

## Schwierige Bauarbeiten müssen besonders gut überwacht werden

**Baurecht.** Der bauleitende Architekt muss gefahrenträchtige Arbeiten, von denen das Gelingen des ganzen Gebäudes abhängt, besonders intensiv überwachen.

*OLG Schleswig, Urteil vom 15. Juli 2016,  
Az. 1 U 58/13 (BGH, Beschluss vom  
11. Oktober 2018, Az. VII ZR 200/16,  
NZB zurückgewiesen*

*Rechtsanwältin Samira  
Fazlic von WIR Wan-  
derer und Partner*



Urheber: Dennis Greinert, Welcome Monday

### DER FALL

Die Bauherren beauftragten einen Architekten im Jahr 2003 mit Planungs- und Bauüberwachungsleistungen für ein Einfamilienhaus. Im Jahr 2004 wurde das Haus errichtet und fertiggestellt, fünf Jahre später sind erhebliche Mängel festgestellt worden. Unter anderem waren die Abdichtung des Kellermauerwerks nicht fachgerecht ausgeführt und die Rohrleitungen im Keller nicht nach den Anforderungen der Energieeinsparverordnung

gedämmt. Die Eigentümer erhoben wegen Bauüberwachungsfehlern Schadenersatzklage gegen den Architekten. Der verteidigte sich unter anderem damit, dass die Mängel nicht auf Überwachungsfehler zurückzuführen seien und der Anspruch verjährt sei. Das LG wies die Klage wegen Verjährung ab. Dagegen legten die Bauherren mit Erfolg Berufung ein.

### DIE FOLGEN

Die Baumängel sind ein Anzeichen dafür, dass der Architekt seine Pflicht zur Bauüberwachung verletzt hat, so das OLG. Er muss dafür sorgen, dass das Bauwerk mangelfrei errichtet wird, und dazu muss er die Arbeiten zumindest stichprobenartig prüfen. Besonders sorgfältig muss der Architekt gefahrenträchtige Arbeiten wie die Feuchtigkeitsabdichtung oder die

Dämmung des Gebäudes überwachen. Denn das sind Arbeitsschritte, die für das Gelingen des gesamten Gebäudes ausschlaggebend sind. Verjährt sind die Ansprüche der Bauherren nicht. Der Architekt war mit der Leistungsphase 9 beauftragt, deshalb begann die Verjährungsfrist erst nach Ablauf der fünfjährigen Gewährleistungsfrist zu laufen.

### WAS IST ZU TUN?

Die Entscheidung zeigt erneut, dass der bauüberwachende Architekt Maßnahmen gesteigert überwachen muss, die gefahrenträchtig sind und das Gebäude besonders schädigen, wenn sie mangelhaft ausgeführt werden. Wie häufig eine Überwachung und stichprobenartige Überprüfung zu erfolgen hat, kann allerdings nicht pauschal beantwortet werden. Generell gilt: Je anspruchsvoller die einzelnen Arbeitsschritte und je wichtiger die Leistungen für die Grundsubstanz des Gebäudes, desto höhere Anforderungen werden an die Bauüberwachung des

Architekten gestellt. Arbeiten wie die Dämmung des Daches, sämtliche Abdichtungsarbeiten sowie Maßnahmen des Brandschutzes zählen beispielsweise zu den besonders überwachungsbedürftigen Bauarbeiten. Architekten sollten daher entsprechende Bauüberwachungsprotokolle führen, mit denen sie sich gegebenenfalls vom Vorwurf eines Überwachungsfehlers entlasten können. Das ist die einzige Chance, aus der Haftung herauszukommen, weil eine Pflichtverletzung schon dadurch indiziert wird, dass ein Mangel vorhanden ist. **ahl**