

Bauüberwachung

Anforderungen und Haftung

RA Dr. Till Fischer

www.Brandschutzrecht.com

Bauherr

Werkvertrag

Architekt

Ingenieur

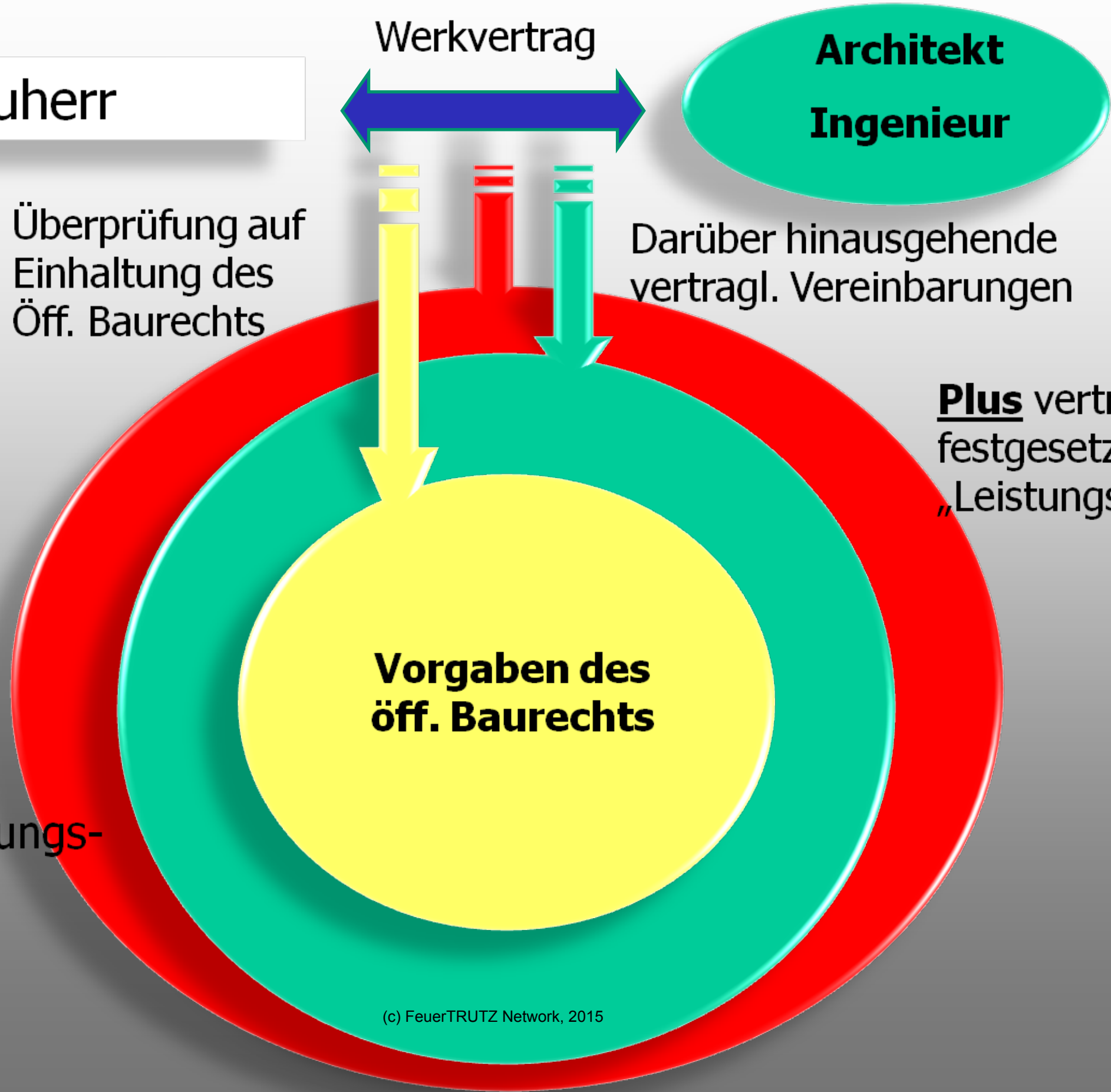
Überprüfung auf
Einhaltung des
Öff. Baurechts

Darüber hinausgehende
vertragl. Vereinbarungen

Plus vertraglich
festgesetztes
„Leistungs-Soll“

**Vorgaben des
öff. Baurechts**

Verkehrssicherungs-
pflichten



IBR 2014, 614

Ausführung eines Wärmedämm-Verbundsystems muss besonders überwacht werden!

- 1. Der Architekt muss sich durch Baustellenbesuche ein zuverlässiges Bild vom Baufortschritt machen und sich gegebenenfalls durch Stichproben vergewissern, ob die Umsetzung der planerischen Vorgaben den Anforderungen entspricht und ob seinen Weisungen Folge geleistet wird. Eine besonders gründliche Überwachung ist dort erforderlich, wo sich eine ordnungsgemäße Ausführung von Bauleistungen nachher wegen Weiterbaus durch Augenschein nicht mehr kontrollieren lässt oder wo sich Anhaltspunkte für Mängel ergeben.**
- 2. Ein Wärmedämm-Verbundsystem ist ein technisch anspruchsvolles, kompliziertes und "sensibles" Gewerk. Der Architekt muss die Ausführung eines solchen Systems deshalb besonders intensiv überwachen bzw. überprüfen.**

OLG Nürnberg, Urteil vom 20.06.2012 - [6 U 1643/09](#); BGH, Beschluss vom 05.06.2014 - VII ZR 187/12 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

Problem/Sachverhalt

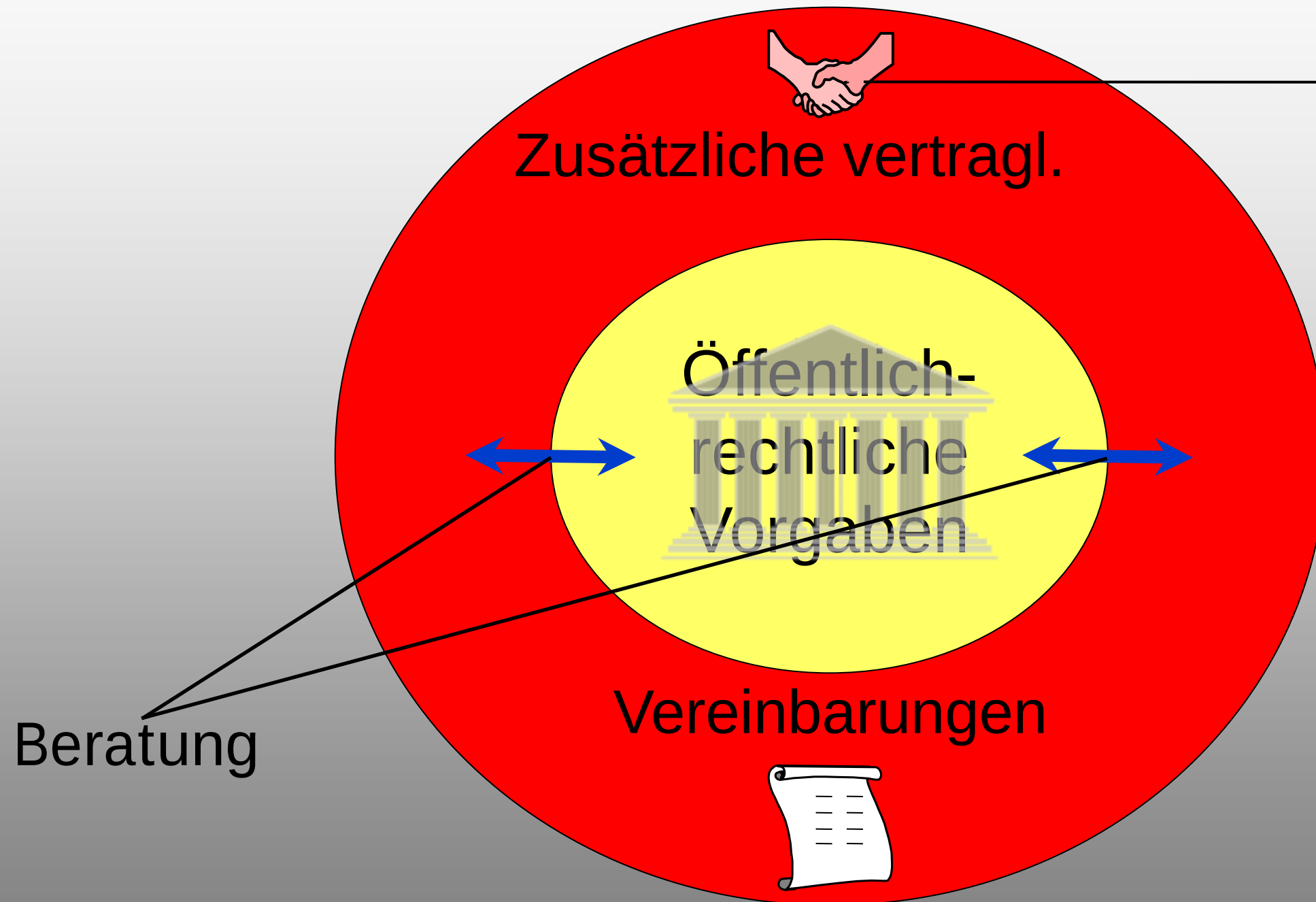
Der Kläger fordert vom beklagten Architekten Schadensersatz wegen baulicher Mängel infolge **unzureichender Überwachung** der **Bauausführung**. Die Fassaden eines fünfgeschossigen Gebäudes wurden mit einem **Wärmedämm-Verbundsystem** ausgestattet. In der Folgezeit bildeten sich an der Fassade Risse. Der ausführende Unternehmer ist inzwischen insolvent.

Der beklagte Architekt bestreitet eine Mitschuld am behaupteten Schaden. Sofern überhaupt Ausführungsfehler vorlägen, seien sie der ausführenden Fachfirma zuzurechnen. Er sei während der fraglichen Bauarbeiten mindestens zwei- oder dreimal pro Woche auf der Baustelle gewesen und habe die Arbeiten durch Stichproben kontrolliert.

Entscheidung

Das OLG weist die Berufung gegen das weitgehend der Klage stattgebende Urteil des Landgerichts zurück. Zwar dürfen die **Anforderungen an die Bauaufsicht** auch **nicht überspannt** werden. Der Architekt muss sich nicht ständig auf der Baustelle aufhalten. Bei allgemein üblichen, einfachen und gängigen Arbeiten wird er sich regelmäßig auf die Zuverlässigkeit der Bauausführung verlassen können, sofern er keinen besonderen Anlass zur Kontrolle hat (BGH, VersR 1969, 473). Andererseits handelt es sich bei der **Objektüberwachung** um eine **besonders wichtige Aufgabe** des Architekten. Demzufolge sind an den Architekten bei der Erfüllung dieses Leistungsbilds **erhebliche Anforderungen** zu stellen.

Diese Anforderungen sind insbesondere zu erfüllen, wenn der Architekt die **Ausführung eines Wärmedämm-Verbundsystems** zu überwachen hat. Einer **Fristsetzung zur Nacherfüllung** an den Architekten gemäß § [281](#) Abs. 1 BGB bedurfte es nicht, denn eine Nacherfüllung dieser Architektenleistung war nach Vollendung des Bauwerks **nicht mehr möglich** (BGB § [275](#) Abs. 1) und eine **Fristsetzung** wäre somit **zwecklos** gewesen (BGH, [NJW 1974, 367](#)).

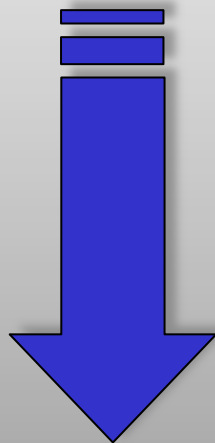


Versicherung ???

(c) FeuerTRUTZ Network, 2015

Staat

- Bauaufsichtsbehörde

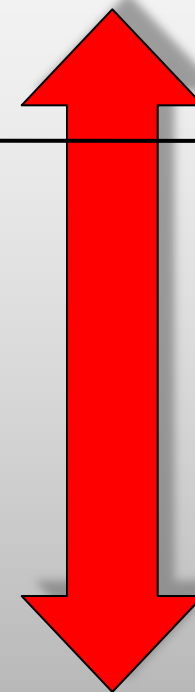


Privatperson

- Bauherr

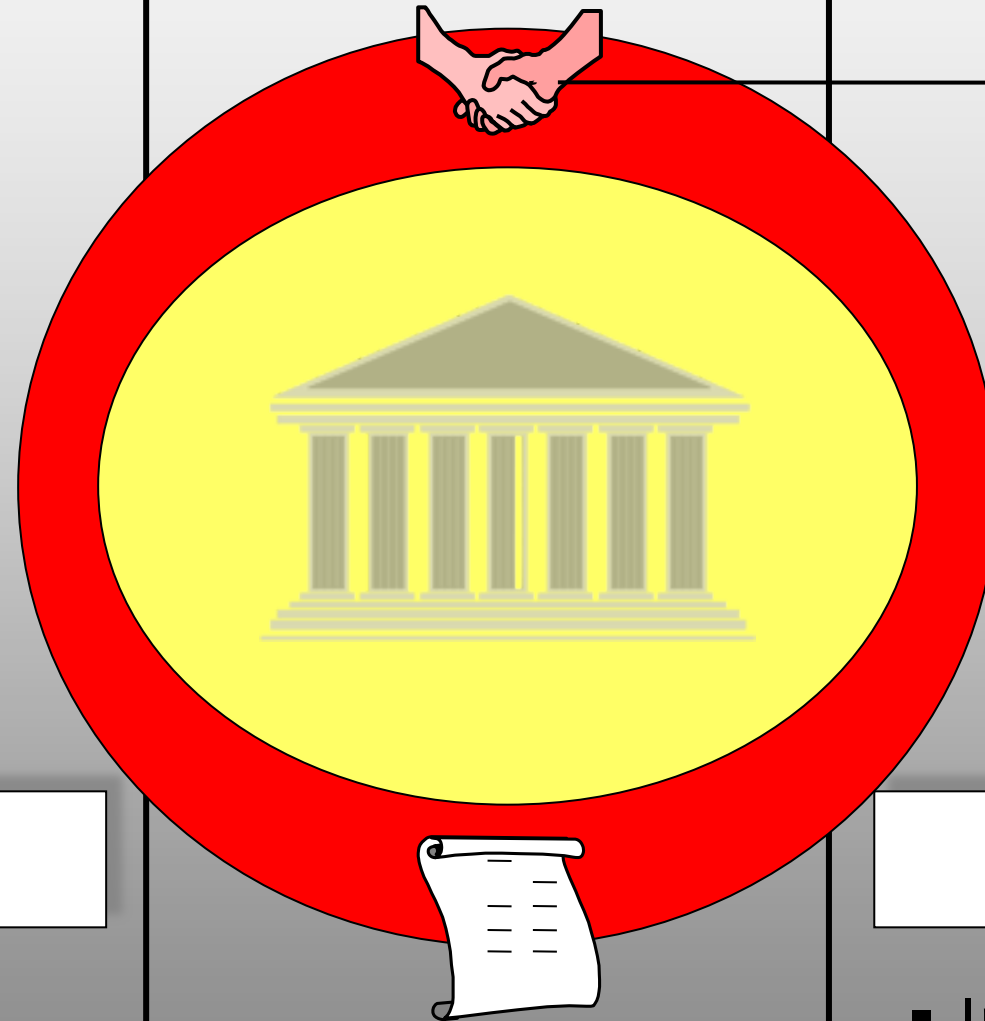
Privatperson

- Bauherr



Privatperson

- Ingenieur / Architekt
- Sonderfachleute
- Bauunternehmer
- etc...



Kriterien der Objektüberwachung als privatrechtlich „Beauftragter“

- Intensität der Überwachung steigt mit der Schwierigkeit bzw. den Anforderungen
- „Stichproben“
- „Signale vom Bau“
- Anwesenheit bei wichtigen Bauabschnitten

Haftungsrisiken für Bauüberwachung ?

§ 73 HBO Bauüberwachung

[...]

(2) Die Sachverständigen im Sinne des § 59 Abs. 3 Satz 1 oder Abs. 4 Satz 1 bescheinigen auch die mit den von ihnen bescheinigten Unterlagen übereinstimmende Bauausführung, Satz 1 gilt entsprechend für Nachweisberechtigte, soweit bautechnische Nachweise nach § 59 Abs. 1 nicht nach § 59 Abs. 3 Satz 1 oder Abs. 4 Satz 1 zu bescheinigen sind oder bescheinigt werden.

[...]

ART. 77 BayBO BAUÜBERWACHUNG

(1) Die Bauaufsichtsbehörde kann die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen und die ordnungsgemäße Erfüllung der Pflichten der am Bau Beteiligten überprüfen.(2) 1 Die Bauaufsichtsbehörde sowie nach Maßgabe der Rechtsverordnung gemäß Art. 80 Abs. 2 der Prüfingenieur, das Prüfamts oder der Prüfsachverständige überwachen die Bauausführung bei baulichen Anlagen1.nach Art. 62 Abs. 3 Satz 1 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Standsicherheitsnachweises,2.nach Art. 62 Abs. 3 Satz 3 hinsichtlich des von ihr oder ihm geprüften oder bescheinigten Brandschutznachweises.2 Bei Gebäuden der Gebäudeklasse 4, ausgenommen Sonderbauten sowie Mittel- und Großgaragen im Sinn der Verordnung nach Art. 80 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3, ist die mit dem Brandschutznachweis übereinstimmende Bauausführung vom Nachweisersteller oder einem anderen Nachweisberechtigten im Sinn des Art. 62 Abs. 2 Satz 2 zu bestätigen. 3 Wird die Bauausführung durch einen Prüfsachverständigen bescheinigt oder nach Satz 2 bestätigt, gelten insoweit die jeweiligen bauaufsichtlichen Anforderungen als eingehalten.

Verwirklichung des Bauvorhabens

Planung

Werkvertrag, § 631
ff. BGB

Werkvertrag, § 631
ff. BGB

Ausführung

Über-
wachung

1	Bescheinigende Person	Bescheinigungen nach § 59 bzw. § 73 Abs. 2 der Hessischen Bauordnung zur Errichtung baulicher Anlagen	
2	Bau- grundstück	Gemeinde, Ortsteil Straße, Hausnummer Gemarkung, Flur, Flurstück/e (bitte alle Flurstücke angeben, ggf. zusätzliches Blatt verwenden) Eigentümer/n: Name und Anschrift (sofern abweichend von Bauherrschaft in Punkt 4) Aktenzeichen der Bauaufsicht / der Baugenehmigung / der Mitteilung der Gemeinde nach § 56 Abs. 3 Satz 4 HBO	
3	Bauvorhaben (nach Art und Nutzung, Gebäudeklasse)		
4	Bau- herrschaft	Name, Vorname / Firma (bitte gesetzlichen Vertreter benennen) Straße, Hausnummer Postleitzahl, Ort	Telefon Fax E-Mail
5	Für die Akten der Bauherrschaft. Auf Verlangen der Bauaufsicht vorzulegen.		
	5.1 Bau- vorlage- berechtigte Person	Das Vorhaben fällt unter § 55 i.V.m. Anlage 2 Abschnitt V Nr. 2 HBO. Als bau- vorlageberechtigte Person nach § 49 HBO bestätige ich die statisch-konstruktive und brandschutztechnische Unbedenklichkeit (bei Freistellungsvorbehalt Nr. 2).	Datum / Unterschrift
	5.2 Nachweis- berechtigte Person	Das Vorhaben fällt unter § 55 i.V.m. Anlage 2 Abschnitt V Nr. 3 HBO. Als nach- weisberechtigte Person nach § 59 HBO bestätige ich die statisch-konstruktive Unbedenklichkeit (bei Freistellungsvorbehalt Nr. 3).	Datum / Unterschrift
	5.3 Prüfsach- verständige/r für Energie- erzeugungs- anlagen (Bezirksachstein- fegermeister/n)	Das Vorhaben fällt unter § 55 i.V.m. Anlage 2 Abschnitt V Nr. 4 HBO. Als Prüf- sachverständiger für Energieerzeugungsanlagen bestätige ich die sichere Benutz- barkeit und die ordnungsgemäße Abführung der Abgase (bei Freistellungs- vorbehalt Nr. 4).	Datum / Unterschrift

Baufachliche Nachweise § 59 HBO	6 Bauvorhaben, Bauherrschaft (Wiederholung der Angaben aus Blatt 1 - in Kurzform -)		
	7.1 Prüfsachverständige/r für Standsicherheit	Das Vorhaben fällt unter § 59 Abs. 3 Satz 1 HBO. Als Prüfsachverständige/r für Standsicherheit bescheinige ich die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises.	Datum / Unterschrift
	7.2 Prüfsachverständige/r für Brandschutz	Das Vorhaben fällt unter § 59 Abs. 4 Satz 1 HBO. Als Prüfsachverständige/r für Brandschutz bescheinige ich die Vollständigkeit und Richtigkeit des Brandschutznachweises.	Datum / Unterschrift
	7.3 Prüfsachverständige/r für Energieerzeugungsanlagen (Bezirkschornsteinfegermeister/n)	Das Vorhaben fällt unter § 59 Abs. 6 HBO. Als Prüfsachverständige/r für Energieerzeugungsanlagen bescheinige ich die sichere Benutzbarkeit und die ordnungsgemäße Abführung der Abgase.	Datum / Unterschrift
Überwachung der Bauausführung nach § 73 Abs. 2 HBO	8.1 Prüfsachverständige/r für Standsicherheit	Nach § 73 Abs. 2 Satz 1 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Prüfsachverständige/r für Standsicherheit nach § 59 Abs. 3 Satz 1 HBO bescheinigten Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
	8.2 Nachweisberechtigte Person für Standsicherheit	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Standsicherheit nach § 59 Abs. 3 Satz 2 HBO erstellten Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
	8.3 Prüfsachverständige/r für Brandschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 1 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Prüfsachverständige/r für Brandschutz nach § 59 Abs. 4 Satz 1 HBO bescheinigten Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
	8.4 Nachweisberechtigte Person für Brandschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Brandschutz nach § 59 Abs. 4 Satz 2 HBO erstellten Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
	8.5 Nachweisberechtigte Person für Schallschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Schallschutz nach § 59 Abs. 5 HBO erstellten Nachweis des Schallschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
	8.6 Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Wärmeschutz nach § 59 Abs. 5 HBO erstellten Nachweis des Wärmeschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift

6	Bauvorhaben, Bauherrschaft (Wiederholung der Angaben aus Blatt 1 - in Kurzform -)	
7	7.1 Prüfsachverständige/r für Standsicherheit	Das Vorhaben ist Standsicherheitsnachweis
	7.2 Prüfsachverständige/r für Brandschutz	Das Vorhaben ist Brandschutz nachweis
	7.3 Prüfsachverständige/r für Energieerzeugungsanlagen (Bezirkschornsteinfegermeister(in))	Das Vorhaben ist Energieerzeugungsanlage gemäß Abföhr
8	8.1 Prüfsachverständige/r für Standsicherheit	Nach § 73 Abs. 3 Satz 2 HBO

Überwachung der Bauausführung n

8.4 Nachweisberechtigte Person für Brandschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Brandschutz nach § 59 Abs. 4 Satz 2 HBO erstellten Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
8.5 Nachweisberechtigte Person für Schallschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Schallschutz nach § 59 Abs. 5 HBO erstellten Nachweis des Schallschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
8.6 Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Wärmeschutz nach § 59 Abs. 5 HBO erstellten Nachweis des Wärmeschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift

BAB 36 / 2007 HMW/VL

8.2 Nachweisberechtigte Person für Standsicherheit	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Standsicherheit nach § 59 Abs. 3 Satz 2 HBO erstellten Nachweis der Standsicherheit einschließlich der Feuerwiderstandsdauer tragender Bauteile für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
8.3 Prüfsachverständige/r für Brandschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 1 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Prüfsachverständige/r für Brandschutz nach § 59 Abs. 4 Satz 1 HBO bescheinigten Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
8.4 Nachweisberechtigte Person für Brandschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Brandschutz nach § 59 Abs. 4 Satz 2 HBO erstellten Nachweis des vorbeugenden Brandschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
8.5 Nachweisberechtigte Person für Schallschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Schallschutz nach § 59 Abs. 5 HBO erstellten Nachweis des Schallschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift
8.6 Nachweisberechtigte Person für Wärmeschutz	Nach § 73 Abs. 2 Satz 2 HBO bescheinige ich die übereinstimmende Bauausführung mit dem von mir als Nachweisberechtigte/r für Wärmeschutz nach § 59 Abs. 5 HBO erstellten Nachweis des Wärmeschutzes für das Vorhaben.	Datum / Unterschrift

BAB 36 / 2007 HMW/VL

Sachverhalt

Die Mitglieder einer aus 168 Wohnungen bestehenden WEG erwarben 1993 jeweils ihre Objekte von einer Bauträger GmbH.

Deren Geschäftsführer war der beklagte Architekt. Zusätzlich zum Kaufvertrag schloss er persönlich mit den einzelnen Erwerbern einen Vertrag über die "technische Baubetreuung", in dem er sich zur Bauüberwachung sowie Mitwirkung bei Abnahme und Geltendmachung von Mängeln verpflichtete.

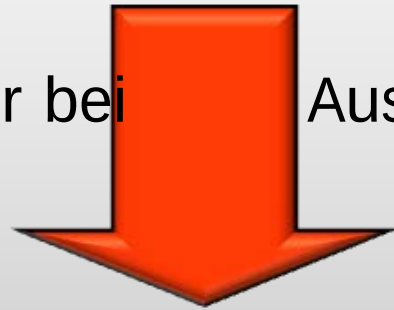
Wegen zahlreicher Mängel nahm die WEG den Architekten neben der zwischenzeitlich insolvent gewordenen Bauträger GmbH auf 782.000 Euro in Anspruch.

Wegen zahlreicher Mängel nahm die WEG den Architekten neben der zwischenzeitlich insolvent gewordenen Bauträger GmbH auf 782.000 Euro in Anspruch.

Gesamtschuldnerische Haftung

Baumangel

Fehler bei Ausführung



Bau-unternehmer

Fehler bei Überwachung



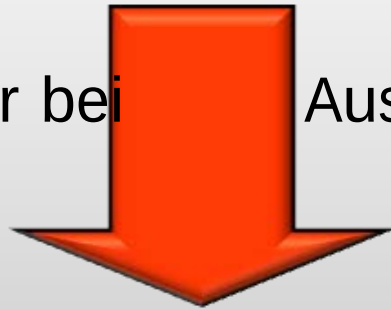
Bau-überwacher

Gesamtschuldnerische
Haftung, § 421 ff. BGB

Bauherr / Auftraggeber

Baumangel

Fehler bei Ausführung



Bau-unternehmer

Fehler bei Überwachung



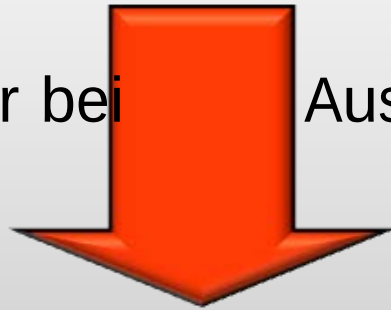
Bau-überwacher



Bauherr / Auftraggeber

Baumangel

Fehler bei Ausführung



Bau-unternehmer

Fehler bei Überwachung

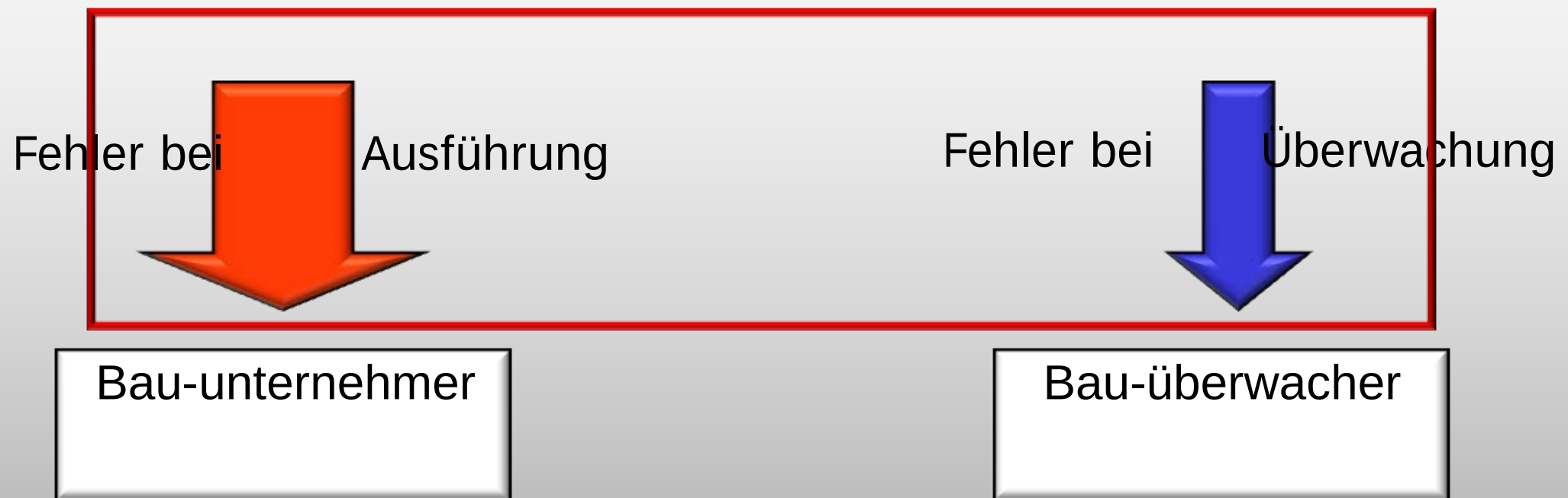


Bau-überwacher



Bauherr / Auftraggeber

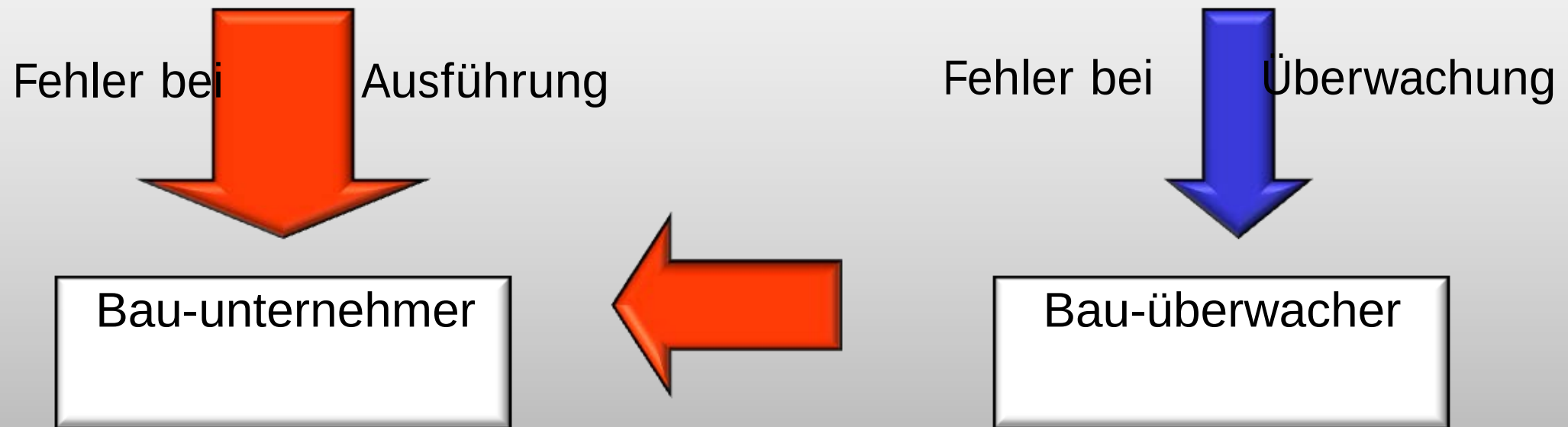
Baumangel



A large, thick orange arrow points diagonally upwards from the 'Bauherr / Auftraggeber' box towards the 'Baumangel' box, indicating the flow of responsibility or the path of the defect.

Bauherr / Auftraggeber

Baumangel



Bauherr / Auftraggeber

Entscheidung

Der Baubetreuer haftet in vollem Umfang für die Mängel. Der Baubetreuungsvertrag ist - wie ein Architektenvertrag über die Objektüberwachung - ein Werkvertrag.

Zwar schuldet der Betreuer nicht das Bauwerk selbst als körperliche Sache, aber er hat bei der technischen Baubetreuung dafür zu sorgen, dass das Bauwerk mangelfrei errichtet wird.

Damit besteht eine Einstandspflicht für alle Mängel, die durch die übernommenen Vertragspflichten hätten bemerkt und verhindert werden können. Da die Mängel nach dem Sachverständigengutachten ohne weiteres erkennbar waren, verurteilt das OLG den Baubetreuer.

IBR 2006, 157

Sachverhalt

Ein Architekt verlangt mit Klage Architektenhonorar. Zu seinem Auftragsumfang gehörten auch Leistungen der Leistungsphase 8 des § 15 HOAI.

Der Bauherr rechnet mit Schadensersatzforderungen auf und verlangt darüber hinaus im Wege der Widerklage die Zahlung von Schadensersatz. Unter anderem verlangt der Bauherr die Zahlung von ca. 190.000 Euro wegen mangelhafter Objektüberwachung der Dachdämmarbeiten.

Nach dem Leistungsverzeichnis war der Einbau von Platten aus Schaumkunststoff entsprechend der Bauklasse B 1 (schwer entflammbar) vorgesehen.

Ferner enthielt das Leistungsverzeichnis den Hinweis, dass alle Bauteile den behördlichen Anforderungen zu genügen hatten. Nach der im vorliegenden Fall einschlägigen Hochhausrichtlinie von Berlin war sogar der Einbau von nichtbrennbarem Material (Baustoffklasse A 1) erforderlich. Tatsächlich eingebaut wurde ein Produkt der Baustoffklasse B 2 (normal entflammbar).

Entscheidung

Das Gericht bejaht die Haftung des Architekten. Der Einbau von Dämmmaterial der Baustoffklasse B 2 statt der Baustoffklasse A 1 oder zumindest B 1 stellt einen Mangel dar, den der Architekt bei ordnungsgemäßer Ausübung der Objektüberwachung hätte erkennen müssen.

Die Dachdämmung gehört zu den Bereichen, in denen den Architekten unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes eine ganz besondere Überwachungspflicht trifft.

Diese Pflicht hat der Architekt verletzt, weil er überhaupt nicht geprüft hat, welches Dämmmaterial tatsächlich eingebaut worden ist.

Anhand des Prüfzeichens auf dem Produkt oder des zugehörigen Prüfzeugnisses wäre dies ohne weiteres festzustellen gewesen. Das Vertrauen auf die bloßen Angaben des Generalunternehmers stellt keine ausreichende Objektüberwachung dar, die in der Regel eine Prüfung und Kontrolle vor Ort erfordert.

KG, Urteil vom 06.01.2005 - 27 U 267/03; BauR 2006, 400

BGH, Beschluss vom 20.05.2005 - VII ZR 39/05 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)

IBR 2006,215

Vertragliche Regelung der Bauüberwachung...?



Leistungsbild und Honorierung

LEISTUNGEN FÜR BRANDSCHUTZ

erarbeitet vom
AHO Arbeitskreis Brandschutz

Nr. 17 der Schriftenreihe des AHO

Stand: Juni 2009

6.8 Objektüberwachung

Leistungsbild Brandschutz – AHO:

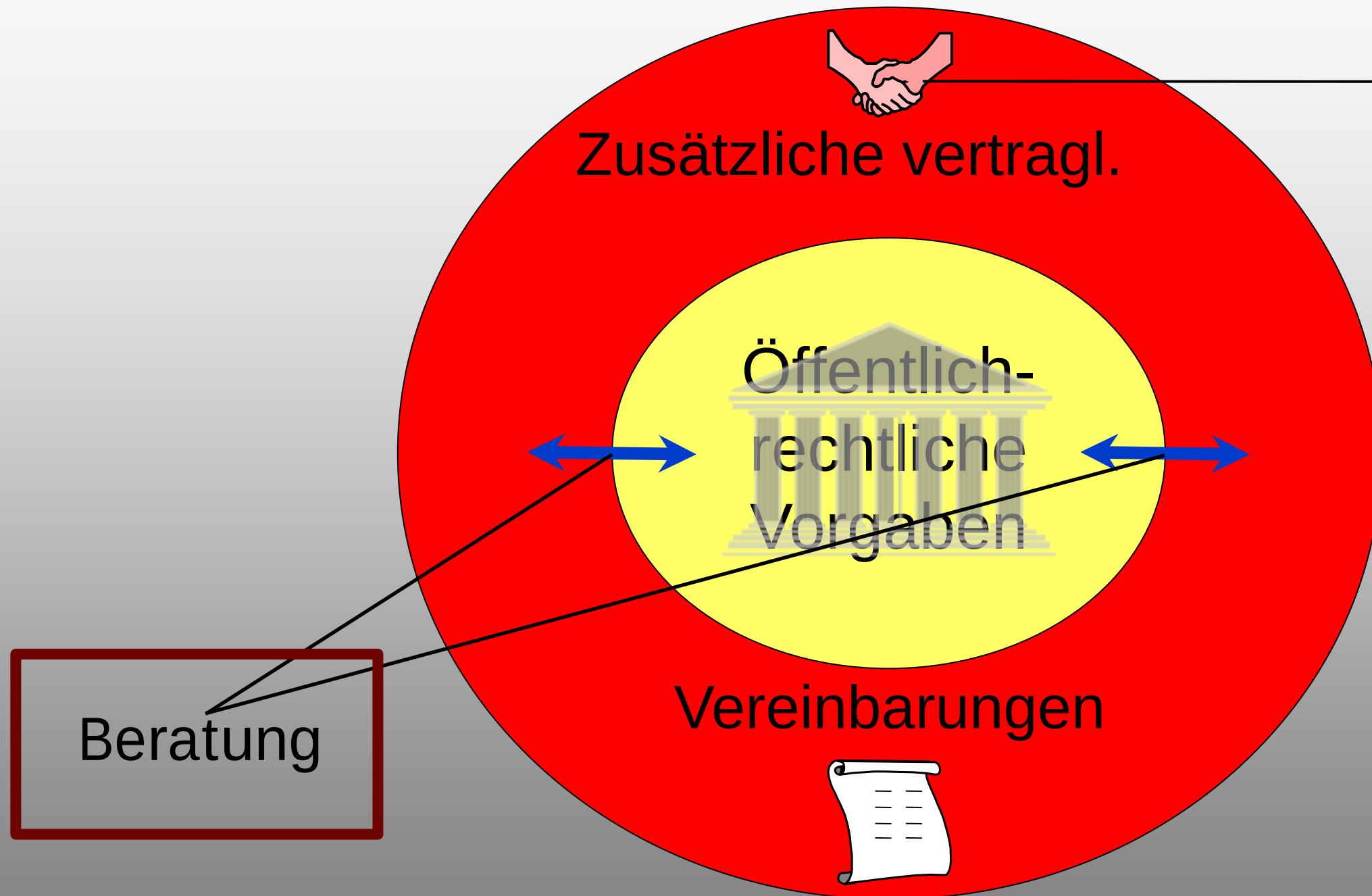
„Grundleistungen:

- Prüfen der Ausführung des Objektes auf prinzipielle Übereinstimmung mit dem genehmigten Brandschutzkonzept bzw. der Fortschreibung durch die Genehmigung
- Kontrolle der Verwendbarkeitsnachweise und Bescheinigungen zum baulichen Brandschutz
- Prüfen der Plausibilität der Sachverständigen- oder Sachkundigenachweise für die brandschutzrelevanten Anlagen auf Schnittstellen
- Mitwirken bei der Vorbereitung von behördlichen Abnahmen/Begehungen und Teilnahme daran
- Erstellen eines Statusberichtes einschließlich Bewerten der Möglichkeiten für die Inbetriebnahme

Besondere Leistungen:

- Fachbauleitung Brandschutz als systematisch-stichprobenartige und ggf. zerstörende Kontrolle von baulichen Brandschutzmaßnahmen
- Mitwirken bei der fachtechnischen Abnahme von Sonderbauteilen, Anlagen und Einrichtungen zur Feststellung von Mängeln
- Mitwirken bei der Erstellung der Brandschutzordnung für die Baustelle
- Mitwirken bei der Prüfung der Steuermatrix“

(AHO-Schriftenreihe Heft 17, S. 6)



Versicherung ???

(c) FeuerTRUTZ Network, 2015

Weitergehende Klauselformulierungen:

Zwischen den Parteien wird klargestellt, dass hinsichtlich der vereinbarten Leistung der Mitwirkung bei der Erstellung der Steuermatrix [alternativ: weitere Mitwirkungsleistungen] der Auftragnehmer keine Verantwortung für die Funktionsfähigkeit der damit verbundenen Anlagen und Aggregate trägt. Der Auftragnehmer haftet insofern nicht für mangelnde Funktionstüchtigkeit der entsprechenden Anlagen und/oder deren Aggregate. Die Parteien stellen ausdrücklich klar, dass in deren Tätigkeits- und Verantwortungsbereich der Auftragnehmer keine Leistungen zu erbringen hat und ihm ein Verschulden und/oder mangelhafte Leistungen der vorbezeichneten Personen nicht zuzurechnen sind.

(aus: Fischer, Rechtspraxis für Brandschutzplaner, Feuertrutz 2013)

Weitergehende Klauselformulierungen:

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber darüber belehrt, dass für eine ordnungsgemäße Durchführung der Objektüberwachung der Auftragnehmer wichtige Gewerke und Umstände persönlich zu kontrollieren und in Augenschein zu nehmen hat. Insofern ist es unerlässlich, dass er diesbezüglich vor weiterem Voranschreiten der Baumaßnahmen zum Zwecke der Kontrolle benachrichtigt wird. Die Parteien vereinbaren daher, dass der Auftraggeber dafür Sorge zu tragen hat, dass der Auftragnehmer mit einem zeitlichen Vorlauf von _____ Tagen/Stunden schriftlich per Telefax/fernmündlich über die nachfolgend aufgeführten Umstände informiert wird: Fertigstellung der Leitungslegung im Erdgeschoss Fertigstellung der Dämmung im Innenbereich vor Anbringen der verkleidenden Elemente...[Wahlweise] Die Parteien vereinbaren, dass der Auftragnehmer den Bauunternehmern entsprechende Weisung im Auftrag des Auftraggebers erteilt. Der Auftraggeber erteilt hierzu dem Auftragnehmer die Vollmacht.

(aus: Fischer, Rechtspraxis für Brandschutzplaner, Feuertrutz 2013)

Weitergehende Klauselformulierungen:

Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber darüber belehrt, dass für eine ordnungsgemäße Durchführung der Objektüberwachung der Auftragnehmer wichtige Gewerke und Umstände persönlich zu kontrollieren und in Augenschein zu nehmen hat. Insofern ist es unerlässlich, dass er diesbezüglich vor weiterem Voranschreiten der Baumaßnahmen zum Zwecke der Kontrolle benachrichtigt wird. Die Parteien vereinbaren daher, dass der Auftraggeber dafür Sorge zu tragen hat, dass der Auftragnehmer mit einem zeitlichen Vorlauf von _____ Tagen/Stunden schriftlich per Telefax/fernmündlich über die nachfolgend aufgeführten Umstände informiert wird: Fertigstellung der Leitungslegung im Erdgeschoss Fertigstellung der Dämmung im Innenbereich vor Anbringen der verkleidenden Elemente...[Wahlweise] Die Parteien vereinbaren, dass der Auftragnehmer den Bauunternehmern entsprechende Weisung im Auftrag des Auftraggebers erteilt. Der Auftraggeber erteilt hierzu dem Auftragnehmer die Vollmacht.

(aus: Fischer, Rechtspraxis für Brandschutzplaner, Feuertrutz 2013)

Nr.	Themen und Inhalte des Brandschutzkonzeptes	Stufe 1 „Prinzipielle Übereinstimmung“	Stufe 2 „Systematisch-stichprobenartige Kontrolle“	Stufe 3 „Baubegleitende Qualitätssicherung“
1. Flächen für die Feuerwehr				
1.1	Objektspezifische Anforderungen an Zugänglichkeit	Abgleich etwaiger Veränderungen	wie Stufe 1	wie Stufe 1
1.2	Vorgesehene Zu- und Umfahrten; Aufstell- und Bewegungsflächen	Örtliche Prüfung auf Vorhandensein und prinzipielle Gestaltung	Einsichtnahme in Nachweise zur Befestigung; Örtliche Prüfung von Grundrissen und Kennzeichnung	Örtliche Prüfung von Detailausbildung, Neigung, Übergänge; Mitwirkung an Anfertigen
1.3	Sicherstellung der Zugänglichkeit, ggf. gemäß Abstimmung Brandschutzdienststelle (z. B. Feuerwehrschränklagerdepot); Verknüpfung mit Belangen des Objektschutzes	Einsichtnahme in eine Dokumentation über die Abstimmung mit der Feuerwehr	Örtliche Prüfung der Hauptkomponenten auf korrekte Umsetzung der Feuerwehrrabstimmung; Einsichtnahme in Prüf-/Abnahmeberichte der Feuerwehr	Mitwirkung bei der Prüfung durch Feuerwehr; Funktionsprobe der Komponenten; Abgleich hinterlegter Schlüssel mit Schließplan; Abstimmung und Einweisung des Einsatzdienstes der Feuerwehr
2. Löschwasserversorgung				
2.1	Löschwasserbedarf; ggf. Spezifische Anforderungen durch Brandschutzdienststelle	keine Prüftätigkeit	wie Stufe 1	wie Stufe 1

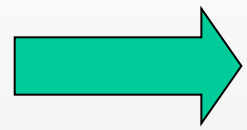
Dies ist kein Kaufhauskatalog für den Bauherren!!!

Dokumentation und Beweislast

Wer schreibt, der bleibt...

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und Umbau eines Mehrzweckgebäudes.
- Im Zuge von Umbauarbeiten kommt es zu einem Teileinsturz einer abgehängten Decke.
- Schaden: ca. 164.000,- €; ein Verletzter.
- Bauherr nimmt den Objektüberwacher in Anspruch
- Begründung: Die Ausführung der Deckenabhängung sei mangelhaft gewesen. Dies hätte im Rahmen der Objektüberwachung erkannt werden müssen.



Klage erfolgreich!



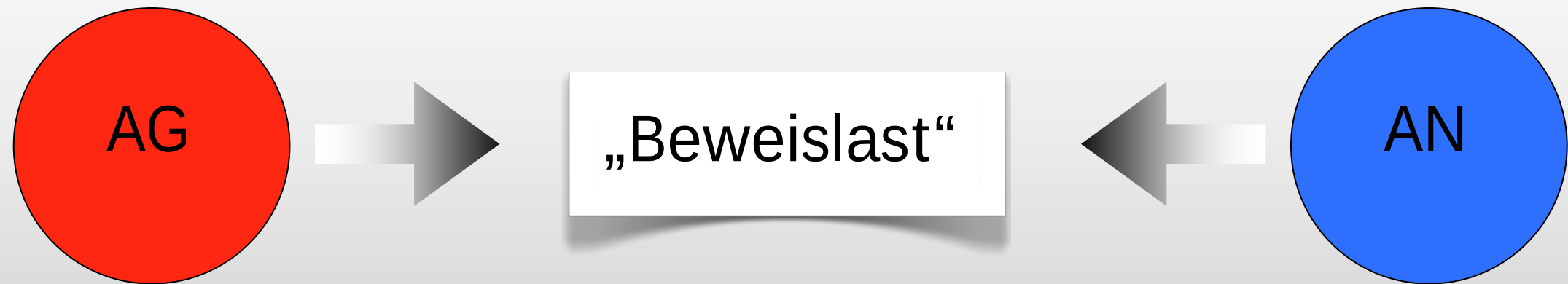
„Umfang der Bauaufsichtspflicht lässt sich weder zeitlich noch sachlich generell bestimmen, sondern richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.“



„Je höher die Qualitätsanforderungen an Baumaterial und Ausführung, desto größer auch das Maß der zu fordernden Überwachung.“

Wer muss was beweisen ?

„Wer muss was beweisen...?“



- Schlüssige Darlegung
- bei Bestreiten: Beweisführung

Beweismittel

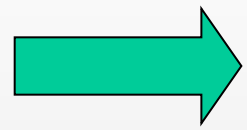
- Augenschein
- Urkunde(n)
- Zeugenvernehmung
- Sachverständigengutachten

OLG Bremen, BGH (13.01.2005)

- Dachdecker nimmt Sanierungsarbeiten auf einem Mensa-Dach vor
- 5-Liter Kanister mit Quellschweißmittel werden auf dem Dach zurückgelassen
- Ca. drei Wochen später klettern zwei acht Jahr alte Kinder auf das Dach, verschütten den Inhalt der Kanister und zünden ihn an
- Schadensersatz: 15,6 Mio. Das Gericht stellt schuldhaftes Verletzung der Sorgfaltspflichten fest.

LG Krefeld, Urteil vom 04.12.2005

- Nutzungsänderung und Umbau eines Mehrzweckgebäudes.
- Im Zuge von Umbauarbeiten kommt es zu einem Teileinsturz einer abgehängten Decke.
- Schaden: ca. 164.000,- €; ein Verletzter.
- Bauherr nimmt den Objektüberwacher in Anspruch
- Begründung: Die Ausführung der Deckenabhängung sei mangelhaft gewesen. Dies hätte im Rahmen der Objektüberwachung erkannt werden müssen.



Klage erfolgreich!

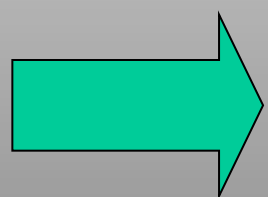


„Umfang der Bauaufsichtspflicht lässt sich weder zeitlich noch sachlich generell bestimmen, sondern richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.“



„Je höher die Qualitätsanforderungen an Baumaterial und Ausführung, desto größer auch das Maß der zu fordernden Überwachung.“

Vorsicht „Anscheinsbeweis“!



Pauschaler Vortrag, man habe regelmäßig und gewissenhaft kontrolliert, reicht nicht aus!

Vorsicht „Arglisteinwand“!

Werkstatt-Beitrag (Einstelldatum: 19.06.2015)
Mangel arglistig verschwiegen? Auch Poliere gelten als Bauleiter!

- 1. Hat der Auftragnehmer oder der für die Ablieferung des Werks zuständige Bauleiter Kenntnis von einem gravierenden Mangel, muss er den Auftraggeber hierüber informieren. Anderenfalls handelt er arglistig.**
- 2. Auch ein Polier kann eine mit einem Bauleiter vergleichbare Funktion ausüben.**
- 3. Lässt der Werkunternehmer das Bauwerk arbeitsteilig herstellen, muss er die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob das Bauwerk bei Ablieferung mangelfrei ist. Unterlässt er dies, verjähren Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers wie bei arglistigem Verschweigen eines Mangels, wenn der Mangel bei richtiger Organisation entdeckt worden wäre.**
OLG Karlsruhe, Urteil vom 15.07.2014 - [19 U 23/12](#)

Sekundäre Überwachungspflicht bei Gerüstkonstruktion ?

OLG Frankfurt, Urteil vom 09.11.2005 - 1 U 119/05

- Der vom Bauherrn mit der Bauüberwachung betraute und diese tatsächlich wahrnehmende Architekt ist für die Verkehrssicherung auf der Baustelle unabhängig davon sekundär zuständig, wie die Bauüberwachungsaufgaben im Architektenvertrag im Einzelnen abgegrenzt sind.
- Zu diesen Verkehrssicherungspflichten gehört es, grundlegende und ohne weiteres erkennbare Konstruktionsmängel von Baugerüsten beseitigen zu lassen.

Sachverhalt

Beim Abbau des Gerüstes in einem Treppenloch bricht dieses zusammen und reißt einen Bauarbeiter in die Tiefe. Das Gerüst war nicht ausgesteift und nicht verankert, sondern nur vertikal verspannt, so dass es beim Lösen der Spannung seinen Halt verlor.

Der erheblich verletzte Bauarbeiter nimmt unter anderem den mit der Bauleitung betrauten Architekten auf Schadensersatz in Anspruch.

Das Landgericht hat der Klage nach Beweisaufnahme stattgegeben. Das OLG bestätigt die Haftung des Architekten wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, reduziert diese aber auf die Hälfte.

Zunächst trifft die Verkehrssicherungspflicht den Bauherrn, der diese aber bei Einschaltung sachkundiger Unternehmer auf diese abwälzen kann. Dennoch bleibt er zur Überwachung und Kontrolle verpflichtet.

Diese Pflichten nimmt an seiner Stelle der mit der Bauleitung betraute Architekt wahr - und zwar unabhängig von der Frage, ob er zum verantwortlichen Bauleiter nach Bauordnung bestellt ist.

Wie das im Vertrag im Einzelnen ausgestaltet wird, ist in Bezug auf die Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten irrelevant. Auch die Bestellung anderer Personen zu (Fach-)Bauleitern entlastet den Bauherrn bzw. den für diesen handelnden Architekten nicht von den verbleibenden Kontroll- und Überwachungsaufgaben.

Dabei musste der Architekt vorliegend wegen der primären Verantwortlichkeit des Gerüstbauers nicht "jede Schraube kontrollieren", er hätte aber die Grundkonstruktion auf Tauglichkeit überprüfen müssen.

„Sekundäre Verkehrssicherungspflichten“

- Gefahr gesehen oder „hätte sehen müssen“
- Anlass zu Zweifeln
- Besondere Gefahren, die auch bekannt sind und durch eigene Anweisungen abgestellt werden können
- Stichproben !

Haftet Bauleiter, wenn ein Kleinkind unter dem Treppengeländer durchrutscht?

Ein Bauleiter, der unter Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht bei einem Treppengeländer einen zu großen Abstand zwischen Geländer und Treppenstufen zuließ, kann auch für den Schaden haften, den ein Kleinkind viele Jahre nach Errichtung des Bauwerks dadurch erleidet, daß es unter dem Treppengeländer durchrutscht.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 22.08.1996 - 19 U 282/95; BauR 1997, 675

BGH, Beschluß vom 22.04.1997 - VI ZR 330/96 (Revision nicht angenommen)

BGB § 823

Problem/Sachverhalt

Ein dreijähriges Kind rutscht 1992 bei einem Sturz im Treppenhaus eines 1973 (!) errichteten vierstöckigen Mehrfamilienhauses unter dem Treppengeländer hindurch und fällt ca. 3 m tief auf den Steinfußboden. Hierbei erleidet es schwere Kopfverletzungen, das linke Auge bleibt dauerhaft geschädigt.

Die Unterkante des durchgehenden Geländers hat einen Abstand zu den Treppenstufen zwischen 12 und 27 cm; diese Maße entsprechen den seinerzeit erstellten Architektenplänen. Die Baubehörde hat das Gebäude ohne Beanstandungen abgenommen.

Das Kind, vertreten durch seine Eltern, verlangt Schadensersatz und Schmerzensgeld, da der bei der Errichtung verantwortliche Bauleiter die ihm obliegende Pflicht verletzt habe, daß von dem Gebäude keine Gefahr ausgeht.

Der Bauleiter habe auch schuldhaft gehandelt, da die Ausgestaltung des Geländers offensichtlich eine mangelhafte Sicherung darstelle.

Es wird ihm zudem vorgeworfen, den Mangel nicht der Bauherrengemeinschaft, der er selbst angehört, gemeldet zu haben.

Entscheidung

Die Klage hat Erfolg. Sie ist nach §§ 823, 847 BGB begründet, da der Bauleiter die ihm obliegende Pflicht zur Sorge für die Herstellung eines ordnungsgemäßen Geländers verletzt hat. Als verantwortlicher Bauleiter hat er gem. §§ 43, 47 LBO-BW (Fassung 1973) die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu überwachen und zu gewährleisten.

Die LBO legt in § 4 Nr. 7 fest, daß in Gebäuden, bei denen in der Regel mit der Anwesenheit von Kindern gerechnet werden muß, Geländer bei einer Absturzhöhe von mehr als 1 m so ausgebildet sein müssen, daß Kindern das Durch- und Überklettern erschwert ist. Diese Anforderungen gelten nach § 8 Abs. 5 Satz 3 auch für Treppen.

Auch der Hinweis des Bauleiters, 1972/73 sei ein Abstand zwischen Treppengeländerrand und Trittstufe von bis zu 27 cm nicht unüblich gewesen, entlastet ihn nicht.

Die Anforderungen in § 4 Nr. 7 LBO-BW sind ein deutlicher Hinweis, daß bei der Ausgestaltung von Treppenhäusern in Wohngebäuden mit einer möglichen Absturzhöhe von mehr als 1 m besondere Sorgfalt anzuwenden ist.

Praxishinweis

Führt man sich den tatsächlichen Freiraum zwischen Stufe und Geländer vor Augen - wird die Offensichtlichkeit eines zu großen Abstands klar. Dies muß dem Bauleiter bei einem Wohnhaus auffallen; er muß sich seiner Verantwortung tatsächlich bewußt sein.

Dr. Marcus Brößkamp, Köln

(IBR 1998, 24)

§ 823 BGB Schadensersatzpflicht

(1) Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. [...]

§ 195 BGB

Regelmäßige Verjährungsfrist

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.

§ 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1.

der Anspruch entstanden ist und

2.

der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

(2) Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, verjähren ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an. (...)

§ 199 Beginn der regelmäßigen Verjährungsfrist und Verjährungshöchstfristen

(1) Die regelmäßige Verjährungsfrist beginnt, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, mit dem Schluss des Jahres, in dem

1.

der Anspruch entstanden ist und

2.

der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

(2) Schadensersatzansprüche, die auf der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder der Freiheit beruhen, verjähren ohne Rücksicht auf ihre Entstehung und die Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis in 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an.

(...)



Brand bei Schweißarbeiten - wer haftet?

1. Ein mit der Bauüberwachung betrauter Architekt ist nur verpflichtet, konkret erkannte Gefahren auf der Baustelle zu beseitigen.
2. Aufgabe der einzelnen am Bau tätigen Unternehmer ist es dagegen, den Ablauf der von ihnen übernommenen Arbeiten und die Einhaltung der einzelnen Arbeitsabschnitte zu überwachen und etwa erforderliche Sicherheitsvorkehrungen zu treffen.

OLG Nürnberg, Urteil vom 23.12.1994 - 6 U 1885/94; BauR 1996, 135; VersR 1996, 460; ZfBR 1996, 43

BGH, Beschluß vom 19.09.1995 - VI ZR 74/95 (Revision nicht angenommen)

Problem/Sachverhalt

Die Deckenkonstruktion eines Hallenbades soll abgerissen werden.

Eine Firma ist damit beauftragt, die Heizungsanlage zu entfernen, ein Teil der Rohre dieser Anlage befindet sich - isoliert mit Alufolie und Polyurethanhartschaum - unter der Decke.

Eine andere Firma soll die Alupaneeldecke, die an die Rohre angeklemt ist, entfernen. Mit der Objektüberwachung betraut der Bauherr einen Architekten.

Ein Arbeiter der erstgenannten Firma durchtrennt die Eisenträger der Deckenkonstruktion mit einem Schneidbrenner, ob das der Architekt veranlaßt hat, ist nicht aufzuklären.

Das Isoliermaterial entzündet sich, es kommt zu einem Brandschaden in Höhe von über DM 3 Mio.

Der Versicherer des Bauherrn will beim Architekten nach Schadensregulierung Regreß nehmen.



Entscheidung

Nach Auffassung des OLG zu Unrecht. Insbesondere treffe den Architekten kein Organisationsverschulden.

Er sei nicht verpflichtet gewesen, darauf hinzuwirken, daß der Arbeiter der erstgenannten Firma erst tätig werden dürfe, wenn der Polyurethanhartschaum entfernt worden sei.

Der Architekt hafte nur, wenn er die Brandgefahr erkannt habe und dennoch nicht eingeschritten sei. Das sei aber hier nicht feststellbar.

(IBR 1996, 320)

Sekundäre Überwachungspflicht bei Gerüstkonstruktion ?

OLG Frankfurt, Urteil vom 09.11.2005 - 1 U 119/05

- Der vom Bauherrn mit der Bauüberwachung betraute und diese tatsächlich wahrnehmende Architekt ist für die Verkehrssicherung auf der Baustelle unabhängig davon sekundär zuständig, wie die Bauüberwachungsaufgaben im Architektenvertrag im Einzelnen abgegrenzt sind.
- Zu diesen Verkehrssicherungspflichten gehört es, grundlegende und ohne weiteres erkennbare Konstruktionsmängel von Baugerüsten beseitigen zu lassen.

Sachverhalt

Beim Abbau des Gerüstes in einem Treppenloch bricht dieses zusammen und reißt einen Bauarbeiter in die Tiefe. Das Gerüst war nicht ausgesteift und nicht verankert, sondern nur vertikal verspannt, so dass es beim Lösen der Spannung seinen Halt verlor.

Der erheblich verletzte Bauarbeiter nimmt unter anderem den mit der Bauleitung betrauten Architekten auf Schadensersatz in Anspruch.

Das Landgericht hat der Klage nach Beweisaufnahme stattgegeben. Das OLG bestätigt die Haftung des Architekten wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, reduziert diese aber auf die Hälfte.

Zunächst trifft die Verkehrssicherungspflicht den Bauherrn, der diese aber bei Einschaltung sachkundiger Unternehmer auf diese abwälzen kann. Dennoch bleibt er zur Überwachung und Kontrolle verpflichtet.

Diese Pflichten nimmt an seiner Stelle der mit der Bauleitung betraute Architekt wahr - und zwar unabhängig von der Frage, ob er zum verantwortlichen Bauleiter nach Bauordnung bestellt ist.

Wie das im Vertrag im Einzelnen ausgestaltet wird, ist in Bezug auf die Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten irrelevant. Auch die Bestellung anderer Personen zu (Fach-)Bauleitern entlastet den Bauherrn bzw. den für diesen handelnden Architekten nicht von den verbleibenden Kontroll- und Überwachungsaufgaben.

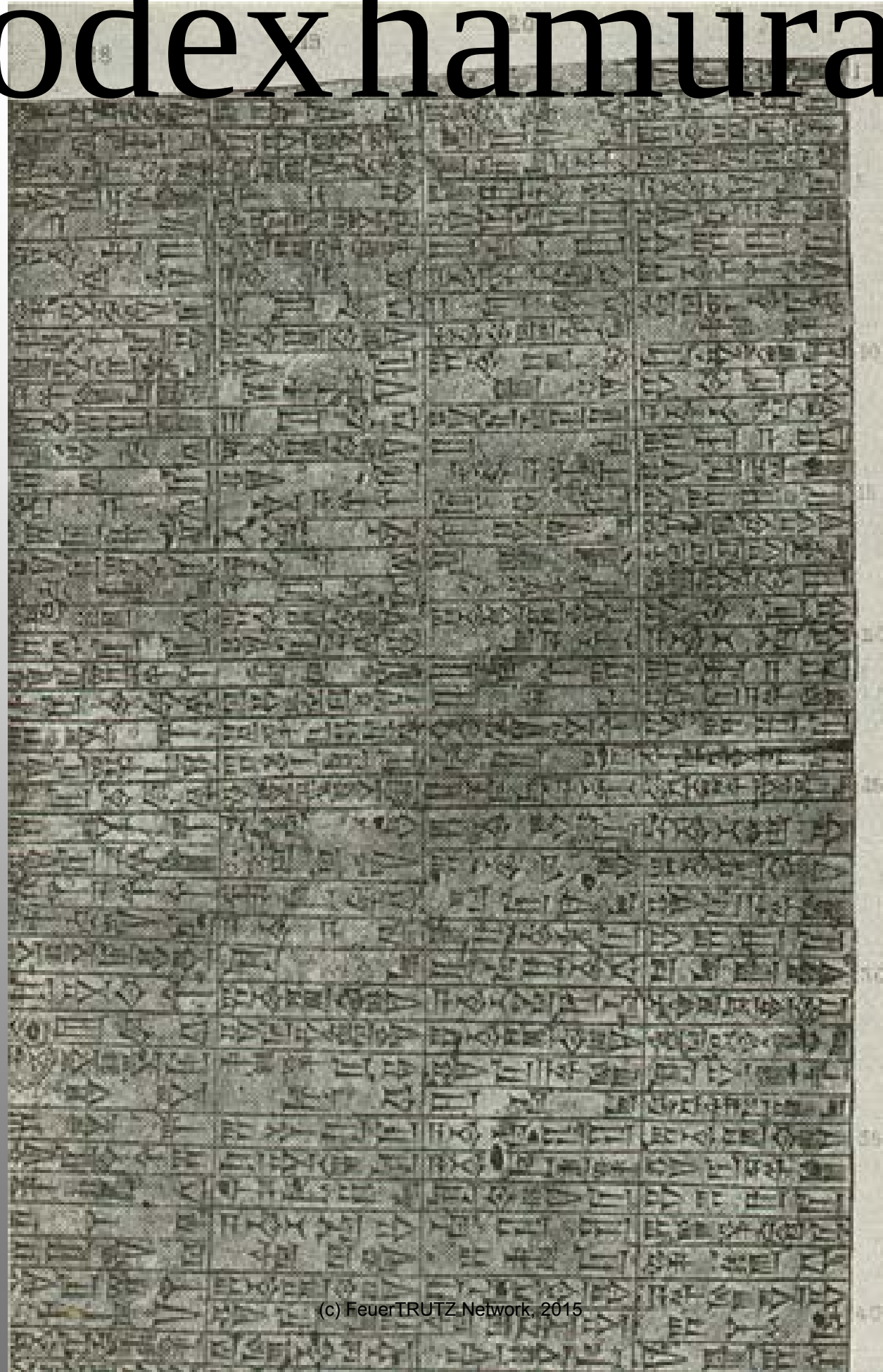
Dabei musste der Architekt vorliegend wegen der primären Verantwortlichkeit des Gerüstbauers nicht "jede Schraube kontrollieren", er hätte aber die Grundkonstruktion auf Tauglichkeit überprüfen müssen.

„Vertretenmüssen“

§ 276 BGB Verantwortlichkeit des Schuldners

- (1) Der Schuldner hat Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn eine strengere oder mildere Haftung weder bestimmt noch aus dem sonstigen Inhalt des Schuldverhältnisses, insbesondere aus der Übernahme einer Garantie oder eines Beschaffungsrisikos, zu entnehmen ist. (...)
- (2) Fahrlässig handelt, wer die im Verkehr erforderliche Sorgfalt außer Acht lässt.
- (3) Die Haftung wegen Vorsatzes kann dem Schuldner nicht im Voraus erlassen werden.

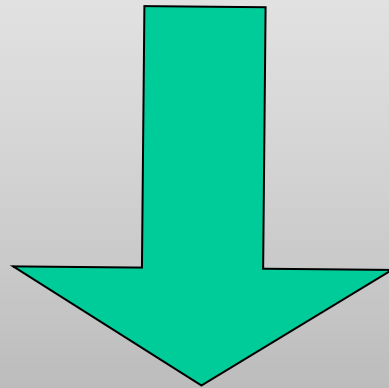
Codex hamurabi



„Wenn ein Baumeister ein Haus baut für einen Mann und das Haus stürzt ein und verursacht den Tod des Bauherrn, soll dieser Baumeister getötet werden.“

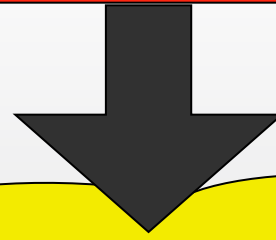
Bierpanscher werden in ihren Fässern ertränkt oder so lange mit Bier vollgegossen, bis sie ersticken.

Tatbestand!



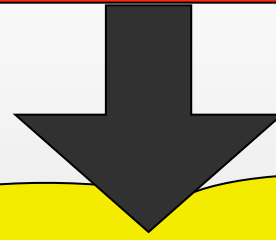
Rechtsfolge!

Objektiver Tatbestand

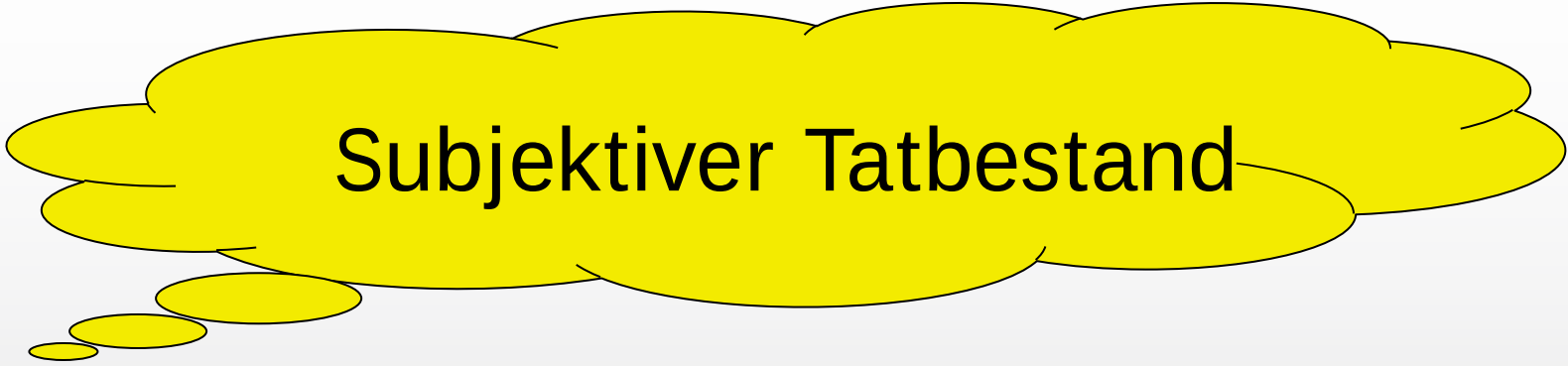


Subjektiver Tatbestand

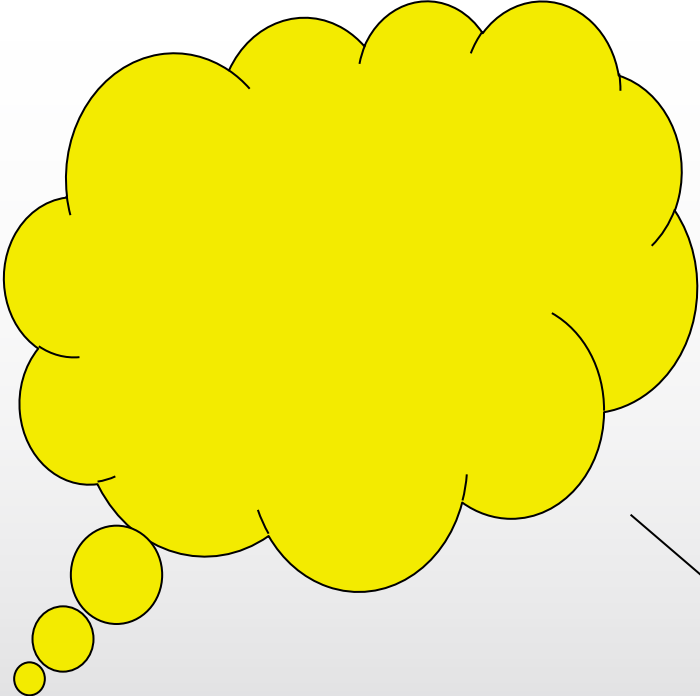
Objektiver Tatbestand



Subjektiver Tatbestand

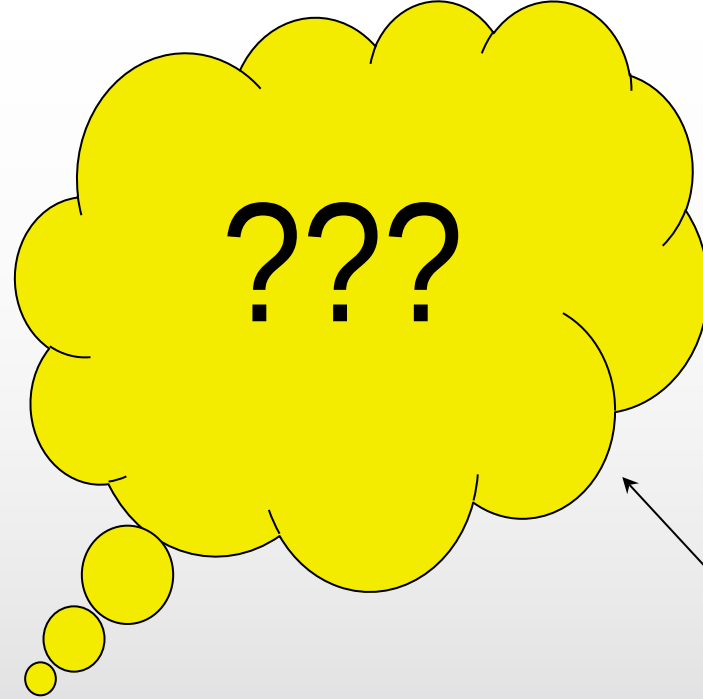
A large yellow thought bubble with a black outline, containing the text 'Subjektiver Tatbestand'. There are three smaller yellow circles of decreasing size trailing off to the left from the main bubble.

Subjektiver Tatbestand

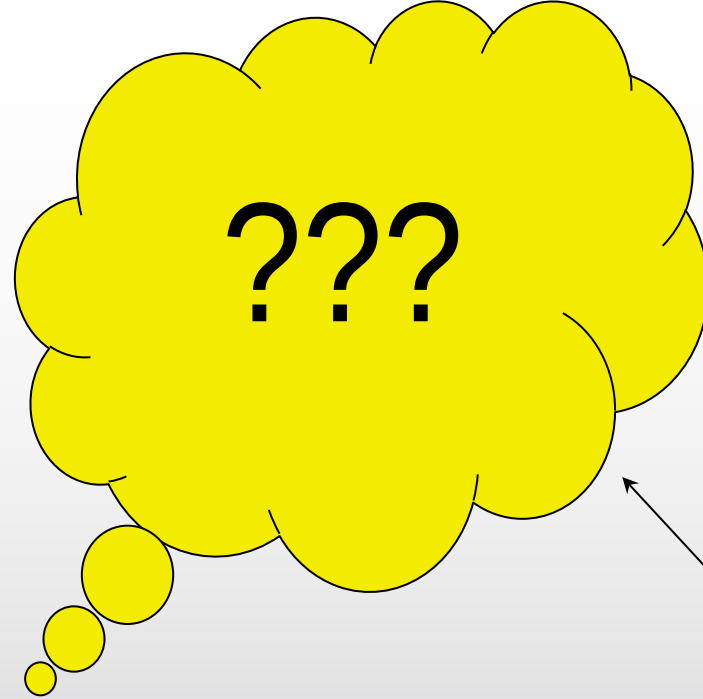


Vorsatz

Fahrlässigkeit



Fahrlässigkeit



Fahrlässigkeit

Vorsatz

