



Der Architekt kann den Honoraranspruch eines von ihm beauftragten Fachplaners wegen Mängeln der von diesem erbrachten Planungsleistungen mindern, obwohl er sein Honorar von seinem Auftraggeber vollständig erhalten hat. Dieses Urteil des BGH vom 28.01.2016 und noch weitere ebenso interessante wie praxisrelevante Entscheidungen zum Bau- und Architektenrecht stellen wir Ihnen in unserem neuen Newsletter vor.

Haben Sie Fragen? Fragen Sie uns!

**avocado rechtsanwälte**  
spichernstraße 75–77  
50672 köln  
t +49 221 390710  
f +49 221 3907129  
köln@avocado.de  
www.avocado.de



## Inhaltsverzeichnis

- 3 Auch die Kosten für einen erfolglosen Mangelbeseitigungsversuch können erstattungsfähig sein
- 4 Hinweis auf Putzrisse ist keine ordnungsgemäße Bedenkenmitteilung
- 5 Wird der Bauvertrag „frei gekündigt“, gehört der Wagniszuschlag nicht zu den ersparten Aufwendungen
- 6 Kündigung wegen Insolvenz § 8 Abs. 2 Nr. 1 Fall 2 VOB/B ist mit der Insolvenzordnung vereinbar
- 7 Fortdauer der Verkehrssicherungspflicht des Bauunternehmers bis zur Sicherung der Baustelle
- 9 Eine unterschriebene, eingescannte und per E-Mail verschickte Kündigung wahrt die Schriftform
- 10 Zur Hinweispflicht des Architekten, einen Sonderfachmann einzuschalten
- 11 Recht zur Minderung eines Honoraranspruchs, auch wenn der Architekt sein Honorar in vollen Umfang erhalten hat
- 12 Schadenersatzanspruch des Verpächters gegenüber dem Architekten, auch wenn der Pächter den Boden sanieren lässt
- 13 Impressum



## Auch die Kosten für einen erfolglosen Mangelbeseitigungsversuch können erstattungsfähig sein

Erstattungsfähige Selbstvornahmekosten sind sämtliche Mangelbeseitigungskosten, die der Auftraggeber im Zeitpunkt der Mangelbeseitigung als vernünftig wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund fachlicher sachkundiger Beratung aufwenden musste. Der Erstattungsanspruch des Auftraggebers ist erst dann gemindert, wenn die Grenzen der Erforderlichkeit eindeutig überschritten sind und der Bauherr bei der Auswahl des Drittunternehmers seine Schadensminderungspflicht verletzt hat. Hierbei trägt der Auftragnehmer das Prognoserisiko. Erstattungsfähig sind daher auch solche Kosten, die für einen erfolglosen oder sich später als unverhältnismäßig teuer herausstellenden Versuch aufgewendet werden müssen. Das hat das OLG Düsseldorf, Urteil vom 30.04.2015 – 21 U 71/14, entschieden.

Vier Jahre nach Erwerb traten an den Innen- und Außenwänden eines Einfamilienhauses Feuchtigkeitsschäden auf. Der Bauträger kam der Aufforderung zur Mangelbeseitigung nicht nach. Daraufhin führten die Erwerber eine Selbstvornahme durch und verlangten vom Bauträger Kostenerstattung. Dieser rügte, dass ein Teil der Kosten nicht angemessen und erforderlich gewesen sei.

Dem folgt das OLG Düsseldorf nicht. Es führt aus, dass grundsätzlich sämtliche Mangelbeseitigungskosten, die der Auftraggeber im Zeitpunkt der Mangelbeseitigung als vernünftig wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund fachlicher sachkundiger Beratung aufwenden musste, erstattungsfähig seien. Die Kosten seien nicht derart überhöht, dass die Kläger gegen ihre Schadensminderungspflicht verstoßen hätten. Im Übrigen trage der Auftragnehmer das Prognoserisiko. Er habe durch seine mangelhafte Leistung und die Weigerung zur Mangelbeseitigung die Ursache für die Ersatzvornahme gesetzt. Folglich trage er das Risiko, dass im Rahmen der vom Auftraggeber veranlassten Mangelbeseitigung auch Maßnahmen durchgeführt werden würden, die sich in der nachträglichen Bewertung als nicht erforderlich erweisen oder sich im Nachhinein als unverhältnismäßig teuer herausstellen würden, so das Gericht in seiner Entscheidung.



### Hinweis auf Putzrisse ist keine ordnungsgemäße Bedenkenmitteilung

Ein mündlicher Bedenkenhinweis kann – auch bei Vereinbarung der VOB/B – ausreichen. Erforderlich ist, dass in dem Hinweis die nachteiligen Folgen und die sich daraus ergebenden Gefahren der unzureichenden Vorgaben bzw. Planung konkret dargelegt werden. Dem Auftraggeber muss die Tragweite der Nichtbefolgung hinreichend verdeutlicht werden, damit angenommen werden kann, dass er als hinreichend aufgeklärter Auftraggeber bewusst das Risiko von Mängeln übernimmt. Der Hinweis des Auftragnehmers, „dass bei der Ausführung von Putzarbeiten Risse entstehen können, weil so viel Material drauf kommt“, stellt keinen wirksamen Bedenkenhinweis dar. Das haben das Oberlandesgericht München, Urteil vom 17.03.2015 – 9 U 2856/11 und der BGH, Beschluss vom 02.12.2015 – VII ZR 211/15 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen), entschieden.

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer (AN) mit Bauarbeiten für den Neubau eines Einfamilienhauses beauftragt. Dem Bauvertrag lagen Allgemeine Geschäftsbedingungen zugrunde, die weitgehend mit der VOB/B übereinstimmten. Gegen die Restwerklohnklage des AN wandte der AG Mängel, unter anderem Risse zwischen Decken und Wänden im Dachgeschoss, ein. Der AN machte geltend, er habe gegenüber dem AG erklärt, „dass Risse entstehen können, weil so viel Material drauf kommt.“

Das Oberlandesgericht in München verneint eine Haftungsbefreiung des AN. Der Hinweis auf die Gefahr von Rissbildungen habe den Anforderungen an einen ordnungsgemäßen Bedenkenhinweis nicht genügt. Der AN habe erkennen können, dass der AG die Gefahr nicht ernst nahm, in dem er darauf hinwies, dass eine solche Hohlkehle im Haus seines Schwiegervaters ohne Probleme erstellt worden sei. Der AN habe den AG daher darauf hinweisen müssen, dass es um Schwundbewegungen der Geschossdecken gehe, die bei einem Neubau in stärkeren Maße zu erwarten seien als bei einem Altbau. An einem solchen Hinweis fehle es vorliegend. Dass der Hinweis entgegen der vertraglichen Verpflichtung nicht schriftlich erteilt worden sei, schließe eine Wirkung des Hinweises zwar nicht völlig aus, stelle aber ein Problem beim Nachweis des genauen Inhaltes dar.



## Wird der Bauvertrag „frei gekündigt“, gehört der Wagniszuschlag nicht zu den ersparten Aufwendungen

Der vom Auftragnehmer im Rahmen eines Einheitspreisvertrages kalkulierte Zuschlag für Wagnis ist nicht als ersparte Aufwendung von der Vergütung nach § 649 Satz 2 BGB, § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B (2006) in Abzug zu bringen, da mit ihm das allgemeine unternehmerische Risiko abgesichert werden soll. Das hat der BGH, Urteil vom 24.03.2016 – VII ZR 201/15, entschieden.

Die Auftragnehmerin wurde nach öffentlicher Ausschreibung mit Rohbauarbeiten an einer Wagenhalle beauftragt. Innerhalb der unter Denkmalschutz stehenden Halle sollte ein Technikgebäude errichtet werden. Nach Vertragsschluss wurden Schäden des Bestandsgebäudes festgestellt. Ein entsprechendes Nachtragsangebot der Auftragnehmerin nahm die Auftraggeberin nicht an. Sie kündigte den Bauvertrag. Die Auftragnehmerin verlangte mit ihrer Klage Zahlung der restlichen Vergütung abzüglich der ersparten Aufwendungen. Die Auftraggeberin ging davon aus, dass von dem angegebenen Prozentsatz von 5 % für Wagnis und Gewinn ein Anteil von 2,5 % auf den Zuschlag für Wagnis entfiel, der als ersparte Aufwendung in Abzug zu bringen sei.

Der BGH hat die Auffassung des Berufungsgerichts bestätigt, wonach es sich bei dem im Rahmen der Einheitspreise für Wagnis und Gewinn kalkulierten Zuschlag nicht um eine infolge der Kündigung der Auftraggeberin ersparte Aufwendung im Sinne des § 649 Satz 2 BGB, § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B 2006 handelt. Der Auftragnehmer sei im Falle der Kündigung des Auftraggebers gemäß § 649 Satz 2 BGB, § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B (2006) berechtigt, die vereinbarte Vergütung zu verlangen. Er müsse sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspare oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerbe oder zu erwerben böswillig unterlasse. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs erspart sich der Unternehmer diejenigen Aufwendungen, die er ohne die Kündigung gehabt hätte und die infolge der Kündigung entfallen sind. Eine Ersparnis kommt vor allem bei den projektbezogenen Herstellkosten und den variablen projektbezogenen Gemeinkosten in Betracht. Gewinn und allgemeine Geschäfts-



kosten, die nicht projektbezogen anfallen, sind nicht erspart (BGH, Urteil vom 28.10.1999 – VII ZR 326/98; BGH, Urteil vom 30.09.1999 – VII ZR 206/98). Nach diesen Grundsätzen sei der vom Auftragnehmer neben dem Gewinn kalkulierte Zuschlag für Wagnis im Falle der Kündigung des Werkvertrages durch den Auftraggeber nicht als ersparte Aufwendung von der vereinbarten Vergütung in Abzug zu bringen, wenn mit diesem Zuschlag das allgemeine unternehmerische Risiko für die durch die wirtschaftliche Tätigkeit des Unternehmers allgemein begründete Verlustgefahr abgesichert werden solle. Dieser vom Auftragnehmer kalkulierte Zuschlag sei wie der von ihm kalkulierte Gewinn im Falle einer Kündigung des Werkvertrages durch den Auftraggeber nicht erspart. Denn es handele sich bei diesem Zuschlag nicht um Kosten des Auftragnehmers, die infolge der Kündigung des Vertrages entfielen. Die zur Abgeltung des allgemeinen Unternehmerwagnisses kalkulierte Kostenposition diene vielmehr zur Absicherung von Risiken, die mit dem Geschäftsbetrieb als solchem verbunden seien. Ihr stünden keine tatsächlichen Kosten des Auftragnehmers gegenüber. Es komme demnach auch nicht darauf an, ob sich das Risiko, das mit diesem Wagniszuschlag abgedeckt werden solle, im konkreten Falle verwirklicht habe oder nicht.

### Kündigung wegen Insolvenz § 8 Abs. 2 Nr. 1 Fall 2 VOB/B ist mit der Insolvenzordnung vereinbar

Die in einem Bauvertrag einbezogenen Regelungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alt. in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B (2009) sind nicht gemäß § 134 BGB wegen Verstoßes gegen §§ 103, 119 Insolvenzordnung (InsO) unwirksam. Die von einem Auftraggeber in einem Bauvertrag gestellten Regelungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alt. in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B (2009) sind auch nicht gemäß § 307 Abs. 1, 2 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Auftragnehmers unwirksam, so der BGH, Urteil vom 07.04.2016 – VII ZR 56/15.

Der Auftraggeber (AG) hatte den Bauvertrag mit dem Auftragnehmer (AN) nach dem Eigeninsolvenzantrag des AN, jedoch vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens unter Bezugnahme auf die vertraglichen Vereinbarungen gekündigt. Der AN ist insolvent. Der AG macht aus einer Vertragserfüllungsbürgschaft einen Anspruch auf Erstattung von kündigungsbedingten Restfertigstellungsmehrkosten gegenüber der Bürgin geltend. In den Bauvertrag wurde die VOB/B einbezogen. Das Berufungsgericht hatte die Klage mit der Begründung abgewiesen,



dem AG stehe gegen die Bürgin kein Anspruch aus der Bürgschaft zu, da es an einer durch die Bürgschaft gesicherten Hauptforderung fehle. Einen Schadensersatzanspruch gegen den insolventen AN aus § 8 Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 VOB/B (2009) hatte es verneint, weil diese vom AG gestellte Klausel nach § 119 InsO unwirksam sei.

Dem ist der BGH nicht gefolgt. § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alt. in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B (2009) sei nicht gemäß § 134 BGB wegen Verstoßes gegen §§ 103, 1019 InsO unwirksam. Der BGH stützt seine Entscheidung im Wesentlichen darauf, dass der Bauvertrag nach § 649 BGB ohnehin jederzeit kündbar sei und darüber hinaus die Kündigungsmöglichkeit der besonderen Interessenlage der am Bau Beteiligten entspreche. Die vom AG gestellten Regelungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2. Alt. in Verbindung mit § 8 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B (2009) seien auch nicht gemäß § 307 Abs. 1, 2 BGB unwirksam. Das gesetzliche Leitbild des § 649 BGB werde nicht tangiert, da § 8 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B ein Kündigungsrecht aus wichtigem Grund regle. Entsprechendes gelte für die in § 8 Abs. 2 Nr. 2 VOB/B geregelte Schadensersatzpflicht.

### Fortdauer der Verkehrssicherungspflicht des Bauunternehmers bis zur Sicherung der Baustelle

Wird eine Baustelle in nicht verkehrssicherem Zustand verlassen, dauert die Verkehrssicherungspflicht des Bauunternehmers so lange fort, bis ein anderer die Sicherung der Gefahrenquelle tatsächlich und ausreichend übernimmt. Derjenige, der die tatsächliche Sachherrschaft über eine Gefahrenquelle hat, ist neben demjenigen verkehrssicherungspflichtig, der die Verkehrssicherungspflicht vertraglich übernommen hat, OLG Braunschweig, Urteil vom 28.08.2014 – 8 U 179/12; BGH, Beschluss vom 22.10.2015 – VII ZR 312/14 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

Bei einem Bauvorhaben wurden die Bauarbeiten wegen eines Schadens in der Baugrube eingestellt. Der Bauunternehmer (BU), der vertraglich die Verkehrssicherungsmaßnahmen für die Baustelle übernommen hatte, verließ die Baustelle in Folge der Einstellung der Bauarbeiten vorzeitig, ohne diese wie sonst zu sichern. Auch der den Schaden verursachende Nachunternehmer (NU) eines anderen auf der Baustelle tätigen Unternehmers verließ die



Baustelle ohne Sicherung der Baugrube. Der Geschädigte (G) verletzte sich bei einem Sturz in die ungesicherte Baugrube. Er nahm den BU erfolgreich auf Schadensersatz in Anspruch. Wegen der weiteren drohenden Schadensersatzforderungen von G verlangt der BU vom NU Freistellung von der Inanspruchnahme.

Zu Recht, wie das OLG Braunschweig entschieden hat. Der NU muss den BU zu einem Drittel von der Inanspruchnahme durch G freistellen. BU und NU seien nebeneinander verkehrssicherungspflichtig gewesen. Der BU habe die Verkehrssicherungspflicht vertraglich übernommen. Der NU sei verkehrssicherungspflichtig, weil er aufgrund der Tätigkeit in der Baugrube und zum Zeitpunkt der Beendigung seiner Arbeiten die tatsächliche Sachherrschaft über die von der Baugrube ausgehende Gefahr gehabt habe. Daraus ergebe sich für den NU die Verpflichtung, die Baugrube beim Verlassen der Baustelle ausreichend abzusichern. Diese Verkehrssicherungspflicht sei nicht deswegen entfallen, weil der BU vertraglich zur Sicherung der Baustelle verpflichtet gewesen sei. Da der übliche Bauablauf aufgrund der Einstellung der Bauarbeiten unterbrochen gewesen sei, habe sich der NU nicht darauf verlassen dürfen, dass der BU die Baustelle sichern werde. BU und NU hafteten somit als Gesamtschuldner. Im Innenverhältnis hafte der NU allerdings nur zu einem Drittel. Die vertraglich begründete Pflicht des BU habe fortbestanden, solange nicht ein anderer tatsächlich und ausreichend die Sicherung der Gefahrenquelle übernommen habe. Die vertraglich vereinbarte Übernahme der Verkehrssicherungspflicht sei als Haftungsanteil des BU höher zu bewerten als der des NU.





## Eine unterschriebene, eingescannte und per E-Mail verschickte Kündigung wahrt die Schriftform

Die Kündigung eines Werkvertrages kann grundsätzlich formlos erfolgen. Die Parteien eines Planervertrages können aber vereinbaren, dass die Kündigung des Vertragsverhältnisses der Schriftform bedarf. Zur Wahrung der durch Vertrag bestimmten schriftlichen Form gehört auch die telekommunikative Übermittlung. Zu dieser zählen aufgrund des inzwischen modernen technischen Standards und der mittlerweile weiten Verbreitung nicht nur Telegramm oder Telefax, sondern auch E-Mail und Computerfax, OLG Frankfurt, Beschluss vom 16.03.2015 – 4 U 265/14; BGH, Beschluss vom 10.09.2015 – VII ZR 69/15 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgenommen).

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer (AN) mit der „Objektüberwachung“ eines Teilbereiches eines großen Bauvorhabens beauftragt. Für die Kündigung des Vertragsverhältnisses wurde die Schriftform vereinbart. Der AG kündigte den Vertrag zum 31.12.2013 per E-Mail der als PDF-Datei ein formales Kündigungsschreiben mit Briefkopf und Unterschriften beigelegt war. Der AN hielt die Kündigung mangels Schriftform für unwirksam und verklagte den AG auf Restwerklohn für Januar bis März 2014.

Das OLG Frankfurt wies die Berufung des AN zurück, weil sie nach einstimmiger Überzeugung des Senats offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hatte. Aufgrund der vertraglich vereinbarten Schriftform habe die Kündigung vorliegend der Schriftform bedurft. Es handle sich damit um eine gewillkürte Schriftform nach § 127 BGB. Die vereinbarte Schriftform werde gemäß § 127 Abs. 2 BGB auch durch die telekommunikative Übermittlung gewahrt, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen sei. Zur telekommunikativen Übermittlung gehörten nicht nur Telegramme oder Telefaxe, sondern nach modernem technischem Standard und inzwischen weiter Verbreitung auch E-Mail oder Computerfax. Anhaltspunkte dafür, dass die Parteien die Übermittlungsform des § 127 Abs. 2 Satz 1 BGB abbedingen wollten, sah das Gericht nicht. Die Kündigung sei daher formgerecht erfolgt.



## Zur Hinweispflicht des Architekten, einen Sonderfachmann einzuschalten

Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet hat, schuldet als Werkerfolg eine dauerhafte genehmigungsfähige Planung. Ist die Planung nicht dauerhaft genehmigungsfähig, ist das Architektenwerk mangelhaft, und zwar unabhängig davon, ob der Architekt den Mangel zu vertreten hat. Der Architekt, der mit der Planung eines Objektes beauftragt wird, von dem erkennbar eine Lärmgefährdung für die Nachbarschaft ausgeht (hier: ein Freibad), muss möglichen Gefahren, die dem Auftraggeber bei einer Überschreitung der zulässigen Werte für Lärm drohen, möglichst sicher vorbeugen. Gegebenenfalls muss er auf die Notwendigkeit zur Einschaltung eines Sonderfachmanns hinweisen, OLG Karlsruhe, Urteil vom 17.02.2015 – 19 U 32/13; BGH, Beschluss vom 02.12.2015 – VII ZR 50/15 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen).

Der Auftraggeber (AG) hatte den Auftragnehmer (AN) mit der Planung für die Sanierung und Erweiterung eines Schwimmbades beauftragt. Der AN hatte den Architekten als Generalplaner beauftragt, die Planungsleistungen zu erbringen. Der auf der Grundlage der Genehmigungsplanung des Architekten gestellte Bauantrag wurde abgelehnt, da die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt wurden. Daraufhin kündigte der AN den Generalplanervertrag und trat seine Ansprüche gegen den Architekten an den AG ab. Der AG forderte das bereits an den Architekten gezahlte Honorar aus abgetretenem Recht soweit zurück, als die Planungsleistungen nicht verwertbar waren.

Das OLG Karlsruhe gibt ihm Recht. Auch wenn der Architekt nicht mit den Leistungen für Schallschutz und Raumakustik beauftragt gewesen sei, schulde er eine genehmigungsfähige Planung. Sei die Planung nicht dauerhaft genehmigungsfähig, sei das Architektenwerk mangelhaft im Sinne des § 633 Abs. 1 BGB, unabhängig davon, ob der Architekt den Mangel zu vertreten habe. Der mit der Planung eines Objektes beauftragte Architekt müsse mögliche Gefahren, die von dem zu planenden Objekt für die Nachbarschaft ausgingen, berücksichtigen. Dazu gehöre auch eine Lärmgefährdung der Nachbarschaft. Gegebenenfalls müsse der Architekt auf die Notwendigkeit der Einschaltung eines Sonderfachmanns hinweisen.



## Recht zur Minderung eines Honoraranspruchs, auch wenn der Architekt sein Honorar in vollem Umfang erhalten hat

Das Recht des Architekten, den Honoraranspruch des von ihm beauftragten Fachplaners wegen Mängeln der von diesem erbrachten Planungsleistung zu mindern, wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass er sein Honorar von seinem Auftraggeber vollständig erhalten hat, BGH, Urteil vom 28.01.2016 – VII ZR 266/14.

Ein Fachplaner hat die Heizung fehlerhaft geplant. Sie ist deshalb unterdimensioniert. Der Fachplaner (FP) macht seinen Werklohnanspruch gegenüber seinem Auftraggeber, einem Generalplaner (GP), geltend. Dieser hatte das Honorar des Fachplaners um 50 % wegen des Planungsmangels der Heizung gemindert. Das OLG Stuttgart hatte dem FP das Honorar zugesprochen mit dem Argument, der GP sei nicht zur Minderung berechtigt, da er von seinem Auftraggeber vollumfänglich bezahlt worden sei und selbst keine Vermögenseinbußen aufgrund des Mangels erlitten habe.

Dem ist der BGH nicht gefolgt. Das Recht, den Honoraranspruch wegen mangelnder Planungsleistung zu mindern, wird nach Auffassung des BGH durch das Verhalten des Auftraggebers nicht berührt. Es bestünden insoweit zwei selbstständige Schuldverhältnisse, die grundsätzlich unabhängig voneinander zu beurteilen seien. Der Umstand, dass der GP von seinem Auftraggeber wegen seiner Planungsleistungen in voller Höhe bezahlt worden sei, führe daher nicht dazu, ihm sein Recht auf Minderung gegenüber dem Fachplaner zu versagen. Auch die übrigen Voraussetzungen der Minderung lägen vor. Eine Fristsetzung zur Mangelbeseitigung sei vorliegend entbehrlich gewesen, weil die fehlerhafte Planung des Fachplaners sich bereits im Bauwerk konkretisiert habe. Eine Nachbesserung habe daher nicht mehr zum geschuldeten Erfolg führen können. In diesen Fällen sei eine Fristsetzung entbehrlich, da der Auftraggeber das Interesse an der Leistung deshalb verloren habe, weil die Leistung ihren vertraglich vorgesehenen Zweck nicht mehr erfüllen könne. Der Honorarminderung stehe auch nicht der Rechtsgedanke des Vorteilsausgleichs entgegen, weil die Minderung wegen des Minderwerts der Fachplanung keinen Bezug zum Folgeschaden am Bauwerk genommen habe.



## Schadenersatzanspruch des Verpächters gegenüber dem Architekten, auch wenn der Pächter den Boden sanieren lässt

Die Inanspruchnahme eines Architekten für Kosten der Sanierung von Mängeln eines Industrieballenfußbodens, die auf vom Architekten schuldhaft verursachte Mängel des Architektenwerks zurückzuführen sind, durch den Auftraggeber ist im Rahmen einer Drittschadensliquidation (Geltendmachung eines Schadens eines Dritten) möglich, wenn die Sanierungskosten vom Pächter aufgrund entsprechender Regelungen des Pachtvertrages getragen worden sind und nicht von dem Auftraggeber des Architekten, dem Halleneigentümer, BGH, Urteil vom 14.01.2016 – VII ZR 271/14.

Der Auftraggeber (AG), Eigentümer einer Industriehalle, hatte einen Architekten mit einer Erweiterung der Halle beauftragt. Die Industriehalle war an eine Pächterin verpachtet. Nach Auftreten von Schäden am Hallenboden ließ die Pächterin den Hallenboden gemäß der vertraglichen Vereinbarung im Pachtvertrag sanieren. Der AG forderte vom Architekten Schadensersatz in Höhe der Sanierungskosten. Landgericht und OLG wiesen die Klage mit der Begründung ab, es fehle am Schaden.

em folgt der BGH nicht. Zwar habe der AG wegen der vertraglich geschuldeten Übernahme der Sanierungskosten durch die Pächterin keine Vermögenseinbuße erlitten, er sei aber berechtigt, den Schaden aus dem Gesichtspunkt der Drittschadensliquidation geltend zu machen. Der Schaden sei bei der Pächterin eingetreten, die selbst keinen Anspruch gegen den Schädiger habe. Für die Zulassung der Drittschadensliquidation sei der Gesichtspunkt maßgebend, dass der Schädiger keinen Vorteil daraus ziehen solle, wenn ein Schaden zufällig aufgrund eines zum Dritten bestehenden Rechtsverhältnisses auf diesen verlagert sei. Vorliegend bezieht sich das Schadensersatzbegehren des AG nicht auf die Mängel am Bauwerk, sondern nur auf die daraus entstandenen Sanierungskosten. Diese sind Folgekosten der vom Architekten schuldhaft verursachten Mängel des Architektenwerks und haben eine Vermögenseinbuße lediglich bei der Pächterin bewirkt. Zur weiteren Aufklärung des Sachverhalts hat der BGH den Rechtsstreit zurückverwiesen.



### Impressum

#### avocado rechtsanwälte

spichernstraße 75–77

50672 köln

t +49 [0]221.39071-0

f +49 [0]221.3907-129

koeln@avocado.de

www.avocado.de

www.brak.de

ust-id-nr. de 814 17 29 76

steuer nr. 13/225/62722

fa berlin-charlottenburg

avocado rechtsanwälte ist eine eingetragene dienstleistungsmarke der berger, figgen, gerhold, kaminski, voß rechtsanwälte part mbb.

die partnerschaft sowie deren partner sind im partnerschaftsregister des amtsgerichts berlin-charlottenburg unter pr 331 b eingetragen. salary partner, counsel, of counsel und associates sind nicht partner der partnerschaftsgesellschaft.

Verantwortlich für den Inhalt des Newsletters sind:

Markus Figgen Saskia Barth