

Baubegleitende Qualitätsüberwachung: Welche Haftungsrisiken?

DIPLOM-INGENIEUR (FH)
MICHAEL PROBST
ARCHITEKT UND BAUSACHVERSTÄNDIGER
KAPELLENSTRASSE 16
TELEFON 0 61 31 / 4 48 18
D - 5 5 1 2 4 MAINZ

Ein Sachverständiger, der "Controller" ist, muss sich hinsichtlich des geschuldeten Erfolgs an einem bauleitenden Architekten messen lassen.

OLG Dresden, Urteil vom 26.10.2000 – 7 U 1524/00

HOAI § 15; BGB §§ 631, 632, 635

Problem/Sachverhalt

Eine Investorengruppe (AG) kaufte mehrere denkmalgeschützte Villen und sanierte beziehungsweise baute sie zu Wohnungen für alte Menschen um. Der AG beauftragte eine **Sachverständigenorganisation (AN)**, die sich seit einiger Zeit auch im Bauwesen etabliert hat, mit der **stichprobenartigen gutachterlichen Baubegleitung**. Im Formularvertrag wurde folgendes Leistungsspektrum vereinbart:

- Erfassung von Mängeln, Abweichungen von DIN-Vorschriften und von Regeln der Bautechnik
- Prüfung auf Übereinstimmung des Projekts mit der Baubeschreibung und der Ausführungsplanung
- Prüfung der Ausführungsplanung auf Stimmigkeit mit den Auflagen der Baugenehmigung
- Bautenstandsfeststellung im Rahmen der Finanzierung
- Festhalten der Ergebnisse in Prüfberichten
- Beratung zur Mängelabstellung.

Zwischen AG und AN wurden **zwei bis drei Baustellenbegehungen pro Monat** vereinbart, ebenso sollte der AN keine Haftung für "nicht erkannte oder verdeckte" Mängel übernehmen. Im Zuge seines "Controlling" übersah der AN wesentliche Mängel, insbesondere, dass die Bäder nicht alten- und somit auch nicht behindertengerecht nach DIN 18022 - 18025 ausgestattet waren. Der AG machte Schadensersatz geltend.

Entscheidung

Das im Formularvertrag vereinbarte Leistungsspektrum unterliege dem **Werkvertragsrecht**. Der AN schulde somit nicht lediglich ein bloßes Tätigwerden ohne Rücksicht auf das Ergebnis, sondern – vergleichbar einem die Bauaufsicht wahrnehmenden Architekten – einen Erfolg, nämlich eine Leistung, die geeignet

ist, ein technisch einwandfreies Bauwerk entstehen zu lassen. Im Übrigen sei der Haftungsausschluss unwirksam, weil AGB-widrig. Weiterhin sei der AN im Zuge seiner Pflicht zur Prüfung der Werkplanung gehalten gewesen, auch die Planung der Sanitäreinrichtungen in den Bädern zu prüfen. Dabei komme es nicht darauf an, ob auch ohne Einhaltung einschlägiger DIN-Normen eine alten- und behindertengerechte Funktion erfüllt würde, weil der AN vertraglich verpflichtet gewesen sei, gerade Abweichungen von DIN-Vorschriften festzustellen.

Praxishinweis

Nicht nur Sachverständigen, sondern auch Architekten, die wegen der schlechten Auftragssituation zunehmend gutachterliche Baubegleitungen wahrnehmen, sollte dieses Urteil eine Warnung sein. Es bestätigt sich, dass es für eine saubere und konfliktfreie Vertragsabwicklung unerlässlich ist, eine präzise Aufgabenstellung zu definieren sowie **Haftungsmodalitäten zu verhandeln und individuell zu vereinbaren**. Auftraggeberseitig muss gut überlegt sein, was der "Controller" bewirken soll. Keinesfalls kann er einen örtlichen Bauleiter ersetzen, der ja über die eigentliche Qualitätskontrolle hinausgehend nach Leistungsphase 8, § 15 HOAI, weitergehende Aufgaben wahrzunehmen hat, beispielsweise im organisatorischen Bereich. Der "Controller" kann höchstens die ohnehin vom Bauleiter zu erbringende Qualitätskontrolle der Arbeiten unterstützen. "Baubeamtenmentalität" in Form von Protokollen, Notizen etc. ohne Eingriff in das Baugeschehen zu nehmen nützt niemanden. Eine gutachterliche Baubegleitung, die – wie hier – letztlich ohne praktische Auswirkung im administrativen Bereich hängen bleibt, ist überflüssig.

Dipl.-Ing. (FH) Freier Architekt
ö.b.u.v. Sachverständiger für Bauschäden
Michael Probst, Mainz