

Europäische Vereinigung **ddD** e.V.
dauerhaft dichtes Dach

gemeinnützig - informativ - fachkompetent - unabhängig

Europäische Vereinigung dauerhaft dichtes Dach - ddD e.V.
Wolfratshauer Strasse 45 b / D - 82049 PULLACH i.L.
Tel.: ++49/+89/793 82 22 - Fax: ++49/+89/793 86 10

e-Mail: ddDach@aol.com Internet: <http://www.ddDach.org>



Rechtssprechung

8.3

Bauleitung / Bauüberwachung



Abbildung: G. Lächler

Bauleitungspflichten

Die zunehmende Verschärfung der Rechtsprechung zu den Überwachungspflichten des bauleitenden Architekten führt praktisch zu einer permanenten Anwesenheitspflicht auf der Baustelle. Dies gilt insbesondere für Arbeiten, die bereits in der Rechtsprechung als besonders überwachungsbedürftig anerkannt wurden, wie z. B.: Abdichtungsarbeiten. Bei Gewerken, deren Überprüfung wegen des laufenden Baufortschritts unmöglich wird, müssen vor Weiterbau kontrolliert werden und zwar auch dann, wenn es sich hierbei um sog. handwerkliche Selbstverständlichkeiten handelt.

Architekt und Bauüberwachung

"Ein Architekt ist verpflichtet, auch einfache Arbeiten dann zu überwachen, wenn das Ergebnis durch weiteren Baufortschritt verdeckt wird".

OLG-Urteil (vom 6.7.99, Az.: 6 U 69/97) und
BGH-Beschluss vom 23.11.2000, (Az.: VII ZR 217/99)

"Die Aufsicht durch den Architekten selbst oder zuverlässige Mitarbeiter ist jedoch stets erforderlich, wenn es sich um wichtige Bauvorgänge handelt, die für die Erreichung der Bauaufgabe von wesentlicher Bedeutung sind" - wie z.B.: Abdichtungsarbeiten.

KG-Urteil (vom 22.02.02, Az.: 4 U 492/99)

"Bei wichtigen oder bei kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und intensiveren Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet".

BGH-Urteil (vom 06.07.2000, Az.: VII ZR 82/98)

"Architekten haben wesentliche Bauabschnitte vor Ort zu überwachen. Dabei entbrennt immer wieder Streit ob der Frage, welche Bauabschnitte wesentlich sind und was eine Überwachung bedeutet. Die Anforderungen an die Überwachungspflichten hängen von der Schwierigkeit der Baumaßnahme ab. Ausreichende Wahrnehmung der Kontrollverpflichtung bedeutet, dass der Architekt verpflichtet ist, Kontrollen zu Beginn der Arbeiten oder auch mehrmals täglich oder sogar dauerhaft durchzuführen.

OLG Hamm, Urteil vom 23.11.2004, (Az. 21 U 13/04)

Die Bauüberwachung erstreckt sich gerade auf die Kontrolle und Überprüfung der jeweiligen Bauausführung, weil von der mangelfreien Bauausführung das ordnungsgemäße Errichten des Bauwerks als Hauptpflicht der Bauaufsicht abhängt. Dem bauüberwachenden Architekten obliegt die Verantwortung hinsichtlich der Überprüfung der zu verwendenden Materialien auf deren Tauglichkeit und auch Geeignetheit hin.

(LG Dresden, Urteil v. 20.12.2005 - 13 O 2445/05)

Der mit der Leistungsphase 8 des § 15 HOAI beauftragte Architekt hat im Rahmen seiner Objektüberwachungspflicht in der Regel das eingebaute Dämmmaterial durch Prüfung und Kontrolle vor Ort auf Übereinstimmung mit den Anforderungen an den Brandschutz nach örtlichen Bauvorschriften und dem Leistungsverzeichnis zu untersuchen.

(BGH, Beschluss v. 20.05.2005 – VII ZR 39/05)

Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt muss sich durch Einnahme des Augenscheins von der vollständigen und ordnungsgemäßen Ausführung der Abdichtung des vom Erdreich berührten Außenmauerwerks überzeugen, bevor mit der Verfüllung der Arbeitsräume oder der Auffüllung des Geländes begonnen wird.
OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.09.2001 - 22 U 38/01

Der bauüberwachende Architekt handelt arglistig, wenn er während der Bauausführung Mängel der Bauleistungen erkennt, das Bauunternehmen nicht zur Beseitigung dieser Mängel auffordert und auch keinerlei Mängelbeseitigungsarbeiten anleitet oder kontrolliert und dem Bauherrn trotz der fortbestehenden Mangelhaftigkeit des Bauwerks nicht rät, die Abnahme der Bauleistungen zu verweigern.

OLG Rostock, Urteil v. 27.09.2005 – 4U82/03; IBR 05/2006

Die Wichtigkeit eines Bauteils, dessen Herstellung der bauleitende Architekt überwachen muss, definiert sich nach seiner Funktion und nicht allein nach den technischen und handwerklichen Anforderungen an den Herstellungsvorgang.

LG Itzehoe, Urteil vom 01.08.2005 - 2 O 221/04

Bauleitende Architekten haften für Fehler von Fachleuten auf dem Bau, wenn sie diese mit ihrem Wissen hätten erkennen können. Ein Architekt in dieser Funktion muss die Fachleute grundsätzlich überprüfen. Insbesondere muss er sich davon überzeugen, ob der vom Bauherrn beauftragte Handwerker von zutreffenden technischen Vorgaben ausgegangen ist.

OLG Koblenz, 3 U 1059/95

Planung und Bauleitung

„Der Architekt schuldet eine mangelfreie, funktionstaugliche Planung, die dem ausführenden Unternehmer insbesondere die schadensträchtigen Details einer Abdichtung in einer jedes Risiko ausschließenden, nicht auslegungsbedürftigen Weise verdeutlichen muss“.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 22.06.2004 - 21 U 225/03.

"Der mit den Architektenleistungen der Phasen 1 bis 7 des § 15 HOAI beauftragte Architekt schuldet eine mangelfreie und funktionstaugliche Planung".

BGH-Urteil vom 14. Februar 2001 (Az.: VII ZR 176/99)

Die Planung der Bauwerksabdichtung muss zu einer fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung führen.

OLG Köln, Urteil vom 30.04.2003 – 13 U 207/01

Auch der nur mit der Ausführungsplanung und Bauüberwachung beauftragte Architekt schuldet eine Leistung, die zur Herstellung eines den genehmigten Bauvorlagen entsprechenden und mangelfreien Bauwerks führt.

OLG Karlsruhe, 17 U 168/04

Technische Abnahme und ...

Neben den Überwachungspflichten hat der bauleitende Architekt auch noch weitere Pflichten. Als verantwortlicher Bauleiter wird er in der Regel »technische Abnahmen« durchführen und hierbei die Mangelfreiheit des abzunehmenden Gewerkes zu prüfen haben.

.... Rechnungsprüfung

Der mit Objektüberwachung beauftragte Architekt hat u.a. Abschlagsrechnungen des Unternehmers daraufhin zu prüfen, ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig und ob die zugrundeliegenden Leistungen erbracht sind und ob diese der vertraglichen Vereinbarung entsprechen.

BGH – Urteil vom 14.05.1998 – VII ZR 920/96.

Vielzahl von Mängeln

Der Schadensersatzanspruch gem. §635 BGB umfasst bei einer Vielzahl von überwiegend gravierenden Mängeln die Kosten einer vollständigen Neuherstellung. Diesem Anspruch stehen weder der Einwand der Unverhältnismäßigkeit noch der Grundsatz von Treu und Glauben entgegen. Ein Abzug „Neu für Alt“ kommt nicht in Betracht, wenn der Auftragnehmer die Mängelbeseitigung verzögert.

OLG Bamberg, Urteil v. 22.11.2004 – 4 U 50/02;
BGH, Beschluss v. 22.12.2005 – VII ZR 50/05.

Der bauleitende Architekt schuldet dem Bauherrn eine ordnungsgemäße Bauüberwachung durch Überprüfung der Bauausführung besonders gefahrträchtiger Leistungen auch dort, wo (für die Installationsplanung) ein Fachplaner verantwortlich zeichnet. Das gilt jedenfalls dort, wo das „Eigen“ (- Rohbau-)Gewerk betroffen ist und keine fachplanerischen, gehobenen Kenntnisse erforderlich sind.

OLG München 19.06.2002 - 27 U 951/01 -; BauR 2003, 278

Planende und bauüberwachende Architekten haften dem Bauherrn als Gesamtschuldner. Sie sind in Zweckgemeinschaft einander verbunden; der planende Architekt ist nicht Erfüllungsgehilfe des Auftraggebers gegenüber dem Bauüberwachenden. Dieser hat in eigener Verantwortung die zur Ausführung übergebenen Pläne zu prüfen und haftet, falls er dieser Pflicht nicht oder nicht richtig nachkommt.

OLG Karlsruhe 12.08.2003 - 17 U 188/02 -; BauR 2003, 1921

Der bauaufsichtsführende Architekt hat grundsätzlich selbst und konkret die Beseitigung der jeweils festgestellten Mängel zu überwachen. Dies gilt auch bei Mängeln an handwerklich selbstverständlichen Arbeiten.

OLG Dresden, Urteil vom 02.05.2002 - 9 U 2995/01

Fehlende Bauüberwachung kann Arglist begründen

Der bauüberwachende Architekt handelt arglistig, wenn er während der Bauausführung Mängel der Bauleistungen erkennt, das Bauunternehmen nicht zur Beseitigung dieser Mängel auffordert und auch keinerlei Mängelbeseitigungsarbeiten anleitet oder kontrolliert und dem Bauherrn trotz der fortbestehenden Mangelhaftigkeit des Bauwerks nicht rät die Abnahme der Bauleistungen zu verweigern.

OLG Rostock, Urteil v. 27.09.2005 – 4U82/03.

Ein arglistiger Verstoß gegen vertragliche Offenbarungspflichten liegt nicht nur dann vor, wenn bekannte Mängel verschwiegen werden. Vielmehr kann der Architekt sich seiner vertraglichen Offenbarungspflicht bei Ablieferung des fertigen Werkes nicht dadurch entziehen, dass er sich unwissend hält.

Eine offenbarungspflichtige Unwissenheit aufgrund fehlender Bauüberwachungstätigkeit liegt nicht erst dann vor, wenn überhaupt keine Bauüberwachung stattgefunden hat, sondern bereits dann, wenn hinsichtlich eines abgrenzbaren und besonders schadensträchtigen Teils der Baumaßnahmen keine Bauüberwachung vorgenommen wird.

KG, 08.12.2005 - 4 U 16/05



Eine unmittelbare Verhinderung der Entstehung eines Mangels ist Grund für die in der Rechtsprechung geforderte intensive Wahrnehmung der Bauaufsichtspflichten.

Hinweis:

Aktuelle Urteile werden u.a. veröffentlicht bei:

- <http://www.ibr-online.de/>
- <http://www.baunetz.de/arch/recht/>
- <http://www.baurechtsurteile.de/>

Optisch erkennbare Mängel

"Wer nicht in der Lage ist, Fehler in der Ausführung zu erkennen, dem fehlt das erforderliche Sach- und Fachwissen" (OLG Köln).

Bild 1: Eine Recycling-Schutzbahn (stahlgrau) als Anschlussbahn am Dachrand.

Bild 2: Eine nicht wurzelfeste Bitumenkaltselfstklebebahn mit grauer Besplittung am Randanschluss einer begrünten Dachfläche mit wurzelfester Bahn (grüne Besplittung).

Bild 3: Mit irgendeinem Flüssigkunststoff eingedichtete Lichtkuppel.

Bild 4a, 4b: Mangelhafte und offene Nahtverbindungen.



Empfehlung

Für Bauleiter wird es in Zukunft immer unabdingbarer sein, eine möglichst weitgehende und detaillierte Dokumentation der während der Bauaufsicht entfaltenen Tätigkeiten zu erstellen. Der Bauherr muss laufend über alle wichtigen Vorgänge auf der Baustelle informiert bleiben.

Im Rahmen der Rechnungsprüfung (spätestens im Rahmen der technischen Abnahme) sollte der bauleitende Architekt besonders sorgfältig prüfen, ob die vom Unternehmer in Rechnung gestellten Leistungen tatsächlich vollständig und insbesondere mangelfrei erbracht wurden.

Gerade die sorgfältige Rechnungsprüfung kann zu einer Entlastung des Architekten führen: Denn der Bauherr kann nach ständiger Rechtsprechung – zuletzt OLG Köln, Urteil vom 30.04.2003 – i.d.R. den Architekten insoweit nicht in Haftung nehmen, als er einen Schaden endgültig deshalb nicht erleidet, weil er die mangelhafte Arbeit gar nicht bezahlt hat.

(RA`e Reuter Grüttner Schenck Sondermann, 2004).

Impressum:

Europäische Vereinigung dauerhaft dichtes Dach - ddD e.V.
 Wolfratshauser Strasse 45 b / D - 82049 PULLACH i.L.
 Tel.: ++49 / +89 / 793 82 22 / Fax: ++49 / +89 / 793 86 10
 e-Mail: ddDach @ aol.com - <http://www.ddDach.org>
 Stand: 08/2007 / we /