

Architekten: Überwachungspflichten ernst nehmen!

Gehen Arbeiten über handwerkliche Selbstverständlichkeiten hinaus, bedürfen sie einer Überwachung durch den Architekten. Das kann auch Innenputzarbeiten betreffen.

Nach Auffassung des OLG Köln (Urteil vom 08.09.2017 – 19 U 133/17) gilt das jedenfalls, wenn Putzarbeiten im Winter ausgeführt werden. Denn bei Luft- und Bauteiltemperaturen unter 5° Celsius sind solche Arbeiten verboten.

An den Architekten werden im Rahmen des Leistungsbilds „Bauüberwachung“ strenge Anforderungen gestellt. Hier übernimmt der Architekt die Pflicht, das Objekt frei von Mängeln entstehen zu lassen und hierzu alles Zumutbare beizutragen. Bei kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein größeres Mängelrisiko aufweisen, ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und intensiverer Bauaufsicht gehalten. Zwar birgt das Auftragen von Innenputz grundsätzlich kein hohes Mängelrisiko, so dass es normalerweise als einfache, nicht überwachungsbedürftige Arbeit angesehen wird. Dies ist aber anders zu beurteilen, wenn sich bei der Bauausführung Anhaltspunkte für Mängel ergeben – etwa wegen zu niedriger Temperaturen. In diesem Fall muss der Architekt zumindest stichprobenartig überprüfen, ob der Bauunternehmer seine Arbeiten regelkonform ausführt.

Architekten sollten ihre Überwachungstätigkeiten sorgfältig dokumentieren. Im Streitfall müssen sie nämlich beweisen, dass sie ihre Überwachungspflicht ausreichend erfüllt haben. Steht ein Mangel bei der Bauausführung fest, gilt ein Beweis des ersten Anscheins zugunsten des Auftraggebers, dass der Architekt seine Bauaufsichtspflicht verletzt hat.

© recht planbar Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Altstadt 6 – 8, 40213 Düsseldorf (Altstadt)

+49 211 9241202 – 0

dus@rechtplanbar.de

www.rechtplanbar.de

