

## **Verfärbungen auf WDV-Fassade durch Algenbefall: Baumangel!**

Eine Wärmedämmverbund-Fassade, die während der Gewährleistungszeit großflächigen Algen- und Pilzbewuchs aufweist, ist auch dann mangelhaft, wenn die verwandten Systemkomponenten, insbesondere der mineralische Putz, mangelfrei sind.

OLG Frankfurt, Beschluss vom 07.07.2010 - 7 U 76/09

BGB § 633; VOB/B § 13

### **Problem/Sachverhalt**

Die klagenden Wohnungseigentümer begehren von der planenden und die Wohnanlage auch errichtenden Auftragnehmerin (AN) Kostenvorschuss in Höhe von 27.000 Euro, weil bereits nach zwei bis drei Jahren der helle mineralische Oberputz in weiten Teilen dunkle streifige Verfärbungen zeigt. Da sowohl die Wärmedämmung als auch der Putz den vertraglichen Vereinbarungen entsprechen und technisch einwandfrei hergestellt wurden, lehnt die AN ihre Gewährleistung auch mit folgender Begründung ab: Der mineralische Putz bietet aufgrund seiner alkalischen Zusammensetzung für eine gewisse Zeit im Gegensatz zu anderen Putzen einen natürlichen Schutz gegen Pilze und Algen. Bei ungünstigem Mikroklima und dadurch bedingter längerer Fassadenfeuchte ist Algen- und Pilzbefall bei gedämmten Fassaden ein natürlicher und dauerhaft nicht zu verhindernder Vorgang.

### **Entscheidung**

Nachdem die Wohnungseigentümerin vor dem Landgericht gewonnen haben, weist auch das OLG die Berufung der AN durch Beschluss zurück. Der Mangel besteht darin, dass die Fassade bereits nach zwei bis drei Jahren großflächig einen Befall aufweist, der eine Reinigung erfordert. Es ist nicht üblich und entspricht deshalb auch nicht der Beschaffenheit, die der Erwerber eines Gebäudes erwarten kann (BGB § 633 Abs. 2 Nr. 2), nämlich dass die Verschmutzung der Fassade ohne besondere, den Bewuchs fördernde Umgebungsbedingungen nicht so schnell voranschreitet. Dies stellt auch einen optischen Mangel dar, zumal die gleichfalls hellen Fassaden mehrerer Häuser in der unmittelbaren Umgebung (wenn auch ohne WDV-System) keine derartigen Spuren aufweisen.

### **Praxishinweis**

Bei Verwendung eines Wärmedämmverbundsystems ist die Fassadenaußentemperatur dauerhaft niedriger als bei einer ungedämmten Fassade, also der sog. monolithischen Bauweise. Bei ungünstigem Mikroklima und dadurch bedingter längerer Fassadenfeuchte ist Algen- und Pilzbefall ein natürlicher Vorgang. Auch durch die politischen Vorgaben (EnEV 2007 und 2009) werden diese Problematiken verschärft. Nachdem zunächst das LG Darmstadt (IBR 2008, 436) in einem ähnlichen Fall keinen Mangel angenommen hat, ist die vorliegende Entscheidung nach einer Entscheidung des OLG München (IBR 2008, 1278 - nur online) die zweite mangelbejahende obergerichtliche Entscheidung. Auch wenn es weiterhin noch kein "Patentrezept" zur Beherrschung dieser natürlichen Phänomene gibt (zuletzt Fachzeitschrift Ausbau und Fassade, 2010, S. 46 f), muss die Baupraxis sich darauf einstellen, dass die Gerichte in einem Zeitraum von fünf Jahren keinen Algen- und Pilzbefall mit deutlichen Beeinträchtigungen der Fassadenoptik tolerieren. Wenn ein zusätzlicher Algen- bzw. Pilzschutz nicht geplant ist, sollte ein Unternehmer also entsprechende Bedenken mitteilen. Beschichtungen mit einem Biozid etc. sind dann sog. Sowieso-Kosten. In der DIN 18345 (WDVS) ist in Ziff. 4.2 "Besondere Leistungen" unter Pkt. 17 nachzulesen: "Maßnahmen gegen Algen- und Pilzbefall". Auch in der DIN 18363 (Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen) lautet es unter Ziff. 4.2.17: "... sowie Leistungen zum Schutz der Oberflächen gegen Algen-, Pilz- und Insektenbefall."

RA und FA für Bau- und Architektenrecht Arndt Maas