

BAUBETREUER KANN HAFTEN

OLG Düsseldorf, Urteil vom 8.5.2009 — Aktenzeichen: 22 U 184/08

Sachverhalt

Die Bauherren beauftragten einen Baubetreuer mit der Betreuung ihres Bauvorhabens in wirtschaftlicher Hinsicht. Zu seinen Pflichten gehörte nach dem Inhalt des schriftlichen Vertrages „die Auswahl der Handwerker, die Erteilung von Aufträgen nach Weisung der Bauherren, die Kontrolle der Handwerker auf zügige Arbeit, Überwachen der Handwerkerleistungen auf Übereinstimmung mit Plänen und ordentliche mangelfreie Arbeit, erforderlichenfalls in Zusammenarbeit mit dem Architekten, nicht jedoch die technische Bauleitung, die beim Architekten verbleibt“.

Später gab es Wasserschäden, weil sich Niederschlagswasser in den Lichtschächten des Hauses aufstaute und in die Kellerräume eindrang. Der Erdbauunternehmer hatte entgegen den Vorgaben des Architekten zur Rückverfüllung der Arbeitsräume nicht Kies eingebaut, sondern den früheren Boden, der nicht hinreichend versickerungsfähig war. Der Baubetreuer hatte den Erdbauunternehmer nicht überwacht.

Die Bauherren nahmen nun den Baubetreuer wegen dieser Feuchteschäden auf Schadensersatz in Anspruch.

Der überraschte Baubetreuer wies jegliche Haftung von sich; er meinte, er habe doch nur die „wirtschaftliche“ Baubetreuung übernommen und vertrat überdies die Auffassung, die Bauherren mögen sich doch an den Architekten halten.

Entscheidung

Das OLG Düsseldorf folgte diesen Erwägungen des Baubetreuers nicht. Es war der Ansicht, dass der Baubetreuer werkvertragliche Leistungen erbracht habe; seine Haftung sei nicht beschränkt, er habe vielmehr (auch) typische Leistungen der Objektüberwachung übernommen und hafte daher „wie ein Bauleiter“ auf werkvertraglicher Grundlage.