

Gibt es eine  
Mindestpräsenz?

► Bauüberwachung aktuell

### Wie oft muss die Bauüberwachung vor Ort sein?

| Wie häufig muss die Bauüberwachung auf der Baustelle sein? Diese Frage erhitzt seit Jahren die Gemüter. PBP versucht sich an einer Antwort. |

Es gibt weder in der HOAI noch in der Rechtsprechung konkrete Angaben, wie oft (bei welcher Projektgröße oder welcher Projektkomplexität) die Bauüberwachung auf der Baustelle anwesend sein muss. Die Rechtsprechung hat lediglich festgestellt, dass sich die Intensität der Bauüberwachung nach den fachtechnischen Anforderungen und der Zuverlässigkeit der ausführenden Unternehmen richtet. Das bedeutet im Ergebnis, dass Ihr Auftraggeber eine Mindestpräsenz auf der Baustelle nur verlangen kann, wenn

- dies im Vertrag konkret vereinbart wurde oder
- es konkrete Anhaltspunkte dafür gibt, dass Ihre Präsenz nicht reicht, um eine möglichst mangelfreie Bauausführung zu gewährleisten.

**Wichtig** | Die Rechtsprechung hat sich bisher auch nicht explizit dazu geäußert, ob die Bauüberwachung das Entstehen von Mängeln verhindern muss oder ob sie Mängel lediglich erkennen und rügen muss. In der Fachwelt werden unterschiedliche Auffassungen vertreten. Ja nach Auffassung hat das auf Ihren Personaleinsatz erhebliche Auswirkungen. Übereinstimmung besteht wohl darüber, dass Sie die Präsenz auf der Baustelle erhöhen müssen, wenn die Anzahl an Ausführungsmängeln zunimmt. Wer dem nicht nachkommt (was durch Bautagesberichte nachweisbar ist), kommt in Schwierigkeiten.

► Architektenrecht

### Probearbeit für geplante Festanstellung: HOAI-Honorar fällig

| Vereinbaren Sie mit einem freien Mitarbeiter ein günstiges Stundenhonorar, weil beide bei erfolgreicher Zusammenarbeit eine Festanstellung in Ihrem Büro planen, müssen Sie trotzdem damit rechnen, ein HOAI-Honorar zahlen zu müssen. Das lehrt eine Entscheidung des OLG Oldenburg. |

Im konkreten Fall war ein Architekt als „Einzelkämpfer“ selbstständig tätig. Weil ihm das zu unsicher war, bewarb er sich um eine Stelle als angestellter Architekt. Es wurde vereinbart, dass der Architekt im ersten halben Jahr als freier Mitarbeiter arbeiten sollte. Die Leistungen sollte er auf Stundenhonorarbasis abrechnen. Der vereinbarte Stundenlohn wurde auf Grundlage der Nettogehaltsvorstellung des Architekten ermittelt und ergab ein sehr günstiges Stundenhonorar. Später kam es zum Bruch. Die Zusammenarbeit wurde beendet. Der Architekt erstellte eine Schlussrechnung auf Grundlage der HOAI nach dortigen Mindestsätzen und forderte über 178.000 Euro.

Das OLG gab ihm recht. Die Abrechnung nach den Mindestsätzen der HOAI durch einen freien Mitarbeiter ist auch bei einem vereinbarten Stundenhonorar gestattet und nicht treuwidrig. Die pauschale Behauptung des Auftraggebers, er selbst habe mit seinen Auftraggebern Honorarvereinbarungen unterhalb der Mindestsätze geschlossen, steht dem nicht entgegen (OLG Oldenburg, Urteil vom 21.11.2017, Az. 2 U 73/17, Abruf-Nr. 201877).

Verträge mit freien  
Mitarbeitern haben  
ihre Tücken