

Titel:

Überprüfungspflichten des Architekten bei der Objektbegehung

Normenkette:

BGB § 280 Abs. 1, § 635

Leitsatz:

Die Objektbegehung durch den Architekten im Rahmen der Leistungsphase 9 dient nicht nur dazu, optisch erkennbare Schäden aufzunehmen, sondern begründet – stets im Rahmen des Zumutbaren – eine Überprüfungspflicht des Architekten, ob das vertraglich Geschuldete technisch ordnungsgemäß ausgeführt wurde oder Anhaltspunkte für Mängel vorliegen (hier hinsichtlich der Abdichtung der Wände, Stützen und Fundamente in der Tiefgarage). (Rn. 18) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Gesamtschuldnerische Haftung, Architektenhaftung, Fugenplanung, Objektbegehung, Mängelfeststellung, Sachverständigengutachten, Berufungszulässigkeit, Überprüfungsumfang, optisch erkennbare Schäden, technisch ordnungsgemäße Ausführung, Anhaltspunkte für Mängel, Abdichtung, Tiefgarage

Vorinstanz:

LG Augsburg, Urteil vom 12.06.2025 – 061 O 4273/10

Weiterführende Hinweise:

Berufungsrücknahme nach diesem Hinweis.

Tenor

Der Senat beabsichtigt, die Berufung gegen das Urteil des Landgerichts Augsburg vom 12.06.2025, Az. 061 O 4273/10, 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.

Entscheidungsgründe

I.

1

Das Urteil des Landgerichts Augsburg entspricht der Sach- und Rechtslage.

2

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

3

Soweit der Klägersvertreter meint, die Berufung der Beklagten zu 1 bis 3 hinsichtlich des Mangelkomplexes Risse in der Stahlbetonzwischendecke sei aufgrund zwischenzeitlich erfolgter Zahlung des gesamtschuldnerisch verurteilten Beklagten zu 4 mangels Beschwer bereits unzulässig, teilt der Senat diese Auffassung nicht. Sie entspricht auch nicht der aktuellen ober- und höchstrichterlichen Rechtsprechung. Auch wenn von zwei verurteilten Gesamtschuldnern einer den Urteilsbetrag zahlt, entfällt dadurch nicht ohne weiteres die Beschwer des anderen Gesamtschuldners (vgl. nur BGH NJW 2000, 1120).

4

Konkreten Vortrag dazu, dass die Beklagte zu 4 vorbehaltlos und mit Billigung der Beklagten zu 1 bis 3 gezahlt habe, liefert die Klägerseite nicht und verzichtet auf eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Berufungsvortrag zum gesamten ersten Mangelkomplex. Eine Erledigungserklärung o.Ä. wird ebenfalls nicht beigebracht. Zudem wird kein konkreter Zahlungszeitpunkt mitgeteilt. Aufgrund der Formulierung „zwischenzeitlich gezahlt“ und der Tatsache, dass der Beklagte zu 4 zunächst auch Berufung eingelegt, diese aber zurückgenommen hat, ist wohl davon auszugehen, dass die Zahlung erst nach Anhängigkeit des Berufungsverfahrens beim Senat erfolgte. In dieser Fallkonstellation ist eine Beschwerde der Beklagten zu 1 bis 3 aber gerade anzunehmen, da im Zeitpunkt ihrer Berufungseinlegung eine für sie nachteilige erstinstanzliche Entscheidung ebenso wie die Möglichkeit bestand, im höheren Rechtszug eine abweichende Entscheidung zu ihren Gunsten zu erlangen. Eine Erfüllungswirkung gem. § 422 Abs. 1 BGB kann nur für denjenigen eintreten, der auch Schuldner des Geldbetrags ist, was die Beklagten zu 1 bis 3 aber gerade – dokumentiert durch ihre Berufungseinlegung – in Abrede stellen (vgl. zum Ganzen eingehend OLG Saarbrücken, Urteil vom 17.12.2015 – 4 U 140/14 sowie BGH, NJW-RR 2011, 488 mwN).

5

Die Berufung der Beklagten zu 1 bis 3 ist daher auf der Grundlage des bisher geleisteten Parteivortrages zulässig und (nur) in der Sache unbegründet.

6

Zu den Berufungsangriffen der Beklagten zu 1 bis 3 im Schriftsatz vom 20.10.2025 ist im Einzelnen dabei Folgendes anzumerken:

7

a) Die S. 1 bis 7 des Schriftsatzes enthalten eine ausgesprochen prägnante und instruktive Zusammenfassung des Verfahrens, für die der Senat – auch und gerade mit Blick auf den Umfang und die Zeitdauer des Verfahrens – dankt. Unbeschadet hiervon teilt der Senat die erstinstanzliche Rechtsansicht, dass die Beklagten zu 1 bis 3 für die beiden mit der Berufung angegriffenen Mangelkomplexe wegen schuldhafter Verletzung des Architektenvertrages haften.

b) Zum Mangelkomplex Risse in der Stahlbetonzwischendecke

8

aa) Der Ausgangspunkt der Berufung, dass die Beklagten zu 1 bis 3 keine unmittelbare haftungsrechtliche Verantwortung für die mangelhafte Bewehrung der Tiefgaragendecke trifft, überzeugt. Der Senat schließt sich insoweit sowohl der Berufungsbegründung als auch den Ausführungen des Sachverständigen Prof. Dipl.-Ing. S. in dessen Gutachten vom 27.04.2016, dort S. 34 f. (Bl. 811 f. d.A.) an. Demnach erforderte die korrekte Berechnung, Ausführung und „Überwachung“ der Bewehrungsthematik Spezialwissen eines Tragwerksplaners als Fachplaner. Diese rechtliche und tatsächliche Bewertung wird durch den Verfahrensverlauf eindrucksvoll gestützt, da sich die Bewehrungsproblematik und entsprechende Verantwortlichkeiten erst im Laufe der Jahre der gerichtlichen Auseinandersetzung herauskristallisierten.

9

bb) Soweit die Berufungsbegründung darauf hinweist, dass eine gutachterlich vorgeschlagene Verwendung des OS 11 statt OS 8 ebenfalls nicht „risskausal“ gewesen sei, vermag der Senat dem ebenfalls zu folgen. Eine Beschichtung mag rissüberdeckende Wirkung zeitigen, nicht jedoch zwingend die kausale Ursache für Risse bilden.

10

cc) Die Beklagten zu 1 bis 3 haften allerdings wegen Versäumnissen bei der Fugenplanung für die Stahlbetondecke. Der Senat teilt insoweit die sorgsam begründete Einschätzung des Erstgerichts auf S. 17 ff. im Ersturteil.

11

aaa) Die Beklagten zu 1 bis 3 waren als Objektplaner mit den Leistungsphasen 1 bis 9 gem. § 15 II HOAI 1996 umfassend betraut. Die Fugenplanung war – in Koordination mit dem Beklagten zu 4 – vorzunehmen. Soweit die Berufungsbegründung in diesem Zusammenhang die Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen G. kritisiert und dabei insbesondere auf eine privatgutachterliche Stellungnahme des Herrn Dr. V. (Anlagen B 1-7, B 1-9) abstellt, überzeugt dies nicht. Im Gegenteil. Auf Seite 3 der knappen Stellungnahme vom 10.01.2013 führt der Privatsachverständige der Beklagtenseite selbst aus, dass die

Rissbreitenbeschränkung und die dazu passenden Schutzsysteme stets in Abstimmung zwischen Bauherren, Architekten und Tragwerksplaner festzulegen sind.

12

bbb) Soweit die Berufung anführt, dass die Fugenplanung nach der Stellungnahme des Privatgutachters Dr. V. nicht mangelhaft gewesen sei, überzeugt dies nicht. Insoweit ist bereits festzustellen, dass sich die privatgutachterliche Stellungnahme hierzu recht knapp und vorsichtig verhält („Fugen immer Schwachstellen, die Aufwand in der Unterhaltung haben können, Tragwerksplaner hat bereits Fugen angeordnet, eine weitere Aufteilung bietet sich meines Erachtens nicht an, Risse wären vermutlich nicht zu vermeiden gewesen, ...“). Demgegenüber hat der gerichtliche Sachverständige durch fundierte Untersuchungen, mehrere schriftliche Gutachten und im Zuge der Anhörung im Termin vom 20.11.2013 für das Erstgericht die Problematik im vorliegenden Einzelfall stringent und nachvollziehbar erläutert. Dies gilt insbesondere für die besonderen Anforderungen der Gebäudegeometrie einschließlich der jeweiligen Spannungsproblematik. Die Grundthese „je quadratischer die geometrische Form, desto weniger Bauteiltrennfugen“ zur Vermeidung von Rissbildungen, ist unmittelbar einleuchtend und dem Senat auch aus Fällen im Zusammenhang mit dem Einbau von Estrich bestens bekannt. In die Erläuterung des gerichtlichen Sachverständigen sowie die erstinstanzliche Bewertung fügt sich das vorliegende Schadensbild, da die größte Rissbelastung in den geometrisch anspruchsvolleren Gebäudeteilen Riegel B 2 und 3 entstanden sind. Auf S. 14 ff. des Sachverständigengutachtens vom 09.04.2013, dort (Bl. 476 ff.), sowie die als Anlage zum Protokoll vom 20.11.2013 genommene Kartierung wird Bezug genommen.

13

ccc) Der Senat hat eingehend geprüft, ob die Verantwortlichkeit der Beklagten zu 1 bis 3 wegen eines insoweit erforderlichen, aber fehlenden Sonderwissens abgelehnt werden kann bzw. muss. Eine derartige Entlastung ist jedoch nicht angezeigt. Anders als die Bewehrungsfrage (s.o.) musste zur Fugenplanung kein gesonderter Fachplaner mit gesonderter Aufgabenstellung beigezogen werden. Die Erforderlichkeit eines speziellen Sonderwissens eines bestimmten Fachplaners ist nicht ersichtlich und wird beklagtenseits auch nicht substantiiert behauptet. Im Gegenteil. Die Abhängigkeit von Fugenerfordernis und Gebäudegeometrie betrifft im Wesentlichen Grundkenntnisse der Bauphysik. In diese Betrachtungsweise fügt sich die Bedenkenanmeldung der ehemaligen Beklagten zu 5, die – obwohl kein Fachplaner – bereits am 25.04.2001 die Baubeteiligten vorbildlich prägnant und leicht verständlich auf die Riss- und Fugenproblematik aufmerksam gemacht und sensibilisiert hat (vgl. Anlage B 5 Dr. P.).

14

Die vom Erstgericht angenommene Haftung der Beklagten zu 1 bis 3 begegnet daher keinen berufsrechtlichen Bedenken.

15

c) Gleiches gilt für die Haftung der Beklagten zu 1 bis 3 bzgl. des Mangelkomplexes unzureichende Schutzmaßnahmen betreffend Wände/Stützen/Fundamente in der Tiefgarage.

16

Soweit die Berufungsbegründung auf S. 9 f. die landgerichtliche Annahme (nicht verjährter) Pflichtverletzungen in den Leistungsphasen 1 bis 8 kritisiert, teilt der Senat die vorgebrachten Bedenken der Berufung mit Blick auf den verjährungs- und AGBrechtlichen Aspekt. Unbeschadet hiervon verhilft dies der Berufung nicht zum Erfolg, da der Senat – wie das Erstgericht – Versäumnisse der Beklagten zu 1 bis 3 in der Leistungsphase 9 (Objektbegehungsfehler, keine weitere Prüfung angesichts fehlender hochgezogener Beschichtung) bejaht.

17

aa) Der Einwand der Berufung, dass (optisch erkennbare) Schäden erst 2010/2011 und damit nach Begehung erkennbar waren, hilft nicht weiter. Die Objektbegehung i.R.d. Leistungsphase 9 dient nicht nur dazu, optisch erkennbare Schäden aufzuspüren, zu dokumentieren und ggfls. den Verantwortlichen hierfür zu ermitteln, sondern ist umfassender angelegt. Die – auch in der Berufungsbegründung zitierte – instruktive Kommentierung bei Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 7. Auflage 2009 zu § 15 alt, Rn. 199, führt hierzu (mit Hervorhebung durch den erkennenden Senat) wie folgt aus:

„In erster Linie steht hier die Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Gewährleistungsfristen der bauausführenden Unternehmen. Diese Grundleistung schließt unmittelbar an die entsprechende

Grundleistung in Leistungsphase 8 an. Während der Architekt dort die Aufgabe hat, bis zur Abnahme aufgetretene Mängel spätestens bei dieser festzustellen und auf deren Beseitigung hinzuwirken, muss er jetzt die gleiche Aufgabe nach der Abnahme bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen, welche für die einzelnen bauausführenden Unternehmer maßgebend sind, für den Auftraggeber wahrnehmen. Dabei ist der Wortlaut der HOAI „Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Gewährleistungsfristen“ grundsätzlich dahin zu verstehen, dass der Architekt von sich aus zumindest eine Objektbegehung durchführen muss, bevor die betreffenden, jeweils maßgebenden Verjährungsfristen ablaufen (OLG Hamm BauR 2003, 567; OLG Jena IBR 2008, 166). Bei dieser Gelegenheit hat er das erstellte Objekt bestmöglich dahin zu überprüfen, ob die Bauausführung erkennbar das gehalten hat, was nach den Verträgen mit den bauausführenden Unternehmern in technischer Hinsicht vorauszusetzen war, vor allem auch im Hinblick auf die anerkannten Regeln der Technik (§ 633 BGB bzw. VOB/B § 13 Nr. 1). Die Untersuchung hat in zumutbarer Weise zu erfolgen, d. h. durch Besichtigung, Überprüfung der jeweiligen Funktionen, Befühlen usw. Nähere Untersuchungen, nicht zuletzt gegebenenfalls auch durch Einschaltung von Sonderfachleuten, müssen dann geschehen, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Mängel vorhanden sind, dies jedoch bei der Objektbegehung allein noch nicht abschließend beurteilt werden kann.“

18

Die Objektbegehung dient also nicht nur dazu, optisch erkennbare Schäden aufzunehmen, sondern begründet – stets im Rahmen des Zumutbaren – eine Überprüfungspflicht des Architekten, ob das vertraglich Geschuldete technisch ordnungsgemäß ausgeführt wurde oder Anhaltspunkte für Mängel vorliegen. Wendet man diese Grundsätze an, so hätte im vorliegenden Einzelfall eine nähere Untersuchung/Prüfung der Abdichtungsfrage vorgenommen werden müssen. Dies gilt auch gerade vor dem Hintergrund der senatsbekannten Tatsache, dass die Abdichtungsfrage und der Schutz vor Chlorideintrag/-belastung seit jeher eines der zentralen, wenn nicht das zentrale Thema im Bereich des Tiefgaragenbaus darstellt. Dies gilt auch gerade dann, wenn – wie im vorliegenden Fall – tragende Bauteile mit essenzieller Bedeutung für die Standsicherheit und Funktionalität des Gebäudes betroffen sind.

19

Obschon es neben einer hochgezogenen Abdichtung noch weitere technische Schutzmöglichkeiten gibt, hätte das – mit bloßem Auge feststellbare – Fehlen einer hochgezogenen Beschichtung Veranlassung zur Prüfung gegeben, wie vorliegend das zentrale Abdichtungsproblem gelöst wurde.

20

bb) Da eine entsprechende Überprüfung bereits mittels Durchsicht der Pläne, Ausschreibungen bzw. einfache Rücksprache mit dem Tragwerksplaner erfolgen hätten können und keinen erheblichen zeit- und kostenintensiven Arbeitseinsatz erfordert hätte, sieht der Senat keine Bedenken mit Blick auf die Zumutbarkeitsgrenze. Dies gilt auch und gerade angesichts der Tatsache, dass die Beklagten zu 1 bis 3 von Anbeginn an in das Bauprojekt einbezogen waren und sie alle vorhergehenden Leistungsphasen betreuten. Einer mit hohem Personaleinsatz verbundenen „monatelangen Objektbegehung“ (so die Berufungsbegründung auf S. 11) hätte es hierzu nach Überzeugung des Senats nicht bedurft.

21

cc) Insoweit überzeugt auch der Hinweis der Berufung auf die (geringe) Bewertung der Leistungsphase 9 mit 3% des Gesamthonorars nicht. Die moderate Bewertung rechtfertigt es nicht, den an den Tag zu legenden Sorgfaltsmaßstab zu reduzieren. Steht eines der zentralen technischen Problemstellungen im Tiefgaragenbau inmitten, darf nicht ohne weiteres darauf vertraut werden, dass eine optisch nicht erkennbare Schutzvariante gewählt wurde.

22

dd) In diesem Zusammenhang geht auch der Hinweis der Berufung auf die Entscheidung des OLG Dresden vom 17.6.2010, 10 U 1648/08, ins Leere. Ein „versteckter Mangel“, der beispielsweise erst durch weitere technische Untersuchungen oder Bauteilöffnungen aufzufinden gewesen wäre, liegt gerade nicht vor (s.o.).

23

ee) Soweit die Berufungsbegründung schließlich die fehlende landgerichtliche Auseinandersetzung mit den Ausführungen des Privatgutachters Dr. V. rügt, teilt der Senat die Einschätzung der Klägerseite in der Berufungserwiderung vom 2.2.2026 (dort S. 8 ff.), auf die zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen wird. Die Angaben des Privatsachverständigen entlasten die Beklagten zu 1 bis 3 nicht. Im

Gegenteil. Die Erkennbarkeit der Problematik durch einfache Nachschau in den Ausschreibungsunterlagen und Ausführungsplänen wird vom Privatgutachter sogar ausdrücklich bestätigt.

24

Zusammenfassend ist damit festzustellen, dass die Beklagten zu 1 bis 3 wegen der aufgezeigten Versäumnisse in der Leistungsphase 9 auch für den Mangelkomplex „unzureichende Schutzmaßnahmen betreffend Wände/Stützen/Fundamente in der Tiefgarage“ haften, ohne dass die diskussionsfähigen Erwägungen der Klägerseite zu einer etwaigen Sekundärhaftung (vgl. hierzu S. 4 ff. der Berufungserwiderung) noch vertieft werden müssen.

II.

25

Die Berufungsangriffe sind sorgsam dargetan, überzeugen in der Sache jedoch nicht.

26

Die Beklagten zu 1 bis 3 denken wirtschaftlich. Insoweit empfiehlt der Senat, eine Rücknahme des Rechtsmittels zu prüfen und damit die beinahe zwei Jahrzehnte andauernde Auseinandersetzung mit der Klägerin zu beenden. Im Falle der Berufungsrücknahme ermäßigen sich vorliegend die Gerichtsgebühren von 4,0 auf 2,0 Gebühren (vgl. Nr. 1222 des Kostenverzeichnisses zum GKG).

27

Es besteht Gelegenheit zur Berufungsrücknahme und Stellungnahme bis spätestens 27. März 2026.

28

Binnen gleicher Frist können alle Partei- und Streithelfervertreter zum Streitwert Stellung nehmen. Der Senat beabsichtigt, diesen auf bis zu 410.000,00 € festzusetzen.