

Vortragsreihe

„Architektur mit Recht“

architektur centrum hamburg

Vortrag am 13. November 2025

von Rechtsanwalt Prof. Friedrich-Karl Scholtissek



SCHOLTISSEK : KRAUSE-ALLENSTEIN
KANZLEI FÜR BAU - UND ARCHITEKTENRECHT

Schlüterstraße 6

20146 Hamburg

Tel.: 040 / 441 40 936

Fax: 040 / 445 06 390

E-Mail: info@sk-anwaelte.de

1.

Fallbearbeitung

Der Bauherr beauftragte den Architekten im Jahre 2008 mit der Überwachung von Fassadensanierungsarbeiten sowie die Begleitung der Abnahme der Gewerke. Die **Teilleistung lit. g)**, bezogen auf die damalige **HOAI** (heute entsprechend der **Anlage 10, 10.1, LPH 8 lit. p)**, „**Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel**“), war **nicht** beauftragt. Die Abnahme der Bauleistungen erfolgte am 26.03.2009. Eine ausdrückliche Abnahme der beauftragten Architektenleistungen gab es **nicht**. Architektenseitig wurde am 29.06.2009 die Schlussrechnung übergeben. Der Bauherr zahlte am 12.08.2009 ohne Beanstandung die Schlussrechnung vollständig.

Am 18.06.2015 zeigte der Bauherr dem Architekten mutmaßliche Feuchtigkeitsmängel der Fassade an und leitete am 09.03.2018 ein selbständiges Beweisverfahren ein. Der gerichtliche Sachverständige stellte mehrere wesentliche und im Zuge einer Überwachung schon während der Ausführung erkennbare Baufehler fest. Das Beweisverfahren endete im Juni 2022. Das zwischenzeitlich insolvent gegangene bauausführende Unternehmen stand für Schadensersatzansprüche **nicht** mehr zur Verfügung. Der Bauherr verklagt nunmehr den Architekten auf Schadensersatz aufgrund von Überwachungsfehlern in Höhe von rund € 740.000,00. **Mit Erfolg?**

vgl. zum Fall: OLG Schleswig, Urteil vom 25.06.2025 – 12 U 67/24
(= **Anlage 1** zum Skript)

2.

HOAI-Basishonorarsatz und etwaiger gefährdeter Versicherungsschutz

Die HOAI ist **nicht** mehr verbindliches Preisrecht. Seit dem

EuGH-Urteil vom 04.07.2019 – Rs. C-377/17 –,

existieren **keine** verbindlichen Mindest- und Höchstsätze mehr.

Da sich zwischenzeitlich herausstellt, dass die Planungsbüros erheblich sich auch in einem Vergütungswettbewerb befinden, stellt sich nicht selten die **Frage**, wie es sich verhält, wenn **beispielhaft** lediglich 70 % des Basishonorarsatzes abgerechnet werden; **entfällt dann auch auf den Schadenfall lediglich eine Quote von 70 % für die Schadensregulierung?**

Antwort:

Es ist zu unterscheiden:

2.1 **Grundsätzlich:** Aktuelle Berufshaftpflichtversicherungen decken Planungsfehler unabhängig vom vereinbarten Honorar. Dennoch sind die **Voraussetzungen** zu beachten, damit der Versicherungsschutz **nicht** gefährdet wird, nämlich:

- ➔ Die jeweils betreffende Tätigkeit der/des Architektin/Architekten **muss** im Rahmen der Police versichert sein. Folglich ist jeweils, gerade bei abweichenden Tätigkeiten von der Gebäudeplanung, wie etwa das Erstellen von Machbarkeitsstudien, Sachverständigentätigkeiten etc., **immer** zu hinterfragen, ob dies vom Versicherungsschutz des Berufshaftpflichtversicherers auch gedeckt ist.
- ➔ Regelhaft **muss** das maßgebliche Projekt im vereinbarten Umfang der Leistungserbringung gegebenenfalls vorab an den Haftpflichtversicherer gemeldet werden und
- ➔ die jeweiligen Honorarumsätze müssen dem Haftpflichtversicherer korrekt gemeldet werden.

Vorgenanntes **beachtend**, gilt für aktuelle Berufshaftpflichtversicherungsbedingungen, bezogen auf die Berufshaftpflichtversicherung der Architektinnen/Architekten, dass das

vereinbarte Honorar auf die Schadensregulierung (eine etwaige Verquotelung) **keinen** Einfluss hat; allenfalls auf die Beitragshöhe, hingegen **nicht** auf die Höhe der Ersatzleistung.

- 2.2 Jedoch **gilt** zu berücksichtigen, dass es Altversicherungsverträge gibt, die teilweise Klauseln enthalten, die eine **Leistungskürzung** vorsehen, wenn das vereinbarte Honorar **deutlich** unter den noch damals geltenden **HOAI-Mindestsätzen** lag. Daher ist jeweils **zu empfehlen**, dass entsprechende Altverträge überprüft werden sollten, ob sich derartige Klauseln, mit einer entsprechenden **Deckungsreduzierung**, hierin befinden.
- 2.3 **Denn es bleibt Haftungsrealität:** Der Architekt/die Architektin haftet für Planungsfehler **vollumfänglich**. Dies ist auch vom vereinbarten Honorar regelhaft unabhängig. Es ist **nicht** davon auszugehen, dass bei einem verminderten Honorar auch lediglich eine minderwertige Leistung erbracht werden darf; sich damit das Haftungsrisiko vermindert.
- 2.4 Dies führt gleichermaßen zu dem **Warnhinweis**, bezogen auf jedes einzelne, weiter zu bearbeitende Objekt/Projekt, jeweils **sorgfältig** zu prüfen, ob die Deckungssumme des Haftpflichtversicherers ausreichend ist; dies etwaig nachverhandelt werden muss – unter Berücksichtigung jeweils zu bewertender spezifischer Projekte/Objekte. Gleichermäßen ist dies auch bei der **Vertragsgestaltung** zu berücksichtigen. Da die Haftpflichtversicherung des Architekten/der Architektin auch dem Bauherrn dient, ist es **nicht** unüblich, entsprechende vertragliche Regelungen auch dergestalt aufzunehmen, dass sich der Bauherr bei einer Erhöhung der Deckungssumme und damit auch einer Beitragserhöhung, an Letztgenannter finanziell beteiligt.

3.

Was ist der wesentliche Inhalt des „Bau-Turbo“

3.1 Am 31.10.2025 ist das Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung der in Kraft getreten.

Die wesentliche Neuerung ergibt sich aus **§ 246e BauGB**.

Diese lautet:

„1) Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient:

1.

der Errichtung Wohnzwecken dienender Gebäude,

2.

der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung zulässigerweise errichteter Gebäude, wenn hierdurch neue Wohnungen geschaffen oder vorhandener Wohnraum wieder nutzbar wird, oder

3.

der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung. Hat eine Abweichung für Vorhaben im Außenbereich oder eine Abweichung von Bebauungsplänen nach überschlägiger Prüfung voraussichtlich zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen, ist eine Strategische Umweltprüfung nach den §§ 38 bis 46 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Bei Vorhaben nach den Nummern 18.7 und 18.8 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bleibt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unberührt.

(2) Für die Zustimmung der Gemeinde nach Absatz 1 Satz 1 gilt § 36a entsprechend.

(3) Im Außenbereich sind die Absätze 1 und 2 nur auf Vorhaben anzuwenden, die im räumlichen Zusammenhang mit Flächen stehen, die nach § 30 Absatz 1,

Absatz 2 oder § 34 zu beurteilen sind. § 18 Absatz 2 Satz 2 und Absatz 3 Satz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes ist anzuwenden.

(4) Die Befristung nach Absatz 1 Satz 1 bezieht sich nicht auf die Geltungsdauer einer Genehmigung, sondern auf den Zeitraum, bis zu dessen Ende im bauaufsichtlichen Verfahren von der Vorschrift Gebrauch gemacht werden kann.

(5) Wird ein Vorhaben nach Absatz 1 zugelassen, können in entsprechender Anwendung der Absätze 1 bis 4 auch zugelassen werden:

1.

den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke,

2.

Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner dienen.“

Nach dieser Regelung sollen Abweichungen von Bebauungsplänen zugelassen werden können, wenn die Divergenz unter Würdigung nachbarrechtlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Hierzu liegt eine **Anlage 2** vor, die wie folgt lautet:

1.

Nachstehende Angaben sind nach § 7 Absatz 4 vom Vorhabenträger zu übermitteln, wenn nach § 7 Absatz 1 und 2, auch in Verbindung mit den §§ 8 bis 14, eine Vorprüfung durchzuführen ist.

a)

Eine Beschreibung des Vorhabens, insbesondere

aa)

der physischen Merkmale des gesamten Vorhabens und, soweit relevant, der Abrissarbeiten,

bb)

des Standorts des Vorhabens und der ökologischen Empfindlichkeit der Gebiete, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden können.

b)

Eine Beschreibung der Schutzgüter, die von dem Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden können.

c)

Eine Beschreibung der möglichen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffenen Schutzgüter infolge

aa)

der erwarteten Rückstände und Emissionen sowie gegebenenfalls der Abfallerzeugung,

bb)

der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

2.

Bei der Zusammenstellung der Angaben für die Vorprüfung ist den Kriterien nach Anlage 3, die für das Vorhaben von Bedeutung sind, Rechnung zu tragen. Soweit der Vorhabenträger über Ergebnisse vorgelagerter Umweltprüfungen oder anderer rechtlich vorgeschriebener Untersuchungen zu den Umweltauswirkungen des Vorhabens verfügt, sind diese ebenfalls einzubeziehen.

3.

Zusätzlich zu den Angaben nach Nummer 1 Buchstabe a kann der Vorhabenträger auch eine Beschreibung aller Merkmale des Vorhabens und des Standorts und aller Vorkehrungen vorlegen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeschlossen werden sollen.

4.

Wird eine standortbezogene Vorprüfung durchgeführt, können sich die Angaben des Vorhabenträgers in der ersten Stufe auf solche Angaben beschränken, die sich auf das Vorliegen besonderer örtlicher Gegebenheiten gemäß den in Anlage 3 Nummer 2.3 aufgeführten Schutzkriterien beziehen.

Selbige schärft die öffentlichen Belange, u.a. dadurch, dass die Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltauswirkungen verursachen. Diese Regelung ist bis zum **31.12.2030** befristet und beansprucht nur Geltung für den Wohnungsbau, die Erweiterung oder Änderung bestehender Wohngebäude und Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken.

Dabei ist jedoch auch Voraussetzung, dass die Gemeinde dem jeweils zustimmen muss (vgl. **§ 36a BauGB**). Die vorbezeichnete Norm lautet wie folgt:

„(1) Vorhaben nach § 31 Absatz 3 und § 34 Absatz 3b sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig, auch wenn die Gemeinde selbst die zuständige Bauaufsichtsbehörde ist. Die Gemeinde erteilt die Zustimmung, wenn das Vorhaben mit ihren Vorstellungen von der städtebaulichen Entwicklung und

Ordnung vereinbar ist. Sie kann ihre Zustimmung unter der Bedingung erteilen, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, bestimmte städtebauliche Anforderungen einzuhalten. Die Zustimmung der Gemeinde gilt als erteilt, wenn sie nicht binnen drei Monaten nach Eingang des Ersuchens der Genehmigungsbehörde verweigert wird; § 36 Absatz 2 Satz 2 zweiter Halbsatz gilt entsprechend.

(2) Die Gemeinde kann der betroffenen Öffentlichkeit vor der Entscheidung über die Zustimmung Gelegenheit zur Stellungnahme zu dem Antrag innerhalb angemessener Frist geben, höchstens jedoch innerhalb eines Monats. In diesem Fall verlängert sich die nach Absatz 1 Satz 4 anzuwendende Entscheidungsfrist um die Dauer der Stellungnahmefrist.

(3) Die Entscheidung der Gemeinde über die Zustimmung kann nur im Rahmen des Rechtsbehelfsverfahrens gegen die Zulassungsentscheidung überprüft werden.“

Auch der Außenbereich kann einbezogen werden, sofern er im räumlichen Zusammenhang mit Flächen nach den **§§ 30 ff. BauGB** steht. Weiterhin werden die Erfordernisse des Sich-Einfügens auch in **§ 34 Abs. 1 BauGB** gelockert, dies bedarf jedoch ebenfalls der Zustimmung der Gemeinde.

Ebenso ist **§ 9 Abs. 1, Nr. 23 BauGB** novelliert worden. Künftig könne demnach in begründeten Fällen Abweichungen von den Werten der TA-Lärm zugelassen werden.

Darüber hinaus wird die Möglichkeit der Gemeinden, Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung festzusetzen, was bis zum **31.12.2030** verlängert, wie es **§ 250 BGB** bestimmt.

Diese Norm lautet:

„Der Gläubiger kann dem Ersatzpflichtigen zur Herstellung eine angemessene Frist mit der Erklärung bestimmen, dass er die Herstellung nach dem Ablauf der Frist ablehne. Nach dem Ablauf der Frist kann der Gläubiger den Ersatz in Geld verlangen, wenn nicht die Herstellung rechtzeitig erfolgt; der Anspruch auf die Herstellung ist ausgeschlossen.“

Maßgeblich ist zu berücksichtigen, dass diese bundesgesetzlichen Regelungen (vgl. **wie zuvor**) unter dem Zustimmungserfordernis der Gemeinden stehen, was sich aus

dem grundrechtlichen Anspruch zur Wahrnehmung der Selbstverwaltungsaufgabe aus **Art. 28 Abs. 2 GG** ergibt.

3.2 Hamburg wird hier nunmehr, unter Berücksichtigung der Novellierung der Hamburger Bauordnung, nachziehen, die am 01.01.2026 in Kraft treten wird.

3.2.1 Ab dem 01.01.2026 ist beabsichtigt, dass die neue Hamburger Bauordnung in Kraft tritt.

Die **wesentlichen Änderungen** betreffen:

- **Erleichterung des Bauens im Bestand, insbesondere für die Umnutzung von Wohnungen**
- **Der Bestandsschutz wird erweitert. So müssen beispielsweise Bestandsgebäude nicht so ertüchtigt werden, dass sie dem Neubaustandard gleichen.**
 - Abweichungen von baurechtlichen Vorschriften sollen erleichtert werden. Hierbei steht im Vordergrund die Weiternutzung von bestehenden Gebäuden und/oder die Schaffung von neuem Wohnraum.
- **Durch kostenreduziertes und experimentelles Bauen wird beabsichtigt, den Wohnungsbaumarkt anzukurbeln.**
- **Genehmigungsfreistellung und beschleunigte Erteilung von Baugenehmigungen**
 - Genehmigungsfreistellung wird eingeführt für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und sogar kleinere Mehrfamilienhäuser, die im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans liegen und die das Baurecht vollständig einhalten. Es bedarf diesbezüglich nur noch einer Anzeige gegenüber der Baubehörde. Bereits einen Monat nach Einreichung der Bauvorlagen darf mit dem Bau begonnen werden. Eine Baugenehmigung ist nicht mehr erforderlich.

- Bei Grundstücken, die im Bereich eines alten Baustufenplans oder im Bereich einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung liegen, werden Wohngebäude im vereinfachten Genehmigungsverfahren genehmigt. Es gilt weiterhin die Genehmigungsfrist von 2 Monaten.

3.2.2 Das Portal „*Initiative kostenreduziertes Bauen*“ gibt wertvolle Hinweise bezogen auf unterschiedliche Themen, die zur Unterstützung der Initiative des kostengünstigen Bauens beigetragen. Es seien nur einige **Beispiele** herausgegriffen.

→ Baukosten senken durch die Optimierung von Planung und Prozessen

Es wird hervorgehoben, dass eine frühzeitige Abstimmung sowie effiziente Planungs- und Genehmigungsprozesse entscheidend sind, um Mehrkosten durch Verzögerungen zu vermeiden. Viele Bausteine geben wichtige und praktikable Hinweise, um die

- richtige Analyse von Kostentreibern im Wohnungsneubau und Ersparnis bei Kosten und Emissionen zu ermitteln oder auch
- die Bildung von Bauteams zu unterstützen.

→ Optimierte Prozesse und Planung

Entwicklung von Musterverträgen, wie

- Vertrag über Architektenleistungen im Bauteam
- Vertrag über GU-Kooperationsleistungen im Bauteam

Voraussichtliche Einstellung im November 2025, auf der maßgeblichen Seite:

„www.bezahlbarbauen.hamburg.de“

3.2.3 Kritisch ist zu bewerten, ob und inwieweit die im Werkzeugkasten „*Mustervertragsklauseln zur rechtssicheren Anwendung des Hamburg-Standards*“ bezogen auf die einzelnen derzeit vorliegenden Musterklauseln

- **Schallschutzstandards**

„keine Anforderung an die Trittschalldämmung von Balkonen und Dachterrassen“

- **Mustervertragsklausel Schallschutzstandards**
„Mindestschallschutz nach DIN 4109-1“
- **Mustervertragsklausel technische Standards**
„Reduzierung der Norminnenraumtemperaturen“
- **Mustervertragsklausel technische Standards**
„Ausstattung nach DIN 18050-2 Tabelle 2 Anzahl Steckdosen“

den Hinweisanforderungen genügt.

Da die Rechtsprechung an die Aufklärungspflichten, verbunden mit entsprechend aufzuzeigenden Konsequenzen bei nicht Einhalten eines erwarteten Standards strenge Voraussetzungen knüpft, ist es mit abschwächenden Warnhinweisen nicht getan. Zwingend erforderlich ist es, auf die Konsequenzen eines verminderten Standards hinzuweisen. Hierfür hat die Rechtsprechung insbesondere die des Bundesgerichtshofes in der Vergangenheit bereits strenge und maßgebliche **Katalog-Voraussetzungen** erarbeitet, die es gilt, **zwingend zu beachten**.

Hamburg tritt, unter Berücksichtigung des Vorgesagten auch damit hervor, dass es die technischen Standards, bezogen auf die Ausführung der Bauleistungen, gerade im Abgleich mit den allgemein anerkannten Regeln der Technik, herabsetzen will.

Dabei bleiben jedoch **Fragen** der rechtlichen Rahmenbedingungen noch ungeklärt. Diese müssen sämtliche Beteiligte, Bauherren, Architektinnen/Architekten und ausführende Unternehmerinnen/ Unternehmer in ihren jeweiligen vertraglichen Bewertungsfokus **kritisch** einbeziehen.

4.

Risiken beim Bauen im Bestand für die/den Architektin/Architekten

Bauen im Bestand ist risikobehaftet, und zwar bereits sehr frühzeitig, bezogen auf die zu beginnenden Leistungsphasen, so insbesondere hinsichtlich der **LP 1 (Grundlagenermittlung)**.

Diese stellt sich, unter Inbezugnahme auf die **Gebäudeplanung** und damit der **Anlage 10, 10.1, LP 1 HOAI**, wie folgt dar:

LPH 1 Grundlagenermittlung	
Grundleistungen	Besondere Leistungen
a) Klären der Aufgabenstellung auf Grundlage der Vorgaben oder der Bedarfsplanung des Auftraggebers b) Ortsbesichtigung c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	– Bedarfsplanung – Bedarfsermittlung – Aufstellen eines Funktionsprogramms – Aufstellen eines Raumprogramms – Standortanalyse – Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung – Beschaffen von Unterlagen, die für das Vorhaben erheblich sind – Bestandsaufnahme – technische Substanzerkundung – Betriebsplanung – Prüfen der Umwelterheblichkeit – Prüfen der Umweltverträglichkeit – Machbarkeitsstudie – Wirtschaftlichkeitsuntersuchung – Projektstrukturplanung – Zusammenstellen der Anforderungen aus Zertifizierungssystemen – Verfahrensbetreuung, Mitwirken bei der Vergabe von Planungs- und Gutachterleistungen

Bei der Beauftragung dieser Leistungen schließt dies eine Beratung zum gesamten Leistungsbedarf ein. Dabei sollen die Probleme, die sich aus der Bauaufgabe, den Planungsanforderungen und den Zielvorstellungen ergeben, untersucht, analysiert und geklärt werden. Hierzu formuliert der

BGH, Urteil vom 20.06.2013 – VII ZR 4/12, ZfBR 2013, 662, Rn. 16,

wie folgt:

„1. a) Zu einem Schadensersatzanspruch gemäß §§ 635, 633 Abs. 1 BGB kann auch eine fehlerhafte Grundlagenermittlung führen (Korbion in: Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 8. Aufl., § 33 Rn. 75). Nach den getroffenen Feststellungen war die Beklagte zu 1 unter anderem mit der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) beauftragt. Die Grundlagenermittlung schließt eine Beratung zum gesamten Leistungsbedarf ein (vgl. § 15 Abs. 2 Nr. 1 HOAI). Dabei sollen die Probleme, die sich aus der Bauaufgabe, den Planungsanforderungen und den Zielvorstellungen ergeben, untersucht, analysiert und geklärt werden. Dazu gehört das Abfragen und Besprechen der Wünsche, Vorstellungen und Forderungen des Auftraggebers (Koeble in: Locher/Koeble/Frik, HOAI, 9. Aufl., § 15 Rn. 15; Koeble in: Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 3. Aufl., Teil 12 Rn. 404; Neuenfeld, NZBau 2000, 405, 406; zu § 33 HOAI 2009 i.V.m. Anlage 11 siehe Koeble in: Locher/Koeble/Frik, HOAI, 11. Aufl., § 33 Rn. 28 f.). Die sachgerechte Beratung des Auftraggebers schließt die Erörterung standort-bezogener Gefahren ein. Es kommt für den Architekten unter anderem darauf an, die Vorstellungen des Bauherrn in einen technisch vertretbaren und darüber hinaus überhaupt ausführbaren Rahmen zu bringen (Korbion in: Korbion/ Mantscheff/Vygen, HOAI, 6. Aufl., § 15 Rn. 32; ebenso zu § 33 HOAI 2009: Korbion in: Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 8. Aufl., § 33 Rn. 62).“

Es kommt für den/die Architekten/Architektin u.a. darauf an, die Vorstellungen des Bauherrn in einen technisch vertretbaren und darüber hinaus ausführbaren Rahmen zu bringen. Planerseitig ist der Bauherr insbesondere über bekannte Risiken und Standortgefahren zu beraten und mit ihm die möglichen Probleme des Bauvorhabens eingehend zu erörtern, um auf dieser Grundlage eine eigenständige Entscheidung des Bauherrn über das weitere Vorgehen herbeizuführen,

so auch *OLG Köln, Urteil vom 19.08.2014 – I-22 U 12/13 –, Rn. 46.*

Dabei kann das Planen und Bauen im Bestand ein besonderes Risiko bergen.

Das Risiko besteht bezüglich der **Frage**, ob der Umbau eines vorhandenen Gebäudes mit den geplanten Maßnahmen überhaupt möglich ist oder – z.B. wegen der statischen Sicherheit – zusätzliche umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind, die unter Umständen erhebliche zusätzliche Kosten mit sich bringen. Es besteht daher für den Architekten der Rechtsprechung zufolge eine intensive Bauwerkserkundungspflicht. Er hat zu prüfen, ob die vorhandenen Bauunterlagen und der Zustand des Gebäudes eine sichere Grundlage für das geplante Bauvorhaben sind. Den Architekten trifft die **Pflicht**, den Bauherrn möglichst frühzeitig darüber aufzuklären, welche Beurteilungsgrundlagen vorhanden sind und ob Risiken bestehen, insbesondere ob zur abschließenden Beurteilung weitere kostenträchtige Untersuchungen nötig sind, gegebenenfalls auch zusätzliche kostenträchtige Maßnahmen,

vgl. hierzu auch jüngst *OLG Stuttgart, Urteil vom 17.12.2024 – 10 U 38/24 –, ZfBR 2025, 243 ff.*

5.

Sanierung oder Neubau?

Immer wieder geschieht es im Zuge der Bearbeitung von Bestandsgebäuden, dass dem/der Architekten/Architektin bauherrenseitig der Vorhalt gemacht wird, in der Nachschau wäre es günstiger gewesen, einen Neubau zu errichten, denn die Sanierung des Altbestandes durchzuführen. Auch hiermit hatte sich das

OLG Stuttgart, Urteil vom 17.12.2024 – 10 U 38/24

zu befassen. Dabei ist hervorhebenswert Folgendes:

- 5.1 Immer ist hinsichtlich solcher Vorhalte (vgl. oben) der Bauherren die **Frage** zu untersuchen, ob eine Pflichtverletzung dem Architekten insoweit vorgehalten werden kann. Diese muss sich aus dem begründeten Architektenvertrag ergeben, also bezogen auf die dem Architekten übertragenen Leistungsinhalte. Hat die Bauherrenseite den Planer weder ausdrücklich noch konkludent damit beauftragt, zunächst eine Entscheidungshilfe, hinsichtlich der Sanierungswürdigkeit des Gebäudes an die Hand zu geben, vielmehr die Beauftragung von Beginn an darauf hinausläuft, einen Umbau des Gebäudes und eine entsprechende Planung vorzunehmen – und ergeben die Gesamtumstände hiervon nichts Abweichendes, dass der Planer zu einer entsprechenden Beratung verpflichtet wäre –, liegt eine Pflichtverletzung **nicht** vor. Denn aus den vertraglichen Grundlagen kann eine entsprechende Pflicht sodann **nicht** entnommen werden.
- 5.2 Will die Bauherrenseite eine weitergehende Beauftragung des Planers, hinsichtlich einer Alternativbetrachtung (insbesondere auch bezogen auf die Wirtschaftlichkeit, Neubau und im Abgleich eine Sanierung), würde dies auch regelhaft zwei komplett vergleichende Planungen des Umbaus bzw. des kompletten Neubaus voraussetzen. Liegt eine solche Beauftragung **nicht** vor, kann hieraus – beim entsprechenden Unterlassen – auch eine Pflichtverletzung des Architekten **nicht** hergeleitet werden.
- 5.3 Angesichts des Planungsauftrages im Hinblick auf die Sanierung (und **nicht** im Hinblick auf einen Vergleich „*Sanierung und Neubau*“), wäre eine Hinweispflicht des Architekten nur dann erforderlich, wenn sich die Unwirtschaftlichkeit der Sanierung selbigem hätte aufdrängen müssen. Selbstredend ist dies eine **Frage des konkreten Einzelfalls**, ob dies so vorliegt oder nicht. Dabei muss des Weiteren berücksichtigt werden, dass

der/die Architekt/Architektin Fachmann für die Planung ist, nicht aber für die Vermarktung eines Gebäudes. Selbstverständlich hat ein/e Architekt/Architektin wirtschaftlich zu planen. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass insbesondere dann, wenn es sich um einen fachversierten Bauherrn (also einen Bauträger z.B.) handelt, mit einem überlegenen Wissen hinsichtlich der Marktsituation (Vermarktung der Wohnungen und zu welchem Preis) und hierüber die Bauherrenseite eben verfügt, dann von einer Pflichtverletzung des Architekten **nicht** ausgegangen werden kann.

6.

Der Architekt und das Einhalten der anerkannten Regeln der Technik

- 6.1 Grundsätzlich schuldet der Architekt/die Architektin eine Planung, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Hierauf kann der Bauherr vertrauen. Gleichermaßen kann der Bauherr jedoch auch gegenüber einem Planer auf die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik verzichten. Eine entsprechende vertragliche Risikoübernahme durch den Auftraggeber kann nur dann jedoch angenommen werden, wenn der Auftraggeber Bedeutung und Tragweite des in der Abänderung der Planung liegenden Risikos erkannt hat, was eine entsprechende Aufklärung durch den Architekten voraussetzt,

vgl. BGH, Urteil vom 20.12.2012 - VII ZR 209/11, ZfBR 2013, 245 ff.

wo das Gericht formuliert:

„a) Die Planung eines Architekten ist mangelhaft, wenn sie nicht die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit aufweist. Der vertraglich geschuldete Erfolg bestimmt sich nicht allein nach der zu seiner Erreichung vereinbarten Leistung oder Ausführungsart, sondern auch danach, welche Funktion das Werk nach dem Willen der Parteien erfüllen soll. Eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit liegt deshalb auch dann vor, wenn der mit dem Vertrag verfolgte Zweck des Werkes nicht erreicht wird und das Werk seine vereinbarte oder nach dem Vertrag vorausgesetzte Funktion nicht erfüllt. Das gilt unabhängig davon, ob die Parteien eine bestimmte Leistung, wie z.B. ein bestimmtes Planungsdetail, vereinbart haben (BGH, Urteil vom 29. September 2011 VII ZR 87/11, BauR 2012, 115, 117 = NZBau 2011, 746 m.w.N.)

3. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber ein Mitverschulden der Klägerin an dem ihr infolge der fehlerhaften Planung durch Inanspruchnahme der Erwerber entstandenen Schaden verneint. Die Klägerin hatte, wie bereits ausgeführt, mit dem Beklagten die Vereinbarung getroffen, dass die Wohneinheiten als "senkrecht geteilte Wohnungen" geplant werden sollten. Dabei ist sie, ebenso wie der Beklagte, davon ausgegangen, dermaßen verkaufte Objekte genügten den Anforderungen an den Schallschutz, wenn dieser dem Schallschutz im Geschosswohnungsbau entsprach und die Trennung der Wohneinheiten einschalig erfolgte. Diese Einschätzung beruhte

auf der fehlerhaften rechtlichen Bewertung des Inhalts der mit den Erwerbern geschlossenen Verträge. Diese Bewertung ist außerordentlich fern liegend. Es ist nicht nachvollziehbar, warum die im Baugewerbe erfahrene Klägerin ernsthaft der Meinung sein konnte, ein nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik für Reihenhäuser geschuldeter Schallschutz sei nicht erforderlich, wenn sie die nach ihrem äußeren Erscheinungsbild errichteten Reihenhäuser als Geschosswohnungen in vertikaler Aufteilung oder, wie es dann tatsächlich geschehen ist, als "Reihenhäuser in Form von Wohnungseigentum" veräußert. Der Senat hat bereits darauf hingewiesen, dass ein Auftraggeber nicht blind auf eine rechtliche Annahme eines planenden Architekten vertrauen darf (BGH, Urteil vom 10. Februar 2011 VII ZR 8/10, BauR 2011, 869 Rn. 44 f. = NZBau 2011, 360). Der Auftraggeber darf nicht die Augen davor verschließen, dass diese Annahme allem Anschein nach unzutreffend ist, und darf nicht ohne Weiteres auf der Grundlage einer infolge dieser unzutreffenden Annahme fehlerhaften Planung das Bauwerk errichten lassen. Vielmehr ist er im eigenen Interesse gehalten, eine erkennbar zweifelhafte Rechtsauffassung des Architekten zu überprüfen und falls notwendig dazu Rechtsrat einzuholen. Das gilt auch, soweit ein Bauträger aufgrund seiner Sachkunde erkennen muss, dass die rechtliche Annahme letztlich dazu führen könnte, Erwerber in ihrer berechtigten Erwartungshaltung zu enttäuschen.

Gemäß § 254 Abs. 1 BGB sind die Verursachungs- und Verschuldensbeiträge der Klägerin und des Beklagten gegeneinander abzuwägen. Diese Abwägung kann der Senat selbst vornehmen, weil weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind. Dabei ist davon auszugehen, dass der Beklagte mit seinem unzutreffenden Hinweis, es könnten statt Reihenhäuser "senkrecht geteilte Wohneinheiten" geplant und ausgeführt werden, die auch nur den Schallschutz von Wohnungen erfordern würden und deshalb mit einschaligen Trennwänden geplant und ausgeführt werden könnten, den "Grundstein" für den unzureichenden Schallschutz der Reihenhäuser gelegt hat. Auf der anderen Seite fällt ganz erheblich ins Gewicht, dass die Klägerin jegliche naheliegende Überlegung zu diesem Vorschlag unterlassen und dann sogar die Wohneinheiten später als Reihenhäuser vermarktet hat, obwohl ihr bewusst war, dass diese Wohneinheiten den für Reihenhäuser üblichen Schallschutz nicht besitzen. Bei Berücksichtigung dieser Umstände erscheint es gerechtfertigt, den Beklagten zu einem Drittel und die Klägerin zu zwei Dritteln

für den aus der mangelhaften Planung erwachsenen und noch erwachsenden Schaden haften zu lassen.“

Die Parteien können eine solche Vereinbarung auch noch nach Vertragsschluss treffen,

vgl. BGH, Urteil vom 14.11.2017 – VII ZR 65/14, ZfBR Jahr 2018, 152, Rn. 29.

„b) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs können die Parteien allerdings bei Vertragsschluss auch eine Vereinbarung treffen, nach der die Bauausführung hinter den aktuellen oder den künftigen allgemein anerkannten Regeln der Technik, soweit deren Einführung bereits absehbar ist, zurückbleibt. Dies erfordert, dass der Auftragnehmer den Auftraggeber auf die Bedeutung der allgemein anerkannten Regeln der Technik und die mit der Nichteinhaltung verbundenen Konsequenzen und Risiken hinweist, es sei denn, diese sind dem Auftraggeber bekannt oder ergeben sich ohne Weiteres aus den Umständen. Ohne eine entsprechende Kenntnis kommt eine rechtsgeschäftliche Zustimmung des Auftraggebers zu einer hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurückbleibenden Ausführung regelmäßig nicht in Betracht (vgl. BGH, Urteil vom 7. März 2013 - VII ZR 134/12, BauR 2013, 952 Rn. 15 = NZBau 2013, 295; Urteil vom 4. Juni 2009 - VII ZR 54/07, BGHZ 181, 225 Rn. 14; jeweils m.w.N.; vgl. auch Kniffka in Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 4. Aufl., 6. Teil Rn. 37). Die Parteien können eine solche Vereinbarung auch nach Vertragsschluss treffen.“

7.

Sicherheit nach § 650f BGB

Auch anwendbar bei Beauftragung durch eine GbR, bestehend aus den Eltern und Kindern für ein Objekt mit 30 Wohnungen und Tiefgarage zur späteren Vermietung?

7.1 Sachverhalt

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), bestehend aus den Eltern und Kindern einer Familie, beauftragt das ausführende Bauunternehmen mit der Errichtung eines Hauses mit 30 Wohnungen und Tiefgarage für die spätere Vermietung. Der Unternehmer verlangt von der GbR eine Sicherheit nach **§ 650f BGB**.

7.2 Fragestellung:

Kann der Unternehmer wirkungsvoll die Sicherheit begehren und nach einem Fristablauf, hinsichtlich der Herreichung der geforderten Sicherheit, das Vertragsverhältnis kündigen und die GbR auf Zahlung der Vergütung nach § 650f BGB verklagen?

7.3 Entscheidung:

vgl. *OLG München, Urteil vom 26.02.2025 – 27 U 1463/24 Bau.*

7.4 Kann der/die Architekt/in wirkungsvoll die Sicherheit nach § 650f BGB für offene Honorarforderungen bei analoger Anwendung des Sachverhaltes nach Ziff. 5.1 verlangen?

8. Fallbearbeitung

CertifFORM

Zutreffendes bitte ankreuzen ☒ oder ausfüllen!

Zwischen

Hausgemeinschaft Barabara, [REDACTED]

vertreten durch

Barbara [REDACTED]

in (Straße, Nr., PLZ, Ort)

– nachstehend Auftraggeber genannt –

Bestehendes Anwesen [REDACTED]
[REDACTED] 83026 Rosenheim – Aising

und

Architekturbüro

– nachstehend Auftragnehmer genannt –

vertreten durch:

wird folgender

Architektenvertrag – Gebäude und Innenräume –

für die Baumaßnahme

Kurzbezeichnung:

Umbau und Sanierung des Anwesens [REDACTED]

geschlossen.

Inhalt:

- § 1 Gegenstand des Vertrages
- § 2 Grundlagen des Vertrages
- § 3 Leistungen des Auftragnehmers
- § 4 Leistungen fachlich Beteiligter
- § 5 Termine und Fristen
- § 6 Honorar und Nebenkosten
- § 7 Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers
- § 8 Ergänzende Vereinbarungen

Anlagen:

Anzahl	Bezeichnung	Anlage Nr.
1	AVB-Arch/Ing, Fassung 2018.0	1
1	ZVB-Geb/In, Fassung 2018	2
1	Verpflichtungserklärung nach dem Verpflichtungsgesetz	3
1	vorläufige Honorarermittlung	4

§ 1
Gegenstand des Vertrages

Gegenstand dieses Vertrages sind Architektenleistungen für Gebäude und/oder Innenräume

1.1 für die Baumaßnahme:

Genaue Bezeichnung der Baumaßnahme:

Bestehendes Anwesen mit Wohngebäude, Werkstätten, Lagerhalle und Garagen - Umbau und Sanierung

1.2 Der Auftrag umfasst Leistungen bei

- | | | | |
|--|---|---|--|
| ☐ Neubauten | ☐ Erweiterungsbauten | ☐ Wiederaufbauten | ☒ Umbauten |
| ☒ Modernisierungen | ☐ Instandsetzungen | ☐ Instandhaltungen | |

für folgende Gebäude/Innenräume:

Komplettes Anwesen

1.3 Gegenstand des Vertrages sind auch Leistungen für folgende Gewerke *)

- ☒ Herrichten; Kostengruppe 210 (DIN 276-1:2008-12)
☒ Nichtöffentliche Erschließung; Kostengruppe 230 (DIN 276-1:2008-12)
☒ Technische Anlagen in Außenanlagen; Kostengruppe 540 (DIN 276-1:2008-12)
☐ Ausstattung und Kunstwerke, soweit nicht vom Auftraggeber beschafft; Kostengruppe 600 (DIN 276-1:2008-12)
sowie für
☒ Freianlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 20.000 EUR nicht überschreiten **)
☒ Technische Anlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 5.000 EUR nicht überschreiten **)
☐ Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen, sofern die anrechenbaren Kosten dafür 25.000 EUR nicht überschreiten **)

1.4 Zielvorgaben (Projektziele)

- 1.4.1 ☒ Die Projektziele (Vorgaben zu Quantität, Qualität, Gestaltung, Funktion, Konstruktion und Baukosten) werden in der Zielfindungsphase gemäß § 3.1 des Vertrages in enger Abstimmung mit dem Auftraggeber erarbeitet.

- 1.4.2 ☒ Die Projektziele werden wie folgt vereinbart:

1.4.2.1 Vorgaben zu Quantitäten

z. B. Angaben zu Nutzflächen, Beschränkung auf Gebäudetelle, Hinweis auf Raumprogramm

Das bestehende Wohnhaus mit Werkstatt und Lagerfläche soll umgebaut werden- 3 große Wohneinheiten für jeweils Geschwister Noichl, 2-3 vermietbare kleiner Wohnungen, einschl. energetischen Sanierung, einschl. barrierefreier Gestaltung nach DIN 1804-2 einschl. Aufzug. Für die bestehenden Werkstätten/Lagerflächen sollen mögliche Nutzungen eruiert und entsprechend umgebaut werden.

1.4.2.2 Vorgaben zur Qualität

z. B. Festlegung des Qualitätsstandards, Materialvorgaben, Ausstattungsmerkmale

**Energetische Sanierung nach KFW50 bis KFW40 Standard
Barrierefreie Gestaltung nach DIN 1804-2 (R)einschl. Aufzug für die 3 großen Wohneinheiten der Geschwister Noichl
Barrierefreie Gestaltung soweit möglich für die kleineren Wohneinheit im Bestand
Barrierefreie Gestaltung im Außenbereich**

1.4.2.3 Gestalterische Vorgaben

z. B. Bauweise, Dachform, Fassade u. ä.

**Klassische, traditionell bis moderne Gestaltung in Dorfmitte
Intensive und ansprechende Eingrünung und Gartengestaltung**

*) Das Honorar für diese Leistungen richtet sich nach § 6.1.2.1 dieses Vertrages.

**) Sofern die genannten anrechenbaren Kosten überschritten werden, ist ein eigener Vertrag zu schließen. Ist zum Zeitpunkt der Kostenüberschreitung keine Honorarvereinbarung getroffen, gelten die Mindestsätze als vereinbart.

1.4.2.4 Funktionale Vorgaben

z. B. Vorgaben zur flexiblen Nutzung, zu bestimmter Anschlussnutzung, Erweiterungsmöglichkeiten u. ä.

Möglichkeiten der Nutzung für die Werkstatt- und Lagerflächen werden im Planungsprozess erarbeitet

1.4.2.5 Technische Vorgaben

z. B. Vorgaben zur Konstruktionsart (Skelettkonstruktion, Massivbau u. ä.)

Festlegungen erst nach der Bestandsanalyse möglich!

1.4.2.6 Wirtschaftliche Vorgaben

Die Gesamtkosten für die Baumaßnahme dürfen den Betrag von _____ EUR (einschließlich Umsatzsteuer) nicht überschreiten. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten der Kostengruppen 200 - 700 (DIN 276-1:2008-12) zusammen. Beim o. g. Betrag handelt es sich um eine verbindliche Kostenobergrenze. *)

1.5 Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahme

☐ in einem Zug durchzuführen

☒ je nach Finanzierung in zeitlich getrennten Abschnitten etwa wie folgt auszuführen:

Bis Ende 2020 / Frühjahr 2021

- Höhengnivellement, digitale Bestandsaufnahme, soweit erforderlich und möglich

- LPH 1+2-Entwurfsskizzen

2021- LPH 3+4-Entwurf und Genehmigung

2022- LPH 5, 6, 7-Detailplanung, Ausschreibung, Vergabe, Baubeginn/Abriss

2022+2023 - LPH 8-Baubeginn, Fertigstellung, Grünanlagen

§ 2

Grundlagen des Vertrages

2.1 Grundlagen des Vertrages sind in nachstehender Reihenfolge:

- die Bestimmungen dieses Vertrages
- die Allgemeinen Vertragsbestimmungen zum Architekten-/Ingenieurvertrag Fassung 2018.0 (AVB-Arch/Ing)
- die Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - Fassung 2018 (ZVB-Geb/In)
- die HOAI in der bei Vertragsabschluss geltenden Fassung, sofern nichts anderes vereinbart ist
- die DIN 276-1:2008-12
- die Bestimmungen über den Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB)

2.2 Der Auftragnehmer hat zu beachten:

- die baurechtlichen und sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften
- die Bestimmungen über Zuwendungen an kommunale Auftraggeber
- die einschlägigen technischen Normen, Richtlinien und Bestimmungen
- die arbeitssicherheitstechnischen Vorschriften (Unfallverhütungsvorschriften)
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB)
- die Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL)
- vom Bauherrn vorgegebene einheitliche Vertragsmuster für die Vergabe von Bauleistungen

*) S. § 3.12.1 des Vertrages.

§ 3
Leistungen des Auftragnehmers

3.1 Zielfindungsphase

- ☐ Der Auftraggeber überträgt dem Auftragnehmer folgende in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB Geb/In), Fassung 2018 beschriebenen Leistungen zur Bestimmung der Projektziele i.S. des § 1.4.1 des Vertrages.

Auflistung der Teilleistungen, die im konkreten Fall zur Erarbeitung der Projektziele beauftragt werden sollen:

3.2 Haben sich die Parteien in der Zielfindungsphase nach § 3.1 des Vertrages über die Projektziele geeinigt und hat der Auftraggeber von seinem Sonderkündigungsrecht nach § 650r BGB keinen Gebrauch gemacht, überträgt der Auftraggeber dem Auftragnehmer stufenweise alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB Geb/In), Fassung 2018 - beschriebenen Leistungen, soweit sie nicht bereits in der Zielfindungsphase beauftragt und erbracht wurden.

Wurden Leistungen zur Zielfindung nicht beauftragt und sind die Projektziele in § 1.4.2 des Vertrages vereinbart, überträgt der Auftraggeber dem Auftragnehmer stufenweise alle in den beigefügten Zusätzlichen Vertragsbestimmungen zum Architektenvertrag - Gebäude und Innenräume - (ZVB Geb/In), Fassung 2018 - beschriebenen Leistungen.

3.2.1 Zunächst werden die Leistungen folgender Leistungsphasen beauftragt:

Stufe 1:*)

- ☒ Grundlagenermittlung und Vorplanung

- ☒ LPH 1 + 2

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

3.2.2 Der Auftraggeber beabsichtigt, die folgenden Leistungen in weiteren Auftragsstufen zu übertragen; der Auftragnehmer sichert zu, die weiteren Leistungen zu erbringen, wenn seit der Fertigstellung der letzten übertragenen Leistung nicht mehr als 6 Monate vergangen sind und der Auftraggeber die Übertragung rechtzeitig, d. h. mindestens 4 Wochen vorher, angekündigt hat:

☐ **Stufe 2:*)**

- ☒ Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung

- ☒ LPH 3 + 4

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

☐ **Stufe 3:*)**

- ☒ Ausführungsplanung, Vorbereitung der Vergabe und Mitwirkung bei der Vergabe

- ☒ LPH 5, 6, 7

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

☐ **Stufe 4:*)**

- ☒ Bauüberwachung und Dokumentation sowie Objektbetreuung

- ☒ LPH 8

Folgende Leistungen aus o. g. Leistungsphasen werden nicht beauftragt:

*) Die zu übertragenden Leistungen sind anzukreuzen. Wird nichts angekreuzt, gilt nur die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, ausgenommen eine der Vertragsparteien kann das Vorliegen eines gegenseitigen Vertragswillens beider Parteien bei Vertragsabschluss beweisen.

- 3.3 Die Beauftragung mit weiteren Leistungen nach § 3.2.2 steht dem Auftraggeber frei. Ein Rechtsanspruch auf Übertragung weiterer Leistungen besteht nicht. Die Übertragung erfolgt schriftlich.
- 3.4 Für die weiteren Leistungen gelten die Regelungen dieses Vertrages. Dies gilt auch, wenn zum Zeitpunkt der Übertragung eine neue HOAI vorliegt. Dem Auftragnehmer ist es unbenommen durch einen Gesamtvergleich nachzuweisen, dass das vereinbarte Honorar für die nach einer Änderung der HOAI abgerufenen Leistungen die Mindestsätze der zum Zeitpunkt der Übertragung geltenden HOAI unterschreitet. In diesem Fall werden die vertraglich vereinbarten Leistungen nach den Mindestsätzen der zum Zeitpunkt der Übertragung geltenden HOAI vergütet. *)
- 3.5 Der Auftraggeber behält sich vor, die weiteren in § 3.2 genannten Leistungen jeweils nur für Abschnitte der Gesamtmaßnahme in Auftrag zu geben (abschnittsweise Beauftragung).
- 3.6 Aus der stufenweisen Beauftragung kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten, außer in den Fällen des § 3.4.
- 3.7 Aus der abschnittswisen Ausführung beauftragter Leistungen kann der Auftragnehmer keine Erhöhung seines Honorars ableiten.
- 3.8 Wird eine in Auftrag gegebene Leistung nicht oder nur in Teilen weitergeführt, so hat der Auftragnehmer nur Anspruch auf Vergütung der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen. Für übertragene, aber noch nicht erbrachte Leistungen gilt § 648 BGB.
- 3.9 Der Auftragnehmer hat die von ihm angefertigten Unterlagen als "Verfasser" zu unterzeichnen.
- 3.10 Besondere Leistungen
Dem Auftragnehmer werden neben den Leistungen nach § 1.3, § 3.1 und § 3.2 des Vertrages folgende Besondere Leistungen übertragen. Die Besonderen Leistungen gelten nur als beauftragt, wenn die Grundleistungen der entsprechenden Leistungsphase ebenfalls beauftragt sind.

Besondere Leistungen in der Zielfindungsphase:

Digitale Bestandsaufnahme

Leistungsphase 1: ☐ Erstellen einer maßlichen Bestandsaufnahme als verformungsgerechtes Aufmaß aller Räume, Flächen, Bauteile und Ansichten einschl. Erstellen von Bestandsplänen (Grundrisse-, Schnitte und Ansichten im Maßstab M= 1: _____)

Leistungsphase 2:

Leistungsphase 3: ☐ Ermitteln und Zusammenstellen der Baunutzungskosten entsprechend Anlage 1 zu Muster 7 RBBau*) unter Verwendung der entsprechenden Fachbeiträge der übrigen Planungsbeteiligten.
*) http://www.fib-bund.de/Inhalt/Richtlinien/RBBau/RBBau_Onlinefassung%20_02.Juni17.pdf

Leistungsphase 4:

*) siehe HAV-KOM Abschnitt A Ziffer 3.6.5

Leistungsphase 5:

Leistungsphase 6:

Leistungsphase 7:

Leistungsphase 8:

Leistungsphase 9:

3.11 Weitere Leistungen

Leistungsbestimmungsrecht des Auftraggebers

Der Auftragnehmer hat Leistungsänderungen und Leistungen, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung des Auftrags erforderlich werden, nach Vertragsschluss auf Verlangen des Auftraggebers auszuführen, sofern sein Büro auf derartige Leistungen eingerichtet ist. Andere Leistungen können dem Auftragnehmer nur mit seiner Zustimmung übertragen werden.

3.12 Allgemeine Leistungspflichten

3.12.1 Erreichen der Projektziele

Der Auftragnehmer ist verpflichtet seine Leistungen so zu erbringen, dass die in § 1.4 des Vertrages beschriebenen Zielvorgaben (Projektziele) erreicht werden. Dies betrifft insbesondere die Einhaltung der in § 1.4.2.6 des Vertrages vereinbarten Kostenobergrenze.

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, im Zusammenwirken mit den übrigen am Planungsprozess Beteiligten so zu planen, dass die Kostenobergrenze für die Gesamtbaumaßnahme nicht überschritten wird.

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer bei geförderten Maßnahmen in Abstimmung mit den übrigen am Planungsprozess Beteiligten so zu planen, dass eine höchstmögliche Förderung erreicht wird.

Unabhängig von der Beachtung der vereinbarten Projektziele hat der Auftragnehmer bei allen Leistungen die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit nicht nur in Bezug auf die Baukosten, sondern auch im Hinblick auf den Betrieb des Gebäudes zu beachten. Unter Wahrung der Vorgaben des Auftraggebers sind die künftigen Bau- und Nutzungskosten möglichst gering zu halten; Baukosten dürfen nicht mit der Folge eingespart werden, dass die Einsparungen durch absehbare höhere Nutzungskosten (insbesondere Betriebs- und Instandsetzungskosten) aufgezehrt werden.

Der Auftragnehmer hat Anordnungen des Auftraggebers unverzüglich daraufhin zu überprüfen, ob sie die vertraglich vereinbarten Projektziele gefährden. Hat der Auftragnehmer insoweit Bedenken, ist er verpflichtet, sie schriftlich zu begründen.

Wird erkennbar, dass die Projektziele mit der bisherigen Planung, nach dem Ergebnis der Ausschreibung von Leistungen oder dem bisher vorgesehenen Bauablauf nicht erreicht werden können, hat der Auftragnehmer den Auftraggeber unverzüglich schriftlich zu unterrichten und die aus seiner Sicht möglichen Handlungsvarianten und deren Auswirkungen auf die Projektziele darzulegen, so dass diese Ziele und insbesondere die Kostenobergrenze doch noch eingehalten werden können.

Erkennt der Auftraggeber die Planungsergebnisse des Auftragnehmers im Rahmen einer Leistungsstufe für die weitere Bearbeitung an, ist der Auftragnehmer verpflichtet, seine weiterführenden Arbeiten auf die darin enthaltenen gestalterischen, wirtschaftlichen und funktionalen Anforderungen aufzubauen. Die Billigung von Planungsergebnissen durch den Auftraggeber befreit den Auftragnehmer jedoch nicht von seiner Verantwortung für die vertragsgerechte Qualität seiner Planungen und die Mangelfreiheit der sie realisierenden Bauleistungen.

Die Verantwortung des Auftragnehmers für die Erreichung der Projektziele bleibt durch die Beauftragung eines Projektsteuerers unberührt.

3.12.2 Besprechungen

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, auf Einladung des Auftraggebers an projektbezogenen Besprechungen teilzunehmen und an Verhandlungen mit Behörden mitzuwirken. Diese Termine sind rechtzeitig abzustimmen. Die Besprechungen sind durch rechtzeitige Übersendung von Unterlagen zu unterstützen. Der Auftragnehmer fertigt über die Besprechungen und Verhandlungen unverzüglich Niederschriften an und legt sie dem Auftraggeber zur Genehmigung vor.

Der Auftragnehmer fertigt über die von ihm geführten Planungs- und Baubesprechungen Niederschriften. Diese legt er dem Auftraggeber zur Kenntnis vor.

3.12.3 Behandlung von Unterlagen

Der Auftragnehmer hat sämtliche ihm vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen unverzüglich zu sichten und ihn schriftlich zu unterrichten, wenn er feststellt, dass sie unvollständig oder unzutreffend sind oder ihre Beachtung als Grundlage der Planung und Ausführung mit den Projektzielen nicht vereinbar ist.

Die vom Auftragnehmer vorzulegenden Zeichnungen und Beschreibungen einschließlich der Leistungsverzeichnisse und der Berechnungen sind nach den Regelungen des § 7 AVB in digitaler Form auf Datenträger zu erstellen ohne dass dies gesondert vergütet wird.

Dasselbe gilt für die Weitergabe der Ausführungsunterlagen an die bauausführenden Unternehmen.

Sie sind zusätzlich _____-fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Abweichend hiervon sind folgende Unterlagen:

_____ -fach in kopierfähiger Ausführung zu übergeben.

Darüber hinaus hat der Auftragnehmer die Unterlagen aus den Leistungen der Leistungsphasen 1 - 4 dem Auftraggeber dreifach vervielfältigt zu übergeben. Dabei hat er die von den Zeichnungen angefertigten Vervielfältigungen im nötigen Umfang weiter zu bearbeiten, normengerecht farbig oder mit Symbolen anzulegen, DIN-gerecht zu falten und in Ordnern vorzulegen.

Die Anzahl der Vervielfältigungen von Unterlagen aus den Leistungsphasen 5 - 9 richtet sich nach den Erfordernissen einer wirtschaftlichen Planungs- und Bauabwicklung.

Die Dateien sind in einem Format und in einer vorgegebenen Datenstruktur (Layer-Struktur) zu übergeben, die eine Weiterverarbeitung durch den Auftraggeber ermöglichen.

Die Dateien sind auf Datenträgern in folgendem Format zu übergeben:

Berechnungen, Beschreibungen (z. B. doc-, xls-Datei): doc, xls, pdf

Zeichnungen (z. B. dwg-Datei): _____

§ 4

Leistungen fachlich Beteiligter

Der Auftragnehmer hat die Leistungen aller weiteren fachlich Beteiligten so rechtzeitig zu koordinieren, mit seinen Leistungen abzustimmen und in diese einzuarbeiten, dass der vorgesehene Planungs- und Bauablauf nicht gestört wird. Nach derzeitigem Stand sind dies folgende fachlich Beteiligte:

- Höhennivellement
- Tragwerksberechnungen / Statik
- Enev - Berechnungen
- HSL Planung
- ELT Planung

§ 5

Termine und Fristen

- 5.1 Der Auftragnehmer hat seine Leistungen so zu erbringen, dass folgende Termine eingehalten werden können:

Baubeginn: Herbst 2022

Fertigstellungstermin: Sept. 2024

Nutzungsbeginn: Okt. 2024

- 5.2 Auf der Grundlage der Termine gemäß § 5.1 erarbeitet

☐ der Auftraggeber oder der von ihm beauftragte Dritte

☐ der Auftragnehmer

In Abstimmung mit seinem Vertragspartner unverzüglich nach Vertragsschluss einen Zeit- und Ablaufplan betreffend Planung, Vergabe und Ausführung. In Abstimmung mit dem Auftraggeber wird der Auftragnehmer diesen Terminplan in regelmäßigen Abständen überprüfen und, soweit sich die Projektumstände geändert haben, fortschreiben bzw. an dessen Fortschreibung mitwirken.

§ 6

Honorar und Nebenkosten

- 6.1 Das Honorar für die beauftragten Grundleistungen wird wie folgt ermittelt:

- 6.1.1 Nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenberechnung. Soweit diese berechtigt nicht vorliegt nach den anrechenbaren Kosten auf der Grundlage der Kostenschätzung (Kostenermittlung nach DIN 276-1:2008-12).

Sind Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen vereinbart, sind die anrechenbaren Kosten zu addieren. Werden Leistungen bei Gebäuden und Innenräumen nicht vom selben Auftragnehmer erbracht, darf um Doppelhonorierungen zu vermeiden jeder Kostenteil nur einmal angesetzt werden.

- 6.1.2 Ergänzend zu § 33 HOAI wird Folgendes vereinbart:

- 6.1.2.1 Die Kosten der Gewerke, für die der Auftragnehmer nach § 1.3 des Vertrages Leistungen zu erbringen hat, werden den anrechenbaren Kosten derjenigen Leistungsphase zugerechnet, bei der Leistungen anfallen. Dies ist bei den nachfolgend angekreuzten Leistungsphasen der Fall:

Gewerk; Kostengruppe nach DIN 276 (DIN 276-1:2008-12)	Leistungsphasen								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Herrichten des Grundstücks (Kostengruppe 210)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Nichtöffentliche Erschließung (Kostengruppe 230)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Technische Anlagen in Außenanlagen (Kostengruppe 540)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Ausstattung und Kunstwerke (Kostengruppe 600 ohne 623)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

§ 6.1.1 Satz 2 gilt entsprechend.

- 6.1.2.2 Übersteigen die anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden und/oder bei Innenräumen den Betrag von 25.000.000 EUR, wird das Honorar nach der weiterführenden Honorartabelle im Handbuch für Architekten- und Ingenieurverträge sowie für Ausschreibung und Vergabe im kommunalen Hochbau (HAV-KOM, Boorberg Verlag München) ermittelt. **Umfasst der Auftrag Gebäude und Innenräume ist der Honorarberechnung die Summe der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen.**

- 6.1.2.3 Unterschreiten die anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden oder bei Innenräumen den Betrag von 25.000 EUR, ist ein Zeithonorar oder nach Vorausschätzung ein Pauschalhonorar zu vereinbaren, dessen Obergrenze bei den Höchstsätzen der Honorartafel für anrechenbare Kosten von 25.000 EUR liegt.

- 6.1.2.4 Die Kosten von technischen Anlagen, die im Gebäude oder im Bereich der Innenräume nur untergebracht sind und die nicht überwiegend der Ver- und/oder Entsorgung des Gebäudes dienen, werden den anrechenbaren Kosten nicht hinzugerechnet, außer der Auftragnehmer ist beauftragt, diese Anlagen fachlich zu planen und/oder deren Ausführung fachlich zu überwachen.

- 6.1.2.5 Sind dem Auftragnehmer für Gebäude und/oder für Innenräume auch Leistungen für Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder bei der Technischen Ausrüstung übertragen, werden die Kosten für Leistungen bei diesen Fachbereichen, sofern sie bei Freianlagen weniger als 20.000 EUR, bei Ingenieurbauwerken bzw. bei Verkehrsanlagen weniger als 25.000 EUR, bei der Technischen Ausrüstung weniger als 5.000 EUR betragen, bei den Leistungsphasen, bei denen die Leistungen anfallen, den anrechenbaren Kosten für Leistungen bei Gebäuden und/oder Innenräumen zugerechnet.

6.1.3 Anrechenbare Kosten für mitzuverarbeitende Bausubstanz:

- ☐ Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden mit folgendem Wert vereinbart:
- ☒ Die anrechenbaren Kosten der mitzuverarbeitenden Bausubstanz i.S. des § 2 Abs. 7 HOAI werden zum Zeitpunkt der Kostenberechnung nach folgender Berechnungsart ermittelt:

$$AK = M \times W \times WF \times LF$$

AK = anrechenbare Kosten für die mitzuverarbeitende Bausubstanz
 M = Menge der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
 W = Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz
 WF = Wertfaktor (zur Ermittlung des Erhaltungswertes der mitzuverarbeitenden Bausubstanz)
 LF = Leistungsfaktor (zur Ermittlung des für die Berücksichtigung der mitzuverarbeitenden Bausubstanz erforderlichen Leistungsanteils)

Die Berechnungsfaktoren werden wie folgt vereinbart (Ermittlung siehe Anlage):

M: Festlegung nach Abschluss der Entwurfsplanung

W:

WF: Festlegung nach Untersuchung des Zustands bzw. nach Abschluss der Entwurfsplanung

LF:

6.1.4 nach folgender Honorarzone (§ 35 und Anlage 10.2 HOAI):

Gebäude/Innenräume	Honorarzone	Mindestsatz	Mindestsatz zuzüglich % der Differenz zum Höchstsatz
Wohngebäude	IV	☐	50
Werkstatthalte, Lagerräume	III	☐	50
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	
		☐	

6.1.5 Die anrechenbaren Kosten der unter § 1.2 des Vertrages genannten Objekte werden *)

- ☒ zusammengefasst ☐ getrennt
- ☐ wie folgt teilweise zusammengefasst ermittelt: **)

6.1.6 Die Leistungen werden wie folgt bewertet:

	Gebäude	Innenräume
Zielfindungsphase***)	%	%
Grundlagenermittlung	2 %	%
Vorplanung	7 %	%
Entwurfsplanung	15 %	%
Genehmigungsplanung	3 %	%
Ausführungsplanung	25 %	%
Vorbereitung der Vergabe	10 %	%
Mitwirkung bei der Vergabe	4 %	%
Objektüberwachung - Bauüberwachung - und Dokumentation	32 %	%
Objektbetreuung	%	%

*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenteiligen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

**) Maßstab ist § 11 Abs. 2 HOAI.

***) Die Prozentsätze für die Zielfindungsphase sind auf die Prozentsätze der übrigen Leistungsphasen anzurechnen. Die Summe der Prozentsätze aller Leistungsphasen einschl. der Zielfindungsphase darf den Wert „100“ nicht überschreiten.

6.1.7 Folgende besondere Honorarvereinbarungen gelten:

- 6.1.7.1 Erhöhung des Honorars nach § 36 HOAI für Umbau und Modernisierung bei Gebäuden und/oder Innenräumen um 25 % des Honorars für Leistungen der Leistungsphasen 1 bis 9. *) **)
- 6.1.7.2 Erhöhung des Honorars nach § 12 HOAI für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 25 % des Honorars für alle Leistungen der Leistungsphase 8 (Bauüberwachung). *) ***)
- 6.1.7.3 Ist das Honorar für Erweiterungsbauten und Umbauten/Modernisierungen zusammengefasst zu ermitteln, weil die Leistungen nicht trennbar sind, wird nur der auf den Umbau/die Modernisierung entfallende Honoraranteil mit dem Zuschlag erhöht. Der Anteil wird aus dem Verhältnis der anrechenbaren Kosten der Leistungsbereiche ermittelt.
- 6.1.8 Wenn und soweit im Rahmen der Objektplanung - Gebäude - auch Außenanlagen (-teile) darzustellen sind (z. B. in Lageplänen Zufahrten oder Plätze), kann der Auftragnehmer allein deshalb und ohne ausdrücklichen Auftrag für die Objektplanung - Freianlagen - noch keinen Honoraranspruch nach Freianlagen ableiten.
- 6.1.9 Ging der Beauftragung ein Wettbewerb nach RPW oder ein vergleichbares Verfahren voraus, werden im Wettbewerb erbrachte Leistungen nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.
 Das Preisgeld ist in diesen Fällen auf das Honorar anzurechnen.
- 6.1.10 Vertragswidrige Leistungen
 Leistungen, die der Auftragnehmer ohne Auftrag oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Vertrag ausführt, werden nicht honoriert. Er haftet außerdem für Schäden, die dem Auftraggeber hieraus entstehen.
 Die Vorschriften des BGB über die Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) und ungerechtfertigte Bereicherung (§§ 812 ff. BGB) bleiben unberührt.

6.2 Honorar für Besondere Leistungen und Änderungsleistungen

6.2.1 Die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages werden ohne Nebenkosten wie folgt honoriert:

Leistungsphasen Kurzbezeichnung der Besonderen Leistung	v. H. des Grundhonorars	EUR netto pauschal
Zielfindungsphase:		
Leistungsphase 1: ☒ Bestandsaufnahme Digitale Bestandsaufnahme	Aufwand	nach Stundenliste
Leistungsphase 2:		
Leistungsphase 3: ☐ Ermitteln und Zusammenstellen der Baunutzungskosten		
Leistungsphase 4:		

*) Es kann für Umbau und Modernisierung sowie für Instandhaltung und Instandsetzung nur ein Zuschlag vereinbart werden. Maßgebend ist der Schwerpunkt der durchzuführenden Leistung.

**) Ist kein Prozentsatz eingetragen, gilt für Umbau und Modernisierung ab der Honorarzone III 20 % Zuschlag als vereinbart.

***) Ist kein Prozentsatz eingetragen beträgt der Zuschlag bei Instandhaltung und Instandsetzung 0 %.

Leistungsphase 5:		
Leistungsphase 6:		
Leistungsphase 7:		
Leistungsphase 8:		
Leistungsphase 9:		
Summe:		

Das vereinbarte Honorar ist einzutragen. Ist nichts eingetragen, ist das Honorar für die Besonderen Leistungen nach § 3.10 des Vertrages mit dem Honorar nach § 6.1 des Vertrages abgegolten, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenseitigen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

Kommen Leistungen i. S. des § 3.10 des Vertrages nach Vertragsabschluss hinzu, bestimmt sich das Honorar nach den Grundlagen dieses Vertrages, hilfsweise nach § 632 BGB.

6.2.2 Honorar für Leistungen nach § 3.11 des Vertrages

Bei Leistungsänderungen i. S. des § 10 HOAI bestimmt sich das Honorar nach dieser Vorschrift.

Ordnet der Auftraggeber über die vereinbarten Leistungen hinaus gemäß § 3.11 des Vertrages weitere Besonderen Leistungen i. S. des § 3 Abs. 3 HOAI an, die im Verhältnis zu den beauftragten Leistungen einen nicht unwesentlichen Arbeits- und Zeitaufwand erfordern, bestimmt sich das Honorar *)

☐ als Prozentsatz des Grundhonorars,

☐ als Pauschalhonorar aufgrund einer Vorausschätzung des Zeitbedarfs,

☒ als Zeithonorar auf der Grundlage des nachgewiesenen Zeitbedarfs nach den Stundensätzen des § 6.2.3 des Vertrages.

6.2.3 Ist das Honorar für Besondere Leistungen nach Zeitbedarf zu ermitteln, gilt für den Auftragnehmer ein Stundensatz von 77 EUR, für Mitarbeiter (Ingenieure) ein Stundensatz von 60 EUR und für sonstige Mitarbeiter ein Stundensatz von 48 EUR als vereinbart, sofern die Parteien nicht nachfolgend etwas anderes vereinbart haben:

für den Auftragnehmer	95 EUR
für Mitarbeiter (Ingenieure)	85 EUR
für sonstige Mitarbeiter	60 EUR

Die Kosten der Schreibkräfte sind mit den o. g. Stundensätzen abgegolten. Die Nachweise über den Zeitaufwand sind dem Auftraggeber zeitnah, mindestens wöchentlich zur Prüfung vorzulegen. Der Auftragnehmer hat die aufgewendeten Stunden nach Leistungsart, Zeitpunkt, Umfang und eingesetztem Mitarbeiter aufzuschlüsseln.

6.2.4 Vertragswidrige Besondere Leistungen

Es gilt § 6.1.10.

*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vereinbart, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenseitigen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

6.3 - frei -

6.4 Nebenkosten *)

- 6.4.1 ☐ Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse sind mit dem Honorar abgegolten.
- 6.4.2 ☐ Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse werden mit folgendem v. H.-Satz des Nettohonorars erstattet: 5 v. H.
- 6.4.3 ☐ Die Nebenkosten mit Ausnahme der Kosten für ein Baustellenbüro und der Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse werden nach Maßgabe der Anlage „Nebenkosten“ erstattet. Sie sind monatlich unter Vorlage der entsprechenden Nachweise abzurechnen (bei Fahrtkosten: Datum, Fahrtzweck, -ziel und -dauer, Verkehrsmittel).
- 6.4.4 Die Kosten für das Vervielfältigen der Leistungsverzeichnisse trägt der Auftraggeber. Nach § 8b VOB/A vereinnahmte Entschädigungen stehen dem Auftraggeber zu.
- 6.4.5 Spätestens vor Beginn der Bauarbeiten werden die Parteien einvernehmlich festlegen, ob ein Baustellenbüro eingerichtet wird. Die Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich Möblierung, Beleuchtung, Beheizung und der Einrichtung eines Telefonanschlusses trägt der Auftraggeber. Der Auftragnehmer ist ohne ausdrückliche Zustimmung des Auftraggebers nicht befugt, in die Ausschreibungstexte für die Bauleistungen Regelungen in Bezug auf ein Baustellenbüro aufzunehmen.

§ 7

Haftpflichtversicherung des Auftragnehmers

Die Deckungssummen der Haftpflichtversicherung nach § 16 AVB - Arch/Ing müssen mindestens betragen:

für Personenschäden	5.000.000,00 EUR
für sonstige Schäden	500.000,00 EUR

§ 8

Ergänzende Vereinbarungen

- 8.1 Der Auftragnehmer verpflichtet sich, auf Verlangen des Auftraggebers rechtzeitig vor Aufnahme der Tätigkeiten eine Verpflichtungserklärung (Formblatt arching 6) gemäß Verpflichtungsgesetz vom 02. März 1974 - BGBl. I S. 469 ff./547 - in der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung über die gewissenhafte Erfüllung seiner Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz vor der vom Auftraggeber dafür anzugebenden Stelle abzugeben.
- Er hat dafür zu sorgen, dass ggf. auch seine, mit den Leistungen fachlich betrauten Beschäftigten gegenüber dem Auftraggeber ebenfalls rechtzeitig eine solche Verpflichtungserklärung vor der zuständigen Stelle abgeben.

Auftraggeber	Auftragnehmer (Erstunterzeichner)
(nach Beschluss des _____ vom _____)	Architekturbüro _____
Rosenheim - _____	gggstatt _____
Ort _____	Ort _____
_____	_____
(rechtsverbindliche Unterschrift)	(rechtsverbindliche Unterschrift)

*) Die von den Parteien gewollte Alternative ist anzukreuzen! Ist nichts angekreuzt oder ist der Wille der Parteien nicht klar erkennbar, gilt die erste Wahlmöglichkeit als vorebarr, außer eine Vertragspartei kann das Vorliegen eines gegenseitigen Vertragswillens beider Vertragsparteien bei Vertragsabschluss beweisen.

Seite 12 von 12

Hamburg, den 13.11.2025

Prof. F.-K. Scholtissek
Rechtsanwalt

Der Referent ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der HafenCity Universität Hamburg (HCU)

Anlage 1 - OLG Schleswig, Urteil 25.06.2025 - 12 U 67-24

Seiten 1 -14

Quelle: <https://research.wolterskluwer-online.de/document/3954028e-fda7-490d-9002-efbad2c63402>

Gericht	OLG Schleswig
Datum	25.06.2025
Aktenzeichen	12 U 67/24
Entscheidungsform	Urteil
Referenz	WKRS 2025, 20114
Entscheidungsname	[Nicht verfügbar]
ECLI	[Nicht verfügbar]

Oberlandesgericht Schleswig

Urt. v. 25.06.2025, Az.: 12 U 67/24

Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche wegen Mängeln an Bauwerken gegen den Architekten; Beginn der Verjährungsfrist mit der Abnahme des Werks

Amtlicher Leitsatz

- 1. Gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB beträgt die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche wegen Mängeln an Bauwerken gegen den Architekten fünf Jahre. Die Vorschrift ist nicht nur bei der Neuherstellung eines Bauwerks anwendbar. Vielmehr gilt sie auch, wenn Planungs- und Überwachungsleistungen bei der grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes erbracht werden sollen (vgl. BGH, Urteil vom 10.01.2019, VII ZR 184/17).**
- 2. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Werks zu laufen, § 634a Abs. 2 BGB, die auch konkludent erfolgen kann.**
- 3. Eine konkludente Abnahme setzt - wie die ausdrückliche Abnahme - ein vom Willen des Auftraggebers getragenes Verhalten voraus (Abnahmewillen). Daher ist eine stillschweigend erklärte und damit schlüssige Abnahme immer dann gegeben, wenn der Auftragnehmer durch sein Verhalten zum Ausdruck bringt, dass er die Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht ansieht (Werner/Pastor, 17. Auflage 2020, Rn. 1776). Ein solches Verhalten kann auch in der Zahlung der Schlussrechnung zu sehen sein, sofern zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Mängel erkennbar sind. Unbekannte Mängel sowie bekannte unwesentliche Mängel oder Restarbeiten stehen einer konkludenten Abnahme nicht entgegen (vgl. Retzlaff in: Grüneberg, BGB, Kommentar, 84. Aufl., § 640 Rn. 9 m.w.N.).**
- 4. Die Abnahme der Architektenleistungen hängt dabei nicht grundsätzlich davon ab, dass die bei Abnahme der Bauunternehmerleistungen festgestellten Mängel beseitigt sind. Dies gilt nur dann, wenn der Architekt nach seinem Vertrag neben der "Mitwirkung bei der Abnahme**

der Leistungen" auch das "Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel" schuldet (vgl. BGH, Urteil v. 10.01.2019 - VII ZR 184/17).

5. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der mit der Planung und Bauüberwachung beauftragte Architekt dem Bauherrn aber auch unabhängig von einer ausdrücklichen vertraglichen Verpflichtung nach Beendigung seiner eigentlichen Tätigkeit bei der Behebung von Baumängeln zur Seite zu stehen (vgl. grundlegend BGH, Urteil v. 11.01.1996 - VII ZR 85/95, juris). Aufgrund seiner Betreuungsaufgaben hat er dabei nicht nur die Rechte des Bauherrn gegenüber den Bauunternehmen zu wahren; ihm obliegt vielmehr auch die objektive Klärung von Mängelursachen, selbst wenn hierzu eigene Planungs- oder Aufsichtsfehler gehören (vgl. BGH, Urteil v. 26.09.1985 - VII ZR 50/84, juris).
6. Voraussetzung dafür ist weiter, dass die Mängel und deren Aufklärung im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebiets liegen, er insbesondere die Leistungsphase 8 nach der HOAI oder zumindest die Bauüberwachung übernommen hat. In dem Fall schuldet er als Sachwalter des Bauherrn die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und der sich daraus ergebenden Rechtslage (vgl. BGH, Urteil v. 04.10.1984 - VII ZR 342/83, juris).
7. Eine Sekundärhaftung kommt dabei nur hinsichtlich solcher Mängel in Betracht, die sich bereits vor Ablauf der Verjährung der Primäransprüche gezeigt haben (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1986 unter Hinweis auf KG, BauR 2008, 1025, 1027).
8. Verletzt der Architekt schuldhaft diese Untersuchungs- und Beratungspflicht, so ist er dem Bauherrn zum Schadensersatz verpflichtet. Er kann sich ihm gegenüber dann auch nicht auf die Einrede der Verjährung berufen (= Sekundärhaftung; vgl. BGH, Urteil v. 04.10.1984 - VII ZR 342/83, juris).
9. Von der Ursächlichkeit der Verletzung dieser Untersuchungs- und Beratungspflicht für den eingetretenen Schaden ist auszugehen, wenn der Auftraggeber bei entsprechender Aufklärung rechtzeitig gegen den Architekten vorgegangen wäre. Hierfür spricht eine tatsächliche Vermutung (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.2006 - VII ZR 133/04, juris).

Zur Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen den planenden und bauüberwachenden Architekten wegen Mängeln am Bauwerk sowie zu seiner Sekundärhaftung

Tenor:

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Flensburg vom 27.09.2024, Az. 12 O 158/23 (2), abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens des Landgerichts Flensburg, Az. 2 OH 6/18, zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die vorläufige Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120 % des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 742.573,53 € festgesetzt.

Gründe

I.

Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Planungs- und Überwachungspflichten im Zusammenhang mit der Sanierung der Außenfassade und der Errichtung eines Wärmedämmverbundsystems an der Wohnungseigentumsanlage der Klägerin in Anspruch.

Die Klägerin beauftragte den Beklagten im Jahr 2008 auf Grundlage seines Angebots vom 23.06.2008 mit der Betreuung der Sanierung der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Außenwände der Wohnungseigentumsanlage in der S. Straße 6a/b in F. (Anlage K6, Kläger LG). Mit der Ausführung der handwerklichen Arbeiten beauftragte die Klägerin die Firma Bauunternehmen L. aus H.

Die Fassadenarbeiten wurden im Jahr 2008 abgeschlossen. Eine Abnahme dieser Arbeiten erfolgte am 26.03.2009. Bei der Abnahme wurden verschiedene Mängel festgehalten.

Der Beklagte erstellte unter dem 29.06.2009 seine Schlussrechnung (Anlage K 36, Bl. 200 der Akte), die von der Klägerin am 12.08.2009 bezahlt wurde. Am 18.08.2010 wurde die Liquidation der Firma Bauunternehmen L. in Folge eines Insolvenzverfahrens im Handelsregister eingetragen.

Im Jahr 2015 stellte die Klägerin einen Wasseraustritt an der Fassade fest und zeigte diese dem Beklagten mit Schreiben vom 18.06.2015 an (Anlage K1, Kläger LG). Sie beauftragte vorgerichtlich eine Untersuchung der Feuchtigkeit im Bereich des Wärmedämmverbundsystems, wofür Aufwendungen in Höhe von 37.473,53 € entstanden.

Mit Schriftsatz vom 09.03.2018 beantragte die Klägerin die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens, das vor dem Landgericht Flensburg zum Aktenzeichen 2 OH 6/18 (Beiakte) geführt wurde. Dort erstattete der Sachverständige Dipl.-Ing. H. unter dem Briefkopf der H. GmbH schriftliche Gutachten vom 11.04.2019, 11.12.2019, 31.07.2020 sowie 09.06.2021. Ferner erläuterte der Sachverständige sein Gutachten in den mündlichen Verhandlungen vom 09.05.2022 (Beiakte Bl. 443 ff.) und 21.06.2022 (Beiakte Bl. 464 ff.). Der Sachverständige äußerte sich zu Mängeln wegen einer nicht ausreichenden Verklebung der Mineralfaserplatten des Wärmedämmverbundsystems, eines nicht fachgerechten Einbaus der Außenfensterbänke, eines nicht ausreichend wasserundurchlässig hergestellten Fugenmörtels der Riemchenklinkerfassade sowie eines nicht schlagregendicht hergestellten Dachanschlusses (vgl. hierzu Gutachten vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten, LG grüne Mappe).

Die Klägerin hat im Wesentlichen vorgetragen:

Der Beklagte habe nach dem Inhalt des mit ihm geschlossenen Vertrages die Bauleitung, Bauüberwachung, Abnahmen und Durchführung von Zwischenprüfungen für z. B. die Vernadelung oder Verdübelung der Wärmedämmung geschuldet. Er habe seine Pflichten in einen Schadensersatzanspruch begründender Weise verletzt. Im Hinblick auf die unzureichende Verklebung der Dämmplatten liege eine Pflichtverletzung in Form eines Bauüberwachungsfehlers des Beklagten vor. Die Einbaumängel an den Außenfensterbänken beruhten ebenfalls auf Pflichtverletzungen des Beklagten. Dieser habe keinerlei objektspezifische Detailausführungsplanung und keine darauf basierende Leistungsbeschreibung erstellt. Zu diesem Planungsfehler trete dann noch eine weitere Pflichtverletzung des Beklagten in Form eines Bauüberwachungsfehlers hinzu, weil der Beklagte im Rahmen der übernommenen Bauüberwachung grundsätzlich zu überprüfen gehabt hätte, ob der Einbau der Fensterbänke herstellerekonform erfolgt sei. Die zu hohe Wasserdurchlässigkeit des Fugenmörtels der Riemchenklinkerfassade sei ebenfalls auf eine Pflichtverletzung des Beklagten zurückzuführen. Denn dieser habe im Rahmen der vertraglich übernommenen Bau- bzw. Objektüberwachung nicht geprüft, ob bei der Ausführung der Arbeiten Schutzmaßnahmen gegen die Witterungsbedingungen ergriffen werden müssten. Darüber hinaus hätte der Beklagte

bei der Abnahme der Werkleistungen die Wasserdurchlässigkeit des Fugenmörtels überprüfen müssen. Eine weitere Pflichtverletzung des Beklagten bestehe schließlich darin, dass er im Zuge des vertraglich übernommenen Leistungsbildes der Ausführungsplanung keinen Dachanschluss geplant habe, der den anerkannten Regeln der Technik entspreche, sondern stattdessen eine Sonderkonstruktion gewählt habe, deren Schlagregendichtheit nicht nachgewiesen sei. Auch hier trete neben den Planungsfehler noch ein Bauüberwachungsfehler des Beklagten als weitere Pflichtverletzung hinzu. Denn ihm hätte im Rahmen der Bauüberwachung auffallen müssen, dass der Dachanschluss nicht schlagregendicht hergestellt wurde.

Die Klägerin hat beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 722.573,53 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 06.09.2022 zu zahlen;

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche über den Betrag in Höhe von 722.573,53 EUR hinausgehende Schäden und Aufwendungen zu ersetzen, die der Klägerin wegen der unzureichend verklebten Mineralfaserplatten des Wärmedämmverbundsystems, den nicht fachgerecht eingebauten Außenfensterbänken, dem Fugenmörtel der Riemchenklinkerfassade mit zu hoher Wasserdurchlässigkeit und dem nicht schlagregendicht hergestellten Dachanschluss an der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Fassade der Wohnungseigentumsanlage in der S. Str. 6a/b in F. bereits entstanden sind oder künftig noch entstehen;

den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.026,76 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 %-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.09.2022 zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen

Der Beklagte hat im Wesentlichen vorgetragen:

Mit einer Ausführungsplanung und Genehmigungsplanung sei er nicht beauftragt worden. Ebenso sei das Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel nicht in seinem Auftragsumfang enthalten gewesen.

Die von der Klägerin gerügten Mängel seien im selbständigen Beweisverfahren nicht festgestellt worden. Planungs- oder Bauüberwachungsfehler würden nicht vorliegen. Bei der Abnahme seien von ihm Mängel festgestellt und gegenüber dem ausführenden Unternehmen gerügt worden. Damit habe er die ihm obliegenden Leistungen erfüllt. Er erhebe die Einrede der Verjährung. Die Klägerin räume in ihrer Klageschrift selbst ein, dass die Erkennbarkeit der Baumängel bereits 2009 gegeben gewesen sei. Dieser Umstand markiere den Beginn des Laufs der Verjährung.

Wegen des weiteren Parteivorbringens erster Instanz wird nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.

Das Landgericht hat die Akte des selbständigen Beweisverfahrens des Landgerichts Flensburg Az. 2 OH 6/18 beigezogen.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:

Die Klägerin habe einen Anspruch gegen den Beklagten auf Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung in Höhe von 685.100,-- € gemäß §§ 634 Nr. 2, 637 BGB.

Die Parteien hätten ein Vertrag über die Erbringung von Ingenieurdienstleistungen geschlossen, deren Inhalt sich aus dem Schreiben vom 23.06.2008 (Anlage K 6) ergebe. Gegenstand des Auftrags sei danach die Planung der Sanierungsmaßnahme sowie die Bauleitung und Bauüberwachung gewesen.

Der Beklagte habe seine Pflichten aus dem Vertrag verletzt. Denn der gerichtliche Sachverständige Dipl.-Ing. H.

habe in dem selbständigen Beweisverfahren fachtechnische Mängel wegen einer nicht ausreichenden Verklebung der Mineralfaserplatten des Wärmedämmverbundsystems, eines nicht fachgerechten Einbaus der Außenfensterbänke, eines nicht ausreichend wasserundurchlässig hergestellten Fugenmörtels der Riemchenklinkerfassade sowie eines nicht schlagregendicht hergestellten Dachanschlusses festgestellt. Diese Mängel beruhten neben Ausführungsfehlern auf Planungs- und Bauüberwachungsfehlern des Beklagten.

Die Beweisaufnahme sei auch verwertbar. Der Sachverständige Dipl.-Ing. H. sei vom Gericht als Sachverständiger bestellt worden, habe die Beweisaufnahme selbst durchgeführt und seine Gutachten persönlich erstellt und unterzeichnet. Dass er sich zur internen Verwaltung einer eigenen Firma als juristischen Person bediene, sei unschädlich.

Bereits zur Beseitigung des Mangels wegen der unzureichenden Verklebung der Mineralfaserplatten seien sämtliche in der Anlage GA 5 zum Ausgangsgutachten vom 11.04.2019 aufgeführten Maßnahmen erforderlich, was der Sachverständige im Termin zur mündlichen Erläuterung seiner Gutachten am 21.06.2022 ausdrücklich bestätigt habe. Es komme somit zur Ermittlung der Höhe des Kostenvorschusses nicht auf die weiter festgestellten Mängel an. Diese würden im Rahmen der Sanierung ohnehin beseitigt werden müssen.

Die damit verbundenen Kosten habe der Sachverständige in seinem Ausgangsgutachten zunächst auf insgesamt 527.000,00 €, später in der mündlichen Verhandlung am 21.06.2022 wegen gestiegener Baukosten um ca. 30 % höher geschätzt.

Der Anspruch der Klägerin sei nicht verjährt. Die Verjährungsfrist beginne mit der Abnahme des Bauwerkes zu laufen, § 634a Abs. 2 BGB. Vorliegend habe der Fristlauf gemäß § 187 BGB am 13.08.2009 mit der Bezahlung der Schlussrechnung des Beklagten durch die Klägerin begonnen. Die Leistung des Beklagten sei zu diesem Zeitpunkt auch bereits abnahmereif gewesen. Der Beklagte könne sich jedoch nicht auf die nach § 188 Abs. 2 BGB am 12.08.2014 - nach Fristbeginn am 13.08.2009 - eingetretene Verjährung berufen, § 214 BGB.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs begründe die Verletzung der dem Architekten obliegenden Verpflichtung, den Bauherrn unverzüglich über Ursachen von Baumängeln und die sich daraus ergebende Rechtslage, auch soweit seine eigene Haftung in Frage komme, aufzuklären, einen Schadensersatzanspruch dahin, dass die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen und Schadensersatzansprüchen als nicht eingetreten gelte (BGH, Urteil vom 26.09.1985, VII ZR 50/84).

Diese Sekundärhaftung des Architekten setze seine umfassende Beauftragung voraus, weil er nur dann die zentrale Rolle eines Sachwalters einnehme; diese Voraussetzung sei hier gegeben. Denn dem Beklagten seien - entsprechend der Leistungsphase 8 - die für das Bestehen einer Sachwalterstellung maßgebliche Objektüberwachung und Dokumentation übertragen worden. Dies ergebe sich aus den Spiegelstrichen 6, 8, 10, 11 und 12 des Angebots vom 23.06.2008 (Bl. 274 f. d.A.). Der Beklagte habe seine Pflichten als Sachwalter verletzt. Denn die Klägerin habe dargelegt, dass er nicht ausreichend nachgeforscht habe, welche Ursachen den ihm bekannten Mangelsymptomen zugrunde gelegen hätten.

Der Beklagte könne sich nicht auf Verjährung der Sekundärhaftung berufen. Die am 16.02.2023 zugestellte Klage sei rechtzeitig erhoben worden. Ansprüche der Klägerin wegen Verletzung der Offenbarungspflicht durch den Architekten verjährten nach der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 BGB in drei Jahren. Vorliegend habe die Frist mit Schluss des Jahres 2015 zu laufen begonnen. Denn die Klägerin habe erst 2015 von den Planungs- und Überwachungsfehlern des Beklagten und damit von der Möglichkeit seiner Haftbarkeit erfahren, nachdem sie privat verschiedene Fachfirmen bzw. Ingenieurbüros mit der Untersuchung der Mängel beauftragt habe. Der Anspruch sei nicht gemäß § 188 Abs. 2 BGB mit Schluss des Jahres 2018 verjährt. Denn mit Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens vor dem LG Flensburg zum Aktenzeichen 2 OH 6/18 sei die Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB gehemmt worden. Das hiesige Beweisverfahren sei am 15.05.2023 rechtskräftig beendet worden (Bl. 545 d. Beilagen 2 OH 6/18). Die am 31.01.2023 anhängig gemachte und am 16.02.2023 zugestellte Klage sei also innerhalb der gehemmten Verjährungsfrist erhoben worden.

Die Klägerin habe daneben einen Anspruch gegen den Beklagten auf Ersatz ihrer Mangelfolgeschäden in Höhe von 37.473,53 € gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB. Der Grund und die Höhe dieser Kosten seien von dem Beklagten nicht bestritten worden.

Da der Beklagte der Klägerin dem Grunde nach wegen der vom Sachverständigen festgestellten Mängel hafte, habe die Klägerin auch einen Anspruch auf Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten dem Grunde nach.

Der Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.026,76 € folge aus Verzug gemäß §§ 286, 280 Abs. 2 BGB bei einem Gegenstandswert von 527.000,-- € und einer Geschäftsgebühr von 1,5. Der Anspruch auf die Zinsen ergebe sich aus § 286, 288 BGB.

Hiergegen wendet sich der Beklagte mit im Wesentlichen folgenden Berufungsangriffen:

Der Beklagte habe sich in Ermangelung eines Planungsauftrags kein Planungsverschulden vorzuwerfen. Bauüberwachungsfehler lägen entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht vor.

Die Zweifel an der Person des Sachverständigen habe das Landgericht beiseite gewischt, obwohl das Gerichtsgutachten eindeutig von einer juristischen Person erstattet worden sei und nicht von Herrn H. persönlich. Außerdem habe der Beklagte seinen Prozessbevollmächtigten früh darauf hingewiesen, dass der Sachverständige von dem Beklagten, der ebenfalls als Sachverständiger tätig sei, einmal im Gerichtssaal widerlegt worden sei und dies zu einer spürbaren Stimmungsverschlechterung zwischen ihnen geführt habe. Tendenzen in den Gerichtsgutachten zum Nachteil des Beklagten seien tatsächlich erkennbar, weil Herr H. sonst wesentlich differenzierter begutachte.

Der Beklagte sei nicht Sachwalter der Klägerin gewesen. Er habe der Klägerin Leistungen angeboten, die der Klägerin zu teuer gewesen seien. Darauf habe er Leistungen aus seinem Angebot herausgenommen, unter anderem das Überwachen der bei Abnahme festgestellten Mängel. Es habe keine planwidrige Lücke im Sinne der Auslegung durch das Landgericht vorgelegen, sondern eine von beiden Parteien gewollte Leistungsreduzierung.

Der Beklagte habe schon im selbständigen Beweisverfahren die Einrede der Verjährung erhoben und sie im Klagverfahren ausführlich begründet. Das Landgericht habe den Vortrag des Beklagten teilweise übergangen, insbesondere die Entscheidung des OLG Hamm, IBR 2016, 405 [OLG Hamm 16.07.2013 - 26 U 116/12], nicht zu seinen Gunsten gewürdigt. Nach dieser Rechtsprechung komme es allein auf den Zeitpunkt des Sichtbarwerdens des Baumangels an und nicht auf die Erkenntnis, dass hierfür möglicherweise der Architekt hafte. Abgesehen davon habe der Beklagte in erster Instanz unwidersprochen vorgetragen, dass die Klägerin ihm schon sehr früh (Anlage B 3/2011) Planungs- und Überwachungsfehler im Zusammenhang mit den Feuchtemängeln vorgeworfen habe.

Die Mangelhaftigkeit des Wärmedämmverbundsystems sei bislang vom Sachverständigen nicht hinreichend aufgeklärt worden, ihr lägen auch keine Planungs- oder Bauüberwachungsfehler des Beklagten zugrunde. Außerdem habe das Landgericht keine genügenden Feststellungen zur Kausalität der Mängel für den Wassereintritt in das Wärmedämmverbundsystem getroffen.

Der Beklagte beantragt,

unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts Flensburg vom 27. September 2024 zum Aktenzeichen 12 O 158/23 (2) die Klage abzuweisen.

Die Klägerin beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Klägerin tritt den Berufungsangriffen entgegen und führt im Wesentlichen aus:

Soweit der Beklagte einen Rechtsverstoß darin erblicke, dass die Gutachten im vorausgegangenen selbständigen Beweisverfahren (Landgericht Flensburg - 2 OH 6/18) angeblich nicht vom Sachverständigen H. persönlich, sondern von einer juristischen Person erstattet worden seien, habe der Sachverständige das Landgericht im selbständigen Beweisverfahren seinerzeit mit Schreiben vom 19.10.2018 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er "beabsichtige, das Gutachten persönlich im Hause der Fa. H. GmbH zu erstatten". Der Beklagte sei dem nicht entgegengetreten. Sein diesbezüglicher Einwand habe sich damit bereits in erster Instanz als verspätet erwiesen. Ungeachtet dessen

sei dieser im Berufungsverfahren erneut erhobene Vorwurf des Beklagten auch in der Sache unbegründet. Soweit der Beklagte in der Berufungsbegründung nunmehr erstmals eine Voreingenommenheit des Sachverständigen behauptete, werde diese ausdrücklich bestritten und sei zudem verspätet.

Entgegen der Auffassung des Beklagten liege auch kein Verstoß gegen materielles Recht vor.

Die Ansprüche der Klägerin gegenüber dem Beklagten seien insbesondere nicht verjährt. Wie das Landgericht zutreffend festgestellt habe, wäre der Beklagte jedenfalls als Sachwalter der Klägerin verpflichtet gewesen, diese über die Ursachen und seine Verantwortung für die streitgegenständlichen Mängel vollständig und richtig aufzuklären. Er habe dies nicht getan, weshalb die Verjährung der Ansprüche gegenüber dem Beklagten - soweit sie überhaupt eingetreten sei - als nicht eingetreten gelte.

Die vom Beklagten nunmehr erstmals im Berufungsverfahren erhobenen Einwände gegen die vom Sachverständigen im selbständigen Beweisverfahren getroffenen Feststellungen verfangen ebenfalls nicht. Sie wären zudem verspätet.

Die Ansprüche gegenüber dem Beklagten seien nicht verjährt.

Auch wenn das Landgericht in dieser Frage zu einer anderen Einschätzung gelangt sei, halte die Klägerin ausdrücklich an ihrem erstinstanzlichen Vorbringen fest, wonach es keine (konkludente) Abnahme der Werkleistungen des Beklagten gegeben habe, die zum Beginn der fünfjährigen Gewährleistungsfrist gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB geführt hätte. Eine Verjährung der streitgegenständlichen Ansprüche scheide bereits aus diesem Grund aus.

Doch selbst wenn angenommen werden sollte, dass eine konkludente Abnahme der Werkleistungen des Beklagten am 12.08.2009 erfolgt sei, wären die streitgegenständlichen Ansprüche - wie vom Landgericht insoweit zutreffend festgestellt worden sei - nach den Grundsätzen der Sekundärhaftung im Zeitpunkt der Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens noch nicht verjährt gewesen.

Zu Recht habe das Landgericht angenommen, dass der Beklagte als Sachwalter der Klägerin anzusehen sei. Von einem nur sehr reduzierten Auftragsumfang des Beklagten könne keine Rede sein. Im Übrigen spiele es für die Anwendung der Grundsätze über die sogenannte Sekundärhaftung keine Rolle, ob der Beklagte tatsächlich mit sämtlichen Grundleistungen der Leistungsphasen 5 bis 8 gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 5 bis Nr. 8, Abs. 2 Nr. 8 HOAI (2002) beauftragt gewesen sei. Denn die Hinweispflichten des Architekten stünden nicht im Zusammenhang mit den einzelnen Leistungsphasen und/oder der Abnahme der Werkleistungen (BGH, Urteil vom 04.04.2002 - VII ZR 143/99 = NZBau 2002, 617). Ausreichend sei vielmehr, dass der Fehler, der die fragliche Eigenhaftung des Architekten auslöse, als solcher innerhalb des übernommenen "Aufgabengebiets" passiert sei (OLG Hamm, Urteil vom 06.12.2005 - 21 U 66/05 = NZBau 2005, 324, 326). Im Rahmen des jeweils übernommenen Aufgabengebiets sei der Architekt gehalten, als Sachwalter des Bauherrn tätig zu werden. Der Umfang dieser Pflicht richte sich nach der übernommenen Aufgabe (BGH, Urteil vom 11.01.1996 - VII ZR 85/95 = NJW 1996, 1278). Da der Beklagte vorliegend als Sachwalter der Klägerin sowohl mit der Planung als auch mit der Bauleitung und -überwachung betraut gewesen sei, lägen die Voraussetzungen der Sekundärhaftung für die streitgegenständlichen vier Mangelkomplexe vor.

Entgegen der Auffassung des Beklagten habe die Verjährung der Sekundäransprüche auch nicht bereits im Jahr 2011 (oder davor) zu laufen begonnen, weil die Klägerin zu jenem Zeitpunkt angeblich bereits positive Kenntnis bzw. fahrlässige Unkenntnis von den Mängeln, ihren Ursachen und der diesbezüglichen Verantwortung des Beklagten gehabt habe. Der Beklagte stütze diese Auffassung maßgeblich auf das Schreiben der Hausverwaltung vom 31.08.2011 (Anlage B 3) sowie die von ihm zitierten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm und Brandenburg. Dabei verkenne der Beklagte jedoch, dass es in dem vorgenannten Schreiben der Hausverwaltung ausschließlich um Mängel an den Regenfallrohren gegangen sei, die der Beklagte - wie sich im selbständigen Beweisverfahren herausgestellt habe - unzutreffend als Ursache der Feuchtigkeiterscheinungen identifiziert habe. Die Beseitigung dieses Mangels durch die Firma G. habe der Beklagte sodann bis ins Jahr 2012 begleitet. Der Beklagte habe die Klägerin also bis zuletzt in dem Glauben gelassen, die Ursache der Feuchtigkeiterscheinungen beseitigt zu haben, was sich jedoch als unzutreffend erwiesen habe, wie die Klägerin nach erneutem Auftreten von Feuchtigkeiterscheinungen im Jahr 2015 habe feststellen müssen. Aus diesem Grund ließen sich die vom

Beklagten zitierten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm und Brandenburg auch nicht im Wege der Präjudizienverwertung auf den vorliegenden Fall übertragen. In den dort entschiedenen Fällen seien die Kläger vom Architekten nicht unvollständig und unzutreffend über die Mangelursachen und dessen mögliche Haftung aufgeklärt worden. Die Verjährungseinrede dringe folglich nicht durch.

Es liege sowohl ein Planungsverschulden als auch ein Bauüberwachungsverschulden des Beklagten vor.

Hinsichtlich des weiteren Vortrags der Parteien im Berufungsrechtszug wird Bezug genommen auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze.

Der Senat hat in der mündlichen Verhandlung am 14.05.2025 den Beklagten persönlich angehört. Zum Inhalt der Anhörung wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.05.2025 (Bl. 61-65 e-Akte).

II.

Die zulässige Berufung des Beklagten ist begründet. Gegenüber etwaigen Gewährleistungsansprüchen der Klägerin greift jedenfalls die von dem Beklagten erhobene Verjährungseinrede durch, § 214 BGB. Im Einzelnen:

1. Unabhängig von der Frage, ob gegen den Beklagten vorliegend ein Anspruch auf Schadensersatz aufgrund von Planungs- und Bauüberwachungsfehlern in Form eines Mängelkostenvorschusses nach den §§ 634 Nr. 4, 280 BGB in Höhe von 685.100,-- € nebst Zinsen besteht, wäre ein eventueller Anspruch (a-f) jedenfalls verjährt (g).

a) Die Parteien haben einen Vertrag über die Erbringung von Architektenleistungen geschlossen, dessen Inhalt sich aus dem Angebot vom 23.06.2008, das die Klägerin am 01.07.2008 angenommen hat (Anlage K 6, Anlagen Kläger LG), ergibt. Gegenstand des Auftrags war danach die Betreuung der Sanierung der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Außenwände der Wohnungseigentumsanlage in der S. Str. 6a/b in F., wobei ein Wärmedämmverbundsystem mit aufgeklebten Klinkerriemchen ausgeführt werden sollte. Mit der Ausführung der eigentlichen Sanierungsarbeiten hatte die Klägerin das Bauunternehmen L. beauftragt.

b) Nach der vom Senat geteilten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht dem Auftraggeber gegen den Architekten im Falle von dessen Haftung, weil sich Mängel des Architektenwerks im Bauwerk realisiert und damit zu einem Schaden geführt haben, ein Anspruch auf Vorfinanzierung der Mängelbeseitigungskosten in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags zu (vgl. nur BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17I, Rn. 67; BGH, Urteil vom 28.10.2021 - VII ZR 44/18, Rn. 21).

c) Der Sachverständige Dipl.-Ing. H. hat in dem vorangegangenen selbständigen Beweisverfahren 2 OH 6/18 in seinem Gutachten vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten (grüne Mappen) sowie seinen Anhörungen vor dem Landgericht am 09. Mai 2022 und 21.06.2022 folgende fachtechnische Mängel hinsichtlich der Ausführung des streitgegenständlichen Wärmedämmverbundsystems festgestellt:

- die nicht fachgerechte Verfugung der Klinkerriemchen,
- einen Unterputz ohne ausreichend hydrophobe Eigenschaften,
- die nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführten Fensterlaibungen und Fensterbankanschlüsse sowie
- einen nicht fachgerecht hergestellten Dachanschluss.

d) Er hat in seinem Ausgangsgutachten die Kosten zur Beseitigung der Mängel durch die vollständige Neuerstellung des Wärmedämmverbundsystems zunächst auf insgesamt 527.000,00 € geschätzt (Anlage GA 5 zum Gutachten des Sachverständigen vom 11.04.2019). Das Landgericht hat diesen Betrag nach Anhörung des Sachverständigen im Termin im selbständigen Beweisverfahren am 21.06.2022 um 30 % und somit auf 685.100,-- € erhöht.

e) Das Sachverständigengutachten ist auch verwertbar.

Das Gutachten ist nach eigenen - unbestrittenen - Angaben des Sachverständigen H. von ihm persönlich erstattet

worden. Wie das Landgericht in seiner Entscheidung zutreffend festgestellt hat, hat der Sachverständige die Beweisaufnahme selbst durchgeführt und die Gutachten persönlich erstellt und unterzeichnet. Dass er sich zur internen Verwaltung dabei seiner eigenen Firma als juristischer Person bedient hat, ist unschädlich.

Ebenso wenig kann sich der Beklagte noch in der Berufungsinstanz darauf berufen, dass der Sachverständige ihm gegenüber voreingenommen sei. Konkrete Vorwürfe, die dies belegen würden, sind nicht erhoben worden. Außerdem wäre der erstmals in der Berufungsinstanz erfolgte Vortrag verspätet. Der Beklagte trägt selbst vor, seinen Prozessbevollmächtigten "recht früh" hierauf hingewiesen zu haben. Dementsprechend hätte der Beklagte seine diesbezüglichen Einwände bereits in erster Instanz vorbringen können und müssen. Auch einen Befangenheitsantrag gegen den Sachverständigen hätte der Beklagte gemäß § 406 Abs. 2 ZPO bereits im selbständigen Beweisverfahren oder spätestens erstinstanzlich stellen können und müssen.

f) Allerdings ist nach wie vor streitig, ob und inwieweit die vom Sachverständigen festgestellten Mängel tatsächlich (flächendeckend) bestehen, ebenso wie die Frage, ob dem Beklagten diesbezüglich Planungs- und/oder Überwachungsfehler anzulasten sind, und ob und wenn ja welche Mängel zu dem von der Klägerin monierten Wassereintritt in das Wärmedämmverbundsystem im Jahr 2015 geführt haben.

Auf eine Klärung kann im vorliegenden Fall jedoch verzichtet werden, da ein möglicher, daraus resultierender Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz gegen den Beklagten verjährt wäre.

g) Ein etwaiger Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten wäre verjährt. Für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten gilt nach § 634a BGB eine fünfjährige Verjährungsfrist ab Abnahme des Architektenwerks.

Gemäß § 634a BGB beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Bauwerken fünf Jahre. § 634 a BGB ist nicht nur bei der Neuherstellung eines Bauwerks anwendbar. Vielmehr greift die Frist aus § 634a BGB auch, wenn - wie hier - Planungs- und Überwachungsleistungen bei einer grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes erbracht werden sollen (vgl. BGH, Urteil vom 10.01.2019, VII ZR 184/17). Das ist hier der Fall.

Der Beklagte sollte im Rahmen von Architektenleistungen die Sanierung der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Außenwände der Wohnungseigentumsanlage in der S. Straße 6a/b in F. planen und überwachen. Die Sanierung der Fassade kommt einer vollständigen oder teilweisen Neuerrichtung gleich. Denn aus der Verdeckung durch aufeinanderfolgende Arbeiten einerseits sowie der Witterung und Nutzung andererseits war zu erwarten, dass etwaige Mängel der Sanierungsarbeiten erst spät erkennbar würden. Dies entspricht der typischen Risikolage, die der Grund für die längere Verjährungsfrist ist (vgl. BGH, Urteil vom 20.12.2012 - VII ZR 182/10).

Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Werks zu laufen, § 634a Abs. 2 BGB; der Beginn der Verjährungsfrist ist mit dem 13.08.2009 anzunehmen. Die Klägerin hat das Architektenwerk des Beklagten mit der Zahlung auf die Schlussrechnung des Beklagten durch die Klägerin am 12.08.2009 abgenommen. Im Einzelnen:

(aa) Eine ausdrückliche Abnahme der Leistungen des Beklagten liegt nicht vor.

(bb) Eine konkludente Abnahme setzt - wie die ausdrückliche Abnahme - ein vom Willen des Auftraggebers getragenes Verhalten voraus (Abnahmewillen). Daher ist eine stillschweigend erklärte und damit schlüssige Abnahme immer dann gegeben, wenn der Auftragnehmer durch sein Verhalten zum Ausdruck bringt, dass er die Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht ansieht (Werner/Pastor, 17. Auflage 2020, Rn. 1776). Ein solches Verhalten ist in der Zahlung der Klägerin vom 12.08.2009 auf die Schlussrechnung vom 29.06.2009 zu sehen (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1777).

Zwar hat die Klägerin zum Zeitpunkt der Zahlung der Schlussrechnung noch Mängel an der Fassade gerügt. Der Senat folgt dem Landgericht jedoch darin, dass dies eine konkludente Abnahme der Architektenleistungen nicht ausschließt. Denn die gerügten Mängelsymptome haben zum damaligen Zeitpunkt nicht auf wesentliche Mängel an den Leistungen des Beklagten hingedeutet. Unbekannte Mängel sowie bekannte unwesentliche Mängel oder Restarbeiten stehen einer konkludenten Abnahme nicht entgegen (vgl. Retzlaff in: Grüneberg, BGB, Kommentar, 84. Aufl., § 640 Rn. 9 m.w.N.). Vor Zahlung der Schlussrechnung haben die Parteien von "Mängeln an der Blecheinfassung oberhalb des Heizungsraumes, Mängeln am Mauerwerk im Heizungsraum" sowie "hinterlaufendem

Wasser am Kellerniedergang Haus 6b" gewusst, wobei letzterer im Rahmen eines Ortstermins besichtigt werden sollte (s. Protokoll der Bauausschusssitzung mit Abnahme der Bauunternehmerleistungen vom 26.03.2009, Anlage K4, Anlagenband Kläger LG). Dabei handelte es sich dem Anschein nach um kleinere Mängel, die unproblematisch zu beseitigen sein sollten und keinen Grund für eine Haftung des Beklagten erkennen ließen. Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin bei Zahlung der Schlussrechnung die Leistung des Beklagten nicht abnehmen wollte, sind nicht ersichtlich.

(cc) Ein anderes Datum für die Abnahme kommt nicht in Betracht.

Soweit der Beklagte meint, die Verjährungsfrist habe bereits mit dem 26.03.2009 zu laufen begonnen, als nämlich die unternehmerische Bauleistung - ausdrücklich - abgenommen worden sei, genügt das für einen Beginn der Verjährungsfrist hinsichtlich der beauftragten Architektenleistungen nicht, da Gewährleistungsansprüche wegen Unternehmerleistungen und Architektenleistungen unabhängig voneinander verjähren.

Soweit die Klägerin meint, eine Abnahme der Architektenleistungen sei nicht erfolgt, solange die bei Abnahme der Bauunternehmerleistungen festgestellten Mängel nicht beseitigt seien, überzeugt dies - unter Berücksichtigung des konkreten Architektenvertrags - nicht.

Die Klägerin hat sich für ihre Ansicht auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs berufen, nach der eine - die Verjährung auslösende - Abnahme der Planungs- und Überwachungsleistungen des Architekten erst nach Überwachung und Beseitigung sämtlicher im Abnahmeprotokoll des Werkunternehmers protokollierter Mängel angenommen werden könne (vgl. BGH, Urteil v. 10.01.2019 - VII ZR 184/17). Dies sei hinsichtlich der Hinterläufigkeit der Fassade bzw. des Feuchtigkeitseintrags, der bereits im Abnahmeprotokoll bzw. der Bauausschusssitzung vom 26.03.2009 (Anlage K3, Anlagen KI LG) festgehalten worden sei, bis heute nicht der Fall.

Die genannte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt allerdings hier nicht zum Tragen.

Im dortigen Fall schuldete der Architekt nach seinem Vertrag die Planung und Bauüberwachung einer Photovoltaikanlage entsprechend den Leistungsphasen 2 bis 8 des § 73 Abs. 3 HOAI a.F., wozu nach der konkreten Vertragsgestaltung auch die "Mitwirkung bei der Abnahme der Leistungen" und das "Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel" gehörten. Damit - so der BGH - konnte eine, gegebenenfalls konkludente, Abnahme der Planungs- und Überwachungsleistungen erst nach seiner Mitwirkung bei der Teilabnahme des Bereichs Photovoltaik und anschließender Überwachung der Beseitigung der bei dieser Teilabnahme festgestellten Mängel erfolgen.

Die Situation ist hier aber eine andere, da der Architektenvertrag des Beklagten (s. Anlage K6, Anlagen Kläger LG) zwar die "Abnahme", umfasste, nicht aber ausdrücklich auch das Überwachen der Beseitigung der bei Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel.

Zwar stellen die unter dem sechsten Spiegelstrich genannten Leistungen "Bauleitung, Bauüberwachung, Abnahmen, Durchführung von Zwischenprüfungen für z.B. die Vernadelung oder Verdübelung der Wärmedämmung" allesamt Leistungen aus dem Spektrum der Leistungsphase 8 nach der HOAI dar. Daraus lässt sich aber - anders als die Klägerin meint - nicht schließen, dass der Beklagte dann auch im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung die Überwachung der Beseitigung der bei Abnahme der unternehmerischen Bauleistungen festgestellten Mängel als weitere Leistung der Leistungsphase 8 schuldete. Die Parteien haben die Verpflichtungen des Beklagten im Angebot vom 23.08.2006 (Anlage K6) gerade nicht auf die Leistungsphasen nach der HOAI bezogen geregelt. Vielmehr haben sie einzelne Leistungen des Beklagten unabhängig von den Leistungsphasen der HOAI festgelegt, so dass - ohne weitere Anhaltspunkte für eine Erweiterung des Leistungsspektrums - auch nur diese Einzelleistungen geschuldet sind.

Dass der Beklagte selbst davon ausgegangen wäre, die Überwachung der Beseitigung der bei Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel zu schulden, ergibt sich auch nicht daraus, dass er sich auch nach Abnahme der Unternehmerleistungen und nach Zahlung seiner Schlussrechnung noch weitere Jahre um die Beseitigung der bei Abnahme der Handwerkerleistungen festgestellten Mängel bemüht hat. Denn in seiner Klagerwiderung hat er ausdrücklich darauf abgestellt, dass er dies getan habe, weil er sich seiner möglichen Sekundärhaftung bewusst gewesen sei. Dies schließt aber eine vertragliche Verpflichtung gerade aus (dazu sogleich).

dd) Ausgehend von einem Beginn der Verjährungsfrist am 13.08.2009 ist danach ein eventueller Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten gemäß den §§ 188 Abs. 2, 634a BGB mit dem Ablauf des 12.08.2014 verjährt. Ein Hemmungstatbestand nach den §§ 203, 204 BGB bis zu diesem Zeitpunkt ist nicht vorgetragen. Das selbständige Beweisverfahren, das gemäß § 204 Nr. 7 BGB Hemmungswirkung entfalten kann, hat die Klägerin erst im Jahr 2018 - und damit nach Eintritt der Verjährung - bei dem LG Flensburg zum Aktenzeichen 2 OH 6/18 eingeleitet.

h) Der Beklagte ist auch nicht aus Gründen der Sekundärhaftung daran gehindert, sich auf die eingetretene Verjährung zu berufen.

(aa) Nach ständiger und vom Senat geteilter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der mit der Planung und Bauüberwachung beauftragte Architekt dem Bauherrn auch noch nach Beendigung seiner eigentlichen Tätigkeit bei der Behebung von Baumängeln zur Seite zu stehen (vgl. grundlegend BGH, Urteil v. 11.01.1996 - VII ZR 85/95, juris). Aufgrund seiner Betreuungsaufgaben hat er dabei nicht nur die Rechte des Bauherrn gegenüber den Bauunternehmen zu wahren; ihm obliegt vielmehr auch die objektive Klärung von Mängelursachen, selbst wenn hierzu eigene Planungs- oder Aufsichtsfehler gehören (vgl. BGH, Urteil v. 26.09.1985 - VII ZR 50/84, juris). Im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebiets schuldet er als Sachwalter des Bauherrn insoweit die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und der sich daraus ergebenden Rechtslage. Verletzt der Architekt schuldhaft diese Untersuchungs- und Beratungspflicht, so ist er dem Bauherrn zum Schadensersatz verpflichtet. Er kann sich ihm gegenüber dann auch nicht auf die Einrede der Verjährung berufen (vgl. BGH, Urteil v. 04.10.1984 - VII ZR 342/83, juris). Von der Ursächlichkeit der Verletzung dieser Untersuchungs- und Beratungspflicht für den eingetretenen Schaden ist auszugehen, wenn der Auftraggeber bei entsprechender Aufklärung rechtzeitig gegen den Architekten vorgegangen wäre. Hierfür spricht eine tatsächliche Vermutung (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.2006 - VII ZR 133/04, juris).

(bb) Der Beklagte hat die erforderliche Sachwalterstellung inne, auch wenn er nicht mit allen Leistungsphasen nach der HOAI beauftragt war.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Urteil vom 23.07.2009 - VII ZR 134/08, juris) sind die Grundsätze der Sekundärhaftung des Architekten nicht anwendbar, wenn ihm nur die Aufgaben der Leistungsphasen 1 bis 6 des § 34 HOAI (Grundlagenermittlung bis Vorbereitung der Vergabe) übertragen worden sind (vgl. Werner/Pastor, 16. Aufl., Rn. 2025). Gleiches hat zu gelten bei der Übertragung der Leistungsphasen 1 bis 7 des § 34 HOAI (Grundlagenermittlung bis Mitwirkung bei der Vergabe) (Werner/Pastor, aaO, Rn. 2025). Dagegen setzt die Sekundärhaftung nicht voraus, dass dem Architekten auch die Leistungsphasen 4 und 9 des § 33 HOAI (Objektbetreuung und Dokumentation) übertragen worden sind (vgl. BGH, Urteil vom 26.09.2013 - VII ZR 220/12, juris Rn. 25).

Ohne Erfolg macht der Beklagte insoweit geltend, er habe keinen "Vollauftrag" gehabt und habe deshalb nicht Sachwalter sein können. Diese Einschränkung ergibt sich aus der oben zitierten Rechtsprechung nicht. Ausreichend und entscheidend ist vielmehr, dass der Beklagte "eine zentrale Stellung bei der Durchführung des gesamten Bauwerks (eingenommen hat)" (vgl. BGH, Urteil v. 26.09.2013 - VII ZR 220/12, juris Rn. 25) und dass die Fehler, die der Architekt bei Ausführung seiner Tätigkeit gemacht hat, sich in den gerügten Mängeln niedergeschlagen haben können. Das ist hier jedenfalls mit der Übernahme der Bauüberwachung aus der Leistungsphase 8 der Fall.

(cc) Der Beklagte hat allerdings seine Sachwalterpflichten nicht schuldhaft verletzt.

Nach seinem Vortrag, zu dem der Senat ihn auch in der mündlichen Verhandlung am 14.05.2025 angehört hat (vgl. Bl. 61-65 e-Akte) und dem auch die Klägerin anschließend nicht mehr entgegengetreten ist (§ 138 Abs. 2, 3 ZPO), hat er auch nach Beendigung seiner eigentlichen Tätigkeit bis zum Ablauf der ihn betreffenden Verjährung alles getan, um die ihm mitgeteilten Mängel aufzuklären. Es ist danach kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass er die bei Abnahme der Unternehmerleistungen und ihm später mitgeteilten Mängel nicht ausreichend untersucht hätte und/oder er weitere Gewährleistungsansprüche gegen Dritte unterschlagen oder versucht hätte, seine eigene Verantwortung für aufgetretene Baumängel aus einem Planungs- oder Überwachungsverschulden zu vertuschen. Anderes ergibt sich auch nicht aus den Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. H. (Gutachten vom 11.04.2019

samt Ergänzungsgutachten, grüne Mappe LG), zumal die an diesen gerichteten Beweisfragen nicht die Erkennbarkeit der Mangelhaftigkeit des Wärmedämmverbundsystems für den Beklagten anhand der ihm mitgeteilten Mängelercheinungen umfassten.

Eine Sekundärhaftung kommt nur hinsichtlich solcher Mängel in Betracht, die sich bereits vor Ablauf der Verjährung der Primäransprüche gezeigt haben (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1986 unter Hinweis auf KG, BauR 2008, 1025, 1027). Entscheidend ist also, über welche Mängelsymptome der Beklagte bis zum 12.08.2014 - dem Zeitpunkt der Verjährung der Architektenleistungen - von der Klägerin in Kenntnis gesetzt wurde und ob er diesbezüglich die erforderlichen Maßnahmen ergriffen hat, um der Klägerin eine Inanspruchnahme von Gewährleistungsansprüchen gegen das ausführende Unternehmen oder auch gegen ihn selbst zu ermöglichen. Mängelsymptome, die ein Handeln des Beklagten hiernach im Hinblick auf die nun streitgegenständlichen Mängel erforderlich machten, haben sich vor Ablauf der Primäransprüche nicht gezeigt.

Im Einzelnen:

(1) Dem Beklagten war zunächst die Hinterläufigkeit der Fassade im Bereich des Kellerniedergangs zum Haus 6b als Mängelsymptom bekannt (vgl. Protokoll der Bauausschusssitzung vom 26.03.2009, Bl. 270 f. e-Akte LG).

Hierzu hat der Beklagte in seiner persönlichen Anhörung vor dem Senat am 14.05.2025 erklärt, dass er im Jahr 2009 gerufen worden sei, weil es gelegentlich zu einem Wasseraustritt am Kellerniedergang des Hauses 6 b hinter der Klinkerfassade gekommen sei. Weder er noch der Zeuge M. von der Firma L. hätten damals eine Ursache für den Wasseraustritt gefunden, was ihnen damals nicht problematisch erschienen sei, da der Bereich sodann auch "immer wieder trocken" gewesen sei.

Angesichts des Umstands, dass sowohl der Beklagte als auch der Zeuge M. von der Firma L. bei Untersuchung der 2009 gelegentlich feuchten, einzelnen Stelle an einem Kellerniedergang keine Ursache für den Wasseraustritt finden konnten, und diese einzelne Stelle dann offensichtlich später auch trocken war, weil sie in den nachfolgenden Berichten der Klägerin über Mängel nicht mehr auftauchte, ist es nicht zu beanstanden, dass der Beklagte in der Zeit, in der er noch am Bauvorhaben die Mängelbeseitigung begleitete, d. h. bis ca. 2012, keine weiteren, vertieften Untersuchungen zur Ursache dieses Wasseraustritts selbst vorgenommen oder beauftragt hat. Ein Anhaltspunkt dafür, dass der Beklagte in diesem Zeitraum Anhaltspunkte dafür hätte haben müssen, dass sich hier "im Kleinen" bereits der später - im Jahr 2015 - an der gesamten Fassade auftretende Wasseraustritt gezeigt hätte, ist nicht ersichtlich.

(2) Dem Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, dass er die unstreitig im Jahr 2009 aufgetretenen Mängelercheinungen in Form von Feuchtigkeit an fünf Balkonen im Bereich der Regenfallrohre (s. Schreiben vom 22.09.2010, Anlage K27, Punkt 2, Bl. 135f. e-Akte LG), nicht genügend untersucht hätte.

Vielmehr haben seine Untersuchungen nach seinen Angaben in der persönlichen Anhörung am 14.05.2025 gerade erbracht, dass die Feuchtigkeit im Bereich der Regenfallrohre - die im Übrigen nicht an den Klinkerriemchen der Fassade, sondern in den Ecken der in Form einer Loggia zurückgesetzten Balkonen aufgetreten war - jeweils auf einen falsch hinzugefügten Rohrbogen in den jeweiligen Regenfallrohren zurückzuführen sei. Der Beklagte hat - so seine weiteren Erläuterungen - dann auch dafür gesorgt, dass die Firma G., eine Subunternehmerin der Firma L., auf seine Vermittlung hin bereit war, zusammen mit Herrn M. von der Firma L. Mängelbeseitigungsarbeiten durch Austausch der Rohrbögen vorzunehmen, die bis ins Jahr 2011 gedauert haben. Darauf bezögen sich auch das Schreiben der Hausverwaltung vom 21.09.2011 an ihn (Anlage B 4) sowie sein Schreiben (E-Mail) an die Hausverwaltung vom 08./22.03.2012. Anschließend sei es in diesen Bereichen nicht mehr zu Feuchtigkeitsercheinungen gekommen, so dass die Angelegenheit mit den Regenfallrohren für ihn 2012 erledigt gewesen sei.

Hiernach ist das Verhalten des Beklagten hinsichtlich der Feuchtigkeit im Bereich der Regenfallrohre auf einigen Balkonen nicht zu beanstanden. Er hat den Bereich, in dem Feuchtigkeit auftrat, untersucht, hat den Mangel - nämlich den falschen Rohrbogen in den Regenfallrohren - gefunden und dafür gesorgt, dass dieser beseitigt wurde. Anschließend ist die Feuchtigkeit dort nicht mehr aufgetreten. Weitere Untersuchungen waren danach nicht erforderlich; eine Verbindung zu dem später - erst im Jahr 2015 - aufgetretenen Wasserschäden am Wärmedämmverbundsystem der Fassade, von der die von der Mängelbeseitigung im 2011 betroffenen

Regenfallrohre im Inneren der Loggia örtlich ca. 1,5 m entfernt liegen, ist ohnehin nicht ersichtlich.

(3) Dem Beklagten sind ausweislich seines Schreibens vom 22.09.2010 an die Klägerin auch Abplatzungen, Ausbeulungen und Ablösungen der Beschichtung der Balkonunterseiten sowie Risse an den Balkonen bekannt gewesen (Anlage K27, Punkt 3 und 4, Bl. 135f. e-Akte LG). Dies beruhte nach den Ausführungen des Beklagten in seiner persönlichen Anhörung am 14.05.2025 allerdings ohnehin nicht auf Feuchtigkeit. Vielmehr seien sie entstanden, weil es sich um alte Brüstungen gehandelt habe und diese lediglich malermäßig behandelt worden seien.

Auch hier fehlt es an Anhaltspunkten dafür, dass der Beklagte die Beschädigungen an den Balkonen im Hinblick auf die später aufgetretene Feuchtigkeit im Wärmedämmverbundsystem näher hätte untersuchen müssen; nach den langjährigen Erfahrungen des Senats als Bausenat mit einer Vielzahl von Feuchtigkeitsschäden gerade auch an Wärmedämmverbundsystemen überzeugt vielmehr die Erklärung des Beklagten, dass die Risse dem alten Material geschuldet und lediglich oberflächlich übergestrichen worden seien. Dass eingedrungenes Wasser zu diesem frühen Zeitpunkt - wenige Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen - bereits Risse in Balkonen verursacht hätte, ist fernliegend.

(4) Gleiches gilt für die dem Beklagten bekannten Abplatzungen der Klinkerriemchen, die sich im Bereich Kellerniedergang 6 b bzw. auch an einem Fenster im Heizungsraum befanden (s. Schreiben vom 27. und 29.04.2009, Bl. 202 und 205 e-Akte LG; Schreiben vom 22.09.2010, Anlage K27, Punkt 1, Bl. 135f. e-Akte LG). Nach Angaben des Beklagten in seiner persönlichen Anhörung am 14.05.2025 handelte es sich um zwei Klinkerriemchen an einer Kante, deren Beschädigung er auf eine "nicht rücksichtsvolle" Nutzung des Objekts zurückgeführt habe. Die ausführende Firma habe die Mängel beseitigen wollen.

Auch hier fehlt es an jeglicher Verbindung zu den im Jahr 2015 aufgetretenen Wasserschäden am Wärmedämmverbundsystem der Fassade, so dass weitere Untersuchungen nicht erforderlich waren. Das Verhalten des Beklagten, der sich um eine Beseitigung der geringfügigen Schäden gekümmert hat, ist nicht zu beanstanden.

(dd) Bei dieser Sachlage scheidet eine Sekundärhaftung des Beklagten aus.

Die Mängel, die dem Beklagten in den Jahren 2009 bis zum Eintritt der Verjährung der Architektenleistungen im Jahr 2014 bekannt geworden sind, und hinsichtlich derer eine Sekundärhaftung in Betracht gekommen wäre, hat er - wie dargelegt - ordnungsgemäß untersucht und - soweit erforderlich - eine Beseitigung veranlasst.

Wegen weiterer Mängel ist der Beklagte von der Klägerin erst im Jahr 2015 im Zuge des Auftretens des hier streitgegenständlichen Wasseraustritts aus dem Wärmedämmverbundsystem eingeschaltet worden. In dem Schreiben vom 18.06.2015, Anlage K1, Anlagen KI LG) heißt es: "Nachdem nun die Malerarbeiten an den geöffneten Rohrschächten hinter dem Wärmedämmverbundsystem im Frühsommer 2013 durchgeführt worden sind, zeigten sich nach Ortsterminen Mängel", u.a. dass Wasser/Feuchtigkeit aus dem Wärmedämmverbundsystem herausdringt. Die Klägerin, die in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat darauf hingewiesen hatte, dass die Hausverwaltung zwischenzeitlich gewechselt hatte und eventuelle frühere Informationen an den Beklagten noch kurzfristig in Erfahrung bringen wollte, hat hierzu nicht weiter vorgetragen.

Die danach erstmalig im Jahr 2015 erfolgte Information des Beklagten über einen möglicherweise schwerwiegenden Mangel am Wärmedämmverbundsystem schließt eine Sekundärhaftung des Beklagten aus, weil sie nach Eintritt der Verjährung der Architektenleistungen geschah. Details und mögliche Ursachen der nunmehr aufgetretenen schwerwiegenden Mängel ergeben sich erst aus den Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. H. vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten aus dem selbständigen Beweisverfahren 2 OH 6/18 LG Flensburg (grüne Mappe), wobei der Sachverständige nicht mit Sicherheit hat feststellen können, wo die an der Fassade aufgetretenen Mängel herrührten. Er hat ebenso wie der Beklagte in seiner persönlichen Anhörung vor dem Senat am 14.05.2025 vermutet, dass das aus dem Wärmedämmverbundsystem austretende Wasser durch nicht ausreichend hydrophoben Mörtel in das Wärmedämmverbundsystem eingedrungen ist. Dass der Beklagte aus den ihm bekannten Mängelercheinungen auf eine entsprechende Mangelhaftigkeit des Wärmedämmverbundsystems hätte schließen können, ist auch danach nicht ersichtlich.

ee) Damit kann der Beklagte sich hinsichtlich eines eventuellen Anspruchs der Klägerin gegen den Beklagten auf

Schadensersatz wegen Planungs- und Bauüberwachungsfehlern in Form eines Mängelkostenvorschusses in Höhe von 685.100,-- € nebst Zinsen auf die eingetretene Verjährung berufen; die Voraussetzungen für eine Sekundärhaftung liegen nicht vor.

2. Da die Klägerin keinen durchsetzbaren Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten wegen der vom Sachverständigen festgestellten Mängel hat, fehlt es auch an den Voraussetzungen für einen Anspruch auf Ersatz der geltend gemachten Mangelfolgeschäden in Höhe von 37.473,53 €, auf Feststellung der Verpflichtung zur Leistung weiteren Schadensersatzes gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB sowie auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.026,76 € gemäß §§ 286, 280 Abs. 2 BGB.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen; es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung.

Hinweis:

Hinweis: Das Dokument wurde redaktionell aufgearbeitet und unterliegt in dieser Form einem besonderen urheberrechtlichen Schutz. Eine Nutzung über die Vertragsbedingungen der Nutzungsvereinbarung hinaus - insbesondere eine gewerbliche Weiterverarbeitung außerhalb der Grenzen der Vertragsbedingungen - ist nicht gestattet.