



Bauüberwachung: Muss der Objektüberwacher ständig vor Ort sein?

| Ein Architekt muss die Zuverlässigkeit und Qualität des ausführenden Unternehmers einschätzen. Er kann und muss prüfen, ob die Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen vorliegen, dass das konkrete Gewerk mangelfrei ausgeführt wird. Er muss aber – vor allem bei einfachen Tätigkeiten – nicht ständig vor Ort sein. |

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Dresden für die Verlegung von Parkett entschieden. Das Urteil wird mit hoher Wahrscheinlichkeit Signalwirkung ausüben. Das liegt insbesondere daran, dass die Rechtsprechung bisher hohe Anforderungen an die Qualität der Bauüberwachung stellt. Diese stehen aber im krassen Widerspruch zu den Honoraren für die Leistungsphase 8 (vor allem für die Überwachung auf der Baustelle). Hier könnte folgende Aussage des OLG noch interessant sein: Die Leistungsphase 8 verpflichtet den Architekten, bei der bautechnischen Abnahme zugegen zu sein und in diesem Zeitpunkt erkennbare Mängel anzuzeigen. Er verletzt seine Kontroll- und Anzeigepflichten aber nicht, wenn diese Mängel für ihn zu dem Zeitpunkt nicht mehr erkennbar waren.

Quelle | OLG Dresden, Urteil vom 25.1.2018, 10 U 780/17, Abruf-Nr. 207253 unter www.iww.de.