

Gericht: Hanseatisches Oberlandesgericht Hamburg Commercial Court I
Entscheidungsdatum: 01.04.2026
Rechtskraft: ja
Aktenzeichen: I CC 2/25
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Normen: § 195 BGB, § 199 BGB, § 214 Abs 1 BGB, § 307 Abs 1 BGB, § 307 Abs 2 BGB ... mehr

Tenor

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten der Nebenintervention trägt die Klägerin.

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

Tatbestand

- 1 Die Klägerin macht Schadensersatzansprüche aus einem Projektsteuerungsvertrag geltend.
- 2 Die Klägerin beabsichtigte im Jahr 2015, das in ihrem Eigentum stehende Grundstück in Hamburg mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und Keller neu zu bebauen. Hierzu war vorgängig der Abriss des auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäudes erforderlich.
- 3 Für im Rahmen dieses Projektes während der Planungs- und Bauphase zu erbringende Projektsteuerungsleistungen unterbreitete die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die S.H. GmbH mit Datum vom 15.05.2015 der Klägerin ein Angebot mit Leistungsbeschreibung (Anlage B 1). Die S.H. GmbH wurde am 20.08.2024 auf die Beklagte verschmolzen (vgl. Anlage K 1), sodass nachfolgend einheitlich von „der Beklagten“ gesprochen wird.
- 4 Die Beklagte übermittelte der Klägerin im Mai 2015 außerdem den Entwurf eines Projektsteuerungsvertrages (Anlage K 27). Sie schloss unter dem 10.08./01.09.2015 schließlich einen Projektsteuerungsvertrag mit der Klägerin (Anlage K 2). Diesem Projektsteuerungsvertrag wurde als Anlage 1 das o.a. Angebot vom 15.05.2015 (Anlage B 1) beigelegt.
- 5 Zeitgleich mit den Planungen der Klägerin entwickelte auch der Nachbar des nördlich angrenzenden Grundstücks, L.H., ein eigenes Neubauprojekt, welches ebenfalls über eine Tiefgarage verfügen sollte. Die Klägerin suchte die Abstimmung mit dem Nachbar L.H. wegen der absehbar parallelen Bautätigkeit auf beiden Grundstücken, u.a. in einer ausführlichen Besprechung vom 19.10.2015. Die Beklagte erstellte hieran anknüpfend mit Datum vom 03.03.2016 eine Ausarbeitung zu „Nachbarschaftlichen Belangen“ (vgl. Anlage K 5). Am 09.03.2016 führte Frau H., eine Mitarbei-

terin der Beklagten, mit den Geschäftsführern der Klägerin und dem hiesigen Klägervertreter, eine Telefonkonferenz zu einer mit dem Nachbarn L.H. abzuschließenden „Nachbarschaftlichen Vereinbarung“. Die Ergebnisse der Besprechung fasste Frau H. in einer E-Mail vom 10.03.2016 (Anlage B 10) zusammen und übermittelte mit dieser Mail auch den „finalen“ Entwurf einer Nachbarschaftlichen Vereinbarung mit dem Nachbarn L.H.. Eine „Nachbarschaftliche Vereinbarung“ wurde mit L.H. indessen zunächst nicht abgeschlossen.

- 6 Zum technischen Hintergrund ist Folgendes festzustellen: Da beide Bauvorhaben mit ihrer Tiefgarage in ungefähr gleicher Tiefe enden sollten, kam es entscheidend darauf an, wer mit den Bauarbeiten beginnt und welche baulichen Maßnahmen zusätzlich notwendig sind, damit der dann später bauende Nachbar problemlos ein Bauvorhaben durchführen kann. Aus der Planung des Ingenieurbüros K. pp. (Anlage K 6) ist ersichtlich, dass der zuerst mit dem Bau beginnende Nachbar L.H. eine unter seiner Tiefgarage zu errichtende Fundamenttieferführung erstellen musste, damit die Klägerin dann ihrerseits ihre Baugrube ohne Probleme für das Nachbarbauvorhaben später errichten konnte. Das Fundament hätte um ca. 0,5 m vertieft werden müssen, um eine komplikationslose Erstellung der klägerischen Baugrube zu ermöglichen.
- 7 Frau H. von der Beklagten wandte sich per Mail vom 09.06.2016 an J.M. von der Projektsteuerin des Nachbarn L.H., der Firma P. Projekt GmbH, zwecks Abstimmung eines Termins zur Besprechung der „Schnittstellen“ der beiden Bauprojekte (vgl. Anlage K 8). Nach weiterer Korrespondenz kam diese Besprechung dann am 15.06.2016 zustande. Teilnehmer der Besprechung waren S.M., die Prokuristin der Klägerin, Dipl.-Ing. Ke. von der Tragwerksplanerin der Klägerin, d.h. der Fa. ---, M.D., der Bauleiter des Büros --- Architekten, der hiesigen Nebenintervenientin der Beklagten, sowie C.L., eine Mitarbeiterin der Beklagten und für die Bauherrenseite L.H. J.M. sowie jeweils ein Vertreter des Architekten und des Statikers des Nachbarn L.H.. Die Beteiligten auf der Seite der Klägerin kamen überein, dass das Protokoll des Termins vom 15.06.2016 von Herrn M.D. erstellt werden sollte.
- 8 Am 20.07.2016 wandte sich Frau H. von der Beklagten per E-Mail (Anlage B 7) an Herrn M.D.. In der Mail heißt es u.a.: „Wann können Sie uns die Gesprächsnotiz des Treffens mit Herrn J.M. und dem Planungsteam L.H. zur Baugrubenabstimmung zusenden? Bitte beachten Sie vor Versand, dass in der letzten KOB vereinbart wurde, dass der Schnitt 2 aus dem Baugrubenkonzept (Anlage Protokoll 07.07) als Gesprächsergebnis mit angehängt werden soll.“ Herrn M.D. erstellte daraufhin mit Datum vom 21.07.2016 eine Gesprächsnotiz in Bezug auf das Treffen vom 15.06.2016 (Anlage K 7) und übermittelte diese an Frau C.L. von der Beklagten. Frau C.L. antwortete hierauf per Mail vom 27.07.2016 (Anlage B 3), die in „cc“ auch an die Prokuristin der Klägerin adressiert wurde. Eine Antwort seitens der Nebenintervenientin erfolgte hierzu zunächst nicht.
- 9 Am 29.07.2016 unterzeichneten die Geschäftsführer der Klägerin und der Nachbar L.H. schließlich eine Nachbarschaftliche Vereinbarung (Anlage K 4). In Ziff. 2.3 Abs.2 der Nachbarschaftlichen Vereinbarung heißt es:
- 10 „Beide Parteien planen die Errichtung einer Tiefgarage im Bereich ihres Bauvorhabens. Die Tiefgarage wird entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze geführt. Notwendige Unterfangungs- oder Rückverankerungsarbeiten an der jeweils errichteten Tiefgarage werden ausdrücklich von den anderen Bauherren gestattet. Es ist darauf zu achten, dass eine konstruktive Trennung zwischen den Tiefgaragenwänden ordnungsgemäß errichtet

wird. Die Parteien werden die konkreten baulichen Maßnahmen zur Errichtung der jeweiligen Tiefgarage noch gesondert kurz vor Beginn der Bauarbeiten abstimmen und konkrete Regelungen zu den jeweils zu treffenden Maßnahmen finden.“

- 11 Mit einer Mail vom 06.09.2016 (Anlage B 8) antwortete Herr M.D. von der Nebenintervenientin auf die o.a. Mail von Frau C.L. vom 27.07.2016 und übersandte eine finale Version der Gesprächsnotiz betreffend die Besprechung vom 15.06.2016. Frau C.L. antwortete hierauf per Mail vom 06.09.2016 (Anlage B 9) und gab hierin u.a. eine Empfehlung zur Übersendung der Gesprächsnotiz an Herrn J.M.. Zu dieser Zeit verhandelte die Beklagte bereits mit der Klägerin über die einvernehmliche Aufhebung des Projektsteuerungsvertrages.
- 12 In der Folge begannen die Bauarbeiten auf dem Grundstück L.H. einschließlich der Erstellung der Tiefgarage auf dem Grundstück L.H., wobei der genaue Zeitpunkt des Baubeginns auf dem Grundstück L.H. nicht feststeht.
- 13 Mit Schreiben vom 17.10.2016 (Anlage B 2) bestätigte die Klägerin die einvernehmliche Aufhebung des Projektsteuerungsvertrages mit Wirkung zum 30.09.2016. Die Beklagte erteilte der Klägerin mit Datum vom 20.10.2016 ihre Schlussrechnung (Anlage B 5) über einen Restbetrag von 23.205,00 € mit einem Zahlungsziel bis zum 10.11.2016. Innerhalb der gesetzten Zahlungsfrist bezahlte die Klägerin die Schlussrechnung vorbehaltlos.
- 14 Im Februar 2017 begannen dann die Arbeiten für die Errichtung des Neubaus auf dem Grundstück der Klägerin. Die Klägerin stellte im Zuge der Errichtung der Baugrube auf ihrem Grundstück fest, dass der Nachbar L.H. die in den Abstimmungen mit der Klägerseite thematisierte Fundamenttieferführung zum Zweck der konstruktiven Trennung der Tiefgaragen nicht vorgenommen hatte. Die Klägerin wandte sich daraufhin an den Nachbarn L.H.. Die Nebenintervenientin übermittelte das o.a. Protokoll des Termins vom 15.06.2016 erstmals im Februar 2017 an Herrn J.M.. Herr L.H. teilte daraufhin mit, dass er selbst an der Besprechung vom 15.06.2016 nicht teilgenommen habe. Er bestritt, dass es eine wirksame und für ihn rechtsverbindliche Vereinbarung gegeben hat. Die Klägerin führte die Baumaßnahme auf ihrem Grundstück durch, wobei sie gesonderte Maßnahmen im Hinblick auf die an der Tiefgarage des Nachbargrundstücks fehlende Fundamenttieferführung ergriff.
- 15 Mit Klagschrift vom 07.11.2018 (Anlage K 9) erhob die Klägerin Klage gegen den Nachbarn L.H. wegen der Mehrkosten durch die fehlende Fundamenttieferführung auf Zahlung eines Betrages von 586.985,82 €. Der Rechtsstreit wurde vor dem Landgericht Hamburg zum Az. 328 O 347/18 geführt. In diesem Rechtsstreit wurde am 18.01.2021 der Zeuge J.M. vernommen. Er erklärte im Rahmen seiner Einvernahme, dass er keine Befugnis gehabt habe, in der Besprechung vom 15.06.2016 für die Partei L.H. Vereinbarungen zu schließen oder verbindliche Erklärungen abzugeben. Mit Urteil vom 22.02.2021 wies das Landgericht daraufhin die Klage der Klägerin gegen L.H. ab. Mit Schriftsatz vom 26.05.2021 begründete die Klägerin ihre gegen das klagabweisende Urteil des Landgerichts gerichtete Berufung und brachte gegenüber der hiesigen Beklagten im dortigen Rechtsstreit eine Streitverkündung aus, die der hiesigen Beklagten am 21.06.2021 zugestellt wurde (vgl. Anlage K 11). Mit Urteil vom 11.02.2022 zum Az. 11 U 70/21 (Anlage K 10) wies das Hanseatische Oberlandesgericht diese Berufung zurück.
- 16 Mit Schreiben vom 16.06.2025 (Anlage K 12) machte die Klägerin gegenüber der Beklagten die streitgegenständlichen Schadensersatzansprüche geltend. Mit anwaltlichem

Schreiben vom 21.07.2025 (Anlage B 4) wies die Beklagte die geltend gemachten Ansprüche zurück und berief sich insoweit u.a. auf Verjährung.

- 17 Die Klägerin behauptet, im Rahmen der Besprechung vom 15.06.2016 sei ausdrücklich vereinbart worden, dass die zuerst beginnende Partei die Gründungsarbeiten so ausführt, dass die nachfolgende Seite problemlos ihr Bauvorhaben realisieren kann und hierfür auch entsprechend notwendige zusätzliche Gründungsarbeiten, wie eine Fundamenttieferführung, stattfinden sollten. Die Klägerin macht geltend, die Beklagte hafte für die Folgen der fehlenden Fundamenttieferführung auf dem Grundstück L.H..
- 18 Die Beklagte sei im Rahmen des Projektsteuerungsvertrages verpflichtet gewesen, dafür Sorge zu tragen, dass mit dem Nachbarn L.H. die notwendigen verbindlichen Regelungen zur Durchführung der jeweiligen Gründungsmaßnahmen erfolgten. Die Beklagte hätte dafür sorgen müssen, dass die hierauf bezogenen Zeichnungen und Vorgaben der Nebenintervenientin umgesetzt werden. Das diesbezügliche Management sei nicht Aufgabe der Streitverkündeten gewesen. Die Beklagte habe sich um diese Umsetzung auch bemüht, wie sich exemplarisch aus dem E-Mailverkehr und der nachfolgenden Besprechung am 15.06.2016 ergebe. Die Beklagte als Projektsteuerer habe es aber nicht nachgehalten, diese getroffenen Vereinbarungen verbindlich festzuhalten. Weder habe die Beklagtenseite überprüft, ob der Architekt J.M. tatsächlich verbindliche Regelungen treffen konnte, noch habe sie das Gesprächsprotokoll zirkuliert, also auch der Seite L.H. zur Verfügung gestellt. Ferner habe die Beklagte die Planungen nicht in ausreichender Weise an die Seite L.H. direkt zugestellt und nicht darauf gedrungen, dass diese Planungen auch von der Seite L.H. umgesetzt werden.
- 19 Die Absprachen vom 15.06.2016 seien auch bereits konkret genug gewesen. Die Nebenintervenientin habe die erforderlichen Schnittzeichnungen bereits vorgelegt gehabt, sodass der Nachbar L.H. sich darauf hätte einstellen können. Weitere technische Klärungen seien nach dem 15.06.2016 nicht mehr erforderlich gewesen. Die Vereinbarung vom 29.07.2016 habe unverändert ausverhandelt bereits seit April 2016 vorgelegen. Die Fassung vom April 2016 sei am 29.07.2016 schlicht unterzeichnet worden. Dabei sei keineswegs bewusst darauf verzichtet worden, die Erörterungen und Absprachen vom 15.06.2016 in die Vereinbarung aufzunehmen.
- 20 Die Klägerseite sei von einer ordnungsgemäßen Leistungserbringung durch die Beklagte ausgegangen und höchst überrascht gewesen, als im Zuge der eigenen Gründungsarbeiten das Fehlen der Fundamenttieferführung festgestellt worden sei. Die Klägerseite habe dann noch im guten Glauben auf die Rechtsverbindlichkeit der Vereinbarung den Nachbarn L.H. gerichtlich in Anspruch genommen. Alle Versuche, hier auch über Duldungs- und Anscheinsvollmachten oder sonstige Rechtsfiguren eine Verantwortung des Nachbarn L.H. herbeizuführen, seien jedoch, wie durch die rechtskräftige Entscheidung des Oberlandesgerichtes Hamburg deutlich werde, gescheitert. Das Fehlen der eigentlich geplanten Fundamenttieferführung habe zu erheblichen Problemen und Mehrkosten hinsichtlich des eigenen Bauvorhabens der Klägerin geführt. Die Klägerin habe das gesamte Bauvorhaben stoppen müssen, da die Baugrube nicht ohne Gefährdung der bereits vorhandenen Neubebauung L.H. in der erforderlichen Tiefe ausgehoben werden können.
- 21 Die im Zuge der Gründung des eigenen Bauvorhabens der Klägerin entstandenen Mehraufwände bzw. Schäden beliefen sich auf zusammen 586.985,82 €. Wegen des klägerischen Vorbringens zu diesen Schadenspositionen wird auf die Seiten 11 bis 17 der Klag-

schrift, insbesondere die Aufstellung auf Seite 17 der Klagschrift, und die Anlagen K 13 bis K 25 Bezug genommen. Als Schaden seien von der Beklagten außerdem die Kosten für das fehlgeschlagene Gerichtsverfahren vor dem Landgericht und Oberlandesgericht Hamburg gegen den Nachbarn L.H. zu ersetzen, konkret Gerichtskosten i.H.v. 28.879,00 €, Rechtsanwaltskosten des Gegners i.H.v. 65.639,10 € sowie eigene außergerichtliche Kosten der Klägerin i.H.v. weiteren 23.390,28 €. Wegen des klägerischen Vorbringens zu diesen Schadenspositionen wird auf die Seiten 18 und 19 der Klagschrift und die Anlage K 26 Bezug genommen.

- 22 Die Klägerin macht schließlich geltend, ihre Ansprüche seien auch nicht verjährt. Die Klägerin habe erstmalig durch die Aussage von Herrn J.M., in der dieser mitteilte, tatsächlich keine Vollmacht gehabt zu haben, Kenntnis davon erlangt, dass hier eine verbindliche Regelung über die Fundamenttieferführung mit dem Nachbarn L.H. nicht getroffen sein könnte, was sich dann durch die rechtskräftige Entscheidung des Oberlandesgerichtes Hamburg manifestiert habe. Die Ende 2024 gegebenenfalls eintretende Verjährung sei durch die Streitverkündung in dem Verfahren vor dem Oberlandesgericht Hamburg gehemmt worden.
- 23 Der Projektsteuerungsvertrag der Parteien sei nicht als Werkvertrag, sondern als Dienstvertrag einzustufen. Der Projektsteuerer übernehme anders als der Architekt gerade keine erfolgsbezogene Verpflichtung. Die im Angebot vom 15.05.2015 (Anlage B 1) aufgeführten Leistungspflichten der Rechtsvorgängerin der Beklagten hätten keinen Erfolgsbezug. Es handele sich um reine unterstützende Managementtätigkeiten, die der Tätigkeit eines Beraters entsprechen. An keiner Stelle ergebe sich aus der Leistungsbeschreibung irgendeine Erfolgshaftung der Beklagten. Es sei nicht einmal ein Erfolgshonorar vereinbart, sondern eine Vergütung nach Zeitaufwand.
- 24 Der Vertragsentwurf stamme von der Beklagten, wie sich aus der Anlage K 27 ergibt. Die Beklagte habe den Vertragsentwurf selbst entwickelt und der Klägerin als Auftraggeberin zur Verfügung gestellt. In diesem Entwurf seien zwar die werkvertraglichen Vorschriften als Vertragsgrundlagen enthalten. Diese Formulierung sei schlicht in dem endgültig geschlossenen Vertrag geblieben, ohne dass sich die Parteien in irgendeiner Form hierüber Gedanken gemacht hätten. Dass die Parteien entgegen der übrigen Ausgestaltung des Vertrages und der Leistungspflichten der Beklagten die Erfolgsbezogenheit der Leistungen der Beklagten gewollt hätten, sei an keiner anderen Stelle des Vertrages ersichtlich.
- 25 Zudem sei die Klausel zur Verjährung (§ 16 Ziff. 16.5 des Vertrages) schon ihrem Wortlaut nach nicht auf die hier einschlägigen Schadensersatzansprüche anwendbar. Der Vertrag unterscheide in § 16 ausdrücklich zwischen Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen und definiere in Ziff. 16.5 die 5-jährige Verjährung ausschließlich für Mangelansprüche, nicht jedoch für Schadenersatzansprüche. Bei einem Werkvertrag, bei dem andere Pflichten als die erfolgsbezogenen Hauptpflichten verletzt seien und es auch nicht um Mangelfolgeschäden gehe, greife die ganz normale gesetzliche Verjährung außerhalb der Gewährleistung, die kenntnisabhängig ausgestaltet sei. Die hier streitgegenständliche Verletzung von Koordinierungspflichten, die die Klägerin geltend mache, sei nicht erfolgsbezogen. Insofern folge auch nicht aus der Geltung von werkvertraglichen Vorschriften, dass hier die streitgegenständliche Pflichtverletzung einer fünfjährigen kenntnisunabhängigen Verjährung unterworfen sei.

- 26 Die Klägerin beantragt,
- 27 die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 704.894,20 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 01.04.2022 zu zahlen.
- 28 Die Klägerin beantragt außerdem mit dem nach dem Termin zur mündlichen Verhandlung vom 17.03.2026 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz vom 26.03.2026,
- 29 die Nebenintervention der Streitverkündeten --- Architekten GmbH auf Beklagtenseite zurückzuweisen.
- 30 Die Beklagte beantragt,
- 31 die Klage abzuweisen.
- 32 Die Beklagte macht geltend, es fehle bereits dem Grunde nach an der erforderlichen schadensursächlichen Pflichtverletzung der Beklagten:
- 33 Eine mögliche Haftung der Beklagten wegen der angeblich pflichtwidrig unterlassenen Prüfung des Vorliegens einer rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht des Architekten J.M. für und gegen den Nachbarn L.H. scheide aus. Die Beklagte behauptet hierzu, der Termin am 15.06.2016 habe allein der vorlaufenden Klärung technischer Fragen als Grundlage für die erst später abzuschließende rechtsverbindliche Nachbarschaftliche Vereinbarung zwischen der Klägerin und dem Nachbarn L.H. gedient. Abschließende bzw. rechtsverbindliche Regelungen seien am 15.06.2016 dementsprechend noch nicht getroffen worden, sondern erst am 29.07.2016 im Rahmen der Nachbarschaftlichen Vereinbarung zwischen der Klägerin und dem Nachbarn L.H.. Die Nachbarschaftliche Vereinbarung vom 29.07.2016 sei nicht seit Frühjahr 2016 endverhandelt gewesen. Dies ergebe sich u.a. aus der als Anlage B 3 beigefügten E-Mail der Mitarbeiterin der Beklagten Frau C.L. vom 27.07.2016 an Frau Sch. von der Nebenintervenientin, wonach seitens des Nachbarn L.H. noch interner Abstimmungsbedarf bestanden habe. Die Beklagte meint, es stelle einen inneren Widerspruch im Klagvortrag dar, dass angeblich schon am 15.06.2016 rechtsverbindliche Regelung auch zur Fundamentvertiefung getroffen werden sollten, wenn unter Ziffer II. 3. der nachfolgenden rechtsverbindlichen Nachbarschaftlichen Vereinbarung vom 29.07.2016 ausdrücklich und im Lichte der Besprechung vom 15.06.2016 geregelt sei, dass konkrete Regelungen zur Fundamentvertiefung erst später unmittelbar vor Baubeginn zwischen der Klägerin und dem Nachbarn L.H. getroffen werden sollten. Im Übrigen sei auch nicht ersichtlich, woraus sich eine Verpflichtung der Beklagten zur Prüfung des Vorliegens einer rechtsgeschäftlichen Vertretungsmacht des Architekten J.M. für und gegen den Nachbarn L.H. ergeben solle. Der Vertrag der Parteien sehe keine derartigen Rechtsberatungsleistungen der Beklagten zugunsten der Klägerin vor. Die Klägerin habe es schlicht unterlassen, die Nachbarschaftliche Vereinbarung vom 29.07.2016 an die Ergebnisse der Besprechung vom 15.06.2016 anzupassen bzw. durch den Klägervertreter anpassen zu lassen. Mit der rechtsverbindlichen Nachbarschaftlichen Vereinbarung ohne konkrete Regelung der Unterfangung seien alle früheren Festlegungen überholt gewesen. Für mögliche Pflichtverletzungen könne es daher nicht mehr auf den 15.06.2016 ankommen.
- 34 Die Beklagte ist ferner der Auffassung, eine haftungsbegründende bzw. schadensursächliche Pflichtverletzung der Beklagten sei auch nicht in der angeblich pflichtwidrig unterlassenen Weiterleitung des Protokolls der Besprechung vom 15.06.2016 an den Nach-

barn L.H. zu erblicken. Denn die Verteilung des dort von dem Mitarbeiter M.D. aufgestellten Protokolls der Besprechung vom 15.06.2016 an die übrigen Projektbeteiligten habe in der Verantwortung der Streitverkündeten und nicht in der Verantwortung der Beklagten gelegen. Es sei nicht ersichtlich, woraus sich im Rahmen des Leistungssolls der Beklagten gemäß Anlage B 5 eine weitergehende Verpflichtung der Beklagten zur „Zirkulation“ des ohnehin erst am 06.09.2016 vorliegenden finalen Protokolls der Besprechung vom 15.06.2016 an den Nachbarn ergeben haben solle, neben der ohnehin schon von der Streitverkündeten übernommenen Zirkulation ihres eigenen Protokolls. Die Beklagte habe davon ausgehen dürfen, dass die Streitverkündete nach der Aufforderung der Beklagten vom 06.09.2016 (Anlage B 6) das Protokoll vom 15.06.2016 auch an den Nachbarn L.H. verteilt und dass sich die Architekten beider Seiten über die technische Umsetzung abstimmen. Die Beklagte behauptet, sie sei zu dieser Zeit von der Klägerin nur noch bedingt in den Projektablauf eingebunden gewesen. Die Beklagte habe insbesondere nichts von einem anstehenden Baubeginn beim Nachbarn L.H. gewusst, der sie zum Nachhaken hätte veranlassen müssen.

- 35 Die Beklagte meint, die Nebenintervenientin sei als Architektin auf Seiten der Klägerin auch im Übrigen für die Umsetzung der Regelung unter Ziffer II. 3. der Nachbarschaftlichen Vereinbarung vom 29.07.2016 zuständig gewesen. Die Überwachung von Baumaßnahmen auf dem Grundstück des Nachbarn L.H. habe ersichtlich außerhalb des Zuständigkeitsbereichs der Beklagten als Auftragnehmerin der Klägerin gelegen, die als solche nicht auch die Umsetzung der Baumaßnahme des Nachbarbauherrn L.H. zu überwachen hatte. Wenn überhaupt komme eine solche Überwachungsverpflichtung hier auf Seiten der Nebenintervenientin in Betracht, als der von der Klägerin u.a. auch mit der örtlichen Bauüberwachung beauftragten Architektin.
- 36 Die Beklagte macht ferner geltend, dass es auch bezüglich der Höhe an der schlüssigen Darlegung der einzelnen Schadenspositionen fehle. Wegen der diesbezüglichen Einwendungen der Beklagten wird auf die Seiten 15 bis 31 der Klagerwiderung Bezug genommen.
- 37 Die Beklagte erhebt schließlich die Einrede der Verjährung (vgl. Klagerwiderung vom 16.01.2026, Seite 8, Bl. 23 d.A.). Unabhängig vom Vorliegen einer Pflichtverletzung seien mögliche Ansprüche der Klägerin gegen die Beklagte aus dem streitgegenständlichen Projektsteuerungsvertrag schon wegen ihrer Verjährung nicht durchsetzbar.
- 38 Die Gewährleistung der Beklagten für die von ihr bis zum 30.09.2016 erbrachten Leistungen sei in § 16 Ziffer 16.5 des als Anlage K 2 vorlegten Projektsteuerungsvertrags wirksam und im Einklang mit § 2 Ziffer 2.1 Pkt. 7 des Projektsteuerungsvertrags in Anlehnung an die werkvertraglichen Gewährleistungsregelungen individualvertraglich geregelt. Hiernach betrage die Gewährleistungsfrist für die Leistungen der Beklagten aus dem Projektsteuerungsvertrag einheitlich fünf Jahre ab Abnahme. Eine förmliche Abnahme der Projektsteuerungsleistungen der Beklagten durch die Klägerin sei nicht erfolgt. Stattdessen sei die Projektsteuerungsleistungen der Beklagten von der Klägerin konkludent abgenommen worden, und zwar aufgrund der vollständigen und vorbehaltlosen Bezahlung der als Anlage B 5 beigefügten Schlussrechnung vom 20.10.2016 innerhalb der dort bis zum 10.11.2016 gesetzten Zahlungsfrist. Wegen der weiteren Berechnung des Ablaufs der Verjährungsfrist durch die Beklagte wird auf die Klagerwiderung vom 16.01.2026 (Seite 7 f., Bl. 22 f. d.A.) Bezug genommen.

- 39 Die Bestimmung zur Verjährung sei keine AGB-Klausel. Der Projektsteuerungsvertrag der Parteien setze zwar auf einem Formular der Beklagten auf (Anlage K 27). Dieses Formular sei aber textlich angepasst und inhaltlich ergänzt worden, insbesondere um § 16 Nr. 16.5. Diese Klausel sei einvernehmlich von den Parteien in den Vertrag hineinverhandelt worden. Sie sei auch auf den Schadensersatzanspruch, den die Klägerin geltend mache, anwendbar. Im Übrigen sei auch nach § 2 Nr.2.1 Ziff.7 des Projektsteuerungsvertrages die Geltung von Werkvertragsrecht vereinbart. Eine solche vertragliche Vereinbarung sei auch rechtlich zulässig. Darin liege auch keine unangemessene Benachteiligung der Klägerin.
- 40 Schließlich sei der Projektsteuerungsvertrag auch nach allgemeinen Grundsätzen als Werkvertrag einzuordnen. Hier ergebe sich bei Anwendung der sog. „Schwerpunkttheorie“, dass die erfolgsbezogenen Aufgaben der Beklagten eindeutig überwiegen. Aus der Anlage B 1 ergebe sich, dass die Beklagte für die Erreichung der Projektziele der Klägerin verantwortlich sei und ihr insbesondere eine „zielorientierte“ Steuerung obliege. Auch die konkrete, angeblich verletzte Pflicht der Beklagten sei erfolgsbezogen.
- 41 Im Übrigen wird zur Ergänzung des Parteivorbringens auf die von den Parteien zur Gerichtsakte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

- 42 I. Die Klage ist zulässig, in der Sache aber nicht begründet. Die mit der Klage verfolgten Schadensersatzansprüche wegen des Bauvorhabens in Hamburg sind nicht mehr durchsetzbar. Die Beklagte kann wegen bereits eingetretener Verjährung die Leistung verweigern, § 214 Abs.1 BGB.
- 43 1. Für die streitgegenständlichen Ansprüche der Klägerin ist nach der vertraglichen Vereinbarung der Parteien in § 16 Ziff. 16.5 des Projektsteuerungsvertrages Verjährung eingetreten.
- 44 a) Die Parteien haben in § 16 Ziff. 16.5 des Projektsteuerungsvertrages vereinbart, dass die Verjährungsfrist für Mängelansprüche des Auftraggebers fünf Jahre beträgt und mit der Abnahme der Leistungen beginnt. Die Klausel ist im Verhältnis der Parteien wirksam vereinbart worden. Dabei kann dahinstehen, ob es sich bei der Klausel – wie die Beklagte geltend macht – um eine Individualvereinbarung handelt. Selbst wenn man § 16 Ziff. 16.5 als AGB-Klausel einordnen würde, ergibt sich keine Unwirksamkeit der Klausel.
- 45 aa) Ein Verstoß gegen das Klauselverbot des § 309 Nr.8 b) ff) BGB kommt nicht in Betracht, da die Norm im unternehmerischen Verkehr zwischen den Parteien, die beide bei Abschluss des Projektsteuerungsvertrages als Unternehmer i.S.v. § 14 BGB gehandelt haben, nicht unmittelbar anwendbar ist, § 310 Abs.1 S.1 BGB. Überdies lägen auch die Voraussetzungen der Norm nicht vor, da in § 16 Ziffer 16.5 des Projektsteuerungsvertrages von § 634 Abs.1 Nr.2 BGB nicht abgewichen wird, sondern die Regelung gerade für anwendbar erklärt wird.
- 46 bb) Eine Unwirksamkeit ergibt sich aber auch nicht aus § 307 Abs.1 BGB. Die Klägerin wird durch die Vereinbarung zur Verjährung in § 16 Ziff. 16.5 nicht unangemessen benachteiligt. Von einer unangemessenen Benachteiligung ist gemäß § 307 Abs.2 Nr.1 BGB im Zweifel auszugehen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist. An einer

solchen Abweichung von den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung i.S.v. § 307 Abs.2 Nr.1 BGB fehlt es hier.

- 47 Nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bildet ein gemischter Vertrag ein einheitliches Ganzes und kann deshalb bei der rechtlichen Beurteilung im Rahmen der Klauselkontrolle nach § 307 BGB nicht in dem Sinn in seine verschiedenen Bestandteile zerlegt werden, dass beispielsweise auf den Mietvertragsanteil Mietrecht, auf den Dienstvertragsanteil Dienstvertragsrecht und auf den Kaufvertragsanteil Kaufrecht anzuwenden wäre. Der Eigenart des Vertrags wird vielmehr grundsätzlich nur die Unterstellung unter ein einziges Vertragsrecht gerecht, nämlich dasjenige, in dessen Bereich der Schwerpunkt des Vertrags liegt. Für die rechtliche Einordnung kommt es hierbei nicht auf die von den Vertragspartnern gewählte Benennung, sondern auf die inhaltliche Ausgestaltung des Vertrags beziehungsweise den tatsächlichen Inhalt der wechselseitigen Rechte und Pflichten an. Welche Pflichten das Wesen des Vertrags charakterisieren, ist durch Auslegung der betroffenen Vereinbarungen der Parteien zu ermitteln (vgl. zum Vorstehenden: BGH Urt. v. 05.06.2025 – I ZR 160/24, GRUR-RS 2025, 12771 Rn. 18 ff., beck-online)
- 48 Nach der Eigenart der hier in Rede stehenden Vereinbarung liegt im Schwerpunkt ein Werkvertrag vor. Speziell für den Projektsteuerungsvertrag und die erforderliche Abgrenzung zwischen Werk- und Dienstvertrag ist nach gefestigter Rechtsprechung auf den Inhalt der konkreten vertraglichen Vereinbarung abzustellen. Stehen beratende Aufgaben des Projektsteuerers im Vordergrund, handelt es sich um einen Dienstvertrag (BGH, Urteil vom 26.01.1995, Az. VII ZR 49/94, NJW-RR 1995, 855; OLG Düsseldorf, Urteil vom 16.04.1999, Az. 22 U 174/98, NJW 1999, 3129, OLG München, Urteil vom 07.02.2017, Az. 9 U 2987/16 Bau, NJOZ 2018, 731). Wenn das Leistungsbild hingegen erfolgsorientiert ist, wie etwa bei der Ermittlung von Vorgaben und Kosten, der Kostenkontrolle, der Durchführung der Submission oder der technischen Überwachung der anderen Bauteilgigen liegt ein Werkvertrag vor (BGH, Urteil vom 10.06.1999, Az. VII ZR 215/98, NJW 1999, 3118, unter II.2; OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.06.2009, Az. 23 U 140/08, BeckRS 2009, 20329, unter B.1; Rehbein, in: Korbion/Matscheff/Vygen, HOAI, Kap. 2, Rn. 367). Auch die Terminkontrolle und die Gesamtkoordinierung und -organisation des Bauvorhabens sind erfolgsbezogen und die Beauftragung mit diesen Leistungsbildern spricht daher für die Annahme eines Werkvertrages (OLG Naumburg, Urteil vom 14.03.2008, Az. 10 U 64/07, NZBau 2009, 318, 321; Cramer, in: Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, 5. Aufl., 2026, Rn. 128). Bei der Übernahme von Leistungsbildern aus beiden Feldern ist der Schwerpunkt entscheidend; wenn die erfolgsorientierten Aufgaben dermaßen überwiegen, dass sie den Vertrag prägen, ist Werkvertragsrecht anzuwenden (BGH, Urteil vom 10.06.1999, Az. VII ZR 215/98, NJW 1999, 3118; BGH, Beschluss vom 25.01.2007, Az. VII ZR 112/06, NJW-RR 2007, 596, Tz. 16; OLG Naumburg, Urteil vom 14.03.2008, Az. 10 U 64/07, NZBau 2009, 318, 321; OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.06.2009, Az. 23 U 140/08, BeckRS 2009, 20329, unter B.1; Koeble, in: Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl., 2025, 10. Teil, Rn. 110; Rehbein, in: Korbion/Matscheff/Vygen, HOAI, Kap. 2, Rn. 367; Fischer, in: Thode/Thierau/Wessel, Praxishandbuch Architekten- und Ingenieurrecht, 3. Aufl., 2025, § 18, Rn. 125).
- 49 Nach diesen Vorgaben wird der Projektsteuerungsvertrag durch erfolgsorientierte Pflichten der Beklagten geprägt. Nach dem Leistungsbild 3.1 übernimmt die Beklagte ausdrücklich die Gesamtkoordination des Bauvorhabens und überwacht nach Leistungsbild 3.2 die Leistungen der übrigen Planer und Berater. Nach Leistungsbild 3.3 übernimmt

sie umfassend die Kostenkontrolle, nach Leistungsbild 3.4 das Terminmanagement und nach Leistungsbild 3.5 die Kontrolle der Planung, der Ausschreibung und Vergabe. In Ziffer 2 der Leistungsbeschreibung wird überdies die Erwartungshaltung der Klägerin zusammenfassend mit einer „zielorientierten, Termin- und Kostenüberschreitungen vermeidenden Steuerung des Projektes“ und der „Sicherstellung der Erreichung der Projektziele“ beschrieben. Damit ist die Vorstellung eines Erfolges klar ausgedrückt, und die Beklagte hat die Erzielung des Erfolges versprochen. Da die Beklagte bereits zuvor für die Klägerseite in diesem Projekt tätig geworden war, kannte sie die Vorgaben der Auftraggeberin und vermochte die Möglichkeiten der Umsetzung abzuschätzen; sie übernahm mithin eine Erfolgshaftung mit kalkulierbarem Risiko (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 23.06.2009, Az. 23 U 140/08, BeckRS 2009, 20329, unter B.1). Dienstvertragliche Komponenten der Tätigkeit der Beklagten treten demgegenüber vollständig in den Hintergrund.

- 50 Auch ohne vertragliche Regelung der Parteien wären mithin die werkvertraglichen Verjährungsvorschriften, namentlich § 634a Abs.1 Nr.2, Abs.2 BGB anzuwenden. Eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung durch die vertragliche Regelung in § 16 Ziff. 16.5 liegt mithin nicht vor. Aus der vertraglichen Regelung kann außerdem nicht entnommen werden, dass etwa die Geltung von § 634a Abs.3 BGB für Fälle des arglistigen Verschweigens abbedungen werden sollte. Vielmehr ergibt sich aus der vertraglichen Regelung in § 2 Ziff. 2.1.7, dass werkvertragliche Regeln, mithin auch § 634a Abs.3 BGB Anwendung finden sollten.
- 51 cc) Eine unangemessene Benachteiligung ergibt sich auch nicht nach § 307 Abs.2 Nr.2 BGB. Eine unangemessene Benachteiligung kann sich nach dieser Variante ergeben, wenn die Klausel wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrags ergeben, so einschränkt, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist (Nr.2). Eine solche Einschränkung liegt hier aus der entscheidenden Perspektive bei Abschluss des Vertrages im Jahr 2015 ebenfalls nicht vor. Die Anwendung der werkvertraglichen Gewährleistung auf den Projektsteuerungsvertrag und die Anwendung der entsprechenden Verjährungsregeln ist für die Klägerin nicht per se nachteilig, sondern nur aufgrund der nachfolgenden Ereignisse, nämlich dem relativ frühen Beginn des Laufs der Verjährungsfrist aufgrund der einvernehmlichen Vertragsaufhebung einerseits und der sehr späten Kenntnis von Pflichtverletzung und Schaden andererseits.
- 52 dd) Aus dem Vorstehenden ergibt sich, dass die Vertragsklausel (§ 16 Ziff. 16.5) auch nicht etwa überraschend i.S.v. § 305c Abs.1 BGB ist. Sie verletzt auch nicht die Grenzen für die individualvertragliche Modifikation der gesetzlichen Verjährungsregeln aus § 202 BGB.
- 53 b) Schließlich ergibt die Subsumtion unter § 16 Ziff. 16.5 des Projektsteuerungsvertrages, dass die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche tatsächlich verjährt sind:
- 54 Die Klägerin macht der Sache nach Ansprüche wegen eines Mangels der Leistungen der Beklagten im Sinne dieser Klausel geltend. Dass auch Schadensersatzansprüche als Mangelanprüche zu betrachten sind, ergibt sich bereits unmissverständlich aus § 634 Nr.4 BGB. § 16 Ziffer 16.1 des Projektsteuerungsvertrages zwingt nicht zu einem anderen Verständnis, da in dieser Klausel keine Regelungen zur Verjährung getroffen werden. Jedenfalls fallen die streitgegenständlichen Ansprüche der Sache nach in den Anwendungsbereich von § 16 Ziffer 16.5 des Vertrages.

- 55 Sodann begann die Verjährungsfrist für diese Ansprüche mit dem 10.11.2016 zu laufen, da spätestens zu diesem Zeitpunkt eine Abnahme vorliegt. Von einer billigenden Entgegennahme der Projektsteuerungsleistung ist nämlich – wie auch sonst im Werkvertragsrecht – auszugehen, wenn die Leistung des Projektsteuerers vollendet ist und die prüffähige Schlussrechnung des Projektsteuerers vom Besteller ohne Vorbehalt bezahlt wird (Cramer, in: Messerschmidt/Voit, Privates Baurecht, 5. Aufl., 2026, Teil C, Rn. 134).
- 56 Die weitere Berechnung der Verjährung ab Abnahme durch die Beklagte und deren Ausführungen zur Hemmung der Verjährung sind zutreffend – was im Übrigen auch die Klägerseite nicht in Abrede stellt: Von der konkludenten Abnahme spätestens am 10.11.2016 bis zum Zeitpunkt der Zustellung der Streitverkündungsschrift der Klägerin in dem Vorprozess bei dem Hanseatischen Oberlandesgericht am 21.06.2021 verstrichen bereits ca. 4 Jahre und 7 Monate der 5-jährigen Gewährleistungsfrist nach § 16 Ziff. 16.5 des Projektsteuerungsvertrages, sodass zu diesem Zeitpunkt nur noch eine 5-monatige Gewährleistungsfrist offen stand. Die Hemmungswirkung der Streitverkündung gemäß § 204 Abs. 1 Nr. 6 BGB endete nach § 204 Abs. 2 BGB 6 Monate nach dem Erlass des Urteils des Hanseatischen Oberlandesgerichts vom 11.02.2022, mithin am 11.08.2022. Die danach noch verbleibende 5-monatige Verjährungsfrist, die wieder zu laufen begann, endete folglich am 11.01.2023. Die hiesige Klage vom 20.10.2025, zugestellt an den Beklagtenvertreter am 07.11.2025, erfolgte in verjährter Zeit und konnte die Verjährung nicht mehr unterbrechen.
- 57 2. Selbst wenn man von einer Unwirksamkeit von § 16 Ziff. 16.5 des Projektsteuerungsvertrages ausgehen würde, wären stattdessen die gesetzlichen Verjährungsvorschriften, mithin § 634a Abs.1 Nr.2, Abs.2 BGB anzuwenden, was nach dem Vorstehenden ebenfalls zu einer Verjährung führen würde.
- 58 Rechtsfolge einer Unwirksamkeit der Klausel wäre nicht etwa das Eingreifen einer kenntnisabhängigen Verjährung nach §§ 195, 199 BGB, sondern die Anwendbarkeit der Gewährleistungsfrist nach § 634a Abs.1 Nr.2, Abs.2 BGB (vgl. Eschenbruch, in: Fuchs/Berger/Seifert, 3. Aufl., 2022, vor §§ 650p ff BGB, Rn. 1003; Koeble, in: Kniffka/Koeble, Kompendium des Baurechts, 6. Aufl., 2025, 11. Teil, Rn. 27). Dabei braucht auch nicht entschieden zu werden, ob sämtliche Ansprüche des Auftraggebers aus dem Projektsteuerungsvertrag wegen des werkvertraglichen Schwerpunkts des zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrages einheitlich der werkvertraglichen Verjährung unterliegen oder ob zwischen den einzelnen Ansprüchen differenziert werden muss (vgl. zu dieser Problematik BeckOK BGB/Henrich, 77. Ed., 2026, § 195 BGB, Rn. 7). Die Klägerin macht hier Ansprüche wegen Schlechterfüllung aus einer erfolgsbezogenen Hauptleistungspflicht (Gesamtkoordination des Bauvorhabens) geltend, die jedenfalls selbst bei isolierter Anknüpfung an den Einzelanspruch der werkvertraglichen Gewährleistungsfrist unterliegen.
- 59 II. Der von der Klägerin im nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 26.03.2026 gestellte Antrag auf Zurückweisung des Beitritts der Nebenintervenientin ist gem. § 296a S.1 ZPO als unzulässig zurückzuweisen, da er nach Schluss der mündlichen Verhandlung gestellt worden ist und es sich bei dem Antrag nach § 71 Abs.1 S.1 ZPO um einen Sachantrag handelt (Musielak/Voit/Weth, 22. Aufl. 2025, ZPO § 71 Rn. 2). Anlass zur Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung i.S.v. §§ 296a S.2, 139 Abs.5, 156 ZPO besteht nicht, zumal die Klägerin im Termin vom 17.03.2026 den Beitritt der Nebenintervenientin nicht gerügt, vielmehr in Anwesenheit des Bevollmächtigten des Nebenintervenienten zur Sache

verhandelt hat, sodass die Rüge nach § 71 Abs.1 S.1 ZPO nach § 295 Abs.1 S.1 ZPO ohnehin ausgeschlossen wäre.

60 III. Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs.1 S.1, 101 Abs. 1, 709 S.2 ZPO.

61 Die Nebenintervenientin ist dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten wirksam beigetreten. Die Beitrittserklärung vom 16.03.2026 ist am selben Tag bei Gericht eingereicht worden, was gemäß § 70 Abs.1 S.1 ZPO ausreichend ist; auf den Zeitpunkt der Zustellung bei der Klägerin nach § 70 Abs.1 S.2 ZPO kommt es für die Wirksamkeit des Beitritts nicht an (vgl. Althammer, in: Zöller, 35. Aufl., 2024, § 70 ZPO, Rn. 1). Die Nebenintervenientin hatte auch ein rechtliches Interesse am Obsiegen der Beklagten i.S.v. § 66 Abs.1 ZPO. Aufgrund der Streitverkündung der Beklagten und der daraus drohenden Interventionswirkung (§§ 74 Abs.1, 3, 68 ZPO) hatte die Nebenintervenientin rechtliche Nachteile im Hinblick auf einen möglichen Rückgriff der Beklagten wegen gesamtschuldnerischer Haftung zu befürchten.