

- Lennart Moebus
- Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Schlichter und Schiedsrichter nach der SOBau
- Lessingplatz 4, 24116 Kiel
- Tel.: 0431-220790
- Fax: 0431-2207999
- Mail: [info@moebus-baurecht.de](mailto:info@moebus-baurecht.de)
- Internet: [www.moebus-baurecht.de](http://www.moebus-baurecht.de)

Aktuelle Rechtsprechung zum  
Bauvertragsrecht und Recht der Architekten  
und Ingenieure  
Neumünster, 20.11.2020

**Lennart Moebus**  
**Rechtsanwalt**

# Aktuelle Rechtsprechung

## Vertrag/Schwarzarbeit

### **Düsseldorf, Urteil vom 21.01.2020, I-21 U 34/19, NJW 2020, 1746**

- Das Gericht kann auch - ohne dass sich eine Vertragspartei darauf beruft - feststellen, dass eine zur Nichtigkeit des Werkvertrages führende **Schwarzgeldabrede** getroffen worden ist. Die Überzeugung von einer solchen (stillschweigend) zustande gekommene Schwarzgeldvereinbarung kann sich aus der Auswertung schriftlichen Kommunikation zwischen den Parteien (hier: per WhatsApp) ergeben.
- Siehe auch: OLG Schleswig (BauR 2017, 1039)

Aktuelle Rechtsprechung

Vertrag/Schwarzarbeit

## **Düsseldorf, Urteil vom 21.01.2020, I-21 U 34/19, NJW 2020, 1746**

- Siehe auch: OLG Schleswig (BauR 2017, 1039):
- „Eine Häufung besonderer Umstände kann Anlass dazu geben, einen Verstoß gegen § 1 Abs. 2 SchwarzArbG i.V.m. § 134 BGB auch dann an-zunehmen, wenn sich keine Partei auf eine solche Abrede beruft.“

# Aktuelle Rechtsprechung

## Vertrag/Schwarzarbeit

**Düsseldorf, Urteil vom 21.01.2020, I-21 U 34/19, NJW 2020, 1746**

### Beispiele:

- Die Geschäftsbeziehung hat im **privaten oder nachbarschaftlichen Bereich** ihren Ursprung.
- **Arbeiten erheblichen Umfangs** (mehrere Tage unter Einsatz mehrerer Arbeitnehmer) werden ohne schriftliche vertragliche Grundlage verrichtet.
- **Zahlungen** des Bestellers erfolgen in **bar und ohne Quittung**.
- Der beabsichtigten Berechnung des Geschäfts liegt ein **Stundensatz** zu Grunde, der deutlich unter den Stundensätzen liegt, die bei ordnungsgemäß mit Steuern und Abgaben belegten Geschäften üblich sind.

# Aktuelle Rechtsprechung

## Zusatzleistung

**OLG Hamm, Urteil vom 13.07.2017 - 24 U 117/16; BGH, Beschluss vom 10.07.2019 - VII ZR 209/17 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. Auch wenn der Auftraggeber die Ausführung einer nicht beschriebenen, aber **technisch zwingend notwendigen Zusatzleistung** nicht gem. § 1 Abs. 4 VOB/B verlangt hat, steht dem Auftragnehmer für die Ausführung einer solchen Leistung ein Anspruch auf besondere Vergütung nach § 2 Abs. 6 VOB/B zu.

2. In der Übersendung eines Nachtragsangebots liegt die für einen Anspruch auf zusätzliche Vergütung erforderliche **Ankündigung**.

## Aktuelle Rechtsprechung Zusatzleistung

**OLG Hamm, Urteil vom 13.07.2017 - 24 U 117/16; BGH,  
Beschluss vom 10.07.2019 - VII ZR 209/17  
(Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- AG fordert eine aus seiner Sicht vom Vertrag umfasste und deshalb vermeintlich nicht besonders vergütungspflichtige Leistung ein -> die Ausführung entspricht seinem **erklärten Willen**.
- **Verlangen** i.S.v. § 1 Abs. 4 VOB/B liegt vor, wenn der AG ein dem Grunde nach berechtigtes Nachtragsangebot zurückweist, aber gleichwohl auf der Ausführung der betreffenden (Zusatz-) Leistung besteht.

Aktuelle Rechtsprechung

Vergütung nach § 2 Abs. 3 VOB/B

## **OLG Brandenburg, Urteil vom 16.10.2019 - 4 U 80/18**

Der Ausgleichsanspruch des Auftragnehmers aus **§ 2 Abs. 3 Nr. 3 VOB/B umfasst** auch die infolge der Mengenminderung entstandene Unterdeckung des auf die betreffende Position des Leistungsverzeichnisses entfallenden **Gewinnanteils**.



## Aktuelle Rechtsprechung

### Vergütung nach § 2 Abs. 5 VOB/B

#### **OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.12.2019 I-5 U 52/19, BauR 2020, 1466**

- Auch bei einer Leistungsänderung nach **§ 2 Abs. 5 VOB/B** bemisst sich die Nachtragsvergütung entsprechend der Entscheidung des BGH (Urt. v. 08. August 2019 VII ZR 34/18, BGHZ 223, 45= NZBau 2019, 706) zu dem insoweit wortgleichen **§ 2 Abs. 3 VOB/B** nach den **tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge**.

## Aktuelle Rechtsprechung

### Vergütung nach § 2 Abs. 6 VOB/B

#### **OLG Brandenburg, Urteil vom 22.04.2020, 11 U 153/18, BauR 2020, 1487 (nicht rechtskräftig!)**

- Auch bei einer zusätzlichen Leistung nach **§ 2 Abs. 6 VOB/B** bemisst sich die Nachtragsvergütung entsprechend der Entscheidung des BGH (Urt. v. 08. August 2019 VII ZR 34/18, BGHZ 223, 45= NZBau 2019, 706) nach den **tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge.**

Aktuelle Rechtsprechung  
Baugrundrisiko, zusätzliche Vergütung

**OLG Frankfurt, Beschluss vom 19.08.2019, 13 U 249/17,  
BauR 2020, 111**

- Kosten für Mehrarbeiten nach § 2 Nr. 5 VOB/B infolge des Auftretens einer sog. Torflinse können nicht verlangt werden, wenn allgemein bekannt ist, dass sich Torf im Boden des Baugebietes befindet und schon der Name des Gebietes auf das Vorhandensein von Torf hindeutet (hier: Hessisches Ried).
- Also: Kein allgemeiner Grundsatz, wonach das **Baugrundrisiko** beim Auftraggeber liegt.
- Vielmehr müssen der Vertrag ausgelegt und die im Vertrag verteilten Risiken ermittelt werden.

# Aktuelle Rechtsprechung

## Abnahme

### **OLG Hamburg, Urteil vom 27.12.2016 - 8 U 62/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. Ansprüche auf Mängelbeseitigung und Aufwendungsersatz sind ausgeschlossen, wenn der Auftraggeber die Leistung des Auftragnehmers **in Kenntnis der Mängel abgenommen** hat, **ohne** sich seine Rechte bei der Abnahme **vorzubehalten**.
2. Der Auftraggeber trägt die **Beweislast**, dass er bei Abnahme einen entsprechenden Vorbehalt erklärt hat.

# Aktuelle Rechtsprechung

## Abnahme

### **OLG Hamburg, Urteil vom 27.12.2016 - 8 U 62/13 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- § 640 Abs. 3 BGB: AG muss sich die Mängelansprüche bei Abnahme bezüglich ihm **positiv bekannter** Mängel vorbehalten  
-> wenn (-) Rechte aus § 634 Nr. 1 bis 3 BGB entfallen
- ABER: h.M.: Für Mangel- und Mangelfolgeschäden verbleibt Schadensersatz aus § 634 Nr. 4 BGB
- Ausn.: OLG Schleswig, IBR 2016, 212: Nur Schadensersatz für Mangelfolgeschäden

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel

**KG, Urteil vom 11.06.2019, 21 U 116/18,  
BauR 2019, 1616**

- Das Leistungssoll für die Bauverpflichtung eines Bauträgers kann auch durch **vertragsbegleitende Umstände** bestimmt werden, etwa durch Texte und Visualisierungen in einem **Prospekt**, mit dem die Wohneinheit auf Veranlassung des Bauträgers beworben wird.

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel

### **KG, Urteil vom 11.06.2019, 21 U 116/18, BauR 2019, 1616**

#### - Text im Prospekt:

„Um endgültig den Trubel der Großstadt hinter sich zu lassen, ziehen Sie sich auf Ihre eigene Aufdachterrasse zurück. Eine **elegante Treppe aus Sichtbeton** führt vom Wohnbereich aus zu Ihrem kleinen Ruhe-Paradies.“

Aktuelle Rechtsprechung  
Mangel

**KG, Urteil vom 11.06.2019, 21 U 116/18,  
BauR 2019, 1616**

- Tatsächlich:
  - Betonimitat, also Trockenbaukonstruktion mit Betonoptik.
  - Treppe steiler als auf der Visualisierung im Prospekt, nur über 13 Stufen.



Aktuelle Rechtsprechung  
Mangel

**KG, Urteil vom 11.06.2019, 21 U 116/18,  
BauR 2019, 1616**

- Das Leistungssoll ergibt sich aus der Baubeschreibung, aber eben auch aus sonstigen vertragsbegleitenden Umständen (z.B. Prospekt bestehend aus **Text und Bildern**)

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel

**KG, Urteil vom 11.06.2019, 21 U 116/18, BauR 2019, 1616**

- Es genügt nicht, wenn der Bauträger darauf hinweist, Bildmaterial, das einen erkennbar wesentlichen Aspekt des Vertragsgegenstands zeigt, sei **unverbindlich** oder wenn er sich insoweit die **einseitige Änderung der Bauausführung vorbehält**.
- Denn sonst wäre dem Bauträger gestattet, sich **widersprüchlich** zu verhalten: Einerseits könnte er die positive werbende Wirkung einer Darstellung für sich ausnutzen, andererseits müsste er sich hieran nicht festhalten lassen.

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel

### **KG, Urteil vom 11.06.2019, 21 U 116/18, BauR 2019, 1616**

- Da die Ausführung von den Angaben im Prospekt abwichen, lagen Mängel vor.
- Der Bauträger konnte aufgrund der ausgebliebenen Zahlung nicht vom Vertrag zurücktreten.
- Gefestigte Rechtsprechung des BGH (z.B. VII ZR 275/12, BauR 2014, 547).

# Aktuelle Rechtsprechung

## Mangel

**OLG Dresden, Urteil vom 02.02.2017 - 10 U 672/12; BGH, Beschluss vom 04.09.2019 - VII ZR 42/17 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. Eine Mängelbeseitigung kann nicht in jedem Fall wegen "hoher Kosten" verweigert werden. Entscheidend ist u. a., ob die **Funktionsfähigkeit** des Werks durch den Mangel beeinträchtigt wird.
2. Auch wenn die Statik des Gebäudes nicht gefährdet ist, muss der Auftraggeber das nach einer Nachbesserung verbleibende **erhöhte Risiko von Putzrissen** nicht hinnehmen.
3. Der Auftraggeber kann den Rückbau und die komplette Neuerstellung eines mangelhaften Bauwerks verlangen, wenn durch lediglich lokale Nachbesserungsarbeiten kein den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Zustand hergestellt werden kann.

# Aktuelle Rechtsprechung

## Mangel

### **OLG Schleswig, Urteil vom 01.02.2019 - 1 U 42/18 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. Die **Mängelbeseitigung** muss die zum **Zeitpunkt ihrer Vornahme geltenden anerkannten Regeln der Technik und gesetzlichen Vorschriften** einhalten. Sofern dies mit **höheren Kosten** verbunden ist, als das ohne die Regeländerung der Fall wäre, liegt dies im Verantwortungsbereich des Auftragnehmers und ist Folge seiner ursprünglich mangelhaften Leistung (Anschluss an OLG Stuttgart, IBR 2011, 697).
2. Entsteht durch die Nachbesserung nach aktuellem Regelwerk ein Mehrwert, kann hierfür eine Ausgleichspflicht des Auftraggebers bestehen.

# Aktuelle Rechtsprechung

## Mangel

### **OLG Schleswig, Urteil vom 01.02.2019 - 1 U 42/18 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- Ist das richtig?
  - Maßgeblicher Zeitpunkt für die Einhaltung der werkvertraglichen Sollbeschaffenheit: Abnahme der Werkleistung (BGH, IBR 2018, 67).
  - Ändern sich später die Regeln der Technik, ist der AN nicht verpflichtet, ein **mangelfreies** Werk "nachzubessern" bzw. zu modernisieren.
  - Das muss **auch dann** gelten, **wenn nach der Abnahme Mängel zu beseitigen sind.**

# Aktuelle Rechtsprechung

## Mangel

### **OLG Schleswig, Urteil vom 01.02.2019 - 1 U 42/18 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- es keine rechtliche Grundlage für einen "Modernisierungszwang" (so richtig: OLG Hamm, IBR 2009, 266)
  - Ausn.: zwingende gesetzliche oder behördliche Bestimmungen (§ 4 Abs. 1 Nr. 4 Satz 1 Halbs. 2 VOB/B)
- **Praxis:** AN sollte den AG vor der Mängelbeseitigung über die veränderte Sachlage informieren. Dann mag der AG entscheiden: Will er keine Modernisierung, kann sie ihm regelmäßig nicht aufgezwungen werden. Will der AG eine Modernisierung, muss er sie vergüten, BGH, IBR 2018, 67 (für den Fall der Änderung der a.R.d.T. zwischen Vertragsschluss und Abnahme).

Aktuelle Rechtsprechung  
Mangel

**OLG Koblenz, Urteil vom 23.02.2017 - 6 U  
150/16 (Nichtzulassungsbeschwerde  
zurückgewiesen)**

- Auch wenn die Leistung nicht der vereinbarten Beschaffenheit entspricht, kann der Besteller keine Gewährleistungsansprüche geltend machen, wenn die **Ist-Beschaffenheit** aus technischer Sicht **höherwertiger** ist als die **Soll-Beschaffenheit**.



# Aktuelle Rechtsprechung

## Mangel

### **OLG Koblenz, Urteil vom 23.02.2017 - 6 U 150/16 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- Problem: Mangelbegriff
  - Anerkannte Regeln der Technik
  - Vertraglich vereinbarte Beschaffenheit
- Hat Besteller auf die vereinbarte Ausführungsart keinen besonderen Wert gelegt?
- Kann Baubeschreibung als Mindestanforderung verstanden werden?
  - Dann stellt eine höherwertige Ausführung keinen Verstoß gegen die so verstandene Beschaffenheitsvereinbarung dar.

Aktuelle Rechtsprechung  
Mangel/Anerkenntnis

**OLG München, Beschluss vom 23.06.2016 -  
27 U 2283/15 Bau (Nichtzulassungs-  
beschwerde zurückgewiesen)**

Ein einmal erklärtes **Anerkenntnis** eines Mangels **kann** durch ein späteres Bestreiten der Verantwortung hierfür **nicht wieder beseitigt werden.**

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel/Auftrag

### **OLG München, Beschluss vom 13.06.2017 - 28 U 4666/16 Bau (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. Entgeltlicher Auftrag zur Mängelbeseitigung an den Unternehmer durch einen Privaten -> **Verzicht auf Gewährleistungsansprüche?**
2. Erlassvertrag, auch formlos möglich.
3. unmissverständlicher Wille, auf die Forderung zu verzichten; strenge Anforderungen, nicht zu vermuten und im Zweifel eng auszulegen.

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel/Auftrag

### **OLG München, Beschluss vom 13.06.2017 - 28 U 4666/16 Bau (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- bei einem gewerblichen AG Hürden niedriger
- Es bleibt - ganz abgesehen von der Frage des Vertrauens - riskant, den (Mit-)Verursacher gegen Entgelt mit der Sanierung zu beauftragen. Häufig wird dies als starkes Indiz für einen Verzicht gewertet (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 2000, 165). Empfohlen werden kann nur, die Mängelrüge bei Auftragserteilung ausdrücklich aufrechtzuhalten bzw. sich Ansprüche vorzubehalten.

Aktuelle Rechtsprechung  
Mangel/Gesamtschuld

**OLG Rostock, Urteil vom 30.01.2018 - 4 U 147/14  
(Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- Überwachender Architekt und ausführender Unternehmer haften für einen Mangel am Bauwerk als **Gesamtschuldner**.
- Eine **Bedenkenanmeldung** des Unternehmers, gerichtet an den Architekten, kann im Innenverhältnis zu einer alleinigen Belastung des Architekten führen.
- **ABER:** Bedenken gegenüber Architekt entlasten Unternehmer nicht gegenüber Auftraggeber!!!

Aktuelle Rechtsprechung  
Mangel/Gesamtschuld

**OLG Stuttgart, Urteil vom 30.09.2019, 10 U 107/19,  
BauR 2020, 677**

- Ein Auftraggeber muss sich das **Planungs-verschulden des Architekten** gegenüber dem Unternehmer in der Regel gemäß § 278 BGB bereits im Außenverhältnis anrechnen lassen.
- Deshalb ist der Haftungsanteil des Unternehmers um diese **Quote** von vornherein **verkürzt**.
- Eine gesamtschuldnerische Haftung ist deshalb nur im Umfang der gemeinsamen Quote des Unternehmers und des Architekten gegeben.

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel/Gesamtschuld

### **OLG Stuttgart, Urteil vom 30.09.2019, 10 U 107/19, BauR 2020, 677**

- Fall:
  - Bauherr, bauausführender Unternehmer, mit allen Leistungsphasen betrauter Architekt;
  - Schadensersatz in Höhe von insgesamt 100.000 €;
  - planerische Verschulden 20 % -> Anspruch des Bauherrn gegen den **Unternehmer** in Höhe von **80.000 €** und gegen den **Architekten** in Höhe von **100.000 €**.
  - Bauherr kann insgesamt aber nur 100.000 € fordern.

## Aktuelle Rechtsprechung Mangel/Gesamtschuld

### **OLG Stuttgart, Urteil vom 30.09.2019, 10 U 107/19, BauR 2020, 677**

- Fall:
  - Auf den Betrag von 80.000 € wäre auch der gesamtschuldnerische Ausgleichsanspruch des Unternehmers gegen den Architekten **begrenzt**.
  - Wie hoch sind das Überwachungsverschulden des Architekten und der Ausführungsfehler des Unternehmers einzuschätzen? Beträgt z.B. der Anteil für das Überwachungsverschulden 25 %, so hat der Unternehmer gegen den Architekten einen Ausgleichsanspruch in Höhe von 20.000 € (25 von 80.000 €).



## Aktuelle Rechtsprechung Kündigung

### **OLG Frankfurt, Urteil vom 06.09.2018 - 29 U 55/17 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. Will der Auftraggeber einen VOB-Bauvertrag wegen eines ungenehmigten Nachunternehmereinsatzes aus wichtigem Grund kündigen, muss er dem Auftragnehmer zuvor erfolglos eine **angemessene Frist** zur Abhilfe gesetzt haben.
2. Eine Kündigung aus wichtigem Grund ist nur wirksam, wenn sie **innerhalb angemessener Frist nach Kenntniserlangung vom Kündigungsgrund** erklärt wird.

Aktuelle Rechtsprechung  
Architekten und Ingenieure

**OLG Dresden, Urteil vom 11.05.2017 - 10 U 818/15  
(Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

- Der Bauherr kann sich nicht darauf berufen, dass der **schriftliche Architektenvertrag** nicht "**bei Auftragserteilung**" geschlossen wurde, wenn er den Architekten einerseits - unter Androhung haftungsrechtlicher Konsequenzen - zur Fortsetzung der Planungsarbeiten angehalten, andererseits aber die **Unterzeichnung des Vertrags ohne ersichtliche Gründe hinausgezögert** hat.
- Architekt kann pauschalisierte Nebenkosten i.H.v. 5% gemäß vertraglicher Vereinbarung zu verlangen

Aktuelle Rechtsprechung  
Architekten und Ingenieure

**OLG Dresden, Urteil vom 12.12.2019 - 10 U 35/18**

1. Der mit der **Objektüberwachung** beauftragte Architekt hat die **Abschlagsrechnungen** der Bauunternehmer daraufhin zu **überprüfen**, ob die abgerechneten Leistungen rechnerisch, vertragsgemäß und fachtechnisch einwandfrei erbracht sind.
2. Bei **Pauschalpreisverträgen** besteht eine **(geringe) Einschätzungstoleranz** hinsichtlich des erreichten Leistungsstands und der Bewertung von Mängeln. Eine rechnerische Zuvielfreigabe von 1,8% liegt innerhalb dieses Toleranzrahmens und stellt keinen Prüffehler dar.

Aktuelle Rechtsprechung  
Architekten und Ingenieure

**OLG Dresden, Urteil vom 12.12.2019 - 10 U 35/18**

- Festzustellen, ob die abgerechneten Leistungen **rechnerisch, vertragsgemäß und fachtechnisch einwandfrei** erbracht sind (KG, IBR 2019, 508; OLG Dresden, IBR 2016, 708).
- Bekannte **Abschlags- und Vorauszahlungen** sind bei der Ermittlung des Zahlungsstands zu berücksichtigen (OLG Frankfurt, IBR 2016, 351).

# Aktuelle Rechtsprechung Architekten und Ingenieure

## **OLG Dresden, Urteil vom 12.12.2019 - 10 U 35/18**

- Prüffehler liegen vor, wenn vollständig nicht erbrachte **Leistungen übersehen** (KG, IBR 2006, 1435 - nur online), bereits **im Hauptvertrag geschuldete Leistungen als zusätzliche freigegeben** (BGH, IBR 1998, 350), vereinbarte **Nachlässe** (OLG Hamm, IBR 2009, 42) oder vereinbarte **Sicherheitseinbehalte** nicht berücksichtigt (OLG Hamm, IBR 2008, 1300 - nur online) werden.
- Prüffehler und hierauf beruhende Überzahlungen führen nicht automatisch zum Schaden. Vielmehr bedarf es zur Schadensermittlung erst der **Gesamtabrechnung** des entsprechenden Bauvertrags (KG, IBR 2006, 1435 - nur online).
- Der Bauherr ist nicht verpflichtet, sich zuerst an den Überzahlten zu halten (OLG Oldenburg, IBR 2010, 157).

# Aktuelle Rechtsprechung Architekten und Ingenieure

## **OLG Stuttgart, Urteil vom 11.12.2018 - 12 U 91/18 (Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen)**

1. **Abnahmereife** erst, wenn Leistungen nach Leistungsphase 9 erbracht, falls diese vertraglich übernommen wurde.
2. Wurde der **Architektenvertrag vor dem 01.01.2018** geschlossen, kann der Architekt eine Teilabnahme nach Abschluss der Leistungsphase 8 **nur aufgrund einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung** verlangen.
3. Ohne die Vereinbarung einer Teilabnahme kann in der **vorbehaltlosen Bezahlung der Honorarschlussrechnung keine (schlüssige) Abnahme** der insgesamt zu erbringenden Architektenleistung gesehen werden.

## Aktuelle Rechtsprechung Architekten und Ingenieure

### OLG Schleswig, Urteil vom 25.03.2020, 12 U 162/19, ZfBR 2020, 669

- Ein **Anscheinsbeweis** für eine mangelhafte Bauüberwachung des Architekten kommt nur dann in Betracht, wenn es sich um **Mängel** handelt, die vom Architekten **typischerweise entdeckt werden mussten und auch ein typischer Geschehensablauf** vorliegt.
- Nicht ausreichend:
  - An wesentlichen Bauteilen des Bauwerks aufgetretene Mängel, denn dann **ausufernde Garantiehaftung** des Architekten für sämtliche Mängel der Bauausführung!
- Bei der erst später erkennbaren Mangelhaftigkeit eingebauter Fenster ist dies nicht der Fall.

## Aktuelle Rechtsprechung Architekten und Ingenieure

**OLG Schleswig, Urteil vom 25.03.2020, 12 U 162/19, ZfBR 2020, 669**

- Ein Architekt schuldet nicht die Mangelfreiheit des Bauobjekts an sich.
- Als geistiger Unternehmer haftet er nicht für jeden Mangel des Bauwerks; nach der Rechtsprechung ist das sog. **Architektenwerk** streng von dem **Bauwerk** zu trennen. Dies vorausgesetzt haftet der Architekt auch nur für Mängel seines Werkes -> es muss also eine mangelhafte Planung oder Bauleitung vorliegen.
- Baumängel sind deshalb nur dann (auch) Mängel des Architektenwerkes, wenn sie durch eine objektiv mangelhafte Erfüllung der Architektenaufgaben verursacht worden sind.



Aktuelle Rechtsprechung  
Architekten und Ingenieure

**BGH, Beschluss vom 08.10.2020 - VII ARZ 1/20**

- Die Anfrage des V. Zivilsenats nach § 132 Abs. 3 GVG vom 13.03.2020 - V ZR 33/19 (IBR 2020, 372) wird wie folgt beantwortet:
- Der VII. Zivilsenat hält an der im Urteil vom 22.02.2018 (IBR 2018, 196) vertretenen Rechtsauffassung fest, wonach der Schadensersatz statt der Leistung (kleiner Schadensersatz) gem. § 634 Nr. 4, §§ 280, 281 Abs. 1 BGB nicht anhand der voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten ("fiktiven") Mängelbeseitigungskosten bemessen werden darf.

Aktuelle Rechtsprechung  
Architekten und Ingenieure

**BGH, Beschluss vom 08.10.2020 - VII ARZ 1/20**

- Die Anfrage des V. Zivilsenats nach § 132 Abs. 3 GVG vom 13.03.2020 - V ZR 33/19 (IBR 2020, 372) wird wie folgt beantwortet:
- Der VII. Zivilsenat hält daran fest, dass sich der Schadensersatzanspruch des Bestellers gegen den Architekten (...) bei Planungs- und Überwachungsfehlern, die sich im Bauwerk realisiert haben, auf Vorfinanzierung "in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags" richten kann (IBR 2018, 208).

## Aktuelle Rechtsprechung Architekten und Ingenieure

### **BGH, Beschluss vom 08.10.2020 - VII ARZ 1/20**

- Der Architekten-/Ingenieurvertrag zeichne sich dadurch aus, dass der Auftragnehmer (nur) eine Planungs- oder Überwachungsleistung verspreche, die als Grundlage für die Errichtung eines mangelfreien Bauwerks geeignet sei.
- Er verspreche dagegen nicht, dass das Bauwerk tatsächlich mangelfrei errichtet werde.
- Ungeachtet dessen sei die Leistung des Architekten in besonders engem Maße mit dem zu errichtenden Bauwerk und der Bauleistung des Unternehmers verknüpft. Eine mangelhafte Leistung des Architekten führe typischerweise zu einem mangelhaften Bauwerk.

## **BGH, Beschluss vom 08.10.2020 - VII ARZ 1/20**

- Der Auftragnehmer schuldet also kein mangelfreies Bauwerk.
- Die alte Formel, der Architekt müsse "die mängelfreie Errichtung des geplanten Bauwerks bewirken" (BGH, NJW 1960, 431) hat damit ausgedient.

**Vielen Dank und bleiben Sie negativ!**

**Lennart Moebus**  
**Rechtsanwalt**