

Frankfurter Allgemeine

ZEITUNG FÜR DEUTSCHLAND

FRANKFURTER ALLGEMEINE ZEITUNG

Immobilien

Das auf Sylt gelegene, reetgedeckte Traumhaus mit unverbaubarem Blick über die Kampener Wiesen realisierte sich zusehends.

Eltern, Kinder und Enkelkinder fanden sich freudig gestimmt zum gemeinsamen Verbringen deD.Mohr@FAZ.DER Sommerfrische auf der Nordseeinsel ein. Feuchtigkeiterscheinungen im Masterbad – aufsteigend auf den Innenwänden und in den Gästeschlafzimmern im Gartengeschoss – trübten jedoch die Stimmung ein.

Ein Stellvertreterereignis, mit dem mehrfach Bauherren nach Fertigstellung ihrer Immobilie, sei es nun bezogen auf Neubauobjekte oder umfänglich sanierte Objekte, belastet sind. Zügig erfolgt die Suche nach den Verantwortlichen. Schnell ist die Formel gefunden, wenn Architekten und bauausführende Unternehmen gemeinsam an der Projektrealisierung mitgewirkt haben, auch hinsichtlich der überwachenden Tätigkeit des Architekten, was die bauausführenden Leistungen betrifft: gesamtschuldnerische Haftung beider Protagonisten. Das Ruhekissen für die Bauherrenseite ist aufgeschlagen.

Zu den schadensträchtigen Bauausführungen zählen sämtliche erdberührte Bauteilrichtungen. Diese erfordern eine nachhaltige und intensive Überwachung des Architekten. Das ist jedenfalls eine weitverbreitete und unreflektierte Annahme. Doch bis heute ist ungeklärt, was konkret unter der „Überwachungspflicht“ des Architekten hinsichtlich der bauausführenden Leistungen zu verstehen ist.

Formelhaft geht die Rechtsprechung insgesamt davon aus, dass schadensträchtige Bauteile einer intensiven Bauüberwachung bedürfen. Also muss sich der Bauüberwacher von der fortlaufenden Richtigkeit der auszuführenden Bauleistungen überzeugen. Das soll sich realisierende Mängel im Objekt vermeiden. Abdichtungsmaßnahmen, Drainagearbeiten, Dickbeschichtungsausführungen, Fugenausbildungen: Alles das sind für eine fehlerhafte Ausführung anfällige Bauleistungen. Wie das Oberlandesgericht Frankfurt entschied, hat der überwachende Architekt dafür Sorge zu tragen, dass gerade überwachungsintensive Bauabschnitte in angemessener und zumutbarer Weise überwacht werden (Urteil vom 19. April 2021 – 29 U 177/19, Beschluss vom 1. Juni 2022 des Bundesgerichtshofs – VII ZR 483/21, Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen). Ebenso muss sich selbiger durch fortlaufende Kontrollen dahin gehend vergewissern, dass auch seine Anweisungen beachtet und umgesetzt werden. Gerade bei schadensträchtigen Bauteilen ist eine intensive Überwachung erforderlich. Auch entlastet den Architekten nicht der Hinweis, dass das Unternehmen, das den Schaden verursacht hat, insolvent und ein Rückgriff nicht mehr möglich sei. Hier wie dort war Feuchtigkeit in den Kellerbereichen eingetreten.

Trotz dieses Postulats der Rechtsprechung, welche den Architekten in ein gefährliches Haftungsfahrwasser führt, ist ungeklärt, was unter einer Überwachung der bauausführenden Leistungen durch den Architekten konkret zu verstehen ist. Was ist eigentlich der geschuldete Leistungsinhalt der überwachenden Architektentätigkeit?

Eine gesetzliche Definition gibt es nicht, obwohl das neue Bauvertragsrecht als vertragstypische Pflicht des Architekten unter anderem postuliert, es handele sich um eine Leistung, die der Architekt zu erbringen hat und die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung des



Hoffen auf den Einzug: Aus einem Bauschaden wird man selten klug. Foto dpa

Baukontrolle ist besser

Immer wieder sorgen Baumängel für Ärger. Wer haftet dann? Das trifft das Bauunternehmen, aber auch schnell den Architekten.

Von Friedrich-Karl Scholtissek, Hamburg

Bauwerks erforderlich ist, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen. Folglich müssen Bauherren und Architekten nach der Maxime der Privatautonomie vertraglich bestimmen, was das geschuldete Soll hinsichtlich der Überwachungstätigkeit architektonisch ist. Die Praxis zeigt, dass dies jedoch nur in wenigen Fällen konkret geregelt wird.

Nach wie vor wird vielfach auf die Leistungsbilder in der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) Bezug genommen, geleitet von der Annahme: Hieraus werde sich ausreichend ergeben, was zur überwachenden Tätigkeit des Architekten gehöre. Das ist jedoch ein Trugschluss. Selbst wenn die Grundleistungen für die Gebäudeplanung, Ausschreibung und Überwachung als Leistungsinhalt im Architektenvertrag einbezogen sind, bleibt der Begriff der „Überwachung“ ebenso unscharf.

Für die Seite des Bauherren ist dies weniger von Relevanz. Denn diese Klientel kann sich auf eine jahrzehntelange

höchststrichterliche Rechtsprechung berufen. So entschied der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 22. Oktober 1981 (VII ZR 310/79), dass der überwachende Architekt durch zahllose Einzelleistungen dafür Sorge tragen müsse, dass das Bauwerk plangerecht entstehe – entsprechend den genehmigten Bauvorlagen und frei von Mängeln. Zwar werde von ihm nicht erwartet, dass er das Bauwerk selbst errichte. Jedoch soll der Architekt die Arbeiten der Baumaßnahme und der übrigen Beteiligten so leiten, koordinieren und überwachen, dass das Bauwerk plangerecht und mangelfrei zur Vollendung komme. Dem Bauherrn wird hiermit, zur Durchsetzung seiner Haftungsansprüche gegenüber dem Architekten, geholfen. Wo jedoch bleiben die Architekteninteressen?

Der Berufsstand sieht sich, was die Bauüberwachung betrifft, häufig einem nicht mehr zu beherrschenden Haftungsrisiko ausgesetzt. Das bildet sich darin ab, dass das Weisungsrecht des Architekten über

den bauausführenden Unternehmer eingeschränkt ist, der eine eigene Dispositionsfreiheit hinsichtlich der von ihm auszuführenden Leistungen hat. Über maßgebliche, die Überwachungstätigkeit konkretisierend beschreibende Vollmachten verfügt der Architekt in der Praxis häufig nicht. Wie weit selbiger also gehen darf, was die Überwachungstätigkeit betrifft, bleibt im Unklaren. Wenn als Überwachung lediglich eine Anzeigetätigkeit von auftretenden Baumängeln verstanden wird, ist dies mit der Informationspflicht gegenüber dem Bauherrn verbunden, um diesen in die Lage zu versetzen, aufgrund seines Vertragsverhältnisses mit dem Bauunternehmer Handlungsoptionen auszuwählen – mehr jedoch nicht.

Um derartige Umstände zu vermeiden, die gerade für Architekten gefährlich und haftungsrelevant sind, ist eine konkrete vertragliche Vereinbarung mit einer Inhaltsbeschreibung zu den Überwachungstätigkeiten zielführend. Sie verschafft dem Begriff der „Überwachung“ die notwendige Tiefenschärfe.

Für Architekten ist durch das neue Bauvertragsrecht ein wenig Entspannung eingetreten, was deren gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer betrifft. Denn erst wenn der Bauherr nachweist, dass er erfolglos den ausführenden Unternehmer zur Mängelbeseitigung aufgefordert hat, greift die gesamtschuldnerische Haftung unter Einbeziehung des Architekten. Ist jedoch der ausführende Unternehmer insolvent, ist der aufgespannte Schutzschirm für den Architekten umfänglich perforiert. Selbiges gilt, wenn der Bauunternehmer seiner Mängelbeseitigungsverpflichtung trotz angemessener Fristsetzung nicht nachkommt.

Auch beim Kampener Reetdachobjekt hat sich zwischenzeitlich das ausführende Unternehmen in die Insolvenz verabschiedet. Der Fokus des Bauherren liegt nun ausschließlich auf der mangelhaften Bauüberwachung und damit dem bauüberwachenden Architekten. Nach den bisherigen Rechercheergebnissen trat dieser lediglich durch eine sparsame Bauüberwachung hervor. Gleichwohl betont er, es seien kontinuierlich Baubesprechungen durchgeführt worden. Baubesprechungen sind jedoch keine Bauüberwachung. Das ist wesentlich mehr! Die gerichtliche Entscheidung bezüglich der Architektenhaftung steht in Kürze an.

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