

Vortragsreihe

„Architektur mit Recht“

architektur centrum hamburg

Vortrag am 18. September 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

Architekt/Architektin wendet sich an die Bauherrenschaft nach entsprechender Vorabesprache mit folgendem Schreiben:

*„Frau Marlies Schneider und Herrn Dr. Heinz Rust
Arnold-Heise-Straße 5
20249 Hamburg*

Hamburg, den 17.01.2024

**Betr.: *Angebot für Architektenleistungen
Sanierung und Erweiterung eines Einfamilienhauses in der
Blumenstraße, Hamburg***

*Sehr geehrte Frau Schneider,
sehr geehrter Herr Dr. Rust,*

*ich danke Ihnen für Ihre Angebotsanfrage zu Ihrem Bauvorhaben. Gerne biete ich
Ihnen hiermit meine Architektenleistungen wie folgt an:*

*Wie bereits beim gemeinsamen Ortstermin besprochen, planen Sie für das erworbene
Einfamilienhaus in der Blumenstraße, Hamburg, die Errichtung eines Anbaus mit ca.
58 m² Grundfläche und die Sanierung des Bestandsgebäudes.*

*Grundlage für mein Angebot ist der Bauantrag, der durch das Architekturbüro Heinz
Wolf aus Lüneburg gestellt worden ist. Es liegen weiterhin Unterlagen der
Energieberaterin und eines Bausachverständigen vor. Ein Statiker wurde noch nicht
beauftragt.*

*Das Bestandsgebäude soll, wie in den von Ihnen übersendeten Tabellen beschrieben,
saniert werden:*

Erneuerung des Daches mit Aufdopplung der Sparren und Dämmmaßen, Abdichtung des Kellers, Erneuerung der Boden-, Wand- und Deckenbelege, Elektroarbeiten. WDVS kommt nicht zur Ausführung. Außen soll die Zufahrt verlegt und eine neue Terrasse hergestellt werden. Der im Bauantrag dargestellte Wintergarten, soll vorerst nicht realisiert werden.

Da der genaue Leistungsumfang noch nicht festgelegt wurde, biete ich Ihnen meine Leistungen, wie gewünscht, zum Stundennachweis an. Der Stundensatz beträgt € 95,00 netto.

Vorerst setze ich den Umfang mit ca. 300 Std. an, abhängig von den tatsächlich erforderlichen Aufwendungen. Die einzelnen Leistungsumfänge führe ich in der folgenden Tabelle auf:

Pos. Nr.	Leistung	Std. (vorauss.)
1.	Ausführungsplanung	40
2. 10	Terminplanung, Organisation, Fortschreibung der Termine	
3.	Ausschreibungen der Gewerke Rohbau, Erdbau u. Dachdecker	20
4.	Angebotsanfragen, Verhandlungen, Ortstermine und Vergaben für die Gewerke Rohbau, Erdbau, Dachdecker, Maler, Fliese, Parkett, Elektro, Sanitär; erfolgt teilweise in Eigenleistung Bauherr	40
5.	Bauüberwachung, ca. 15 Wochen je ca. Std. 10	150
6.	Rechnungsprüfung ca. 10 Firmen	40
		300

Der Stundensatz ist grob geschätzt und dient zur Orientierung. Der tatsächliche Leistungsumfang kann, wie besprochen, abweichen, u.a. abhängig von Ihrer Eigenleistung.

Ich werde Ihnen meine Leistungen monatlich in Rechnung stellen, hierdurch erhalten Sie eine regelmäßige Kostenübersicht. Falls sich der oben genannte Stundenansatz nicht einhalten lässt, werde ich Sie umgehend informieren. Meine grundsätzliche

Zielsetzung ist, eine für sie optimal wirtschaftliche und termingerechte Umsetzung Ihres Bauvorhabens zu erreichen.

Bei Fragen zum Angebot, melden Sie sich gerne bei mir. Über Ihre Beauftragung würde ich mich freuen.

*Mit freundlichen Grüßen
Architekt/Architektin*

Unterschrift (Bauherr)“

Mehrere Abschlagsrechnungen sind auftraggeberseitig bezahlt worden. Derzeit sind mehrere Abschlagsrechnungen offen, die insgesamt eine offene Honorarsumme von – gerundet – € 8.000,00 ergeben.

Bauherrnseitig werden, nach längerer Abarbeitung der vom/von Architekten/der Architektin ausgeführten Leistungen, nunmehr u.a. Schadensersatzansprüche in einer Größenordnung von € 22.300,00 geltend gemacht.

Die Parteien streiten über die Vergütung.

Zeigen Sie auf, ob der Architekt/die Architektin mit Erfolg seinen/ihren Honoraranspruch durchsetzen kann oder welche etwaigen Hindernisse/Gefahren der Durchsetzung des Honoraranspruchs (einmal unabhängig von den behaupteten Schadensersatzforderungen der Bauherrnseite) entgegenstehen.

[Zur Lösung sei verwiesen auch auf **Anlage 1** (§§ 631 ff. BGB) und **Anlage 2** (§§ 1 ff. HOAI 2021) wie diesem Skript beigegeben.]

2.

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	– Bedarfsplanung – Bedarfsermittlung – Aufstellen eines Funktionsprogramms
b) Ortsbesichtigung	– Aufstellen eines Raumprogramms
c) Beraten zum gesamten Leistungs- und Untersuchungsbedarf	– Standortanalyse
d) Formulieren der Entscheidungshilfen für die Auswahl anderer an der Planung fachlich Beteiligter	– Mitwirken bei Grundstücks- und Objektauswahl, -beschaffung und -übertragung
e) Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse	– 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.

3.

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:

- 3.1 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.
- 2.2 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.
- 2.3 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.

4.

Der Architekt und das Einhalten der anerkannten Regeln der Technik

- 3.1 Grundsätzlich schuldet der Architekt/die Architektin eine Planung, die den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Hierauf kann der Bauherr vertrauen. Gleichermäßen 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 Erwerberrn 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.“

5.

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?

5.1 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**.

5.2 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?

5.3 Entscheidung:

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

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

6.

Lange Haftungszeit für Architektenleistungen

Regelhaft gilt für ausgeführte Architektenleistungen eine Gewährleistungszeit von fünf Jahren. Aufgrund der Sekundärhaftung kann sich diese jedoch noch erheblich verlängern. Der wachsame Bauherr profitiert.

Sanierungsmaßnahmen bei Bestandsobjekten sind fehleranfällig. Fachtechnische Kenntnisse, unter Inbezugnahme auf die Altbausubstanz, dies in Verbindung mit Neumaterialien, sind eine unabdingbare Voraussetzung für das Gelingen. Dies setzt nicht erst bei den ausführenden Gewerkeleistungen an. Vielmehr beginnt es bereits mit einer umfänglichen fachtechnisch durchdrungenen Planung, Ausschreibung und finalisiert sich in einer zeitintensiven Bauüberwachung. Hapert es jedoch an einem qualifizierten Ausführungsunternehmer und tritt sodann noch eine unzureichende Bauüberwachung durch den Architekten hinzu, sind umfangreiche Mängel in der Sanierung bereits vorprogrammiert. Und da derartige Mängel nicht unverzüglich zutage treten, sondern sich erst nach erheblichen Zeitabläufen, nach durchgeführter Sanierungsmaßnahme, zeigen, rechtfertigt sich spätestens mit dieser Betrachtung, dass dem Bauherrn regelhaft eine 5-jährige Gewährleistungszeit, nach erfolgter Abnahme der Bau- und Architektenleistungen, vom Gesetzgeber eingeräumt wird.

Dass eine 5-jährige Gewährleistungsfrist auch für Sanierungsmaßnahmen und nicht nur für Neubauvorhaben, ebenso für lediglich durchgeführte Planungsleistungen, jedoch gleichermaßen auch für mit Planungsleistungen einhergehende bauüberwachende Tätigkeiten oder nur bauüberwachende Leistungen des Architekten, gilt, hat erst jüngst bestätigend das OLG Schleswig (Urteil vom 25.06.2025 - 12 U 67/24) entschieden. Ein damit einhergehender häufig auftretender praxisrelevanter Streitfall ist der Zeitpunkt der Abnahme. Was bei Gewerkeleistungen häufig durch eine förmliche Abnahme – also damit auch das Aufstellen eines Abnahmeprotokolls mit entsprechenden Zeitangaben – noch dokumentierend nachvollzogen werden kann, stellt bei der Abwicklung von Architektenverträgen zumeist eine maßgebliche Schwachstelle dar. Denn in der architektenrechtlichen Praxis ist zu konstatieren, dass nach wie vor allzu wenig Bedacht darauf gelegt wird, auch und gerade die Architektenleistungen nach vollständiger Fertigstellung des beauftragten Leistungsumfangs einer Abnahme zuzuführen. Erst mit dieser beginnt der Lauf der 5-jährigen Gewährleistungszeit. Bleibt der Zeitpunkt der Abnahme umfänglichen Interpretationen vorbehalten, da es an einer dokumentierten förmlichen Abnahme nur allzu häufig fehlt, ist das Spiel der Unwägbarkeiten eröffnet. Es tritt nunmehr das rechtliche Handwerkszeug der sogenannten konkludenten Abnahme auf den Spielplan. Von dieser ist etwaig dann

auszugehen, wenn eine nahezu vollständige Leistungserfüllung architektureitig, unter Inbezugnahme auf den begründeten Vertrag, vorliegt und die Bauherrseite auf eine gestellte Honorarschlussrechnung die volle Vergütung ausgleicht. Dabei, so hoben erst jüngst wieder die Schleswig-Richter hervor, sei unschädlich, wenn geringfügige Leistungen architektureitig noch nicht erbracht worden seien bei Legung der Schlussrechnung oder sich am Objekt geringfügige Mängel zeigen würden, hinsichtlich derer der Architekt jedoch um Mängelbeseitigung, gerade auch mit den ausführenden Gewerken, bemüht ist.

Anders jedoch verhält es sich dann, wenn zwar auf die Architekten-Honorarschlussrechnung gezahlt wird, ausdrücklich jedoch bauherrseitig konkrete Pflichtverstöße, wegen noch nicht erbrachter Architektenleistungen, erhoben werden oder ebenso konkrete relevante Mängelrügen, auf der Grundlage von sich am Bauvorhaben bereits abzeichnenden Mängelsymptomen, erhoben werden. Von einem bauherrseitigen Abnahmewillen kann in so gelagerten Fällen nicht ausgegangen werden; folglich die 5-jährige Gewährleistungsfrist auch nicht zu laufen beginnt.

Weiterhin:

Ist der Architekt u.a. umfänglich mit der Bauüberwachungs-Leistungsphase beauftragt, im Sinne der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure, gehört zur vollständigen Leistungserbringung auch das Überwachen der Beseitigung bei der Abnahme festgestellten Mängel der ausführenden Gewerke. Fehlt es jedoch im Rahmen des begründeten Architektenvertrages an einer solchen Leistungsinhaltsbestimmung und erschöpft sich die Architektentätigkeit mit der Organisation der Abnahme der Bauleistungen, so ist folglich auch ein frühzeitigeres Abnahmebegehren gerechtfertigt. Ein Zuwarten hinsichtlich der Mängelbeseitigung der Gewerkeleistungen bedarf es daher nicht.

Haftungsverschärfend wird es für den Architekten, wenn während der Gewährleistungszeit der Bauherr Mängelrügen erhebt. Sodann entfaltet sich eine doch sorgsam vom Architekten zu beachtende Betreuungsaufgabe gegenüber dem Bauherrn. Den bauherrseitig dargelegten Mängelsymptomen ist nachzugehen, worauf selbige hinsichtlich der Bauausführungsleistungen zurückzuführen sind. Die Aufklärung darf insbesondere auch nicht an einer selbstkritischen Prüfung der eigenen Planungs-, Ausschreibungs- und Bauüberwachungsleistungen haltmachen. Liegen diese vor, so ist auch dies dem Bauherrn aufzuzeigen. Damit begibt sich der Architekt jedoch in ein vertragsrechtlich höchst sensibles Spannungsfeld, und zwar im Abgleich mit seinem Berufshaftpflichtversicherer. Denn Eingeständnisse oder gar Schuldanerkenntnisse, sind – soll der Versicherungsschutz nicht

gefährdet werden – jedenfalls ohne Abstimmung mit dem Berufshaftpflichtversicherer nicht abzugeben.

Gleichwohl, unterlässt der Planer diese notwendige inhaltsschwere Betreuungsaufgabe, droht das nächste Damoklesschwert der Haftung auf selbigen niederzueilen: Die Sekundärhaftung. Selbige trifft den Planer, der jedenfalls mit der Bauüberwachung betraut worden ist. Der nur planende oder auch nur ausschreibende Architekt, ist hiervon nicht betroffen. All' dies geht auf bereits betagte Entscheidungen des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 04.10.1984 – VII ZR 342/83 und Urteil vom 26.09.1985 – VII ZR 50/84) zurück.

Rügt mithin der Bauherr Mängelsymptome, bezogen auf die ausgeführten Baumaßnahmen in unverjährter Zeit, was die Primäransprüche betrifft, also innerhalb von fünf Jahren, beginnend ab der durchgeführten Abnahme der Architektenleistungen und genügt der Architekt seiner ihm seit Jahrzehnten anerkannten und auferlegten Sachwalterstellung und damit Beratungspflichten gegenüber dem Bauherrn nicht, kann er sich späterhin auf den Eintritt der Verjährung nicht berufen. Folglich das Haftungsrisiko sich zeitlich noch erheblich ausdehnt.

Da der Auftraggeberseite regelhaft an der Abnahme von Architektenleistungen nicht gelegen ist, da hiermit Rechtsfolgen einhergehen, die nicht in der Interessensphäre der Bauherrenseite liegen, sind die Architekten aufgerufen das ohnehin bei ihnen erheblich bestehende Haftungsrisiko jedenfalls insoweit einzudämmen, indem eine konkrete Abnahme der Architektenleistungen – bestenfalls förmlich – vom Bauherrn abverlangt wird und dies auch unter Anwendung der gesetzlichen Teilabnahmeregelung, wonach bereits dann eine Abnahme der Architektenleistungen ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer gefordert werden kann, ohne dass es darauf ankommt, die vollständige Bauüberwachungsleistung, wie sie die Leistungsphase 8 in der HOAI beschreibt, erbracht zu haben. Da dies zum gesetzlichen Leitbild gehört, ist eine, zugunsten des Bauherrn, hiervon abweichende Regelung in Formularverträgen unwirksam. Und letztendlich ist aufgezeigten Mängeln durch den Auftraggeber während der 5-jährigen Gewährleistung die notwendige auch fachlich qualifizierte Aufmerksamkeit zu widmen. Dies auch unter Berücksichtigung eines frühzeitigen etwaigen Einschaltens des Berufshaftpflichtversicherers und einer Abstimmung mit diesem, hinsichtlich der durchzuführenden Aufklärungs- und Betreuungsleistungen.

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**

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

1 / 14

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 herstellerkonform 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

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

3 / 14

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 Mängelsymptomen 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. Beiakte 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.

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

5 / 14

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 Stimmungverschlechterung 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 Feuchtigkeitserscheinungen 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 Feuchtigkeitserscheinungen beseitigt zu haben, was sich jedoch als unzutreffend erwiesen habe, wie die Klägerin nach erneutem Auftreten von Feuchtigkeitserscheinungen im Jahr 2015 habe feststellen müssen. Aus diesem Grund ließen sich die vom

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

7 / 14

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 Verfüugung 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

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

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).

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

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 entgegnet 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

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

11 / 14

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 Mangelsymptom 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 Feuchtigkeitserscheinungen 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

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

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 14.05.20025 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 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 heraustretende 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

© 2025 Wolters Kluwer Deutschland GmbH

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.

Hamburg, den 18.09.2025

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)

BGB

§ 631 Vertragstypische Pflichten beim Werkvertrag

- (1) Durch den Werkvertrag wird der Unternehmer zur Herstellung des versprochenen Werkes, der Besteller zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet.
- (2) Gegenstand des Werkvertrags kann sowohl die Herstellung oder Veränderung einer Sache als auch ein anderer durch Arbeit oder Dienstleistung herbeizuführender Erfolg sein.

§ 632 Vergütung

- (1) Eine Vergütung gilt als stillschweigend vereinbart, wenn die Herstellung des Werkes den Umständen nach nur gegen eine Vergütung zu erwarten ist.
- (2) Ist die Höhe der Vergütung nicht bestimmt, so ist bei dem Bestehen einer Taxe die taxmäßige Vergütung, in Ermangelung einer Taxe die übliche Vergütung als vereinbart anzusehen.

§ 632a Abschlagszahlungen

- (1) Der Unternehmer kann von dem Besteller eine Abschlagszahlung in Höhe des Wertes der von ihm erbrachten und nach dem Vertrag geschuldeten Leistungen verlangen. Sind die erbrachten Leistungen nicht vertragsgemäß, kann der Besteller die Zahlung eines angemessenen Teils des Abschlags verweigern. Die Beweislast für die vertragsgemäße Leistung verbleibt bis zur Abnahme beim Unternehmer. § 641 Abs. 3 gilt entsprechend. Die Leistungen sind durch eine Aufstellung nachzuweisen, die eine rasche und sichere Beurteilung der Leistungen ermöglichen muss. Die Sätze 1 bis 5 gelten auch für erforderliche Stoffe oder Bauteile, die angeliefert oder eigens angefertigt und bereitgestellt sind, wenn dem Besteller nach seiner Wahl Eigentum an

BGB

den Stoffen oder Bauteilen übertragen oder entsprechende Sicherheit hierfür geleistet wird.

- (2) Die Sicherheit nach Absatz 1 Satz 6 kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.

§ 633 Sach- und Rechtsmangel

- (1) Der Unternehmer hat dem Besteller das Werk frei von Sach- und Rechtsmängeln zu verschaffen.
- (2) Das Werk ist frei von Sachmängeln, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit hat. Soweit die Beschaffenheit nicht vereinbart ist, ist das Werk frei von Sachmängeln,
 1. wenn es sich für die nach dem Vertrag vorausgesetzte, sonst
 2. für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Werken der gleichen Art üblich ist und die der Besteller nach der Art des Werkes erwarten kann.

Einem Sachmangel steht es gleich, wenn der Unternehmer ein anderes als das bestellte Werk oder das Werk in zu geringer Menge herstellt.

- (3) Das Werk ist frei von Rechtsmängeln, wenn Dritte in Bezug auf das Werk keine oder nur die im Vertrag übernommenen Rechte gegen den Besteller geltend machen können.

BGB

§ 634 Rechte des Bestellers bei Mängeln

Ist das Werk mangelhaft, kann der Besteller, wenn die Voraussetzungen der folgenden Vorschriften vorliegen und soweit nicht ein anderes bestimmt ist,

1. nach § 635 Nacherfüllung verlangen,
2. nach § 637 den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen,
3. nach den §§ 636, 323 und 326 Abs. 5 von dem Vertrag zurücktreten oder nach § 638 die Vergütung mindern und
4. nach den §§ 636, 280, 281, 283 und 311a Schadensersatz oder nach § 284 Ersatz vergeblicher Aufwendungen verlangen.

§ 634a Verjährung der Mängelansprüche

- (1) Die in § 634 Nr. 1, 2 und 4 bezeichneten Ansprüche verjähren
 1. vorbehaltlich der Nummer 2 in zwei Jahren bei einem Werk, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht,
 2. in fünf Jahren bei einem Bauwerk und einem Werk, dessen Erfolg in der Erbringung von Planungs- oder Überwachungsleistungen hierfür besteht, und
 3. im Übrigen in der regelmäßigen Verjährungsfrist.
- (2) Die Verjährung beginnt in den Fällen des Absatzes 1 Nr. 1 und 2 mit der Abnahme.
- (3) Abweichend von Absatz 1 Nr. 1 und 2 und Absatz 2 verjähren die Ansprüche in der regelmäßigen Verjährungsfrist, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat. Im Falle des Absatzes 1 Nr. 2 tritt die Verjährung jedoch nicht vor Ablauf der dort bestimmten Frist ein.

BGB

- (4) Für das in § 634 bezeichnete Rücktrittsrecht gilt § 218. Der Besteller kann trotz einer Unwirksamkeit des Rücktritts nach § 218 Abs. 1 die Zahlung der Vergütung insoweit verweigern, als er auf Grund des Rücktritts dazu berechtigt sein würde. Macht er von diesem Recht Gebrauch, kann der Unternehmer vom Vertrag zurücktreten.
- (5) Auf das in § 634 bezeichnete Minderungsrecht finden § 218 und Absatz 4 Satz 2 entsprechende Anwendung.

§ 635 Nacherfüllung

- (1) Verlangt der Besteller Nacherfüllung, so kann der Unternehmer nach seiner Wahl den Mangel beseitigen oder ein neues Werk herstellen.
- (2) Der Unternehmer hat die zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.
- (3) Der Unternehmer kann die Nacherfüllung unbeschadet des § 275 Abs. 2 und 3 verweigern, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist.
- (4) Stellt der Unternehmer ein neues Werk her, so kann er vom Besteller Rückgewähr des mangelhaften Werkes nach Maßgabe der §§ 346 bis 348 verlangen

§ 636 Besondere Bestimmungen für Rücktritt und Schadensersatz

Außer in den Fällen der §§ 281 Abs. 2 und 323 Abs. 2 bedarf es der Fristsetzung auch dann nicht, wenn der Unternehmer die Nacherfüllung gemäß § 635 Abs. 3 verweigert oder wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller unzumutbar ist.

BGB

§ 637 Selbstvornahme

- (1) Der Besteller kann wegen eines Mangels des Werkes nach erfolglosem Ablauf einer von ihm zur Nacherfüllung bestimmten angemessenen Frist den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn nicht der Unternehmer die Nacherfüllung zu Recht verweigert.
- (2) § 323 Abs. 2 findet entsprechende Anwendung. Der Bestimmung einer Frist bedarf es auch dann nicht, wenn die Nacherfüllung fehlgeschlagen oder dem Besteller unzumutbar ist.
- (3) Der Besteller kann von dem Unternehmer für die zur Beseitigung des Mangels erforderlichen Aufwendungen Vorschuss verlangen.

§ 638 Minderung

- (1) Statt zurückzutreten, kann der Besteller die Vergütung durch Erklärung gegenüber dem Unternehmer mindern. Der Ausschlussgrund des § 323 Abs. 5 Satz 2 findet keine Anwendung.
- (2) Sind auf der Seite des Bestellers oder auf der Seite des Unternehmers mehrere beteiligt, so kann die Minderung nur von allen oder gegen alle erklärt werden.
- (3) Bei der Minderung ist die Vergütung in dem Verhältnis herabzusetzen, in welchem zur Zeit des Vertragsschlusses der Wert des Werkes in mangelfreiem Zustand zu dem wirklichen Wert gestanden haben würde. Die Minderung ist, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln.

BGB

- (4) Hat der Besteller mehr als die geminderte Vergütung gezahlt, so ist der Mehrbetrag vom Unternehmer zu erstatten. § 346 Abs. 1 und § 347 Abs. 1 finden entsprechende Anwendung.

§ 639 Haftungsausschluss

Auf eine Vereinbarung, durch welche die Rechte des Bestellers wegen eines Mangels ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Unternehmer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegen oder eine Garantie für die Beschaffenheit des Werkes übernommen hat.

§ 640 Abnahme

- (1) Der Besteller ist verpflichtet, das vertragsmäßig hergestellte Werk abzunehmen, sofern nicht nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen ist. Wegen unwesentlicher Mängel kann die Abnahme nicht verweigert werden.
- (2) Als abgenommen gilt ein Werk auch, wenn der Unternehmer dem Besteller nach Fertigstellung des Werks eine angemessene Frist zur Abnahme gesetzt hat und der Besteller die Abnahme nicht innerhalb dieser Frist unter Angabe mindestens eines Mangels verweigert hat. Ist der Besteller ein Verbraucher, so treten die Rechtsfolgen des Satzes 1 nur dann ein, wenn der Unternehmer den Besteller zusammen mit der Aufforderung zur Abnahme auf die Folgen einer nicht erklärten oder ohne Angabe von Mängeln verweigerten Abnahme hingewiesen hat; der Hinweis muss in Textform erfolgen.
- (3) Nimmt der Besteller ein mangelhaftes Werk gemäß Absatz 1 Satz 1 ab, obschon er den Mangel kennt, so stehen ihm die in § 634 Nr. 1 bis 3 bezeichneten Rechte nur zu, wenn er sich seine Rechte wegen des Mangels bei der Abnahme vorbehält.

BGB

§ 641 Fälligkeit der Vergütung

- (1) Die Vergütung ist bei der Abnahme des Werkes zu entrichten. Ist das Werk in Teilen abzunehmen und die Vergütung für die einzelnen Teile bestimmt, so ist die Vergütung für jeden Teil bei dessen Abnahme zu entrichten.
- (2) Die Vergütung des Unternehmers für ein Werk, dessen Herstellung der Besteller einem Dritten versprochen hat, wird spätestens fällig,
 1. soweit der Besteller von dem Dritten für das versprochene Werk wegen dessen Herstellung seine Vergütung oder Teile davon erhalten hat,
 2. soweit das Werk des Bestellers von dem Dritten abgenommen worden ist oder als abgenommen gilt oder
 3. wenn der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Auskunft über die in den Nummern 1 und 2 bezeichneten Umstände bestimmt hat.

Hat der Besteller dem Dritten wegen möglicher Mängel des Werks Sicherheit geleistet, gilt Satz 1 nur, wenn der Unternehmer dem Besteller entsprechende Sicherheit leistet.

- (3) Kann der Besteller die Beseitigung eines Mangels verlangen, so kann er nach der Fälligkeit die Zahlung eines angemessenen Teils der Vergütung verweigern; angemessen ist in der Regel das Doppelte der für die Beseitigung des Mangels erforderlichen Kosten.
- (4) Eine in Geld festgesetzte Vergütung hat der Besteller von der Abnahme des Werkes an zu verzinsen, sofern nicht die Vergütung gestundet ist.

BGB

§ 642 Mitwirkung des Bestellers

- (1) Ist bei der Herstellung des Werkes eine Handlung des Bestellers erforderlich, so kann der Unternehmer, wenn der Besteller durch das Unterlassen der Handlung in Verzug der Annahme kommt, eine angemessene Entschädigung verlangen.
- (2) Die Höhe der Entschädigung bestimmt sich einerseits nach der Dauer des Verzugs und der Höhe der vereinbarten Vergütung, andererseits nach demjenigen, was der Unternehmer infolge des Verzugs an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerben kann.

§ 643 Kündigung bei unterlassener Mitwirkung

Der Unternehmer ist im Falle des § 642 berechtigt, dem Besteller zur Nachholung der Handlung eine angemessene Frist mit der Erklärung zu bestimmen, dass er den Vertrag kündigt, wenn die Handlung nicht bis zum Ablauf der Frist vorgenommen werde. Der Vertrag gilt als aufgehoben, wenn nicht die

§ 644 Gefahrtragung

- (1) Der Unternehmer trägt die Gefahr bis zur Abnahme des Werkes. Kommt der Besteller in Verzug der Annahme, so geht die Gefahr auf ihn über. Für den zufälligen Untergang und eine zufällige Verschlechterung des von dem Besteller gelieferten Stoffes ist der Unternehmer nicht verantwortlich.
- (2) Versendet der Unternehmer das Werk auf Verlangen des Bestellers nach einem anderen Ort als dem Erfüllungsort, so findet die für den Kauf geltende Vorschrift des § 447 entsprechende Anwendung.

BGB

§ 645 Verantwortlichkeit des Bestellers

- (1) Ist das Werk vor der Abnahme infolge eines Mangels des von dem Besteller gelieferten Stoffes oder infolge einer von dem Besteller für die Ausführung erteilten Anweisung untergegangen, verschlechtert oder unausführbar geworden, ohne dass ein Umstand mitgewirkt hat, den der Unternehmer zu vertreten hat, so kann der Unternehmer einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und Ersatz der in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen. Das Gleiche gilt, wenn der Vertrag in Gemäßheit des § 643 aufgehoben wird.
- (2) Eine weitergehende Haftung des Bestellers wegen Verschuldens bleibt unberührt.

§ 646 Vollendung statt Abnahme

Ist nach der Beschaffenheit des Werkes die Abnahme ausgeschlossen, so tritt in den Fällen des § 634a Abs. 2 und der §§ 641, 644 und 645 an die Stelle der Abnahme die Vollendung des Werkes.

§ 647 Unternehmerpfandrecht

Der Unternehmer hat für seine Forderungen aus dem Vertrag ein Pfandrecht an den von ihm hergestellten oder ausgebesserten beweglichen Sachen des Bestellers, wenn sie bei der Herstellung oder zum Zwecke der Ausbesserung in seinen Besitz gelangt sind.

§ 647a Sicherungshypothek des Inhabers einer Schiffswerft

Der Inhaber einer Schiffswerft kann für seine Forderungen aus dem Bau oder der Ausbesserung eines Schiffes die Einräumung einer Schiffshypothek an dem Schiffsbauwerk

BGB

oder dem Schiff des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Schiffshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen. § 647 findet keine Anwendung.

§ 648 Kündigungsrecht des Bestellers

Der Besteller kann bis zur Vollendung des Werkes jederzeit den Vertrag kündigen. Kündigt der Besteller, so ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder zu erwerben böswillig unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 vom Hundert der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.

§ 648a Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) Beide Vertragsparteien können den Vertrag aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem kündigenden Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses bis zur Fertigstellung des Werks nicht zugemutet werden kann.
- (2) Eine Teilkündigung ist möglich; sie muss sich auf einen abgrenzbaren Teil des geschuldeten Werks beziehen.
- (3) § 314 Absatz 2 und 3 gilt entsprechend.

BGB

- (4) Nach der Kündigung kann jede Vertragspartei von der anderen verlangen, dass sie an einer gemeinsamen Feststellung des Leistungsstandes mitwirkt. Verweigert eine Vertragspartei die Mitwirkung oder bleibt sie einem vereinbarten oder einem von der anderen Vertragspartei innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Leistungsstandfeststellung fern, trifft sie die Beweislast für den Leistungsstand zum Zeitpunkt der Kündigung. Dies gilt nicht, wenn die Vertragspartei infolge eines Umstands fernbleibt, den sie nicht zu vertreten hat und den sie der anderen Vertragspartei unverzüglich mitgeteilt hat.
- (5) Kündigt eine Vertragspartei aus wichtigem Grund, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf den bis zur Kündigung erbrachten Teil des Werks entfällt.
- (6) Die Berechtigung, Schadensersatz zu verlangen, wird durch die Kündigung nicht ausgeschlossen.

§ 649 Kostenanschlag

- (1) Ist dem Vertrag ein Kostenanschlag zugrunde gelegt worden, ohne dass der Unternehmer die Gewähr für die Richtigkeit des Anschlags übernommen hat, und ergibt sich, dass das Werk nicht ohne eine wesentliche Überschreitung des Anschlags ausführbar ist, so steht dem Unternehmer, wenn der Besteller den Vertrag aus diesem Grund kündigt, nur der im § 645 Abs. 1 bestimmte Anspruch zu.
- (2) Ist eine solche Überschreitung des Anschlags zu erwarten, so hat der Unternehmer dem Besteller unverzüglich Anzeige zu machen.

BGB

§ 650 Werklieferungsvertrag; Verbrauchervertrag über die Herstellung digitaler Produkte

(1) Auf einen Vertrag, der die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand hat, finden die Vorschriften über den Kauf Anwendung. § 442 Abs. 1 Satz 1 findet bei diesen Verträgen auch Anwendung, wenn der Mangel auf den vom Besteller gelieferten Stoff zurückzuführen ist. Soweit es sich bei den herzustellenden oder zu erzeugenden beweglichen Sachen um nicht vertretbare Sachen handelt, sind auch die §§ 642, 643, 645, 648 und 649 mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der Abnahme der nach den §§ 446 und 447 maßgebliche Zeitpunkt tritt.

(2) Auf einen Verbrauchervertrag, bei dem der Unternehmer sich verpflichtet,

1. digitale Inhalte herzustellen,
2. einen Erfolg durch eine digitale Dienstleistung herbeizuführen oder
3. einen körperlichen Datenträger herzustellen, der ausschließlich als Träger digitaler Inhalte dient,

sind die §§ 633 bis 639 über die Rechte bei Mängeln sowie § 640 über die Abnahme nicht anzuwenden. An die Stelle der nach Satz 1 nicht anzuwendenden Vorschriften treten die Vorschriften des Abschnitts 3 Titel 2a. Die §§ 641, 644 und 645 sind mit der Maßgabe anzuwenden, dass an die Stelle der Abnahme die Bereitstellung des digitalen Produkts (§ 327b Absatz 3 bis 5) tritt.

(3) Auf einen Verbrauchervertrag, bei dem der Unternehmer sich verpflichtet, einen herzustellenden körperlichen Datenträger zu liefern, der ausschließlich als Träger digitaler Inhalte dient, sind abweichend von Absatz 1 Satz 1 und 2 § 433 Absatz 1 Satz 2, die §§ 434 bis 442, 475 Absatz 3 Satz 1, Absatz 4 bis 6 und die §§ 476 und 477 über die Rechte bei Mängeln nicht anzuwenden. An die Stelle der nach Satz 1 nicht anzuwendenden Vorschriften treten die Vorschriften des Abschnitts 3 Titel 2a.

BGB

- (4) Für einen Verbrauchervertrag, bei dem der Unternehmer sich verpflichtet, eine Sache herzustellen, die ein digitales Produkt enthält oder mit digitalen Produkten verbunden ist, gilt der Anwendungsausschluss nach Absatz 2 entsprechend für diejenigen Bestandteile des Vertrags, welche die digitalen Produkte betreffen. Für einen Verbrauchervertrag, bei dem der Unternehmer sich verpflichtet, eine herzustellende Sache zu liefern, die ein digitales Produkt enthält oder mit digitalen Produkten verbunden ist, gilt der Anwendungsausschluss nach Absatz 3 entsprechend für diejenigen Bestandteile des Vertrags, welche die digitalen Produkte betreffen.

§ 650a Bauvertrag

- (1) Ein Bauvertrag ist ein Vertrag über die Herstellung, die Wiederherstellung, die Beseitigung oder den Umbau eines Bauwerks, einer Außenanlage oder eines Teils davon. Für den Bauvertrag gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.
- (2) Ein Vertrag über die Instandhaltung eines Bauwerks ist ein Bauvertrag, wenn das Werk für die Konstruktion, den Bestand oder den bestimmungsgemäßen Gebrauch von wesentlicher Bedeutung ist.

§ 650b Änderung des Vertrags; Anordnungsrecht des Bestellers

- (1) Begehrt der Besteller
1. eine Änderung des vereinbarten Werkerfolgs (§ 631 Absatz 2) oder
 2. eine Änderung, die zur Erreichung des vereinbarten Werkerfolgs notwendig ist,

BGB

streben die Vertragsparteien Einvernehmen über die Änderung und die infolge der Änderung zu leistende Mehr- oder Mindervergütung an. Der Unternehmer ist verpflichtet, ein Angebot über die Mehr- oder Mindervergütung zu erstellen, im Falle einer Änderung nach Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung der Änderung zumutbar ist. Macht der Unternehmer betriebsinterne Vorgänge für die Unzumutbarkeit einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 geltend, trifft ihn die Beweislast hierfür. Trägt der Besteller die Verantwortung für die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, ist der Unternehmer nur dann zur Erstellung eines Angebots über die Mehr- oder Mindervergütung verpflichtet, wenn der Besteller die für die Änderung erforderliche Planung vorgenommen und dem Unternehmer zur Verfügung gestellt hat. Begehrt der Besteller eine Änderung, für die dem Unternehmer nach § 650c Absatz 1 Satz 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zusteht, streben die Parteien nur Einvernehmen über die Änderung an; Satz 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

- (2) Erzielen die Parteien binnen 30 Tagen nach Zugang des Änderungsbegehrens beim Unternehmer keine Einigung nach Absatz 1, kann der Besteller die Änderung in Textform anordnen. Der Unternehmer ist verpflichtet, der Anordnung des Bestellers nachzukommen, einer Anordnung nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 jedoch nur, wenn ihm die Ausführung zumutbar ist. Absatz 1 Satz 3 gilt entsprechend.

§ 650c Vergütungsanpassung bei Anordnungen nach § 650b Absatz 2

- (1) Die Höhe des Vergütungsanspruchs für den infolge einer Anordnung des Bestellers nach § 650b Absatz 2 vermehrten oder verminderten Aufwand ist nach den tatsächlich erforderlichen Kosten mit angemessenen Zuschlägen für allgemeine Geschäftskosten, Wagnis und Gewinn zu ermitteln. Umfasst die Leistungspflicht des Unternehmers auch die Planung des Bauwerks oder der Außenanlage, steht diesem im Fall des § 650b Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 kein Anspruch auf Vergütung für vermehrten Aufwand zu.

BGB

- (2) Der Unternehmer kann zur Berechnung der Vergütung für den Nachtrag auf die Ansätze in einer vereinbarungsgemäß hinterlegten Urkalkulation zurückgreifen. Es wird vermutet, dass die auf Basis der Urkalkulation fortgeschriebene Vergütung der Vergütung nach Absatz 1 entspricht.
- (3) Bei der Berechnung von vereinbarten oder gemäß § 632a geschuldeten Abschlagszahlungen kann der Unternehmer 80 Prozent einer in einem Angebot nach § 650b Absatz 1 Satz 2 genannten Mehrvergütung ansetzen, wenn sich die Parteien nicht über die Höhe geeinigt haben oder keine anderslautende gerichtliche Entscheidung ergeht. Wählt der Unternehmer diesen Weg und ergeht keine anderslautende gerichtliche Entscheidung, wird die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung erst nach der Abnahme des Werks fällig. Zahlungen nach Satz 1, die die nach den Absätzen 1 und 2 geschuldete Mehrvergütung übersteigen, sind dem Besteller zurückzugewähren und ab ihrem Eingang beim Unternehmer zu verzinsen. § 288 Absatz 1 Satz 2, Absatz 2 und § 289 Satz 1 gelten entsprechend.

§ 650d Einstweilige Verfügung

Zum Erlass einer einstweiligen Verfügung in Streitigkeiten über das Anordnungsrecht gemäß § 650b oder die Vergütungsanpassung gemäß § 650c ist es nach Beginn der Bauausführung nicht erforderlich, dass der Verfügungsgrund glaubhaft gemacht wird.

§ 650e Sicherungshypothek des Bauunternehmers

Der Unternehmer kann für seine Forderungen aus dem Vertrag die Einräumung einer Sicherungshypothek an dem Baugrundstück des Bestellers verlangen. Ist das Werk noch nicht vollendet, so kann er die Einräumung der Sicherungshypothek für einen der geleisteten Arbeit entsprechenden Teil der Vergütung und für die in der Vergütung nicht inbegriffenen Auslagen verlangen.

BGB

§ 650f Bauhandwerkersicherung

- (1) Der Unternehmer kann vom Besteller Sicherheit für die auch in Zusatzaufträgen vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen, die mit 10 Prozent des zu sichernden Vergütungsanspruchs anzusetzen sind, verlangen. Satz 1 gilt in demselben Umfang auch für Ansprüche, die an die Stelle der Vergütung treten. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Besteller Erfüllung verlangen kann oder das Werk abgenommen hat. Ansprüche, mit denen der Besteller gegen den Anspruch des Unternehmers auf Vergütung aufrechnen kann, bleiben bei der Berechnung der Vergütung unberücksichtigt, es sei denn, sie sind unstreitig oder rechtskräftig festgestellt. Die Sicherheit ist auch dann als ausreichend anzusehen, wenn sich der Sicherungsgeber das Recht vorbehält, sein Versprechen im Falle einer wesentlichen Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Bestellers mit Wirkung für Vergütungsansprüche aus Bauleistungen zu widerrufen, die der Unternehmer bei Zugang der Widerrufserklärung noch nicht erbracht hat.
- (2) Die Sicherheit kann auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsverprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden. Das Kreditinstitut oder der Kreditversicherer darf Zahlungen an den Unternehmer nur leisten, soweit der Besteller den Vergütungsanspruch des Unternehmers anerkennt oder durch vorläufig vollstreckbares Urteil zur Zahlung der Vergütung verurteilt worden ist und die Voraussetzungen vorliegen, unter denen die Zwangsvollstreckung begonnen werden darf.
- (3) Der Unternehmer hat dem Besteller die üblichen Kosten der Sicherheitsleistung bis zu einem Höchstsatz von 2 Prozent für das Jahr zu erstatten. Dies gilt nicht, soweit eine Sicherheit wegen Einwendungen des Bestellers gegen den Vergütungsanspruch des

BGB

Unternehmers aufrechterhalten werden muss und die Einwendungen sich als unbegründet erweisen.

- (4) Soweit der Unternehmer für seinen Vergütungsanspruch eine Sicherheit nach Absatz 1 oder 2 erlangt hat, ist der Anspruch auf Einräumung einer Sicherungshypothek nach § 650e ausgeschlossen.
- (5) Hat der Unternehmer dem Besteller erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung der Sicherheit nach Absatz 1 bestimmt, so kann der Unternehmer die Leistung verweigern oder den Vertrag kündigen. Kündigt er den Vertrag, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen; er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwirbt oder böswillig zu erwerben unterlässt. Es wird vermutet, dass danach dem Unternehmer 5 Prozent der auf den noch nicht erbrachten Teil der Werkleistung entfallenden vereinbarten Vergütung zustehen.
- (6) Die Absätze 1 bis 5 finden keine Anwendung, wenn der Besteller
 1. eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein öffentlich-rechtliches Sondervermögen ist, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren unzulässig ist, oder
 2. Verbraucher ist und es sich um einen Verbraucherbaupvertrag nach § 650i oder um einen Bauträgervertrag nach § 650u handelt.

Satz 1 Nummer 2 gilt nicht bei Betreuung des Bauvorhabens durch einen zur Verfügung über die Finanzierungsmittel des Bestellers ermächtigten Baubetreuer.

- (7) Eine von den Absätzen 1 bis 5 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB

§ 650g Zustandsfeststellung bei Verweigerung der Abnahme; Schlussrechnung

- (1) Verweigert der Besteller die Abnahme unter Angabe von Mängeln, hat er auf Verlangen des Unternehmers an einer gemeinsamen Feststellung des Zustands des Werks mitzuwirken. Die gemeinsame Zustandsfeststellung soll mit der Angabe des Tages der Anfertigung versehen werden und ist von beiden Vertragsparteien zu unterschreiben.
- (2) Bleibt der Besteller einem vereinbarten oder einem von dem Unternehmer innerhalb einer angemessenen Frist bestimmten Termin zur Zustandsfeststellung fern, so kann der Unternehmer die Zustandsfeststellung auch einseitig vornehmen. Dies gilt nicht, wenn der Besteller infolge eines Umstands fernbleibt, den er nicht zu vertreten hat und den er dem Unternehmer unverzüglich mitgeteilt hat. Der Unternehmer hat die einseitige Zustandsfeststellung mit der Angabe des Tages der Anfertigung zu versehen und sie zu unterschreiben sowie dem Besteller eine Abschrift der einseitigen Zustandsfeststellung zur Verfügung zu stellen.
- (3) Ist das Werk dem Besteller verschafft worden und ist in der Zustandsfeststellung nach Absatz 1 oder 2 ein offenkundiger Mangel nicht angegeben, wird vermutet, dass dieser nach der Zustandsfeststellung entstanden und vom Besteller zu vertreten ist. Die Vermutung gilt nicht, wenn der Mangel nach seiner Art nicht vom Besteller verursacht worden sein kann.
- (4) Die Vergütung ist zu entrichten, wenn
 1. der Besteller das Werk abgenommen hat oder die Abnahme nach § 641 Absatz 2 entbehrlich ist und
 2. der Unternehmer dem Besteller eine prüffähige Schlussrechnung erteilt hat.

Die Schlussrechnung ist prüffähig, wenn sie eine übersichtliche Aufstellung der erbrachten Leistungen enthält und für den Besteller nachvollziehbar ist. Sie gilt als

BGB

prüffähig, wenn der Besteller nicht innerhalb von 30 Tagen nach Zugang der Schlussrechnung begründete Einwendungen gegen ihre Prüffähigkeit erhoben hat.

§ 650h Schriftform der Kündigung

Die Kündigung des Bauvertrags bedarf der schriftlichen Form.

§ 650i Verbraucherbaupertrag

- (1) Verbraucherbauperträge sind Verträge, durch die der Unternehmer von einem Verbraucher zum Bau eines neuen Gebäudes oder zu erheblichen Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude verpflichtet wird.
- (2) Der Verbraucherbaupertrag bedarf der Textform.
- (3) Für Verbraucherbauperträge gelten ergänzend die folgenden Vorschriften dieses Kapitels.

§ 650j Baubeschreibung

Der Unternehmer hat den Verbraucher über die sich aus Artikel 249 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche ergebenden Einzelheiten in der dort vorgesehenen Form zu unterrichten, es sei denn, der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter macht die wesentlichen Planungsvorgaben.

BGB

§ 650k Inhalt des Vertrags

- (1) Die Angaben der vorvertraglich zur Verfügung gestellten Baubeschreibung in Bezug auf die Bauausführung werden Inhalt des Vertrags, es sei denn, die Vertragsparteien haben ausdrücklich etwas anderes vereinbart.
- (2) Soweit die Baubeschreibung unvollständig oder unklar ist, ist der Vertrag unter Berücksichtigung sämtlicher vertragsbegleitender Umstände, insbesondere des Komfort- und Qualitätsstandards nach der übrigen Leistungsbeschreibung, auszulegen. Zweifel bei der Auslegung des Vertrags bezüglich der vom Unternehmer geschuldeten Leistung gehen zu dessen Lasten.
- (3) Der Bauvertrag muss verbindliche Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder, wenn dieser Zeitpunkt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Bauvertrags nicht angegeben werden kann, zur Dauer der Bauausführung enthalten. Enthält der Vertrag diese Angaben nicht, werden die vorvertraglich in der Baubeschreibung übermittelten Angaben zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Werks oder zur Dauer der Bauausführung Inhalt des Vertrags.

§ 650l Widerrufsrecht

Dem Verbraucher steht ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu, es sei denn, der Vertrag wurde notariell beurkundet. Der Unternehmer ist verpflichtet, den Verbraucher nach Maßgabe des Artikels 249 § 3 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche über sein Widerrufsrecht zu belehren.

BGB

§ 650m Abschlagszahlungen; Absicherung des Vergütungsanspruchs

- (1) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, darf der Gesamtbetrag der Abschlagszahlungen 90 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung einschließlich der Vergütung für Nachtragsleistungen nach § 650c nicht übersteigen.
- (2) Dem Verbraucher ist bei der ersten Abschlagszahlung eine Sicherheit für die rechtzeitige Herstellung des Werks ohne wesentliche Mängel in Höhe von 5 Prozent der vereinbarten Gesamtvergütung zu leisten. Erhöht sich der Vergütungsanspruch infolge einer Anordnung des Verbrauchers nach den §§ 650b und 650c oder infolge sonstiger Änderungen oder Ergänzungen des Vertrags um mehr als 10 Prozent, ist dem Verbraucher bei der nächsten Abschlagszahlung eine weitere Sicherheit in Höhe von 5 Prozent des zusätzlichen Vergütungsanspruchs zu leisten. Auf Verlangen des Unternehmers ist die Sicherheitsleistung durch Einbehalt dergestalt zu erbringen, dass der Verbraucher die Abschlagszahlungen bis zu dem Gesamtbetrag der geschuldeten Sicherheit zurückhält.
- (3) Sicherheiten nach Absatz 2 können auch durch eine Garantie oder ein sonstiges Zahlungsversprechen eines im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Geschäftsbetrieb befugten Kreditinstituts oder Kreditversicherers geleistet werden.
- (4) Verlangt der Unternehmer Abschlagszahlungen nach § 632a, ist eine Vereinbarung unwirksam, die den Verbraucher zu einer Sicherheitsleistung für die vereinbarte Vergütung verpflichtet, die die nächste Abschlagszahlung oder 20 Prozent der vereinbarten Vergütung übersteigt. Gleiches gilt, wenn die Parteien Abschlagszahlungen vereinbart haben.

BGB

§ 650n Erstellung und Herausgabe von Unterlagen

- (1) Rechtzeitig vor Beginn der Ausführung einer geschuldeten Leistung hat der Unternehmer diejenigen Planungsunterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt werden wird. Die Pflicht besteht nicht, soweit der Verbraucher oder ein von ihm Beauftragter die wesentlichen Planungsvorgaben erstellt.
- (2) Spätestens mit der Fertigstellung des Werks hat der Unternehmer diejenigen Unterlagen zu erstellen und dem Verbraucher herauszugeben, die dieser benötigt, um gegenüber Behörden den Nachweis führen zu können, dass die Leistung unter Einhaltung der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften ausgeführt worden ist.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten entsprechend, wenn ein Dritter, etwa ein Darlehensgeber, Nachweise für die Einhaltung bestimmter Bedingungen verlangt und wenn der Unternehmer die berechnete Erwartung des Verbrauchers geweckt hat, diese Bedingungen einzuhalten.

§ 650o Abweichende Vereinbarungen

Von § 640 Absatz 2 Satz 2, den §§ 650i bis 650l und 650n kann nicht zum Nachteil des Verbrauchers abgewichen werden. Diese Vorschriften finden auch Anwendung, wenn sie durch anderweitige Gestaltungen umgangen werden.

§ 650p Vertragstypische Pflichten aus Architekten- und Ingenieurverträgen

- (1) Durch einen Architekten- oder Ingenieurvertrag wird der Unternehmer verpflichtet, die Leistungen zu erbringen, die nach dem jeweiligen Stand der Planung und Ausführung

BGB

des Bauwerks oder der Außenanlage erforderlich sind, um die zwischen den Parteien vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.

- (2) Soweit wesentliche Planungs- und Überwachungsziele noch nicht vereinbart sind, hat der Unternehmer zunächst eine Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele zu erstellen. Er legt dem Besteller die Planungsgrundlage zusammen mit einer Kosteneinschätzung für das Vorhaben zur Zustimmung vor.

§ 650q Anwendbare Vorschriften

- (1) Für Architekten- und Ingenieurverträge gelten die Vorschriften des Kapitels 1 des Untertitels 1 sowie die §§ 650b, 650e bis 650h entsprechend, soweit sich aus diesem Untertitel nichts anderes ergibt.
- (2) Für die Vergütungsanpassung im Fall von Anordnungen nach § 650b Absatz 2 gelten die Entgeltberechnungsregeln der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der jeweils geltenden Fassung, soweit infolge der Anordnung zu erbringende oder entfallende Leistungen vom Anwendungsbereich der

§ 650r Sonderkündigungsrecht

- (1) Nach Vorlage von Unterlagen gemäß § 650p Absatz 2 kann der Besteller den Vertrag kündigen. Das Kündigungsrecht erlischt zwei Wochen nach Vorlage der Unterlagen, bei einem Verbraucher jedoch nur dann, wenn der Unternehmer ihn bei der Vorlage der Unterlagen in Textform über das Kündigungsrecht, die Frist, in der es ausgeübt werden kann, und die Rechtsfolgen der Kündigung unterrichtet hat.
- (2) Der Unternehmer kann dem Besteller eine angemessene Frist für die Zustimmung nach § 650p Absatz 2 Satz 2 setzen. Er kann den Vertrag kündigen, wenn der Besteller

BGB

die Zustimmung verweigert oder innerhalb der Frist nach Satz 1 keine Erklärung zu den Unterlagen abgibt.

- (3) Wird der Vertrag nach Absatz 1 oder 2 gekündigt, ist der Unternehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.

§ 650s Teilabnahme

Der Unternehmer kann ab der Abnahme der letzten Leistung des bauausführenden Unternehmers oder der bauausführenden Unternehmer eine Teilabnahme der von ihm bis dahin erbrachten Leistungen verlangen.

§ 650t Gesamtschuldnerische Haftung mit dem bauausführenden Unternehmer

Nimmt der Besteller den Unternehmer wegen eines Überwachungsfehlers in Anspruch, der zu einem Mangel an dem Bauwerk oder an der Außenanlage geführt hat, kann der Unternehmer die Leistung verweigern, wenn auch der ausführende Bauunternehmer für den Mangel haftet und der Besteller dem bauausführenden Unternehmer noch nicht erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung bestimmt hat.

HOAI 2021

§ 1 Anwendungsbereich

Diese Verordnung gilt für Honorare für Ingenieur- und Architektenleistungen, soweit diese Leistungen durch diese Verordnung erfasst sind. Die Regelungen dieser Verordnung können zum Zwecke der Honorarberechnung einer Honorarvereinbarung zugrunde gelegt werden.

§ 2 Begriffsbestimmungen

- (1) Objekte sind Gebäude, Innenräume, Freianlagen, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen. Objekte sind auch Tragwerke und Anlagen der Technischen Ausrüstung.
- (2) Neubauten und Neuanlagen sind Objekte, die neu errichtet oder neu hergestellt werden.
- (3) Wiederaufbauten sind Objekte, bei denen die zerstörten Teile auf noch vorhandenen Bau- oder Anlagenteilen wiederhergestellt werden. Wiederaufbauten gelten als Neubauten, sofern eine neue Planung erforderlich ist.
- (4) Erweiterungsbauten sind Ergänzungen eines vorhandenen Objekts.
- (5) Umbauten sind Umgestaltungen eines vorhandenen Objekts mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.
- (6) Modernisierungen sind bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 4, 5 oder 8 fallen.

HOAI 2021

- (7) Mitzuverarbeitende Bausubstanz ist der Teil des zu planenden Objekts, der bereits durch Bauleistungen hergestellt ist und durch Planungs- oder Überwachungsleistungen technisch oder gestalterisch mitverarbeitet wird.
- (8) Instandsetzungen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Soll-Zustandes) eines Objekts, soweit diese Maßnahmen nicht unter Absatz 3 fallen.
- (9) Instandhaltungen sind Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustandes eines Objekts.
- (10) Kostenschätzung ist die überschlägige Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Vorplanung. Die Kostenschätzung ist die vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen. Der Kostenschätzung liegen zugrunde:
 - 1. Vorplanungsergebnisse,
 - 2. Mengenschätzungen,
 - 3. erläuternde Angaben zu den planerischen Zusammenhängen, Vorgängen sowie Bedingungen und
 - 4. Angaben zum Baugrundstück und zu dessen Erschließung.

Wird die Kostenschätzung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 in der Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur ersten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

- (11) Kostenberechnung ist die Ermittlung der Kosten auf der Grundlage der Entwurfsplanung. Der Kostenberechnung liegen zugrunde:
 - 1. durchgearbeitete Entwurfszeichnungen oder Detailzeichnungen wiederkehrender Raumgruppen,
 - 2. Mengenberechnungen und

HOAI 2021

3. für die Berechnung und Beurteilung der Kosten relevante Erläuterungen.
Wird die Kostenberechnung nach § 4 Absatz 1 Satz 3 auf der Grundlage der DIN 276 erstellt, müssen die Gesamtkosten nach Kostengruppen mindestens bis zur zweiten Ebene der Kostengliederung ermittelt werden.

§ 2a Honorartafeln und Basishonorarsatz

- (1) Die Honorartafeln dieser Verordnung weisen Orientierungswerte aus, die an der Art und dem Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung ausgerichtet sind. Die Honorartafeln enthalten für jeden Leistungsbereich Honorarspannen vom Basishonorarsatz bis zum oberen Honorarsatz, gegliedert nach den einzelnen Honorarzonen und den zugrundeliegenden Ansätzen für Flächen, anrechenbare Kosten oder Verrechnungseinheiten.
- (2) Basishonorarsatz ist der jeweils untere in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltene Honorarsatz.

§ 3 Leistungen und Leistungsbilder

- (1) Grundleistungen sind Leistungen, die regelmäßig im Rahmen von Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen auszuführen sind. Sie sind zur ordnungsgemäßen Erfüllung eines Auftrags im Allgemeinen erforderlich und in Leistungsbildern erfasst. Die Leistungsbilder gliedern sich in Leistungsphasen nach den Regelungen in den Teilen 2 bis 4 und der Anlage 1.
- (2) Neben Grundleistungen können Besondere Leistungen vereinbart werden. Die Aufzählung der Besonderen Leistungen in dieser Verordnung und in den Leistungsbildern ihrer Anlagen ist nicht abschließend. Die Besonderen Leistungen

HOAI 2021

können auch für Leistungsbilder und Leistungsphasen, denen sie nicht zugeordnet sind, vereinbart werden, soweit sie dort keine Grundleistungen darstellen.

- (3) Die Wirtschaftlichkeit der Leistung ist stets zu beachten.

§ 4 Anrechenbare Kosten

- (1) Anrechenbare Kosten sind Teil der Kosten für die Herstellung, den Umbau, die Modernisierung, Instandhaltung oder Instandsetzung von Objekten sowie für die damit zusammenhängenden Aufwendungen. Sie sind nach allgemein anerkannten Regeln der Technik oder nach Verwaltungsvorschriften (Kostenvorschriften) auf der Grundlage ortsüblicher Preise zu ermitteln. Wird in dieser Verordnung im Zusammenhang mit der Kostenermittlung die DIN 276 in Bezug genommen, so ist die Fassung vom Dezember 2008 (DIN 276-1: 2008-12) bei der Ermittlung der anrechenbaren Kosten zugrunde zu legen. Umsatzsteuer, die auf die Kosten von Objekten entfällt, ist nicht Bestandteil der anrechenbaren Kosten.
- (2) Die anrechenbaren Kosten richten sich nach den ortsüblichen Preisen, wenn der Auftraggeber
1. selbst Lieferungen oder Leistungen übernimmt,
 2. von bauausführenden Unternehmen oder von Lieferanten sonst nicht übliche Vergünstigungen erhält,
 3. Lieferungen oder Leistungen in Gegenrechnung ausführt oder
 4. vorhandene oder vorbeschaffte Baustoffe oder Bauteile einbauen lässt.
- (3) Der Umfang der mitzuverarbeitenden Bausubstanz im Sinne des § 2 Absatz 7 ist bei den anrechenbaren Kosten angemessen zu berücksichtigen. Umfang und Wert der mitzuverarbeitenden Bausubstanz sind zum Zeitpunkt der Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, zum Zeitpunkt der Kostenschätzung objektbezogen zu ermitteln und in Textform zu vereinbaren.

HOAI 2021

§ 5 Honorarzonen

- (1) Die Grundleistungen der Flächen-, Objekt- oder Fachplanungen werden zur Berechnung der Honorare nach den jeweiligen Planungsanforderungen Honorarzonen zugeordnet, die von der Honorarzone I aus ansteigend den Schwierigkeitsgrad der Planung einstufen.
- (2) Die Honorarzonen sind anhand der Bewertungsmerkmale in den Honorarregelungen der jeweiligen Leistungsbilder der Teile 2 bis 4 und der Anlage 1 zu ermitteln. Die Zurechnung zu den einzelnen Honorarzonen ist nach Maßgabe der Bewertungsmerkmale und gegebenenfalls der Bewertungspunkte sowie unter Berücksichtigung der Regelbeispiele in den Objektlisten der Anlagen dieser Verordnung vorzunehmen.

§ 6 Grundlagen des Honorars

- (1) Bei der Ermittlung des Honorars für Grundleistungen im Sinne des § 3 Absatz 1 sind zugrunde zu legen
 1. das Leistungsbild
 2. die Honorarzone und
 3. die dazugehörige Honorartafel zur Honorarorientierung.

Zusätzlich zu den Grundlagen nach Satz 1 ermittelt sich das Honorar

1. für die Leistungsbilder des Teils 2 und der Anlage 1 Nummer 1.1 nach der Größe der Fläche,
2. für die Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und der Anlage 1 Nummer 1.2, 1.3 und 1.4.5 nach den anrechenbaren Kosten des Objekts auf der Grundlage der

HOAI 2021

- Kostenberechnung oder, sofern keine Kostenberechnung vorliegt, auf der Grundlage der Kostenschätzung,
3. für das Leistungsbild der Anlage 1 Nummer 1.4.2 nach Verrechnungseinheiten.
- (2) Honorare für Grundleistungen bei Umbauten und Modernisierungen gemäß § 2 Absatz 5 und 6 sind zu ermitteln nach
1. den anrechenbaren Kosten,
 2. der Honorarzone, welcher der Umbau oder die Modernisierung in sinngemäßer Anwendung der Bewertungsmerkmale zuzuordnen ist,
 3. den Leistungsphasen,
 4. der Honorartafel zur Honorarorientierung und
 5. dem Umbau- oder Modernisierungszuschlag auf das Honorar.

Der Umbau- oder Modernisierungszuschlag ist unter Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrads der Leistungen in Textform zu vereinbaren. Die Höhe des Zuschlags auf das Honorar ist in den jeweiligen Honorarregelungen der Leistungsbilder der Teile 3 und 4 und in Anlage 1 Nummer 1.2 geregelt. Sofern keine Vereinbarung in Textform getroffen wurde, gilt ein Zuschlag von 20 Prozent ab einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad als vereinbart.

§ 7 Honorarvereinbarung

- (1) Das Honorar richtet sich nach der Vereinbarung, die die Vertragsparteien in Textform treffen. Sofern keine Vereinbarung über die Höhe des Honorars in Textform getroffen wurde, gilt für Grundleistungen der jeweilige Basishonorarsatz als vereinbart, der sich bei der Anwendung der Honorargrundlagen in § 6 ergibt.
- (2) Der Auftragnehmer hat den Auftraggeber, sofern dieser Verbraucher ist, vor Abgabe von dessen verbindlicher Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform

HOAI 2021

darauf hinzuweisen, dass ein höheres oder niedrigeres Honorar als die in den Honorartafeln dieser Verordnung enthaltenen Werte vereinbart werden kann. Erfolgt der Hinweis nach Satz 1 nicht oder nicht rechtzeitig, gilt für die zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Grundleistungen anstelle eines höheren Honorars ein Honorar in Höhe des jeweiligen Basishonorarsatzes als vereinbart.

§ 8 Berechnung des Honorars in besonderen Fällen

- (1) Werden dem Auftragnehmer nicht alle Leistungsphasen eines Leistungsbildes übertragen, so dürfen nur die für die übertragenen Phasen vorgesehenen Prozentsätze berechnet und vereinbart werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.
- (2) Werden dem Auftragnehmer nicht alle Grundleistungen einer Leistungsphase übertragen, so darf für die übertragenen Grundleistungen nur ein Honorar berechnet und vereinbart werden, das dem Anteil der übertragenen Grundleistungen an der gesamten Leistungsphase entspricht. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen. Entsprechend ist zu verfahren, wenn dem Auftragnehmer wesentliche Teile von Grundleistungen nicht übertragen werden.
- (3) Die gesonderte Vergütung eines zusätzlichen Koordinierungs- oder Einarbeitungsaufwands ist in Textform zu vereinbaren.

§ 9 Berechnung des Honorars bei Beauftragung von Einzelleistungen

- (1) Wird die Vorplanung oder Entwurfsplanung bei Gebäuden und Innenräumen, Freianlagen, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen, der Tragwerksplanung und der Technischen Ausrüstung als Einzelleistung in Auftrag gegeben, können für die Leistungsbewertung der jeweiligen Leistungsphase

HOAI 2021

1. für die Vorplanung höchstens der Prozentsatz der Vorplanung und der Prozentsatz der Grundlagenermittlung und
2. für die Entwurfsplanung höchstens der Prozentsatz der Entwurfsplanung und der Prozentsatz der Vorplanung zum Zweck der Honorarberechnung

herangezogen werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.

- (2) Zur Bauleitplanung ist Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 für den Entwurf der öffentlichen Auslegung entsprechend anzuwenden. Bei der Landschaftsplanung ist Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 für die vorläufige Fassung sowie Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 für die abgestimmte Fassung entsprechend anzuwenden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.
- (3) Wird die Objektüberwachung bei der Technischen Ausrüstung oder bei Gebäuden als Einzelleistung in Auftrag gegeben, können für die Leistungsbewertung der Objektüberwachung zum Zweck der Honorarberechnung höchstens der Prozentsatz der Objektüberwachung und die Prozentsätze der Grundlagenermittlung und Vorplanung herangezogen werden. Die Vereinbarung hat in Textform zu erfolgen.

§ 10 Berechnung des Honorars bei vertraglichen Änderungen des Leistungsumfangs

- (1) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer während der Laufzeit des Vertrags darauf, dass der Umfang der beauftragten Leistung geändert wird, und ändern sich dadurch die anrechenbaren Kosten, Flächen oder Verrechnungseinheiten, so ist die Honorarberechnungsgrundlage für die Grundleistungen, die infolge des veränderten Leistungsumfangs zu erbringen sind, durch Vereinbarung in Textform anzupassen.
- (2) Einigen sich Auftraggeber und Auftragnehmer über die Wiederholung von Grundleistungen, ohne dass sich dadurch die anrechenbaren Kosten, Flächen oder Verrechnungseinheiten ändern, ist das Honorar für diese Grundleistungen

HOAI 2021

entsprechend ihrem Anteil an der jeweiligen Leistungsphase in Textform zu vereinbaren.

§ 11 Auftrag für mehrere Objekte

- (1) Umfasst ein Auftrag mehrere Objekte, so sind die Honorare vorbehaltlich der folgenden Absätze für jedes Objekt getrennt zu berechnen.
- (2) Umfasst ein Auftrag mehrere vergleichbare Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke mit weitgehend gleichartigen Planungsbedingungen, die derselben Honorarzone zuzuordnen sind und die im zeitlichen und örtlichen Zusammenhang als Teil einer Gesamtmaßnahme geplant und errichtet werden sollen, ist das Honorar nach der Summe der anrechenbaren Kosten zu berechnen.
- (3) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.
- (4) Umfasst ein Auftrag Grundleistungen, die bereits Gegenstand eines anderen Auftrags über ein gleiches Gebäude, Ingenieurbauwerk oder Tragwerk zwischen den Vertragsparteien waren, so ist Absatz 3 für die Prozentsätze der beauftragten Leistungsphasen in Bezug auf den neuen Auftrag auch dann anzuwenden, wenn die Grundleistungen nicht im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang erbracht werden sollen.

HOAI 2021

§ 12 Instandsetzungen und Instandhaltungen

- (1) Honorare für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten sind nach den anrechenbaren Kosten, der Honorarzone, den Leistungsphasen und der Honorartafel zur Honorarorientierung, der die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme zuzuordnen ist, zu ermitteln.
- (2) Für Grundleistungen bei Instandsetzungen und Instandhaltungen von Objekten kann in Textform vereinbart werden, dass der Prozentsatz für die Objektüberwachung oder Bauoberleitung um bis zu 50 Prozent der Bewertung dieser Leistungsphase erhöht wird.

§ 13 Interpolation

Zwischenstufen der in den Honorartafeln angegebenen anrechenbaren Kosten und Flächen oder Verrechnungseinheiten sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.

§ 14 Nebenkosten

- (1) Der Auftragnehmer kann neben den Honoraren dieser Verordnung auch die für die Ausführung des Auftrags erforderlichen Nebenkosten in Rechnung stellen; ausgenommen sind die abziehbaren Vorsteuern gemäß § 15 Absatz 1 des Umsatzsteuergesetzes in der jeweils geltenden Fassung. Die Vertragsparteien können in Textform vereinbaren, dass abweichend von Satz 1 eine Erstattung ganz oder teilweise ausgeschlossen ist.
- (2) Zu den Nebenkosten gehören insbesondere:
 1. Versandkosten, Kosten für Datenübertragungen,

HOAI 2021

2. Kosten für Vervielfältigungen von Zeichnungen und schriftlichen Unterlagen sowie für die Anfertigung von Filmen und Fotos,
 3. Kosten für ein Baustellenbüro einschließlich der Einrichtung, Beleuchtung und Beheizung,
 4. Fahrtkosten für Reisen, die über einen Umkreis von 15 Kilometern um den Geschäftssitz des Auftragnehmers hinausgehen, in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze, sofern nicht höhere Aufwendungen nachgewiesen werden,
 5. Trennungsentschädigungen und Kosten für Familienheimfahrten in Höhe der steuerlich zulässigen Pauschalsätze, sofern nicht höhere Aufwendungen an Mitarbeiter oder Mitarbeiterinnen des Auftragnehmers auf Grund von tariflichen Vereinbarungen bezahlt werden,
 6. Entschädigungen für den sonstigen Aufwand bei längeren Reisen nach Nummer 4, sofern die Entschädigungen vor der Geschäftsreise in Textform vereinbart worden sind,
 7. Entgelte für nicht dem Auftragnehmer obliegende Leistungen, die von ihm im Einvernehmen mit dem Auftraggeber Dritten übertragen worden sind.
- (3) Nebenkosten können pauschal oder nach Einzelnachweis abgerechnet werden. Sie sind nach Einzelnachweis abzurechnen, sofern keine pauschale Abrechnung in Textform vereinbart worden ist.

§ 15 Fälligkeit des Honorars, Abschlagszahlungen

Für die Fälligkeit der Honorare für die von dieser Verordnung erfassten Leistungen gilt § 650g Absatz 4 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend. Für das Recht, Abschlagszahlungen zu verlangen, gilt § 632a des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

HOAI 2021

§ 16 Umsatzsteuer

- (1) Der Auftragnehmer hat Anspruch auf Ersatz der gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuer für nach dieser Verordnung abrechenbare Leistungen, sofern nicht die Kleinunternehmerregelung nach § 19 des Umsatzsteuergesetzes angewendet wird. Satz 1 ist auch hinsichtlich der um die nach § 15 des Umsatzsteuergesetzes abziehbaren Vorsteuer gekürzten Nebenkosten anzuwenden, die nach § 14 dieser Verordnung weiterberechenbar sind.
- (2) Auslagen gehören nicht zum Entgelt für die Leistung des Auftragnehmers. Sie sind als durchlaufende Posten im umsatzsteuerrechtlichen Sinn einschließlich einer gegebenenfalls enthaltenen Umsatzsteuer weiter zu berechnen.

§ 33 Besondere Grundlagen des Honorars

- (1) Für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen sind die Kosten der Baukonstruktion anrechenbar.
- (2) Für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen sind auch die Kosten für Technische Anlagen, die der Auftragnehmer nicht fachlich plant oder deren Ausführung er nicht fachlich überwacht,
 1. vollständig anrechenbar bis zu einem Betrag von 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten und
 2. zur Hälfte anrechenbar mit dem Betrag, der 25 Prozent der sonstigen anrechenbaren Kosten übersteigt.
- (3) Nicht anrechenbar sind insbesondere die Kosten für das Herrichten, für die nichtöffentliche Erschließung sowie für Leistungen zur Ausstattung und zu

HOAI 2021

Kunstwerken, soweit der Auftragnehmer die Leistungen weder plant noch bei der Beschaffung mitwirkt oder ihre Ausführung oder ihren Einbau fachlich überwacht.

§ 34 Leistungsbild Gebäude und Innenräume

- (1) Das Leistungsbild Gebäude und Innenräume umfasst Leistungen für Neubauten, Neuanlagen, Wiederaufbauten, Erweiterungsbauten, Umbauten, Modernisierungen, Instandsetzungen und Instandhaltungen.
- (2) Leistungen für Innenräume sind die Gestaltung oder Erstellung von Innenräumen ohne wesentliche Eingriffe in Bestand oder Konstruktion.
- (3) Die Grundleistungen sind in neun Leistungsphasen unterteilt und werden wie folgt in Prozentsätzen der Honorare des § 35 bewertet:
 1. für die Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) mit je 2 Prozent für Gebäude und Innenräume,
 2. für die Leistungsphase 2 (Vorplanung) mit je 7 Prozent für Gebäude und Innenräume,
 3. für die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) mit 15 Prozent für Gebäude und Innenräume,
 4. für die Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) mit 3 Prozent für Gebäude und 2 Prozent für Innenräume,
 5. für die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) mit 25 Prozent für Gebäude und 30 Prozent für Innenräume,
 6. für die Leistungsphase 6 (Vorbereitung der Vergabe) mit 10 Prozent für Gebäude und 7 Prozent für Innenräume,
 7. für die Leistungsphase 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) mit 4 Prozent für Gebäude und 3 Prozent für Innenräume,

HOAI 2021

- 8. für die Leistungsphase 8 (Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation) mit 32 Prozent für Gebäude und Innenräume,
- 9. für die Leistungsphase 9 (Objektbetreuung) mit je 2 Prozent für Gebäude und Innenräume.

(4) Anlage 10 Nummer 10.1 regelt die Grundleistungen jeder Leistungsphase und enthält Beispiele für Besondere Leistungen.

§ 35 Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen

(1) Für die in § 34 und der Anlage 10 Nummer 10.1 genannten Grundleistungen für Gebäude und Innenräume sind in der nachstehenden Honorartafel aufgeführten Honorarspannen Orientierungswerte:

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
25 000	3 12	3 65	3 65	4 33	4 33	5 41	5 41	6 09	6 09	6 63
	0	7	7	9	9	2	2	4	4	1
35 000	4 21	4 94	4 94	5 86	5 86	7 31	7 31	8 23	8 23	8 96
	7	2	2	5	5	5	5	7	7	2
50 000	5 80	6 80	6 80	8 07	8 07	10 0	10 0	11 3	11 3	12 3
	4	1	1	1	1	66	66	36	36	33

HOAI 2021

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
	Euro		Euro		Euro		Euro		Euro	
75 000	8 342	9 776	9 776	11 601	11 601	14 469	14 469	16 293	16 293	17 727
100 000	10 790	12 644	12 644	15 005	15 005	18 713	18 713	21 074	21 074	22 928
150 000	15 500	18 164	18 164	21 555	21 555	26 883	26 883	30 274	30 274	32 938
200 000	20 037	23 480	23 480	27 863	27 863	34 751	34 751	39 134	39 134	42 578
300 000	28 750	33 692	33 692	39 981	39 981	49 864	49 864	56 153	56 153	61 095
500 000	45 232	53 006	53 006	62 900	62 900	78 449	78 449	88 343	88 343	96 118
750 000	64 666	75 781	75 781	89 927	89 927	112 156	112 156	126 301	126 301	137 416
1 000 000	83 182	97 479	97 479	115 675	115 675	144 268	144 268	162 464	162 464	176 761
1 500 000	119 307	139 813	139 813	165 911	165 911	206 923	206 923	233 022	233 022	253 527
2 000 000	153 965	180 428	180 428	214 108	214 108	267 034	267 034	300 714	300 714	327 177

HOAI 2021

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis	von Euro	bis
3 000 000	220 161	258 002	258 002	306 162	306 162	381 843	381 843	430 003	430 003	467 843
5 000 000	343 879	402 984	402 984	478 207	478 207	596 416	596 416	671 640	671 640	730 744
7 500 000	493 923	578 816	578 816	686 862	686 862	856 648	856 648	964 694	964 694	1 049 587
10 000 000	638 277	747 981	747 981	887 604	887 604	1 107 012	1 107 012	1 246 635	1 246 635	1 356 339
15 000 000	915 129	1 072 416	1 072 416	1 272 601	1 272 601	1 587 176	1 587 176	1 787 360	1 787 360	1 944 648
20 000 000	1 180 414	1 383 298	1 383 298	1 641 513	1 641 513	2 047 281	2 047 281	2 305 496	2 305 496	2 508 380
25 000 000	1 436 874	1 683 837	1 683 837	1 998 153	1 998 153	2 492 079	2 492 079	2 806 395	2 806 395	3 053 358

(2) Welchen Honorarzonen die Grundleistungen für Gebäude zugeordnet werden, richtet sich nach folgenden Bewertungsmerkmalen:

1. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung,
2. Anzahl der Funktionsbereiche,
3. gestalterische Anforderungen,

HOAI 2021

4. konstruktive Anforderungen,
 5. technische Ausrüstung,
 6. Ausbau.
- (3) Welchen Honorarzonen die Grundleistungen für Innenräume zugeordnet werden, richtet sich nach folgenden Bewertungsmerkmalen:
1. Anzahl der Funktionsbereiche,
 2. Anforderungen an die Lichtgestaltung,
 3. Anforderungen an die Raumzuordnung und Raumproportion,
 4. technische Ausrüstung,
 5. Farb- und Materialgestaltung,
 6. konstruktive Detailgestaltung.
- (4) Sind für ein Gebäude Bewertungsmerkmale aus mehreren Honorarzonen anwendbar und bestehen deswegen Zweifel, welcher Honorarzone das Gebäude oder der Innenraum zugeordnet werden kann, so ist zunächst die Anzahl der Bewertungspunkte zu ermitteln. Zur Ermittlung der Bewertungspunkte werden die Bewertungsmerkmale wie folgt gewichtet:
- 1 die Bewertungsmerkmale gemäß Absatz 2 Nummer 1, 4 bis 6 mit je bis zu 6 Punkten und
 2. die Bewertungsmerkmale gemäß Absatz 2 Nummer 2 und 3 mit je bis zu 9 Punkten.
- (5) Sind für Innenräume Bewertungsmerkmale aus mehreren Honorarzonen anwendbar und bestehen deswegen Zweifel, welcher Honorarzone das Gebäude oder der Innenraum zugeordnet werden kann, so ist zunächst die Anzahl der Bewertungspunkte zu ermitteln. Zur Ermittlung der Bewertungspunkte werden die Bewertungsmerkmale wie folgt gewichtet:

HOAI 2021

1. die Bewertungsmerkmale gemäß Absatz 3 Nummer 1 bis 4 mit je bis zu 6 Punkten und
 2. die Bewertungsmerkmale gemäß Absatz 3 Nummer 5 und 6 mit je bis zu 9 Punkten.
- (6) Das Gebäude oder der Innenraum ist anhand der nach Absatz 5 ermittelten Bewertungspunkte einer der Honorarzonen zuzuordnen:
1. Honorarzone I: bis zu 10 Punkte,
 2. Honorarzone II: 11 bis 18 Punkte,
 3. Honorarzone III: 19 bis 26 Punkte,
 4. Honorarzone IV: 27 bis 34 Punkte,
 5. Honorarzone V: 35 bis 42 Punkte.
- (7) Für die Zuordnung zu den Honorarzonen ist die Objektliste der Anlage 10 Nummer 10.2 und Nummer 10.3 zu berücksichtigen.

§ 36 Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden und Innenräumen

- (1) Für Umbauten und Modernisierungen von Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 33 Prozent auf das ermittelte Honorar in Textform vereinbart werden.
- (2) Für Umbauten und Modernisierungen von Innenräumen in Gebäuden kann bei einem durchschnittlichen Schwierigkeitsgrad ein Zuschlag gemäß § 6 Absatz 2 Satz 3 bis 50 Prozent auf das ermittelte Honorar in Textform vereinbart werden.

HOAI 2021

§ 37 Aufträge für Gebäude und Freianlagen oder für Gebäude und Innenräume

- (1) § 11 Absatz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die getrennte Berechnung der Honorare für Freianlagen weniger als 7 500 Euro anrechenbare Kosten ergeben würde.
- (2) Werden Grundleistungen für Innenräume in Gebäuden, die neu gebaut, wiederaufgebaut, erweitert oder umgebaut werden, einem Auftragnehmer übertragen, dem auch Grundleistungen für dieses Gebäude nach § 34 übertragen werden, so sind die Grundleistungen für Innenräume bei der Vereinbarung des Honorars für die Grundleistungen am Gebäude zu berücksichtigen. Ein gesondertes Honorar nach § 11 Absatz 1 darf für die Grundleistungen für Innenräume nicht berechnet werden.