



Besteller-Rechte beim Architektenvertrag

Haftung der Architekten und Ingenieure am Bau



Vertrag als Grundlage der Besteller-Rechte

Die Besteller-Rechte und die damit korrespondierenden Haftungsrisiken der Architekten bestimmen sich nach Maßgabe der

vertraglichen Vereinbarungen

der Parteien. Entscheidend sind deshalb die in einem wirksamen Architektenvertrag begründeten Auftragnehmer-Pflichten.



Rechtlicher Anknüpfungspunkt für die vertraglichen Verpflichtungen:

- Grundsätzlich Werkvertragsrecht, da in § 650 p BGB kodifiziert:
 - Leistungs-Verpflichtung, die vereinbarten Planungs- und Überwachungsziele zu erreichen.
 - Ggf. Erstellung einer Planungsgrundlage zur Ermittlung dieser Ziele.
- ⇒ Haftung des Auftragnehmers knüpft an das Besteller-Recht auf Erfüllung der werkvertraglich übernommenen Leistungspflichten an.



Auslegung und Bestimmung der vertraglichen Vereinbarungen



Wesentlichen Pflichten / Aufgaben aus dem Architektenvertrag:

- Haftung für Sachmängel nach § § 633, 634 BGB
- Grundsatz: Geschuldet = funktionstaugliches (Bau)Werk
- Herstellung eines Bauwerkes mit den vereinbarten Beschaffenheiten
- Beachtung der anerkannten Regeln der Technik



OLG Celle, Urteil vom 17.12.2015 - 16 U 111/15

Ein Anspruch des Bauherrn auf Schadensersatz wegen Planungs- und / oder Bauüberwachungsfehlern setzt den Abschluss eines Architektenvertrags oder zumindest die faktische Übernahme der Bauaufsicht voraus.

Die Darlegungs- und Beweislast für den Abschluss eines Vertrags bzw. die faktische Bauaufsicht trägt in diesem Fall der Bauherr.



OLG Düsseldorf, Urteil vom 12.04.2018 - 5 U 50/16

Empfiehlt der Hersteller raumluftechnischer Anlagen einem TGA-Planer die Verwendung bestimmter Komponenten für eine raumluftechnische Anlage, kann darin ein (unentgeltlicher) Beratungsvertrag oder ein bloßes Gefälligkeitsverhältnis liegen.

Der stillschweigende Abschluss eines Auskunfts-/Beratungsvertrags ist regelmäßig dann anzunehmen, wenn die Auskunft für den Empfänger erkennbar von erheblicher Bedeutung ist und er sie zur Grundlage wesentlicher Entschlüsse machen will; dies gilt insbesondere in den Fällen, in denen der Auskunftgeber für die Erteilung der Auskunft besonders sachkundig ist oder er ein eigenes wirtschaftliches Interesse hat.

Der Inhalt der Beratungspflichten bestimmt sich durch Auslegung des Beratungsvertrags.

Werden dem Hersteller keine Planungsaufgaben übertragen, ist ihm eine Pflichtverletzung nur anzulasten, wenn die empfohlenen Geräte nicht die von ihm mitgeteilten Anforderungen haben.



OLG Stuttgart, Urteil vom 28.12.2018 - 10 U 113/18

Wird ein Planerauftrag an mehrere Architekten unter der Bezeichnung des Architekturbüros sowie der Namen der Architekten erteilt, kommt der Architektenvertrag regelmäßig nicht mit den Architekten persönlich, sondern mit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu Stande, deren Gesellschafter die Architekten sind.

Unerheblich ist, ob die Gesellschaft mit einem Zusatz im Rechtsverkehr auftritt, der kenntlich macht, dass es sich um eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelt.

Erhebt der Bauherr wegen einer Gesellschaftsschuld Klage gegen die GbR Gesellschafter, können sich diese nicht auf die Verjährung der Verbindlichkeit der Gesellschaft berufen. Die diesbezügliche Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Handelsgesellschaftsrecht gilt gleichermaßen für die Inanspruchnahme der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts.



Planungsverantwortlichkeit

Fragen zur Haftung beim Vorliegen von Planungsfehlern



Anknüpfungspunkte für Planungsfehler

- Der Architekt schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Dazu gehört die Beachtung der gesetzlichen und behördlichen Bestimmungen, einschließlich des gesamten Bebauungsplans. Daran hat auch die Einführung des Architektenvertrages in § 650 p BGB nichts geändert.
- Die Erteilung einer rechtswidrigen Baugenehmigung, die von Dritten angefochten oder von der Baugenehmigungsbehörde zurückgenommen wird, entlastet den Architekten nicht.
- Hat das Bauamt eine fehlerhafte Baugenehmigung auf Grundlage der fehlerhaften Architektenpläne erteilt, haftet die Behörden nur subsidiär, § 839 BGB.
- Ein Planungsfehler liegt auch vor, wenn die vom Architekten vorgesehene Ausführung nicht die nach dem Vertrag oder den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Funktion gewährleistet. Ein Sonnenschutz muss beispielsweise nicht nur schön sein, sondern auch noch vor Sonne schützen. Die Planung eines solchen Sonnenschutzes muss in der Umsetzung zur Funktionalität desselben – Schutz vor Sonneneinstrahlung – führen, ansonsten liegt ein Planungsfehler vor.
- Bei Planungsfehlern, die sich noch nicht im Bauwerk verwirklicht haben, steht dem Architekten das Recht zur Nacherfüllung nach § 635 BGB zu.



OLG Hamm, Urt. v. 08.05.2008 — 12 U 124/06

- Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen eines Planungsfehlers des Architekten, der sich noch nicht im Bauwerk realisiert hat, setzt eine zuvor fruchtlos verstrichene Nachbesserungsfrist – zur Korrektur der Planung – voraus.
- Aufforderung zur Mängelbeseitigung, welche nicht erfolgt ist, wäre nur dann entbehrlich gewesen, wenn die Planung vor Feststellung ihrer Mangelhaftigkeit umgesetzt, der daraus resultierende Schaden also durch eine Nachbesserung nicht vermieden worden wäre.
- Dieses Nachbesserungsrecht bezieht sich nur auf die vom Architekten geschuldete Planungsleistung, nicht auf die Nachbesserung von Baumängeln, die aufgrund der fehlerhaften Planung entstanden sind.



Kündigung aus wichtigem Grund

- Fehlerhafte Planung kann zur Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 648 a BGB berechnigen
- Unzumutbarkeit nach Umständen des Einzelfalls und unter Abwägung beiderseitiger Interessen gegeben, wenn
 - Verhalten des Architekten die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet;
 - Ausführungsplanung mehrfach fehlerhaft erstellt wurde;
 - Ausführungsplanung im Widerspruch zur Baugenehmigung steht;
 - Planungsfehler sich schon im Bauwerk manifestiert haben.



LG Münster, Urteil vom 18.03.2020 - 116 O 53/18

- Die **Planung** eines Wärmedämmverbundsystems als Mineralfasersystem hat Spezifikationen hinsichtlich geeigneter und zu verwendender Dübel zu beinhalten. (Planungsfehler)
- Enthält das Leistungsverzeichnis insoweit (wegen des Planungsfehlers) keine Vorgaben, muss der bauüberwachende Architekt besondere Sorgfalt darauf legen, dass der mit der Ausführung beauftragte Handwerker fachtechnisch für das ausgeschriebene Wärmedämmverbundsystem geeignete Dübel verwendet. (gleichzeitig vorliegender Überwachungsfehler)



OLG Karlsruhe, Beschluss vom 12.01.2017 - 19 U 14/16

- Bei Übernommene Neuherstellung einer technischen Anlage wird eine insgesamt funktionstaugliche Anlage geschuldet, nicht nur die Reparatur des vorhandenen Bestands.
- Erstellung des LV durch AN führt ebenso zu einer Planungsverantwortung wie Übernahme des seitens AG vorgegebenen LV.
- Dass der Mangel auf einem Planungsfehler beruht und das ursprüngliche Planungskonzept von einem Ingenieurbüro des AG stammt, entlastet den AN nicht, weil er sich dieses in modifizierter Form zu eigen machte.



OLG Köln, Urteil vom 28.11.2019 - 7 U 166/18

- Öffentliche Auftraggeber sind verpflichtet, den Untergrund von Fahrbahnbauarbeiten im Rahmen der Planung hinreichend zu untersuchen. Wird das versäumt, liegt ein Planungsfehler vor.
- Führt ein fachkundiger Auftragnehmer eine vom Auftraggeber fehlerhaft geplante Leistung aus, können Planungsmängel ein Mitverschulden des Auftraggebers begründen. Dabei muss sich der Auftraggeber Fehler seiner Architekten und Sonderfachleute zurechnen lassen.
- In der Regel trägt der Auftragnehmer im Rahmen der Mängelhaftung die höhere Verantwortung, weil dieser mit der gebotenen Prüfung die Mängel hätte verhindern können und damit die eigentliche Ursache für die weiteren Schäden setzt.
- Ein höherer Verantwortungsteil des Auftraggebers kann anzunehmen sein, wenn Baumängel ausschließlich auf Planungsfehlern eines vom Auftraggeber beauftragten Fachingenieurbüros beruhen und der Auftragnehmer nicht über entsprechende weitergehende Fachkenntnisse für das betreffende Werk verfügt.



OLG München: Urteil vom 08.06.2004 – 13 U 5690/03

- Der Architekt ist nicht verpflichtet, Details eines Bauvorhabens so zu planen, dass die objektiv beste oder kostengünstigste Lösung erzielt wird. Etwas anderes kann gelten, wenn Kernbereiche der Planung betroffen sind.
- Bei einer Minderung nach § 638 BGB ist die Mehrwertsteuer anzusetzen, wenn die Minderung aus den Kosten für die potenzielle Mängelbeseitigung berechnet wird, nicht aber, wenn ihr der technische oder merkantile Minderwert zu Grunde gelegt wird.
- Spricht das Gericht aufgrund der Ergebnisse einer Beweisaufnahme hinsichtlich einzelner Teilbeträge der Klageforderung mehr zu als beantragt, liegt kein Verstoß gegen das Gebot des "ne ultra petitem" vor, wenn die Summe der zuerkannten Teilbeträge die Klageforderung nicht übersteigt.



Überwachungsverantwortung

Fragen zur Haftung beim Vorliegen von Überwachungsfehlern

OLG Köln, Beschluss vom 11.04.2016 - 11 U 26/15



- Wichtige oder kritische Bauleistungen, bei denen sich ein hohes Mängelrisiko verwirklichen kann, bedürfen einer erhöhten Aufmerksamkeit und einer intensiveren Wahrnehmung der Bauaufsicht durch den bauüberwachenden Architekten.
- Zu den gefahrträchtigen Gewerken gehört auch die Anbringung eines technisch anspruchsvollen, komplizierten und sensiblen Gewerks, wie es ein Wärmedämmverbundsystem darstellt. Solche Gewerke bedürfen einer intensiven Überwachung.
- Die Funktionstauglichkeit eines Wärmedämmverbundsystems ist beeinträchtigt, wenn es nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht. Der Mangel der Werkleistung und damit auch des Architektenwerks ist darin zu sehen, dass die Gefahr einer Rissbildung besteht.



OLG Brandenburg, Urteil vom 24.10.2019 - 12 U 47/19

- Nur bei wichtigen oder bei kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist der Architekt zur erhöhten Aufmerksamkeit und zu einer intensiven Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet.
- Einfache und gängige Tätigkeiten, die für die Funktionalität der Gesamtwerkleistung nicht wichtig sind, sind zumindest stichprobenhaft zu überwachen. Dies gilt insbesondere dann, wenn ein hohes Mängelrisiko besteht.
- Ein zwischen dem Auftraggeber und dem Bauunternehmer wegen Baumängeln geschlossener Vergleich hindert den Auftraggeber nicht daran, den wegen Bauüberwachungsfehlern gesamtschuldnerisch mit dem Bauunternehmer haftenden Architekten auf Schadensersatz in Anspruch zu nehmen.



LG Würzburg, Urteil vom 04.05.2018 - 64 O 2504/14

- Entscheidet sich der mit der Ausführungsplanung und Bauüberwachung beauftragte Architekt für die Erstellung einer nicht belüfteten Dachkonstruktion, so hat er den Auftraggeber über die mit der Planung einer nichtbelüfteten Dachkonstruktion einhergehenden Risiken hinzuweisen.
- Die Planung des Architekten erfordert dann einen erhöhten Detaillierungsgrad an schadensträchtige Konstruktionen (einzuhaltende Holzfeuchte etc.) und
- im Rahmen der Bauüberwachung trifft ihn die Pflicht, die überwachungsintensiven Bauabschnitte, aus denen Feuchtigkeitsschäden resultieren können, besonders intensiv zu begleiten.



OLG Köln, Urteil vom 08.09.2017 - 19 U 133/16

- Im Einzelfall kann das Auftragen von (Innen-)Putz eine handwerkliche Selbstverständlichkeit darstellen.
- Dies muss vom Objektüberwacher nicht überwacht werden, es sei denn, dass sich Anhaltspunkte für Mängel ergeben. (Stichproben!)
- Geht er diesen nicht nach, liegt eine Pflichtverletzung im Rahmen der Objektüberwachung vor. (Anscheinsbeweis bei Mangelentstehung)
- Werden Putzarbeiten regelwidrig bei zu niedrigen Temperaturen ausgeführt (hier: unter 5 Grad Celsius), muss der Architekt dies im Rahmen seiner Bauleitung feststellen und verhindern.



OLG Brandenburg, Urteil vom 30.03.2017 - 12 U 71/16

- Bei Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten handelt es sich um besonders gefahrträchtige Arbeiten, die in besonderer, gesteigerter Weise vom Architekten beobachtet und überprüft werden müssen.
- Kommt es bei Abdichtungs- und Entwässerungsarbeiten zu Ausführungsmängeln, spricht bereits der Beweis des ersten Anscheins dafür, dass der Architekt seine Bauüberwachungspflicht verletzt hat. In einem solchen Fall ist es Sache des Architekten, den Beweis des ersten Anscheins dadurch auszuräumen, dass er seinerseits darlegt, was er oder sein Erfüllungsgehilfe an Überwachungsmaßnahmen geleistet hat.
- Der Architekt, dem eine Verletzung seiner Überwachungspflicht vorgeworfen wird, hat demnach substantiiert darzulegen, welche Überwachungstätigkeit er durchgeführt hat, dass er in genügendem Maße seiner Pflicht zur Bauüberwachung nachgekommen ist und diesbezüglich ausreichende Überwachungsmaßnahmen geleistet hat.
- Für eine ordnungsgemäße Mängelanzeige ist es ausreichend, wenn der Auftraggeber die jeweiligen Mangelerscheinungen (Symptome) hinreichend genau bezeichnet. Damit sind zugleich auch alle Ursachen für die bezeichneten Symptome erfasst. Dies gilt selbst dann, wenn die angegebenen Symptome des Mangels nur an einigen Stellen aufgetreten sind, während ihre Ursache und damit der Mangel des Werks das gesamte Gebäude erfasst.
- Eine (weitere) Aufforderung zur Mängelbeseitigung ist entbehrlich, wenn der Auftragnehmer die Mängelbeseitigung eindeutig von der vorherigen Zahlung des Restwerklohns abhängig macht.



OLG Brandenburg, Urteil vom 17.01.2017 - 6 U 40/15

- Gegenüber dem Bauunternehmer muss sich ein Bauherr den Verursachungsbeitrag des von ihm mit Maßnahmen der Bauaufsicht beauftragten Architekten nicht als Erfüllungsgehilfen zurechnen lassen, weil der Auftraggeber dem Bauunternehmer keine Aufsicht schuldet.



OLG Karlsruhe, Urteil vom 04.04.2017 - 19 U 17/15

- Bei im Dachbereich zu verrichtenden Schweißarbeiten besteht stets eine erhöhte Brandgefahr, weil diese in unmittelbarer Nähe zu brennbaren Materialien - nämlich der Holzunterkonstruktion sowie den Dachpappe- und Bitumenbahnen - durchgeführt werden.
- In Anbetracht der besonderen Gefährlichkeit von Schweißarbeiten im Dachbereich sind ergänzende Sicherheitsmaßnahmen zum Verhindern einer Brandentstehung zu treffen.
- Da Schweißarbeiten im Dachbereich einen gleichermaßen kritischen wie fehlerträchtigen Bauabschnitt darstellen, trifft den bauleitenden Architekten eine gesteigerte Überwachungspflicht.



OLG Braunschweig, Urteil vom 29.12.2016 - 8 U 2/16

- Wird ein Architekt mit der Objektbetreuung entsprechend der Leistungsphase 9 beauftragt, muss er vor Ablauf der im Verhältnis zu den einzelnen Handwerkern geltenden Gewährleistungsfristen von sich aus eine Objektbegehung durchführen.
- Wird keine Objektbegehung durchgeführt und wird der Architekt daraufhin vom Bauherrn auf Schadensersatz wegen eines Baumangels in Anspruch genommen, muss dieser darlegen und beweisen, dass der Mangel bei rechtzeitiger und ordnungsgemäßer Begehung festgestellt worden wäre.
- Bei wichtigen oder kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen (hier: Dachabdichtungsarbeiten), ist der Architekt zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiven Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet.
- Der Architekt ist verpflichtet, nach dem Auftreten von Baumängeln den Ursachen entschieden und ohne Rücksicht auf eine eigene Haftung nachzugehen und dem Bauherrn rechtzeitig ein zutreffendes Bild der tatsächlichen und rechtlichen Möglichkeiten der Schadensbeseitigung zu verschaffen. Dabei hat der Architekt den Bauherrn auch auf die Möglichkeit eines Anspruchs gegen ihn selbst ausdrücklich hinzuweisen.
- Erforderlich für eine sog. "Sekundärhaftung" des Architekten ist, dass er Kenntnis von einem Mangel hat, bevor ihn die Pflicht trifft, die Mängelursache zu klären.



OLG Düsseldorf, Urteil vom 07.04.2016 - 5 U 135/14

- Für den bauleitenden Architekten besteht bei kritischen Bauabschnitten (hier: Ausführung eines Kellers/Tiefgarage als sog. "Weiße Wanne"), die besondere Gefahrenquellen bergen, eine erhöhte Überwachungspflicht.
- Zwar sind der Überwachungstätigkeit des Architekten Grenzen gesetzt, die sich aus dem von ihm zu erwartenden Wissensstand ergeben. Allerdings hat der Architekt die Zuverlässigkeit und Qualität des ausführenden Unternehmers einzuschätzen, er kann die Einhaltung der erforderlichen Rahmenbedingungen und der Grundvoraussetzungen für das konkrete Gewerk überprüfen.



OLG Dresden, Urteil vom 23.12.2013 - 9 U 1820/10

- Der Architekt hat die Abschlagsrechnungen des Bauunternehmers daraufhin zu überprüfen, ob sie fachtechnisch und rechnerisch richtig sind, ob die zu Grunde gelegten Leistungen erbracht wurden und ob diese der vertraglichen Leistung entsprochen haben.
- Befindet der Architekt die Abschlagsrechnungen des Bauunternehmers für in Ordnung, obwohl die Voraussetzungen hierfür nicht vorliegen, kann es an einem Schaden des Bauherrn fehlen, wenn dieser die bezahlten Beträge von der Schlussrechnung des Bauunternehmers wieder in Abzug bringen kann.



OLG Frankfurt, Urteil vom 31.03.2016 - 6 U 36/15

- Zur ordnungsgemäßen Rechnungsprüfung im Rahmen der Leistungsphase 8 gehört es, dass der Architekt dem Bauherrn Zahlungsempfehlungen gibt.
- Hierbei hat der Architekt die ihm bekannten Abschlags- und Vorauszahlungen bei der Ermittlung des Zahlungsstands und bei seinen Zahlungsempfehlungen zu berücksichtigen, um eine Überzahlung des Bauunternehmers zu vermeiden.



OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.04.2016 - 21 U 102/15

- Der mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt haftet für Bauaufsichtsfehler auf Schadensersatz, wenn es infolge des Fehlers zu einem Mangel des Bauwerks kommt.
- Umfang und Reichweite der "Objektüberwachung" richten sich nach den getroffenen Vereinbarungen und umfasst vor allem das Überwachen der Ausführung des Objekts auf Übereinstimmung mit der Baugenehmigung, den Ausführungsplänen und dem Leistungsverzeichnis, den Regeln und einschlägigen Vorschriften der Baukunst und Technik.



OLG Hamm, Urteil vom 31.01.2018 – 12 U 23/17

- Dem umfassend beauftragten Architekten obliegt im Rahmen seiner Betreuungsaufgabe nicht nur die Wahrung der Auftraggeberrechte gegenüber den Bauunternehmern, sondern auch und zunächst die objektive Klärung der Mängelursachen, selbst wenn zu diesen eigene Planungs- oder Aufsichtsfehler gehören.
- Die Übernahme der Objektbetreuung ist keine Voraussetzung für eine sog. "Sachwalterhaftung" des Architekten.
- Schließt der bauüberwachende Architekt eine Haftung für die bereits von einem anderen Planer erbrachten Leistungen aus und kommt es zu einem planungsbedingtem Baumangel, ist dem bauüberwachenden Architekten keine Verletzung seiner Beratungs- und Untersuchungspflichten vorzuwerfen, wenn er die Ursache des Mangels ermittelt und von ihm erkannte handwerkliche Mängel beseitigt werden.



Rechtsfolgen der Ü-PV



BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17

- Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, kann im Rahmen eines Schadensersatzanspruchs statt der Leistung (kleiner Schadensersatz) gegen den Unternehmer gemäß § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 BGB seinen Schaden nicht nach den fiktiven Mängelbeseitigungskosten bemessen (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung).
- Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel nicht beseitigen lässt, kann den Schaden in der Weise bemessen, dass er im Wege einer Vermögensbilanz die Differenz zwischen dem hypothetischen Wert der durch das Werk geschaffenen oder bearbeiteten, im Eigentum des Bestellers stehenden Sache ohne Mangel und dem tatsächlichen Wert der Sache mit Mangel ermittelt. Hat der Besteller die durch das Werk geschaffene oder bearbeitete Sache veräußert, ohne dass eine Mängelbeseitigung vorgenommen wurde, kann er den Schaden nach dem konkreten Mindererlös wegen des Mangels der Sache bemessen.
- Der Schaden kann in Anlehnung an § 634 Nr. 3, § 638 BGB auch in der Weise bemessen werden, dass ausgehend von der für das Werk vereinbarten Vergütung der Minderwert des Werks wegen des (nicht beseitigten) Mangels geschätzt wird. Maßstab ist danach die durch den Mangel des Werks erfolgte Störung des Äquivalenzverhältnisses.



BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17

- Der Besteller, der das Werk behält und den Mangel beseitigen lässt, kann die von ihm aufgewandten Mängelbeseitigungskosten als Schaden gemäß § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 BGB ersetzt verlangen. Vor Begleichung der Kosten kann der Besteller Befreiung von den zur Mängelbeseitigung eingegangenen Verbindlichkeiten verlangen.
- Darüber hinaus hat der Besteller, der Schadensersatz statt der Leistung in Form des kleinen Schadensersatzes gemäß § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 BGB verlangt hat, grundsätzlich weiterhin das Recht, Vorschuss gemäß § 634 Nr. 2, § 637 BGB zu fordern, wenn er den Mangel beseitigen will.
- Auch im Verhältnis zum Architekten scheidet hinsichtlich der von ihm zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, ein Zahlungsanspruch in Höhe der fiktiven Mängelbeseitigungskosten betreffend das Bauwerk aus.



BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17

- Lässt der Besteller den Mangel des Bauwerks nicht beseitigen, kann er seinen Schaden gegenüber dem Architekten im Wege einer Vermögensbilanz nach dem Minderwert des Bauwerks im Vergleich zu dem hypothetischen Wert des Bauwerks bei mangelfreier Architektenleistung bemessen oder gegebenenfalls - bei Veräußerung des Objekts - nach dem konkreten Mindererlös.
- Hat der durch die mangelhafte Architektenleistung verursachte Mangel des Bauwerks zur Folge, dass eine Störung des Äquivalenzverhältnisses des Bauvertrags vorliegt, kann der Besteller stattdessen seinen Schaden auch in der Weise bemessen, dass er ausgehend von der mit dem Bauunternehmer vereinbarten Vergütung den mangelbedingten Minderwert des Werks des Bauunternehmers ermittelt.



BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17

- Lässt der Besteller den Mangel des Bauwerks beseitigen, sind die von ihm aufgewandten Kosten als Schaden gemäß § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB vom Architekten zu ersetzen. Vor Begleichung der Kosten kann der Besteller Befreiung von den eingegangenen Verbindlichkeiten verlangen.
- Darüber hinaus hat der Besteller wegen Planungs- oder Überwachungsfehlern, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, einen Schadensersatzanspruch gemäß § 634 Nr. 4, § 280 BGB auf Vorfinanzierung in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags gegen den Architekten.

BGH, Urteil vom 21.11.2019 - VII ZR 278/17



- Der Bauherr kann nunmehr seinen Schadensersatzanspruch mit der Einschränkung weiterverfolgen, dass es sich um einen abrechnungspflichtigen **Vorschuss für die Mängelbeseitigung** handelt.



Bundesgerichtshof Beschl. v. 13.03.2020, Az.: V ZR 33/19

An den VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs wird gemäß § 132 Abs. 3 GVG folgende Anfrage gerichtet:

- Wird an der in dem Urteil vom 22. Februar 2018 (VII ZR 46/17, BGHZ 218, 1 Rn. 31 ff.) vertretenen Rechtsauffassung festgehalten, wonach der "kleine" Schadensersatz statt der Leistung gemäß §§ 280, 281 Abs. 1 BGB nicht anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten ("fiktiven") Mängelbeseitigungskosten bemessen werden darf?
- Wird ferner daran festgehalten, dass sich ein Schadensersatzanspruch des allgemeinen Leistungsstörungenrechts auf Vorfinanzierung "in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags" richten kann (Urteil vom 22. Februar 2018 - VII ZR 46/17, aaO Rn. 67)?



Bundesgerichtshof Beschl. v. 13.03.2020, Az.: V ZR 33/19

- Die Rechtsprechungsänderung lässt sich jedenfalls auf der Grundlage der bislang von dem VII. Zivilsenat gegebenen Begründung nicht auf das Werkvertragsrecht beschränken. Eine Divergenz verneint der VII. Zivilsenat im Kern mit zwei Argumenten, von denen sich aus Sicht des V. Zivilsenats keines als stichhaltig erweist.
- Es ist nicht erkennbar, dass - wie der VII. Zivilsenat meint (Urteil vom 22. Februar 2018 - VII ZR 46/17, aaO Rn. 36, 40) - aus § 634 BGB ein eigenes (also von § 437 BGB ggf. abweichendes) Regelungskonzept entnommen werden kann, wonach sich der Ausgleich daran orientiert, ob eine Mängelbeseitigung durchgeführt wird.
- Eine unterschiedliche Auslegung der §§ 280, 281 BGB lässt sich auch nicht mit dem zweiten Argument des VII. Zivilsenats begründen, dass nämlich die Gefahr einer "erheblichen Überkompensation" im Werkvertragsrecht stärker als im Kaufrecht gegeben sei.



Bundesgerichtshof Beschl. v. 13.03.2020, Az.: V ZR 33/19

- Dafür, dass die Rechtsprechung des VII. Zivilsenats von der Rechtsprechung des V., des VIII. und auch des XII. Zivilsenats abweicht, spricht die Rezeption der Entscheidung in Rechtsprechung und Literatur.
- So wird nunmehr die Schadensberechnung anhand "fiktiver" Mängelbeseitigungskosten teilweise auch für das Kaufrecht versagt
- und für das Mietrecht - etwa für den Anspruch auf Schadensersatz für unterbliebene Schönheitsrenovierungen – verneint.
- Dass sich die Begründung des VII. Zivilsenats nicht auf das Werkvertragsrecht beschränken lässt, sondern auf die anderen Vertragstypen des besonderen Schuldrechts übertragbar ist, entspricht der ganz überwiegenden Ansicht.
- Diese Gesichtspunkte sprechen dafür, dass die Einheitlichkeit der Rechtsprechung eine Angleichung der Rechtsprechung der Zivilsenate in diesem Punkt erfordert.



Bundesgerichtshof Beschl. v. 13.03.2020, Az.: V ZR 33/19

- Im Ausgangspunkt sind dem Bundesgerichtshof im Hinblick auf die Änderung einer gefestigten Rechtsprechung Grenzen gesetzt.
 - Nach ständiger Rechtsprechung des BGH gilt dies für die Auslegung älterer Gesetzesbestimmungen, die im Laufe der Zeit durch eine gefestigte höchstrichterliche Rechtsprechung ausgeformt worden sind.
 - In solchen Fällen treten die Rechtswerte der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes in den Vordergrund und verlangen im allgemeinen ein Festhalten an der einmal eingeschlagenen Rechtsentwicklung.
 - Ein Abgehen von der Kontinuität der Rechtsprechung kann nur ausnahmsweise hingenommen werden, wenn deutlich überwiegende oder sogar schlechthin zwingende Gründe dafür sprechen.



Bundesgerichtshof Beschl. v. 13.03.2020, Az.: V ZR 33/19

Diese Voraussetzungen sind aus Sicht des V. Zivilsenats für das Kaufrecht zu verneinen.

- Da der Schadensersatz gemäß § 437 Nr. 3 i.V.m. §§ 280, 281 BGB "statt der Leistung" gewährt wird, kann der Gläubiger verlangen, wirtschaftlich so gestellt zu werden, wie er stehen würde, wenn der Schuldner den Vertrag ordnungsgemäß erfüllt hätte (sog. positives Interesse nach Maßgabe des Nacherfüllungsanspruchs).
- Die Schadensermittlung anhand der Mängelbeseitigungskosten ist im Kaufrecht auch deshalb angemessen, weil der mangelbedingte Minderwert der Sache das Leistungsinteresse des Käufers nicht immer zutreffend abbildet.
- Die bisherige Rechtsprechung entspricht dem Verständnis des Gesetzgebers der Schuldrechtsreform.



Baukostenüberschreitung

Kann die Überschreitung der Kostenvorstellungen des Bauherrn

Pflichtverletzungen des Architekten begründen?

OLG Düsseldorf, Urt. v. 25.06.2014 - 23 U 166/12



- Der Architekt ist verpflichtet, die Planungsvorgaben des Auftraggebers zu den Herstellungskosten des Bauwerks zu beachten. Dabei muss er nicht nur genau vereinbarte Baukostenobergrenzen einhalten. Vielmehr ist er auch verpflichtet, die ihm bekannten Kostenvorstellungen des Auftraggebers bei seiner Planung zu berücksichtigen.
- Inwieweit der Auftraggeber seine Kostenvorstellungen ausreichend zum Ausdruck gebracht hat, muss durch Würdigung im Einzelfall ermittelt werden. Dabei bringt eine Erklärung, die Baukosten sollten maximal einen bestimmten Betrag nicht überschreiten, die einzuhaltende Kostenvorstellung ausreichend zum Ausdruck.
- Kann nicht festgestellt werden, dass eine bestimmte Kostengrenze als Beschaffenheit des Architektenwerks vereinbart wurde, der Auftraggeber dem Architekten eine entsprechende Vorgabe gemacht hatte oder der Auftraggeber eine für den Architekten erkennbare konkrete Kostenvorstellung hatte, scheidet eine Haftung des Architekten wegen Baukostenüberschreitung aus.



KG, Urt. v. 10.03.2009 - 7 U 182/08

- Ist in einem schriftlichen Architektenvertrag ein Baukostenlimit nicht vereinbart, spricht die Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Privaturkunde gegen eine solche Vereinbarung.
- Diese Vermutung ist allerdings widerlegbar. Die Beweislast liegt beim Bauherrn. Für die Vereinbarung einer Kostengrenze genügen keine allgemeinen Erklärungen. Notwendig ist, dass der Bauherr Wert auf die Einhaltung einer bestimmten Kostengrenze legt, dies unmissverständlich gegenüber dem Architekten zum Ausdruck bringt und von diesem eine eindeutige Stellungnahme erhält, dass der vorgegebene Kostenrahmen auch eingehalten wird.
- Der Bauherr hat darzulegen, dass gegen die Baukostenvereinbarung auch unter Berücksichtigung von Änderungswünschen verstoßen wurde.

OLG Dresden, Urt. v. 10.01.2008 — 10 U 445/06



- Der Bauherr muss zur Inanspruchnahme des Architekten wegen Bausummenüberschreitungen den Haftungsgrund (z. B. Vereinbarung eines bestimmten, überschrittenen Kostenrahmens), die Kausalität zwischen Pflichtverletzung und Schaden sowie den eingetretenen Schaden vortragen.
- Hat der Architekt keinen vollständigen Kostenanschlag vorgelegt, muss der Bauherr schlüssig darlegen, dass er in Kenntnis der wahren Umstände vom Bauvorhaben Abstand genommen oder welche konkreten Einsparungsmaßnahmen er veranlasst hätte.



OLG Düsseldorf, Urt. v. 16.12.2003 - 21 U 24/03

- Der Architekt muss spätestens im Rahmen der Vorplanung (Leistungsphase 2 nach § 15 HOAI) die finanziellen Möglichkeiten des Auftraggebers ermitteln und dementsprechend den wirtschaftlichen Rahmen des Bauvorhabens abstecken. Eine allgemeine Verpflichtung, die Vermögensinteressen des Auftraggebers zu wahren, trifft ihn hingegen grundsätzlich nicht.
- Im Zusammenhang mit der Wahrnehmung dieser originären Vertragspflichten obliegt es dem Architekten darüber hinaus als vertragliche Nebenpflicht, den Auftraggeber auf die sich aus dem Spannungsverhältnis zwischen den kalkulierten Baukosten und der Finanzierung des Bauvorhabens ergebenden wirtschaftlichen Risiken hinzuweisen, sofern er nach den Umständen nicht davon ausgehen darf, dass der Auftraggeber sich dieser Risiken bewusst ist und sie in seine Planungen einbezogen hat.
- Trifft der Auftraggeber im Zusammenhang mit der Realisierung des Bauvorhabens erkennbar risikobehaftete, im Ergebnis für ihn wirtschaftlich ungünstige Entscheidungen, so muss er sich trotz unzureichender Hinweistätigkeit des Architekten im Einzelfall ein u.U. erhebliches Mitverschulden anrechnen lassen.



OLG München, Urteil vom 27.09.2016 - 9 U 1161/15

- Die Planung des Architekten entspricht nicht der vereinbarten Beschaffenheit und ist mangelhaft, wenn sie ein Bauwerk vorsieht, dessen Errichtung höhere Herstellungskosten erfordert, als sie von den Parteien vereinbart sind.
- Voraussetzung für eine Beschaffenheitsvereinbarung ist eine Einigung über eine bestimmte Kostenobergrenze.
- Die bloße Angabe einer Kostengrenze oder die Darstellung eines Rahmens der wirtschaftlichen Verhältnisse des Bauherrn führt nicht zur Vereinbarung einer Beschaffenheit.

KG, Urteil vom 28.08.2018 - 21 U 24/16



- Vereinbaren die Parteien eines Architektenvertrags eine Kostenobergrenze für das Projekt, so stellt dies keine Beschaffenheitsvereinbarung für die Werkleistung des Architekten dar.
- Die rechtliche Bedeutung einer Kostenobergrenze liegt darin, dass sie die kostenbezogenen Vertragspflichten des Architekten konkretisiert.



OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.08.2015 - 4 U 3/15

- Eine Haftung des Architekten wegen Überschreitung der Baukosten kommt in Betracht, wenn die Parteien des Architektenvertrags entweder
 - eine bestimmte Kostengrenze vereinbart haben oder
 - eine Pflichtverletzung des Architekten dadurch vorliegt, dass er die Kostenermittlung mangelhaft ausgeführt hat mit der Folge, dass ein dem Architekten zustehender Toleranzrahmen überschritten worden ist.
- Eine Haftung des Architekten wegen Baukostenüberschreitung scheidet aus, wenn der Bauherr auch bei rechtzeitiger Kenntnis der späteren Bausummenüberschreitung keine Maßnahme getroffen hätte und der Bau genauso fortgeführt worden wäre, wie dies tatsächlich geschehen ist.

OLG Frankfurt, Urteil vom 20.11.2014 - 15 U 19/10



- Eine Haftung des Architekten wegen Überschreitung der Baukosten setzt voraus, dass die Vertragsparteien einen bestimmten Kostenrahmen bzw. eine Baukostenobergrenze - ausdrücklich oder konkludent - vereinbart haben.
- Für die Vereinbarung oder Vorgabe einer Baukostenobergrenze ist der Auftraggeber darlegungs- und beweispflichtig.
- Kann er nicht nachweisen, dass ein Kostenrahmen vorgegeben war, scheidet ein Schadensersatzanspruch von vorneherein aus.



OLG Celle, Urteil vom 28.04.2016 - 6 U 102/15

- Auch wenn die Realisierung des Bauvorhabens mehr gekostet hat, als der Auftraggeber "aufbringen" kann, ist die Leistung des Architekten nur mangelhaft, wenn ein bestimmter Kostenrahmen vereinbart wurde.
- Die Überschreitung einer Kostenaufstellung begründet jedenfalls dann keine Haftung des Architekten, wenn diese lediglich "zur Vorlage bei der Bank" erstellt wurde und der Architekt keine weiteren Leistungen erbracht hat.



OLG Oldenburg, Urteil vom 07.08.2018 - 2 U 30/18

- Macht der Architekt Kostenermittlungen zu besonderen Zwecken wie der Finanzierung, trifft ihn gegenüber dem Bauherrn eine gesteigerte Aufklärungspflicht, falls die Kostenangaben zu niedrig bzw. falsch sind, weil sie dann für eine Investitionsentscheidung ungeeignet sind.
- Als Schadensersatz wegen der Überschreitung eines Kostenrahmens kommt nur dasjenige in Betracht, was infolge der unzutreffenden Kostenermittlung des Architekten als Vermögensnachteil entstanden ist.
- Sind die erhöhten Baukosten auf unvorhergesehene Mehrkosten und Nachträge zurückzuführen, ist dem Bauherrn insoweit kein kausaler Schaden entstanden.