

PLANUNGS- UND ÜBERWACHUNGSPFLICHTEN DES ARCHITEKTEN, (HIER: KEIN) MITVERSCHULDEN DES BAUHERRN FÜR EINGESETZTEN PLANER

Michael Peus



LG Marburg, Urteil vom 07.02.2022, Az. 2 O 27/21 Orientierungssatz (amtlich)

1. Auch bei einem von dem Bauherrn eingeholten Bodengutachten besteht für einen bauaufsichtführenden Architekten grundsätzlich eine Prüfpflicht, ob entsprechend des Gutachtens gebaut wird. Es ist die ureigene Aufgabe des Architekten, aus einem Bodengutachten die für den Bau des Werks erforderlichen Rückschlüsse zu ziehen. Ist das Bodengutachten für die Drainage und Entwässerung des Werks relevant, ist diese Prüfpflicht grundsätzlich gesteigert. Eine Ausnahme solcher Prüfpflichten besteht nur, soweit ein etwaiger Mangel nach den von dem Architekten zu erwartenden Kenntnissen nicht erkennbar ist.
2. Ein Bauherr muss sich das mitwirkende Verschulden eines von ihm eingesetzten Planers gegenüber dem bauaufsichtführenden Architekten entgegenhalten lassen.

Sachverhalt (vereinfacht)

Die Parteien streiten um Vorschuss- und Schadensersatzansprüche im Zusammenhang mit dem Neu- und Erweiterungsbau eines Modehauses.

Die Klägerin beauftragte die Beklagten mit der Erbringung von Architektenleistungen für einen Ursprungsneubau und später einem Erweiterungsbau, welcher nach einem Brand vollständig zerstört worden war.

Wegen örtlicher Besonderheit (Das Grundstück befindet sich auf einem steil ansteigenden Gelände, sodass die Rückseite des Gebäudes vollständig in einen

Hang eingebunden ist.) hatte die Klägerin **im Vorfeld ein geotechnisches Gutachten** eingeholt. Inhalt dieses Gutachtens war, dass zur Sicherung gegen Schicht-, Stau- und ansteigendes Grundwasser um das Untergeschoss eine wirksame Ring- und Flächendrainage nach DIN zu installieren ist. Gleichzeitig wurde in diesem Gutachten ausgeführt, dass ein nur sehr geringer Kluftwasserzulauf aus den im Felsen sich befindenden wassergefüllten Klüften zu erwarten sei und dass der Wasserstand in dem Hang ca. 3,5 Meter über dem Fußboden des Erdgeschosses liege.

Die Klägerin beauftragte für den Ursprungsbau weiter die **Ingenieurgesellschaft Ing-Eins** mit den Leistungsphasen 1 bis 8 bzgl. sämtlicher Ingenieurleistungen **Gas, Wasser und Abwassertechnik sowie Wärmeversorgung, Brauchwassererwärmung und Raumluftechnik**. Bzgl. des Erweiterungsbaus beauftragte die Klägerin als Fachplanerin für **Wasser und Abwasser** das **Ingenieurbüro Ing-Zwei**.

Auch für den Erweiterungsbau hatte die Klägerin das Institut für Geotechnik im Vorfeld beauftragt, ein **Bodengutachten** zu erstatten. In diesem Gutachten führt das Institut aus, dass der Wasserandrang aus Hanggrundwasser vergleichsweise gering und mit offener Wasserhaltung beherrschbar sei. Gleichzeitig verwies er auf den bereits in seinem vorherigen Gutachten dargestellten, ca. 3,5 Meter über dem Erdgeschoss liegenden Wasserstand in dem Hang. Auch hier empfiehlt er u. a. die Installation einer Ring- und Flächendrainage nach DIN.

Die Beklagten erstellten das Rohbauleistungsverzeichnis. Ob auch die Planung einer Drainage von den Beklagten zu erbringen war, ist streitig.

Die Gebäude wurden in der Folgezeit errichtet und die Arbeiten wurden abgenommen. Sodann kam es zu verschiedenen Wassereinbrüchen in das Gebäude des Ursprungsneubaus und des Erweiterungsbaus.

Die Beklagten sind der Ansicht, die Ing-Eins (Ursprungsbau) sowie das Ingenieurbüro Ing-Zwei (Erweiterungsbau) seien für die planungs-, vergabe- und bauüberwachungsseitige Ausführung verantwortlich. Im Übrigen hätten diese Gesellschaften die Vorgaben des Geologie-Instituts in ihrer Planung umgesetzt und es sei auch dementsprechend gebaut worden. Es bestünde daher keine Haftung, hilfsweise bestünde ein Mitverschulden der Klägerin, die sich die Zuarbeiten des Instituts für Geotechnik anrechnen lassen müsse. Ferner seien die Trocknungsarbeiten durch die Klägerin zu spät veranlasst worden.

Entscheidungsgründe

Das Landgericht teilte die Einwände der Beklagten nicht. Einerseits würden diese haften (sowohl aus Planungsfehlern als auch aus Unzulänglichkeiten der Bauüberwachung), andererseits habe die Klägerin weder eigenes Verschulden wegen spät begonnener Trocknungsarbeiten noch hätte das Institut für Geotechnik Fehler gemacht, so dass sich die Klägerin auch kein Mitverschulden anrechnen lassen müsse. Im Einzelnen:

I. Die Beklagten haften als Architekten für die eingetretenen Schäden und schulden der Klägerin Kostenvorschüsse für die Beseitigung der Mängel.

1. Zwischen den Parteien besteht ein Architektenvertrag sowohl im Hinblick auf den Ursprungsneubau als auch den Erweiterungsbau und zwar jeweils mit den **Leistungsphasen 1 bis 9 der HOAI**.

a) Da vertraglich keine Regelung vorhanden war, ob die Planung einer Drainage von den Beklagten zu leisten war, hatten diese dafür Sorge zu tragen, dass ihre Planung geeignet war, die Entstehung eines mangelfreien Bauwerkes zu gewährleisten. Eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Drainage gehört zur Mangelfreiheit eines Bauwerks. Dies gilt auch für den Bereich der Außenabdichtungen von Gebäuden.

Die Beklagten wären für eine Vereinbarung einer Abweichung „nach unten“ darlegungs- und beweisbelastet. Soweit sie vortragen, dass sich aus der Beauftragung der Ingenieurgesellschaft Ing-Eins durch die Klägerin ergebe, dass die Planung einer Drainage von den Beklagten nicht geschuldet gewesen sei, ist dieser Rückschluss nicht statthaft. Denn dort waren nur Ingenieurleistungen für Gas-, Wasser- und Abwassertechnik sowie Wärmeversorgungs-, Brauchwassererwärmungs- und Raumluftechnik vereinbart. Darunter fällt nicht die Drainage, was sich sowohl aus der DIN ergab als auch aus der Vereinbarung selbst.

b) Neben der vollständigen Planung beider Bauvorhaben schuldeten die Beklagten bzgl. beider Vorhaben auch die Bauüberwachung. Die **Bauüberwachungspflicht bestand vollumfänglich**, d. h. auch bzgl. Drainage- und Abdichtungsarbeiten, weil die Beklagten jeweils einen Gesamterfolg – die Errichtung eines funktionsfähigen Gewerbegebäudes – schuldeten. Die Beklagten haben keine tatsachenbasierten Anknüpfungspunkte vorgetragen, aus denen sich ergeben hätte, dass sie als Gesamtverantwortliche für die Ausführung des Objektes ausnahmsweise nicht die Ausführung der Drainage- und Abdichtungsarbeiten überwachen soll.

2. Es liegt im Ergebnis ein Werkmangel i. S. des § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB bei dem Werk der Beklagten zu 1. vor. Die einzelnen Mängel sind im selbständigen Beweisverfahren festgestellt worden. [*auf Wiedergabe wird hier verzichtet*]. Diese dargelegten Mängel in technischer Hinsicht, welche an beiden Gebäudeteilen im Zuge ihrer Errichtung durch die Rohbaufirmen umgesetzt worden sind, stellen sich auch als Mängel des Architektenwerks der Beklagten dar. Auch in dem Vertragsverhältnis der Klägerin zu den Beklagten weicht die Ist- von der Sollbeschaffenheit ab.

a) Die Beklagten haben bzgl. beider Gebäudeteile **mangelhaft geplant**.

(1) Die Frage, ob ein **Planungsmangel** i. S. des § 633 Abs. 2 S. 2 Nr. 2 BGB vorliegt, ist zuvorderst eine **Rechtsfrage**.

(2) Nach den gutachterlichen Feststellungen ist von drückendem Wasser auszugehen.

(3) Wenn beide Gebäudeteile in den Hang gebaut werden, hätten die Beklagten

(als Planer auch der Außenabdichtung) wissen müssen, dass drückendes Wasser vorliegt und somit die Außenabdichtung in Anlehnung an die DIN 4095 zu erfolgen hat und zusätzlich weitere Schritte erforderlich sind. Der Wasseranfall hätte ermittelt werden müssen, statische Nachweise der Drainschichten und Drainleitungen hätten eingeholt werden müssen. Die Drainelemente hätten sodann hydraulisch bemessen werden müssen, ebenso die Sickeranlage und die Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt, den Vorfluter und die Nachbarbebauung. Dabei reiche allein eine zeichnerische Darstellung der Drainanlage bei einer solchen Sonderkonstruktion nicht aus

b) Es liegt darüber hinaus eine **Bauüberwachungspflichtverletzung** der Beklagten vor.

(1) Der Umfang und die Intensität von Überwachungspflichten hängen von den konkreten Anforderungen der Baumaßnahme und den jeweiligen Umständen ab. Soweit es sich um Bauabschnitte bzw. Bauleistungen handelt, die besondere Gefahrenquellen mit sich bringen, besteht eine erhöhte Überwachungspflicht. Das gilt insbesondere für die Ausführung einer Drainage (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Auflage, Rn. 812). Besondere Sorgfalt bei der Überwachung ist im Übrigen auch dann erforderlich, wenn nach Plänen Dritter gebaut wird (Kniffka, a.a.O.).

Bei den hier streitgegenständlichen Abdichtungsmaßnahmen einschließlich der Drainagearbeiten handelte es sich um keine handwerklichen Selbstverständlichkeiten. Als Generalplanerin für das Objekt obliegt es ihr somit, die Drainagearbeiten und die Außen-Abdichtungsarbeiten an den Wänden zu überwachen. Das gilt auch für den Fall, dass diese Arbeiten nicht von den Beklagten geplant gewesen wären, was sie behaupten.

(2) Soweit die Beklagten behaupten, die Mangelhaftigkeit der Abdichtungsarbeiten einschließlich der Drainagearbeiten sei für sie nicht erkennbar gewesen, dringen sie damit nicht durch. Einerseits wurde dies von ihnen im Rahmen gerügt; **andererseits endet die technische Prüfpflicht eines Architekten aus technischer Sicht erst dort, wo spezielle Fachkenntnisse der Fachplaner erforderlich** sind, die von einem Architekten nicht allgemein zu erwarten sind oder einen unverhältnismäßigen Prüfaufwand ergeben würden.

(3) Die Arbeiten in Bezug auf die Drainanlagen sind der Abdichtungs- und Baukonstruktion zuzuordnen.

(4) Ein Architekt ist für Fehler von Sonderfachleuten (mit-) verantwortlich, wenn er einen Mangel in der Vorgabe / Planung nicht beanstandet, der ihm nach den vom Architekten zu erwartenden Kenntnissen erkennbar war. Kenntnisse in Bezug auf Gebäudeabdichtung einschließlich Drainagearbeiten sind bei den Beklagten als Architekten zu erwarten.

(5) Die Beklagten haben kausale Fehler in der Bauüberwachung zu verantworten. Konkret hätten die Beklagten darauf bestehen müssen, dass die von ihnen in der

Mängelrüge genannten Mängel – fehlerhafte Ausführung der Drainage durch die Rohbauer – beseitigt werden. Darüber hinaus hätten sie überprüfen müssen, dass die vorgesehene Drainageplanung nicht zulässig ist; dies hätten sie beanstanden und auf eine den anerkannten Regeln der Technik entsprechende Ausführung bestehen müssen. Im Übrigen wären schließlich auch die oben dargelegten mangelhaften Ausführungen im Rahmen der Außenwerksabdichtungen von ihnen zu monieren gewesen. Schließlich hätte die fertiggestellte Drainanlage nach der Verfüllung auf ihrer Funktionstauglichkeit überprüft werden und die Ergebnisse protokolliert werden müssen. All dies geschah nicht.

Es genügt auch nicht, sich auf ein bloßes Baugrundgutachten zurückzuziehen. Denn die technische Prüfpflicht beinhaltet, sich mit den Vorgaben Dritter auseinanderzusetzen, welche – wie hier die Abdichtungs- einschließlich Drainagearbeiten – dem Bereich der Abdichtungs- und Baukonstruktion zugeordnet werden. Sofern sie den Lastfall drückendes Wasser in dem Baugrundgutachten nicht erkannt haben, hätte ihre eigene technische Prüfung ergeben (müssen), dass dennoch ein solcher Lastfall gegeben ist.

3. Einer Nachfristsetzung bedurfte es nicht. Die Wassereinbrüche haben sich unstreitig im Ursprungsneubau und im Erweiterungsbau gezeigt, als die jeweiligen Gebäudeteile fertiggestellt waren, sodass sich die Werkmängel der mangelhaften Planung und der mangelhaften Bauüberwachung bereits in dem körperlichen Bauwerk manifestiert hatten. Eine Nacherfüllungsaufforderung, die geschuldete Leistung – die Planung der Errichtung der beiden Gebäudeteile und die Überwachung von deren Errichtung – nunmehr zu erbringen, würde leerlaufen.

4. Die Höhe des Vorschusses richtet sich gemäß § 637 Abs. 3 BGB nach den zur Beseitigung der Mängel erforderlichen Aufwendungen aus der Sicht eines vernünftig, wirtschaftlich denkenden und sachkundig beratenen Bestellers. *[auf konkrete Darlegung wird hier verzichtet]*

5. Der Klägerin ist kein Mitverschulden entgegenzuhalten.

a) Ein Bauherr muss sich zwar das mitwirkende Verschulden eines von ihm eingesetzten Planers gegenüber dem bauaufsichtführenden Architekten entgegenhalten lassen. Hintergrund dieser Zurechnung ist, dass den Besteller eine Obliegenheit trifft, dem bauaufsichtführenden Architekten fehlerfreie Pläne zur Verfügung zu stellen.

Das geologische Gutachten war nicht falsch. Auch wenn das Institut für Geologie den Lastfall „drückendes Wasser“ als solchen nicht konkret benannte, hat es aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Klüfte im Fels wassergefüllt sind und der Wasserstand ca. 3,5 Meter über dem Fußboden im Erdgeschoss liegt. Daraus war der alleinige Schluss zu ziehen, dass auf diesen Lastfall mit einer der beiden dargelegten Maßnahmen (Sonderfall der Drainage in Anlehnung an die DIN 4095 oder die Anwendung der DIN 18195-6) reagiert werden musste. Aufgrund der Rollenverteilung war das Ziehen dieses Rückschlusses die ureigene, alleinige Aufgabe der beklagten Architekten und die Vorschläge des Geologen waren

lediglich Empfehlungen. Daher oblag es den Beklagten, die richtigen Schlüsse zu ziehen.

b) Die Klägerin trifft auch **kein eigenes Mitverschulden**, weil sie keine Schadensminderungen unterlassen hat.

Solange die Ursache für den in den Innenräumen entstandenen Schaden die Feuchtigkeitseinwirkung auf den Fußbodenaufbau sei, sei eine Trocknung ohne Beseitigung der Feuchtigkeitsquelle sinnlos; es sei davon auszugehen, dass weiterhin Feuchtigkeit zufluss erfolge. Ohnehin seien die Fußbodenkonstruktionen in beiden Gebäudeteilen auch nicht trocknungsfähig, wenn diese acht bis zehn Tage feuchtigkeitsbeaufschlagt seien.

Außerdem kann der Klägerin auch kein Mitverschuldensvorwurf dahingehend angelastet werden, vor Ablauf dieser Tage nicht mit Trocknungen begonnen zu haben. **Zum einen** kann ihr dieser Vorwurf deshalb nicht angelastet werden, weil nach den festgestellten Wassereintrüben Ausmaß und Ursache des Wassereintritts völlig unbekannt waren. **Zum anderen** zeigte der Prozess, dass dies ex ante nicht möglich war, da nach zwei von den Beklagten eingeholten Gutachten, vier schriftlichen Gerichtsgutachten, einer mündlichen gerichtlichen Gutachtenerläuterung und einem insgesamt fast neun Jahre andauernden gerichtlichen Verfahren die Beklagten (!) als Fachmänner bis zuletzt sowohl Ausmaß als auch Ursache des Wassereintritts bestreiten, kann von der Klägerin (!) nicht ernsthaft ein Tätigwerden binnen verlängerter Wochenfrist verlangen.

II. Der Schadensersatzanspruch steht der Klägerin ebenfalls zu. *[auf die Darstellung bzgl. der Berechnung wird hier verzichtet]*

III. Der Feststellungsantrag ist zulässig und begründet. Ein solcher Anspruch besteht, wenn der Klägerin ein Vorschussanspruch zusteht (beispielhaft Urteil des BGH vom 15.06.1989, Az. VII ZR 14/88, Rn. 32, zitiert nach juris), was hier der Fall ist. Ein Rechtsschutzbedürfnis besteht hier erst Recht vor dem Hintergrund, dass das genaue Schadensausmaß erst im Rahmen der Nachbesserungsarbeiten festgestellt werden könne. Hinzu kommen die in diesem Verfahren nur am Rande thematisierten möglichen Auswirkungen auf den Geschäftsbetrieb der Klägerin während der Nachbesserungsarbeiten in den Innenbereichen beider Gebäudeteile.

Fazit

Die Frage, ob ein Planungsmangel vorliegt, ist primär eine Rechtsfrage.

Wenn ein Architekt vollumfänglich beauftragt ist, muss er seine Kenntnisse vollumfänglich einbringen und darf keine zugeleiteten Planungen ungeprüft oder oberflächlich geprüft übernehmen. Meint der Architekt, seine Leistungspflichten wären durch Zuarbeiten anderer beschränkt, muss er dies sinnvollerweise wegen seiner Beweislast mit seinem Auftraggeber verschriftlichen.

Auch wenn fehlerhafte Zuarbeiten ein Mitverschulden des Bauherren begründen können, entsteht dieses Mitverschulden nicht stets und in jedem Fall. Entscheidend ist vielmehr, ob in der konkreten Rollenverteilung die Architekten auf diese

Zuarbeit vertrauen dürfen oder sie diese Zuarbeiten nicht wegen der eigenen Zuständigkeit und Fachkenntnis prüfen müssen, bevor sie diese übernehmen.

Von einem Bauherren können nicht per se unmittelbar die richtigen Schadenminderungsarbeiten (Trocknung) abverlangt werden, wenn die Ursache unbekannt ist. Gegen die Möglichkeit, Maßnahmen zeitnah zu ergreifen, spricht auch - ex post - dass ein Verfahren 9 Jahre andauert und mehrere Sachverständigengutachten erforderlich sind, um den Fall zu entscheiden.

[Hinweis: vgl. zum Verschulden bei der Erforderlichkeit eines Gerichtssachverständigen auch OLG München, Urteil vom 23.10.2006 - 17 U 3944/06]

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail hamm@schluender.info