

Titel:

Architektenhaftung: Vertragliche Übernahme des Genehmigungsrisikos durch den Besteller

Normenkette:

BGB § 133, § 157, § 280 Abs. 1, Abs. 3, § 281 Abs. 1, Abs. 2, § 1922 Abs. 1

Leitsätze:

1. Das Schweigen auf ein Vertragsangebot eines Architekten, das aufgrund einverständlicher und aller wichtigen Punkte betreffender Vorverhandlungen ergeht, und die anschließende Entgegennahme der Architektenleistungen sowie die Begleichung der auf dieses Vertragsangebot bezugnehmenden Rechnungen sind im Geschäftsverkehr als konkludente Annahme zu werten. (Rn. 19 – 26) (redaktioneller Leitsatz)

2. Die Parteien eines Architektenvertrags können wirksam vereinbaren, dass der Besteller das Risiko der Genehmigungsfähigkeit der Planung übernimmt, sofern dieser Bedeutung und Tragweite des Risikos erkannt hat. (Rn. 28) (redaktioneller Leitsatz)

3. Sofern Planungsleistungen des Architekten mangelhaft und nicht höchstpersönlicher Natur sind, geht die Nacherfüllungsverpflichtung des Architekten nach dessen Tode auf seinen Erben über. Soweit eine Nacherfüllung möglich ist, kann der Besteller Schadensersatz nur verlangen, sofern er dem Erben zuvor eine Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat. (Rn. 33) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Architektenvertrag, Schweigen, Erblasser, Genehmigungsrisiko, konkludentes Verhalten, Mangel, Nacherfüllung, Risikoübernahme, Schadensersatz, Fristsetzung

Vorinstanz:

LG Augsburg, Urteil vom 23.09.2024 – 067 O 4630/23

Rechtsmittelinstanzen:

OLG München, Hinweisbeschluss vom 24.06.2025 – 27 U 3575/24

OLG München, Beschluss vom 25.07.2025 – 27 U 3575/24

Tenor

1. Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 23.09.2024, Az. 067 O 4630/23, gemäß § 522 Abs. 2 ZPO zurückzuweisen, weil er einstimmig der Auffassung ist, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat, der Rechtssache auch keine grundsätzliche Bedeutung zukommt, weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Berufungsgerichts erfordert und die Durchführung einer mündlichen Verhandlung über die Berufung nicht geboten ist.

2. Der Senat beabsichtigt, den Streitwert für das Berufungsverfahren auf bis zu 140.000 € festzusetzen.

3. Hierzu besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Entscheidungsgründe

A.

1

Die Klägerin, eine Bauträgerin, begehrt von der Beklagten als Alleinerbin des am ... 2020 verstorbenen Architekten (im folgenden Erblasser) Schadensersatz wegen mangelhafter Planungsleistungen. Im Jahr 2018 hatte die Klägerin ein Baugrundstück in ... erworben und beabsichtigte, dort ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

2

Nach dem Scheitern der Zusammenarbeit mit einem zunächst beauftragten Planer wandte sie sich an den ortsansässigen Erblasser. Ein von der Klägerin entworfener Vertragsvorschlag vom 25.10.2018 wurde von

diesem nicht unterzeichnet. Am 27.11.2018 übersandte der Erblasser der Klägerin seinerseits einen Planungsvertrag (Anlage B4), der u.a. folgenden Passus enthielt:

„Das Genehmigungsrisiko trägt der Auftraggeber“.

3

Dieser Planungsvertrag wurde von der Klägerin nicht unterzeichnet; sie äußerte sich hierzu gegenüber dem Erblasser auch nicht.

4

In der Folge beantragte der Erblasser zunächst erfolgreich einen Vorbescheid (erteilt am 15.07.2019) sowie eine Baugenehmigung (erteilt am 24.06.2020), obwohl der Markt ... seine Zustimmung jeweils verweigert hatte. Beide Bescheide wurden auf Klage des Marktes ... mit Urteilen des Verwaltungsgerichts München vom 12.11.2020 aufgehoben.

5

Die Klägerin ließ anschließend durch ein anderes Büro eine Ersatzplanung erstellen.

6

Die Klägerin verlangt mit der vorliegenden Klage Ersatz von Zinskosten in Höhe von 104.472,89 €, Kosten der Ersatzplanung (14.425 €), Rechtsverfolgungskosten (4.806,65 €) sowie Verwaltungsgebühren (2.058,28 €), insgesamt 125.762,55 €.

7

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Schadensersatz gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 3, 281, 1922 BGB, da kein haftungsbegründender Mangel vorliege. Zwar schulde der Architekt grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige

8

Planung. Dies gelte auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB. Allerdings könne das Genehmigungsrisiko durch Vertrag auf den Auftraggeber übertragen werden. Der Klägerin sei der Planungsvertrag vom 27.11.2018 mit der Risikoübernahmeklausel zugegangen. Der Geschäftsführer der Klägerin habe im Termin eingeräumt, den Vertrag nicht unterschrieben, aber auch keine Einwände mitgeteilt zu haben. In der zweiten Abschlagsrechnung sei ebenfalls auf den Vertrag Bezug genommen worden. Das Landgericht wertete dieses Verhalten als konkludente Annahme des Vertragsangebots des Erblassers.

9

Im Übrigen mangle es an einer Fristsetzung zur Nacherfüllung. Obwohl der Architekt verstorben war, hätte die Erbin als Gesamtrechtsnachfolgerin durch Dritte den Vertrag erfüllen lassen können.

10

Die Klägerin verfolgt mit ihrer Berufung ihre erstinstanzlichen Anträge weiter. Es sei kein wirksamer Vertrag entsprechend Anlage B4 zustande gekommen. Die Klägerin habe den Vertragsinhalt wegen der Risikoübernahmeklausel ausdrücklich abgelehnt. Dies sei dem Architekten jedoch nicht (mehr) mitgeteilt worden, was der rechtlichen Bewertung aber nicht entgegenstehe. Das Landgericht habe zu Unrecht aus dem Schweigen eine konkludente Vertragsannahme abgeleitet. Eine Erklärungspflicht zur Ablehnung eines Vertragsangebots bestehe nicht.

11

Die Risikoübernahmeklausel sei nach §§ 305c, 307 BGB unwirksam, da sie überraschend sei und eine unangemessene Benachteiligung darstelle. Die Planung sei nicht genehmigungsfähig gewesen. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung sei angesichts des Todes des Architekten entbehrlich gewesen.

12

Die Beklagte verteidigt das landgerichtliche Urteil. Die Klägerin verhalte sich widersprüchlich. Einerseits bestreite sie eine Vereinbarung zur Risikoübernahme, andererseits räume sie ein, gerade deshalb den Vertrag nicht unterzeichnet zu haben. Das Landgericht habe rechtsfehlerfrei aus dem Verhalten der Klägerin auf eine konkludente Vertragsannahme geschlossen. Die Planung wurde beauftragt, ausgeführt, abgerechnet und bezahlt – alles auf Grundlage des übersandten Vertrags.

13

Der Risikoausschluss sei wirksam vereinbart worden; es handele sich nicht um überraschende AGB.

14

Das Schreiben vom 27.11.2018 (Anlage B2), welches der Klageseite auch zugegangen sei, sei echt und mit Hilfe von Metadaten belegbar.

B.

15

Die Berufung ist zulässig, insbesondere an sich statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden. Die Berufung ist aber offensichtlich unbegründet.

16

Die angefochtene Entscheidung beruht weder auf einer Rechtsverletzung, noch rechtfertigen die gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO zugrunde zu legenden Tatsachen eine andere Entscheidung (§ 513 Abs. 1 ZPO).

17

Das Landgericht hat zu Recht einen Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1, Abs. 3, 281, 1922 BGB gegen die Beklagte verneint.

18

Entscheidungserhebliche Rechtsfehler im Sinne des § 520 Abs. 3 ZPO sind nicht ersichtlich und werden von der Berufung auch nicht aufgezeigt.

Im Einzelnen:

19

I. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann selbst das Schweigen auf ein Vertragsangebot dann als konkludente Annahme gewertet werden, wenn zwischen den Parteien Verhandlungen über alle wesentlichen Punkte stattgefunden haben und der Angebotsempfänger bei Kenntnis des Angebotsinhalts erkennbar vertragsgemäß handelt:

„Das Schweigen auf ein Angebot, das aufgrund einverständlicher und alle wichtigen Punkte betreffender Vorverhandlungen ergeht, ist in der Regel als stillschweigende Annahme zu werten, sofern nicht nach den Umständen des Falls eine solche Erklärung ausgeschlossen werden sollte.“ (BGH, Urteil vom 2.11.1995 – X ZR 135/93, NJW 1996, 919 Rn. 27).

20

Insbesondere dann, wenn weitgehende Übereinstimmung zwischen ursprünglichem und neuem Antrag besteht, darf der Zweitofferent annehmen, dass der Erstofferent nur bei fehlendem Einverständnis widerspricht (BeckOGK/Möslein, BGB § 150 Rn. 42- 44).

21

Nach alledem wäre die Klägerin als Bauträgerin – und mithin im Geschäftsverkehr erfahren – gehalten gewesen, einen abweichenden Willen klar zu äußern, wenn sie das abweichende Angebot des Erblassers gerade nicht annehmen wollte.

22

Nicht nur das Unterlassen einer solchen Erklärung, sondern gerade auch die fortgesetzte Vertragsdurchführung tragen – unter Berücksichtigung der Verkehrssitte (§ 151 BGB) und von Treu und Glauben (§ 242 BGB) – vorliegend eine konkludente Annahmeerklärung der Klägerin.

23

So ist anerkannt, dass die Entgegennahme der angebotenen Leistung nach allgemeiner Verkehrssitte (§ 157 BGB) als Annahmeerklärung gewertet werden kann (vgl. BeckOGK/Möslein, BGB § 146 Rn. 32 -33). Die Klägerin hat die Vertragsabwicklung auf Basis des übersandten Angebots nicht nur geduldet, sondern sichtlich gebilligt.

24

Trotz der unterlassenen Unterzeichnung begann der Erblasser mit den Planungsleistungen. Diese wurden von der Klägerin entgegengenommen und auf Basis von Abschlagsrechnungen vergütet. Besondere Bedeutung ist dem Umstand beizumessen, dass die zweite Abschlagsrechnung ausdrücklich auf Anlage B4

Bezug nimmt und die Klägerin auch diese Rechnung bezahlt hat. Die weitere Zusammenarbeit verlief vertragsgemäß.

25

Ein verständiger Erklärungsempfänger durfte dies als Zustimmung zum Angebot B4 einschließlich der darin enthaltenen Risikoübernahmeklausel werten.

26

Dem steht nicht entgegen, dass die Klägerin geltend macht, sie habe den Vertragsentwurf (Anlage B4) nicht unterzeichnet, da sie mit der Risikoübernahmeklausel nicht einverstanden gewesen sei. Dieser innere Vorbehalt war für den Erblasser als Erklärungsempfänger nicht erkennbar. Mithin ist auch für die Annahme eines Dissenses (nach § 154 Abs. 1 BGB) kein Raum.

27

II. Die Parteien konnten eine solche Risikoübernahme durch die Klägerin auch wirksam vereinbaren.

28

Hierbei verkennt der Senat nicht, dass es der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entspricht, dass ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, als Werkerfolg grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung schuldet. Etwas anderes gilt dann, wenn der Auftraggeber das Risiko der Genehmigungsfähigkeit der Planung aufgrund vertraglicher Vereinbarung übernimmt. Die Parteien eines Architektenvertrages können im Rahmen der Privatautonomie vereinbaren, dass und in welchem Umfang der Auftraggeber rechtsgeschäftlich das Risiko übernimmt, dass die vom Architekten zu erstellende Planung nicht genehmigungsfähig ist (BGH, Urteil vom 26. September 2002 – VII ZR 290/01; Urteil vom 25. März 1999 – VII ZR 397/97). Voraussetzung für die vertragliche Risikoübernahme durch den Auftraggeber ist, dass dieser Bedeutung und Tragweite des Risikos erkannt hat, dass die Genehmigung nicht erteilt oder widerrufen wird (vgl. BGH, Urteil vom 10. Februar 2011 – VII ZR 8/10 –, Rn. 22, juris m.w.N.).

29

Entsprechendes ist vorliegend der Fall. Dies ergibt sich daraus, dass die Klägerin nach ihrem eigenen Vorbringen den Vertragsentwurf Anlage B4 nicht unterzeichnet hat, weil sie mit der Übernahme des Genehmigungsrisikos gerade nicht einverstanden war.

30

Vor diesem Hintergrund kommt es auf den Zugang des als Anlage B2 vorgelegten Schreibens vom 27.11.2018 nicht entscheidend an. So war die Klägerin bereits durch die eindeutige und transparente Formulierung in Anlage B4 über die Risikoverlagerung umfassend informiert. Eine darüber hinausgehende Aufklärung war nicht erforderlich.

31

III. Eine AGB-Prüfung ist nicht veranlasst. Bei der inmitten stehenden Regelung handelt es sich nicht prima facie um Allgemeine Geschäftsbedingungen. So begründet bereits die äußere Erscheinungsform keine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert wäre (BeckOGK/Lehmann-Richter, 1.2.2025, BGB § 305 Rn. 181-183). Entsprechendes hat die Klagepartei auch nicht dargelegt. Grundsätzlich muss derjenige, der sich auf den Schutz des AGB-Rechts beruft, die Voraussetzungen für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen darlegen und ggf. beweisen (BeckOGK/Lehmann-Richter, 1.2.2025, BGB § 305 Rn. 179).

32

IV. Soweit die Klägerin geltend macht, eine Fristsetzung zur Nacherfüllung sei im Hinblick auf den zwischenzeitlichen Tod des Architekten entbehrlich gewesen, vermag dieser Argumentation nicht gefolgt zu werden.

33

Nach § 1922 Abs. 1 BGB ist die Beklagte als Alleinerbin Gesamtrechtsnachfolgerin in die Rechtsstellung des Erblassers eingetreten und mithin auch berechtigt und verpflichtet, werkvertragliche Nacherfüllungsansprüche zu erfüllen, welche ausdrücklich in der Anlage B4 aufgenommen waren. Dafür, dass die Planungsverpflichtung des Erblassers vorliegend eine höchstpersönliche Leistung darstellen würde, ist nichts ersichtlich, zumal im Vertragsentwurf der Klägerin (Anlage B1) selbst als Auftragnehmer

das „Planungsbüro“ aufgeführt ist. Mithin hätte die Beklagte – etwa durch Einschaltung eines sachkundigen Dritten – die geschuldete Planung berichtigen oder anpassen lassen können. Die Klägerin hätte mithin die Beklagte vor der Beauftragung eines Drittunternehmens zunächst unter angemessener Fristsetzung zur Nachbesserung auffordern müssen. Das von der Klägerin angeführte fehlende „Vertrauen in die Leistungsfähigkeit“ der Beklagten begründet eine Entbehrlichkeit nach § 281 Abs. 2 BGB nicht.

C.

34

Da die Berufung keine Aussicht auf Erfolg hat, legt das Gericht aus Kostengründen die Rücknahme der Berufung nahe. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).