Oberlandesgericht Karlsruhe - Urteil vom 09.09.2025 - 8 U 17/24

Archivdruck des veröffentlichten amtlichen Entscheidungstextes

Dieser Archivdruck wurde am 31.10.2026 aus dem gespeicherten amtlichen Text erstellt. Er ist als redaktionell erstellte PDF-Fassung gekennzeichnet. Maßgeblich bleibt die angegebene amtliche Fundstelle.

Amtliche Fundstelle: https://www.landesrecht-bw.de/bsbw/document/NJRE001628802

Schätzung des Vorschussanspruchs bei unklarer Mängelbeseitigungsmethode

Leitsatz

Besteht im Rahmen einer Vorschussklage Streit darüber, ob der Vorschuss nach einer günstigeren oder teureren Mängelbeseitigungsmethode zu bemessen ist, kann der Vorschussanspruch geschätzt werden, wenn die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen bereits mit überwiegender Wahrscheinlichkeit bestimmt und die hierfür anfallenden Kosten bemessen werden können. In einem solchen Fall muss im Vorschussprozess nicht abschließend festgelegt werden, wie der Mangel später zu beseitigen ist, da dies eine Planung erfordert und die Planung Teil der vom Unternehmer geschuldeten Mängelbeseitigung ist.(Rn.73)

Orientierungssatz

Zitierung zum Leitsatz: Anschluss OLG Düsseldorf, Urteil vom 13. Januar 2023 - I-22 U 300/21.(Rn.73)

Tenor

I. Auf die Berufung der Beklagten und die Anschlussberufung der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Baden-Baden vom 20.02.2024 – 3 O 286/18 – im Kostenpunkt aufgehoben und im Übrigen wie folgt abgeändert:

1. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 25.418,40 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.10.2018 zu zahlen.

2. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin Schadensersatz in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrages in Höhe von 125.837,50 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.10.2018 zu zahlen.

3. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin weiteren Schadensersatz in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrages in Höhe von 15.000 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 24.10.2018 zu zahlen.

4. Es wird festgestellt, dass die Beklagte alle weiteren Schäden zu ersetzen hat, die der Klägerin durch die Baumängel: „mangelhafte Abdichtung der Dachterrasse“, „mangelhafte Bekiesung des Penthousedachs“, „nicht trittfeste Ausführung der Fensterbankaustritte“ und „mangelhafte Ausbildung der Anschlüsse der Dämmung an die Stahlschwerter der Balkone“ am Gemeinschaftseigentum des Anwesens ... 28 in 7.... R. entstehen, sowie alle weiteren Schäden zu 50 % zu ersetzen hat, die der Klägerin durch die Baumängel: „fehlender Einbau von Brandriegeln an der WDVS-Putzfassade des Neubaus“ und „fehlender Einbau einer nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmung an der Holzfassade“ am Gemeinschaftseigentum des genannten Anwesens entstehen.

5. Die Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin außergerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 2.070,25 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 19.02.2019 zu zahlen.

6. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

II. Die weitergehende Berufung der Beklagten wird zurückgewiesen.

III. Die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens haben die Klägerin zu 47 % und die Beklagte zu 53 % zu tragen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens haben die Klägerin zu 38 % und die Beklagte zu 62 % zu tragen.

Die Klägerin hat die außergerichtlichen Kosten der Streithelfer wie folgt zu tragen:

- die erstinstanzlichen Kosten des Streithelfers zu 1) der Beklagten zu 47 % und die zweitinstanzlichen Kosten des Streithelfers zu 1) zu 38 %;

- die erstinstanzlichen Kosten des Streithelfers der Klägerin zu 47 %;

- die erst- und zweitinstanzlichen Kosten der Streithelferin zu 2) der Beklagten zu 29 %.

Die Beklagte hat die zweitinstanzlichen Kosten des Streithelfers der Klägerin zu 60 % zu tragen.

Im Übrigen haben die Streithelfer ihre Kosten jeweils selbst zu tragen.

IV. Das Urteil ist ohne Sicherheitsleistung vorläufig vollstreckbar. Die Zwangsvollstreckung kann gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils vollstreckbaren Betrages abgewendet werden, wenn nicht die jeweilige Gegenseite vor der Vollstreckung Sicherheit i.H.v. 110 % des von ihr zu vollstreckenden Betrages leistet.

V. Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

A.

1
Die klagende Wohnungseigentümergemeinschaft nimmt die Beklagte wegen mangelhafter Objektüberwachung bei Sanierungsarbeiten auf Schadensersatz in Anspruch.

2
Die Mitglieder der Klägerin sind Eigentümer des Objekts … in R.. Das Objekt besteht aus einem Neu- und einem Altbau. Der Neubau wurde in den Jahren 2013 bis 2016 von der L.J. GmbH (im Folgenden: Die Bauträgerin) errichtet. Der Altbau wurde in diesem Zeitraum saniert. Die Wohnungen des Altbaus verkaufte die Bauträgerin mit Kaufvertrag vom 11.11.2015 in weitgehend unsaniertem Zustand an die V. GmbH. Die Beklagte wurde von der Bauträgerin sowohl hinsichtlich des Neubaus als auch hinsichtlich der Sanierung des Altbaus mit der Projektbetreuung einschließlich der Überprüfung der Werkpläne und mit der Erbringung der Leistungsphasen 6-9 der HOAI beauftragt (Anlage B 8). Der Streithelfer zu 1) der Beklagten führte die Objektüberwachung im Auftrag der Beklagten aus. Beide Gebäudeteile wurden von dem von der Bauträgerin beauftragten Streithelfer der Klägerin geplant. Die Streithelferin zu 2) der Beklagten wurde von der Bauträgerin mit der Ausführung der Fensterelemente einschließlich Abdichtung beauftragt.

3
Die Mitglieder der Klägerin erwarben von der Bauträgerin Wohnungen und Miteigentumsanteile am Gemeinschaftseigentum des Anwesens. In mehreren im Zeitraum April 2013 bis März 2014 geschlossenen Kaufverträgen über Wohnungen im Neubau (vgl. beispielhaft Anlagen K 1, K 31, K 32, K 33, K 34 und K 35) ist in § 10 Nr. 8 Folgendes geregelt:

4
”Soweit dem Veräußerer nach Eintritt der Verjährung zwischen den Beteiligten noch entsprechende Haftungsansprüche gegen an der Bauerrichtung beteiligte Personen oder Unternehmen zustehen, hat er diese auf Verlangen an Erwerber abzutreten und diesem die zur Geltendmachung der Ansprüche notwendigen Unterlagen zu überlassen und Auskünfte zu erteilen. Gleiches gilt, wenn vom Veräußerer kein Ersatz zu erlangen ist. Aufschiebend bedingt auf eine Eröffnung des Insolvenzverfahrens bzw. Ablehnung mangels Masse werden die Ansprüche für das Vertragsobjekt an Erwerber abgetreten."

5
Mit Beschluss des Amtsgerichts Karlsruhe vom 13.03.2018 (Az: 10 IN 943/17) wurde über das Vermögen der Bauträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet (Anlage K 2). Im Jahr 2018 beschloss die Klägerin, wegen Baumängeln am WEG-Gebäude, die bereits Gegenstand eines von einzelnen Mitgliedern der Klägerin gegen die Bauträgerin vor dem Landgericht Baden-Baden betriebenen selbständigen Beweisverfahrens waren (Az: 3 OH 12/15), und wegen weiterer Baumängel einen Architekten mit der Erstellung eines Sanierungskonzepts und ihre Prozessbevollmächtigten mit der juristischen Vorgehensweise zu

beauftragen (Anlage K 3). Unter anderem wurden an der Wärmedämmverbundsystem-Putzfassade (WDVS-Putzfassade) keine Brandriegel eingebaut, obwohl dies aus Gründen des Brandschutzes erforderlich gewesen wäre. Der Einbau von Brandriegeln war von dem Streithelfer der Klägerin bereits nicht geplant worden. Mit Beschluss vom 07.09.2018 (Anlage K 4) hat die Klägerin die Geltendmachung der Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum an sich gezogen.

6
Die Klägerin hat geltend gemacht, dass an dem Objekt ... in R. mehrere auf Überwachungsfehler der Beklagten zurückzuführende Baumängel vorlägen. Für die Beseitigung dieser Mängel seien bereits angefallene Kosten in Höhe von 35.703,29 € sowie weitere Kosten in Höhe von 273.156,71 € erforderlich.

7
Die Beklagte hat dem entgegengehalten, es fehle bereits an einer wirksamen Abtretung der Gewährleistungsansprüche aus dem Vertrag zur Bauüberwachung zwischen der Bauträgerin und der Beklagten. Die Beklagte habe zudem nur eine Bauleitungstätigkeit in Bezug auf den Neubauteil übernommen. Bezüglich des Altbauteils habe ein anderes Ingenieurbüro im Auftrag der V. GmbH die Überwachungstätigkeit übernommen. Die geltend gemachten Schadensersatzansprüche seien nicht begründet, weil die streitgegenständlichen Mängel im Wesentlichen auf Planungsfehlern des von der Bauträgerin mit der Planung der Gebäudeteile beauftragten Streithelfers der Klägerin beruhten, in dessen Planung keine Brandriegel vorgesehen waren. Gemäß einem von dem Büro H. GmbH erstellten Sanierungskonzept könne die Fassade auf der Grundlage der im Jahr 2015 gültigen Norm in der Weise saniert werden, dass an jeder Fassade zwei Brandriegel eingebracht werden. Die im Jahr 2015 gültige Norm sei zugrunde zu legen, weil das Objekt zu diesem Zeitpunkt abnahmereif hergestellt gewesen sei. Die Schiebetürelemente im Bereich der Dachterrasse der Wohnung Blumenthal seien von der Streithelferin zu 1) der Beklagten auf einen Sonderwunsch der Erwerber hin abweichend von den Plänen unsauber und fachwidrig eingebaut worden.

8
Das Landgericht hat die Beklagte nach Beweisaufnahme durch Vernehmung der Zeugen B. und J. und Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 25.418,40 € und von Schadensersatz als Kostenvorschuss in Höhe von weiteren 225.950 € verurteilt. Zur Begründung hat das Landgericht, soweit für das Berufungsverfahren noch von Bedeutung, ausgeführt:

9
Die Bauträgerin habe ihre Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte wirksam an die Mitglieder der Klägerin abgetreten. Die Abtretungsvereinbarung in § 10 Nr. 8 mehrerer zwischen der Bauträgerin und Mitgliedern der Klägerin geschlossener Kaufverträge sei hinreichend bestimmt, die vereinbarte aufschiebende Bedingung für die Abtretungserklärung sei eingetreten und die Abtretung sei von den jeweiligen Käufern angenommen worden. Die Klausel sei so zu verstehen, dass alleinige Bedingung für die Abtretung die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Bauträgerin bzw. die Ablehnung mangels Masse sei und nicht zusätzlich der Eintritt der Verjährung von Gewährleistungsansprüchen zwischen der Bauträgerin und den Erwerbern. Die Klägerin habe die Ansprüche ihrer Mitglieder in der Folge wirksam an sich gezogen.

10
Die Beklagte sei gegenüber der Bauträgerin verpflichtet gewesen, die Bauüberwachung für die Errichtung des Neubaus und die Sanierung des Altbaus am Objekt ... in R. zu erbringen. Eine nachträgliche Beschränkung dieses Auftrags auf den Neubau habe die insoweit beweisbelastete Beklagte nicht zur Überzeugung des Einzelrichters nachgewiesen.

11
Die Beklagte habe ihre Pflichten bei der Ausführung der Bauüberwachung verletzt, indem sie nicht auf den Einbau von Brandriegeln an der WDVS-Putzfassade des Neubaus und der Holzfassade hingewirkt habe. Aufgrund der überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen B. stehe zur Überzeugung des Einzelrichters fest, dass die Beklagte bei einer Prüfung der Pläne, spätestens aber bei der Errichtung der Fassaden das Fehlen der erforderlichen Brandriegel habe erkennen können. Sie habe deshalb die ausführende Firma darauf hinweisen müssen, dass das Gebäude ohne diese Brandriegel nicht den technischen Normen entspreche.

12
Die Beklagte habe ihre Pflichten bei der Bauüberwachung weiter dadurch verletzt, dass sie die Abdichtung auf der Dachterrasse des Penthouses im Neubau nicht überwacht habe. Aufgrund der überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen B. stehe zur Überzeugung des Einzelrichters fest, dass die Abdichtung der Dachterrasse des Penthouses im Neubau mangelhaft sei und Feuchtigkeit eindringe. Abdichtungsarbeiten seien besonders überwachungsbedürftig und einer konkreten Überwachungstätigkeit auf der Baustelle zu unterziehen.

13
Die Beklagte habe ihre Pflichten bei der Bauüberwachung weiter dadurch verletzt, dass sie das Aufbringen der WDVS-Putzfassade im Neubau nicht überwacht habe. Nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen B. sei das Wärmedämmverbundsystem im Bereich der Haltelaschen für die Balkonauflagerung gestaucht, weil die Anschlüsse des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) an den Stahlschwertern, mit denen die Balkone am Gebäude befestigt seien, nicht richtig ausgebildet worden seien. Eine mangelhafte Dämmung stelle einen Mangel des Bauwerks dar, der typischerweise im Hinblick auf Art, Schwere und Erkennbarkeit habe entdeckt werden müssen, so dass der Anscheinsbeweis für eine Bauaufsichtspflichtverletzung der Beklagten spreche. Zumindest die Ausbildung der Anschlüsse der Dämmung an den Stahlschwertern der Balkone sei besonders überwachungsbedürftig und einer konkreten Überwachungstätigkeit auf der Baustelle zu unterziehen.

14
Die Beklagte habe ihre Pflichten bei der Bauüberwachung weiter dadurch verletzt, dass sie nicht auf eine Nachbesserung der Unterkonstruktion der Fensterbänke während der Bauphase und auf eine mangelfreie Bekiesung des Dachs des Penthouses hingewirkt habe.

15
Mängel am Sockelputz und an der Dachterrasse des Altbaus seien nicht nachgewiesen. Wegen der übrigen (unstreitigen) Baumängel fehle es an einer Überwachungspflichtverletzung der Beklagten. Dies gelte insbesondere für die gerügten Putz- und Anstrichmängel im Treppenhaus des Neubaus und im Keller. Solche Schäden und Mängel könnten auch bei einer engmaschigen Kontrolle der ausführenden Handwerker nicht vermieden werden und seien auch ohne fachkundige Unterstützung erkennbar.

16
Der Bauträgerin sei durch die Pflichtverletzung ein ersatzfähiger Schaden in Höhe von 250.368,40 € entstanden. Dieser setze sich zusammen aus bereits entstandenen Sanierungskosten in Höhe von 25.418,40 € und erforderlichen Kosten für weitere Sanierungsmaßnahmen, die als abrechenbarer Vorschuss zu leisten seien, in Höhe von 225.950 €. Für die erforderliche Nachrüstung der fehlenden Brandriegel und die Beseitigung der Mängel an der WDVS-Putzfassade fielen Kosten in Höhe von ca. 170.000 € an. Der Sachverständige B. komme in seinem Gutachten überzeugend zu dem Ergebnis, dass die von der Klägerin geltend gemachten Sanierungskosten von ca. 170.000 € für die Sanierung der Fassade einschließlich Brandriegel erreicht oder überschritten werden dürften. Auf diese Kosten sei ein Aufschlag von 10 % für Unvorhergesehenes und von 17,5 % für Planungskosten gerechtfertigt.

17
Die Klägerin müsse sich kein den Schadenersatzanspruch minderndes Mitverschulden der Bauträgerin entgegenhalten lassen. Zwar weise die Planung des Streithelfers der Klägerin im Hinblick auf die fehlenden Brandriegel einen Planungsfehler auf. Auch ohne diesen Planungsfehler wären jedoch keine geringeren Sanierungskosten entstanden, weil die WDVS-Putzfassade auch aus anderen nicht vom Planer oder der Bauträgerin zu vertretenden Gründen mangelhaft sei und ausgetauscht werden müsse. Dass dabei (ohne die Planungsmängel des Streithelfers der Klägerin) geringere Kosten entstanden wären, stehe nicht fest. Die vom Sachverständigen festgestellten Mängel bei der Herstellung der WDVS-Putzfassade führten unabhängig von den fehlenden Brandriegeln dazu, dass die Fassade mangelhaft sei. Dieser Mangel, der ebenfalls auf eine Pflichtverletzung der Beklagten zurückzuführen sei, stehe in keinem Zusammenhang zu vom Streithelfer Stefan der Klägerin zu vertretenden Planungsfehlern. Es stehe deshalb nicht fest, dass die Planungsfehler des Streithelfers der Klägerin sich überhaupt auf den erforderlichen Aufwand zur Mängelbeseitigung ausgewirkt hätten. Da die Darlegungs- und Beweislast für ein der Klägerin zurechenbares Mitverschulden, das sich auf die Entstehung oder die

Höhe des Schadens ausgewirkt hat, die Beklagte treffe und jedenfalls der Beweis nicht geführt sei, sei keine Kürzung des Anspruchs vorzunehmen.

18
Wegen der tatsächlichen Feststellungen, soweit diese mit den hier getroffenen nicht in Widerspruch stehen, und des Parteivorbringens im Einzelnen, der erstinstanzlichen Anträge und der Entscheidungsgründe im Einzelnen wird auf das von der Beklagten mit der Berufung und von der Klägerin mit der Anschlussberufung angefochtene Urteil des Landgerichts Bezug genommen.

19
Die Beklagte bringt zur Begründung ihrer Berufung im Wesentlichen vor:

20
Das Landgericht gehe unzutreffend von einer wirksamen Abtretung aus. § 10 Nr. 8 regele, dass eine Abtretung von Ansprüchen gegen andere an der Bauerrichtung beteiligte Personen oder Unternehmen nur insoweit vorgesehen sei, als dem Veräußerer nach Eintritt der Verjährung zwischen den Beteiligten noch entsprechende Haftungsansprüche gegen die an der Bauerrichtung beteiligten Unternehmen zustehen. Diese Klausel sei völlig unklar und somit auch einer Auslegung nicht zugänglich. Die Auslegung des Landgerichts, man habe zweifelsfrei aufschiebend bedingt durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens auch Ansprüche gegen Handwerker, bauausführende Unternehmen, sonstige Beteiligte und auch Planer und Bauüberwacher abtreten wollen, sei daher nicht haltbar. Abgetreten worden seien lediglich Ansprüche, die dem Veräußerer nach Eintritt der Verjährung zwischen den Beteiligten noch zustehen. Auf Verlangen habe also die L.J. GmbH nur die Ansprüche abzutreten gehabt, die nach Eintritt der Verjährung entstanden seien. Diese Bedingung sei nach wie vor nicht eingetreten.

21
Ebenfalls rechtsfehlerhaft stelle das Landgericht fest, dass die Beklagte die Bauüberwachung sowohl für die Errichtung des Neubaus als auch für die Sanierung des Altbaus zu erbringen gehabt habe. Aus dem Schreiben der Beklagten an die Bauträgerin (Anlage B 13) sei ersichtlich, dass bereits am 22.04.2014 die Leistungen der Beklagten insgesamt abgeschlossen gewesen seien. Der Umstand, dass die L.J. GmbH damals den Altbau komplett an einen Investor übergeben und verkauft habe, belege, dass die Bauleitungstätigkeit der Beklagten spätestens zu diesem Zeitpunkt geendet habe. Für den Erwerber des Altbaus, die V. GmbH, habe die Beklagte keinerlei Bauleitungstätigkeit entfaltet. Aus den vorgelegten Anlagen B 9 bis B 13 ergebe sich eindeutig, dass die Bauträgerin und die Beklagte das Auftragsvolumen reduziert hätten und der Altbau nicht mehr vertragsgegenständlich gewesen sei. Der Zeuge J. habe selbst erklärt, dass der Altbau unsaniert verkauft worden sei und die V. GmbH sich verpflichtet habe, die Sanierung abzuschließen.

22
Das Landgericht komme rechtsfehlerhaft zu der Schlussfolgerung, dass die Beklagte ihre Pflichten aus dem Bauüberwachungsvertrag gegenüber der Bauträgerin verletzt habe. Bei den festgestellten Mängeln und Unzulänglichkeiten handele es sich im Wesentlichen um Planungsfehler, die die Klägerin sich als Mitverschulden zurechnen lassen müsse. Die Hauptursache der fehlenden Brandriegel sei die mangelhafte Planung des Streithelfers gewesen. Nicht haltbar seien die Ausführungen des Landgerichts dahingehend, dass die Ansprüche gegen die Beklagte nicht zu reduzieren seien, da die Fassade ohnehin vollständig hätte überarbeitet werden müssen. Soweit nach der Aussage des Sachverständigen B. im Bereich der Holzverschalung die Dämmung neu gemacht werden müsse, handele es sich hierbei um einen abgrenzbaren Bereich und zudem ebenfalls um einen Planungsfehler, der im Wege des Mitverschuldens anzurechnen wäre. Die Holzfassade sei im Übrigen von der Bauträgerin mit eigenen Mitarbeitern errichtet worden. Die Beklagte habe in diesem Bereich keine Bauleitungstätigkeit entfalten dürfen. Es könne allenfalls ein untergeordneter Überwachungsfehler in Ansatz gebracht werden, der mit maximal 10 oder 20 % zu bewerten sei. Aus Beklagtensicht habe nicht einmal ein Anlass bestanden, Bedenken anzumelden. Der von der Klägerin mit der Abnahme beauftragte TÜV Süd habe am 30.05.2017 die Abnahmereife festgestellt (Anlage B 13). Wenn sogar der TÜV Süd von einer Abnahmereife ausgehe, bedeute dies im Umkehrschluss, dass auch keine Bedenkenanmeldungen erfolgen mussten.

23
Die ausgeurteilten Kosten für die Nachrüstung der fehlenden Brandriegel seien nicht nachvollziehbar. Der

Sachverständige B. habe diese zwar mit 170.000 € ermittelt, dies jedoch auf einer fehlenden richtigen Rechtsgrundlage. Die Abnahmereife des Objektes habe spätestens im Jahre 2015 vorgelegen. Auf der Basis der damals gültigen DIN-Norm habe die Beklagte mit den Anlagen B 16 und B 17 ein Sanierungskonzept ausarbeiten lassen und dieses zum Gegenstand ihres Vortrages gemacht. Das Ingenieurbüro H. habe dabei festgestellt, dass an jeder Fassade zwei Brandriegel einzubringen seien, nämlich über dem 1. OG und dem Dachgeschoss. Entsprechend diesem Vorschlag sei eine Sanierung der Brandriegel ohne weiteres möglich. Die vom Landgericht festgestellten Kosten seien daher nicht erforderlich, um den Mangel zu beseitigen. Nicht nachvollziehbar sei, wie das Landgericht dann zu dem Schluss komme, dass auch ohne den Planungsfehler keine geringeren Sanierungskosten entstanden wären. Ohne die mangelhaften Brandriegel hätte die Fassade punktuell überarbeitet werden können und wäre nicht komplett zu erneuern. Die Argumentation des Landgerichts, dass ein Mitverschulden nicht zu berücksichtigen sei, da ja die Fassade ohnehin hätte ausgetauscht werden müssen, sei ein Zirkelschluss, da auch die weitergehenden Überlegungen zur Fassade auf einem Planungsfehler beruhten. Der Schwerpunkt der Fehlerhaftigkeit liege in der Planung.

24
Die Beklagte beantragt,

25
die Klage unter Abänderung des Urteils des Landgerichts Baden-Baden vom 20.02.2024 – 3 O 386/18 – abzuweisen.

26
Die Klägerin und der Streithelfer der Klägerin beantragen,

27
die Berufung zurückzuweisen.

28
Mit ihrer Anschlussberufung beantragt die Klägerin,

29
das Urteil des Landgerichts Baden-Baden vom 20.02.2024 – 3 O 268/18 – dahin abzuändern, dass die Beklagte verurteilt wird, an die Klägerin weitere 15.000 € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 24.10.2018 zu zahlen.

30
Die Beklagte beantragt,

31
die Anschlussberufung zurückzuweisen.

32
Die Klägerin verteidigt das angefochtene Urteil, soweit dieses ihr günstig ist. Ergänzend führt sie – auch zur Begründung ihrer Anschlussberufung – aus:

33
Bis auf minimale Ausnahmen würden mit der Klage nur Mängel geltend gemacht, die sich im Gemeinschaftseigentum des Neubaus befänden. Hinsichtlich des Altbaus mache die Klägerin keinen einzigen Mangel geltend, der nicht während der Bauüberwachungsleistungen der Beklagten entstanden sei. Bezüglich des Altbaus würden nur für die Putz- und Anstrichmängel im Untergeschoss, Position 4.6.7, Kosten in Höhe von 15.000 € geltend gemacht. Für diese Leistung habe der Zeuge B. bestätigt, dass er sie im Auftrag der Beklagten überwacht habe, weil er damit beauftragt gewesen sei. Auch aus den Bautagebüchern ergebe sich, dass Arbeiten im Keller des Altbaus überwacht worden seien.

34
Schon das Fehlen der bereits 2015 erforderlichen Brandriegel habe die Abnahmereife gehindert. Auch nach „Fertigstellung“ des Altbauteils 2017 habe keine Abnahmereife vorgelegen, was der von der Bauträgerin beauftragte Gutachter des TÜV Süd insoweit bestätigt habe, als er gravierende Mängel festgestellt habe.

35
Das Landgericht nehme zu Recht an, dass sich die Klägerin die vollständig fehlende Planung der Brandriegel durch den Streithelfer der Klägerin nicht als Mitverschulden zurechnen lassen müsse. Neben den vom Landgericht ausgeführten Gründen sei auch zu beachten, dass fehlende Vorgaben kein Mitverschulden begründeten. Anders als bei fehlerhaften Planunterlagen sei das völlige Fehlen der Planung der Brandriegel für die Beklagte in jedem Fall erkennbar und offensichtlich gewesen.

36
Über die ausgeurteilte Summe hinaus stehe der Klägerin auch ein Anspruch auf Kostenvorschuss i.H.v. 15.000 € wegen der mangelhaft ausgeführten Maler- und Verputzarbeiten im Untergeschoss des Altbaus zu. Entgegen der Behauptung des Landgerichts habe es sich bei der Bauträgerin nicht um eine Fachfirma für Maler- und Verputzarbeiten gehandelt. Die Arbeiten seien nicht durch einen ausgebildeten Maler oder Verputzer durchgeführt worden. Aus den Bautagebüchern ergebe sich zudem, dass der von der Beklagten beauftragte Streithelfer zu 1) der Beklagten die Arbeiten tatsächlich überwacht und in seinem Bautagebuch notiert habe. Dabei hätte ihm auffallen müssen, dass der verwendete Putz ungeeignet gewesen sei. Es handele sich vorliegend nicht um kleinere Fehler bei der Ausführung, sondern um die Verwendung grundsätzlich ungeeigneten Materials. Die Überwachungspflicht betreffe entgegen den Ausführungen des Landgerichts auch vom Auftraggeber selbst erbrachte Leistungen. Wegen des verwendeten ungeeigneten Putzes sei eine Gesamtsanierung aller Kellerräume mit einer Grundfläche von 98,42 m² (also ca. 220 m² einschließlich Wänden) erforderlich. Hierfür fielen Kosten in Höhe von 25.000 € an. Die geltend gemachten 15.000 € seien in Anbetracht der erheblichen Baupreissteigerungen seit dem Jahr 2016 auch nach Abzug von Sowieso-Kosten mehr als angemessen.

37
Der Streithelfer der Klägerin bringt vor:

38
Der Sachverständige B. führe aus, dass ein Brandschutzkonzept notwendig sei, um die Lage der Brandriegel eindeutig zu definieren. Zur korrekten Bestimmung des Wandaufbaus durch den Architekten sei also bereits bei der Planung die Unterstützung eines Fachingenieurs für Brandschutz unabdingbar gewesen. In dem Architektenvertrag zwischen der Bauträgerin und dem Streithelfer (Anlage STV 3) über die Leistungsphasen 1-5 sei aber eindeutig beschrieben, dass Leistungen, die den Brandschutz beträfen, nicht Bestandteil der getroffenen Vereinbarung seien und dass der Bauherr für diese Leistung (und für andere Leistungen) geeignete Fachingenieure beauftragen werde. Indem die Bauträgerin keinen Brandschutzingenieur beauftragt habe, habe sie willentlich ein Risiko in Kauf genommen, was ein hohes Maß an Eigenverschulden begründe.

39
Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen. Die Akten des Landgerichts Baden-Baden - 3 OH 12/15 - wurden beigezogen und waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung vom 29.07.2025. Der Senat hat Beweis erhoben durch ergänzende Anhörung des Sachverständigen B. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf die Stellungnahme des Sachverständigen B. vom 10.06.2025 und das Sitzungsprotokoll vom 29.07.2025 Bezug genommen.

B.

40
Die Berufung ist zulässig und teilweise begründet. Die Anschlussberufung ist zulässig und mit der Maßgabe begründet, dass der Klägerin ein weiterer Vorschussanspruch zusteht.

41
I. Berufung

42
Die Berufung der Beklagten ist zulässig und teilweise begründet.

43
1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte wegen fehlerhafter Objektüberwachung gemäß §§ 634 Nr. 4, 280

Abs. 1 BGB i.V.m. § 398 BGB Anspruch auf Schadensersatz in Höhe von 25.418,40 € wegen der Mängel an der Abdichtung der Dachterrasse. Sie hat darüber hinaus einen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 398 BGB auf Vorfinanzierung in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrages in Höhe von 125.837,50 € wegen der Mängel am WDVS und weiterer Mängel.

44
a. Auf das Schuldverhältnis ist das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung anzuwenden, die für ab dem 01.01.2002 und bis zum 31.12.2017 geschlossene Verträge gilt, Art. 229 § 5 S. 1, § 39 EGBGB.

45
b. Das Landgericht ist zutreffend von einer wirksamen Abtretung der Gewährleistungsansprüche der Bauträgerin gegen die von ihr mit den Leistungsphasen 6-9 der HOAI 2013 und somit der Objektüberwachung beauftragte Beklagte an die Mitglieder der Klägerin ausgegangen. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Berufung bleiben ohne Erfolg.

46
aa. Das Landgericht hat die Klausel in § 10 Nr. 8 der von der Klägerin vorgelegten Kaufverträge zwischen der Bauträgerin und einzelnen Erwerbern von Wohneinheiten als Allgemeine Geschäftsbedingung (§ 305 Abs. 1 BGB) angesehen. Das wird von der Berufung nicht infrage gestellt und begegnet keinen Bedenken.

47
bb. Für Allgemeine Geschäftsbedingungen gilt der Grundsatz der objektiven Auslegung. Sie sind nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden. Dabei sind die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen, rechtlich nicht vorgebildeten Vertragspartners des Verwenders zugrunde zu legen. Ansatzpunkt für die bei einer Formularklausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung ist in erster Linie ihr Wortlaut. Legen die Parteien allerdings der Klausel übereinstimmend eine von ihrem objektiven Sinn abweichende Bedeutung bei, ist diese maßgeblich. Sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind, kommt die sich zu Lasten des Klauselverwenders auswirkende Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB zur Anwendung. Hierbei bleiben allerdings Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen (BGH, Urteil vom 20. Januar 2016 – VIII ZR 152/15 –, juris Rn. 17 ff.; BGH, Urteil vom 27. Mai 2020 – VIII ZR 45/19 –, BGHZ 225, 352-388, juris Rn. 119).

48
cc. Gemessen hieran ist die von dem Landgericht vorgenommene Auslegung, dass die Bauträgerin ihre Gewährleistungsansprüche gegen die Beklagte aufschiebend bedingt auf eine Eröffnung des Insolvenzverfahrens an die Erwerber der Wohneinheiten – hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums an sämtliche Erwerber als Mitgläubiger gemäß § 432 BGB – abgetreten hat, nicht zu beanstanden. Die von dem Landgericht vorgenommene Auslegung steht im Einklang mit dem Wortlaut der Vertragsklausel und wird ihrem Zweck gerecht. Die Klausel regelt, dass der Erwerber vom Veräußerer im Falle der Verjährung (Satz 1) und des Vermögensverfalls des Veräußerers (Satz 2) die Abtretung der diesem gegen die an der Bauerrichtung beteiligten Personen oder Unternehmen zustehenden Haftungsansprüche verlangen kann. Damit sind nach dem Zweck der Klausel, die Rechtsposition der Erwerber im Falle der Verjährung ihrer eigenen Ansprüche und des Vermögensverfalls der Bauträgerin zu verbessern und ihnen einen Ersatz für ihre aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht mehr durchsetzbaren Ansprüche gegen die Bauträgerin zu verschaffen, alle Gewährleistungs- und sonstigen Schadensersatzansprüche der Bauträgerin gegen die von ihr mit der Planung, der Bauausführung und der Objektüberwachung beauftragten Personen und Unternehmen wegen Mängeln und Schäden am Gemeinschaftseigentum und am Sondereigentum des jeweiligen Erwerbers gemeint. Aufschiebend bedingt für den Fall der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Bauträgerin oder die Ablehnung der Eröffnung mangels Masse erfolgt die Abtretung bereits mit Vertragsschluss.

49
Entgegen den Ausführungen der Berufung ist diese Regelung hinreichend bestimmt und nicht unklar. Die in Satz 3 geregelte aufschiebend bedingte Abtretung der Haftungsansprüche knüpft wie die Regelung in Satz 2 an die mangelnde wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bauträgerin an und setzt diese dem Eintritt der Verjährung der Gewährleistungs- und sonstigen Schadensersatzansprüche der Erwerber gegen die Bauträgerin gleich („Gleiches gilt“). Die von der Berufung vorgenommene Auslegung, dass nur die dem Veräußerer nach Eintritt der Verjährung zwischen den Parteien noch zustehenden Ansprüche von der Abtretung umfasst seien, widerspricht sowohl dem Wortlaut als auch dem beschriebenen Zweck der Klausel und ist deshalb nicht naheliegend.

50
dd. Mit Abschluss der Kaufverträge haben die Erwerber die Abtretung jeweils angenommen. Da über das Vermögen der Bauträgerin das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, ist die aufschiebende Bedingung für die Abtretung eingetreten. Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Bauträgerin sind die Abtretungen zur gleichen Zeit wirksam geworden.

51
ee. Die Klägerin hat die Geltendmachung der Rechte wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum mit Beschluss vom 07.09.2018 an sich gezogen. Hiervon sind nach Sinn und Zweck des gefassten Beschlusses, ein einheitliches und gemeinsames Vorgehen der Wohnungseigentümer wegen der Mängel am Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen und sicherzustellen, auch die von den Erwerbern im Wege der Abtretung erworbenen Schadensersatzansprüche gegen Dritte, also die Beklagte, umfasst.

52
c. Die Beklagte hat ihre Pflichten aus dem mit der Bauträgerin abgeschlossenen Architektenvertrag verletzt, indem sie die geschuldete Objektüberwachung mangelhaft ausgeübt hat. Sie muss sich hierbei das Verschulden ihres Erfüllungsgehilfen, des Streithelfers zu 1) der Beklagten, gemäß § 278 BGB zurechnen lassen.

53
aa. Die Beklagte ist von der Bauträgerin mit der Objektüberwachung (Leistungsphase 8 der hier anwendbaren HOAI 2013) beauftragt worden.

54
bb. Wer die Objektüberwachung (Bauaufsicht) übernimmt, hat schon während der Ausführung dafür zu sorgen, dass der Bau plangerecht und frei von Mängeln errichtet wird. Er muss die Arbeiten in angemessener und zumutbarer Weise überwachen. Bei wichtigen oder bei kritischen Baumaßnahmen, die erfahrungsgemäß ein hohes Mängelrisiko aufweisen, ist er zu erhöhter Aufmerksamkeit und zu einer intensiveren Wahrnehmung der Bauaufsicht verpflichtet. Das gilt in besonderem Maße dann, wenn das Bauwerk nicht nach einer eigenen Planung des Auftragnehmers, sondern nach den Vorgaben eines Dritten ausgeführt wird (BGH, Urteil vom 06. Juli 2000 – VII ZR 82/98 –, juris Rn. 15; BGH, Urteil vom 9. November 2000 – VII ZR 362/99 –, juris Rn. 11). Zu den wichtigen Arbeiten, für die eine erhöhte Überwachungspflicht besteht, gehören Abdichtungs-, Dämmungs- und Isolierungsarbeiten sowie alle sonstigen Bauleistungen, die wichtige Bedeutung für das Bauwerk haben (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Koeble, 6. Aufl., 11. Teil Rn. 827). Bei einfachen, gängigen Arbeiten und handwerklichen Selbstverständlichkeiten muss der Architekt hingegen nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein, um die Arbeiten zu kontrollieren. Als solche einfachen, gängigen Arbeiten sind im Allgemeinen die Malerarbeiten, Innenputzarbeiten und auch Außenputzarbeiten anzusehen, soweit es sich bei Letzteren nicht um ein kompliziertes Putzsystem handelt. Auch bei einfachen Arbeiten schuldet der Architekt aber zumindest die Durchführung von stichprobenhaften Überprüfungen an Ort und Stelle, die stichprobenhafte Kontrolle des verwendeten Materials und die Endkontrolle (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Koeble, a.a.O; KG, Urteil vom 21.04.2015 – 21 U 195/12 –, BeckRS 2015, 123901 Rn. 48; Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 1. Februar 2007 – 12 U 138/06 –, juris Rn. 3; OLG Düsseldorf, Urteil vom 6. November 2012 – I-23 U 156/11 –, juris Rn. 85).

55
Bei Baumängeln, die typischerweise im Hinblick auf Art, Schwere und Erkennbarkeit entdeckt werden

mussten, spricht der Anscheinsbeweis für eine Verletzung der Objektüberwachungspflicht durch den Architekten. In einem solchen Fall braucht der Bauherr nicht anzugeben, inwieweit es der Architekt im Einzelnen an der erforderlichen Überwachung hat fehlen lassen. Vielmehr ist es Sache des Architekten, den Beweis des ersten Anscheins dadurch auszuräumen, dass er seinerseits darlegt, was er oder sein Erfüllungsgehilfe an Überwachungsmaßnahmen geleistet hat (BGH, Urteil vom 16. Mai 2002 – VII ZR 81/00 –, juris Rn. 11).

56
Wenn das Bauwerk nicht nach seiner eigenen Planung, sondern – wie im Streitfall – nach den Plänen eines Dritten ausgeführt wird, muss der mit der Objektüberwachung beauftragte Architekt auch überprüfen, inwieweit durch die vorhandene Planung bereits Fehler vorgegeben waren. Er hat die Ausführungsplanung daher auf ihre tatsächliche Richtigkeit hin zu überprüfen (OLG Karlsruhe, Urteil vom 12. August 2003 – 17 U 188/02 –, juris Rn. 19 m.w.N.). Letzteres haben die Parteien in dem Betreuungs- und Ingenieurvertrag vom 14.11.2012 (Anlage B 8) auch ausdrücklich vereinbart.

57
cc. Ausgehend von diesen Grundsätzen hat die Beklagte ihre Objektüberwachungspflicht verletzt.

58
(1) Das – sachverständig beratene – Landgericht hat festgestellt, dass die Beklagte ihre Objektüberwachungspflicht verletzt hat, indem sie nicht auf den – in den Ausführungsplänen nicht vorgesehenen, aber aus brandschutztechnischen Gründen erforderlichen – Einbau von Brandriegeln an der WDVS-Putzfassade des Neubaus hingewirkt hat, indem sie das Aufbringen der WDVS-Putzfassade im Neubau nicht ordnungsgemäß überwacht und in diesem Zusammenhang nicht auf eine mangelfreie Ausbildung der Anschlüsse der Dämmung an die Stahlschwerter der Balkone hingewirkt hat, indem sie die Abdichtung auf der Dachterrasse des Penthouses im Neubau nicht ordnungsgemäß überwacht und im Bereich der Terrassentüren und Schiebetürfensterelemente auf eine mangelfreie Abdichtung hingewirkt hat, indem sie während der Bauphase das ausführende Bauunternehmen nicht auf die wegen der fehlenden Unterkonstruktion nicht trittfeste Ausführung der Fensterbankaustritte hingewiesen hat und indem sie nicht auf eine mangelfreie Bekiesung des Flachdachs des Penthouse hingewirkt hat.

59
(2) Gegen diese – auf den Ausführungen des Sachverständigen B. beruhenden – Feststellungen erinnert die Berufung nichts. Die Feststellungen des Landgerichts zu den genannten Überwachungsfehlern lassen auch keinen Rechtsfehler erkennen. Die Berufung macht lediglich geltend, dass es sich bei den festgestellten Mängeln, namentlich bei den fehlenden Brandriegeln, im Wesentlichen um Planungsfehler handle und die Klägerin sich deshalb ein überwiegendes Mitverschulden anrechnen lassen müsse (dazu unten). Soweit sich die Berufung gegen die Beweiswürdigung des Landgerichts wendet, wonach die Beklagte eine nachträgliche Beschränkung des der Beklagten erteilten Auftrags zur Objektüberwachung auf den Neubau nicht nachgewiesen habe, kommt es im Rahmen der Berufung nicht darauf an, weil die von dem Landgericht festgestellten Überwachungsfehler ausschließlich den Neubau betreffen.

60
(3) Über die von dem Landgericht festgestellten Überwachungsfehler hinaus hat die Beklagte ihre Objektüberwachungspflicht auch dadurch verletzt, dass sie nicht auf die Einbringung einer nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmung im Bereich der Holzfassade hingewirkt hat. Im Fassadenbereich mit der Holzverkleidung sind – was das Landgericht übersehen hat – brandschutztechnisch wirksame Brandriegel nicht möglich, da es sich um eine normal entflammbare Holzverkleidung handelt. In diesem Bereich muss deshalb eine nicht brennbare Mineralwolle-Dämmung aufgebracht werden (Gutachten B. vom 22.02.2022, S. 41 f.). Die Beklagte musste erkennen, dass in den Ausführungsplänen des Streithelfers der Klägerin kein Hinweis auf das Erfordernis der Einbringung einer nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmung statt einer gewöhnlichen Wärmedämmung vorhanden war und deshalb auf den Einbau einer Mineralwolle-Dämmung gezielt hinwirken.

61
Die Behauptung der Beklagten, wonach die Holzfassade von der Bauträgerin eigenständig mit eigenen Mitarbeitern errichtet worden sei und sie deshalb keine Bauleitungstätigkeit habe entfalten dürfen, ändert hieran nichts. Eigenleistungen des Bauherrn sind als solche von einer Überwachungspflicht nicht

ausgenommen. Die von dem Landgericht vernommenen Zeugen B. und J. haben zudem die Behauptung der Beklagten nicht bestätigt, sondern das Gegenteil bekundet. Der von der Beklagten als Subunternehmer mit der Objektüberwachung beauftragte Streithelfer zu 1) der Beklagten B. hat als Zeuge ausgesagt, dass sich seine Überwachungstätigkeit bezüglich des Neubaus auf sämtliche Gewerke bezogen habe. Er habe die Bauleitung dort vollständig erbracht. Es wäre hier als Bauleiter sträflich gewesen, einzelne Gewerke herauszunehmen. Der Zeuge J. hat ausgesagt, dass seine Mitarbeiter nicht die nötigen fachlichen Voraussetzungen erfüllt hätten, um als Bauleiter aufzutreten, ansonsten hätte er die Beklagte ja nicht gebraucht. Die Aussagen der Zeugen werden durch die von dem Zeugen B. verfassten Bauberichte bezüglich des Neubaus (Anlage B 12) gestützt. Aus den Bauberichten Nr. 102 bis 194 geht hervor, dass der Zeuge B. in der Zeit vom 27.01.2014 bis 17.06.2014 an einer Vielzahl von Tagen Arbeiten an der Holzfassade dokumentiert hat. Diese Dokumentation kann er sinnvollerweise nur vorgenommen haben, wenn es zu seinen Aufgaben gehörte, die Arbeiten an der Holzfassade zu überwachen.

62
d. Die mangelhafte Objektüberwachung durch die Beklagte hat nach den mit der Berufung nicht angegriffenen Feststellungen des Landgerichts zu Baumängeln am Gemeinschaftseigentum geführt. Wegen dieser Baumängel kann die Klägerin von der Beklagten gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 398 BGB den Ersatz der bereits entstandenen Kosten für die Sanierung der Dachterrasse in Höhe von 25.418,40 € und darüber hinaus einen abrechenbaren Vorschuss in Höhe von 125.837,50 € für die Beseitigung der weiteren Mängel verlangen.

63
aa. Wegen der von ihm zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, schuldet der Architekt nicht die Beseitigung dieser Mängel, sondern grundsätzlich Schadensersatz in Geld. 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 nicht durch Nacherfüllung der Architektenleistung noch beseitigt werden (BGH, Urteil vom 16. Februar 2017 – VII ZR 242/13 –, juris Rn. 23; BGH, Urteil vom 08.07.2010 – VII ZR 171/08 –, juris Rn. 11). Zudem hat der Besteller wegen Planungs- oder Überwachungsfehlern, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, gegen den Architekten einen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB auf Vorfinanzierung in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrages (BGH, Urteil vom 22. Februar 2018 – VII ZR 46/17 –, BGHZ 218, 1-22 Rn. 67).

64
bb. Für bereits angefallene Sanierungskosten im Zusammenhang mit der Beseitigung des Mangels der fehlerhaften Abdichtung der Dachterrasse des Penthouses im Neubau hat das Landgericht der Klägerin auf der Grundlage der Ausführungen des Sachverständigen B. (Gutachten vom 22.02.2022, S. 27 ff.) unter Berücksichtigung von Sowieso-Kosten einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 25.418,40 € zugesprochen. Gegen die Höhe und Ersatzfähigkeit dieses Betrages erinnert die Berufung nichts. Sie macht insbesondere nicht geltend, dass das Landgericht ein bei der Entstehung des Schadens mitwirkendes Planungsverschulden nicht berücksichtigt habe. Das angegriffene Urteil lässt insoweit auch keinen Rechtsfehler erkennen.

65
Soweit die Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren geltend gemacht hat, dass auf den Sonderwunsch eines Erwerbers hin in den Bauplänen nicht vorgesehene Hebeschiebetürelemente als Terrassenzugang eingebaut worden seien und für die geänderte Ausführung keine Pläne vorgelegen hätten, begründet dies kein Planungsmitverschulden. Denn die Beklagte hat erkannt, dass die Ausführung aufgrund des Sonderwunsches eines Erwerbers von den ursprünglichen Ausführungsplänen abwich. Sie hat gleichwohl keine Detailpläne für die geänderte Ausführung eingefordert, sondern die Auffassung vertreten, dass die im Zusammenhang mit der geänderten Ausführung ebenfalls geänderten Abdichtungsarbeiten fachgerecht gewesen seien. Anders als eine fehlerhafte (oder lückenhafte) Planung kann eine von vornherein fehlende Planung kein mitwirkendes Verschulden für einen Ausführungsfehler begründen, weil es nichts gibt, auf dessen Richtigkeit der Ausführende oder der Objektüberwacher vertrauen konnte (OLG Celle, Urteil vom 21. Oktober 2004 – 14 U 26/04 –, juris Rn. 5; KG, Urteil vom 01.02.2019 – 21 U 70/18 –,

beck-online Rn. 41).

66
cc. Für die Beseitigung der Mängel an den Fensterbänken und der mangelhaften Bekiesung des Penthousedachs hat die Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung eines abrechenbaren Vorschusses in Höhe von 11.730 €.

67
Das – sachverständig beratene – Landgericht hat der Klägerin für die Beseitigung der Mängel an den Fensterbänken einen abrechenbaren Vorschuss in Höhe von 2.400 € und für die Beseitigung der mangelhaften Bekiesung des Penthousedachs einen abrechenbaren Vorschuss in Höhe von 6.800 €, jeweils zuzüglich eines Aufschlags von 10 % für Unvorhergesehenes und von weiteren 17,5 % für Planungskosten, zugesprochen. Hiergegen erinnert die Berufung nichts. Sie macht auch insoweit nicht geltend, dass das Landgericht ein bei der Entstehung des Schadens mitwirkendes Planungsverschulden nicht berücksichtigt habe. Ein mitwirkendes Planungsverschulden ist auch nicht ersichtlich.

68
Da der Vorschussanspruch auf die voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung beschränkt ist und, wenn diese nicht auskömmlich sind, eine Nachforderung nicht ausschließt (Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, a.a.O., 5. Teil Rn. 407 ff.), kommt entgegen der Auffassung des Landgerichts ein Aufschlag auf die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten für Unvorhergesehenes zwar nicht in Betracht. Aus dem im Senatstermin erörterten, im Internet abrufbaren Baupreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für Wohngebäude ergibt sich aber, dass die Baupreise für Wohngebäude im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2022 bis zum zweiten Quartal 2025 um 14,25 % (= 130,7 minus 114,4 geteilt durch 114,4 mal 100) gestiegen sind. Da das Gutachten des Sachverständigen B. vom 22.02.2022 lediglich die Baupreise des Jahres 2022 berücksichtigt, ist folglich davon auszugehen, dass sich die Mängelbeseitigungskosten in der Zwischenzeit in diesem Umfang verteuert haben, so dass der von dem Landgericht vorgenommene Aufschlag in Höhe von 10 % im Ergebnis nicht zu beanstanden ist.

69
dd. Für die Beseitigung der brandschutztechnischen Mängel sowohl an der Putz- als auch an der Holzfassade des Neubaus und die Beseitigung der mangelhaften Ausbildung der Dämmung an den Stahlschwertern der Balkone im Neubau hat die Klägerin Anspruch auf Zahlung eines abrechenbaren Vorschusses in Höhe von 114.107,50 €.

70
(1) Um die im Bereich der verputzten Fassaden fehlenden Brandriegel nachträglich anzubringen, muss das WDVS geöffnet und die Polystyrol-Dämmung auf der Höhe der einzubauenden Brandriegel entfernt werden. Anschließend müssen nach den aktuell gültigen allgemein anerkannten Regeln der Technik vier Brandriegel aus Mineralwolle oder Steinwolle angebracht werden (Anhörung des Sachverständigen B. vom 24.10.2023, Sitzungsprotokoll S. 4).

71
Dass nach den im Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gültigen Regeln der Technik nur zwei Brandriegel erforderlich waren (Anhörung des Sachverständigen B., a.a.O.), ist unerheblich, weil es für die Bewertung der Mangelfreiheit der Werkleistung auf die allgemein anerkannten Regeln der Technik im Zeitpunkt der Abnahme ankommt (BGH, Urteil vom 14. Mai 1998 – VII ZR 184/97 –, BGHZ 139, 16-20 Rn. 11). Eine Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist im Verhältnis zwischen sämtlichen Mitgliedern der Klägerin und der Bauträgerin zu keiner Zeit erfolgt. Soweit die Beklagte unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Begutachtung durch den TÜV Süd (Anlage B 14) eine Abnahmereife im Jahr 2015 behauptet, lag diese vor dem Hintergrund der von dem Sachverständigen B. festgestellten brandschutztechnischen Mängel im Bereich der Fassade und der Abdichtungsmängel an der Dachterrasse des Penthouses im Neubau offensichtlich nicht vor. Dass der von der Klägerin beauftragte TÜV Süd - trotz der von ihm festgestellten Mängel - die Abnahmereife des Gemeinschaftseigentums zum 17.03.2017 festgestellt hat (Schriftsatz vom 11.10.2023, I 1195, und Anlage B 13), hat keine rechtliche Relevanz. Der Einbau von vier statt zwei Brandriegeln führt nach den Ausführungen des Sachverständigen B. (Sitzungsprotokoll vom 24.10.2023, S. 4) nicht zu einer Wertverbesserung des Gebäudes, die im Rahmen einer

Vorteilsausgleichung zu berücksichtigen wäre. Der Mehraufwand für die zwei zusätzlichen Brandriegel stellt auch keine Sowieso-Kosten dar. Denn die zwei zusätzlichen Brandriegel waren nicht schon bei Vertragsschluss für die Errichtung eines mangelfreien Bauwerks erforderlich. Sie wurden nur deshalb erforderlich, weil das mangelhaft errichtete Bauwerk nicht abgenommen wurde und die DIN-Vorschriften sich in der Zwischenzeit geändert haben.

72
Durch den Einbau der Brandriegel wird die gewebearmierte Putzschicht zerstört, so dass die Putzfassade vollständig überarbeitet werden muss (Gutachten B. vom 22.02.2022, S. 42, und Stellungnahme B. vom 10.06.2025, S. 3). Um die genaue Lage der Brandriegel zu bestimmen, muss vor Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten ein Brandschutzkonzept durch einen Fachplaner erstellt werden. Die Erstellung eines Brandschutzkonzepts ist auch zur Klärung erforderlich, ob die Überarbeitung der Putzschicht bei dem bestehenden WDVS in der Weise erfolgen kann, dass lediglich eine zusätzliche Putzschicht aufgebracht wird, oder ob das WDVS in diesem Fall seine Zulassung verlieren würde. Im letztgenannten Fall muss die komplette Putzschale (also die gewebearmierte Spachtelung einschließlich des Oberputzes) abgeschält und erneuert werden. Hiervon geht der Sachverständige B. zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch nicht aus, weil ein nachträglicher Überzug einer Putzfassade mit einer gewebearmierten Spachtelung häufig praktiziert wird und auch dem WTA-Merkblatt für die Sanierung gerissener Putze von Fassaden entspricht (Stellungnahme B. vom 10.06.2025, S. 3). Das Brandschutzkonzept dient außerdem der Klärung, ob für die Durchführung der Mängelbeseitigungsarbeiten die Balkonkonstruktion demontiert, zwischengelagert und anschließend wieder montiert werden muss, oder ob dies nicht der Fall ist, weil auch eine Lösung mit einer Lage der Brandriegel außerhalb der wegen der dortigen Befestigung der Balkone nicht hinreichend zugänglichen Deckenstirnseiten gefunden werden kann. Letzteres ist aus Sicht des Sachverständigen aber eher unwahrscheinlich (Stellungnahme B. vom 10.06.2025, S. 4).

73
Soweit nach den vorstehenden Ausführungen noch Ungewissheit darüber besteht, ob für den Einbau der Brandriegel die Demontage der Balkonkonstruktion erforderlich ist und ob die nach Einbau der Brandriegel erforderliche Überarbeitung der Putzschicht durch Aufbringung einer zusätzlichen Putzschicht erfolgen kann, wovon der Sachverständige B. jeweils ausgeht, bedarf es im Rahmen dieses Vorschussprozesses keiner abschließenden Klärung durch Einholung eines brandschutztechnischen Gutachtens, ob die genannten Annahmen des Sachverständigen B. zutreffend sind. Besteht Streit darüber, ob der Vorschuss nach einer günstigeren oder teureren Mängelbeseitigungsmethode zu bemessen ist, muss zwar grundsätzlich darüber Beweis erhoben werden, ob der Mangel nur mit der teureren Methode behoben werden kann (OLG Düsseldorf, Urteil vom 13. Januar 2023 – I-22 U 300/21 –, juris Rn. 76; Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher Kompendium BauR/Jurgeleit, a.a.O., 5. Teil Rn. 409). Der Vorschussanspruch kann aber geschätzt werden, wenn die zur Mängelbeseitigung erforderlichen Maßnahmen bereits mit überwiegender Wahrscheinlichkeit bestimmt und die hierfür anfallenden Kosten bemessen werden können. Genauere Feststellungen zur Höhe des Vorschusses sind nicht erforderlich, weil über den Vorschuss abzurechnen ist. Im Vorschussprozess wird auch noch nicht abschließend festgelegt, wie der Mangel später zu beseitigen ist. Die Frage, wie der Mangel zu beseitigen ist, ist lediglich Vorfrage für die Bemessung des Vorschussanspruchs. An der Rechtskraft der Entscheidung nimmt diese Vorfrage nicht teil. Der Vorschussanspruch wird zugesprochen, um den Besteller in den Stand zu setzen, Mängel beseitigen zu können. Da die Planung Teil dieser Mängelbeseitigung ist, muss der Vorschussanspruch auch die Planungskosten abdecken. Müsste die Planung der Mängelbeseitigung schon im Rechtsstreit erfolgen, um die Höhe der Mängelbeseitigungskosten zu klären, so würde ein Teil der Mängelbeseitigung schon im Rechtsstreit geleistet und müsste von dem Besteller letztlich vorfinanziert werden, weil er für die entsprechenden Feststellungen des Sachverständigen Vorschüsse leisten muss (OLG Düsseldorf, a.a.O, Rn. 75 ff.).

74
Nach den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen B. in der vom Senat eingeholten Stellungnahme vom 10.06.2025 ist mit überwiegender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Überarbeitung der Putzschicht bei dem bestehenden WDVS in der Weise erfolgen kann, dass lediglich eine zusätzliche Putzschicht aufgebracht wird (siehe oben). Ebenso ist mit überwiegender

Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass für den Einbau der Brandriegel die Balkone demontiert werden müssen. Zweifel an der Richtigkeit dieser gutachterlichen Ausführungen bestehen nicht. Die Parteien haben hiergegen auch keine Einwendungen vorgebracht.

75
(2) Im Bereich der Holzfassade sind brandschutztechnisch wirksame Brandriegel nicht möglich, weil es sich um eine normal entflammbare Holzverkleidung handelt. In diesen Fassadenbereichen muss deshalb eine flächendeckende nicht brennbare Mineralwolle-Dämmung aufgebracht werden (Gutachten B. vom 22.02.2022, S. 41 f.; Stellungnahme als Tischvorlage B., S. 5; Sitzungsprotokoll vom 24.10.2023, S. 4 unten).

76
(3) Außerdem ist im Bereich der Haltelaschen für die Balkonauflagerung das WDVS gestaucht, so dass sich Quetschfalten gebildet haben und an diesen Stellen Putzschäden entstanden sind. Die Ursache für diesen Mangel liegt darin, dass die Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone nicht gemäß den Regeln der Technik ausgebildet wurden. Nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik muss insbesondere ein Dichtband vorgesehen werden und die Armierungsschicht sowie der Oberputz mit einem Trennschnitt von dem Bauteil entfernt werden, um einen unkontrollierten Abriss zu vermeiden (Gutachten B. vom 22.02.2022, S. 13 ff.).

77
Die fehlerhaften Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter können lokal überarbeitet werden und erfordern – entgegen der auf unzureichender Sachverhaltsaufklärung beruhenden Annahme des Landgerichts – keine Komplettüberarbeitung der Putzfassade (Stellungnahme B. vom 10.06.2025, S. 6). Die durch den beschriebenen Mangel verursachten Putzschäden werden im Zuge der notwendigen Komplettüberarbeitung des Putzes wegen des nachträglichen Einbaus der Brandriegel mitbeseitigt (Stellungnahme B. vom 10.06.2025, S. 6).

78
(4) Die erforderlichen Kosten für die Beseitigung der unter (1) bis (3) aufgeführten Mängel belaufen sich voraussichtlich auf 228.215 €.

79
Der Sachverständige B. hat die Gesamtsanierungskosten in dem schriftlichen Gutachten vom 22.02.2022 (dort S. 46) mit 170.000 € veranschlagt. Das Landgericht ist – ohne Unterscheidung zwischen Putz- und Holzfassade – davon ausgegangen, dass für die erforderliche Nachrüstung der fehlenden Brandriegel und die Beseitigung der Mängel an der WDVS-Putzfassade Kosten in dieser Höhe anfallen. In seiner schriftlichen Stellungnahme vom 10.06.2025 hat der Sachverständige B. ergänzend ausgeführt, dass die von ihm veranschlagten Gesamtsanierungskosten in Höhe von 170.000 € auf der – von ihm als überwiegend wahrscheinlich beschriebenen und deshalb dem Vorschussanspruch zugrunde zu legenden – Annahme beruhen, dass die Balkonanlagen zurückgebaut werden müssen und die Überarbeitung der Putzschicht bei dem bestehenden WDVS in der Weise erfolgen kann, dass lediglich eine zusätzliche Putzschicht aufgebracht wird. Er hat die auf dieser Annahme beruhenden Sanierungskosten des Weiteren in der Weise aufgeschlüsselt, dass Kosten in Höhe von ca. 120.000 € auf den nachträglichen Einbau der Brandriegel und die dadurch erforderlich werdende Überarbeitung der Putzschicht, von ca. 45.000 € auf das Aufbringen einer nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmung im Bereich der Holzfassade und von ca. 4.000 € auf die – bereits oben unter cc. berücksichtigte – Beseitigung der Mängel an den Fensterbänken entfallen. Bei seiner Anhörung im Senatstermin vom 29.07.2025 hat der Sachverständige ausgeführt, dass sich die von ihm bereits im Jahr 2022 mit 170.000 € veranschlagten Kosten eher an der Untergrenze bewegten und wahrscheinlich eher überschritten würden. Das gelte auch dann, wenn man den Betrag von 4.000 € für die Ausbildung trittfester Fensterbankaustritte herausrechne. Vor dem Hintergrund dieser Ausführungen hat der Senat keine Zweifel, dass der von dem Sachverständigen genannte Betrag von 170.000 € die Mindestkosten für die Beseitigung der unter (1) bis (3) aufgeführten Mängel auf der Grundlage der Baupreise im Jahr 2022 darstellt.

80
Wie im Senatstermin erörtert, sind die Baupreise für Wohngebäude im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2022 bis zum zweiten Quartal 2025 um 14,25 % gestiegen (siehe oben). Da der Vorschuss die

voraussichtlichen Kosten der Mängelbeseitigung abdecken muss, ist diese Baupreissteigerung bei der Bemessung des Vorschussanspruchs zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der Baupreissteigerung um 14,25 % beläuft sich der Vorschussanspruch damit auf 194.225 €. Da die Planungskosten in den Mängelbeseitigungskosten von 194.225 € noch nicht enthalten sind, erhöht sich der Vorschussanspruch um weitere 17,5 % auf (gerundet) 228.215 €. Anhaltspunkte dafür, dass die von dem Landgericht auf der Grundlage der Kalkulation der Klägerin mit 17,5 % der Mängelbeseitigungskosten veranschlagte Höhe der Planungskosten nicht angemessen ist, sind weder dargetan noch ersichtlich. Ein Aufschlag auf den Vorschussanspruch für Unvorhergesehenes – den das Landgericht mit 10 % der Mängelbeseitigungskosten veranschlagt hat – kommt aus den bereits dargelegten Gründen nicht in Betracht.

81
(5) Der Vorschussanspruch der Klägerin bzgl. des WDVS ist wegen eines bei der Entstehung des Schadens mitwirkenden Planungsverschuldens des von der Bauträgerin mit der Erstellung der Baupläne beauftragten Streithelfers der Klägerin gemäß §§ 254 Abs. 1, 278 BGB um 50 % zu kürzen. Die Klägerin hat deshalb nur Anspruch auf eine Vorschusszahlung in Höhe von 114.107,50 €. In diesem Umfang ist die Berufung begründet.

82
(a) Den Besteller trifft in seinem Vertragsverhältnis zum bauaufsichtsführenden Architekten eine Obliegenheit, diesem mangelfreie Pläne zur Verfügung zu stellen. Nimmt der Besteller den bauaufsichtsführenden Architekten wegen eines Bauwerkmangels in Anspruch, der darauf zurückzuführen ist, dass die gelieferten Pläne mangelhaft sind und der bauaufsichtsführende Architekt dies pflichtwidrig nicht bemerkt hat, muss er sich gemäß §§ 254 Abs. 1, 278 BGB das mitwirkende Verschulden des planenden Architekten als seines Erfüllungsgehilfen zurechnen lassen. Liegt ein Mitverschulden des Geschädigten in diesem Sinne vor, hängt der Umfang der Ersatzpflicht von einer Abwägung der Umstände des Falles ab, wobei insbesondere auf das Maß der beiderseitigen Verursachung abzustellen ist und erst in zweiter Linie auf das Maß des beiderseitigen Verschuldens. Es kommt für die Haftungsverteilung wesentlich darauf an, ob das Verhalten des Schädigers oder das des Geschädigten den Eintritt des Schadens in erheblich höherem Maße wahrscheinlich gemacht hat. Der Verursachungsbeitrag des bauaufsichtsführenden Architekten an dem Bauwerksschaden darf nicht vernachlässigt, sondern muss unter Berücksichtigung seiner besonderen Aufgabenstellung gewichtet werden. Eine andere Beurteilung würde tendenziell dazu führen, dass der bauaufsichtsführende Architekt (nahezu) haftungsfrei wäre, was der Bedeutung seiner Verpflichtung nicht gerecht würde. Ein vollständiges Zurücktreten der Haftung des bauaufsichtsführenden Architekten wird deshalb nur in seltenen Ausnahmefällen in Betracht kommen (BGH, Urteil vom 27. November 2008 – VII ZR 206/06 –, BGHZ 179, 55-71, juris Rn. 30 ff.).

83
(b) Nach den von der Berufung in Bezug genommenen und von der Klägerin nicht infrage gestellten Feststellungen des – sachverständig beratenen – Landgerichts liegt ein Planungsfehler des von der Bauträgerin mit der Planung des Neubaus beauftragten Streithelfers der Klägerin insoweit vor, als dieser in den Ausführungsplänen im Bereich der verputzten Fassade den Einbau von Brandriegeln hätte vorsehen müssen. Im Senatstermin hat der Sachverständige auf den Einwand des Streithelfers, dass dieser bislang Brandriegel in seine Planungen noch nie eingezeichnet habe, weil er dies für ein Detail halte, das die Bauleitung eigenständig anfordern müsse, bekräftigt, dass der Brandschutz eine elementare Planungsleistung sei und deshalb jedenfalls ein Hinweis zu erwarten gewesen wäre, dass Brandriegel „in Absprache mit dem Brandschutz“ einzubauen seien. Dieser Hinweis fehle in den Plänen des Streithelfers der Klägerin. Gerade bei einer zergliederten Fassade mit geschosshohen Fensterelementen wie hier sei der Hinweis auf die Planung der Brandriegel von besonderer Bedeutung.

84
Der Senat schließt sich diesen überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen B. an. Zu den Leistungen der Objektplanung für Gebäude, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung dieses Auftrags allgemein erforderlich sind, gehören auch Leistungen der Brandschutzplanung. Jeder ein Gebäude planende Architekt muss in der konstruktiven Gebäudeplanung die Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigen, damit hieraus eine genehmigungsfähige Vorlage für die Baugenehmigungsbehörde

erarbeitet werden kann und seine Planung eine geeignete Grundlage für die mangelfreie Errichtung des Gebäudes ist. Hiervon ausgenommen sind allenfalls Leistungen, deren Erbringung besondere fachübergreifende Kenntnisse des Brandschutzes und eine besondere Qualifikation oder Nachweisberechtigung erfordern (BGH, Urteil vom 26. Januar 2012 – VII ZR 128/11 –, juris Rn. 19 ff.). Danach schuldete der von der Bauträgerin mit der Erstellung der Baupläne beauftragte Streithelfer der Klägerin grundsätzlich die Planung des Brandschutzes. Selbst wenn man davon ausgeht, dass die Planung der Anordnung der Brandriegel im konkreten Fall Spezialwissen erforderte und nur durch einen Fachplaner erbracht werden konnte, musste der Streithelfer als für die Planung des Bauvorhabens verantwortlicher Architekt zumindest die Planung koordinieren, die Leistung des Fachplaners in die eigene Planung integrieren und in jedem Fal auf den erforderlichen Einbau von Brandriegeln hinweisen (vgl. OLG Düsseldorf, Urteil vom 25. Oktober 2012 – I-5 U 162/11 –, juris Rn. 15; OLG München, Urteil vom 13. Dezember 2017 – 27 U 4877/16 Bau –, juris Rn. 59; OLG Frankfurt, Urteil vom 5. Juli 2021 – 29 U 110/20 –, juris Rn. 31). Um diese Aufgabe zu erfüllen, musste der Streithelfer der Klägerin, wenn er die Planung der brandschutztechnisch erforderlichen Maßnahmen nicht selbst vornehmen konnte, auf die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Fachplaners für den Brandschutz hinweisen und hinwirken.

85
Der Hinweis auf das im Architektenvertrag vom 20.09.2012 (Anlage STV 3) unter Ziffer I. formularmäßig beschriebene Leistungsbild vermag den Streithelfer der Klägerin nicht zu entlasten. Soweit es darin heißt, dass Leistungen für den Brandschutz nicht Bestandteil dieser Vereinbarung seien und der Bauherr für diese und die weiteren genannten Leistungen geeignete Fachingenieure beauftrage, ist diese Vertragsklausel nach Wortlaut und Interessenlage dahin auszulegen, dass nur solche Architektenleistungen nicht geschuldet sind, die der Planung durch einen Fachingenieur bedürfen. Jedenfalls entbindet die Klausel den planenden Architekten nicht von der Pflicht, auf die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Fachplaners für den Brandschutz hinzuweisen und hinzuwirken. Denn der Architekt kann nicht darauf vertrauen, dass der Bauherr und das bauausführende Unternehmen von sich aus die Notwendigkeit der Hinzuziehung eines Fachplaners erkennen. Er kann – wie gerade der vorliegende Fall zeigt – auch nicht darauf vertrauen, dass die fehlende Planung des Brandschutzes im Rahmen der Objektüberwachung von dem Bauleiter bemerkt wird. Dieser Hinweispflicht ist der Streithelfer der Klägerin nicht nachgekommen. Wie der Sachverständige B. im Senatstermin ausgeführt hat, enthalten die von dem Streithelfer erstellten Ausführungspläne keinen Hinweis auf den Brandschutz. Dass die Bauträgerin ein Baugewerbe betrieb, lässt die Hinweispflicht ebenso wenig entfallen wie die unspezifische (angebliche) Erklärung des Zeugen J. gegenüber dem Streithelfer der Klägerin, dass er „keine Detailplanung“ benötige.

86
(c) Ein weiterer Planungsfehler des von der Bauträgerin mit der Planung des Neubaus beauftragten Streithelfers der Klägerin liegt darin, dass dieser in den Ausführungsplänen keine Angaben dazu machte, dass im Fassadenbereich mit der Holzverkleidung statt der im gesamten Fassadenbereich vorgesehenen Polystyrol-Dämmung eine nicht brennbare Mineralwolle-Dämmung eingebracht werden muss. Der Sachverständige B. hat in seiner schriftlichen Stellungnahme vom 10.06.2025 ausgeführt, dass die Ausführungspläne zwingend einen Hinweis auf die Notwendigkeit einer nicht brennbaren Wärmedämmung im Bereich der Holzfassade enthalten mussten. Der Senat schließt sich dieser Bewertung aus den vorstehend unter (b) genannten Gründen an. Da es sich bei einer Holzfassade um ein leicht entflammbares Material handelt, war die planerische Vorgabe der Einbringung einer nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmung zwingend erforderlich. Für diese planerische Vorgabe bedurfte es auch nicht der Hinzuziehung eines Fachplaners mit Spezialwissen.

87
(d) Hinsichtlich des Mangels, der darin besteht, dass die Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone nicht gemäß den Regeln der Technik ausgebildet wurden, macht die Beklagte ein bei der Entstehung des Schadens mitwirkendes Planungsverschulden nicht geltend. Ein mitwirkendes Planungsverschulden kommt insoweit auch nicht in Betracht, weil die Planung der Balkonanlage nicht zum Planungsauftrag des von der Bauträgerin mit den Planungsleistungen beauftragten Streithelfers der Klägerin gehörte, sondern von dem bauausführenden Unternehmen selbst vorgenommen wurde.

88
(e) Die unter (b) und (c) genannten Planungsfehler sind für die brandschutztechnischen Mängel sowohl an der Putz- als auch an der Holzfassade und den daraus erwachsenen Schaden in Höhe der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten von 228.215 € mitursächlich geworden. Da für den Einbau der Brandriegel die Balkone demontiert werden müssen und die Putzfassade vollständig überarbeitet werden muss, können die Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone in diesem Zuge ohne zusätzlichen Kostenaufwand gemäß den Regeln der Technik hergestellt werden. Dass hinsichtlich der mangelhaften Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone kein Planungsfehler vorliegt, vermag die Mitursächlichkeit der unter (b) und (c) genannten Planungsfehler des Streithelfers der Klägerin für den Schaden in Höhe von 228.215 € folglich nicht infrage zu stellen.

89
Die Annahme des Landgerichts, die gesamte Fassade habe bereits wegen der mangelhaften Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone erneuert werden müssen, beruht auf einer unvollständigen und fehlerhaften Tatsachenerfassung und trifft nicht zu. Zum einen erfordern die mangelhaften Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone keine Komplettüberarbeitung der Putzfassade, sondern können durch lokal begrenzte Ausbesserungsarbeiten mit vergleichsweise geringen Kosten von 2.000 € behoben werden (Stellungnahme B. vom 10.06.2025, S. 6). Wie bereits ausgeführt, fallen diese Kosten neben den Kosten für den nachträglichen Einbau der Brandriegel nicht zusätzlich an. Zum anderen ist die Holzfassade von diesem Mangel nicht betroffen, weil es dort keine Balkone gibt.

90
Selbst wenn die tatsächliche Annahme des Landgerichts, dass die gesamte Fassade bereits wegen der mangelhaften Anschlüsse des WDVS an die Stahlschwerter der Balkone habe erneuert werden müssen, zuträfe, wäre die von dem Landgericht daraus abgeleitete rechtliche Schlussfolgerung, dass in diesem Fall das Planungsverschulden des Streithelfers der Klägerin für die Entstehung des Schadens oder dessen Höhe nicht mitursächlich geworden wäre, nicht richtig. Wenn feststeht, dass ein Schaden auf mehrere Pflichtverletzungen zurückzuführen ist, ist jede dieser Pflichtverletzungen für den Schaden mitursächlich geworden.

91
(f) Der Senat bewertet den Verursachungsbeitrag des Streithelfers der Klägerin an dem Bauwerksschaden aufgrund der fehlerhaften Planung mit 50 %, so dass sich die Klägerin in diesem Umfang ein Mitverschulden zurechnen lassen muss und ihr Schadensersatzanspruch entsprechend zu kürzen ist. Die Klägerin hat somit für die Beseitigung der brandschutztechnischen Mängel sowohl an der Putz- als auch an der Holzfassade des Neubaus und die Beseitigung der mangelhaften Ausbildung der Dämmung an die Stahlschwerter der Balkone im Neubau nur Anspruch auf Zahlung eines abrechenbaren Vorschusses in Höhe von 114.107,50 €.

92
Der Senat geht bei dieser Haftungsquote davon aus, dass die Pflichtverletzungen der Beklagten und des Streithelfers der Klägerin in gleichem Umfang zur Entstehung des Schadens beigetragen haben und es deshalb nicht gerechtfertigt ist, die Verursachungsbeiträge unterschiedlich zu gewichten oder das Verschulden eines Verursachers hinter das Verschulden des anderen vollständig zurückzutreten lassen.

93
Der mit der Objektüberwachung befasste Streithelfer zu 1) der Beklagten musste wegen der Bedeutung des Brandschutzes und der damit einhergehenden Gefahren nicht nur die Ausführung, sondern auch die der Ausführung zugrundeliegenden Pläne besonders sorgfältig darauf prüfen, ob diese den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und die Anforderungen an den Brandschutz berücksichtigen. Dass die Ausführungspläne im Bereich der WDVS-Putzfassade keine Brandriegel vorsahen und im Bereich der Holzverkleidung keine Vorgabe zur Verwendung einer nicht brennbaren Dämmung enthielten, konnte er ohne weiteres erkennen. Er musste deshalb im Rahmen seiner Objektüberwachungstätigkeit auf eine Vervollständigung der Ausführungspläne und eine den allgemeinen Regeln der Technik entsprechende Ausführung hinwirken. Da die Verletzung der Objektüberwachungspflicht im konkreten Fall bei der Verursachung des Schadens erheblich ins Gewicht fällt, kommt ein Zurücktreten der Haftung der Beklagten hinter das Planungsverschulden nicht in

Betracht.

94
Ebenso wenig ist es gerechtfertigt, den Verursachungsbeitrag und das Verschulden der Beklagten höher zu gewichten als das Planungsverschulden des Streithelfers der Klägerin. Als planender Architekt musste dieser die Anforderungen des Brandschutzes in den Ausführungsplänen berücksichtigen und, falls erforderlich, auf die Hinzuziehung eines Fachplaners hinwirken. Indem er sich darauf verließ, dass die Bauleitung Pläne eigenständig anfordert, hat er seine Sorgfaltspflicht in erheblichem Umfang verletzt. Dass die Beklagte (ohnehin) verpflichtet war, die Pläne des Streithelfers der Klägerin auf Vollständigkeit und Richtigkeit zu prüfen, und diese Pflicht verletzt hat, begründet lediglich ihre Haftung für den eingetretenen Schaden dem Grunde nach. Entgegen der Auffassung des Streithelfers der Klägerin folgt aus dieser Pflichtverletzung nicht, dass der Verursachungsbeitrag und das Verschulden der Beklagten höher gewichtet werden müssen als sein eigener Verursachungsbeitrag und sein eigenes Verschulden.

95
2. Der Zinsanspruch ergibt sich aus §§ 286, 288 Abs. 1 BGB.

96
3. Der Anspruch auf Ersatz von außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten nebst Rechtshängigkeitszinsen ergibt sich aus §§ 684 Nr. 2, 280 Abs. 1, 288 Abs. 1, 291 BGB. Ersatzfähig ist eine 1,5-Geschäftsgebühr gemäß RVG VV Nr. 2300 aus einem Gegenstandswert bis 170.000 € (= 25.418,40 € plus 125.837,50 € plus 15.000 €) zuzüglich Auslagenpauschale und Umsatzsteuer, mithin – auf der Grundlage der im Zeitpunkt des Anwaltsschreibens vom 09.10.2018 (Anlage K 11) gültigen Gebührensätze des RVG – in Höhe von 2.235,60 €. Soweit der von dem Landgericht zugesprochene Betrag in Höhe von 2.070,25 € hinter diesem Betrag zurückbleibt, ist das Urteil von der Klägerin nicht angegriffen worden und damit in Rechtskraft erwachsen.

97
4. Der Feststellungsantrag ist aus den von dem Landgericht dargelegten und von der Berufung nicht infrage gestellten Gründen zulässig und gemäß den obigen Ausführungen mit der Maßgabe begründet, dass die Beklagte hinsichtlich der Baumängel: „mangelhafte Abdichtung der Dachterrasse“, „mangelhafte Bekiesung des Penthousedachs“, „nicht trittfeste Ausführung der Fensterbankaustritte“ und „mangelhafte Ausbildung der Anschlüsse der Dämmung an die Stahlschwerter der Balkone“ alle weiteren Schäden und hinsichtlich der Baumängel: „fehlender Einbau von Brandriegeln an der WDVS-Putzfassade des Neubaus“ sowie „fehlender Einbau einer nicht brennbaren Mineralwolle-Dämmung an der Holzfassade“ alle weiteren Schäden zu 50 % zu ersetzen hat.

98
II. Anschlussberufung

99
Die Anschlussberufung der Klägerin ist zulässig und mit der Maßgabe begründet, dass die Klägerin gegen die Beklagte Anspruch auf weiteren Schadensersatz in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrages von 15.000 € nebst Zinsen hat.

100
1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen weiteren Schadensersatzanspruch gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB i.V.m. § 398 BGB auf Vorfinanzierung in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrages in Höhe der beanspruchten Zahlung von 15.000 €. Die Beklagte hat ihre Objektüberwachungspflicht auch insoweit verletzt, als sie bei den Putzarbeiten im Keller des Altbaus nicht auf die Verwendung eines Sanierputzes hingewirkt hat.

101
a. Nach den Feststellungen des Landgerichts im unstreitigen Urteilstatbestand wurde die Beklagte von der Bauträgerin auch hinsichtlich der Sanierung des Altbaus mit der Objektüberwachung beauftragt. Eine nachträgliche Beschränkung dieses Auftrags auf den Neubau hat die Beklagte nicht zur Überzeugung des Landgerichts nachgewiesen. Soweit die Beklagte die Beweiswürdigung des Landgerichts unter Bezugnahme auf ihren erstinstanzlichen Vortrag infrage stellt, bestehen nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme am Umfang der Objektüberwachungspflicht und der Objektüberwachungstätigkeit der

Beklagten insoweit keine Zweifel, als die Beklagte jedenfalls die Überwachung derjenigen Gewerke im Altbau schuldete und leistete, die nicht ausschließlich den Altbau, sondern auch die Wohneinheiten im Neubau betrafen. Dazu gehören die Putzarbeiten im Hausanschlussraum und in den Kellern des Altbaus, die den Wohneinheiten im Neubau zugeordnet sind.

102
Der von der Beklagten mit der Überwachung betraute Streithelfer zu 1) der Beklagten hat in seiner Vernehmung als Zeuge ausgesagt, dass er – auch nachdem ihm mitgeteilt worden sei, dass er nur noch die Bauleitung betreffend den Neubau ausüben solle – im Altbau noch die den Neubau betreffenden technischen Installationen, nämlich die Heizungsanlage und die Verteiler der Elektrik, sowie die Arbeiten in den im Altbau belegenen Kellern der zum Neubau gehörenden Wohneinheiten überwacht habe. Dass die ursprünglich für das gesamte Objekt vereinbarte Objektüberwachungspflicht der Beklagten auch nach der Veräußerung des Altbaus an die V. GmbH weiterhin diejenigen Gewerke im Altbau umfasste, die – wie die für die Wohneinheiten des Neubaus erforderlichen technischen Anlagen und die Räume, in denen diese sich befinden, sowie die für die Wohneinheiten im Neubau zur Sondernutzung vorgesehenen Kellerräume – den Neubau betrafen, liegt unter Berücksichtigung der Interessenlage auch dann nahe, wenn man unterstellt, dass der Umfang der Objektüberwachungspflicht im Zusammenhang mit der Veräußerung des Altbaus an die V. GmbH nachträglich auf den Neubau beschränkt wurde und die Beklagte im Altbau grundsätzlich keine Überwachungsleistungen mehr schuldete. Dass zwischen der Bauträgerin und der Beklagten etwas anderes ausdrücklich vereinbart wurde, ergibt sich weder aus den Aussagen der von dem Landgericht vernommenen Zeugen B. und J. noch aus den von der Beklagten in Bezug genommenen Schriftstücken.

103
b. Wie oben ausgeführt, muss der Architekt bei einfachen, gängigen Arbeiten und handwerklichen Selbstverständlichkeiten, zu denen im Allgemeinen auch Innenputzarbeiten zählen, nicht ständig auf der Baustelle anwesend sein, um diese Arbeiten zu kontrollieren. Er schuldet bei diesen Arbeiten aber zumindest die Durchführung von stichprobenhaften Überprüfungen an Ort und Stelle, die stichprobenhafte Kontrolle des verwendeten Materials und die Endkontrolle.

104
c. Nach den Ausführungen des Sachverständigen B. sind die Innenputzarbeiten im Hausanschlussraum im Kellergeschoss des Altbaus mangelhaft. Der Putz weist Abplatzungen auf und liegt bereichsweise hohl. Grund für diese Abplatzungen ist die Verwendung eines Putzes, der für Kellerräume ohne außenseitige Bauwerksabdichtung, die meistens eine hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen, nicht geeignet ist. Als Innenputz eignet sich für solche Räume nur ein auf feuchtem und salzhaltigem Mauerwerk fest haftender Sanierputz (Gutachten B. vom 19.05.2016, S. 63). Da der von der Beklagten mit der Objektüberwachung beauftragte Streithelfer zu 1) der Beklagten wegen der besonderen Beschaffenheit der in einem Altbau belegenen Kellerräume den verwendeten Putz auf seine Eignung prüfen musste und ohne weiteres in Erfahrung bringen konnte, dass es sich bei dem verwendeten Putz nicht um einen für feuchte Räume geeigneten Sanierputz handelte, liegt eine Verletzung der Objektüberwachungspflicht durch die Beklagte vor.

105
d. Um den Mangel zu beseitigen, muss der vorhandene Putz mit Anstrich entfernt und ein Sanierputz aufgetragen werden (Gutachten B. vom 19.05.2016, S. 83). Die hierfür anfallenden Kosten belaufen sich nach den Ausführungen des Sachverständigen B. in dessen Stellungnahme vom 10.06.2016 auf der Grundlage der Baupreise des Jahres 2016 allein für den Hausanschlussraum mit einer Grundrissfläche von 6,56 m² und einer zu sanierenden Gesamtfläche einschließlich Wände von ca. 22 m² auf voraussichtlich 2.000 €.

106
Der Mangel betrifft unstreitig nicht nur den Hausanschlussraum, sondern den gesamten Keller des Altbaus mit einer Grundrissfläche von 98,42 m² und einer zu sanierenden Gesamtfläche einschließlich Wänden von ca. 220 m². Auch wenn sich die Objektüberwachungspflicht der Beklagten auf die oben genannten Teile des Kellers im Altbau beschränkt haben sollte, stellen die Mängelbeseitigungskosten in den von demselben Mangel betroffenen übrigen Kellerräumen eine zurechenbare Folge der Pflichtverletzung der Beklagten dar. Der Schutzzweck der Pflicht, auf die Verwendung von geeignetem

Material hinzuwirken, umfasst auch die Vermeidung von Schäden, die durch die Verwendung von nicht geeignetem Material in anderen, nicht der Überwachungspflicht unterliegenden Räumen entstehen können. Es ist auch davon auszugehen, dass ein Hinweis der Beklagten auf die Verwendung eines Sanierputzes dazu geführt hätte, dass dieser nicht nur im Hausanschlussraum, sondern im gesamten Keller des Altbaus verwendet worden wäre. Die durch den Überwachungsfehler verursachten Mängelbeseitigungskosten belaufen sich folglich auf der Grundlage der Baupreise des Jahres 2016 auf insgesamt 20.000 €. Wie sich aus dem Baupreisindex des Statistischen Landesamts Baden-Württemberg für Wohngebäude ergibt (siehe oben), sind die Baupreise für Wohngebäude im Vergleich zum Jahresdurchschnitt 2016 bis zum zweiten Quartal 2025 jedoch um 61,56 % (= 130,7 minus 80,9 geteilt durch 80,9 mal 100) gestiegen. Auf der Grundlage der aktuellen Baupreise belaufen sich die Mängelbeseitigungskosten somit auf 32.312 €.

107
Die als Sowieso-Kosten vom Schadensersatzanspruch in Abzug zu bringenden Mehrkosten für den teureren Putz hat der Sachverständige in der schriftlichen Stellungnahme vom 10.06.2025 bezogen auf den Hausanschlussraum mit einer zu sanierenden Gesamtfläche von 22 m² mit ca. 900 € beziffert. Das entspricht 45 % der auf den Hausanschlussraum entfallenden Mängelbeseitigungskosten. Bezogen auf die zu sanierende Gesamtfläche von 220 m² ergibt sich damit nach Abzug der Sowieso-Kosten ein Vorschussanspruch der Klägerin in Höhe von 17.771,60 € (= 32.312 € minus 14.540,40 €), der den von der Klägerin mit der Anschlussberufung beanspruchten Betrag von 15.000 € übersteigt.

108
2. Der Zinsanspruch ergibt sich auch insoweit aus §§ 286, 288 Abs. 1 BGB.

109
III. Nebenentscheidungen

110
Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92 Abs. 1, 97 Abs. 1, 101 Abs. 1 ZPO. Bei der Entscheidung über die Kosten der Streithilfe wurde der Umfang der Beteiligung des jeweiligen Streithelfers berücksichtigt und die Kostenquote nach dem Verhältnis des Unterliegens zum Wert des Streitgegenstandes bestimmt, auf den sich der Beitritt des Streithelfers bezieht. Ebenso wurde berücksichtigt, dass der dem Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten beigetretene Streithelfer im Berufungsverfahren ausweislich seines im Senatstermin gestellten Sachantrags die Seite gewechselt hat.

111
Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit hat seine Grundlage in §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

112
Die Revision ist nicht zuzulassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.

Permalink

Diesen Link können Sie kopieren und verwenden, wenn Sie genau dieses Dokument verlinken möchten:
https://www.landesrecht-bw.de/perma?d=NJRE001628802