



HAFTUNG

Selbst gemacht ...

Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

...ist nicht selbst überwacht!

Bauüberwachung bei Eigenleistungen des Bauherrn – Pflichtenkreis, Haftungsrisiken und Mitverschulden

Nach einer in der Praxis weit verbreiteten Vorstellung führen Eigenleistungen des Bauherrn zu einer Entlastung des Architekten. Diese Annahme hält einer rechtlichen Überprüfung jedoch regelmäßig nicht stand. Haftungsrechtlich gilt vielmehr: Eigenleistung ist kein Gegenbegriff zur Bauüberwachung. Sie hebt planerische und überwachungsbezogene Pflichten nicht auf, sondern kann sie – abhängig von Art und Gefährlichkeit der Arbeiten – sogar intensivieren.

Vor diesem Hintergrund verdient der Hinweisbeschluss des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts gleich zu Beginn dieses Jahres besondere Aufmerksamkeit. Die Entscheidung führt bekannte Grundsätze konsequent fort und verdeutlicht, welche Risiken Bauvorhaben bergen, bei denen der Bauherr selbst ausführend tätig wird.

Grundsatz: Eigenleistung ändert die Verantwortungsstruktur nicht

Ausgangspunkt der Entscheidung ist ein haftungsrechtlicher Grundsatz, den das Gericht unmissverständlich formuliert.

→ „Der mit Planung und Bauüberwachung beauftragte Architekt wird nicht dadurch von diesen Verpflichtungen frei, dass der Bauherr Arbeiten in Eigenleistung vornimmt. Vielmehr schuldet der Architekt dem Bauherrn in diesem Fall grundsätzlich die gleiche Planung und die gleiche sorgfältige Bauüberwachung wie bei Ausführung durch ein Fremdunternehmen.“

Damit ist die dogmatische Linie klar gezogen. Maßgeblich ist nicht, wer die Arbeiten tatsächlich ausführt, sondern welcher Erfolg geschuldet ist. Die Verantwortungsstruktur des Architektenvertrags verschiebt sich durch Eigenleistungen nicht automatisch. Vielmehr bleibt der Architekt Koordinator des Baugeschehens und dafür verantwortlich, dass die Planung in einer Art und Weise umgesetzt wird, die den geschuldeten Werkerfolg sichert!

Bauüberwachung als funktionsbezogene Pflicht

Zwar darf der Architekt grundsätzlich davon ausgehen, dass der Bauherr die von ihm übernommenen Arbeiten bewältigen kann. Dieses Vertrauen ist jedoch begrenzt. Insbesondere bei technisch anspruchsvollen oder schadensgeneigten Leistungen reicht eine formale oder punktuelle Kontrolle regelmäßig nicht aus.

Das Gericht stellt insoweit ausdrücklich fest, dass auch der Umstand,

→ „dass kein Fachunternehmen die Arbeiten ausführte, sondern der Bauherr persönlich“, haftungsrechtlich von Bedeutung ist. „Auch dies begründet eine steigende Intensität der Überwachungspflicht.“

Die Bauüberwachung orientiert sich damit nicht am formalen Leistungsbild, sondern an der konkreten Gefährlichkeit des Gewerks und an der Frage, ob die geplante Konstruktion auch tatsächlich funktionsgerecht hergestellt wird.

Schadensanfällige Leistungen als Haftungstreiber

Im entschiedenen Fall betraf dies die Herstellung der Winddichtigkeit eines Dachgeschosses. Gerade bei solchen funktionsrelevanten Ebenen genügt nach Auffassung des Gerichts keine bloße Sichtprüfung. Vielmehr bedarf es einer engmaschigen Kontrolle der Ausführung. Wörtlich heißt es:

→ „Bei einer dichtenden Ebene müsste der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt meterweise diese Ebene kontrollieren, damit sichergestellt sei, dass insofern die Dichtebene auch wirklich bestehe.“

Auch wenn diese Formulierung im Zuge der Beweisaufnahme seitens des beauftragten Sachverständigen getroffen wurde, so wurde sie jedenfalls seitens des entscheidenden Senats bestätigt und entfaltet somit für die Praxis bemerkenswerte Folgen: Sie verdeutlicht, dass Bauüberwachung in solchen Bereichen nicht nur begleitend, sondern substantiell erfolgen muss. Wer schadensgeneigte Arbeiten lediglich „mitlaufen lässt“, läuft Gefahr, seine Überwachungspflichten zu verfehlen – mit entsprechendem Haftungsrisiko.

Kontinuität der Rechtsprechung: Keine Sonderbehandlung von Eigenleistungen

Die Entscheidung des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts steht nicht isoliert im Raum. Vielmehr knüpft sie an eine seit Langem gefestigte Rechtsprechung an, die Eigenleistungen des Bauherrn haftungsrechtlich nicht als Sonderfall, sondern als besondere Ausprägung der Bauausführung behandelt. Bereits mit Urteil vom 21.05.2004 hat das OLG Düsseldorf grundlegende Leitlinien formuliert, die bis heute nichts an Aktualität verloren haben.

Das Gericht stellte bereits damals klar, dass die Übernahme von Eigenleistungen durch den Bauherrn nicht zu einer Reduzierung der Sorgfaltsanforderungen auf Seiten des Architekten führt. Wörtlich heißt es,

→ „auch bei Eigenleistungen trifft denjenigen, der die Architektenleistung der Bauüberwachung übernommen hat, mindestens dieselbe Sorgfaltspflicht bei der Veranlassung der zur Umsetzung seiner Planung erforderlichen Arbeiten wie bei Erstellung durch einen Bauunternehmer.“

Damit wurde frühzeitig deutlich gemacht, dass Eigenleistung haftungsrechtlich keine „dritte Kategorie“ neben Fachunternehmer und Generalunternehmer bildet. Für den Pflichtenkreis des Architekten bleibt vielmehr entscheidend, dass seine Planung umgesetzt und der vertraglich geschuldete Erfolg erreicht wird. Wer Eigenleistungen technisch und wirtschaftlich begleitet, kann sich deshalb nicht darauf berufen, dass der Bauherr selbst Hand angelegt hat.

Besondere Bedeutung misst das OLG Düsseldorf dabei der Anleitungspflicht gegenüber nicht fachkundigen Bauherren zu. Das Vertrauen in die Fähigkeiten des Bauherrn ist nach dieser Rechtsprechung nur begrenzt tragfähig. Denn

→ „hinsichtlich der Gesamtplanung und der Überprüfung der Einhaltung der Pläne ist gerade von dem Architekten, der Eigenleistungen technisch und wirtschaftlich begleitet, zu fordern, dass er die erforderlichen Anweisungen in einer auch für Nichtfachleute verständlichen Weise eindeutig gibt.“

Diese Aussage verdeutlicht, dass sich die Bauüberwachung bei Eigenleistungen nicht auf ein bloßes „Dabeisein“ beschränken darf. Vielmehr verlangt sie eine aktive Steuerung des Bauablaufs, klare Vorgaben und eine Kontrolle, die sicherstellt, dass die Planung auch tatsächlich in der vorgesehenen Weise realisiert wird. Schweigen oder Untätigkeit stellen danach kein neutrales Verhalten dar, sondern können ihrerseits eine eigenständige Pflichtverletzung begründen.

Das OLG Düsseldorf zieht aus diesem Ansatz eine ebenso klare wie praxisrelevante Konsequenz: Fehlt es an konkreten Anweisungen oder nachvollziehbarer Überwachung, ist in der Regel

→ „von einem Überwachungsfehler auszugehen.“

Dies ist jedenfalls dann der Fall, wenn der Architekt weder Anweisungen erteilt noch darlegt, in welcher Weise er seiner Überwachungspflicht nachgekommen ist.

Zugleich grenzt die Entscheidung sauber ab, wo das berechtigte Vertrauen des Architekten in die Eigenleistung des Bauherrn endet. Zwar könne der Architekt grundsätzlich davon ausgehen, dass der Bauherr die für einzelne Gewerke erforder-



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de



Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

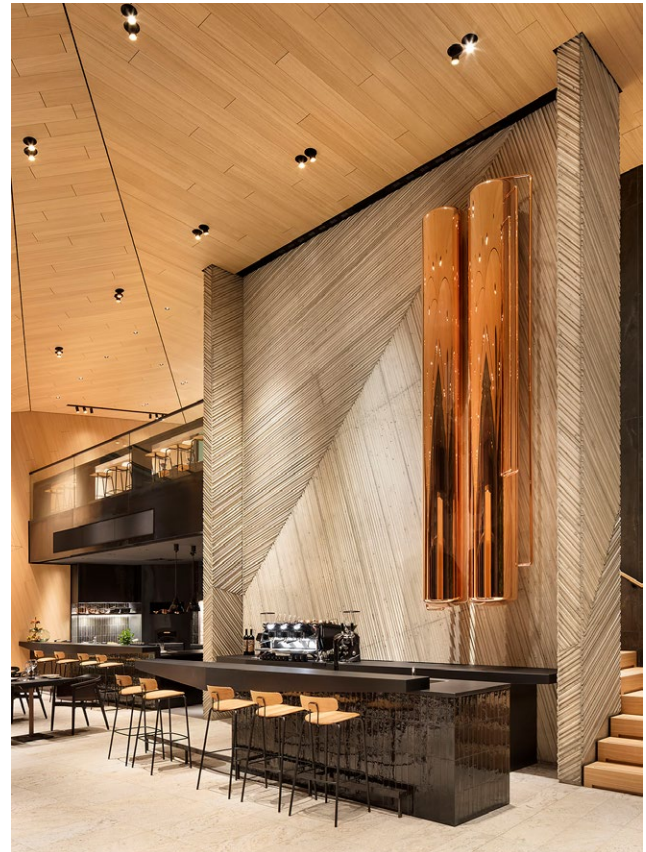


Foto: Ken Schluchtmann, diephotodesigner.de

derlichen Fähigkeiten besitzt. Dieses Vertrauen betreffe jedoch nur die Ausführung im Einzelfall, nicht aber die Verantwortung für die Gesamtplanung und deren Einhaltung. Auch insoweit formuliert das Gericht ausdrücklich, dass die eigenverantwortliche Ausführung einzelner Leistungen den Architekten nicht von seiner übergeordneten Koordinations- und Kontrollverantwortung entbindet.

Vor diesem Hintergrund erscheint die Entscheidung des OLG Schleswig aus diesem Jahr weniger als Fortentwicklung, sondern vielmehr als konsequente Fortschreibung dieser Linie. Die dort betonte Gleichwertigkeit der Pflichten bei Eigenleistung und Fremdausführung sowie die Forderung nach einer gesteigerten Überwachungsintensität bei schadensgeneigten Arbeiten stehen in unmittelbarer Kontinuität zur älteren Rechtsprechung. Eigenleistungen sind damit seit Langem kein haftungsrechtlicher Ausnahmefall, sondern Auslöser besonders klar formulierter Anforderungen an Planung, Anleitung und Bauüberwachung.

Eigenleistung und Mitverschulden des Bauherrn

Vor insoweit Hintergrund liegt es nahe, dass die Rechtsprechung spiegelbildlich auch an den Bauherrn erhöhte Anforderungen stellt, wenn dieser sich trotz erkennbarer Risiken zur eigenständigen Ausführung entschließt.

Trotz der fortbestehenden Verantwortung des Architekten berücksichtigt das Gericht zu Recht auch ein Mitverschulden des Bauherrn (§ 254 BGB). Wer technisch anspruchsvolle Arbeiten übernimmt, ohne hierfür über die erforderliche Fachkunde zu verfügen, trägt insoweit ein eigenes Risiko.

Der Senat (OLG Schleswig) hält im konkreten Fall eine Mitverschuldensquote von 40 % für vertretbar. Ausschlagge-

bend ist dabei nicht die Eigenleistung als solche, sondern deren Zusammenwirken mit fehlender Detailplanung, unzureichender Einbindung des Architekten und der besonderen Schadensanfälligkeit der betroffenen Arbeiten.

Gleichwohl bleibt festzuhalten: Das Mitverschulden des Bauherrn ersetzt die Pflichtverletzung des Architekten nicht. Es führt lediglich zu einer Anspruchskürzung, nicht zu einem vollständigen Haftungsausschluss!

Keine Entlastung durch fehlende Einbindung

Der beklagte Architekt hatte sich darauf berufen, der Bauherr habe ihn in die Eigenleistung nicht hinreichend eingebunden. Auch diesem Argument erteilt das Gericht eine klare Absage. Der bloße Hinweis auf eine faktische Nichtbeteiligung genügt nicht, um den Pflichtenkreis zu reduzieren. Entscheidend ist, dass der Architektenvertrag fortbesteht und keine eindeutige Herausnahme einzelner Leistungen vereinbart wurde.

Anders formuliert: Eine konkludente Entbindung von Überwachungs- oder Planungspflichten wird nur ausnahmsweise angenommen werden können. Gerade bei funktionsrelevanten und schadensgeneigten Bauteilen bedarf es hierfür klarer, dokumentierter Absprachen.

Bedeutung der Detailplanung

Eng damit verknüpft ist die Frage der Planungstiefe. Der Architekt schuldet nicht lediglich eine planerische Grundidee, sondern eine Planung, die eine funktionstaugliche Umsetzung ermöglicht. Fehlen bei kritischen Gewerken die erforderlichen Details, liegt hierin regelmäßig eine eigenständige Pflichtverletzung.

Gerade bei Eigenleistungen steigt damit die Anforderung an Verständlichkeit und Umsetzbarkeit der Planung. Wer keine ausreichenden Details vorgibt, kann sich später nicht ohne Weiteres darauf berufen, die Ausführung sei fehlerhaft erfolgt.

Dokumentation als zentrales Enthaltungsinstrument

Die Entscheidung verdeutlicht schließlich die Bedeutung der Dokumentation. Hinweise auf Risiken, auf fehlende Fachkunde oder auf die Grenzen der Eigenleistung sollten nicht nur mündlich erfolgen, sondern nachvollziehbar festgehalten werden.

Es kann nicht oft genug wiederholt werden: Im Haftungsprozess zählt nicht, was gemeint war, sondern was nachweisbar angeordnet und überwacht wurde. Gerade bei Eigenleistungen ist eine klare, schriftliche Fixierung der Rollen, Risiken und Hinweise regelmäßig das wirksamste Mittel zur Haftungsabgrenzung.



Autor



Richard Geiss

Rechtsanwalt

Köln

Richard.geiss@rechtsanwalt-koenn.de

Fazit:

Eigenleistungen des Bauherrn führen nicht zu einer Reduzierung der architektonischen Verantwortung. Sie erhöhen im Gegenteil häufig die Anforderungen an Planung, Anleitung und Bauüberwachung. Das Urteil bestätigt, dass Haftung im Bauprozess nicht an der Frage anknüpft, wer ausführt, sondern wer für das Funktionieren verantwortlich bleibt.

Für die Praxis folgt daraus zugleich die erhebliche Bedeutung einer ausreichenden und detaillierten Dokumentation. Gerade bei Eigenleistungen entscheidet nicht allein die tatsächlich erbrachte Überwachungs- oder Hinweistätigkeit, sondern deren Nachweisbarkeit. Schriftlich festgehaltene Anweisungen, Risikoauflösungen, Hinweise auf fehlende Fachkunde sowie klar dokumentierte Abstimmungen zu Umfang und Grenzen von Eigenleistungen wirken entlastend – nicht nur in einem möglichen Gerichtsverfahren, sondern bereits im Vorfeld im Dialog mit der eigenen Berufshaftpflicht. Dokumentation ist damit kein formaler Annex der Bauüberwachung, sondern ein zentrales Instrument aktiver Haftungsprävention.



Foto: Ken Schluttmann, diephotodesigner.de