

Eine jüngst durch Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde seitens des Bundesgerichtshofs rechtskräftig gewordene Entscheidung des Oberlandesgerichts Düsseldorf (Az.: 23 U 156/11, Urt. v. 06.11.2012) zeigt wieder einmal eindrücklich, welche Sorgfaltsanforderungen im Bereich der Bauüberwachung gestellt werden, wenn es sich um schwierige oder gefährtrüchtige Arbeiten und kritische Bauabschnitte handelt.

1. Was war passiert?

Im konkreten Fall ging es um die Gründung einer Industriehalle. Das ursprüngliche Leistungsverzeichnis sah hier unter Bezugnahme auf ein eingeholtes Baugrundgutachten vor, dass ein Bodenaustausch unter Einbringung von raumbeständigem Material vorgenommen werden soll. Das Verzeichnis wurde in diesem Punkt seitens des Bauunternehmers dahingehend abgeändert, dass Hochofenschlacke – zum Teil aus Recyclingmaterial – verwendet werden soll. Die im Wege des Bodenausbaus verwendeten Materialien stellen sich jedoch im Nachhinein nicht als raumbeständig heraus, sodass es zu Setzungsrisen kommt. Eingeklagt wurden über 1,5 Mio. Euro an Schadensersatz gegen den Objektüberwacher. Im Rahmen des Gerichtsverfahrens stellt sich heraus, dass dem objektüberwachenden Architekten bereits bei der Kontrolle der Lieferscheine bezüglich der tatsächlich auf die Baustelle gebrachten Materialien hätte auffallen müssen, dass unklar ist, ob damit die Raumbeständigkeit gewährleistet werden kann. Dies deshalb, da eine Vielzahl verschiedener Materialien (unter anderem nicht raumbeständige Schlacke) angefahren und verwendet wurde, wobei sogar eine entsprechende Zertifizierung zur vorgesehenen Verwendung nicht vorlag.

Der Objektüberwacher versuchte sich mit dem Argument zu verteidigen, dies alles hätte ihm bei der Kontrolle der Materialnachweise bezüglich des zu verwendenden Materials des Unternehmers nicht auffallen können. Schließlich sei nicht das geliefert worden, was auf den Materialscheinen gestanden hätte.

2. „Kontrolle am Schreibtisch“ ist keine Objektüberwachung!

Die erstinstanzlich abgewiesene Schadensersatzklage gegen den Bauüberwacher und Unternehmer obsiegt in der zweiten Instanz dahingehend, dass das Oberlandesgericht Frankfurt in voller Hinsicht eine Haftung des Objektüberwachers bejaht und den Rechtsstreit insofern schon dem Grunde nach dahingehend entscheidet, dass dieser für die entstandenen Schäden zu haften hat. Nach der Begründung des Oberlandesgerichts handelte es sich bei dem vorliegenden Sachverhalt aufgrund der Wichtigkeit und Gefahrenträchtigkeit für das zu entstehende Bauwerk in Form einer aufwendigen Industriehalle und deren Gründung um einen solchen, dem der objektüberwachende Architekt bzw. Objektüberwacher ein besonderes strenges Augenmerk zukommen lassen muss. Dies insofern dahingehend, dass er sich keinesfalls darauf beschränken darf, etwaige Arbeits- oder Materialnachweise „am Schreibtisch“ auf Übereinstimmung mit dem Leistungsverzeichnis zu kontrollieren. Eine solche „Schreibtischkontrolle“ reiche im Übrigen nicht einmal für die Überwachung einfacher Handwerksarbeiten. Vielmehr verlange eine ordnungsgemäße Objektüberwachung immer auch, dass eine Kontrolle vor Ort stattzufinden hat. Die besondere Schwierigkeit bzw. Gefahrenträchtigkeit folge im konkreten Sachverhalt auch daraus, dass das Baugrundgutachten konkrete Anforderungen an die Raumbeständigkeit des Baugrundes stellte und auch eine Überprüfung im Wege von Druckversuchen und Sondierungen und dabei einzuhaltende Belastungswerte konkret vorgegeben hat.

Tatsächlich hat sich im Rahmen der Beweisaufnahme herausgestellt, dass von den auf den Lieferscheinen verzeichneten und tatsächlich auf die Baustelle gebrachten und eingebrachten Materialien eine große Menge verwendet wurde, deren tatsächliche Zusammensetzung bzw. Einhaltung der Anforderungen des Leistungsverzeichnisses überhaupt nicht nachvollziehbar waren. Tatsächlich – so der gerichtlich bestellte Sachverständige – sei die Problematik der Verwendung von Hochofenschlacke bzw. entsprechendem Material bereits seit mehreren Jahrzehnten hinsichtlich der damit verbundenen Gefahr mangelnder Raumbeständigkeit bekannt. Allein deshalb hätte hier seitens des Objektüberwachers besondere Vorsicht gelten müssen.

Allein deshalb hätte hier seitens des Objektüberwachers besondere Vorsicht gelten müssen.

Dem folgend urteilte das Gericht, dass spätestens bei der Kontrolle der Lieferscheine der tatsächlich vor Ort angelieferten Materialien der Objektüberwacher hätte einschreiten müssen. Denn aus diesen ging teilweise nicht einmal hervor, welche Zusammensetzung das gelieferte und verwendete Material konkret hatte. Zumindest hätte er durch Hinzuziehung externen Sachverständs – sofern er hierzu selbst nicht in der Lage ist – verifizieren müssen, ob das angelieferte Material überhaupt geeignet ist, um die Raumbeständigkeit im Sinne des LV einzuhalten.

3. Haftungsfall „Anscheinsbeweis“

Die weitere Besonderheit dieses Falls liegt insbesondere auch darin, dass das Oberlandesgericht hier eine Beweislastumkehr zulasten des Objektüberwachers vorgenommen hat. Normalerweise muss vor Gericht – vereinfacht ausgedrückt – derjenige die für ihn günstigen Umstände im Rahmen des streitigen Verfahrens beweisen. Seitens des Anspruchstellers (in aller Regel bei derartigen Sachverhalten der geschädigte Kläger) bedeutet dies, dass dem Objektüberwacher die mangelhafte Objektüberwachung und das zum Schadensersatz führende Verschulden nachgewiesen werden muss. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts spricht jedoch das Vorliegen von Mängeln, die typischerweise im Rahmen der Objektüberwachung entdeckt werden müssen, für einen sogenannten Anscheinsbeweis dahingehend, dass tatsächlich mangelhaft überwacht wurde. Die daraus resultierende Beweislastumkehr verlangt nunmehr, dass nicht der Anspruchsteller die entsprechenden Umstände zu beweisen hat, sondern der Anspruchsgegner die Umstände beweisen muss, die zu seiner Entlastung führen. Dies führt zu einer extremen Erschwerung der Position auf Beklagtenseite und in aller Regel zum Prozessverlust.

4. Fazit

Aus dem Urteil lassen sich zwei wesentliche Hauptaugenmerke ableiten: Einerseits sollte der Objektüberwacher stets und strikt darauf achten, ob er zur Kontrolle der ihm obliegenden Bereiche die notwendige Sachkenntnis besitzt. Ist dies nicht der Fall, muss er seinen Auftraggeber hierüber in Kenntnis setzen und dahingehend beraten, dass gegebenenfalls (im Wege der Fachbauleitung) externe Sachverständige hinzuzuziehen sind. Keinesfalls darf er den Fehler begehen, bei gefahrträchtigen und schwierigen Arbeiten über eine Kontrolle einfach hinwegzugehen. Eine „Kontrolle am Schreibtisch“ ist in keinem Fall (auch nicht für eine notwendige Kontrolle einfacher Handwerksarbeiten o. Ä.) ausreichend.

Die hier erfolgte Heranziehung des Anscheinsbeweises verdeutlicht überdies – wieder einmal –, wie wichtig eine sorgfältige Dokumentation der vorgenommenen Überwachung ist. Liegt ein Sachverhalt mit entsprechenden Mängeln vor, die üblicherweise im Rahmen einer ordnungsgemäßen Objektüberwachung entdeckt werden, schützt allein eine sorgfältige und substantiierte Möglichkeit des Vortrags den Objektüberwacher davor, in die für ihn extrem nachteilhafte Situation des Anscheinsbeweises zu geraten.



Autor



Dr. Till Fischer
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Henkel Rechtsanwälte
Mannheim
www.Henkel-RAe.de
www.Brandschutzrecht.com