

# Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

## Immobilien

### Wenn die künstlerische Oberleitung nicht ausreicht

Nur qualifizierte, intensive Objektüberwachung verhindert Bauschäden und begrenzt die Planerhaftung. Dazu gehört die sorgfältige Auswahl der Unternehmer.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 28. Februar in Architekt, der den Bau nicht sorgfältig überwacht, hat nur wenig Argumente für seine Entlastung. Immerhin wird sich der Bauherr ein Mitschulden zurechnen lassen müssen, der bei objektiver Kenntnis weiß, dass er einen unqualifizierten bauausführenden Unternehmer beauftragt und dies insbesondere auch vor dem Hintergrund einer „Billigheimer-Mentalität“. Vorgehalten werden kann andererseits nicht in jedem Fall dem Bauherrn, dass er an einem insolvent gewordenen ausführenden Unternehmer festhält, um diesem die Möglichkeit noch einzuräumen, seine Leistungen fertigzustellen und die Mängelbeseitigungsarbeiten durchzuführen. Ein Abwägen beidseitiger Interessen ist hier immer von Bedeutung, wird doch auch zu berücksichtigen sein, dass eine Kündigung des ausführenden Unternehmens im Insolvenzfall erhebliche Zeit- und Mehrkostenaufwendungen auf Bauherrnseite mit sich bringt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass gerade zur Vermeidung von Baumängeln der Überwacher eingeschaltet worden ist und sich mithin die Frage zügig auftut, wo denn dessen Überwachungsleistungen waren, wenn es zu einer erheblichen Anzahl von Baumängeln gekommen ist.

Will sich der Planer frühzeitig positionieren, um Haftungsansprüchen auszuweichen, wird er bereits vor Beauftragung ausführender Unternehmer deutliche Bedenken gegen die Zuverlässigkeit oder deren Fachkunde dem Bauherrn vortragen müssen. Bei einer unzureichenden Eignung des ausführenden Gewerkes ist die Überwachungsverpflichtung des Architekten gesteigert. Dies insbesondere auch deshalb, weil damit bereits eine nachhaltigere Wahrscheinlichkeit besteht, dass Mängel in der Ausführung auftreten werden.

Gerade diese hat der Bauüberwacher zu vermeiden. Kein vernünftiger Bauherr wird sich Warnhinweisen des Objektüberwachers verschließen, wenn dieser trotz eines intensiven Anleitens und Überwachens des ausführenden Gewerkes den Bauherrn darüber informiert, dass der Unternehmer Hinweise des Überwachers nicht beachtet haben könnte. Haftungsintensivierend ist, was dem

Bauherrn eine Durchsetzung seiner Schadenersatzpositionen gegenüber dem Bauüberwacher nur allzu häufig erleichtert, auch, dass – wie es das Kammergericht (Urteil vom 16. Dezember 2015, Az. 21 U 81/14) nunmehr hervorgehoben hat – ein typischer Geschehensablauf dafür spreche, dass die Überwachung des Architekten bei der Errichtung des Bauvorhabens mangelhaft sei und folglich der Bauherr nicht angeben müsste, inwieweit es der Bauüberwacher im Einzelnen an der erforderlichen Überwachung hat fehlen lassen.

Es wird folglich die Formel strapaziert: Ein Ausführungsfehler des Gewerkes impliziert bereits die mangelhafte Bauüberwachung. Diese griffige Formel

herrenseite auf ein Begriffsrelikt, die „künstlerische Oberleitung“, zurückgreift. Dieser Begriff ist gerade in haftungsrechtlicher Hinsicht unscharf. Wird er in Planerverträgen weiter konkretisiert, findet sich darin zuweilen eine Formulierung, die eine bauüberwachende Tätigkeit des Architekten impliziert und nicht lediglich darauf abstellt, dass das gestalterische Konzept, also die „Planerhandschrift“, ihre Umsetzung erfährt. Hierbei ist es gleichgültig, welcher Honorierungsansatz gewählt wird. Keinesfalls zwingend vermag sich der Architekt darauf berufen, ein geringerer Honoraranteil als die in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure vorgesehene Vergütung für die Objektüberwachung

hergehenden Überprüfungen – walten zu lassen, sondern beispielsweise auch gehalten, Materialprüfungen durchzuführen, und zwar im Hinblick auf die ausgeführte Leistung und auf die eingebrachten Materialien. Hierbei ist es gleichgültig, ob es sich um anspruchsvolle handwerkliche Tätigkeiten handelt oder nicht. Die Bauherrnenerwartung, dass die Überwachungstätigkeit zur Begleitung eines mangelfreien Bauvorhabens führt, ist der Maßstab der Bewertung.

Hierbei hat der Planer auch zu berücksichtigen, dass seine vorangehende Planungsleistung den Nutzungsansprüchen des Bauherrn – die die Grundlage der bisherigen planerischen Bearbeitung ist – genügen muss. Nur eine funktionstüchtige Planung, die so auch realisiert werden muss, wird als mangelfrei zu bewerten sein. Hierbei unterliegt der Architekt auch im fortschreitenden Realisierungsprozess quasi einer eigenen Überwachungsverpflichtung dahingehend, kritisch die eigene Planung einer Prüfung zuzuführen und noch vor der Errichtung der Bauteile etwaige erkannte Mängel planungsseitig zu korrigieren und damit eine hierauf aufbauende mangelfreie Baurealisierung zu gewährleisten. Selbstverständlich sind derartige Abänderungsleistungen bauherrnseitig nicht vergütungspflichtig. Es handelt sich hierbei um eine im Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsprozess noch rechtzeitig vorgenommene Mängelbeseitigung. Auch hat der Bauherr keine hieraus resultierenden Mehrkosten – baunternehmerseitig geltend gemacht in Form von Nachträgen – zu übernehmen, da sich derartige Nachtragsleistungen aus vorangegangenen fehlerhaften Planungen ergeben.

Allen am Bau Beteiligten ist folglich mit einer intensiven, fachversierten, begleitenden und insbesondere bauteilbewertenden überwachenden Bauüberwachungstätigkeit gedient. Nur so können im Ergebnis haftungs-, dem Bauherrn kosten- und zeitintensive Schadenersatzansprüche und dem Architekten drohende belastende, so manche Deckungssumme des Haftpflichtversicherers übersteigende Schadenersatzforderungen vermieden werden – und damit einhergehende berufsexistenzgefährdende gerichtliche Auseinandersetzungen.

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



„Erst haben Sie den Bau nicht richtig überwacht, und jetzt werden Sie im Bau richtig überwacht.“

ist jedoch bedenklich. Kommt es doch maßgeblich darauf an, was – in jedem Einzelfall gesondert – die konkrete Überwachungsverpflichtung des Planers gewesen ist. Differenzierte Betrachtungen lassen durchaus ebenso differenzierte Verantwortlichkeitszuweisungen zu. Gleichwohl hat der Bauüberwacher zu berücksichtigen, dass es an ihm liegt, den so dem Bauherrn zur Verfügung stehenden Beweis des ersten Anscheines auszuräumen, dass er seinerseits das Notwendige veranlasst hat, um seiner Überwachungsverpflichtung gerecht zu werden. Hierbei reichen bloße Behauptungen nicht aus. Vielmehr sind diese mit konkreten, spezifizierten Überwachungstätigkeiten, Gewerkeanweisungen, Baustellenüberwachungsbesuchen, Gewerkerörterungen und anderem zu hinterlegen.

Vorsicht muss der baubegleitende Planer auch dann walten lassen, wenn die vertragliche Vereinbarung mit der Bau-

führe bereits zu einer haftungsreduzierenden Tätigkeit.

Zeigen sich bereits im Zuge der Bauablaufentwicklung Mängel bei den jeweils ausführenden Gewerken, steigert sich hiermit bereits zwingend die Überwachungsverpflichtung. Seit Jahrzehnten hat bereits der Bundesgerichtshof (BGH) postuliert, dass bauherrnseitig eine gesteigerte Überwachungstätigkeit des vertraglich gebundenen Objektüberwachers erwartet werden darf, wenn Ausführungsschwächen auf der Baustelle offenkundig werden oder der ausführende Handwerker Bedenken anmeldet. Dies darf jedenfalls keinesfalls ignoriert werden (BGH, Urteil vom 10. Februar 1994, Az. VII ZR 20/93). In so gelagerten Fällen ist der Bauüberwacher nicht nur verpflichtet, eine erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich der überwachenden Tätigkeit sowohl qualitativ als auch quantitativ – erhöhte Anzahl von Baustellenbesuchen und damit ein-