



DER ARCHITEKT ALS BAULEITER

Leistungspflichten in der Objektüberwachung

Die Bauüberwachung bildet eine typische und zentrale Leistung von Architekten. In ihr geht es letzten Endes um die Realisierung des geplanten Werkes. Die herausgehobene Bedeutung der Bauüberwachung kommt nicht zuletzt in der HOAI zum Ausdruck. Immerhin wird die Leistungsphase 8 mit 31 %, also ca. einem Drittel des Gesamthonorars vergütet.

Für den Architekten zieht die Objektüberwachung jedoch erhebliche Haftungsgefahren nach sich. Nach Auskunft der Versicherer bildet die Leistungsphase 8 neben der Leistungsphase 5 den haftungsanfälligesten Tätigkeitsbereich. Hier spiegelt sich wider, dass die Rechtsprechung die Pflichten des Architekten aus der Bauüberwachung sehr streng formuliert und Architekten bei Überwachungsfehlern häufig mit zur Verantwortung zieht. Um der Haftungsgefahr begegnen zu können, ist es sehr wichtig, die eigenen Leistungspflichten zu kennen. Im Nachfolgenden sollen daher die Pflichten des Architekten in der Leistungsphase 8 anhand der Rechtsprechung der letzten Jahre konkret dargestellt werden.

1. Überwachungspflichten

Die Bauüberwachung wird in der Rechtsprechung als **Werkleistung** verstanden. Der Architekt schuldet als Erfolg seiner Tätigkeit das **Entstehenlassen eines mangelfreien Bauwerkes**. Das Oberlandesgericht (OLG) Naumburg formuliert in einem Urteil vom 29.05.2006 – Az.: 1 U 27/06 – hierzu etwas verklausuliert Folgendes:

„Der isolierte Bauüberwachungsvertrag ist ein Werkvertrag: Der Architekt schuldet alle Tätigkeiten, die zur Gewährleistung der mangelfreien Bewirkung der überwachenden Bauleistungen erforderlich und ihm zumutbar sind und insoweit die mangelfreie Leistungsausführung als Erfolg.“



Der Bundesgerichtshof (BGH) drückt dieses in einer Entscheidung vom 06.07.2000 prägnant wie folgt aus:

„Wer vertraglich die Bauaufsicht übernimmt, hat schon während der Ausführung dafür zu sorgen, dass der Bau plangerecht und frei von Mängeln errichtet wird.“

Wie bereits das OLG Naumburg andeutet, gibt es bei den Überwachungspflichten durchaus eine **Zumutbarkeitsgrenze**. Vom Architekten wird keine permanente Anwesenheit auf der Baustelle verlangt. Was der Architekt zu leisten hat, sollen die nachfolgenden Leitsätze aus der Rechtsprechung verdeutlichen:

OLG Celle, Urteil vom 20.03.2002 – Az.: 7 U 45/01

„Der bauüberwachende Architekt ist bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein **hohes Mängelrisiko** aufweisen, zu erhöhter Aufmerksamkeit verpflichtet.“

Saarländisches OLG, Urteil vom 24.06.2003 – Az.: 7 U 930/01

„Im Rahmen der Bauüberwachung hat der Architekt die Arbeiten gezielt zu überwachen und zu koordinieren, um zu erreichen, dass das Bauwerk frei von Mängeln und wie geplant durchgeführt wird. Besondere Aufmerksamkeit hat der Architekt solchen Baumaßnahmen zu widmen, bei denen sich **Anhaltspunkte für Mängel** ergeben. Er muss sein Augenmerk vor allem auf **schwierige oder gefahrenträchtige Arbeiten** richten; typische Gefahrenquellen und kritische Bauabschnitte müssen besonders beobachtet und überprüft werden.

Sind Details der Bauausführung besonders gefahrenträchtig, müssen diese unter Umständen von dem Architekten im Einzelnen geplant und dem ausführenden Unternehmer in einer jedes Risiko ausschließenden Weise verdeutlicht werden.

Handwerkliche Selbstverständlichkeiten bei allgemein üblichen, gängigen und einfachen Bauarbeiten, deren Beherrschung durch den Unternehmer vorausgesetzt werden kann, sind im Zweifel nicht von Architekten zu überwachen; insofern darf er sich zu einem gewissen Grade auf die Zuverlässigkeit und ordnungsgemäße unternehmerische Bauausführung verlassen.“

Die Abgrenzung zwischen handwerklichen Selbstverständlichkeiten und Arbeiten mit einem erhöhten Mängelrisiko gestaltet sich im Einzelfall natürlich schwierig. Als **Orientierungshilfe** sollen daher die folgenden Urteile dienen:

LG Berlin, Urteil vom 09.12.2004 – Az.: 5 O 529/02

„Bei **Abdichtungs- und Isolierarbeiten** besteht eine gesteigerte Verpflichtung der Bauaufsicht zu erhöhter Aufmerksamkeit, da erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko vorliegt. Ergeben sich darüber hinaus im Verlaufe der Bauausführung Anhaltspunkte für Mängel, ist die Objektüberwachungspflicht des Architekten weiter verschärft.“



Kammergericht Berlin, Urteil vom 06.01.2005 – Az.: 27 U 267/03

„Der mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt hat gesteigerte Überwachungspflichten im Bereich der **Trittschalldämmung** und des **Brandschutzes**.

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.“

OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.04.2005 – Az.: 23 U 157/04

„**Abdichtungsbereiche gegen Feuchtigkeit** bedürfen einer besonderen Beobachtung und Überprüfung, da dies eine typische Gefahrenquelle und ein kritischer Bauabschnitt ist.“

OLG Hamm, Urteil vom 13.11.2001 – Az.: 21 U 194/00

„Der planende und bauleitende Architekt hat die Lage einer **Ringdrainage** und die Ausführung einer **Bitumendickbeschichtung** besonders sorgfältig zu prüfen und zu überwachen. Sind beide falsch ausgeführt, muss daraus auf eine unzureichende Überwachung durch den Architekten geschlossen werden.“

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2003 – Az.: 5 O 206/99

„Die **Anbringung einer abgehängten Decke** muss vom objektüberwachenden Architekten kontrolliert werden. Kommt es aufgrund einer fehlerhaften Verankerung zu einem Deckeneinsturz, ist nach dem ersten Anschein der Beweis dafür geführt, dass der Architekt seiner Überwachungspflicht nicht nachgekommen ist.“

OLG Nürnberg, Urteil vom 12.05.2004 – Az.: 4 U 2439/99

„**Estrichlegearbeiten** gehören zu den gefahrenträchtigen Schlüsselgewerken, die der mit der Bauaufsicht beauftragte Architekt besonders sorgfältig überwachen muss.“

OLG Brandenburg, Urteil vom 01.02.2007 – Az.: 12 U 138/06

„**Außenputzarbeiten auf Porenbeton** stellen keine handwerkliche Selbstverständlichkeit dar und müssen daher vom bauüberwachenden Architekten zumindest stichprobenartig kontrolliert werden.“

Demgegenüber werden folgende Gewerke im Regelfall als **handwerkliche Selbstverständlichkeiten** eingestuft:

- Malerarbeiten
- Verlegen von Fußböden oder Platten
- Auftragen des Innenputzes
- einfache Erdarbeiten
- Fassadenanstricharbeiten
- übliche Holzarbeiten



Aus jüngerer Zeit liegt hierzu zudem folgende Entscheidung vor:

OLG Köln, Urteil vom 19.11.2005 – Az.: 11 U 170/03

„Die handwerkliche Ausführung eines nachträglich hergestellten Bodeneinlaufes und/oder einer Rohrdurchführung durch die Bodenplatte oder erdberührende Teile der Außenwand stellt eine handwerkliche Selbstverständlichkeit dar, die der Architekt, wenn nicht mit drückendem Wasser zu rechnen ist, grundsätzlich nicht besonders überwachen muss.“

Es ist allerdings zu beachten, dass die Überwachungspflichten nicht trennscharf nach Gewerken formuliert werden können und die o.g. Entscheidungen lediglich eine Orientierungshilfe darstellen. Die **Überwachungspflichten sind jeweils an der konkreten Situation vor Ort und den Eigenarten des Bauvorhabens auszurichten.**

Insbesondere bei Sanierungsarbeiten werden erhöhte Anforderungen an den bauleitenden Architekten gestellt. Hierzu führt das OLG Rostock in einem Urteil vom 11.07.2006 – Az.: 4 U 128/04 – aus:

„Ein beauftragter Architekt, der **Sanierungsarbeiten** an einem Altbau durchführen lässt ohne die Bausubstanz zuvor auf einen Schwammbefall zu überprüfen, ist dem Bauherrn zum Ersatz des daraus entstehenden Schaden verpflichtet. Der Architekt hat bei einer Altbausanierung seine regelmäßige Bauaufsichts- und Überwachungspflicht an den Besonderheiten dieser Arbeiten zu orientieren. Eine stichprobenartige Überprüfung durch den Subunternehmer reicht nicht aus, der Architekt muss sich selbst ein Bild vom Zustand der Bausubstanz verschaffen.“

Wie bereits oben ausgeführt, wird eine verstärkte Überwachungspflicht insbesondere dort gefordert, wo schon Mängel konkret aufgetreten sind. Daher sieht die Rechtsprechung auch für die **Überwachung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen** eine gesteigerte Prüfungspflicht vor. Hierzu urteilt das OLG Dresden (Urteil vom 02.05.2002 – Az.: 9 U 2995/01) wie folgt:

„Der bauaufsichtführende Architekt hat grundsätzlich selbst und konkret die Beseitigung der jeweils festgestellten Mängel zu überwachen. Dies gilt auch bei Mängeln an handwerklich selbstverständlichen Arbeiten. Auf Fertigstellungsmeldungen der Handwerker darf er sich nicht verlassen.“

Der Architekt sollte zudem nicht vergessen, dass es zu den Grundleistungen der Leistungsphase 8 gehört, die **Ausführung von Tragwerken** auf die Übereinstimmung mit dem Standsicherheitsnachweis zu überwachen. Hierzu folgende Entscheidung:

Kammergericht Berlin, Urteil vom 06.01.2005 – Az.: 27 U 267/03

„Der mit der Leistungsphase 8 des § 15 HOAI beauftragte Architekt ist verpflichtet, bei einer vorgehängten Natursteinfassade zumindest stichprobenartig die Vorgaben der Statik hinsichtlich ihrer Verankerung sowie die Haltbarkeit und Kraftschlüssigkeit der eingebauten Gerüstanker zu überprüfen.“



Der Architekt hat in der Leistungsphase 8 auch darauf zu achten, dass niemand auf der Baustelle zu Schaden kommt (sog. Verkehrssicherungspflichten). Hierzu verdeutlicht der BGH in einem Urteil vom 13.03.2007 – Az.: VI ZR 178/05:

„Der mit der Bauleitung beauftragte Architekt kann wegen einer Verletzung von **Verkehrssicherungspflichten** haften.“

Die Verkehrssicherungspflicht besteht gegenüber Außenstehenden genauso wie gegenüber dem Auftraggeber. Hierzu äußert sich das OLG Celle (Urteil vom 12.07.2007 – Az.: 7 U 174/06) sinngemäß wie folgt:

„Dem Architekten obliegt auch gegenüber Dritten die deliktische Verkehrssicherungspflicht, etwaigen Gefahren, die von dem Bauwerk für Gesundheit und Eigentum ausgehen, vorzubeugen und sie ggf. abzuwehren. Es kann nicht zweifelhaft sein, dass dem Architekten diese Pflicht auch gegenüber dem eigenen Auftraggeber obliegt. Er muss insbesondere während der geleiteten und von ihm überwachten Bauphase dafür Sorge tragen, dass das Bauwerk keinen Schaden nimmt.“

Zudem muss der Architekt das Geschehen rund um das Bauvorhaben in einem **Bautagebuch** dokumentieren. Das Bautagebuch wird nicht nur zu internen Dokumentationsinteressen des Architekten, sondern auch im Interesse des Bauherrn geführt. Daher hat das OLG Celle in einem Urteil vom 11.10.2005 (Az.: 14 U 68/04) entschieden, dass dem Architekten, der kein Bautagebuch führt, die Vergütung für die Leistungsphase 8 um 0,5 % zu kürzen ist.

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass die Pflichten des Architekten nicht stets von einer vertraglichen Vereinbarung abhängen. Auch aus **Gefälligkeit** erbrachte Überwachungsleistungen muss der Architekt ordnungsgemäß erbringen.

OLG Celle, Urteil vom 19.06.2001 – Az.: 16 U 260/00

„Auch wenn sich ein Architekt ausschließlich aus freundschaftlichen Erwägungen zur Überwachung eines Bauvorhabens bereit gefunden hat, haftet er angesichts der überragenden wirtschaftlichen Bedeutung einer sorgfältigen Bauüberwachung wie ein vertraglich mit der Bauüberwachung beauftragter Architekt.“

2. Verhältnis zu den anderen Baubeteiligten

An einem Bauvorhaben sind zahlreiche Personen beteiligt. Neben dem Architekten sind insbesondere noch die Fachplaner und die ausführenden Unternehmen zu nennen. Das Vorhandensein und insbesondere die Qualifikation dieser Personen berühren durchaus die Pflichten des Architekten in der Leistungsphase 8.



Im **Verhältnis zu den Sonderfachleuten** gilt Folgendes:

Saarländisches OLG, Urteil vom 24.06.2003 – Az.: 7 U 930/01

„Auch das grundsätzlich berechnete Vertrauen in die Kompetenz eines Spezialisten enthebt den bauleitenden Architekten – zumal bei ungewöhnlichen oder erkennbar schwierigen Ausführungen – nicht von der **Verpflichtung zur eigenverantwortlichen Kontrolle** im Rahmen einer Bauüberwachung; soweit Pläne Dritter zur Ausführung gelangen, darf ein Architekt diese nicht kritiklos übernehmen, soweit ihm Kritik möglich und zumutbar ist.“

OLG München, Urteil vom 27.10.2004 – Az.: 25 U 862/03

„Der Architekt muss dem Sonderfachmann diejenigen Angaben machen, die dieser für seine Leistungserbringung benötigt. Der Architekt muss die Einhaltung dieser Vorgaben überwachen.“

OLG Schleswig, Urteil vom 11.04.2006 – Az.: 3 U 78/03

„Der mit der Leistungsphase 8 des § 15 HOAI beauftragte Architekt muss im Rahmen seiner Objektüberwachungspflicht Widersprüche zwischen Statik und Bewehrungsplänen erkennen und diese durch Nachfrage beim Statiker aufklären.“

Kammergericht Berlin, Urteil vom 13.12.2005 – Az.: 6 U 140/01

„Architekt und Statiker haften jeweils gesamtschuldnerisch für das Fehlen notwendiger Dehnfugen (Gleitfugen).“

Der BGH (Urteil vom 06.07.2000 – Az.: VII ZR 82/98) sieht beim Architekten eine erhöhte Aufmerksamkeitspflicht in der Bauüberwachung, wenn das Bauwerk nicht nach einer eigenen Planung, sondern nach Vorgaben eines Dritten ausgeführt wird.

Die eigenen Leistungspflichten des Architekten werden auch dann nicht reduziert, wenn eine weitere Person mit der Objektüberwachung betraut wird. Hierzu folgende Entscheidung des OLG Saarbrücken vom 13.01.2004:

„Selbst wenn neben dem Architekten auch ein vom Bauherrn beauftragter Generalunternehmer die umfassende Objektüberwachung schuldet, führt dies nicht zum Wegfall der Überwachungspflichten des Architekten oder zu einer Verkürzung des Leistungsumfangs des Architektenvertrages.“

Im **Verhältnis zu den Handwerksunternehmen** ist folgende Entscheidung zu beachten:

OLG Naumburg, Urteil vom 29.05.2006 – Az.: 1 U 27/06

„Hat der bauüberwachende Architekt das Handwerksunternehmen, dessen Arbeiten überwacht werden sollen, nicht selbst ausgewählt und vermag er dessen Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit nicht einzuschätzen, führt dies zu einer Steigerung der Überwachungspflichten, und zwar vor allem zu Beginn der Arbeiten.“



Andererseits dürfen sich Unternehmer auch nicht ausschließlich auf den Architekten verlassen. Insofern verdeutlicht das OLG Düsseldorf in seinem Urteil vom 29.04.2005 –Az.: 23 U 157/04:

„Auch wenn der Bauherr von einer fachkundigen Person beraten wird, wird der Unternehmer von seiner Prüfungs- und Hinweispflicht nicht entbunden.“

Ebenso verdeutlicht das OLG Stuttgart in seiner Entscheidung vom 13.02.2006 – Az.: 5 U 136/05 – die **Eigenverantwortung der Bauunternehmer:**

„Der Bauunternehmer haftet für von ihm verursachte Ausführungsmängel **im Innenverhältnis** grundsätzlich allein. Ausnahmsweise kommt eine Mithaftung des überwachenden Architekten in Betracht, wenn es sich um besonders schwerwiegende Aufsichtsfehler oder um besonders fehlerträchtige Bauabschnitte handelt.“

Erfordert eine Bauaufgabe vertiefte Spezialkenntnisse, die der Architekt nicht besitzt, so muss er diesen Umstand seinem **Auftraggeber** anzeigen. Hierzu formuliert das Saarländische OLG (Urteil vom 24.06.2003 – Az.: 7 U 930/01):

„Der Architekt hat die Verpflichtung, den Auftraggeber aufzuklären, wenn ihm selbst die Spezialkenntnisse für die gewünschte Bauaufgabe fehlen oder wenn es gesicherte Erkenntnisse für die vorgeschlagenen Planung und Ausführung nicht gibt. Denn nur dann kann der Auftraggeber frei entscheiden, ob er den Architekten gleichwohl mit der Bauaufgabe betrauen oder ob er nicht – ggf. zusätzlich – einen Spezialisten beauftragen will.“

3. Beweislast

Bis zur **Abnahme der Architektenleistung** durch den Auftraggeber hat im Streitfall der Architekt darzulegen und zu beweisen, dass er seine Leistung ordnungsgemäß erbracht hat. Nach der Abnahme der Architektenleistung dreht sich die Beweislast grundsätzlich um. Dann hat der Auftraggeber den Mangel in der Bauüberwachung im Streitfall zu beweisen.

Allerdings lässt die Rechtsprechung gerade innerhalb der Leistungsphase 8 **Beweiserleichterungen** zu Lasten der Architekten zu. Der BGH hat in einem Urteil vom 16.05.2002 (Az.: VII ZR 81/00) ausgeführt:

„Der Nachweis der Verletzung der Bauaufsichtspflicht eines Architekten kann durch einen Anscheinsbeweis erleichtert sein.“

Das OLG Saarbrücken hat dieses mit Urteil vom 11.12.2006 konkretisiert und verdeutlicht:

„Grobe Mängel bei kritischen Arbeiten begründen den Anschein einer Pflichtverletzung des bauüberwachenden Architekten.“



Besteht ein solcher Anscheinsbeweis, kann dieser nicht bereits dadurch erschüttert werden, dass der Architekt pauschal vorträgt, die Baustelle sei regelmäßig kontrolliert worden und bei der Ausführung von wichtigen Arbeiten sei er ständig anwesend gewesen (LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2003 – Az.: 5 O 206/99). Hier muss der Architekt vielmehr substantiiert darlegen, dass er seiner Leistungspflicht genügt hat.

Eine **Haftungsentlastung** kann der Architekt aber auch dadurch erreichen, dass er sich ggf. auf die mangelnde Ursächlichkeit seines Überwachungsfehlers für einen bestimmten Schaden beruft. Einen derartigen Fall behandelte das OLG Rostock in einem Urteil vom 27.09.2005 – Az.: 4 U 82/03. Das OLG führt aus:

„Der Bauaufsicht führende Architekt kann sich grundsätzlich damit entlasten, dass bestimmte Schäden auch bei ordnungsgemäßer Bauaufsicht entstanden wären (sog. rechtmäßiges Alternativverhalten).“

■ FAZIT

Wie anhand der Rechtsprechung aufgezeigt wurde, sind die Pflichten des Architekten innerhalb der Leistungsphase 8 sehr umfangreich. Der Architekt sollte daher seine Pflichten im Rahmen der Bauüberwachung ernst nehmen – nicht zuletzt aus Haftungsgründen.

Andererseits zeigt die Rechtsprechung auch, dass der Architekt sich nicht permanent auf der Baustelle befinden muss. Die Überwachung handwerklicher Selbstverständlichkeiten ist nur eingeschränkt notwendig. Die Schwierigkeit liegt in der Abschätzung im Einzelfall. Im Zweifelsfall sollte der Architekt lieber einmal mehr als zu wenig auf der Baustelle erscheinen und vor allem seine Tätigkeiten dokumentieren, um sich ggf. entlasten zu können.

RA Markus Prause
Architektenkammer Niedersachsen

Stand: 12/2007