

Schlechte Überwachung führt zu vielen Fehlern und zur Haftung

Architektenrecht. Bei der Bauüberwachung sind Architekten zur stichprobenartigen Überwachung des Bauausführenden verpflichtet. Tritt eine Vielzahl Mängel systematischer Art auf, spricht der Anschein gegen eine ordnungsgemäße Überwachung.

KG, Urteil vom 27. November 2012, Az. 27 U 25/09; (BGH, Az. VII ZR 49/13, NZB zurückgewiesen)

*Rechtsanwältin
Dr. Petra Sterner
von WIR Wanderer
und Partner*

Bild: WIR



DER FALL

Architekten wurden mit noch fehlender Planung inklusive fortführender Bauüberwachung für den Bau eines Mehrfamilienhauses beauftragt. Es treten umfangreiche Mängel am Wärmedämmverbundsystem auf. Der gerichtliche Sachverständige stellte fest, dass eine Vielzahl Mängel sys-

tematischer Art vorliegen. Der Bauherr verklagt die Architekten auf Schadenersatz für die Mangelbeseitigungskosten. Die Architekten wenden ein, dass sie zahlreiche Mängel vor und während der Abnahme gerügt hätten und ihrer Bauüberwachungspflicht nachgekommen seien.

DIE FOLGEN

Die Architekten müssen Schadenersatz leisten. Zwar haften Architekten nicht in jedem Fall für Mängel, die am Bau auftreten, aber sie sind im Rahmen der Bauüberwachung nach der Leistungsphase 8 des § 15 HOAI (2009) jedenfalls zur stichprobenartigen Überwachung des Bauausführenden verpflichtet. Aufgabe des Architekten ist es, sicherzustellen, dass das Bauwerk frei von Mängeln entsteht. Daher muss er während der Bauausführung dafür sorgen, dass Fehler vermieden werden. Um dies sicherzustellen, müsse der Architekt klare Anweisungen geben und kontrollieren, ob die fachliche Ausführung ordnungsgemäß stattfindet. Besonders mangelanfällige Arbeiten muss der Architekt besonders überwachen, um Mängel zu vermeiden. Aufgrund der Viel-

zahl der Mängel systematischer Art liege nach den Anscheinsgrundsätzen ein Verstoß gegen die Überwachungspflichten vor. Hieraus könnten sich die Architekten nur befreien, indem sie im Einzelnen vortragen, wann sie die Arbeiten stichprobenartig überwacht haben. Hier konnten sie jedoch nicht nachweisen, dass eine ausreichende Mangelbeseitigungsaufforderung bzw. Sicherstellung einer mangelfreien Ausführung stattgefunden hat. Zudem sei – ebenfalls nach Anscheinsgrundsätzen – davon auszugehen, dass keine rechtzeitigen Rügen erfolgten. Denn es sei zu erwarten, dass ein Bauunternehmer auf solche reagiert und für die Zukunft die vorhandenen Mängel abstellt. Diese Entlastung gelang den Architekten ebenfalls nicht.

WAS IST ZU TUN?

Das KG bestätigt erneut, dass den Bauüberwacher eine umfassende Verantwortung trifft. Richtigerweise soll dieser dafür sorgen, dass Mängel vermieden werden und nicht erst später nach Aufforderung beseitigt werden müssen. Bei Vorliegen einer Vielzahl von Mängeln bzw. systematischen Mängeln wird deutlich, dass die

Überwachung nicht ordnungsgemäß stattgefunden haben kann; anderenfalls wären die Fehler früher aufgefallen und letztlich vermieden worden. Bei einer Vielzahl von bzw. bei wesentlichen Mängeln ist daher neben dem Ausführenden auch immer an die Haftung des Bauüberwachers zu denken. **ba**