LG Landshut, Endurteil v. 12.01.2024 – 53 O 2896/19

Titel:

Freistellungsanspruch, Streithelfer, Sachverständige, Ergänzungsgutachten, Mündliche Anhörung, Abstandsflächen, Elektronisches Dokument, Feststellungsantrag, Feststellungsinteresse, Vorläufige Vollstreckbarkeit, Streitwert, Elektronischer Rechtsverkehr, mangelhafte Leistung, Nebenintervention, Rechtsverhältnis, Geltendmachung, Mitursächlichkeit, Anderweitige Erledigung, Feststellungsausspruch, Schriftsätze

Schlagworte:

Werkvertrag, Pflichtverletzung, Sachverständigengutachten, Freistellungsanspruch, Abstandsflächenüberschreitung, Verjährungshemmung, Schadensfeststellung

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Endurteil vom 22.01.2025 – 20 U 437/24 Bau e

Fundstelle:

BeckRS 2024, 49109

Tenor

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von den Ansprüchen der Eheleute - wegen einer fehlerhaften Vermessungsangabe in der Einmessbescheinigung (falsche Höhenvorgabe: +/- 0-Höhe mit 552,55 über NN anstatt richtig mit +/- 0-Höhe = 552,23 über NN) der Baumaßnahme „Neubau eines Wohnhauses mit Garage" auf dem Grundstück - freizustellen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin den Schaden oder Aufwand zu erstatten, der ihr im Zusammenhang mit der in Ziffer I. beschriebenen Vermessungsfehlleistung entsteht.

3. Der Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits, einschließlich der Kosten de Nebenintervention, zu tragen.

4. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

5. Der Streitwert wird auf 144.947,50 € festgesetzt.

Tatbestand

1
Die Parteien streiten um Schadenersatzansprüche aus einem Vertrag über Vermessungsarbeiten.

2
Die Klägerin als Bauunternehmen verpflichtete sich mit Vertrag vom 21./26.09.2015 gegenüber den Streithelfern, den Eheleuten –, zur Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage auf dem Grundstück – auf Grundlage einer von den Eheleuten – bereitgestellten Werkplanung des Architekturbüros -. Die Klägerin hatte hier es als eigene Leistung übernommen, die Einmessarbeiten zu erbringen und das Schnurgerüst zu errichten. Nach dem Inhalt der insoweit maßgeblichen Eingabeplänen zur Baugenehmigung wäre dabei die Null-Kote für die Oberkante Fertigfußboden auf eine Höhe von 552,55 m ü. NN festzulegen gewesen. Die Klägerin, die solche Vermessungsarbeiten nicht im eigenen Hause erbringt, beauftrage den Beklagten mit den notwendigen Einmessungen. Der Beklagte führte die Gesteckarbeiten am 15.10.2015 durch und erstellte unter dem Datum 20.10.2015 eine Einmessbescheinigung. Im Zuge der Erstellung des Schnurgerüstes legte der Beklagte dabei auch die erforderlichen Höhen-Koten und die zu den Nachbargrundstücken einzuhaltenden Abstände fest. Die Klägerin errichtete sodann bis etwas Ende 2016 den Bau, wobei es im November 2016 zu einem Brandschaden im Dachgeschoss kam, der zu einer Baueinstellung führte. Die Schadenssanierung hätte dann im Jahr 2017 erfolgen sollen, allerdings rügte im weiteren Verlauf ein Nachbar die nach Art. 6 BayBo zu beachtenden Abstandsflächen als zu gering. Der Weiterbau wurden den Streithelfern – dann bauaufsichtlich untersagt.

3
Die Klägerin wird durch die Bauherrn, die Streithelfer –, aufgrund einer behaupteten fehlerhaften Einmessung des Grundstückes auf Schadenersatz im Sinne der §§ 633, 634 BGB in Anspruch genommen.

4
Mit der Klage vom 13.09.2019 verkündete die Klägerin den Eheleuten – den Streit. Diese traten mit Schriftsatz vom 28.02.2020 dem Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin bei.

5
Mit Schriftsatz vom 17.12.2020 verkündete die Klägerin gegenüber – (Architekturbüro -.) den Streit. Dieser trat mit Schriftsatz vom 06.04.2021 dem Rechtsstreit auf Seiten der Klägerin bei.

6
Die Klägerin behauptet, der Beklagte hätte die Null-Kote für den Fertigfußboden auf einer Höhe von 552,73 m ü.NN. bestimmt, während in den Bau-Eingabeplänen diese Höhe mit 552,55 m. ü. NN geplant war. Durch diesen Fehler sei die Anlage höher hergestellt worden und deshalb seien auch die Abstandsflächen verletzt worden.

7
Die Klägerin beantragt daher zuletzt:

1. Der Beklagte wird verurteilt, die Klägerin von den Ansprüchen der Eheleute – wegen einer fehlerhaften Vermessungsangabe in der Einmessbescheinigung (falsche Höhenvorgabe: +/- 0-Höhe mit 552,55 über NN anstatt richtig mit +/- 0-Höhe = 552,23 über NN) der Baumaßnahme „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ auf dem Grundstück – freizustellen.

2. Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin den Schaden oder Aufwand zu erstatten, der ihr im Zusammenhang mit der in Ziffer I. beschriebenen Vermessungsfehlleistung entsteht.

8
Der Beklagte beantragt

Klageabweisung.

9
Der Beklagte behauptet, dass Ursache für die zu hoch gebaute Anlage nicht ein falsches Einmessen des Gebäudes sei, sondern dass die Klägerin das Objekt planwidrig gebaut hätte, da ein Nivellmentfehler der Klägerin vorliegen würde. Der Beklagte führt weiter an, dass das Gelände bis kurz vor der Garage laut Plan von + 0,09 auf – 0,22 fallen hätte sollen, also um 31 cm. Tatsächlich aber steige das Gelände um 34 cm, weshalb der Messfehler allein bei der Klägerin liege.

10
Das Gericht hat den Beklagten informatorisch angehört und Beweis erhoben durch uneindliche Einvernahme der Zeugen -. Darüber hinaus erstattete der Sachverständige – unter Beiziehung eines Spezialsachverständigen – als Beirat ein Gutachten vom 01.07.2022 und ein Ergänzungsgutachten mit Datum vom 15.12.2022. Beide Sachverständige wurden in einem Termin vom 27.09.2023 persönlich angehört. Es wird Bezug genommen auf die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 30.06.3030, 05.07.2021 und 27.09.2023. Wegen der weiteren Einzelheiten wird Bezug genommen auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie sonstige Aktenbestandteile.

Entscheidungsgründe

11
Die zulässige Klage ist begründet.

A.

12
Die Klage ist zulässig.

13
1. Das Landgericht Landshut ist gem §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG sachlich und gem. §§ 12, 13 Abs. 1 ZPO auch örtlich zuständig

14
2. Das nötige Feststellungsinteresse auf Seiten der Klägerin hinsichtlich ihres Antrags aus „II.“ liegt vor, § 256 Abs. 1 ZPO.

15
Nach § 256 Abs. 1 ZPO kann auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Rechtsverhältnisses Klage erhoben werden, wenn der Kläger ein rechtliches Interesse daran hat, dass das Rechtsverhältnis alsbald festgestellt werde. Rechtsverhältnis ist die aus einem vorgetragenen Sachverhalt abgeleitete rechtliche Beziehung von Personen untereinander oder von Personen zu Sachen (BGH NZBau 2022, 20 Rn. 25; NJW 2009, 751 Rn. 10). Dazu gehören auch einzelne Ansprüche oder einzelne in sich selbständige rechtliche Anspruchsgrundlagen (BGH NJW 1984, 1556). Ein Interesse ist gegeben, wenn dem konkreten vom Feststellungsantrag betroffenen Recht des Klägers eine gegenwärtige Gefahr der Unsicherheit droht und der erstrebte Feststellungsausspruch geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen.

16
Vorliegend macht die Klägerin geltend, dass ihr neben der Inanspruchnahme durch die Streithelfer auch ein eigener Schaden entstanden sei, jedenfalls in Gestalt eines Zinsschadens, da ihre bis zu dem Brandschaden gestellten Abschlagsrechnungen von ca. 150.000,00 bis heute nicht fällig gestellt werden konnten. Auch diene der Feststellungantrag der Hemmung einer ansonsten drohenden Verjährung.

17
Weitergehenden Schadenersatzansprüche stellen feststellungsfähige Ansprüche aus einem Rechtsverhältnis dar. Nachdem die Schadenssumme noch nicht konkret feststeht, besteht auch kein Vorrang einer Leistungsklage und die Geltendmachung führt zur Hemmung der Verjährung, beseitigt also eine gegenwärtige, rechtliche Gefahr für spätere feststellbare Ansprüche der Klägerin. Nachdem mit dem Antrag unter „I.“ und dem Antrag unter „II“. auch unterschiedliche Schadenspositionen verfolgt werden, können diese Anträge auch kumulativ gestellt werden.

B.

18
Die Klage ist auch begründet.

19
1. Der Klagepartei steht ein Freistellungsanspruch aus §§ 634 Nr. 4, 636, 280, 249 I BGB zu.

20
a) Das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien ist unstreitig. Vorliegend handelt es sich bei den zu erbringenden Vermessungsleistungen um einen Werkerfolg und damit einen Werkvertrag.

21
b) Das Gericht ist nach den Ausführungen der Sachverständigen – zum Ergebnis gelangt, dass dem Beklagten hier eine Pflichtverletzung in Gestalt einer mangelhaften Leistung während der Vermessungsarbeiten unterlaufen ist.

22
Unstrittig zwischen den Parteien ist, dass die planerische Höhe der Oberkante des Fußbodens 552,55 m ü. NN betragen hätte sollten. Der Sachverständige stellte in seinem Gutachten vom 01.07.2022 (dort S. 48) unter Bezugnahme aus das Gutachten des Beirats – fest, dass die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss tatsächlich 552,73 m ü. NN beträgt, wobei aus der Anlage 2 zum Fachgutachten – eindeutig ersichtlich ist, dass die „Bau-Nullhöhe“ sich aus der Oberkante Fertigfußboden abzüglich 0,22m ableitet und damit 552,33 m ü. NN betragen sollte (S. 51 des Gutachtens, S. 29 des Ergänzungsgutachtens vom 15.12.2022). In der „Einmeßbescheingung“ des Beklagten vom 20.10.2015 bescheinigt dieser dann, dass die +/- Höhe bei 552,55 ü. NN ist. Damit ist nach Ansicht des Sachverständigen nach Rücksprache mit – zutreffend, dass die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss des Wohngebäudes auf einer Höhe von 552,73 m ü. NN ausgeführt wurde, während in den Baueingabeplänen eine Höhe von 552,55 m ü. NN geplant war. Der Sachverständige stellt auch fest, dass den ausführenden Firmen keine Baufehler bei ihrer Ausführung nachgewiesen werden können, unter der Voraussetzung, dass die betreffenden Firmen sich bei der Ausführung der Höhenlagen der einzelnen Geschosse letztlich auf die Einmessbescheinigung des Beklagten bezogen haben. Messtechnisch

festgestellte Differenzen zwischen den Ist-Höhe und den Soll-Höhen von ca. 17 cm bis 22 cm können nach Aussage des Sachverständigen neben der Messgenauigkeit auch mit den üblichen Bautoleranzen für den Rohbau und der üblichen Gestaltungsfreiheit bei der Ausführung des Fußbodenaufbaus in den einzelnen Geschossen des Gebäudes erklärt werden (Ergänzungsgutachten vom 15.12.2022, S. 15; Protokoll vom 27.09.2023, S. 5/6). Der Sachverständige – bestätigte auch nach Rückfragen der Beteiligten dieses Ergebnis nochmal in seiner mündlichen Anhörung vom 27.09.2023 (Protokoll vom 27.09.2023, S.6): Dort gab er an, dass man nicht von einem Einmessfehler des Beklagten sprechen könne, da dieser nicht falsch gemessen hat, sondern eine falsche Höhe zugrunde gelegt hat. Er hat als +/- Höhe die 552,55 ü. NN angesetzt, wobei er aufgrund der eindeutigen Angaben im Plan 552,33 m ü. NN ansetzen hätte müssen, da er noch die + 0,22 abziehen hätte müssen (B4, S. 29 des Ergänzungsgutachtens vom 15.12.2022, Protokoll vom 27.09.2023, S. 11). Beim Ortstermin konnte auch festgestellt werden, dass die Oberkante des Gebäudes um 22 cm höher war, als planmäßig vorgesehen. Dies entspricht wiederum der Differenz zwischen der +/- Höhe von 552,55 m ü. NN gemäß Einmessbescheinigung und der geplanten +/- Höhe von 552,33 m ü. NN. Der Sachverständige kommt daher zum Schluss, dass auch aus technischer Sicht die festgestellten Höhenunterschiede im Verantwortungsbereich des Beklagten liegen und hierdurch, jedenfalls mitursächlich, auch die gesamte Anlage ca. 20 cm höher gestellt wurde (Protokoll vom 27.09.2023, S.6). So führt der Sachverständigen in seinem Gutachten vom 01.07.2022 aus, dass neben dem Fehler in der Einmessbescheinigung auch ein Planungsfehler bzw. ein Ausführungsfehler vorliegen, da sich die einzelnen Höhen (Gartenhaus, Nördliche Grenzwand etc.) nur um 22 cm erhöht haben dürften, was zu geringeren Überschreitungen der Abstandsflächen geführt hätte, als tatsächlich festgestellt wurde (S. 59, 69f. des Gutachtens, s.a. Ergänzungsgutachten 15.23.2022, dort S. 14). Diese Mitursächlichkeit und die Frage, in welchen Verhältnis (prozentual) die Fehler gemacht wurden, hat jedoch für die vorliegend zu entscheidende Frage keine Auswirkung. Die Klägerin macht gegenüber dem Beklagten nur eine Freistellung bzgl. der Ansprüche geltend, die wegen einer fehlerhaften Vermessungsangabe in der Einmessbescheinigung entstanden sind.

23

Das Gericht folgt den nachvollziehbaren Ausführungen und Feststellungen der beiden Sachverständigen: Trotz der Komplexität des Sachverhalts und der Vielzahl der gestellten Fragen durch die Beteiligten, konnten die Sachverständigen für das Gericht klar und eindeutig die Fehlerursache in der Arbeit des Beklagten und jedenfalls die Mitursächlichkeit für die Abstandsflächenüberschreitungen bestätigen. Auch wenn der Sachverständige – bei einer einzelnen Fragestellung in der Sitzung seine Schlussfolgerung mehrmals änderte, so spricht das nicht gegen die Verwertbarkeit des Gutachtens. Aufgrund der Komplexität des Sachverhalts und der vielfältigen Fragen ist es für das Gericht durchaus nachvollziehbar, dass ein Sachverständiger in einer mündlichen Anhörung, in der er sich ad hoc mit den verschiedensten Fragen auseinanderzusetzen hat, über einen Punkt nochmal nachdenkt und nochmal zu einem anderen Ergebnis kommt. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Sachverständige selbst sich korrigiert hat, mit dem Hinweis, dass er noch einmal drüber nachgedacht hat. Dies spricht gerade für das Gegenteil: Nämlich eine kritische Auseinandersetzung mit den eigenen Aussagen und eine dadurch noch höhere Beweiskraft der dann getroffenen Feststellungen. Zweifel an der Richtigkeit des Gutachtens bestehen daher nicht. Auch die weiteren Stellungnahmen der Beteiligten im Anschluss an die mündliche Anhörung vom 27.09.2023 konnten diese Einschätzung des Gerichts nicht erschüttern. Die Ausführungen des Streithelfers – dienen, soweit sie nicht ohnehin unbeachtlich sind, weil sie dem Vortrag der von ihr unterstützen Klägerin widersprechen (§ 67 ZPO), dem Zweck, die Verantwortlichkeit des Streithelfers zu bestreiten, was jedoch nicht Gegenstand des hier geführten Prozesses ist. Auch die Ausführung des Beklagtenvertreters im Schriftsatz vom 25.10.2023 ändern nichts am Ergebnis der Sachverständigen: Der Sachverständige hat in der mündlichen Anhörung ausgeführt, dass am dem von Beklagten angegeben Betonpfeiler als festen Punkt ein Höhenbolzen nicht erkennbar war (Protokoll vom 27.09.23, S. 13). Wieso dann die Klägerin gegen die Baugenehmigung deshalb verstoßen hätte, kann durch das Gericht nicht nachvollzogen werden. Fest steht jedoch, dass der Beklagte, unabhängig von der tatsächlichen Umsetzung auf der Baustelle, bereits im Rahmen der Einmessbescheigung einen Fehler gemacht hat, wie die Sachverständigen mehrmals bestätigt haben (S. 29 des Ergänzungsgutachtens vom 15.12.2022, Protokoll vom 27.09.2023, S. 11; s. Anlage zum Protokoll vom 27.09.23, S. 4). Aus diesem Grund konnte die Klagepartei eine mangelhafte Leistung des Beklagten nachweisen.

24

c) Das Vertretenmüssen des Beklagten wird auch vermutet, § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB. Gegenteiliges konnte das Gericht nach den Ausführungen der Sachverständigen nicht feststellen.

25
d) Aus § 249 Abs. 1 BGB kann die Klägerin auch einen Freistellungsanspruch als Schadenersatz geltend machen, da auch die Belastung mit einer Verbindlichkeit ein zu ersetzender Schaden ist (Grüneberg, BGB, § 249, Rdn. 4). Nachdem die Klägerin von den Streithelfern unstrittig in Anspruch genommen wird, besteht auch der Freistellungsanspruch. Hinsichtlich der Höhe des Schadens waren im hiesigen Rechtsstreit keine Feststellungen zu treffen, da vorliegend nur ein Freistellungsanspruch dem Grunde nach geltend gemacht wurde.

26
2. Aus den gleichen Gründen ist auch der Feststellungsanspruch aus dem Antrag unter „II.“ begründet.

27
3. Die Kostenfolge ergibt sich aus §§ 91 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt § 709 S. 1 ZPO. Der Streitwert ergibt sich aus § 3 ZPO und folgt der vorläufigen Schadenersatzhöhe für die Tektur in Höhe von 124.947,50 Euro und einer Summe von 20.000,00 Euro für den Feststellungsantrag.