

Wintergärten vor Gericht

Wintergärten schaffen die Erweiterung des Wohnraums ins Grüne. Doch die gläsernen Anbauten verursachen häufig mehr Ärger als Freude, wenn die Grundregeln nicht eingehalten werden. Deutsche Rechtsinstanzen können ein Lied davon singen, hieß es während einer Informationsveranstaltung der Lüftomatic GmbH, Schriesheim, für Marktpartner.

Dabei lohnt sich ein Prozeß meistens nicht, weil die Kosten dafür häufig den eigentlichen Streitwert um ein Vielfaches übersteigen, erklärte Richterin Edeltraut Schulte den rund 200 Teilnehmern. Und da zahlreiche Bauprozesse erfahrungsgemäß in der zweiten Instanz verglichen werden, verläßt kaum eine Partei als Siegerin den Saal, berichtete die am Landgericht Münster tätige Juristin weiter.

Wer einfach klagt, oft dreifach zahlt

Ein typischer Fall aus ihrer Praxis: Bei einem Gesamtwerklohnanspruch in Höhe von 400 000,- DM behielt sich der Auftraggeber die Restzahlung von 5000,- DM vor. Der Grund: mangelhafte Ausführung. Die Gegenseite bezifferte die Kosten lediglich auf 1500,- DM, klagte beim Amtsgericht den Restwerklohn ein und verlor zunächst. Das Urteil: die dreifache Summe für die Beseitigung der Mängel sowie die Auferlegung der Kosten des Rechtsstreites. Der Kläger gab nicht auf, ging mit neuem Gutachten in Berufung und erzielte einen Vergleich, den jede der beteiligten Seiten unter dem Strich mit dem Dreifachen des eigentlichen Streitwertes bezahlte.

Ein teures Ende, das sich durch vorprozessuale Vergleichsgespräche, gemeinsame Sachverständige und – leider häufig fehlende – Kompromißbereitschaft von Kläger und Beklagtem vermeiden läßt. Auch das selbständige



Für die Lüftomatic-Informationsveranstaltung extra nachgestellt, an deutschen Gerichten täglich Realität: Bauprozesse boomen, obgleich von den Urteilen nur wenige Kläger profitieren. Meist wird in der zweiten Instanz verglichen, weiß Richterin Edeltraut Schulte aus der Praxis zu berichten. Die (Referenten-)Kollegen an ihrer Seite: Architekt und Gutachter Ulrich Müther (links im gelben Jackett) sowie Rechtsanwalt Michael Pinstock (rechts in schwarzer Robe)

Beweisverfahren, das aus Gründen der Eilfertigkeit wegen baulicher Veränderungen Anwendung findet, reduziert laut Richterin Schulte die Prozeßkosten. Ein Ortstermin mit allen Parteien gewährleistet dabei die objektive Tatsachenfeststellung in Form eines für das spätere Hauptverfahren zulässigen Gutachtens.

Sorgfältige Planung erspart vielfältige Mängel

Wintergärten landen aber erst gar nicht vor Gericht, wenn man sie von Anfang an sorgfältig plant. Dabei muß nach Ansicht des Halterner Architekten und Diplom-Wirtschaftsin-

genieurs Ulrich Müther immer das konkrete Ziel der Baumaßnahme im Mittelpunkt stehen. Schließlich stelle die Nutzung des Glashauses als überbaute Terrasse, als Wohnraum oder aber als Pflanzgarten jeweils andere Ansprüche an die Konstruktion. Eine ebenfalls wichtige Rolle spielt seinem Vortrag zufolge die Lage. Ein Anbau an der Ost-, Süd- oder Westseite des



*Wintergärten vor Gericht: Rund 200 Marktpartner verfolgten mit Interesse die Schriesheimer „Verhandlung“. Unter dem Motto „Fragen kostet nicht viel“ holten sich die Teilnehmer jeweils im Anschluß an die Referate wertvolle Tips zur Vermeidung von Mängeln oder Beilegung von Streitigkeiten im Prozeß-Vorfeld.
Fotos: Lüftomatic*

Gebäudes zieht demnach unbedingt die Installation von Beschattungs- sowie Be- und Entlüftungseinrichtungen nach sich. Darüber hinaus sind baurechtliche Fragen, baubedingte und konstruktive Anforderungen sowie die Art der Verglasung zu klären. Gerade letztere führt, so Müther, häufig zu Mängelklagen.

Dabei zeigen die Erkenntnisse aus seiner Arbeit als Gutachter, daß Glasprung oftmals im engen Zusammenhang mit kleinen, bei der Herstellung allerdings vielfach nicht vermeidbaren Kratzern in den Glasscheibenkanten steht. Damit ein solcher Anriß aber zu einer gefährlichen Rißerweiterung ausläuft, bedarf es einer entsprechend hohen Zugspannung. Als Ursachen nannte Müther Verklotzung, Scheibengewicht, Verspannung der Scheibe beim Einbau, Biegebelastung durch Wind sowie Stoß- und Schlagbeanspruchung. Hohe, plötzlich auftretende Temperaturdifferenzen zwischen 30 °C und 60 °C auf der Glasoberfläche durch ungehinderte Sonneneinstrahlung, teilweise Abschattung oder das Abkleben und Bemalen der Scheiben leiten ebenfalls Glasbruch ein. Schon eine Anrißtiefe von einigen $\frac{1}{100}$ mm

genügt. Auch deshalb muß, so sein Rat, ein mängelfreier Wintergarten in jedem Fall belüftet und beschattet sein.

Hinweis statt Haftung

Das bestätigte auch der dritte Referent des Tages. Laut Rechtsanwalt Michael Pinstock aus Ehringshausen ist der Einbau von Lüftungs- und Beschattungseinrichtungen dem Auftragnehmer zwar nicht zwingend vorgeschrieben. Er muß den Auftraggeber jedoch über Phänomene wie „Hitzestau“ und „Kondensat“ unterrichten. Ein schriftlicher Hinweis beispielsweise, daß „Tauwasserprobleme bei einem aus einer Glas- und Metallkonstruktion bestehenden Wintergarten nicht in jedem Fall vermeidbar sind“, reiche schon für spätere Haftungsfreiheit aus.

Aus bauphysikalischer Sicht ist es seiner Meinung nach immer ratsam und empfehlenswert, die hinter einem Wintergarten liegenden Wohnräume gesondert zu be- und entlüften. Ein entsprechender, wiederum schriftlicher Vermerk erspare mit Sicherheit sehr viel Ärger. Sein Vorschlag: generelle Tips und Bedenken zum Glashaus dem Angebot in Form eines kleinen Merkblattes beifügen.

Unbedingt schriftlich antworten müsse der Auftragnehmer auf während der Bauphase eingehende Mängelrügen. Dabei sollte er in jedem Fall gegenüber dem Auftraggeber den

Vorbehalt formulieren, daß bei nicht berechtigter Reklamation zusätzliche Kosten gesondert in Rechnung gestellt würden. Pinstock verwies dazu auf ein Urteil des Landgerichtes Hamburg vom 5. 3. 1992, nach dem der Auftraggeber für den Aufwand haftet, den ein Werkunternehmer aus einer unzutreffenden Mängelrüge hat.

Erneute „Verhandlung“ demnächst in Osnabrück

Beispiele für die wirkungsvolle Arbeit von Lüftungsgeräten zeigte Gastgeber Gerd Pracel. Der Lüftomatic-Geschäftsführer veranschaulichte anhand von Forschungsergebnissen, daß bei der richtigen Luftwechselform kombiniert mit einem ausreichend dimensionierten Beschattungssystem Innen- und Außentemperatur um nur wenige Celsiusgrade voneinander abweichen. Damit werde zum einen an heißen Sommertagen die Raumtemperatur auf einem erträglichen Maß gehalten, zum anderen die Gefahr einer gerichtlichen Auseinandersetzung zumindest wegen „atmosphärischer Störungen“ gebannt.

Wer mehr zum Thema „Wintergärten vor Gericht“ hören möchte: Der Infotag wird aufgrund des regen Interesses im März 1998 in Osnabrück wiederholt. Nähere Auskünfte gibt Lüftomatic, Industriestraße, 69198 Schriesheim. □