



Leseprobe

Unsere Fachinhalte bieten Ihnen praxisnahe Lösungen, wertvolle Tipps und direkt anwendbares Wissen für Ihre täglichen Herausforderungen.

- ✓ **Praxisnah und sofort umsetzbar:** Entwickelt für Fach- und Führungskräfte, die schnelle und effektive Lösungen benötigen.
- ✓ **Fachwissen aus erster Hand:** Inhalte von erfahrenen Expertinnen und Experten aus der Berufspraxis, die genau wissen, worauf es ankommt.
- ✓ **Immer aktuell und verlässlich:** Basierend auf über 30 Jahren Erfahrung und ständigem Austausch mit der Praxis.

Blättern Sie jetzt durch die Leseprobe und überzeugen Sie sich selbst von der Qualität und dem Mehrwert unseres Angebots!

4a/4 Der Architekt in der Phase der Bauausführung

In der Leistungsphase 8 des Leistungsbildes der Objektplanung Gebäude und Innenräume sind all die Tätigkeiten zusammengefasst, die zur baulichen Umsetzung der, ggf. fortgeschriebenen, Planung erforderlich sind. Der mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt schuldet seinem Auftraggeber Plangerechtigkeit und Mängelfreiheit.¹ Die „Bauüberwachung“ als Kernstück der Leistungsphase 8 ist, wie es das OLG Düsseldorf in seiner Entscheidung² vom 30.04.2004 ausdrückt, nichts anderes, als die beständige Überprüfung des Bauwerks auf die Übereinstimmung mit den Planvorgaben und den Regeln der Technik. Dem objektüberwachenden Architekten stehen zur Bewältigung seiner Aufgaben Kontroll- und Weisungsrechte auf den Bauablauf, seine Koordination und auf die sachgerechte Bauausführung zu.

Bauüberwachung

4a/4.1 Kontroll- und Überwachungspflichten

Der (auch) mit der Leistungsphase 8 und den für diese Leistungsphase in der Anlage 10 (Ziffer 10.1) zu § 34 Abs. 4 HOAI (2013 bzw. 2021) aufgelisteten Grundleistungen beauftragte Architekt trägt im Rahmen seiner Möglichkeiten die Verantwortung dafür, dass das zu errichtende Bauwerk mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung, den Verträgen mit ausfüh-

¹ BGH, Urt. v. 22.10.1981; Az.: VII ZR 310/79, NJW 1982, 438.

² OLG Düsseldorf, Urt. v. 30.03.2004, Az.: 23 U 65/03, BauR 2004, 1331, 1335.

renden Unternehmen und den Ausführungsunterlagen, die oftmals auch von ihm selbst erstellt wurden, übereinstimmt und die allgemein anerkannten Regeln der Technik und die einschlägigen Vorschriften eingehalten werden. Defizite in diesem Bereich hat er rechtzeitig entgegenzuwirken.

Übereinstimmung mit der öffentlich-rechtlichen Genehmigung oder Zustimmung

Aufgabe des bauüberwachenden Architekten ist es, dafür zu sorgen, dass nur nach genehmigten Plänen gebaut wird.¹ Erfolgt die Bauausführung nicht entsprechend der Baugenehmigung oder darin enthaltener Auflagen, läuft der Bauherr Gefahr, Baueinstellungen oder weitergehenden behördlichen Maßnahmen ausgesetzt zu werden.

Hinweis

Auch dann, wenn der Bauherr eine Abweichung von den genehmigten Plänen gewollt hat, wird dies nicht ohne Weiteres zu einer Enthftung des Architekten führen.

Bei einem Verstoß gegen öffentlich-rechtliche Normen ist meist auch der Versicherungsschutz gefährdet.

Übereinstimmung mit den Verträgen ausführender Unternehmer und den Ausführungsunterlagen

Planprüfung

In den Verträgen und den Ausführungsunterlagen wird das Bausoll festgelegt, also wie die Bauausführung letztlich zu erfolgen hat. Aufgabe des objektüberwachenden Architekten ist es, darauf zu achten, dass das zu erstellende Werk auch diesen Vorgaben entspricht. Dies auch

¹ OLG Frankfurt, NJW-RR 1990, 1496.

dann, wenn die Ausführungsunterlagen nicht von ihm selbst, sondern von einem anderen Architekten gefertigt wurden. Auch in diesem Fall darf nicht verkannt werden, dass der (nur) bauleitende Architekt unter den Bauteilnehmern eine herausgehobene Stellung hat. Zu seinem Pflichtenkreis gehört es, für eine mangelfreie Ausführung des Bauwerks zu sorgen. Hierzu gehört auch, die ihm übergebenen Pläne jedenfalls stichprobenartig daraufhin zu überprüfen, ob diese geeignet sind, das geschuldete Werk mangelfrei entstehen zu lassen. Er muss insoweit die zur Ausführung freigegebenen Pläne auf Fehler und Widersprüche hin durchsehen.¹ Dies v. a. bei Bereichen, die erfahrungsgemäß mit einem hohen Mängelrisiko verbunden sind.² Kommt er dieser Verpflichtung nicht oder nicht in gehöriger Weise nach und wird deshalb das Bauwerk mangelhaft errichtet, kann er hier wegen vom Bauherrn/Auftraggeber in Anspruch genommen werden. Allerdings muss sich dieser, wenn er den bauleitenden Architekten in Anspruch nimmt, die fehlerhafte Planung des von ihm beauftragten Planers als Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen.³ Im Ergebnis führt dies vielfach nur zu einer quotalen Haftung des Objektüberwachers.

Erteilt der bauleitende Architekt einem ausführenden Unternehmer nur technische Anordnungen, die die ansonsten in der Leistungsbeschreibung oder den Ausführungsplänen nicht näher beschriebene Leistung lediglich konkretisieren, bedarf er hierzu keiner gesonderten Vollmacht des Auftraggebers.⁴ Anders ist dies bei vertragsändernden Anordnungen. Dies insbesondere dann, wenn diese Mehrkosten für den Auftraggeber auslösen können. Insoweit ist seine sog. „originäre Vollmacht“ äußerst begrenzt.⁵

*Technische
Anordnungen*

¹ OLG Karlsruhe, Urt. v. 17.08.2003, Az.: 17 U 188/02, NZBau 2004, 617.

² BGH, Urt. v. 06.07.2000, Az.: VII ZR 82/98, BauR 2000, 1513.

³ BGH, Urt. v. 27.11.2008, Az.: VII ZR 206/06, BauR 2009, 515.

⁴ OLG Koblenz, Beschl. v. 11.08.2011, Az.: 2 U 140/10.

⁵ BGH, Urt. v. 24.07.2003, Az.: VII ZR 79/02, NZBau 2004, 31.

Allgemein anerkannte Regeln der Technik

Die Bauarbeiten sind unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln der Technik auszuführen. Dass dieser Forderung auch Genüge getan wird, ist wichtiger Teil der Überwachungstätigkeit des hiermit beauftragten Architekten und in der Praxis wohl auch eine der haftungsträchtigsten.

Eine anerkannte Regel der Technik wird unterstellt, wenn eine Regel wissenschaftlich richtig, in betroffenen Fachkreisen bekannt und praxisbewährt ist.¹

DIN-Normen

Allgemein anerkannte Regeln der Technik sind teilweise schriftlich, etwa in den DIN-Normen oder technischen Richtlinien der Bauverbände (Bsp.: Flachdachrichtlinien), niedergelegt. Beachtet werden müssen aber auch ungeschriebene Erfahrungssätze, die im Einzelfall sogar von DIN-Vorschriften abweichen können (Bsp.: Schallschutz). Ergeben sich im Zuge der Bauausführung neue Erkenntnisse, sind auch diese zu berücksichtigen.

Hinweis

Die Nichteinhaltung einer DIN-Vorschrift trägt die, allerdings widerlegbare, Vermutung in sich, dass bei Auftreten eines Schadens gegen eine Regel der Technik verstoßen wurde.²

Für die Frage der Mangelhaftigkeit einer Werkleistung kommt es v. a. nicht auf eine allgemein als richtig erkannte Praxiserfahrung, sondern einzig und allein auf das Einhalten der allgemein anerkannten Regeln der Technik an.³

¹ Hierzu Zöllner, IBR 2017, 601.

² OLG Düsseldorf, Urt. v. 14.03.2014, Az.: 22 U 100/13, IBR 2015, 13.

³ OLG Frankfurt, Urt. v. 31.01.2014, Az.: 2 U 85/12, IBR 2015, 540.

Beachtung der einschlägigen Vorschriften

Die Baudurchführung muss in jeder Hinsicht unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen erfolgen. Die einschlägigen Vorschriften sind, was vom Bauleiter zu überwachen ist, zu beachten. Hierzu gehören u. a. die landesrechtlichen Vorschriften des Bauordnungsrechts, Unfallverhütungsvorschriften, aber auch die allgemeine Verkehrssicherungspflicht. Vorgeschriebene Abstandsflächen müssen ebenso wie die Grenzen des Baugrundstücks zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Ein Überbau, dem der Nachbar nicht zugestimmt hat, ist zu vermeiden.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Baustellenbesuche

Natürlich kann und muss der bauleitende Architekt nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein. Er muss aber die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen und sich durch häufige Kontrollen vergewissern, dass seine Anweisungen auch sachgerecht erledigt werden.¹

Nicht überwacht werden müssen Tätigkeiten einfacher Natur, also solche Bauleistungen, von denen angenommen werden darf, dass sie auch ohne Überwachung ordnungsgemäß und fachgerecht ausgeführt werden. Stichprobenartige Überprüfungen reichen dann, wenn später keine Feststellungen mehr möglich sind, vielfach aus. Gleichwohl entbinden auch handwerkliche Selbstverständlichkeiten den bauüberwachenden Architekten nicht von jeglichen Pflichten. Im Regelfall wird er zu Beginn der Arbeiten eine Einweisung vorzunehmen haben, sich im Verlauf der Arbeiten ggf. durch die bereits erwähnten Stichproben über die ordnungsgemäße Ausführung vergewissern müssen und eine Endkontrolle durchzuführen haben².

Tätigkeiten einfacher Natur

¹ BGH, Urt. v. 10.02.1994, Az.: NJW 1994, 1277

² OLG Koblenz, Urt. v. 08.10.2020, Az.: 6 U 1945/19, IBRRS 2020, 3262.

Tätigkeiten einfacher Art sind, um einige Beispiele zu nennen,

- Malerarbeiten,
- das Aufbringen von Dachpappe,
- einfache Erdarbeiten,
- das Verlegen von Fußböden oder Platten
- sowie das Einziehen elektrischer Leitungen.

Kritische Arbeiten

Umgekehrt ist eine erhöhte Überwachungsintensität dann verlangt, wenn wichtige und kritische Arbeiten ausgeführt werden, die typische Gefahrenquellen mit sich bringen. So gehören besonders schadensträchtige Gewerke zu den Bauteilen, die eine gesteigerte Bauüberwachungspflicht begründen.¹ Die Grenzen der Überwachungstätigkeit ergeben sich bei Spezialkenntnissen des ausführenden Unternehmers oder der Verwendung spezieller Bauteile. Kritische Bauabschnitte sind beispielsweise Betonier-, Bewehrungs-, Ausschachtungs-, Unterfangungs- und Abdichtungsarbeiten². Ohne zusätzliche Anhaltspunkte, wie etwa einer bekannten Unzuverlässigkeit oder Ungeeignetheit des Auftragnehmers, kann sich der Bauüberwacher i. d. R. darauf verlassen, dass fertige Konstruktionen von Fachunternehmen zweckmäßig und brauchbar sind.³

Beispiele

Auch hierzu einige Beispiele aus der neueren Rechtsprechung:

- intensiv zu überwachen sind Schrägfenster mit besonderer Einbausituation⁴
- enthält die Ausschreibung für ein WDVS-System keine Vorgaben zur Befestigung, muss der Bauüber-

¹ BGH, Urt. v. 09.11.2000, Az.: VII ZR 362/99, BauR 2001, 273.

² OLG Saarbrücken, Urt. v. 16.01.2019, Az.: 1 U 395/12, IBRRS 2020, 2466,

³ BGH, BauR 1976, 65 (68).

⁴ OLG Düsseldorf, Beschl. v. 19.11.2019, Az.: 23 U 208/18, IBRRS 2020, 3362.

wacher im Rahmen seiner Tätigkeit besondere Sorgfalt darauf verwenden, dass der Handwerker geeignete Dübel verwendet¹

- während der Ausführung der Abdichtungsarbeiten, die zur Nachbesserung durchgeführt werden, muss der Architekt Kontrollen der Schichtdicke und Durchtrochnungsprüfungen durchführen²
- Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten müssen besonders intensiv überwacht werden³
- Balkonsanierung ist besonders intensiv zu überwachen⁴
- auch der Bauüberwacher haftet für fehlenden Brandschutz⁵
- Ausführung einer weißen Wanne muss besonders überwacht werden⁶
- Ausführung einer Bitumendickbeschichtung muss besonders überwacht werden⁷
- mängelanfällige Arbeitsbereiche muss der Architekt besonders überwachen. Dies gilt v. a. dann, wenn durch nachfolgende Arbeiten nicht mehr überprüft werden kann, ob ein „verdeckter Mangel“ vorliegt⁸
- Ausführung eines WDV-Systems muss besonders überwacht werden⁹
- Ausführung einer Glasfassadenkonstruktion muss besonders überwacht werden¹⁰

¹ LG Münster, Urt. v. 18.03.2020, Az.: 116 O 53/18, IBRRS 2020, 1352.

² OLG Celle, Urt. v. 18.09.2019, Az.: 14 U 30/19, IBRRS 2019, 2964.

³ OLG Dresden, Urt. v. 28.07.2016, Az.: 10 U 1106/14.

⁴ OLG Düsseldorf, Urt. v. 19.04.2016, Az.: 21 U 102/15, IBR 2017, 267.

⁵ OLG München, Urt. v. 09.08.2016, Az.: 9 U 4338/15 Bau, IBR 2017, 266.

⁶ OLG Düsseldorf, Urt. v. 07.04.2016, Az.: 5 U 134/14, IBR 2016, 707.

⁷ OLG Brandenburg, Urt. v. 22.12.2015, Az.: 4 U 26/12, IBR 2016, 158

⁸ Kammergericht, Urt. v. 27.11.2012, Az.: 27 U 25/09, IBR 2016, 22.

⁹ OLG Nürnberg, Urt. v. 20.06.2012, Az.: 6 U 1643/09, IBR 2014, 614.

¹⁰ OLG Hamm, Urt. v. 20.12.2013, Az.: 12 U 79/13, IBR 2014, 154.

Kommt der Architekt seiner Überwachungspflicht nicht in gehöriger Weise nach und entstehen deshalb Mängel, kann er hier wegen – ggf. als Gesamtschuldner neben dem ausführenden Unternehmer – von seinem Auftraggeber in Anspruch genommen werden.

Hinweis

Will der Auftraggeber seinen Architekten wegen eines Bauüberwachungsfehlers, der zu einem Ausführungsmangel geführt hat, in Anspruch nehmen, ist, wenn der Vertrag mit dem Bauüberwacher nach dem 31.12.2017 abgeschlossen wurde, die neue Vorschrift des § 650t BGB zu beachten. Eine erfolgreiche Inanspruchnahme des bauüberwachenden Architekten setzt danach voraus, dass zuvor dem ausführenden Unternehmer erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt wurde.

Führt der Architekt seine ihm obliegenden Überwachungsleistungen nicht aus und kommt es zu einem Mangel in der Bauausführung, führt dies auch zu einem Mangel seines Werks, für den er seinem Auftraggeber haftet. Die Verjährungsfrist hierfür beträgt grundsätzlich fünf Jahre und beginnt mit der Abnahme des Architektenwerks zu laufen. Auch wenn diese Frist abgelaufen ist, kann sich der Architekt nicht in jedem Fall auf die Verjährungseinrede zurückziehen. Dies dann nicht, wenn er dem Auftraggeber einen Mangel seines eigenen Werks arglistig verschwiegen hat. Ein solches arglistiges Verschweigen kann darin gesehen werden, dass er bei der Abnahme seines Werks nicht offenbart, dass er keine Bauüberwachung vorgenommen hat. Dies gilt nicht nur dann, wenn überhaupt keine Bauüberwachung vorgenommen wurde, sondern auch dann, wenn nur einzelne der überwachungspflichtigen Gewerke nicht überwacht und dies verschwiegen wurde. Um Arglist annehmen zu können, muss allerdings dem Architekten bewusst gewesen sein, dass er seine Bauüberwachungsaufgabe

*Arglistiges
Verschweigen*

nicht vertragsgerecht wahrgenommen hat. Hieran kann es fehlen, wenn der Architekt nicht erkannt hat, dass ein Gewerk überwachungspflichtig ist.¹

Während der Ausführung erkannte Mängel

Treten bereits im Zuge der Bauausführung Mängel an der Unternehmerleistung zutage, ist der Architekt gehalten, frühzeitig für Abhilfe zu sorgen. Seine Handlungsbefugnisse können allerdings nicht weitergehen als die des Bauherrn/Auftraggebers selbst. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, dass beim BGB-Vertrag der Auftragnehmer die Vertragsgerechtigkeit seiner Leistung grundsätzlich erst zum Zeitpunkt der Fertigstellung schuldet. Für den Zeitraum der Leistungsherstellung stellt das BGB keine speziellen Vorschriften zur Verfügung. Für den bauüberwachenden Architekten bedeutet dies, dass er dann, wenn er Mängel an der Unternehmerleistung im Zuge der Bauausführung erkennt und diese vom Auftragnehmer auf Aufforderung nicht sofort abgestellt werden, besonders wachsam sein muss. Jedenfalls aber muss er seinen Auftraggeber im Zuge der Prüfung von Abschlagsrechnungen darauf hinweisen, dass dieser wegen erkannter Mängel an der Teilleistung die Zahlung teilweise oder ggf. auch ganz verweigern kann. Allein dies schon wird manchen Auftragnehmer dazu bewegen, erkannte Mängel zeitnah zu beseitigen.

Hinweis auf Einbehalt

Im Anwendungsbereich der VOB/B gibt der § 4 Abs. 7 dem Auftraggeber und damit auch dem objektüberwachenden Architekten ein besonderes Instrumentarium an die Hand. Nach den dortigen Vorgaben hat der Auftragnehmer Leistungen, die schon während der Ausführung als mangelhaft oder vertragswidrig erkannt werden, auf eigene Kosten durch mangelfreie zu ersetzen. Hierzu kann und muss ihn im Regelfall der bauleitende Architekt auch ohne gesonderte Vollmacht anhalten und

§ 4 Abs. 7 VOB/B

¹ OLG Köln, Urt. v. 01.09.2016, Az.: 3 U 204/13, IBRRS 2019, 1446.

ihm, falls der Mangel nicht beseitigt wird, auch eine angemessene Frist zur Mangelbeseitigung unter Kündigungsandrohung setzen. Läuft die Frist fruchtlos ab, muss er dem Auftraggeber die Möglichkeiten, die dieser nunmehr hat, aufzeigen. Hierzu gehört v. a. die Option, dem Auftragnehmer den Auftrag ganz oder in bestimmten Fällen auch teilweise kündigen zu können. Aus seiner sog. „originären Vollmacht“ heraus ist, was unbedingt beachtet werden sollte, der Architekt nicht berechtigt, eine Vertragsbeendigung durch Kündigung herbeizuführen. Hierzu bedarf er vielmehr einer ausdrücklichen Bevollmächtigung durch den Bauherrn/Auftraggeber.

4a/4.2 Kein Überwachungsanspruch des ausführenden Unternehmers

Eigenverantwortung des Auftragnehmers

Auftragnehmer, die vom Auftraggeber wegen einer mangelhaften Bauleistung in Anspruch genommen werden, argumentieren hin und wieder damit, dass sie von dessen bauleitendem Architekten nicht ausreichend überwacht worden seien. Haftungsmildernd oder haftungsbeschränkend werden diese Argumente meist nicht weiterhelfen. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B hat der Auftragnehmer die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen. Er muss also dafür einstehen, dass er auch über die notwendige Fachkunde und die erforderlichen wirtschaftlichen Voraussetzungen verfügt.¹

Regelmäßig wird sich der Auftragnehmer deshalb nicht darauf berufen können, dass er bzw. sein Personal vom bauleitenden Architekten nur unzureichend überwacht

¹ BGH, Urt. v. 12.01.1993, Az.: X ZR 87/91, NJW 1993, 1191.

wurden. Der Auftraggeber hat im Allgemeinen nicht die Pflicht, den Auftragnehmer überwachen zu lassen.¹ Etwas anderes kann, dann aber nur ausnahmsweise, gelten, wenn der Architekt vom Auftraggeber mit echter Weisungsbefugnis gegenüber dem Auftragnehmer oder dessen Personal ausgestattet wurde.

4a/4.3 Weisungsrechte

Der Architekt ist Sachwalter des Bauherrn. Auf der Baustelle ist er dessen verlängerter Arm. Dies bedingt auch, dass er im Rahmen seiner „originären“ Vollmacht befugt ist, den anderen am Bau Beteiligten Weisungen zu erteilen, soweit dies zur Erfüllung seiner eigenen Verpflichtungen gegenüber dem Bauherrn und zur vertragsgerechten Umsetzung der Bauaufgabe erforderlich ist. Gleichwohl muss nochmals darauf hingewiesen werden, dass der Architekt, wenn er hierzu nicht ausdrücklich bevollmächtigt wurde, nicht befugt ist, rechtsgeschäftliche Erklärungen mit einem gewissen Gewicht für den Bauherrn abzugeben oder rechtsgestaltend in bestehende Vertragsverhältnisse einzugreifen.

Originäre Vollmacht

Stellt der Architekt Unzulänglichkeiten, etwa eine Abweichung von den Ausführungsunterlagen oder einen Ausführungsmangel fest, hat er den betreffenden Baubeteiligten anzuweisen, die Beanstandung abzustellen. Widersetzt sich dem der Unternehmer, ist der Bauherr/Auftraggeber zu informieren und über die Möglichkeiten des weiteren Vorgehens aufzuklären.

Erteilung von Anweisungen

¹ BGH, Urt. v. 16.10.1997, Az.: VII ZR 64/96, BauR 1997, 1021, 1025; BGH, Urt. v. 27.06.1985, Az.: VII ZR 23/84, BGHZ 95, 128, 131.

4a/4.4 Koordination des Bauablaufs

Die erforderlichen Bauleistungen müssen reibungslos ineinandergreifen. Vom Architekten ist deshalb sicherzustellen, dass es zu keinen Überschneidungen oder Stillstandszeiten kommt und die Ausführung der einzelnen Gewerke zeitlich aufeinander abgestimmt ist.

Balkendiagramm

Regelmäßig ist deshalb ein Zeitplan in Form eines Balkendiagramms (bei größeren Bauvorhaben ggf. auch ein Netzplan, der auch die Abhängigkeiten aufzeigt) aufzustellen. Im Zeitplan wird der zeitliche Ablauf der einzelnen Bauleistungen, also Beginn, Fortschritt und Ende der jeweiligen Arbeiten, eingetragen. In erster Linie ist der Zeitplan Grundlage für die Koordinierungstätigkeit des Architekten. Ob und inwieweit er darüber hinaus auch verbindliche Fristen für die einzelnen Baubeteiligten festlegt, ist anhand der mit diesen getroffenen vertraglichen Abmachungen zu ermitteln. § 5 Abs. 1 Satz 2 VOB/B weist ausdrücklich darauf hin, dass in einem Bauzeitenplan enthaltene Einzelfristen nur dann als Vertragsfristen gelten, wenn dies im Vertrag ausdrücklich vereinbart wurde. Außenwirkung kommt dem Zeitplan deshalb im Regelfall nur dann zu, wenn die dort festgelegten Termine auch Teil der vertraglichen Abreden mit dem jeweiligen Unternehmer sind.

Störung im Bauablauf

Die Einhaltung des Zeitplans ist vom Architekten zu überwachen. Ein schwaches Glied in der Kette der Baubeteiligten kann das Gesamtbauvorhaben ins Wanken bringen (Schneeballeffekt). Aus Sicht des Architekten ist allerdings zu berücksichtigen, dass seine eigenen Möglichkeiten, einzelne Auftragnehmer zur Einhaltung von Vertragsfristen anzuhalten, nur sehr beschränkt sind. Gleichwohl muss er den Bauherrn informieren, wenn es zu Störungen im Bauablauf kommt und diesem auch Möglichkeiten aufzeigen, wie Abhilfe geschaffen

werden kann. Im konkreten Einzelfall wird hierbei auch die Kündigung eines einzelnen Unternehmers in Erwägung gezogen werden müssen.

Bei Bauvorhaben größeren Umfangs werden üblicherweise an der Planung und Umsetzung der Bauaufgabe weitere Sonderfachleute (Tragwerksplaner, Projektanten etc.) beteiligt sein. Auch deren Tätigkeiten müssen vom Objektüberwacher koordiniert werden, um einen reibungslosen Bauablauf sicherzustellen. Er muss also dafür sorgen, dass deren geschuldete Planungsbeiträge so rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, dass es zu keinen Verzögerungen in der baulichen Umsetzung kommt. Sofern und soweit ein Sonderfachmann auch an der Bauüberwachung fachlich beteiligt ist, muss der Architekt darauf achten, dass dieser seinen vertraglichen Pflichten auch nachkommt. Muss ein einem Ingenieur zugeordnetes Gewerk beurteilt werden, ist dieser im Verzugsfalle ggf. anzuhalten, die Baustelle aufzusuchen und seinem Vertrag entsprechend tätig zu werden.

Hinweis

Bereits bei der Vertragsgestaltung sollte darauf geachtet werden, dass eine klare Abgrenzung der Leistungen des Objektplaners zu denen der Sonderfachleute erfolgt und Überschneidungen und Lücken vermieden werden. Entsprechende Empfehlungen und Vorgaben sollte der Architekt als Teil seiner Koordinierungstätigkeit ansehen.

4a/4.5 Dokumentation des Bauablaufs

Aufgabe des Objektüberwachers ist es, das Baugeschehen mit allen wesentlichen Einzelheiten zuverlässig und

v. a. auch beweiskräftig festzuhalten. Von großer Bedeutung kann dies in der Praxis v. a. dann sein, wenn es zu Störungen des Bauablaufs oder Auseinandersetzungen mit anderen Baubeteiligten (etwa wegen Mängeln) kommt.

HOAI 2013 und 2021

Die Dokumentation kann, muss aber seit der HOAI 2013 nicht mehr zwingend, in Form eines Bautagebuchs erfolgen. Die HOAI 2021 hat insoweit keine Änderung vorgenommen. Wie und in welchem Umfang letztlich zu dokumentieren ist, ergibt sich aus den Anforderungen des konkreten Bauvorhabens. Dies unbeschadet der Möglichkeit der Vertragsparteien, die Form und auch den notwendigen Inhalt durch Vereinbarung festlegen zu können. Bei öffentlichen Auftraggebern ist teilweise die Verwendung eigener Muster vorgeschrieben.

Honorarminderung

Wenn Architekt und Auftraggeber vereinbart haben, dass Inhalt und Umfang der vertraglichen Leistungspflichten durch die in der Anlage 10 (Abschnitt 10.1) zu § 34 HOAI (2013 bzw. 2021) aufgelisteten Leistungen bestimmt werden, hat der Architekt eine Dokumentation des Bauablaufs zu fertigen.¹ Tut er dies nicht, kann dies zur Kürzung (Minderung) seines Honorars führen.² Darüber hinaus kann die Nichterstellung der Dokumentation oder unzulängliche Eintragungen auch Ansatzpunkt für Schadensersatzansprüche gegen den Architekten sein. Dies etwa dann, wenn unterbliebene Eintragungen dazu führen, dass der Auftraggeber einen ihm günstigen Beweis deshalb nicht antreten kann, weil entsprechende Eintragungen in der Dokumentation, beispielsweise in einem Bautagebuch, fehlen und er deshalb einen Vermögensnachteil erleidet.

¹ OLG Hamm, Urt. v. 20.09.2013, Az.: 12 U 103/12, IBR 2016, 21.

² BGH, Urt. v. 28.07.2011, Az.: VII ZR 65/10, IBR 2011, 587.

4a/4.6 Auflisten der Verjährungsfristen für Mängelansprüche

In der Praxis kann immer wieder beobachtet werden, dass dieser sehr haftungsträchtigen Einzelleistung nicht die gebotene Aufmerksamkeit gewidmet wird. Dies mag u. a. darin begründet sein, dass die Ermittlung des Beginns und des Ablaufs der Verjährungsfrist nicht immer problemlos möglich ist. Zu komplexen rechtlichen Erwägungen ist der Objektüberwacher, dies nicht zuletzt auch unter dem Blickwinkel des Rechtsdienstleistungsgesetzes (RDG), nicht verpflichtet. In Zweifelsfällen muss er allerdings seinem Auftraggeber anraten, rechtlichen Rat einzuholen.

Gefordert wird eine übersichtliche Aufstellung. Vermerke allein bei den einzelnen Gewerken, etwa auf dem jeweiligen Abnahmeprotokoll, genügen grundsätzlich nicht.

*Übersichtliche
Aufstellung*

In zeitlicher Hinsicht kann die Auflistung erst dann abgeschlossen werden, wenn auch das letzte Gewerk im Wesentlichen funktionsgerecht erbracht und abgenommen ist.

Die Erfassung während der Gewährleistungszeit, etwa eintretende Verlängerungen (Hemmungs- oder Neubeginntatbestände), ist von der Grundleistung „Auflistung der Verjährungsfristen“ nicht erfasst.

Erleidet der Bauherr/Auftraggeber einen Schaden dadurch, dass er berechnete Mängelansprüche gegen einen ausführenden Unternehmer wegen Verjährungseintritts nicht mehr mit Erfolg durchsetzen kann, kann er sich an den Architekten halten, wenn dieser seine ihm in

dem hier behandelten Zusammenhang obliegenden Pflichten schuldhaft verletzt hat.

Bestelloptionen



VOB und BGB am Bau

Sie haben Fragen zum Produkt oder benötigen Unterstützung bei der Bestellung? Unser Kundenservice ist für Sie da:

☎ 08233 / 381-123 (Mo - Do 7:30 - 17:00 Uhr, Fr 7:30 - 15:00 Uhr)

✉ service@forum-verlag.com

Oder bestellen Sie bequem über unseren Online-Shop:

[Jetzt bestellen](#)