



## Alles unter Kontrolle?

# Trenne handwerkliche Selbstverständlichkeiten von besonders überwachungsbedürftigen Arbeiten!

Im Zusammenhang mit der Bauüberwachung unterteilt die Rechtsprechung Bauleistungen grundsätzlich in 2 Typen. Es gibt den Typ 1, „handwerkliche Selbstverständlichkeiten“ oder den Typ 2 „besonders überwachungsbedürftige Arbeiten“. Nur bei Typ 1 kann davon ausgegangen werden, dass diese nur stichprobenartig überwacht werden müssen. Arbeiten vom Typ 2 sind immer intensiv zu überwachen. Sind allerdings bei eigentlich handwerklichen Selbstverständlichkeiten Mängel aufgetreten, fallen diese „automatisch“ dem Typ 2 zu. Die Mängelbeseitigung ist dann besonders intensiv zu überwachen.

**Anfrage 1:** Ein Auftraggeber fragt an, ob er von seinem Bauüberwacher erwarten kann, dass er ständig vor Ort ist und sämtliche auszuführenden Arbeiten überwacht.

**Anfrage 2:** Ein Auftragnehmer will wissen, ob sein Auftraggeber von ihm als Bauüberwacher erwarten kann, dass er quasi detektivisch tätig wird und aktiv nach Fehlern in der Bauausführung sucht.

**Anfrage 3:** Ein Auftragnehmer, der Sanierungsleistungen zu überwachen hat, will wissen, ob er seine Überwachungsintensität grundsätzlich an der Höhe des vereinbarten Honorars ausrichten könne.

### **GHV:**

**Vorab:** Die Bauüberwachung hat den Zweck, dass ein Fachkundiger dem ausführenden Unternehmen „auf die Finger“ schaut und sich damit nach dem 4-Augenprinzip die Wahrscheinlichkeit von mangelhafter Leistung reduziert. Die Wahrscheinlichkeit wird grundsätzlich dann immer kleiner, je intensiver eine Überwachung erfolgt. Die Überwachungsleistung ist als Werkvertrag einzustufen und damit schuldet der Auftragnehmer grundsätzlich den Erfolg, nämlich das ordnungsgemäße „Entstehenlassen-des-Bauwerks“. Nicht jeder Mangel wird aber von der Bauüberwachung erkannt werden können oder erkannt werden müssen. Hier gilt, dass allgemein übliche Bauarbeiten,

deren Beherrschung durch den Bauunternehmer vorausgesetzt werden kann, grundsätzlich keiner besonderen Überwachungspflicht unterliegen (OLG Köln, 30.04.2003, Az.: 13 U 207/01), sog. „handwerkliche Selbstverständlichkeiten“. Denn dass der Bauunternehmer z.B. eine vorgesehene Schraube alleine anziehen kann, darf man voraussetzen. Ansonsten könnte die Bauüberwachung die Leistungen des Bauunternehmers gleich selbst erbringen, was bei banalen Handwerksarbeiten absurd wäre. Demgegenüber ist bei wichtigen oder kritischen Bauleistungen, die ein hohes Mangelrisiko aufweisen und von denen das Gelingen des gesamten Werks abhängt, oder dann, wenn sich im Verlauf der Bauausführung Anhaltspunkte für Mängel ergeben, eine gründliche Überwachung der Ausführung gefordert, z. B. bei Bedenkenmeldungen oder Mängelbeseitigungsleistungen (BGH, 10.02.1994, Az.: VII ZR 20/93, OLG Köln, 30.04.2003, Az.: 13 U 207/01). Bei solchen Leistungen handelt es sich um „besonders überwachungsbedürftige Arbeiten“. In allgemeiner Form klingt das einfach. Schwierig ist jedoch die Übertragung auf den Einzelfall.

**Zur Anfrage 1:** Auf Nachfrage bestätigt der Auftraggeber, dass keine „ständige“ Anwesenheit im Vertrag vereinbart ist. Auf weitere Nachfrage bestätigt der Auftraggeber, dass er

nach Wegen sucht, die Wahrscheinlichkeit von Mängeln durch eine intensive Bauüberwachung zu minimieren. Ihm ist klar, dass auch eine ständige Anwesenheit allein nicht automatisch die Lösung liefert. Die GHV empfiehlt ihm, sich mit dem Bauüberwacher zusammen für das konkrete Projekt intensiv damit auseinander zu setzen, was beide im vorliegenden Fall für besonders überwachungsbedürftig halten. Dann sollte er mit seinem Überwacher vereinbaren, dass bei diesen Leistungen eine genaue Prüfung erfolgt. Bei allen anderen handwerklichen Selbstverständlichkeiten soll und kann der Überwacher stichprobenartige Anfangskontrollen durchführen und nur dann, wenn erkennbar wird, dass diese für das konkrete Unternehmen offensichtlich keine handwerkliche Selbstverständlichkeit darstellen, auch hier genauer kontrollieren. Dabei sollten die Stichproben schriftlich dokumentiert werden. Denn ist keine Stichprobe nachweisbar erfolgt, wird der Bauüberwacher sich den Vorwurf machen lassen müssen, bei ordnungsgemäßer Stichprobe wäre der Baumangel aufgefallen. Eine solche Vorgehensweise ist somit auch im Interesse des Bauüberwachers, wird dadurch sein Haftungsrisiko minimiert.

**Zur Anfrage 2:** Auch hier bestätigt der Bauüberwacher, dass er mit seinem Auftraggeber keine „besondere“ vertragliche Vereinbarung über die Intensität der Überwachung geschlossen hat. Dann hat eine „übliche“ Überwachung zu erfolgen. Dazu hat das OLG Dresden in einem Urteil vom 17.06.2010 (Az.: 10 U 1648/08) bereits klar ausgeführt, dass im Regelfall keine allgemeine Pflicht besteht, das Werk ohne konkrete Anhaltspunkte auf versteckte Mängel zu untersuchen. Der Überwacher muss also nicht zwingend alles detektivisch untersuchen, so lange es keine Anhaltspunkte für mangelhafte Leistungen gibt.

**Zur Anfrage 3:** Hier liegt ein nicht unüblicher Trugschluss des Bauüberwachers vor. Der Umfang der zu bringenden Leistungen in einem Werkvertrag richtet sich nicht nach der Höhe der vereinbarten Vergütung, sondern nach dem vereinbarten Werk, dessen Erfolg geschuldet ist. So hat das OLG Naumburg in einem Urteil vom 17.12.2004 –(Az.: 6 U 50/04) dies in einem krassen Fall entschieden. Die Parteien hatten eine „beratende und prüfende Ausführung der Sanierungsarbeiten“ vereinbart und dafür ein Honorar in Höhe von 2.000 € vereinbart. Dazu hat das Gericht geurteilt, dass eine solche Vereinbarung, unabhängig von der Höhe der vereinbarten Vergütung, eine angemessene und regelmäßige Bauüberwachung erfordert. Der Überwacher dürfe sich nicht auf Stichproben beschränken, sondern müsse sich durch häufige Kontrollen vergewissern, ob die Anweisungen sachgerecht befolgt werden. Das Gericht verurteilte den Planer zum Schadensersatz in Höhe von 380.000 €. Im konkreten Fall bewertete das Gericht die Leistung des Überwachers zudem noch als „grob fahrlässig“ mangelhaft, sodass in Folge noch nicht einmal die vereinbarte Haftungsbeschränkung auf die Haftpflichtversicherungssumme griff. Gerade bei Sanierungsarbeiten muss sich der Überwacher bewusst sein, dass hier gilt: „Ganz oder gar nicht“. Ein „bisschen“ Überwachung kann grundsätzlich nicht genügen.

**Fazit:**

Bei der Bauüberwachung sollten sich die Parteien in einer Art Checkliste Klarheit darüber verschaffen, welche Leistungen sie als besonders überwachungsbedürftig und welche als handwerkliche Selbstverständlichkeiten bewerten. Dies kann und muss für den Einzelfall erfolgen. Die Rechtsprechung dazu hilft nur eingeschränkt. Die wenigen „klaren“ Entscheidungen sind nachfolgend aufgeführt und geben nur eine Orientierung:

Entscheidung	Inhalt
<b>Handwerkliche Selbstverständlichkeiten:</b>	
OLG Dresden, 28.01.2010 - 10 U 1414/08	übliche Putzarbeiten
OLG Köln, 19.10.2005 - 11 U 170/03	Bauwerksdurchführungen bei nicht drückendem Wasser
<b>Besonders überwachungsbedürftige Arbeiten:</b>	
OLG Schleswig, 27.05.2011 - 17 U 36/10	Dachdeckerarbeiten in Bereichen, in denen Undichtigkeiten auftreten können
OLG Saarbrücken, 24.06.2003 - 7 U 930/01	Glassonderkonstruktionen
OLG Dresden, 01.07.2008 - 10 U 736/07	Sanierputz als Unterputz
OLG Celle, 18.10.2006 - 7 U 69/06	Abdichtungs- und Isolierungsarbeiten sowie Dach- und Dachdeckerarbeiten
OLG Düsseldorf, Urteil vom 31.10.1996 - 5 U 33/96	Dachdeckerarbeiten
OLG Hamm, 26.06.1998 - 12 U 129/97	Außenwandisolierung

OLG Hamm, 13.11.2001 - 21 U 194/00	Ringdrainage und Bitumendickbeschichtung
OLG Brandenburg, 01.02.2007 - 12 U 138/06	Außenputzarbeiten auf Porenbeton
OLG Stuttgart, 09.11.2000 - 13 U 43/00	Restfeuchtegehalt des Estrichs
OLG Schleswig, 21.12.2000 - 7 U 170/98	Rohrverlegearbeiten im Uferbereich
OLG Dresden, 02.05.2002 - 9 U 2995/01	Überwachung der Mängelbeseitigung, auch bei auch bei Mängeln an handwerklich selbstverständlichen Arbeiten

Dabei zeigt das letztgenannte Urteil noch eine Besonderheit. Selbst dann, wenn es bei eigentlich handwerklichen Selbstverständlichkeiten

zu Mängeln gekommen ist, werden diese Leistungen „automatisch“ besonders überwachungsbedürftig.

#### Autoren

Dipl.-Ing. Peter Kalte, Öffentlich bestellter und vereidigter Honorarsachverständiger;  
Rechtsanwalt Michael Wiesner, LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Dipl.-Betriebswirt (FH).

Gütestelle Honorar- und Vergaberecht (GHV) gemeinnütziger e. V.  
Viktoriastraße 28

68165 Mannheim  
Tel: 0621 – 860 861 0  
Fax: 0621 – 860 861 20

Veröffentlicht im Deutschen Ingenieurblatt, Ausgabe 03/2012, Seiten 62 bis 63