

Titel:

**Architektenhonorar, Honorarvereinbarung, Leistungsphasen, Umbauzuschlag,
Baukostenüberschreitung, Schadensersatz, Bauüberwachung**

Schlagworte:

Architektenhonorar, Honorarvereinbarung, Leistungsphasen, Umbauzuschlag, Baukostenüberschreitung, Schadensersatz, Bauüberwachung

Rechtsmittelinstanz:

OLG München, Beschluss vom 10.06.2024 – 28 U 588/24 Bau e

Tenor

1. Das Versäumnisurteil vom 08.11.2022 bleibt aufrechterhalten, soweit die Beklagte verurteilt wurde, an den Kläger 22.529,61 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.09.2021 zu zahlen.

2. Im Übrigen wird das Versäumnisurteil vom 08.11.2022 aufgehoben und die Klage abgewiesen.

3. Die Beklagte trägt die Kosten ihrer Säumnis. Von den Kosten des Rechtsstreits im Übrigen haben der Kläger 1/4 und die Beklagte 3/4 zu tragen.

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

Beschluss

Der Streitwert wird auf 65.702,81 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Der Kläger fordert Architektenhonorar.

2

Der Kläger übergab der Beklagten am 17.10.2020 vertraglich geschuldete Planungsunterlagen (Blatt 3, Anlage K4).

3

Am 24.10.2020 unterzeichneten die Parteien einen schriftlichen Vertrag (Anlage K1), wonach die Beklagte den Kläger mit Planung- und Überwachungsleistungen für die Gestaltung von Innenräumen bei Umbauarbeiten der Beklagten in ihrem Anwesen beauftragte. Die Parteien vereinbarten eine Vergütung auf Grundlage der HOAI und ordneten die zu erbringenden Leistungen nach „derzeitigen Kenntnisstand“ in die Honorarzone 4 ein. Außerdem vereinbarten sie den Mittel-Satz. Ergänzend wird auf Anlage K1 Bezug genommen. In Anlage 1 zum Vertrag steht: „die Überwachung und Erbringung der Leistungen ELT und HLS ist nicht Teil des Leistungsbedarfs der Innenarchitektur und nicht Bestandteil des Vertrags“ (Anlage K2)

4

Der Innenausbau sollte möglichst am 18.12.2020 fertiggestellt und der Einzugstermin der 21.12.2020 sein (Blatt 3).

5

Der Beklagten wurde bei Vertragsunterzeichnung vorgerechnet, dass sie voraussichtlich mit Umbaukosten in Höhe von 163.908 € zu rechnen habe und bei Umbaukosten von 150.000,00 € Architektenhonorar in Höhe von ca. 46.262,33 € brutto anfallt (Blatt 3; Anlage K3).

6

Als Anlage B1 hat die Beklagte einen mit „Zeitschiene“ überschriebenen und vom Kläger erstellten Bauzeitenplan vom 30.10.2020 vorgelegt. Dort steht „Startdatum 01.11.2020; Enddatum 18.12.2020 Wunschtermin insgesamt 7 Wochen“.

7

Mit E-Mail vom 02.11.2020 (Anlage K7) übersandte der Kläger eine Kostenzusammenstellung laut Angeboten der Gewerke mit Alternativen zur Kostenersparnis (Anlage K8).

8

Am 25.11.2020 stellte der Kläger eine Abschlagsrechnung über pauschal 29.000 € brutto (Anlage K5).

9

Mit E-Mail vom 14.12.2020 (Anlage K9) schrieb der Kläger an die Beklagte:

„hiermit zeige ich an, dass ich von dir nicht unterrichtet werde, welche zusätzlichen Aufträge/Änderungen oder Vorgaben etc. du an einzelne Handwerker überträgst. Du erteilst Anweisungen und triffst Absprache mit den Handwerkern ohne mich davon in Kenntnis zu setzen.

Aus diesem Grund habe ich in den letzten Tagen leider vermehrt bei von dir beauftragten Firmen feststellen müssen, dass du unterschiedliche Informationen verteilst. Somit unterbindest du meine Überwachung der Ausführung und schaffst auf den letzten Metern der Baustelle eine Unruhe zwischen den Gewerken.“

10

Am 18.12.2020 vormittags trafen sich die Parteien auf der Baustelle. Der Ablauf des Treffens ist streitig. Als Anlage K 10 hat der Kläger E-Mail-Verkehr der Parteien vom 18.12.2020 Abends vorgelegt.

11

Die Beklagte ließ die Bezahlung der Rechnung vom 25.11.2020 mit Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 21.12.2020 (Anlage K6; B2) unter Hinweis auf § 4.2 des Planungsvertrags, § 15 Absatz 1 HOAI und § 650s BGB zurückweisen. Auszugsweise ließ sie weiter schreiben: „gegen eine Abnahmereife sprechen die aktuellen Verzögerungen bei der Fertigstellung der Bauleistungen. Insbesondere ausstehend sind die Elektroinstallationsarbeiten und die Sanitärinstallationsarbeiten. Die Mandantin hat ihre Mietwohnung gekündigt und hat für den 21.12.2020 (heute) den Umzug geplant...Bislang ausstehend ist die Fertigstellung der Malerarbeiten, der Sanitärarbeiten, des Trockenbaus, der Schreinerarbeiten und der Elektrikerarbeiten. Sie werden aufgefordert, dafür Sorge zu tragen, dass diese Gewerke unverzüglich Abnahmereife fertiggestellt werden. Die Mandantin behält sich die Kündigung des Architektenvertrags vor, sollten die Arbeiten nicht rechtzeitig beendet werden. In der Zeit vom 21.12.2020 bis 04.01.2021 kann keine Bautätigkeit stattfinden,... Ihrer Stellungnahme sehen wir entgegen“.

12

Die Beklagte zog am 21.12.2021 in das Haus ein (Blatt 6; B2).

13

Als Anlage B 12 hat die Beklagte eine E-Mail des Klägers vom 05.01.2021 vorgelegt, mit der seine Leistung anbietet und um einen Ortstermin am 12.01.2021 bittet, sowie eine erneute E-Mail des Klägers vom 11.01.2021 mit der er erneut um die Gewährung von Zugang zur Wohnung bittet. Ebenfalls mit vorgelegt ist eine E-Mail der Beklagten vom 12.01.2021 in der sie den vorgeschlagenen Termin ablehnt.

14

Als Anlage B3 hat die Beklagte eine Schlussrechnung des Klägers vom 22.01.2021 vorgelegt. Aus dieser ergab sich ein Rechnungsbetrag in Höhe von 40.586,54 € brutto.

15

Die Beklagte wies die Rechnung mit Schreiben vom 28.01.2021 (Anlage B4) zurück.

16

Als Anlage B5 hat die Beklagte ein Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 10.03.2021 vorgelegt. Dem Schreiben war eine mit „Mängelauflistung nach Gewerken Stand 18. Dezember, 30.12.2020“ überschriebenen Unterlage (Anlage B6) beigelegt.

17

Als Anlage B7 hat die Beklagte ein weiteres Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom 22.03.2021 vorgelegt und als Anlage B8 ein weiteres Schreiben vom 03.05.2021. Unter dem 16.06.2021 stellte der Kläger eine (korrigierte) Schlussrechnung (Anlage K 11), die auf einen Rechnungsbetrag von 39.844,43 € brutto lautet. Er ließ sie mit Schreiben seines Prozessbevollmächtigten vom 10.08.2021 (Anlage K 12) übermitteln und setzte Frist zur Zahlung bis 31.08.2021.

18

Anrechenbare Kosten in Höhe von 149.749,39 €, wie sie der Kläger seiner streitgegenständlichen Schlussrechnung vom 16.06.2021 (Anlage K11) zugrunde legt, waren zuletzt zwischen den Parteien unstrittig (Blatt 211).

19

Der Kläger behauptet, er habe der Beklagten aufgrund des Umfangs der durchzuführenden Arbeiten mitgeteilt, dass einige Arbeiten erst im neuen Jahr erfolgen können (Blatt 3).

20

Die Verteuerung der Umbauarbeiten sei auf die Wünsche der Beklagten zurückzuführen (Blatt 4). Kosteneinsparungen seien der Beklagten durch die Zeugin am 03.11.2020 telefonisch erläutert worden. Statt darauf einzugehen, sei die Beklagte dazu übergegangen, eigenständige Absprachen mit den Gewerken durchzuführen, ohne den Kläger hierüber zu informieren (Blatt 4), obwohl der Kläger per E-Mail wie auch mündlich die Beklagte mehrfach gebeten habe, die Aufträge nur über den Kläger zu vergeben, damit der eine Übersicht über die bereits erteilten Aufträge und deren Kosten behalten könne (Blatt 4).

21

Für den 18.12.2020 um 9:00 Uhr hätten die Parteien einen Abnahmetermin für die vom Kläger bis dahin erbrachten Leistungen und zur Koordination der Restarbeiten zur Mängelbeseitigung vereinbart. Ebenso sollten Schwierigkeiten, die die Beklagte mit dem Maler hatte, besprochen werden. Statt die Abnahme zu erklären, habe die Beklagte den Kläger mit rüden Bemerkungen von der Baustelle verwiesen. Dem Kläger sei von der Beklagten deutlich gemacht worden, dass sie keine Fortsetzung seiner Arbeiten wünsche (Blatt 5, 206). Der Kläger habe die Mängelbeseitigungsarbeiten, auch die des Malers deshalb nicht mehr überwachen können. Sämtliche Planungs- und Überwachungsleistungen seien zum damaligen Zeitpunkt abnahmereif durchgeführt worden (Blatt 183/184).

22

Im folgenden habe die Beklagte jegliche Kommunikation mit dem Kläger verweigert, weshalb das Verhalten der Beklagten als Kündigung des Vertrags anzusehen sei (Blatt 5). Da die Beklagte die Fortführung der Arbeiten des Klägers ausdrücklich nicht wünschte, sei der Verweis des Klägers von der Baustelle als Kündigung gemäß § 648 BGB zu werten.

23

Der Kläger habe die tatsächlich erbrachten Leistungen abgerechnet.

24

Er meint, die Beklagte habe seine Leistung konkludent abgenommen, weil sie in das Haus eingezogen und keinen Mangel geltend gemacht habe, für den der Kläger als Architekt haftbar gemacht werden könne (Blatt 184).

25

Die vorgelegte „Zeitschiene“ sei zwischen den Parteien nicht verbindlich festgelegt worden. Im Übrigen sei das Ziel erreicht, da die Beklagte am 21.12.2020 tatsächlich in die Wohnung eingezogen ist.

26

Trotz des Verweises von der Baustelle habe der Kläger am 05.01.2021 versucht, zu der Beklagten Kontakt aufzunehmen (Blatt 184), um die Mängelbeseitigungsarbeiten zu koordinieren. Die Beklagte habe darauf jedoch nicht reagiert. Auch am 11.01.2021 habe der Kläger eine Kontaktaufnahme versucht. Die Beklagte habe ein Treffen mit dem Kläger am 12.01.2021 abgelehnt (Blatt 184/185).

27

Der Kläger bestreitet eine Pflichtverletzung. Solange er auf der Baustelle geduldet worden sei, habe er die Malerarbeiten überwacht und den Maler auch angehalten, diese kurzfristig durchzuführen. Wegen einer defekten Lackiermaschine, die für das Lackieren der Treppe benötigt wurde, habe das nicht funktioniert

(Blatt 185). Für die bemängelten Leistungen könne der Kläger nicht verantwortlich gemacht werden, nachdem er bereits am 18.12.2020 von der Baustelle verwiesen worden sei (Blatt 185).

28

Der von der Beklagten am 26.11.2020 bemängelte fehlende Baufortschritt (Anlage B 13) sei nicht vom Kläger zu verantworten. Beim Entfernen der Gastherme im Untergeschoss sei ein erheblicher Wasserschaden festgestellt worden, weshalb die geplanten Bauarbeiten wegen der erforderlichen zweiwöchigen Trocknungsarbeiten nicht begonnen werden konnten (Blatt 206). Die als Anlage B 14 vorgelegte E-Mail habe der Kläger nicht bekommen. Die bemängelten Arbeiten an der Heizung und der Therme seien im Leistungsumfang des Klägers nicht beinhaltet gewesen.

29

Sollten Bauverzögerungen aufgetreten sein, seien sie durch die Sonderwünsche der Beklagten verursacht. Die Beklagte habe die Montage der Türcargen unmittelbar vor Weihnachten abgelehnt. Auf Blatt 207 wird Bezug genommen. Die Malerarbeiten in Bezug auf das Treppenhaus seien von der Beklagten aus dem Auftrag herausgenommen worden (Blatt 207; Anlage K 15); das gelte in Bezug auf die gesamte Treppe.

30

Der Kläger bestreitet, dass die Parteien eine Auftragssumme in Höhe von 100.000 € abgesprochen hätten. Die Beklagte habe stets betont, dass sie für den 1. Schritt des Umbaus (Innenumbauarbeiten mit Ausnahme der Gewerke Heizung, Lüftung und Sanitär) ein Budget in Höhe von 150.000 € zur Verfügung hätte (Blatt 185, wiederholend Blatt 207). Der Kläger verweist auf seine Kostenschätzung (Anlage K 16, K3).

31

Die angeblichen Kosten für Elektroarbeiten seien auf Sonderwünsche der Beklagten und auch darauf zurückzuführen, dass die Elektroinstallation in der alten Immobilie habe erneuert werden müssen. Das sei nicht vorhersehbar gewesen. Auf Blatt 208 wird ergänzend Bezug genommen.

32

Die Kosten für das erholte Honorargutachten seien nicht vom Kläger zu tragen; im Übrigen seien sie bei der Beklagten nicht angefallen. Das Gutachten sei falsch (Blatt 186).

33

Die Honorarzone IV sei zutreffend. Auf Blatt 186/187 wird Bezug genommen.

34

Die Leistungsphasen 1-3 und 5-8 seien erbracht worden (Blatt 187). Der Kläger nimmt Bezug auf Anlagenkonvolute K 13 und K 14.

35

Zunächst hatte der Kläger beantragt (Blatt 2):

Die Beklagte wird verurteilt 39.844,43 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 16.06.2021 zuzüglich außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.017,65 € zu bezahlen.

36

Am 08.11.2022 hat die Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung vom 08.11.2022 ein Versäumnisurteil erlassen, wonach die Beklagte verurteilt wurde, an den Kläger 39.844,43 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 01.09.2021 zu zahlen (Blatt 95/98), nachdem die im Termin anwaltlich vertretene Beklagte keinen Sachantrag stellte (Blatt 93).

37

Der Kläger beantragt zuletzt (Blatt 215):

die Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils.

38

Die Beklagte beantragt (Blatt 215):

das Versäumnisurteil aufzuheben und die Klage abzuweisen.

39

Die Beklagte behauptet, der 18.12.2020 sei nach dem vom Kläger erstellten Bauzeitenplan als Fertigstellungstermin festgelegt und bezieht sich hierzu auf Anlage B1.

40

Sie macht vorsorglich ein Zurückbehaltungsrecht geltend wegen behaupteter Mängel der Firma, die die Beklagte auch im Klageverfahren der Firma (Aktenzeichen) rüge. Auf Blatt 22/24 (wiederholend Blatt 104/106) wird ergänzend Bezug genommen. Unter Bezugnahme auf ein Angebot der vom 23.02.2021 (Anlage B9) behauptet die Beklagte Mangelbeseitigungskosten in Höhe von 39.011,31 €. Die Beklagte meint, die Malerfirma und der Kläger seien Gesamtschuldner (Blatt 25).

41

Die Leistung des Klägers sei nicht abnahmefähig (Blatt 25).

42

Honoraransprüche des Klägers bestreitet die Beklagte dem Grunde wie auch der Höhe nach (Blatt 25). Sie errechnet einen Honoraranspruch des Klägers in Höhe von 8.967,99 € (Blatt 26) und erklärt demgegenüber die Aufrechnung mit behaupteten Kosten für ein von ihr erholtes Honorargutachten (Anlagen B 10, B 11). Die Beklagte nimmt Bezug auf das als Anlage B 11 vorgelegte Gutachten, das sie auch wiederholt in ihre Schriftsätze einkopieren lässt (Blatt 27/88, 109/171). Unter Bezugnahme auf eine als Anlage B 19 vorgelegte Rechnung vom 03.11.2022 und zwei Zahlungsanweisungen (Anlagen B 20.1 und B 20.2) erklärte die Beklagte (hilfsweise) die Aufrechnung mit einem behaupteten Anspruch in Höhe von 6.934,87 € (Blatt 192). Auf Blatt 192/193 wird ergänzend Bezug genommen.

43

Die Beklagte bestreitet den Ansatz der Honorarzone IV (Blatt 193/194, Anlage B11).

44

Die Beklagte bestreitet, die Fortführung der Arbeiten durch den Kläger nicht gewünscht zu haben. Auch habe sie den Kläger nicht am 18.12.2020 von der Baustelle verwiesen, sondern lediglich darauf hingewiesen, dass die Malerfirma ihre Arbeiten noch nicht fertiggestellt hatte, am 18.12.2020 mit 10-12 Mitarbeitern erschienen war und eine Fertigstellung für den frühen Nachmittag angekündigt hatte. Die Beklagte habe den Kläger auf 16:00 Uhr verwiesen (Blatt 190 Zeuge). Dem vorgelegten E-Mail Verkehr (Anlage B 12) sei auch zu entnehmen, dass der Kläger selbst nicht von einer Kündigung des Architektenvertrag durch die Beklagte ausgegangen sei. Die Beklagte meint, der Kläger hätte eine Zustandsfeststellung gemäß § 650 g BGB verlangen müssen.

45

Die Mängel seien im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass der Kläger die Arbeiten weder gezielt überwacht, noch koordiniert habe. Mangelnden Baufortschritt und das Vorhandensein zahlreicher Mängel habe die Beklagte beginnend ab 26.11.2020 mit E-Mails gerügt. Die Beklagte nimmt Bezug auf 6 E-Mails zwischen dem 26.11.2020 und dem 17.12.2020 (Anlagen B 13 bis B 18).

46

Die Beklagte behauptet weitere Schadensersatzansprüche gegen den Kläger, mit denen sie hilfsweise die Aufrechnung erklärt (Blatt 195).

47

Der Beklagten sei es von Anfang an auf die Festlegung eines bestimmten Baukostenbetrags angekommen. Die Parteien hätten eine Kostengrenze von brutto 163.908 € vereinbart. Tatsächlich seien Kosten in Höhe von 206.758 € entstanden. Auf Blatt 195/196 wird ergänzend Bezug genommen. Der vom Kläger erstellte Kostenanschlag (Anlage K3) habe als Vorgabe eines bestimmten Baukostenbetrags gelten sollen. Bei einer Besprechung am 31.10.2020 habe die Beklagte den Kläger darauf hingewiesen, dass sie bislang über die angefallenen Kosten nicht Bescheid wüsste und der Kläger darauf achten solle, dass der Beklagten zur Verfügung stehende Budget von 100.000 nicht zu überschreiten (Blatt 197).

48

Die Beklagte meint, dass ihr wegen Überschreitung einer rechtsverbindlich vereinbarten Kostenobergrenze ein Schadensersatzanspruch gegen den Kläger zusteht. Sie verweist auf E-Mail-Korrespondenz, vorgelegt als Anlagen B 23 bis B 31.

49

Hinsichtlich der Zusammensetzung der tatsächlich behaupteten Kosten von 207.701,63 € brutto wird auf Blatt 199 Bezug genommen.

50

Die Beklagte meint, die Kostenobergrenze von brutto 163.908 € sei als Beschaffensvereinbarung festgelegt worden, ein Spielraum habe dem Kläger nicht eingeräumt werden sollen. Sie meint, einen Anspruch in Höhe von zunächst 43.793,63 €, später 39.057,53 € zu haben, mit dem sie hilfsweise (Blatt 195, 262) aufgerechnet. Ergänzend wird auf Blatt 236/239 Bezug genommen.

51

Die Kammer hat Beweis erhoben durch Einvernahme der Zeugen und. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 21.11.2023.

52

Zur Ergänzung des Tatbestands wird Bezug genommen auf die von den Parteien eingereichten Schriftsätze nebst Anlagen, sowie die Protokolle der mündlichen Verhandlungen vom 08.11.2022, 02.05.2023 und 21.11.2023.

53

Die Kammer hat die mündliche Verhandlung am 21.11.2023 geschlossen und Termin zur Verkündung einer Entscheidung auf den 11.01.2024 bestimmt (Blatt 278). Mit Schriftsatz vom 07.12.2023 (Blatt 280/284) hat die Beklagte einen Widerklageantrag über 30.551,69 € zuzüglich Zinsen eingereicht. Das Gericht hat den Schriftsatz formlos an die Klageseite übermittelt.

Entscheidungsgründe

54

Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

A.

55

Die Klage ist zulässig, insbesondere ist das LG München II örtlich zuständig, § 12 ZPO.

56

Die Widerklage war nicht mehr zu berücksichtigen, nachdem die mündliche Verhandlung geschlossen war, und Endurteil ergehen konnte. Eine Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung war nicht veranlasst. Sofern die Beklagte ihren behaupteten Widerklageanspruch weiterverfolgen möchte (soweit nicht im Rahmen der Hilfsaufrechnung über den Anspruch entschieden ist), mag sie eine gesonderte Klageschrift einreichen.

57

Zwar fällt die Widerklage nicht unter § 296a ZPO. Als Sachantrag wäre der Widerklageantrag jedoch spätestens in der letzten mündlichen Verhandlung zu stellen gewesen, wie aus §§ 261 Abs. 2, 297 ZPO folgt (vgl. Zöller ZPO, 34. A., Rn. 2a zu § 296a). Die Widerklage ist deshalb unzulässig und war der Klagepartei nicht zuzustellen, so dass keine Rechtshängigkeit begründet wurde.

B.

58

Die Klage ist nur teilweise begründet.

59

I. Der Kläger hat gegen die Beklagte einen Honoraranspruch aus § 631 BGB in Höhe von 22.529,61 €.

60

1. Unstreitig hat die Beklagte den Kläger im Oktober 2020 mit Architektenleistungen beauftragt. Anwendbar ist die HOAI 2013.

61

Inhalt der Beauftragung des Klägers waren Leistungen der Leistungsphasen 1-3 und 5-8 nach § 34 HOAI.

62

2. Ein Architektenhonorar des Klägers ist ungeachtet der Abnahmefähigkeit der Leistungen des Klägers fällig, weil sich die Parteien in einem Abrechnungsverhältnis befinden. Die Beklagte wünscht keine weiteren Leistungen des Klägers mehr und behauptet Gegenansprüche wegen Schlechtleistungen, mit denen sie die hilfsweise Aufrechnung erklärte und die sie nach Schluss der mündlichen Verhandlung mit einer Widerklage geltend machen wollte (Blatt 280/284). Nachdem sich die Parteien in einem Abrechnungsverhältnis befinden, ist auch nicht entscheidend, ob die Beklagte dem Kläger gegenüber am 18.12.2020 gekündigt hat.

63

3. Ein Honoraranspruch des Klägers besteht in Höhe von 22.529,61 €.

64

3.1. Die Parteien haben keine schriftliche Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung (§ 7 Abs. 1 HOAI) getroffen, sodass der Kläger nur die Mindestsätze fordern kann, § 7 Abs. 5 HOAI.

65

Zwar haben die Parteien am 24.10.2020 einen schriftlichen Vertrag geschlossen (Anlage K1); den Auftrag hatte die Beklagte jedoch bereits vorher erteilt, wie sich aus dem unbestrittenen Vortrag des Klägers ergibt. Der Kläger trägt vor (Blatt 3), dass er die laut Vertrag geschuldeten Planungsunterlagen erbrachte und sie von der Beklagten abgenommen wurden. Er verweist hierzu auf eine als Anlage K4 vorgelegte Übergabebestätigung der Beklagten. Als Datum ist unten rechts der 16.10.2020 angegeben. Unterzeichnet hat die Beklagte die Übergabebestätigung am 17. Oktober.

66

Auch aus der klägerseits vorgelegten Aufstellung zu den als erbracht behaupteten Leistungen in den Leistungsphasen 1-3 und 5-7 (Anlage K 13) folgt, dass der Kläger bereits vor dem 24.10.2020 Leistungen erbrachte. Dabei behauptet er nicht nur die ganze Leistungsphase 1 in der Zeit vom 19.09.2020 bis zum Vertragsschluss am 24.10.2020 erbracht zu haben; auch in den übrigen Leistungsphasen, bis hin zur Leistungsphase 7 wurden nach der Aufstellung des Klägers (Anlage K13) Leistungen vor dem 24.10.2020 erbracht.

67

Damit war der Kläger bereits beauftragt, und erbrachte die beauftragten Leistungen, als die Parteien am 24.10.2020 den schriftlichen Vertrag, der in § 3 auch Vereinbarungen zur Vergütung enthielt, unterzeichneten. Die schriftliche Honorarvereinbarung in § 3 erfolgte deshalb erst nach Auftragserteilung und nicht – wie nach § 7 Abs. 1 HOAI erforderlich – bei Auftragserteilung. Die Vereinbarung des Mittelsatzes ist damit nicht wirksam zwischen den Parteien getroffen worden. Es gilt der Mindestsatz. Die Kammer hat auf diesen Umstand hingewiesen (Blatt 278). Der Kläger hat innerhalb der hierzu gewährten Schriftsatzfrist (Blatt 278) nicht mehr vorgetragen.

68

3.2. Der Abrechnung des Klägers ist die Honorarzone III zugrunde zu legen, ohne dass es der Erholung eines Sachverständigengutachtens bedurfte.

69

3.2.1. Der Kläger hat die Einordnung in die Honorarzone IV zwar behauptet, aber nicht näher dargelegt. Die Kammer hat diesen Gesichtspunkt mit den Parteien erörtert (Blatt 278). Ergänzender Tatsachenvortrag des Klägers innerhalb der gewährten Frist (Blatt 278) erfolgte nicht. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens käme einer Ausforschung gleich und hat deshalb zu unterbleiben.

70

3.2.2. Nach § 35 Abs. 7 ist für Innenräume die Objektliste der Anlage 10 Nummer 10.3 zu berücksichtigen. Danach ist sowohl die Einordnung in Honorarzone III, wie die Beklagte behauptet, möglich, als auch die Einordnung in Honorarzone IV. Entscheidend ist, ob es sich um durchschnittliche Planungsanforderungen handelt (dann Honorarzone III) oder um hohe Planungsanforderungen (dann Honorarzone IV).

71

Der Kläger begründet die Honorarzone IV lediglich pauschal mit der Erschaffung einer neuen Grundrissituation im Obergeschoss wie auch im Erdgeschoss und eine Umplanung des ehemaligen Kellergeschosses zur Lebenszone. Ebenfalls führt der Kläger eine gehobene Ausstattung der Wohnräume zur Begründung der Honorarzone IV an (Blatt 186/187).

72

Zu den Bewertungsmerkmalen des § 35 Abs. 3 HOAI trägt der Kläger hingegen nicht vor. Er setzt sich auch nicht mit den Ausführungen des Privatgutachters der Beklagten zu den Bewertungsmerkmalen (Anlage B 11, Seiten 11-30), die substantiierten Parteivortrag darstellen, auseinander.

73

Nach einer Begründung der Honorarzone anhand der Bewertungsmerkmale wäre bei danach verbleibenden Zweifeln die Anzahl der Bewertungspunkte zu ermitteln, § 35 Abs. 5 HOAI. Auch Bewertungspunkte ermittelt der Kläger, der ohnehin zunächst zu den Bewertungsmerkmalen vorzutragen gehabt hätte, nicht.

74

3.3. Die anrechenbaren Kosten von 149.749,39 €, die der Kläger seiner Schlussrechnung vom 16.06.2021 (Anlage K11) zugrunde legt, hat die Beklagte zuletzt unstreitig gestellt (Blatt 211).

75

3.4. Nachdem die schriftliche Honorarvereinbarung nicht bei Auftragserteilung erfolgte, ist auch der zwischen den Parteien nach § 36 Abs. 2 HOAI vereinbarte Umbauzuschlag von 30% nicht wirksam. Der Kläger kann einen Umbauzuschlag von lediglich 20% abrechnen, § 6 Abs. 2 S. 4 HOAI.

76

3.5. Auch kann der Kläger Nebenkosten nicht mit der vereinbarten Pauschale von 9% abrechnen, sondern lediglich nach Einzelnachweis (§ 14 Abs. 3 S. 2 HOAI), weil eine schriftliche Honorarvereinbarung bei Auftragserteilung nicht vorliegt. Einzelnachweise legt der Kläger jedoch nicht vor.

77

3.6. Der Kläger kann die Leistungsphasen 1-3 und 5-7 mit den vollen Prozentsätzen abrechnen.

78

Die Beklagte will zwar unter Bezugnahme auf das von ihr eingeholte Privatgutachten (Anlage B11) Abzüge vornehmen, und behauptet einzelne Grundleistungen als nicht erbracht.

79

Erbringt der Architekt eine vertraglich geschuldete Leistung teilweise nicht, dann entfällt der Honoraranspruch des Architekten ganz oder teilweise nur dann, wenn der Tatbestand einer Regelung des allgemeinen Leistungsstörungsrechts des BGB oder des werkvertraglichen Gewährleistungsrechts erfüllt ist, die den Verlust oder die Minderung der Honorarforderung als Rechtsfolge vorsieht (Kniffka, Honorarkürzung wegen nicht erbrachter Architektenleistung – Abschied vom Begriff der zentralen Leistung in: Festschrift Vygen, S. 24; Preussner in: Thode/Wirth/Kuffer, Prax. Hdb. Architektenrecht, § 9 Rdn. 37, 47). Die HOAI regelt als öffentliches Preisrecht kein Vertragsrecht (BGH, Urteil vom 24. Oktober 1996 – VII ZR 283/95, BGHZ 133, 399), so daß die HOAI keine rechtliche Grundlage dafür bietet, das Honorar des Architekten zu kürzen, wenn er eine vertraglich geschuldete Leistung nicht oder teilweise nicht erbracht hat (BGH, Urteil vom 24. Juni 2004 – VII ZR 259/02 –, BGHZ 159, 376-382, Rn. 26).

80

Die Beklagte hat weder vorgetragen, dass die als nicht erbracht behaupteten Grundleistungen der Leistungsphasen 1-3 und 5-7 als selbständige Teilerfolge geschuldet waren (und ihr Fehlen deshalb einen Mangel der Leistung des Klägers darstellt), noch, dass sie den Kläger erfolglos unter Fristsetzung zur Leistungserbringung aufgefordert hat und damit die formalen Voraussetzungen für einen Minderungsanspruch nach §§ 634 Nr. 3, 638 BGB geschaffen hat. Die Kammer hat das mit den Parteien erörtert (Blatt 214).

81

Die Beklagte meint im Gegenteil (Blatt 240), der von ihr beauftragte Sachverständige berücksichtige, dass nur Teile der Leistungsphasen beauftragt worden seien. Sie berufe sich nicht darauf, dass die gestrichenen Grundleistungen vertraglich als Teilerfolg geschuldet gewesen seien, sondern darauf, dass der Kläger nicht alle von ihm abgerechneten Grundleistungen vollständig erbracht habe. Würde der Rechtsauffassung des Gerichts gefolgt, müsse der Kläger darlegen, dass die von ihm abgerechneten aber nicht vollständig erbrachten Grundleistungen vertraglich geschuldet gewesen seien. Es komme deshalb eine richterliche Schätzung der in Betracht kommenden Honorarminderung unter Heranziehung der entsprechenden

Splittingtabelle in Betracht. Soweit ersichtlich, will die Beklagte damit behaupten, dass die nicht erbrachten Grundleistungen nicht beauftragt waren.

82

Dem folgt die Kammer nicht, weil die Beklagte nicht einzelne Grundleistungen beauftragte. Sie stellt auch nicht dar, welche Grundleistungen der einzelnen Leistungsphasen sie durch den mit dem Kläger geschlossenen Planungsvertrag (Anlage K1) als beauftragt ansieht.

83

Soweit die Beklagte vortragen möchte, dass u.a. das Zusammenfassen, Erläutern und Dokumentieren der Ergebnisse oder das Bereitstellen der Arbeitsergebnisse als Grundlage für die anderen an der Planung fachlich Beteiligten nicht beauftragt sei (Blatt 241/242), steht dem § 2 des Planungsvertrags (Anlage K 1), in dem u.a. diese Leistungen ausdrücklich genannt sind, entgegen.

84

3.7. Die Leistungsphase 8 kann der Kläger statt mit 32% nur mit 28,8% abrechnen:

85

3.7.1. In ihrem schriftlichen Vertrag vereinbarten die Parteien unter „§ 6 Kündigung“ folgendes:

„Dieser Vertrag kann vom Auftraggeber mit einer Frist von 2 Wochen nach Vorlage der Planungsgrundlage und der Kostenschätzung schriftlich gekündigt werden. Ein Verbraucher muss bei Vorlage der Unterlagen über sein Kündigungsrecht in Textform unterrichtet werden. Der Auftragnehmer kann den Vertrag nach § 650 r Abs. 2 BGB kündigen. Wird der Vertrag gekündigt, ist der Auftragnehmer nur berechtigt, die Vergütung zu verlangen, die auf die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen entfällt.“

86

Nachdem diese Rechtsfolge unter der Überschrift „Kündigung“ steht und nicht ausdrücklich auf das Sonderkündigungsrecht nach § 650 r BGB beschränkt ist, kann der Kläger, der die Kündigung durch die Beklagte am 18.12.2020 behauptet, nur die bis zur Kündigung erbrachten Leistungen abrechnen. Jedenfalls gehen Unklarheiten dieser vom Kläger gestellten Klausel zu seinen Lasten, § 305c BGB.

87

3.7.2. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass der Kläger nach dem 18.12.2020 keine Überwachungsleistungen mehr erbrachte. Dahinstehen kann, ob das Verhalten der Beklagten am 18.12.2020 gegenüber dem Kläger tatsächlich eine Kündigung darstellt. Nachdem der Kläger seinem Vortrag entsprechend von einer Kündigung durch die Beklagte ausgegangen ist und deshalb keine Leistungen mehr erbrachte, kann er nicht besser stehen, als wenn eine Kündigung der Beklagten tatsächlich nicht vorliegt, er wegen Annahme einer Kündigung jedoch keine Leistungen mehr erbrachte.

88

Zwar behauptet der Kläger, die Leistungsphase 8 vollständig erbracht zu haben, jedoch steht das im Widerspruch zu der als Anlage B 12 vorgelegten E-Mail des Klägers vom 05.01.2021. Darin geht der Kläger selbst von Restarbeiten aus, deren Überwachung er anbietet.

89

Schließlich ist zwischen den Parteien unstreitig, dass am 18.12.2020 noch nicht sämtliche Arbeiten abgeschlossen waren, weshalb auch die vom Kläger zu erbringende Bauüberwachung (Leistungsphase 8) noch nicht abgeschlossen sein konnte.

90

3.7.3. Der Sachvortrag der Parteien sowie die vorgelegten Unterlagen bieten ausreichende Anknüpfungstatsachen für eine Schätzung durch das Gericht nach § 287 Abs. 2 ZPO. Eine genauere Aufklärung durch ein Sachverständigengutachten wäre hier unverhältnismäßig, auch im Hinblick auf die Dauer und die dadurch entstehenden Kosten.

91

Aufgrund der Tatsache, dass die Beklagte kurz nach dem 18.12.2020 in das Objekt eingezogen ist, ist die Kammer davon überzeugt, dass keine wesentlichen Werkleistungen der ausführenden Unternehmen, die der Kläger zu überwachen hatte, ausstanden. Im Wesentlichen handelte es sich um die Fertigstellung von Malerarbeiten und Mangelbeseitigungsleistungen. Im Schreiben ihres Prozessbevollmächtigten vom

21.12.2020 (Anlage B2) benennt die Beklagte zudem Sanitärarbeiten, den Trockenbau, die Schreinerarbeiten und die Elektrikerarbeiten. Nachdem die Beklagte am 21.12.2020 das Objekt beziehen konnte, kann es sich auch insoweit nur um Restleistungen handeln. Entsprechendes ergibt sich aus der als Anlage B6 vorgelegten „Mängelauflistung“. Mit der Überwachung von Leistungen der Gewerke Elektro und Sanitär war der Kläger entsprechend Anlage 1 des schriftlichen Vertrags (Anlage K2) ohnehin nicht beauftragt.

92

Die Kammer geht deshalb davon aus, dass die zu überwachenden Werkleistungen jedenfalls zu 90% erbracht waren und der Kläger die Leistungsphase 8 zu 90% erbracht hat.

93

Darin sieht sich die Kammer bestätigt, durch das von der Beklagten vorgelegte Privatgutachten (Anlage B 11), in dem der Privatgutachter nach Auswertung der Bauberichte von einer Fertigstellung der Leistung zu 90% ausgeht (Seite 57 der Anlage B11).

94

Ebenfalls bestätigt sieht sich die Kammer durch die Unterlagen des Klägers (Anlage K 13). Der Kläger nimmt dort in einer chronologischen Tabelle zur Leistungsphase 8 deren Bewertung in Prozent nach der Splittingtabelle vor.

95

Zwar gelangt der Kläger bei seiner Summenbildung zu 32%, berücksichtigt hierbei jedoch die Leistungen „Systematische Zusammenstellung der Dokumentation“ mit 0,8%, „Übergabe des Objekts“ mit 0,4%, „Auflistung der Verjährungsfristen für Mängelansprüche“ mit 0,4% und „Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel“ mit 1,55%.

96

Aus der Tabelle des Klägers geht hingegen hervor, dass er die zuletzt genannten Leistungen, deren Bewertung sich nach den vorgenannten Prozentpunkten der Splittingtabelle auf zusammen 3,15 Prozentpunkte und damit nahezu 10% von 32% addieren, nicht oder nur anteilig erbracht haben will.

97

Zur Begründung für den Ansatz der jeweiligen Prozente bei den drei erstgenannten Leistungen gibt der Kläger in seiner Tabelle lediglich „Vertrag am 18.12.2020 durch Bauherren vor Beendigung des Projekts mündlich gekündigt“ an, und stellt damit keine Leistungserbringung dar.

98

Bei den bei der Überwachung der Beseitigung von Abnahmemängeln aufgeführten Leistungen steht ebenfalls „Vertrag am 18.12.2020 durch Bauherren vor Beendigung des Projekts mündlich gekündigt“. Daneben werden 2 Leistungen vor dem 18.12.2020 dargestellt, die das Gewerk HLS betreffen, das der Kläger gar nicht zu überwachen hatte und 2 Leistungen nach dem 18.12.2020, die sich auf Telefonate mit dem Schreiner beschränkten.

99

Die Kammer schätzt die klägerseits erbachten Leistungen in der Leistungsphase 8 deshalb auf 90%. Bezogen auf 32% bei einer 100%igen Erbringung der Leistungsphase 8 sind das 28,8%.

100

3.8. Danach ergibt sich folgende Berechnung für das klägerische Honorar:

101

3.8.1. Unter Berücksichtigung der anrechenbaren Kosten von 149.749,39 € ergibt die Interpolation ein Mindestsatzhonorar (100%) von 21.522,17 € netto.

102

3.8.1.1. Anzuwenden ist die folgende Formel: $a = b + (c \times d : e)$ wobei den Buchstaben folgende Bedeutung zukommt:

a = zu errechnendes Honorar

b = Honorar für die nächstniedrigere Stufe der anrechenbaren Kosten

c = Differenz zwischen den tatsächlichen anrechenbaren Kosten und dem in der Honorartafel genannten nächstniedrigeren Betrag von anrechenbaren Kosten

d = Differenz der beiden Honorare für die nächsthöheren und nächstniedrigeren anrechenbaren Kosten

e = Differenz der in der Tabelle nacheinander genannten anrechenbaren Kosten

(Motzke/Bauer/Seewald, Prozesse in Bausachen, Rn. 263, beckonline)

103

3.8.1.2. Bei Einsatz der Werte aus der Honorartafel des § 35 HOAI:

$$a = 15.005 \text{ €} + ((149.749,39 \text{ €} - 100.000 \text{ €}) \times (21.555 \text{ €} - 15.005 \text{ €}) : (150.000 \text{ €} - 100.000 \text{ €}))$$

$$= 15.005 \text{ €} + (49.749,39 \text{ €} \times 6.550 \text{ €} : 50.000 \text{ €})$$

$$= 15.005 \text{ €} + 6.517,17$$

$$= 21.522,17 \text{ €}$$

104

3.8.2. Beanspruchen kann der Kläger 92,8% von 21.522,17 € netto. Von den 100% sind die nicht erbrachten Leistungsphasen 4 und 9 mit je 2% abzuziehen sowie 3,2% in der Leistungsphase 8 (vgl. oben).

105

92,8% von 21.522,17 € netto sind 19.972,57 € netto.

106

3.8.3. Hinzu kommt ein Umbauzuschlag von 20% (vgl. oben). Das sind 3.994,51 € netto, so dass sich eine Zwischensumme von 23.967,08 € netto ergibt.

107

3.8.4. Hinzuzuaddieren sind die auch vom Kläger mit Anlage K11 abgerechneten Besonderen Leistungen mit 855 € netto. Die Beklagte bestreitet diese Leistungen nicht. Auch der von ihr beauftragte Privatgutachter berücksichtigt die beiden besonderen Leistungen „Barregal“ und „Durchlauf Tapeten“ (vgl. Seite 60 der Anlage B 11). Der Privatgutachter zieht lediglich 2,15 Stunden als nicht angemessen ab. Die Kammer folgt dem nicht. Dass der Kläger die abgerechneten Stunden erbracht hat, ist nicht bestritten.

108

Die Zwischensumme ergibt 24.822,08 € netto.

109

Nebenkosten sind nicht zu berücksichtigen (vgl. oben).

110

3.8.5. Entsprechend der klägerischen Schlussrechnung vom 16.06.2021 (Anlage K 11) zieht auch die Kammer die Anmutsplanung sowie 10% Rabatt mit 4.860 € und 540 € ab.

111

Es verbleiben 19.422,08 € netto

112

3.8.6. Zuzüglich Umsatzsteuer von 16% (= 3.107,53 €), wie sie auch der Kläger seiner Schlussrechnung zugrunde legt, sind das 22.529,61 € brutto.

113

4. Der Honoraranspruch des Klägers ist nicht in Höhe von 6.934,87 € durch die beklagtenseits erklärte Aufrechnung mit Kosten für das Honorargutachten erloschen, § 389 BGB. Eine Anspruchsgrundlage hierfür besteht nicht. Insbesondere hat die Beklagte gegen den Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Kosten aus § 280 Abs. 1 BGB. Eine Pflichtverletzung des Klägers, die der Beklagten Anlass zur Einholung des

Honorargutachtens hätte geben können, ist nicht ersichtlich. Die Rechnungsprüfung ist Aufgabe der Beklagten, die sich für diese Angelegenheit eines Gutachters bediente.

114

5. Der Honoraranspruch des Klägers ist auch nicht durch die hilfsweise erklärte Aufrechnung mit einem behaupteten Anspruch wegen Baukostenüberschreitung in Höhe von zunächst 43.793,63 € (Blatt 199) und zuletzt 39.057,53 € (Blatt 263) erloschen.

115

5.1. Der behauptete Anspruch besteht nicht. Die Parteien haben keine Baukostenobergrenze in der Form vereinbart, dass der Kläger eine Garantie dergestalt abgegeben hat, dass Kosten in Höhe von 163.908 € brutto nicht überschritten werden. Das wurde mit den Parteien erörtert. Die Beklagtenseite räumte ein, dass eine Kostengarantie nicht vereinbart wurde (Blatt 213).

116

Sie behauptet eine Kostenobergrenze in Höhe von brutto 163.908 € als Beschaffensvereinbarung (Blatt 237) und meint, es sei Aufgabe des Klägers gewesen, bereits bei Ausschreibung und insbesondere Auftragserteilung der jeweiligen Teilgewerke darauf zu achten, dass auf Basis der saldierten Auftragssummen die vereinbarte Kostenobergrenze von 163.908 € nicht überschritten werde. Spätestens bei Auftragserteilung des Gewerkes, mit der diese Kostenobergrenze überschritten wurde, hätte der Kläger die Beklagte aufklären und ihr die Möglichkeit geben müssen, von einer weiteren Auftragserteilung abzusehen (Blatt 238). Zum einen habe der Kläger bei den Schreiner- und Elektrikerarbeiten völlig falsch kalkuliert. Zum anderen habe der Kläger bei der Kostenschätzung sein Architektenhonorar völlig außen vor gelassen. Spätestens mit der Beauftragung des Elektrikers sei die vorgegebene Kostenobergrenze überschritten worden. Die Beklagte meint, der Kläger hätte sie darauf hinweisen müssen, dass er sich bei der Berechnung der Kosten des Elektrikers und des Schreiners verrechnet und verkalkuliert habe und die Beklagte vor einer Auftragserteilung warnen müssen. Die Beklagte hätte dem Elektriker dann nicht diese umfassenden Aufträge erteilt (Blatt 239).

117

Zu Recht weist das Gericht darauf hin, dass ein Vergleich der Vermögenslage darzustellen sei und die Beklagte vortragen müsse, was sie eingespart hätte, wenn rechtzeitig ein entsprechender Hinweis erfolgt wäre (Blatt 236). An einem Vergleich der Vermögenslage durch die Beklagte fehlt es jedoch, obwohl Beklagte verstanden hat, dass diese Voraussetzung eine Schadensdarstellung wäre. In einem solchen Vergleich wären die Leistungen, die die Beklagte im Gegenzug für die Zahlung der Werklöhne an die einzelnen Gewerke erhalten hat, zu berücksichtigen.

118

Was die Beklagte mit einer Kostengrenze als Beschaffensvereinbarung meint, versteht die Kammer nicht; denn letztlich will die Beklagte den Kläger daraus in Anspruch nehmen, als hätte er eine Garantie abgegeben. Dass es an einer solchen fehlt, sieht auch die Beklagte so.

119

5.2. Die Beklagte trägt widersprüchlich vor. Obwohl die der Beklagten bekannte Kostenschätzung vom 17.10.2020 (Anlage K3) datiert, und die Kosten für den Umbau 1. Stufe 2020 auf 163.908 € brutto schätzt, behauptet die Beklagte (Blatt 196/197), dass der Kläger bei einem Gespräch am 31.10.2020 darauf hingewiesen worden sei, ein zur Verfügung stehendes Budget von 100.000 € nicht zu überschreiten. Im Gegensatz dazu behauptet sie später (Blatt 237), dass sich aus der Kostenzusammenstellung Stand 2.11.2020 (Anlage B 46) noch keine Überschreitung der Kosten ergeben habe. Die Kostenzusammenstellung vom 2.11.2020 weist jedoch anhand der Angebote wie teilweise auch noch Schätzungen bereits eine Summe von 173.709,29 € brutto aus. Dabei ist ersichtlich, dass für das Gewerk Elektro in dieser Zusammenstellung überhaupt keine Kosten enthalten sind, die in der Kostenschätzung vom 17.10.2020 noch mit 2.600 € netto berücksichtigt waren.

120

Ebenfalls wurden in der Kostenberechnung vom 02.11.2020 Ersparnismöglichkeiten aufgezeigt und im Begleitschreiben des Klägers vom 02.11.2020 (Anlage K7) näher erläutert. Dass die Beklagte von diesen Gebrauch gemacht hat, behauptet sie nicht.

121

Ebenfalls widersprüchlich ist der weitere Vortrag, dass sich erstmals aus der Kostenzusammenstellung vom 20.11.2020 (Anlage B 47) eine Kostenüberschreitung ergeben habe (Blatt 237). Diese Darstellung der anrechenbaren Kosten für die Rechnungstellung des Klägers weist eine Summe von 171.222,25 € brutto aus und liegt damit noch unter der Kostenberechnung vom 02.11.20. Vergleichbar sind die Anlagen B 46 und B 47 ohnehin nicht.

122

5.3. Für eine Kostengarantie oder eine Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung ergeben sich auch aus dem Akteninhalt keinerlei Anhaltspunkte. Sie ist weder in dem schriftlichen Vertrag der Parteien (Anlage K1) enthalten noch folgt sie aus der als Anlage K3 vorgelegten Kostenschätzung, die auch mit „Kostenschätzung“ überschrieben ist. Beim Gewerk HLS steht der Zusatz „reiner Schätzpreis“; Bei der Küche, der Entsorgung von Bestandsboden, Bestandsbäder und Kamin, sowie Mobiliar, Einrichtungen, Tapeten Treppe/Flur sind keine Preise angegeben und damit auch nicht in der Gesamtsumme enthalten. Dass aber zumindest für die Entsorgung weitere Kosten anfallen werden, musste auch der Beklagten klar sein.

123

Ebenso war für die Beklagte erkennbar, dass die Honorarkosten des Klägers nicht in der Kostenschätzung (Anlage K3) enthalten sind. Der Vortrag des Klägers, dass der Beklagten bei Vertragsunterzeichnung vorgerechnet wurde, dass sie voraussichtlich mit Umbaukosten in Höhe von 163.908 € zu rechnen habe und bei Umbaukosten von 150.000,00 € Architektenhonorar in Höhe von ca. 46.262,33 € brutto anfallt, ist unbestritten geblieben.

124

Die Vereinbarung einer Kostengarantie/Kostenobergrenze als Beschaffenheitsvereinbarung kann die Kammer auch nicht den beklagten vorgelegten E-Mails (Anlagen B 23 ist B 31) entnehmen. Aus den zusammenhanglos vorgelegten E-Mails folgt lediglich, dass der Beklagten die Kosten nicht gleichgültig waren.

125

5.4. Der Kläger hat unbestritten vorgetragen (Blatt 208), dass die behaupteten Kosten für Elektroarbeiten auf Sonderwünschen der Beklagten wie auch darauf zurückzuführen sind, dass die Elektroinstallation der alten Immobilie erneuert werden musste, was nicht vorhersehbar war.

126

Demgegenüber behauptet die Beklagte als Schaden einen Betrag von 18.831,17 €, weil die vom Elektriker abgerechneten Beträge in Höhe von insgesamt 21.431,17 € in dieser Höhe über dem in der Kostenschätzung angegebenen Betrag von 2.600 € gelegen haben. Unberücksichtigt lässt die Beklagte hierbei, dass in der Kostenschätzung (Anlage K3) lediglich Installationsarbeiten und Material für neue Steckdosen enthalten waren, die Beklagte dann aber weitere, wesentlich darüber hinausgehende Leistungen beauftragte, die sie auch erhalten hat. Sie wären – wenn ein Schadensersatzanspruch dem Grunde nach bestünde – als Vorteil zu berücksichtigen. Das übersieht die Beklagte, obwohl sie erkennt, dass zur Schadensdarstellung ein Vergleich der Vermögenslage anzustellen ist (Blatt 236). Allein die von der Beklagten beauftragten und erhaltenen Elektroarbeiten machen die Hälfte des behaupteten Schadens aus.

127

5.5. Unabhängig vom Fehlen einer vereinbarten Baukostenobergrenze ist eine Pflichtverletzung des Klägers im Hinblick auf die Kostenentwicklung auch im Übrigen nicht erkennbar.

128

6. Der Honoraranspruch des Klägers ist auch nicht in Höhe von 3.328,77 € gemäß § 389 BGB durch die hilfsweise erklärte Aufrechnung mit einem behaupteten Schadensersatzanspruch in dieser Höhe (Blatt 260) erloschen.

129

6. 1 Die Beklagte behauptet einen Schadensersatzanspruch wegen mangelhafter Baukoordination.

130

Sie meint, der Kläger hätte dafür sorgen müssen, dass der Maler in der Woche vom 07.12.2020 bis 11.12.2020 die Treppe abschleife und nicht erst am 14.12.2020 mit dem Abschleifen beginne; weiter meint sie, es wäre Aufgabe des Klägers gewesen rechtzeitig eine Leihmaschine zu besorgen, soweit sich die Firma /der Kläger auf einen angeblichen Defekt der Spritzmaschine und darauf berufen habe, dass ich die Lieferung eines Ersatzteiles verzögere (Blatt 259).

131

6. 2 Dem folgt die Kammer nicht:

132

Eine Pflicht des Klägers die Treppe zu einem bestimmten Zeitpunkt, insbesondere in der Woche vom 7. 12. bis 11.12.2020 abschleifen zu lassen, ist nicht ersichtlich und wird von der Beklagten auch nicht nachvollziehbar dargestellt. Einen festen Fertigstellungstermin hatten die Partei nicht vereinbart, sodass es auf den Wasserschaden, der nachvollziehbar zu einer Verzögerung der Umbauarbeiten führte, nicht ankommt. In der von der Beklagten als Anlage B1/Anlage B45 vorgelegten Zeitschiene vom 30.10.2020 steht beim Enddatum 18.12.2020 ausdrücklich der Zusatz „Wunschtermin insgesamt 7 Wochen“. Die Beklagte verweist selbst (Blatt 235) darauf, dass für die Lackiererarbeiten an der Treppe der Zeitraum Montag 14.12.2020 bis Freitag 18.12.2020 vorgesehen war. Unstreitig wurde am 14.12.2020 mit den Arbeiten an der Treppe begonnen. Warum die eine Woche vorzuziehen gewesen wären, ist nicht ersichtlich. Letztlich konnten die Lackiererarbeiten an der Treppe schon deshalb nicht bis 18.12.2020 durchgeführt werden, weil keine Baufreiheit gegeben war. Das hat der Zeuge glaubhaft bestätigt (Blatt 268/272). Die Kammer glaubt dem Zeugen auch deshalb, weil dieser unumwunden eingeräumt hat, dass er eine kaputte Lackierermaschine nur vorgeschoben hat, um sich eine Diskussion mit der Beklagten wegen der fehlenden Baufreiheit zu ersparen.

133

Entsprechend der Beauftragung durch die Beklagte hatte der Kläger Planungs- und Überwachungsleistungen übernommen, nicht jedoch die Pflicht, Leistungen selbst auszuführen. Der Kläger schuldet nicht die Besorgung und Zurverfügungstellung einer Spritzmaschine für die Lackiererarbeiten an der Treppe. Die Auffassung der Beklagten ist abwegig.

134

6. 3 Mangels Pflichtverletzung des Klägers kommt es auf die Schadensberechnung der Beklagten (Blatt 260), nicht mehr an.

135

7. Die Beklagte hat auch kein Zurückbehaltungsrecht wegen behaupteter Mängel der Malerarbeiten (Blatt 22/24).

136

7.1. Die Beklagte behauptet, dass eine Schadensersatzpflicht des Klägers allein darauf beruhe, dass er pflichtwidrig unterlassen habe, die Gewährleistungsansprüche der Beklagten als Bauherrin gegen die Malerfirma rechtzeitig durchzusetzen (Blatt 25). Es sei die Verpflichtung des Klägers gewesen, mit Abschluss der Arbeiten durch den Maler im Dezember 2020 die Mängel festzustellen und auf eine Mangelbeseitigung hinzuwirken (Blatt 248).

137

Sie behauptet unter Bezugnahme auf ein Angebot vom 23.02.2021 (Anlage B9), dass die Beseitigung der Mängel der Malerfirma Kosten in Höhe von 39.011,31 € brutto verursache (Blatt 25), und lässt weiter vortragen (Blatt 249), in einem Vergleich mit der Malerfirma im Verfahren, LG München II einen Abzug in Höhe von 3.879,31 € netto vereinbart zu haben. Später behauptet die Beklagte im Widerspruch dazu eine vergleichsweise Minderung von 7.215,33 € (Blatt 260).

138

7.2. Letztlich kommt es auf die behauptete Pflichtverletzung des Klägers nicht an, weil diese jedenfalls nicht kausal für einen behaupteten Schaden der Klägerin geworden wäre. Die Klägerin hat die Mängel nämlich selbst festgestellt und zu ihrer Beseitigung aufgefordert (Blatt 25, 244/246). Weiteres wäre auch nicht Aufgabe des Klägers gewesen. Insbesondere ist der Kläger nicht verpflichtet, Ausführungsmängel selbst zu beseitigen. Das übersieht die Beklagte, wenn sie dem Kläger vorwirft, nach wie vor nicht alle Mängel beseitigt zu haben (Blatt 246).

139

Das Gericht hat auf das Kausalitätsproblem hingewiesen (Blatt 217); die Beklagte hat die Rechtsauffassung des Gerichts zuletzt geteilt (Blatt 261).

140

II. Der Zinsanspruch folgt aus Verzug, §§ 286 Abs. 1, 288 Abs. 1 BGB. Der Kläger hat die Beklagte mit Rechtsanwaltsschreiben vom 10.08.2021 (Anlage K 12) gemahnt und bis 31.08.2021 zur Zahlung aufgefordert.

141

Die zunächst geltend gemachten außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten wurden bereits im Versäumnisurteil vom 08.11.2022 (Blatt 95/98) abgewiesen. Der Kläger verfolgt sie nicht mehr weiter, und beantragt nurmehr Aufrechterhaltung des Versäumnisurteils.

142

III. Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 344 ZPO; ausgehend von dem Gesamtstreitwert unterliegt der Kläger mit etwa einem Viertel.

143

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 ZPO.

C.

144

Der Streitwert war nach § 63 Abs. 2 GKG endgültig festzusetzen. Dabei waren neben der Klageforderung über 39.844,43 € die erklärten Hilfsaufrechnungen streitwerterhöhend zu berücksichtigen, § 45 Abs. 1 S. 2 GKG; nämlich die Hilfsaufrechnung mit einem behaupteten Anspruch wegen Überschreitung der Baukosten bis zu einem Betrag von 22.529,61 €, sowie in Höhe von 3.328,77 € mit einem behaupteten Anspruch wegen fehlerhafter Baukoordination.

145

Der Streitwert war deshalb auf insgesamt 65.702,81 € festzusetzen.