

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

Bauüberwachung – honorarträchtig und risikoreich

Den höchsten Honoraranteil erreicht der Planer bei einer Bauüberwachung. Das hat aber eine Schattenseite: Sie ist wegen besonders strenger, gerichtlich verschärfter Anforderungen mit intensiver Haftung verbunden.

Von
Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 7. Februar. Bauüberwachungs- und Ausführungsmängel stellen für die Bauherren ein kostenintensives und zeitaufwendiges Ärgernis dar. Dies zumal dann, wenn der Bauwillige sich eines fachversierten Architekten bedient und diesen mit der Bauüberwachung beauftragt hat, welche die honorarträchtigste Leistung bei der Ausführung einer Vollarchitektur ist: Bewertet mit 32 Prozent macht sie das höchste Honorarvolumen aus im Verhältnis zu Planungs- und Ausschreibungsleistungen. Folglich ist die Erwartungshaltung des Auftraggebers berechtigterweise groß. Ihm drohen durch mangelhafte Bauleistungsausführungen und damit einhergehende – zumeist versagende – Bauüberwachungstätigkeiten nicht nur erhebliche Baumängel, sondern auch Schäden am Objekt. Dies belegen die Entwicklungen der Bau-schadenkosten von 2009 an, wonach die durchschnittliche Schadenhöhe bis 2018 auf 63 632 Euro gestiegen ist. Hinzu kommt eine stetige Zunahme der Bau-schadenfälle.

Um mehr als 460 000 Euro Schadenersatzanspruch ging es im Fall von mangelhaft ausgeführten Fassadenarbeiten bei einem Münchener Bürogebäude. Dämmmaterial trat hier aus der Fassade aus und bedurfte der notwendigen Überarbeitung. Die mit der Bauüberwachung beauftragte Auftragnehmerseite versuchte zur Verteidigung und Abwehr ihr gegenüber geltend gemachter Schadenersatzansprüche ein Mitverschulden der Bauherrenseite zu begründen, da diese den notwendigen Sorgfaltspflichtenmaßstab nicht berücksichtigt habe: Der ausführende Unternehmer sei bereits für Schlechtleistungen bekannt gewesen, und wegen einer bestehenden Insolvenz habe vorwerfbar der Bauherr die Kündigung des ausführenden Unternehmens nicht veranlasst. Insgesamt habe sich daher für den Bauherrn aufgedrängt, dass das ausführende Gewerk mangelhafte Leistungen erbringe, und dies könne letztendlich nicht der Bauüberwachung vorgehalten werden.

Hiermit musste sich der Bundesgerichtshof befassen, dem die Berufungsentscheidung des Oberlandesgerichts München (Urteil vom 2. März 2016, Az. 9 U 2091/15) vorgelegt wurde. Ebenfalls hatte sich das höchste deutsche Zivilgericht zeitnah mit einer Entscheidung des Kammergerichts Berlin (Urteil vom 16. Dezember 2015, Az. 21 U 81/14) zu befassen, in der es ebenfalls um ein Bauüberwachungsverschulden eines Generalpla-

ners ging. Im Zuge einer Sanierungsmaßnahme eines Mehrfamilienhauses ergab sich, dass die vom ausführenden Unternehmer eingebauten Ventile, insbesondere für den Verwendungszweck als Wohnungsabsperrentile, nicht geeignet waren und dies zu einem umfangreichen Austausch führte. Die Karlsruher Richter nahmen jeweils die Revision gegen die Urteile des Oberlandesgerichts München und Kammergerichts Berlin nicht an, so dass die Urteile rechtskräftig wurden. Sie sind ein Lehrstück für die Verantwortlichkeit des Bauüberwachers.

Wird die Objektüberwachung dem Architekten übertragen, und zwar auf der Grundlage – wie es weit verbreitet in Architektenverträgen der Fall ist – des

cher verpflichtet, sich von der Qualifikation des Baugewerkes selbst einen Eindruck zu verschaffen. Auch besteht die Verpflichtung, Gewissheit von der praktischen Ausführung des Unternehmens zu erhalten. Ebenso sollte zur Selbstverständlichkeit gehören, dass der Objektüberwacher prüft, ob das notwendige Verständnis für die vorhandenen Leistungsverzeichnisse und Ausführungspläne des Objektes beim Unternehmer vorhanden ist. Nur dies gewährleistet, dass das jeweilige Baugewerk sich auch mit den geschuldeten Inhalten der Leistungserbringung kritisch und reflektierend auseinandersetzt, der eigenen Verpflichtung zu etwaigen Bedenkenmeldungen hinsichtlich der vorgelegten Planung



Grundleistungsbildes für Gebäude, ergibt sich bereits aus der ersten Teilleistung zur Objektüberwachung eine verpflichtende Aufgabe des Protagonisten der Bauüberwachung: Er muss die Ausführung des Objektes auf Übereinstimmung mit den öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder Zustimmungen, den Verträgen mit ausführenden Unternehmern, den Ausführungsunterlagen, den einschlägigen Vorschriften sowie mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik überwachen. Der Katalog ist umfassend und stellt hohe Wissens- und Praxisanforderungen an die bauüberwachende Zunft.

Dies findet Berücksichtigung in der zunehmenden Leitungsintensität, die die Rechtsprechung für derartige Tätigkeiten seit Jahrzehnten fortentwickelnd annimmt. Deutlich heben die Münchener Richter hervor, dass im Rahmen eines Bauüberwachungsvertrages der Überwacher die mangelfreie Bewirkung der zu überwachenden Bauleistungen als Erfolg schuldet. Dabei wird hervorgehoben, dass nicht nur das mangelfreie Entstehenlassen des Bauwerkes bewirkt werden muss. Vielmehr gehört hierzu auch ein vorbeugendes Einschreiten gegenüber den bauausführenden Unternehmern, damit es nicht zu Baumängeln kommt. Folglich ist der Objektüberwa-

oder Ausschreibung nachkommt und in diesem kooperierenden Zusammenwirken mit dem Objektüberwacher von Anfang an Baumängel vermieden werden.

Folglich ist es keine übertriebene Anforderung, wenn das Oberlandesgericht München herausstellt, dass der Bauüberwacher die wichtigen Bauabschnitte, von denen das Gelingen des ganzen Werks abhängt, überwachen oder sich sofort nach der Ausführung von deren Ordnungsgemäßheit überzeugen muss. Folgerichtig wird gefordert, dass der Objektbegleiter sein Augenmerk vor allem auf schwierige oder gefährliche Arbeiten richtet, typische Gefahrenquellen und kritische Bauabschnitte besonders beobachtet und überprüft.

Diese Annahme führt bedauerlicherweise in der Praxis nur allzu häufig dazu, den Umkehrschluss hieraus herzuleiten: Einfache, selbstverständliche Bauausführungsleistungen bedürften keiner Bauüberwachung. Hierzu stellen die Berliner Richter klar, dass auch bei handwerklichen Selbstverständlichkeiten der Bauüberwacher dem ausführenden Gewerk eine Einweisung schuldet sowie die Entnahme von Stichproben und eine Endkontrolle. Diese Auffassung des Gerichts ist überzeugend. Denn nur durch eine so geartete Vorgehensweise wird der Bau-

herr davor geschützt, dass lediglich im finalen Stadium Leistungen des ausführenden Gewerkes begutachtet werden, ohne dass sich der Bauüberwacher vorab vergewissert, ob das Gewerk die mittlerweile verdeckte Leistung überhaupt zutreffend ausgeführt hat.

So mag beispielsweise der verlegte Naturstein- oder Fliesenbelag in seiner optischen finalen Anmutung und dem Fugenbild mangelfrei wirken. Eine Aussage darüber, ob das Fachwerk das notwendige Buttering-Floating-Verfahren bei der Verlegung des Fliesenmaterials im Schwimmbadbereich beachtet beziehungsweise berücksichtigt hat, wird einer notwendigen Kenntnis entzogen. Später auftretende Mängel wie etwa das Stagnationswasser in einem nicht ordnungsgemäß hergestellten Fliesenuntergrund führen sodann zu umfangreichen Aufwendungen, um eine derart mangelbehaftete Leistung zurückzubauen und wieder neu zu errichten.

Auch hilft es dem Objektüberwacher nicht, sich in seiner Verteidigung darauf zu berufen, dass eine intensive Bauüberwachung wegen der Vielzahl von Objekten, die bearbeitet werden müssten, nicht möglich sei. Derartige Argumente verfangen in rechtlicher Hinsicht nicht. Maßgeblich bleibt für den geschuldeten werkvertraglichen Erfolg des Überwachers, dass die Herstellung des Bauwerkes ohne wesentliche Mängel durchgeführt wird. Dies ändert sich auch nicht durch das neue Architekten- und Ingenieurvertragsrecht, mag nunmehr auch nicht mehr von der Formel ausgegangen werden, der Architektenvertrag sei als Werkvertrag zu definieren.

Schwächelnde Gewerke, bei denen offenkundig wird, dass sie nicht über die notwendige Qualifikation verfügen, entlasten den Objektüberwacher ebenso wenig. Gerade hier wird seine Überwachungsintensität gesteigert gefordert. Denn nur so ist er in der Lage, seinen geschuldeten, dem Bauherrn gegenüber zu erbringenden Erfolg herbeizuführen; anderenfalls drohen Haftungsansprüche. Gleichmaßen geht diese Verschärfung einher für die Fälle, in denen Planungsänderungen anstehen oder von der einmal angedachten – ausgeschriebenen und beauftragten – Leistung Abweichungen vorgenommen werden. Die Haftungsintensität ist mithin erheblich.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg.