

## **Baumangel: Schadenersatzanspruch besteht auch, wenn sich Mangel nicht auswirkt**

Durch eine mangelhafte Werkleistung entsteht dem Auftraggeber ein Schaden. Dieser liegt im verursachten Mangel selbst. Es ist nicht erforderlich, dass der Mangel einen weiteren Schaden verursacht.

Das ist das Ergebnis eines Rechtsstreits vor dem Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt a.M.. Ausgangspunkt des Verfahrens war eine nicht fachgerechte Kellerabdichtung und Drainage, deren Mängel noch nicht beseitigt waren. Zu Feuchtigkeitsschäden war es innerhalb der letzten Jahre aber nicht gekommen. Die Richter entschieden, dass gleichwohl ein Anspruch auf Schadenersatz in Höhe der erforderlichen Nachbesserungskosten von ca. 35.000 EUR bestehe. Der Schaden liege nämlich im Mangel selbst. Es sei also unerheblich, ob wegen der Baumängel Feuchtigkeit in das Haus eingedrungen sei oder noch eindringen werde. Im Übrigen komme es auch nicht darauf an, ob die Mängelbeseitigung noch möglich sei. Der Bauherr müsse den Schadenersatzbetrag nicht für eine Beseitigung der Baumängel verwenden (OLG Frankfurt a.M., 10 U 264/07).

---

## **Architektenrecht: Volle Vergütung bei einvernehmlicher Aufhebung des Vertrags**

Bei der einvernehmlichen Aufhebung eines Architektenvertrags verliert der Architekt seinen Restvergütungsanspruch nur, wenn dies ausdrücklich vereinbart wurde oder der Auftraggeber anstelle der Vertragsaufhebung zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt gewesen wäre.

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Saarbrücken klargestellt. Nach Ansicht der Richter könne bei einer einvernehmlichen Vertragsaufhebung nicht ohne Weiteres angenommen werden, der Architekt gebe seinen Honoraranspruch wegen noch nicht erbrachter Leistungen lediglich deshalb auf, weil er sich mit der Beendigung des Vertragsverhältnisses einverstanden erklärt habe. Bestehe für den Auftraggeber kein wichtiger Grund zur außerordentlichen Kündigung, könne er sich vom Ver-

trag nur mit der Folge einer vollen Vergütungspflicht (abzüglich ersparter Aufwendungen) lösen (OLG Saarbrücken, 1 U 408/09-105).

---

### **Architektenrecht: Keine Haftung bei Leistungserbringung auf Abruf**

Vereinbaren Auftraggeber und Planer, dass Letzterer nach dem Einreichen der Genehmigungsplanung nur noch auf Abruf tätig werden und seine Tätigkeit auf Stundenlohnbasis abrechnen soll, begründet das weder die Pflicht zur Erstellung der Ausführungsplanung noch zur Bauüberwachung.

So entschied das Oberlandesgericht (OLG) Koblenz in einem entsprechenden Fall. Als Konsequenz haften der Planer nicht für Schäden am Bauwerk (hier Wasserschaden aufgrund einer zugefrorenen Zuleitung zur Heizungsanlage). Das gelte selbst, wenn der Architekt gegenüber dem Bauamt aus Kostengründen als Bauleiter benannt werde und im Vertrag mit dem Bauunternehmer als Bauüberwacher aufgeführt sei. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen, sodass die Entscheidung rechtskräftig ist (OLG Koblenz, 11 U 823/08; BGH, VII ZR 90/11).

---

#### **Ihr Ansprechpartner für Baurecht:**

Rechtsanwalt Dr. Peter Striewe

#### **SIMON und PARTNER**

Königsallee 20 • D-40212 Düsseldorf

Tel: 0211.86602-44 • Fax: 0211.86602-20

E-Mail: [striewe@simon-law.de](mailto:striewe@simon-law.de)

Web: [www.simon-law.de](http://www.simon-law.de)

#### **Urheberrechtlicher Hinweis:**

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist - auch auszugsweise - nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

**Haftungsausschluss:**

Der Inhalt des Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.