

Vertragsgestaltungen hat der 7. Zivilsenat des BGH in seiner Entscheidung v. 17.05.2018 (VII ZR 157/17 - MDR 2018, 862 Rn. 20) wie folgt begründet:

„Die Auslegung von Willenserklärungen ist zwar grundsätzlich Angelegenheit des Tatrichters. Eine revisionsrechtliche Überprüfung findet nur dahin statt, ob Verstöße gegen gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder Denkgesetze vorliegen oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht (vgl. BGH, Urt. v. 31.08.2017 - VII ZR 5/17 - BauR 2018, 99 Rn. 24 = NZBau 2017, 718 m.w.N.). Auch die ergänzende Vertragsauslegung gehört zu dem Bereich tatrichterlicher Feststellung, die grundsätzlich nur eingeschränkt von dem Revisionsgericht überprüft werden kann (vgl. BGH, Urt. v. 15.10.2014 - XII ZR 111/12 - NZM 2015, 211 Rn. 65; BGH, Urt. v. 17.04.2002 - VIII ZR 297/01 - NJW 2002, 2310 Rn. 18 m.w.N.)“.

Rn. 21: „Etwas anderes gilt jedoch bei der (ergänzenden) Auslegung von typischen Vertragsgestaltungen, die über den Bezirk des Berufungsgerichts hinaus regelmäßig mit gleichförmigem Inhalt im geschäftlichen Verkehr verwendet werden. Solche Verträge unterliegen im Interesse einer einheitlichen Handhabung einer vollen inhaltlichen Überprüfung durch das Revisionsgericht (vgl. BGH, Urt. v. 07.11.2012 - XII ZR 41/11 - NZM 2013, 148 Rn. 16; BGH, Urt. v. 24.01.2008 - III ZR 79/07 - NJW-RR 2008, 562 Rn. 11; BGH, Urt. v. 11.10.2005 - XI ZR 395/04 - BGHZ 164, 286, 292 Rn. 25; vgl. auch Busche in: MünchKomm BGB, 7. Aufl. § 133 Rn. 70)“.

Explizite Erwägungen zu den Voraussetzungen einer Prüfungskompetenz des BGH anhand dieser Grundsätze fehlen in der Urteilsbegründung des Besprechungsurteils.

4

Schadensersatz auf Vorfinanzierung eines Vorschusses gegen bauüberwachenden Architekten

Leitsätze:

1. Bei dem gegen den Architekten gerichteten Schadensersatzanspruch wegen Mängeln des Bauwerks, die auf seine Planungs-

oder Überwachungsfehler zurückzuführen sind, handelt es sich der Sache nach um einen Schadensersatz neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB, denn die Mängel des Bauwerks können, wenn sie bereits eingetreten sind, nicht durch Nacherfüllung der Architektenleistung noch beseitigt werden. Die Bauwerksschäden sind als Folgeschäden anzusehen und ohne Fristsetzung zur Nacherfüllung erstattungsfähig.

2. Dieser Vorschussanspruch ist auf Zahlung eines Geldbetrages gerichtet, auch wenn die Auftraggeberin bisher nur plant, den Werkmangel beseitigen zu lassen und nicht bereits mit einer Verbindlichkeit belastet ist, von der sie Freistellung verlangen könnte.

3. Von einer bisher nicht erfolgten Mängelbeseitigung kann nicht auf eine fehlende Mängelbeseitigungsabsicht geschlossen werden. Die Auftraggeberin ist berechtigt, das mangelhafte Werk zu nutzen und mit der Mängelbeseitigung bis zur Zahlung des zweckgebundenen Vorschusses zu warten, selbst wenn sie finanziell zur Tragung der Mängelbeseitigungskosten in der Lage wäre.

Anmerkung zu OLG Frankfurt, Urteil vom 16.09.2024, 29 U 61/23

von **Dr. Kristina Plank**, RA'in und FA'in für Bau- und Architektenrecht, von Boetticher Rechtsanwälte Partnerschaftsgesellschaft mbB, München

A. Problemstellung

Das OLG Frankfurt hatte über die gesamtschuldnerische Haftung eines Architekten wegen der Verletzung von Bauüberwachungspflichten zu entscheiden. Es hat sich ausführlich mit dem Umfang und der Intensität dieser Pflichten auseinandergesetzt, die stets abhängig von den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen sind.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Klägerin hatte mit der Beklagten im Oktober 2006 einen Generalplanervertrag geschlossen, wonach die Beklagte sämtliche Architekten- und Ingenieurleistungen gemäß den Leistungspha-

sen 1 bis 9 nach § 15 HOAI zu erbringen hatte. Zu den Leistungen zählte auch die Planung des Fußbodenaufbaus einschließlich des Teppichbodens und die Erstellung des Leistungsverzeichnisses.

Die Klägerin beauftragte die Nebenintervenientin zu 1) mit der Ausführung der Teppichbodenarbeiten, die die Lieferung und Verlegung des Teppichbodens durch die Nebenintervenientin zu 2) ausführen ließ. Im November 2010 hat die Klägerin die Leistungen der Nebenintervenientin zu 1) abgenommen. Im März 2011 wurden die Arbeiten zur Beseitigung der bei Abnahme festgestellten Mängel kontrolliert. Die Klägerin einigte sich mit der Nebenintervenientin zu 1) hinsichtlich des Gewerks „Teppichboden“ auf einen Minderungsbetrag.

Am 04.05.2012 nahm die Klägerin die Leistungen der Beklagten der Leistungsphasen 1 bis 8 ab. Im Jahr 2014 stellte die Klägerin Mängel am Teppichboden, unter anderem Wellen und Schüsselungen fest. Der Teppichboden löste sich großflächig vom Untergrund und die Stöße von Teppichfliesen lösten sich. Die Klägerin beantragte daraufhin die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens.

Das Landgericht hatte entschieden, dass die Klägerin von der Beklagten die Leistung eines abrechenbaren Vorschusses aus den §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB verlangen könne. Die Beklagte hafte dem Grunde nach auf Schadensersatz, weil sie Bauüberwachungspflichten schuldhaft verletzt habe und der Klägerin dadurch ein Schaden entstanden sei. Die Mängel des Fußbodenbelags seien unstrittig und im Übrigen erwiesen.

Die Beklagte führte hiergegen an, sie habe sich darauf verlassen dürfen, dass die Nebenintervenientin zu 1) die Verlegung des Teppichbodens entsprechend dem Leistungsverzeichnis vornehmen werde. Der Abzug „Neu für Alt“ sei zu gering und der Kostenvorschuss umfasse nicht die Kosten für das Ausräumen der Büroräume und das Umsetzen der Mitarbeiter während der Sanierung.

Das OLG Frankfurt hat die Berufung als unbegründet zurückgewiesen, da der Klägerin ein Anspruch auf Zahlung eines Schadensersatzanspruchs auf Vorfinanzierung eines Vorschusses aus § 634 Nr. 4 BGB i.V.m. § 280 BGB wegen

Mängeln der Objektüberwachungsleistung zustand. Der Architekt schuldet dem Besteller gemäß den §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB Schadensersatz wegen der von ihm zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben. Es handelt sich insoweit um Schadensersatz neben der Leistung, denn die Mängel des Bauwerks können durch Nacherfüllung der Architektenleistung nicht mehr beseitigt werden (Rn. 25). Mit dem Schadensersatzanspruch neben der Leistung gemäß § 280 Abs. 1 BGB kann Ersatz für Schäden an anderen Rechtsgütern des Bestellers oder an dessen Vermögen beansprucht werden. Die Bauwerksschäden sind als Folgeschäden anzusehen und ohne Fristsetzung zur Nacherfüllung erstattungsfähig.

Dieser Vorschussanspruch sei auf Zahlung eines Geldbetrages gerichtet, auch wenn die Klägerin bisher nur plant, den Werkmangel beseitigen zu lassen und nicht bereits mit einer Verbindlichkeit belastet ist, von der sie Freistellung verlangen könnte (Rn. 26). Aus den §§ 634 Nr. 2, 637 BGB ergebe sich, dass der Schutz des Leistungsinteresses im Werkvertragsrecht einen Vorschussanspruch des Bestellers erfordert, um diesem Nachteile und Risiken einer Vorfinanzierung der Mängelbeseitigung abzunehmen. Der Architekt habe dem Besteller die Mittel, die dieser zur Kompensation des verletzten Interesses benötigt, als Schadensersatz zur Verfügung zu stellen.

Das OLG Frankfurt ging davon aus, dass das Landgericht zutreffend festgestellt hatte, dass die Beklagte jedenfalls die sie treffende Pflicht der Bauüberwachung hinsichtlich der nicht aufgetragenen Grundierung schuldhaft verletzt habe und der Klägerin dadurch ein Schaden entstanden sei (Rn. 27). Die Beweisaufnahme habe ergeben, dass die Beklagte hätte erkennen können und müssen, dass die erforderliche Grundierung des Bodens vor Aufbau des Teppichbodens unterblieben sei (Rn. 28).

Das Gericht führt aus, dass der Architekt als werkvertraglichen Erfolg eine mangelfreie Überwachung der Bauleistung, nicht aber unmittelbar die Mangelfreiheit der Bauleistung selbst schuldet und der Architekt nicht verpflichtet ist, sich ständig auf der Baustelle aufzuhalten (Rn. 29). Er müsse aber bei Beginn der Arbeiten einweisen, bei Durchführung der Arbeiten stichprobenhaft überprüfen und am Ende kontrol-

lieren. Handwerkliche Selbstverständlichkeiten wie das Verlegen von Fußböden habe er nicht mit der gleichen Intensität zu kontrollieren, wie Bauleistungen, die besondere Gefahrenquellen mit sich bringen. Weiter führt das OLG Frankfurt aus, dass eine (erheblich) fehlerhafte Bauleistung regelmäßig ein Indiz für eine unzureichende Überwachungsleistung sei.

Der Sachverständige hatte dem Gericht zufolge festgestellt, dass eine Grundierung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erforderlich gewesen wäre. Das im Leistungsverzeichnis ausdrücklich vorgesehene Anschleifen und Absaugen habe das Grundieren nicht ersetzen können (Rn. 31). Das Fehlen dieser Grundierung hätte die Beklagte dem Gericht zufolge bei ordnungsgemäßer Überwachung der Bauleistung der Nebenintervenientinnen zu 1) und 2) erkennen können und müssen und zum Anlass nehmen müssen, auf die Grundierung rechtzeitig hinzuwirken. Die Beklagte habe sich im Rahmen der gebotenen Bauüberwachung nicht darauf verlassen dürfen, dass die Nebenintervenientin zu 1) entsprechend dem Leistungsverzeichnis die Verlegung nach den Herstellerrichtlinien vornehme (Rn. 34).

Dem OLG Frankfurt zufolge kam es im vorliegenden Fall nicht darauf an, ob es sich bei der Aufbringung der Grundierung um eine „gefährträchtige Leistung“ gehandelt habe, die direkt bei ihrer Ausführung zu kontrollieren gewesen wäre. Jedenfalls habe die Beklagte bei dem Teppichaufbau von 3.000 Quadratmetern zumindest Stichproben geschuldet, bei denen das Fehlen der Grundierung aufgefallen wäre. Die Teppichbodenverlegung auf 3.000 Quadratmetern sei wegen des reinen Umfangs und des damit einhergehenden großen Schadenspotenzials als besonders überwachungspflichtige Arbeit einzustufen, die jedenfalls stichprobenartig zu überprüfen gewesen sei (Rn. 37). Für Bauleistungen, die eine wichtige Bedeutung für das Bauwerk haben, gelte unabhängig von ihrer Gefahrgeneignis eine erhöhte Überwachungspflicht.

Das Gericht führt weiter aus, dass es angesichts des eingetretenen erheblichen Mangels am Gewerk Teppichboden Sache der Beklagten gewesen wäre, darzulegen, was sie an Überwachungsmaßnahmen im Hinblick auf den konkre-

ten Mangel geleistet habe. Dies habe sie nicht getan (Rn. 38).

Die Pflichtverletzung der Beklagten habe auch zu einem kausalen Schaden geführt. Es sei bei der Feststellung von Bauwerksmängeln bereits in der Bauphase davon auszugehen, dass der Unternehmer bei einem entsprechenden Hinweis des Architekten den entdeckten Mangel behoben hätte (Rn. 40).

Da die festgestellte Pflichtverletzung der Beklagten bei der Bauaufsicht jedenfalls mitursächlich auch für den über die fehlende Grundierung hinausgehenden Schaden am Gebäude der Klägerin gewesen sei, hafte die Beklagte gegenüber dem Besteller in vollem Umfang (Rn. 41). Der Ursachenzusammenhang zwischen Pflichtverletzung und dem Eintritt des daraus erwachsenen allgemeinen Vermögensschadens gehöre zur haftungsausfüllenden Kausalität, für deren Nachweis die in § 287 ZPO vorgesehenen Beweiserleichterungen gelten.

Der Sachverständige hatte festgestellt, dass verschiedene Faktoren für die Mängel des Teppichbodens mitursächlich waren. Dem Gericht zufolge kommt es nicht darauf an, ob der Schaden möglicherweise geringer ausgefallen wäre, falls nur die Grundierung gefehlt hätte, weil die fehlende Grundierung jedenfalls mitursächlich dafür gewesen sei, dass neue Teppichfliesen verlegt werden mussten (Rn. 48). Dies genüge für eine volle Haftung der Beklagten. Die haftungsausfüllende Kausalität werde erst unterbrochen, wenn ein Schaden allein und ausschließlich durch einen anderen Mangel eines weiteren Unternehmers herbeigeführt werde und der erste Mangel auf den zweiten Mangel nicht einwirke.

Auch die Höhe des zu leistenden Vorschusses sei zutreffend ermittelt worden. Der Vorschussanspruch umfasse die zukünftig anfallende Umsatzsteuer (Rn. 51). Die Klägerin habe den Vorschuss nach Mangelbeseitigung abzurechnen. Die Kosten für das Ausräumen der Büroräume und das Umsetzen der Mitarbeiter seien als Kosten von erforderlichen Nebenarbeiten umfasst (Rn. 53). Solche Kosten seien von eigenen Mietkosten und Personalkosten des Anspruchstellers abzugrenzen (Rn. 54).

Das Landgericht hatte einen Abzug „Neu für Alt“ i.H.v. 69.625 Euro bereits rechtskräftig festge-

stellt. Soweit die Beklagte einen darüberhinausgehenden Abzug forderte, führte das Oberlandesgericht aus, dass sich ein Auftraggeber nicht auf die Nutzung des fehlerhaften Werks über längere Zeit verweisen lassen muss, wenn die verlängerte Nutzungsdauer darauf beruht, dass sich die Beklagte dauerhaft und trotz Leistungsaufforderungen ihrer Einstandspflicht entzogen hat (Rn. 55). Irrelevant ist dem OLG Frankfurt zufolge außerdem, ob die Klägerin finanziell in der Lage wäre, die Mangelbeseitigungskosten vorzufinanzieren, weil die Auftraggeberin durch den Kostenvorschuss in die Lage versetzt werden soll, die Nachbesserung ohne den Einsatz eigener Mittel von dritter Seite durchführen zu lassen.

Der Vergleich, den die Klägerin mit der Nebenintervenientin zu 1) wegen Mängeln der Verlegearbeiten geschlossen hatte, schlägt dem Oberlandesgericht zufolge – wie das Landgericht bereits angenommen hatte – nicht auf die Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte durch, weil die Klägerin bei Vergleichsschluss nicht wusste, dass ein Mangel zusätzlich in der unterlassenen Grundierung bestanden hat (Rn. 56). Außerdem habe ein Erlass gegenüber einem Gesamtschuldner im Zweifel nur Einzelwirkung (Rn. 57) und sei ein abweichender übereinstimmender Parteiwille nicht ausreichend vorgetragen.

Schließlich treffe die Klägerin auch kein Mitverschuldensvorwurf. Eine Mangelhaftigkeit des Materials falle nicht in ihren Verantwortungsbereich und eine zu niedrige Luftfeuchtigkeit sei nicht von der Klägerin zu vertreten (Rn. 59). Die für den im Wege des Schadensersatzanspruches geltend gemachten Vorschuss erforderliche Mangelbeseitigungsabsicht ist auch dann anzunehmen, wenn die Mängel bisher nicht beseitigt wurden. Die Klägerin darf mit der Mangelbeseitigung bis zur Zahlung des zweckgebundenen Vorschusses warten. Die Beklagte ist vor einer Überzahlung geschützt, weil ihr ein Rückzahlungsanspruch zusteht, wenn die Klägerin die Mängel nicht innerhalb einer angemessenen Zeitspanne durchführt (Rn. 60).

C. Kontext der Entscheidung

Die Entscheidung des OLG Frankfurt bewegt sich im Rahmen der ständigen Rechtsprechung. Das OLG Stuttgart hat bereits in einem Urteil aus dem Jahr 2010 (OLG Stuttgart, Urt. v.

30.11.2010 - 10 U 67/10 - BauR 2012, 1987) entschieden, dass der Anspruch gegen den Architekten wegen einer schuldhaft mangelhaften Planung gemäß § 280 Abs. 1 BGB auch Bauwerksschäden umfasst, weil sie als Folgeschäden der mangelhaften Planung und nicht als Mangelschaden anzusehen sind (vgl. hierzu auch Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 11. Teil, Rn. 731).

Auch hat der BGH entschieden, dass der Schadensersatzanspruch gegen den Architekten wegen Planungs- oder Überwachungsfehler auf Zahlung eines Geldbetrages gerichtet ist und dass der Architekt dem Besteller als Schadensersatz die Mittel zur Verfügung zu stellen hat, die dieser zur Kompensation des verletzten Interesses benötigt (BGH, Urt. v. 22.02.2018 - VII ZR 46/17 Rn. 59).

Gefestigter Rechtsprechung entspricht es auch, dass der bauüberwachende Architekt dafür zu sorgen hat, dass das Bauwerk plangerecht und frei von Mängeln entsteht und zur Vollendung kommt und dass der Umfang und die Intensität der Überwachungstätigkeit von den konkreten Anforderungen der Baumaßnahme und den jeweiligen Umständen des Einzelfalls abhängen (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 11. Teil, Rn. 812). Der Architekt muss bei einfachen, gängigen Arbeiten nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein, um die Arbeiten zu kontrollieren (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 11. Teil, Rn. 812). Als solche einfache, gängige Arbeit wird grundsätzlich auch das Verlegen von Fußböden oder Platten eingestuft (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 11. Teil, Rn. 812). Zutreffend sind auch die Ausführungen des Oberlandesgerichts, wonach eine erhöhte Überwachungspflicht besteht, soweit Bauabschnitte besondere Gefahrenquellen mit sich bringen und wonach die Intensität der Überwachungspflicht bei schwierigen Arbeiten und Arbeiten mit großer Bedeutung steigt (Kniffka/Koebler/Jurgeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 11. Teil, Rn. 813 f.).

Soweit das OLG Frankfurt dann weiter feststellt, dass eine Pflichtverletzung vorliegt, weil die Beklagte nicht darauf hingewirkt hat, dass die erforderliche Grundierung vor Beginn der

Verlegearbeiten aufgebracht wurde, handelt es sich um eine Einzelfallentscheidung. Das Gericht hat auf der Grundlage des Sachverständigen-gutachtens angenommen, dass eine Grundierung erforderlich gewesen wäre. Dass der Architekt den Ausführungsfehler in Form des Fehlens der Grundierung hätte erkennen müssen, begründet das Gericht dann damit, dass bei einem Teppichaufbau von 3.000 Quadratmetern zumindest Stichproben geschuldet waren und dass der Beklagten das Fehlen der Grundierung bei der Durchführung solcher Stichproben hätte auffallen müssen (Rn. 37). Das Gericht stuft die Teppichbodenverlegung unabhängig von ihrer Gefahreträchtigkeit wegen des „reinen Umfangs“ und des damit einhergehenden „großen Schadenspotenzials“ als besonders überwachungspflichtige Arbeit ein, die jedenfalls stichprobenartig zu überprüfen war. Ob diese Begründung der ständigen Rechtsprechung entspricht, kann im Ergebnis wohl offenbleiben, weil – wie das Oberlandesgericht auch ausgeführt hat – Einigkeit darüber besteht, dass der Architekt auch bei einfachen und gängigen Arbeiten die Durchführung von stichprobenhaften Überprüfungen an Ort und Stelle schuldet (Kniffka/Koebler/Jurjeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 11. Teil, Rn. 812). Es bedarf daher wohl nicht des Verweises auf den großen Umfang des hier zu verlegenden Teppichs und auch nicht auf das große Schadenspotenzial. Auch wenn das Verlegen von Teppichboden grundsätzlich als einfache und gängige Arbeit bzw. als handwerkliche Selbstverständlichkeit zu qualifizieren ist, schuldet der bauüberwachende Architekt während der Ausführung der Arbeiten stichprobenhafte Überprüfungen an Ort und Stelle und aufgrund der Ausführungen des Sachverständigen konnte in dem vorliegenden Fall wohl angenommen werden, dass der Architekt das Fehlen der erforderlichen Grundierung bei Durchführung solcher Stichproben feststellen hätte können. Die Beklagte hat ihre Bauüberwachungspflicht damit verletzt.

Gefestigter Rechtsprechung entsprechen wieder die Ausführungen des Oberlandesgerichts dazu, dass auch die Mitursächlichkeit der schuldhaften Verletzung der Bauaufsichtspflicht eines Architekten für einen Bauwerksschaden zur vollen Haftung des Architekten gegenüber dem Auftraggeber führt (BGH, Urt. v. 16.05.2002 - VII ZR 81/00) und dass für die Darlegung des Ursachenzusammenhangs zwi-

schen der Pflichtverletzung und dem Eintritt des daraus erwachsenen Vermögensschadens die in § 287 ZPO vorgesehenen Beweiserleichterungen gelten (BGH, Urt. v. 03.12.1999 - IX ZR 332/98; Kniffka/Koebler/Jurjeleit/Sacher, Kompendium des Baurechts, 5. Aufl. 2020, 5. Teil, Rn. 382). Für den Vorschussanspruch gegen den Architekten war es deshalb irrelevant, inwieweit der Schaden auch auf ein Planungsver-schulden der Beklagten, auf eine fehlerhaft aufgetragene Fixierung oder auf Materialfehler der Teppichplatten zurückzuführen war (Rn. 49).

Soweit das Gericht dem Landgericht insoweit zustimmt, dass sich die Einigung auf einen Minderungsbetrag mit der Nebenintervenientin zu 1) nicht auf die Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte durchschlage, weil die Klägerin dies in Unkenntnis des Umstandes getan habe, dass ein Mangel zusätzlich in der unterlassenen Grundierung bestanden habe (Rn. 56), mag das im Ergebnis möglicherweise zutreffend sein. Dem Sachverhalt ist nicht zu entnehmen, ob der Mangel, für den eine Minderung gewährt wurde, nach der Beseitigung der hier gegenständlichen Mängel verbleiben würde oder nicht. Dies dürfte aber maßgeblich sein für die Frage, ob die Klägerin sich die Minderung auf den Vorschussanspruch anrechnen lassen muss, wenn nach der Mangelbeseitigung der der Minderung zugrunde liegende Mangel beseitigt wäre. In diesem Fall wäre die Berechtigung der Minderung wohl nachträglich weggefallen und es wäre nicht angemessen, wenn der Auftraggeber am Ende ein (vollständig) mangelfreies Werk erhält und trotzdem den Minderungsbetrag behalten darf.

D. Auswirkungen für die Praxis

Die Entscheidung zeigt erneut, dass der Architekt die Bauüberwachung ernst zu nehmen hat und sich grundsätzlich nicht darauf verlassen darf, dass die ausführenden Unternehmen die Leistungen fachgerecht und mangelfrei erbringen werden. Die gesamtschuldnerische Haftung des Architekten erleichtert dem Bauherrn zu Recht die Inanspruchnahme – gerade wenn aus technischer Sicht nicht eindeutig ist, welche Umstände inwieweit mitursächlich für die Entstehung des Schadens waren.

Ungeachtet der Frage, ob die Minderung im vorliegenden Fall auch nach der Mangelbeseiti-

gung berechtigt ist, ist dem Auftraggeber in jedem Fall zu raten, bei Vergleichen mit einzelnen Beteiligten Vorsicht walten zu lassen.

5

Architektenrecht: Abwägung zwischen Urheberrecht und Eigentum

Orientierungssatz zur Anmerkung:

Zum Kreis der urheberrechtlich geschützten Werke zählen auch Werke der Baukunst, soweit sie persönliche geistige Schöpfungen sind, also einen solchen Grad individueller ästhetischer Prägung erreichen, dass von einer künstlerischen Leistung gesprochen werden kann. Das Interesse des Urhebers am Fortbestehen eines Bauwerks tritt in aller Regel hinter die Interessen des Gebäudeeigentümers an einer anderweitigen Gebäudenutzung und einer damit einhergehenden Zerstörung des Kunstwerks zurück, sofern sich nicht aus den Umständen des Einzelfalls etwas anderes ergibt.

Anmerkung zu OLG Brandenburg, Urteil vom 22.10.2024, 6 U 58/22

von **Prof. Dr. Peter Fischer**, RA, Notar und FA für Bau- und Architektenrecht, Anwaltspartnerschaft von Appen, Fischer & Schonebeck mbB, Oldenburg

A. Problemstellung

Der Widerspruch zwischen dem Interesse des Urhebers am Erhalt des von ihm entworfenen Gebäudes und dem Interesse des Eigentümers, sein Gebäude abzureißen und neu zu errichten, ist Gegenstand der Entscheidung.

B. Inhalt und Gegenstand der Entscheidung

Die Parteien streiten um Urheberrechte der Architekten an einem als Teil einer Wohnanlage von ihnen entworfenen und geplanten Gebäude, dem sog. „Terrassenhaus“ in Potsdam. Die Klägerin beabsichtigte als Eigentümerin den Abriss des mit Baumängeln behafteten und seit mehreren Jahren leerstehenden Mehrfamilien-

wohnhauses und die Errichtung eines Neubaus. Die Klägerin, das kommunale Wohnungsbauunternehmen der Stadt Potsdam, beauftragte im Jahre 1996 die beklagten Architekten mit der Planung und Bauüberwachung des Bauvorhabens „Zentrum Ost“, zu dem das Terrassenhaus gehört. Die Wohnanlage wurde zwischen 1998 und 2002 errichtet. Die Klägerin ist der Auffassung, dass die Beklagten ihr Urheberrecht nicht gegenüber ihrem Interesse, das Gebäude, welches mit wirtschaftlichem Aufwand nicht zu sanieren sei, abzureißen, geltend machen können.

Dieser Auffassung folgte letztendlich auch das OLG Brandenburg. Nach § 97 UrhG kann auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, wer das Urheberrecht widerrechtlich verletzt. Ein solches Recht stellt das in § 14 UrhG gewährleistete Entstellungsverbot dar, dass dem Urheber das Recht einräumt, eine Entstellung oder andere Beeinträchtigungen seines Werkes zu verbieten, die geeignet sind, seine berechtigten geistigen und persönlichen Interessen am Werk zu gefährden.

Das von den Beklagten als Urheber errichtete Terrassenhaus stellt ein urheberrechtlich geschütztes Werk dar. Zu dem Kreis der geschützten Werke nach § 2 Abs. 1 UrhG werden auch Werke der Baukunst gezählt, soweit sie persönliche geistige Schöpfungen sind (§ 2 Abs. 2 UrhG), also einen solchen Grad individueller ästhetischer Planung erreichen, dass von einer künstlerischen Leistung gesprochen werden kann (vgl. BGH, Urt. v. 29.04.2021 - I ZR 193/20). Das setzt voraus, dass die Schaffung eines Bauwerkes nicht so durch technische Erwägungen, Regeln oder andere Normen bestimmt worden ist, dass der künstlerischen Freiheit kein Raum gelassen wird, sondern es sich um ein die freie kreative Entscheidung des Urhebers zum Ausdruck bringendes Original handelt, in dem sich seine Persönlichkeit widerspiegelt und das eine nicht zu geringe Gestaltungshöhe aufweist. Übliche Wohnhäuser und vergleichbare Zweckbauten sind danach regelmäßig nicht schutzfähig, es sei denn, es liegen besondere gestalterische Elemente vor, die über das vom technisch-konstruktiven oder vom Gebrauchszweck Vorgegebene oder Übliche hinausgehen und die Individualität zum Ausdruck bringen (vgl. OLG Karlsruhe, Urt. v. 03.06.2013 - 6 U 72/12). Das OLG Brandenburg stellt ohne die Einholung eines Sachverständigengutachtens fest, da der Senat als fachspezifischer