterziehen. Anschließend soll ein Schimmelsachverständ-

diger den Bau gründlich untersuchen. Läuft alles gut, kann er anschließend weiterbauen. Doch Handwerker sind in diesen Zeiten rar gesät, das Baumaterial knapp. Bis Ende 2022 soll das Gebäude fertiggestellt sein. Er braucht weiter einen langen Atem.

Dass Müller einen ungewöhnlich langen Atem hat, bestätigt sein Anwalt Bernd Kober: „Andere Bauherren stehen so etwas nicht durch. Die müssten Insolvenz anmelden“, sagt er. Denen setzten die Versicherungen das „Messer auf die Brust“ und nötigten sie einen „schlechten Vergleich“ anzunehmen, indem sie mit einem jahrelangen Prozess drohen.

tekt, das **Gebäude zu trocknen**, allerdings nicht in ausreichendem Maße. Lediglich ein unterdimensionierter Heizlüfter sowie ein kleiner Gasbrenner werden dafür benutzt. Der Architekt sagt laut Jens Müller: „Das trocknet schon wieder.“

- Der Architekt weist einen Trockenbauer an, die Decke von unten zu isolieren. Der Handwerker traut dem Braten nicht und misst die **Feuchtigkeit**. Ergebnis: bis zu 65 Prozent an verschiedenen Stellen. Er stellt eine sogenannte Behinderungsanzeige und signalisiert damit den Parteien, dass die Arbeiten nicht fortgesetzt werden können. **Der Bau steht anschließend still**.

- Ein Sachverständiger untersucht im April 2019 den unfertigen Bau auf **Schimmel**. Ergebnis des Gutachtens: An etlichen Stellen ist das Gebäude mit Schimmel belastet: **Gesundheitsgefahr**. Müller muss das Gebäude entkernen. Seither ist es quasi wieder im Rohbauzustand.

- Ein Sachverständiger der Versicherung des Architekten bestätigt im September 2019, dass der Schimmel

auf den Wasserschaden zurückzuführen ist. Er bestätigt die Schätzung des Architekten, dass der **Schaden** etwa 370 000 Euro beträgt.

- Die Versicherung des Architekten zahlt rund **175 000 Euro** und bietet weitere 100 000 Euro an. Bedingung: Die Sache ist damit erledigt. Müller lehnt ab.

- Im Oktober 2019 klagt Müller über seinen Anwalt Bernd Kober vor dem Landgericht gegen den Architekten und die Dachdeckerfirma. Die Versicherung zahlt im April und Juni 2020 **weitere 75 000 Euro**.

- Es finden 2020 und 2021 mehrere Sitzungen vor dem Landgericht Mosbach statt. Die Richterin lässt Zeugen vernahmen und macht den Beklagten klar, dass an ihrer **Schuld kaum Zweifel** bestehen. Sie schlägt mehrmals einen Vergleich vor. Die Anwälte gehen darauf kaum ein. Der Anwalt des Architekten erklärt, die Forderungen seien für seinen Mandanten „wirtschaftlich nicht darstellbar“. Die Versicherungssumme sei begrenzt.

- Das Urteil fällt im September. Jens Müller bekommt **Recht**. *wei*

„Babylon-Berlin“-Autor

Volker Kutscher auf der Burg

Wertheim. Berlin im Olympiajahr 1936: eine makellose Fassade, mysteriöse Mordfälle – Kommissar Gereon Rath ermittelt und bringt sich selbst in Gefahr. Bestseller-Autor Volker Kutscher führt seine Leserschaft im Roman „Olympia“ ins Berlin des Nationalsozialismus. Am Donnerstag, 28. Oktober, um 20 Uhr stellt er seinen neuen Roman auf der Burg Wertheim vor.

„Die TV-Serie ‚Babylon Berlin‘ mag gutes Fernsehen sein. Volker Kutschers Romane sind großes Kino“, so beschreibt „Die Tageszeitung“ die Werke des Autors. Mit dem Roman „Der nasse Fisch“, dem Auftakt seiner Krimireihe um Kommissar Gereon Rath im Berlin der Dreißigerjahre, gelang Kutscher auf Anhieb ein Bestseller, dem bisher sechs weitere folgten. Die Drehbücher der internationalen und bislang teuersten deutschen Fernsehproduktion „Babylon Berlin“ basieren frei auf Volker Kutschers Kriminalromanen der Rath-Reihe.

Die Geschichte um Kommissar Rath entfaltet sich vor dem Hintergrund der politischen Entwicklungen in Deutschland von der Weimarer Republik bis zur Diktatur Adolf Hitlers und vor der Kulisse der Metropole Berlin. Von Band zu Band werden die Rath-Romane immer düsterer. Während der Kommissar in den ersten Bänden in einem lebenslustigen Berlin ermittelt, führt Kutscher mit „Olympia“ mitten hinein ins Herz der Finsternis: Berlin im Olympiajahr 1936. Die deutsche Hauptstadt präsentiert sich den ausländischen Gästen makellos. „Der Stürmer“ wurde aus den Schaukästen genommen, judenfeindliche Schilder sind verschwunden. Wären da nicht die Todesfälle, die einen Schatten auf die schicke Fassade werfen. Rath ermittelt fieberhaft, um

ANZEIGE

Nachhaltig zuhause

SCHÄFER FERTIGHÄUSER
... das Zuhause ist in der Schäferei

Wir leben die besonderen Werte eines Familienbetriebes. Unsere Häuser werden in Nüdlingen von erfahrenen Zimmerleuten gefertigt – da passt alles.

Individuelle Fertighäuser aus der Manufaktur in Franken.

Ihr Beratungsbüro: Frank Beuschlein Tel. 0162 2801744

www.schaefer-fertighaus.de

weitere Todesfälle zu verhindern und ahnt nicht, dass sein eigenes Todesurteil längst gefallen ist.

Kutscher zeichnet den Weg eines Mannes nach, der das Richtige tun will und doch immer wieder im Falschen landet – bis er letztlich selbst auf der Abschussliste des Regimes steht.

Der in Köln und Berlin lebende Autor Volker Kutscher, geboren 1962, arbeitete nach seinem Studium an den Universitäten in Wuppertal und Köln zunächst als Tageszeitungsredakteur und Drehbuchautor, bevor er seinen ersten Kriminalroman „Der nasse Fisch“ schrieb. Für seine Rath-Romane wurde er mehrfach ausgezeichnet.

Karten gibt es im Vorverkauf bei der Buchhandlung Buchheim, Telefon 09342/1320, E-Mail: buchheim.wertheim@t-online.de und online unter www.burgwertheim.de. An der Abendkasse sind ebenso Karten erhältlich.