

UPDATE BAUEN UND IMMOBILIEN

MUSS DER BAUÜBERWACHENDE ARCHITEKT DEN FACHPLANER BEI DER ÜBERWACHUNG ÜBERWACHEN?

OLG Hamm, Beschluss vom 16.03.2021 - 24 U 101/20

Im Rahmen eines Prozesskostenhilfeantrags der Beklagten (B) waren die Erfolgsaussichten einer Widerklage auf Schadensersatz, u.a. wegen Überwachungsmängeln, zu prüfen. B hatte bei der Errichtung eines Einfamilienhauses auf ihrem Grundstück die Klägerin (A) als Architektin beauftragt. In einem Kellerraum des Hauses befand sich die Be- und Entlüftungsanlage für den Wintergarten. Die Streithelferin zu 1) (S) hatte während der Rohbauphase Rohre der Lüftungsleitungen mangelhaft verlegt, weshalb Wasser in den Keller eintrat. Die Fachplanerin und Streithelferin zu 2) (F) war mit der technischen Gebäudeausrüstung beauftragt und hatte als Fachplanerin die ausführende S in technischer Hinsicht zu überwachen. Während der Verlegung der Rohre fand keine Überwachung statt, da F nicht vor Ort war.

Das OLG bejaht hier die Erfolgsaussichten eines Anspruchs gegen die A wegen eines Überwachungsfehlers in Hinblick auf den Fachplaner. Bei dem Ineinandersetzen der Rohre handele es sich zwar um eine handwerkliche Selbstverständlichkeit, sodass grundsätzlich keine Überwachungspflicht für die Architektin bestünde. Durch die fehlerhafte Verlegung und Verbindung der Rohre habe jedoch die Gefahr bestanden, dass infolge von drückendem Wasser gesundheitsgefährdende Stoffe über das Rohrsystem in den belüfteten Wintergarten führen. Dieser Gesundheitsaspekt könne genügen, um eine besondere Überwachungspflicht anzunehmen. Die A habe daher im Rahmen ihrer Pflicht zur Koordination aller Fachingenieure in der Leistungsphase 8 sicherstellen müssen, dass eine Bauüberwachung der S durch die Fachplanerin F tatsächlich erfolge.

Bedeutung für die Praxis

Der Beschluss ist für Architekten in Hinblick auf ihre Überwachungspflichten interessant. Zwar muss der Architekt bei einfachen, gängigen Arbeiten nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein, um die Arbeiten zu kontrollieren. In der Regel wird die Einweisung bei Beginn der Arbeiten, stichprobenhafte Überprüfungen an Ort und Stelle und die Endkontrolle notwendig sein. Bei kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist er jedoch zu erhöhter Aufmerksamkeit und intensiverer Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet. Das OLG verdeutlicht hier: Sobald die Bauausführung das Risiko einer Gesundheitsgefährdung birgt, muss der Architekt überprüfen, ob der Fachplaner seiner Überwachungspflicht tatsächlich nachkommt.