

Gericht: Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht 12. Zivilsenat
Entscheidungsdatum: 25.06.2025
Aktenzeichen: 12 U 67/24
ECLI: ECLI:DE:OLGSH:2025:0625.12U67.24.00
Dokumenttyp: Urteil
Quelle: 
Normen: § 280 Abs 1 BGB, § 634 Nr 4 BGB, § 634a Abs 1 Nr 2 BGB, § 634a Abs 2 BGB, § 33 HOAI ... mehr

**Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen den
planenden und bauüberwachenden Architekten wegen
Mängeln am Bauwerk; Sekundärhaftung des Architekten**

Leitsatz

1. Gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB beträgt die Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche wegen Mängeln an Bauwerken gegen den Architekten fünf Jahre. Die Vorschrift ist nicht nur bei der Neuherstellung eines Bauwerks anwendbar. Vielmehr gilt sie auch, wenn Planungs- und Überwachungsleistungen bei der grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes erbracht werden sollen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Januar 2019 - VII ZR 184/17). (Rn.73)
2. Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Werks zu laufen, § 634a Abs. 2 BGB, die auch konkludent erfolgen kann. (Rn.75)
3. Eine konkludente Abnahme setzt - wie die ausdrückliche Abnahme - ein vom Willen des Auftraggebers getragenes Verhalten voraus (Abnahmewillen). Daher ist eine stillschweigend erklärte und damit schlüssige Abnahme immer dann gegeben, wenn der Auftragnehmer durch sein Verhalten zum Ausdruck bringt, dass er die Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht ansieht (Werner/Pastor, 17. Auflage 2020, Rn. 1776). Ein solches Verhalten kann auch in der Zahlung der Schlussrechnung zu sehen sein, sofern zu diesem Zeitpunkt keine wesentlichen Mängel erkennbar sind. Unbekannte Mängel sowie bekannte unwesentliche Mängel oder Restarbeiten stehen einer konkludenten Abnahme nicht entgegen (vgl. Retzlaff in: Grüneberg, BGB, Kommentar, 84. Aufl., § 640 Rn. 9 m.w.N.). (Rn.77)
4. Die Abnahme der Architektenleistungen hängt dabei nicht grundsätzlich davon ab, dass die bei Abnahme der Bauunternehmerleistungen festgestellten Mängel beseitigt sind. Dies gilt nur dann, wenn der Architekt nach seinem Vertrag neben der "Mitwirkung bei der Abnahme der Leistungen" auch das "Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel" schuldet (vgl. BGH, Urteil vom 10. Januar 2019 - VII ZR 184/17). (Rn.82) (Rn.84)
5. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der mit der Planung und Bauüberwachung beauftragte Architekt dem Bauherrn aber auch unabhängig von einer ausdrücklichen vertraglichen Verpflichtung nach Beendigung seiner eigentlichen Tätigkeit bei der Behebung von Baumängeln zur Seite zu stehen (vgl. grundlegend BGH, Urteil vom 11. Januar 1996 - VII ZR 85/95, juris). Aufgrund seiner Betreuungsaufgaben hat er dabei nicht nur die Rechte des Bauherrn gegenüber den Bauunternehmen zu wahren; ihm obliegt vielmehr auch

die objektive Klärung von Mängelursachen, selbst wenn hierzu eigene Planungs- oder Aufsichtsfehler gehören (vgl. BGH, Urteil vom 26. September 1985 - VII ZR 50/84, juris).(Rn.90)

6. Voraussetzung dafür ist weiter, dass die Mängel und deren Aufklärung im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebiets liegen, er insbesondere die Leistungsphase 8 nach der HOAI oder zumindest die Bauüberwachung übernommen hat. In dem Fall schuldet er als Sachwalter des Bauherrn die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und der sich daraus ergebenden Rechtslage (vgl. BGH, Urteil vom 4. Oktober 1984 - VII ZR 342/83, juris).

7. Eine Sekundärhaftung kommt dabei nur hinsichtlich solcher Mängel in Betracht, die sich bereits vor Ablauf der Verjährung der Primäransprüche gezeigt haben (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1986 unter Hinweis auf KG Berlin, Urteil vom 2. Oktober 2007 - 7 U 183/06, BauR 2008, 1025, 1027).(Rn.96)

8. Verletzt der Architekt schuldhaft diese Untersuchungs- und Beratungspflicht, so ist er dem Bauherrn zum Schadensersatz verpflichtet. Er kann sich ihm gegenüber dann auch nicht auf die Einrede der Verjährung berufen (= Sekundärhaftung; vgl. BGH, Urteil vom 4. Oktober 1984 - VII ZR 342/83, juris).(Rn.90)

9. Von der Ursächlichkeit der Verletzung dieser Untersuchungs- und Beratungspflicht für den eingetretenen Schaden ist auszugehen, wenn der Auftraggeber bei entsprechender Aufklärung rechtzeitig gegen den Architekten vorgegangen wäre. Hierfür spricht eine tatsächliche Vermutung (vgl. BGH, Urteil vom 26. Oktober 2006 - VII ZR 133/04, juris).(Rn.90)

Verfahrensgang

vorgehend LG Flensburg 12. Zivilkammer, 27. September 2024, 12 O 158/23 (2), Urteil

Tenor

Auf die Berufung des Beklagten wird das Urteil des Landgerichts Flensburg vom 27.09.2024, Az. 12 O 158/23 (2), abgeändert. Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des selbständigen Beweisverfahrens des Landgerichts Flensburg, Az. 2 OH 6/18, zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die vorläufige Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des auf Grund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Beschluss

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf 742.573,53 € festgesetzt.

Gründe

I.

- 1 Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Schadensersatz wegen der Verletzung von Planungs- und Überwachungspflichten im Zusammenhang mit der Sanierung der Außen-

fassade und der Errichtung eines Wärmedämmverbundsystems an der Wohnungseigentumsanlage der Klägerin in Anspruch.

- 2 Die Klägerin beauftragte den Beklagten im Jahr 2008 auf Grundlage seines Angebots vom 23.06.2008 mit der Betreuung der Sanierung der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Außenwände der Wohnungseigentumsanlage in der S. Straße 6a/b in F. (Anlage K6, Kläger LG). Mit der Ausführung der handwerklichen Arbeiten beauftragte die Klägerin die Firma Bauunternehmen L. aus H..
- 3 Die Fassadenarbeiten wurden im Jahr 2008 abgeschlossen. Eine Abnahme dieser Arbeiten erfolgte am 26.03.2009. Bei der Abnahme wurden verschiedene Mängel festgehalten.
- 4 Der Beklagte erstellte unter dem 29.06.2009 seine Schlussrechnung (Anlage K 36, Bl. 200 der Akte), die von der Klägerin am 12.08.2009 bezahlt wurde. Am 18.08.2010 wurde die Liquidation der Firma Bauunternehmen L. in Folge eines Insolvenzverfahrens im Handelsregister eingetragen.
- 5 Im Jahr 2015 stellte die Klägerin einen Wasseraustritt an der Fassade fest und zeigte diese dem Beklagten mit Schreiben vom 18.06.2015 an (Anlage K1, Kläger LG). Sie beauftragte vorgerichtlich eine Untersuchung der Feuchtigkeit im Bereich des Wärmedämmverbundsystems, wofür Aufwendungen in Höhe von 37.473,53 € entstanden.
- 6 Mit Schriftsatz vom 09.03.2018 beantragte die Klägerin die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens, das vor dem Landgericht Flensburg zum Aktenzeichen 2 OH 6/18 (Beiakte) geführt wurde. Dort erstattete der Sachverständige Dipl.-Ing. H. unter dem Briefkopf der H. GmbH schriftliche Gutachten vom 11.04.2019, 11.12.2019, 31.07.2020 sowie 09.06.2021. Ferner erläuterte der Sachverständige sein Gutachten in den mündlichen Verhandlungen vom 09.05.2022 (Beiakte Bl. 443 ff.) und 21.06.2022 (Beiakte Bl. 464 ff.). Der Sachverständige äußerte sich zu Mängeln wegen einer nicht ausreichenden Verklebung der Mineralfaserplatten des Wärmedämmverbundsystems, eines nicht fachgerechten Einbaus der Außenfensterbänke, eines nicht ausreichend wasserundurchlässig hergestellten Fugenmörtels der Riemchenklinkerfassade sowie eines nicht schlagregendicht hergestellten Dachanschlusses (vgl. hierzu Gutachten vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten, LG grüne Mappe).
- 7 Die Klägerin hat im Wesentlichen vorgetragen:
- 8 Der Beklagte habe nach dem Inhalt des mit ihm geschlossenen Vertrages die Bauleitung, Bauüberwachung, Abnahmen und Durchführung von Zwischenprüfungen für z.B. die Vernadelung oder Verdübelung der Wärmedämmung geschuldet. Er habe seine Pflichten in einen Schadensersatzanspruch begründender Weise verletzt. Im Hinblick auf die unzureichende Verklebung der Dämmplatten liege eine Pflichtverletzung in Form eines Bauüberwachungsfehlers des Beklagten vor. Die Einbaumängel an den Außenfensterbänken beruhten ebenfalls auf Pflichtverletzungen des Beklagten. Dieser habe keinerlei objektspezifische Detailausführungsplanung und keine darauf basierende Leistungsbeschreibung erstellt. Zu diesem Planungsfehler trete dann noch eine weitere Pflichtverletzung des Beklagten in Form eines Bauüberwachungsfehlers hinzu, weil der Beklagte im Rahmen der übernommenen Bauüberwachung grundsätzlich zu überprüfen gehabt hätte, ob der Einbau der Fensterbänke herstellerekonform erfolgt sei. Die zu hohe Wasserdurchlässigkeit des Fugenmörtels der Riemchenklinkerfassade sei ebenfalls auf eine Pflicht-

verletzung des Beklagten zurückzuführen. Denn dieser habe im Rahmen der vertraglich übernommenen Bau- bzw. Objektüberwachung nicht geprüft, ob bei der Ausführung der Arbeiten Schutzmaßnahmen gegen die Witterungsbedingungen ergriffen werden müssten. Darüber hinaus hätte der Beklagte bei der Abnahme der Werkleistungen die Wasserdurchlässigkeit des Fugenmörtels überprüfen müssen. Eine weitere Pflichtverletzung des Beklagten bestehe schließlich darin, dass er im Zuge des vertraglich übernommenen Leistungsbildes der Ausführungsplanung keinen Dachanschluss geplant habe, der den anerkannten Regeln der Technik entspreche, sondern stattdessen eine Sonderkonstruktion gewählt habe, deren Schlagregendichtheit nicht nachgewiesen sei. Auch hier trete neben den Planungsfehler noch ein Bauüberwachungsfehler des Beklagten als weitere Pflichtverletzung hinzu. Denn ihm hätte im Rahmen der Bauüberwachung auffallen müssen, dass der Dachanschluss nicht schlagregendicht hergestellt wurde.

- 9 Die Klägerin hat beantragt,
- 10 den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin 722.573,53 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 06.09.2022 zu zahlen;
- 11 festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin sämtliche über den Betrag in Höhe von 722.573,53 EUR hinausgehende Schäden und Aufwendungen zu ersetzen, die der Klägerin wegen der unzureichend verklebten Mineralfaserplatten des Wärmedämmverbundsystems, den nicht fachgerecht eingebauten Außenfensterbänken, dem Fugenmörtel der Riemchenklinkerfassade mit zu hoher Wasserdurchlässigkeit und dem nicht schlagregendicht hergestellten Dachanschluss an der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Fassade der Wohnungseigentumsanlage in der S. Str. 6a/b in F. bereits entstanden sind oder künftig noch entstehen;
- 12 den Beklagten zu verurteilen, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.026,76 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 06.09.2022 zu zahlen.
- 13 Der Beklagte hat beantragt,
- 14 die Klage abzuweisen
- 15 Der Beklagte hat im Wesentlichen vorgetragen:
- 16 Mit einer Ausführungsplanung und Genehmigungsplanung sei er nicht beauftragt worden. Ebenso sei das Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel nicht in seinem Auftragsumfang enthalten gewesen.
- 17 Die von der Klägerin gerügten Mängel seien im selbständigen Beweisverfahren nicht festgestellt worden. Planungs- oder Bauüberwachungsfehler würden nicht vorliegen. Bei der Abnahme seien von ihm Mängel festgestellt und gegenüber dem ausführenden Unternehmen gerügt worden. Damit habe er die ihm obliegenden Leistungen erfüllt. Er erhebe die Einrede der Verjährung. Die Klägerin räume in ihrer Klageschrift selbst ein, dass die Erkennbarkeit der Baumängel bereits 2009 gegeben gewesen sei. Dieser Umstand markiere den Beginn des Laufs der Verjährung.

- 18 Wegen des weiteren Parteivorbringens erster Instanz wird nach § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO auf die tatsächlichen Feststellungen in der angefochtenen Entscheidung Bezug genommen.
- 19 Das Landgericht hat die Akte des selbständigen Beweisverfahrens des Landgerichts Flensburg Az. 2 OH 6/18 beigezogen.
- 20 Das Landgericht hat der Klage stattgegeben und zur Begründung im Wesentlichen ausgeführt:
- 21 Die Klägerin habe einen Anspruch gegen den Beklagten auf Kostenvorschuss für die Mangelbeseitigung in Höhe von 685.100,-- € gemäß §§ 634 Nr. 2, 637 BGB.
- 22 Die Parteien hätten ein Vertrag über die Erbringung von Ingenieurdienstleistungen geschlossen, deren Inhalt sich aus dem Schreiben vom 23.06.2008 (Anlage K 6) ergebe. Gegenstand des Auftrags sei danach die Planung der Sanierungsmaßnahme sowie die Bauleitung und Bauüberwachung gewesen.
- 23 Der Beklagte habe seine Pflichten aus dem Vertrag verletzt. Denn der gerichtliche Sachverständige Dipl.-Ing. H. habe in dem selbständigen Beweisverfahren fachtechnische Mängel wegen einer nicht ausreichenden Verklebung der Mineralfaserplatten des Wärmedämmverbundsystems, eines nicht fachgerechten Einbaus der Außenfensterbänke, eines nicht ausreichend wasserundurchlässig hergestellten Fugenmörtels der Riemchenklinkerfassade sowie eines nicht schlagregendicht hergestellten Dachanschlusses festgestellt. Diese Mängel beruhten neben Ausführungsfehlern auf Planungs- und Bauüberwachungsfehlern des Beklagten.
- 24 Die Beweisaufnahme sei auch verwertbar. Der Sachverständige Dipl.-Ing. H. sei vom Gericht als Sachverständiger bestellt worden, habe die Beweisaufnahme selbst durchgeführt und seine Gutachten persönlich erstellt und unterzeichnet. Dass er sich zur internen Verwaltung einer eigenen Firma als juristischen Person bediene, sei unschädlich.
- 25 Bereits zur Beseitigung des Mangels wegen der unzureichenden Verklebung der Mineralfaserplatten seien sämtliche in der Anlage GA 5 zum Ausgangsgutachten vom 11.04.2019 aufgeführten Maßnahmen erforderlich, was der Sachverständige im Termin zur mündlichen Erläuterung seiner Gutachten am 21.06.2022 ausdrücklich bestätigt habe. Es komme somit zur Ermittlung der Höhe des Kostenvorschusses nicht auf die weiter festgestellten Mängel an. Diese würden im Rahmen der Sanierung ohnehin beseitigt werden müssen.
- 26 Die damit verbundenen Kosten habe der Sachverständige in seinem Ausgangsgutachten zunächst auf insgesamt 527.000,00 €, später in der mündlichen Verhandlung am 21.06.2022 wegen gestiegener Baukosten um ca. 30% höher geschätzt.
- 27 Der Anspruch der Klägerin sei nicht verjährt. Die Verjährungsfrist beginne mit der Abnahme des Bauwerkes zu laufen, § 634a Abs. 2 BGB. Vorliegend habe der Fristlauf gemäß § 187 BGB am 13.08.2009 mit der Bezahlung der Schlussrechnung des Beklagten durch die Klägerin begonnen. Die Leistung des Beklagten sei zu diesem Zeitpunkt auch bereits abnahmereif gewesen. Der Beklagte könne sich jedoch nicht auf die nach § 188 Abs. 2

BGB am 12.08.2014 - nach Fristbeginn am 13.08.2009 - eingetretene Verjährung berufen, § 214 BGB.

- 28 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs begründe die Verletzung der dem Architekten obliegenden Verpflichtung, den Bauherrn unverzüglich über Ursachen von Baumängeln und die sich daraus ergebende Rechtslage, auch soweit seine eigene Haftung in Frage komme, aufzuklären, einen Schadensersatzanspruch dahin, dass die Verjährung von Gewährleistungsansprüchen und Schadensersatzansprüchen als nicht eingetreten gelte (BGH, Urteil vom 26.09.1985, VII ZR 50/84).
- 29 Diese Sekundärhaftung des Architekten setze seine umfassende Beauftragung voraus, weil er nur dann die zentrale Rolle eines Sachwalters einnehme; diese Voraussetzung sei hier gegeben. Denn dem Beklagten seien - entsprechend der Leistungsphase 8 - die für das Bestehen einer Sachwalterstellung maßgebliche Objektüberwachung und Dokumentation übertragen worden. Dies ergebe sich aus den Spiegelstrichen 6, 8, 10, 11 und 12 des Angebots vom 23.06.2008 (Bl. 274 f. d.A.). Der Beklagte habe seine Pflichten als Sachwalter verletzt. Denn die Klägerin habe dargelegt, dass er nicht ausreichend nachgeforscht habe, welche Ursachen den ihm bekannten Mängelsymptomen zugrunde gelegen hätten.
- 30 Der Beklagte könne sich nicht auf Verjährung der Sekundärhaftung berufen. Die am 16.02.2023 zugestellte Klage sei rechtzeitig erhoben worden. Ansprüche der Klägerin wegen Verletzung der Offenbarungspflicht durch den Architekten verjährten nach der regelmäßigen Verjährungsfrist gem. §§ 195, 199 BGB in drei Jahren. Vorliegend habe die Frist mit Schluss des Jahres 2015 zu laufen begonnen. Denn die Klägerin habe erst 2015 von den Planungs- und Überwachungsfehlern des Beklagten und damit von der Möglichkeit seiner Haftbarkeit erfahren, nachdem sie privat verschiedene Fachfirmen bzw. Ingenieurbüros mit der Untersuchung der Mängel beauftragt habe. Der Anspruch sei nicht gemäß § 188 Abs. 2 BGB mit Schluss des Jahres 2018 verjährt. Denn mit Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens vor dem LG Flensburg zum Aktenzeichen 2 OH 6/18 sei die Verjährung nach § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB gehemmt worden. Das hiesige Beweisverfahren sei am 15.05.2023 rechtskräftig beendet worden (Bl. 545 d. Beiakte 2 OH 6/18). Die am 31.01.2023 anhängig gemachte und am 16.02.2023 zugestellte Klage sei also innerhalb der gehemmten Verjährungsfrist erhoben worden.
- 31 Die Klägerin habe daneben einen Anspruch gegen den Beklagten auf Ersatz ihrer Mangelfolgeschäden in Höhe von 37.473,53 € gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB. Der Grund und die Höhe dieser Kosten seien von dem Beklagten nicht bestritten worden.
- 32 Da der Beklagte der Klägerin dem Grunde nach wegen der vom Sachverständigen festgestellten Mängel hafte, habe die Klägerin auch einen Anspruch auf Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten dem Grunde nach.
- 33 Der Anspruch auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.026,76 € folge aus Verzug gemäß §§ 286, 280 Abs. 2 BGB bei einem Gegenstandswert von 527.000,-- € und einer Geschäftsgebühr von 1,5. Der Anspruch auf die Zinsen ergebe sich aus § 286, 288 BGB.
- 34 Hiergegen wendet sich der Beklagte mit im Wesentlichen folgenden Berufungsangriffen:

- 35 Der Beklagte habe sich in Ermangelung eines Planungsauftrags kein Planungsverschulden vorzuwerfen. Bauüberwachungsfehler lägen entgegen der Ansicht des Landgerichts nicht vor.
- 36 Die Zweifel an der Person des Sachverständigen habe das Landgericht beiseite gewischt, obwohl das Gerichtsgutachten eindeutig von einer juristischen Person erstattet worden sei und nicht von Herrn H. persönlich. Außerdem habe der Beklagte seinen Prozessbevollmächtigten früh darauf hingewiesen, dass der Sachverständige von dem Beklagten, der ebenfalls als Sachverständiger tätig sei, einmal im Gerichtssaal widerlegt worden sei und dies zu einer spürbaren Stimmungsverschlechterung zwischen ihnen geführt habe. Tendenzen in den Gerichtsgutachten zum Nachteil des Beklagten seien tatsächlich erkennbar, weil Herr H. sonst wesentlich differenzierter begutachte.
- 37 Der Beklagte sei nicht Sachwalter der Klägerin gewesen. Er habe der Klägerin Leistungen angeboten, die der Klägerin zu teuer gewesen seien. Darauf habe er Leistungen aus seinem Angebot herausgenommen, unter anderem das Überwachen der bei Abnahme festgestellten Mängel. Es habe keine planwidrige Lücke im Sinne der Auslegung durch das Landgericht vorgelegen, sondern eine von beiden Parteien gewollte Leistungsreduzierung.
- 38 Der Beklagte habe schon im selbständigen Beweisverfahren die Einrede der Verjährung erhoben und sie im Klagverfahren ausführlich begründet. Das Landgericht habe den Vortrag des Beklagten teilweise übergangen, insbesondere die Entscheidung des OLG Hamm, IBR 2016, 405, nicht zu seinen Gunsten gewürdigt. Nach dieser Rechtsprechung komme es allein auf den Zeitpunkt des Sichtbarwerdens des Baumangels an und nicht auf die Erkenntnis, dass hierfür möglicherweise der Architekt hafte. Abgesehen davon habe der Beklagte in erster Instanz unwidersprochen vorgetragen, dass die Klägerin ihm schon sehr früh (Anlage B 3/2011) Planungs- und Überwachungsfehler im Zusammenhang mit den Feuchtemängeln vorgeworfen habe.
- 39 Die Mangelhaftigkeit des Wärmedämmverbundsystems sei bislang vom Sachverständigen nicht hinreichend aufgeklärt worden, ihr lägen auch keine Planungs- oder Bauüberwachungsfehler des Beklagten zugrunde. Außerdem habe das Landgericht keine genügenden Feststellungen zur Kausalität der Mängel für den Wassereintritt in das Wärmedämmverbundsystem getroffen.
- 40 Der Beklagte beantragt,
- 41 unter Aufhebung des Urteils des Landgerichts Flensburg vom 27. September 2024 zum Aktenzeichen 12 O 158/23 (2) die Klage abzuweisen.
- 42 Die Klägerin beantragt,
- 43 die Berufung zurückzuweisen.
- 44 Die Klägerin tritt den Berufungsangriffen entgegen und führt im Wesentlichen aus:
- 45 Soweit der Beklagte einen Rechtsverstoß darin erblicke, dass die Gutachten im vorausgegangenen selbständigen Beweisverfahren (Landgericht Flensburg - 2 OH 6/18) angeblich nicht vom Sachverständigen H. persönlich, sondern von einer juristischen Person erstattet worden seien, habe der Sachverständige das Landgericht im selbständigen Be-

weisverfahren seinerzeit mit Schreiben vom 19.10.2018 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass er "beabsichtige, das Gutachten persönlich im Hause der Fa. H. GmbH zu erstatten". Der Beklagte sei dem nicht entgegengetreten. Sein diesbezüglicher Einwand habe sich damit bereits in erster Instanz als verspätet erwiesen. Ungeachtet dessen sei dieser im Berufungsverfahren erneut erhobene Vorwurf des Beklagten auch in der Sache unbegründet. Soweit der Beklagte in der Berufungsbegründung nunmehr erstmals eine Voreingenommenheit des Sachverständigen behauptete, werde diese ausdrücklich bestritten und sei zudem verspätet.

- 46 Entgegen der Auffassung des Beklagten liege auch kein Verstoß gegen materielles Recht vor.
- 47 Die Ansprüche der Klägerin gegenüber dem Beklagten seien insbesondere nicht verjährt. Wie das Landgericht zutreffend festgestellt habe, wäre der Beklagte jedenfalls als Sachwalter der Klägerin verpflichtet gewesen, diese über die Ursachen und seine Verantwortung für die streitgegenständlichen Mängel vollständig und richtig aufzuklären. Er habe dies nicht getan, weshalb die Verjährung der Ansprüche gegenüber dem Beklagten - soweit sie überhaupt eingetreten sei - als nicht eingetreten gelte.
- 48 Die vom Beklagten nunmehr erstmals im Berufungsverfahren erhobenen Einwände gegen die vom Sachverständigen im selbständigen Beweisverfahren getroffenen Feststellungen verfangen ebenfalls nicht. Sie wären zudem verspätet.
- 49 Die Ansprüche gegenüber dem Beklagten seien nicht verjährt.
- 50 Auch wenn das Landgericht in dieser Frage zu einer anderen Einschätzung gelangt sei, halte die Klägerin ausdrücklich an ihrem erstinstanzlichen Vorbringen fest, wonach es keine (konkludente) Abnahme der Werkleistungen des Beklagten gegeben habe, die zum Beginn der fünfjährigen Gewährleistungsfrist gemäß § 634a Abs. 1 Nr. 2, Abs. 2 BGB geführt hätte. Eine Verjährung der streitgegenständlichen Ansprüche scheide bereits aus diesem Grund aus.
- 51 Doch selbst wenn angenommen werden sollte, dass eine konkludente Abnahme der Werkleistungen des Beklagten am 12.08.2009 erfolgt sei, wären die streitgegenständlichen Ansprüche - wie vom Landgericht insoweit zutreffend festgestellt worden sei - nach den Grundsätzen der Sekundärhaftung im Zeitpunkt der Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens noch nicht verjährt gewesen.
- 52 Zu Recht habe das Landgericht angenommen, dass der Beklagte als Sachwalter der Klägerin anzusehen sei. Von einem nur sehr reduzierten Auftragsumfang des Beklagten könne keine Rede sein. Im Übrigen spiele es für die Anwendung der Grundsätze über die sogenannte Sekundärhaftung keine Rolle, ob der Beklagte tatsächlich mit sämtlichen Grundleistungen der Leistungsphasen 5 bis 8 gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 5 bis Nr. 8, Abs. 2 Nr. 8 HOAI (2002) beauftragt gewesen sei. Denn die Hinweispflichten des Architekten stünden nicht im Zusammenhang mit den einzelnen Leistungsphasen und/oder der Abnahme der Werkleistungen (BGH, Urteil vom 04.04.2002 - VII ZR 143/99 = NZBau 2002, 617). Ausreichend sei vielmehr, dass der Fehler, der die fragliche Eigenhaftung des Architekten auslöse, als solcher innerhalb des übernommenen "Aufgabengebiets" passiert sei (OLG Hamm, Urteil vom 06.12.2005 - 21 U 66/05 = NZBau 2005, 324, 326). Im Rahmen des jeweils übernommenen Aufgabengebiets sei der Architekt gehalten, als Sachwalter des Bauherrn tätig zu werden. Der Umfang dieser Pflicht richte sich nach der

übernommenen Aufgabe (BGH, Urteil vom 11.01.1996 - VII ZR 85/95 = NJW 1996, 1278). Da der Beklagte vorliegend als Sachwalter der Klägerin sowohl mit der Planung als auch mit der Bauleitung und -überwachung betraut gewesen sei, lägen die Voraussetzungen der Sekundärhaftung für die streitgegenständlichen vier Mangelkomplexe vor.

- 53 Entgegen der Auffassung des Beklagten habe die Verjährung der Sekundäransprüche auch nicht bereits im Jahr 2011 (oder davor) zu laufen begonnen, weil die Klägerin zu jenem Zeitpunkt angeblich bereits positive Kenntnis bzw. fahrlässige Unkenntnis von den Mängeln, ihren Ursachen und der diesbezüglichen Verantwortung des Beklagten gehabt habe. Der Beklagte stütze diese Auffassung maßgeblich auf das Schreiben der Hausverwaltung vom 31.08.2011 (Anlage B 3) sowie die von ihm zitierten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm und Brandenburg. Dabei verkenne der Beklagte jedoch, dass es in dem vorgenannten Schreiben der Hausverwaltung ausschließlich um Mängel an den Regenfallrohren gegangen sei, die der Beklagte - wie sich im selbständigen Beweisverfahren herausgestellt habe - unzutreffend als Ursache der Feuchtigkeiterscheinungen identifiziert habe. Die Beseitigung dieses Mangels durch die Firma G. habe der Beklagte sodann bis ins Jahr 2012 begleitet. Der Beklagte habe die Klägerin also bis zuletzt in dem Glauben gelassen, die Ursache der Feuchtigkeiterscheinungen beseitigt zu haben, was sich jedoch als unzutreffend erwiesen habe, wie die Klägerin nach erneutem Auftreten von Feuchtigkeiterscheinungen im Jahr 2015 habe feststellen müssen. Aus diesem Grund ließen sich die vom Beklagten zitierten Entscheidungen des Oberlandesgerichts Hamm und Brandenburg auch nicht im Wege der Präjudizienverwertung auf den vorliegenden Fall übertragen. In den dort entschiedenen Fällen seien die Kläger vom Architekten nicht unvollständig und unzutreffend über die Mangelursachen und dessen mögliche Haftung aufgeklärt worden. Die Verjährungseinrede dringe folglich nicht durch.
- 54 Es liege sowohl ein Planungsverschulden als auch ein Bauüberwachungsverschulden des Beklagten vor.
- 55 Hinsichtlich des weiteren Vortrags der Parteien im Berufungsrechtszug wird Bezug genommen auf die im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze.
- 56 Der Senat hat in der mündlichen Verhandlung am 14.05.2025 den Beklagten persönlich angehört. Zum Inhalt der Anhörung wird Bezug genommen auf das Protokoll der mündlichen Verhandlung vom 14.05.2025 (Bl. 61-65 e-Akte).

II.

- 57 Die zulässige Berufung des Beklagten ist begründet. Gegenüber etwaigen Gewährleistungsansprüchen der Klägerin greift jedenfalls die von dem Beklagten erhobene Verjährungseinrede durch, § 214 BGB. Im Einzelnen:
- 58 1. Unabhängig von der Frage, ob gegen den Beklagten vorliegend ein Anspruch auf Schadensersatz aufgrund von Planungs- und Bauüberwachungsfehlern in Form eines Mängelkostenvorschusses nach den §§ 634 Nr. 4, 280 BGB in Höhe von 685.100,-- € nebst Zinsen besteht, wäre ein eventueller Anspruch (a-f) jedenfalls verjährt (g).
- 59 a) Die Parteien haben einen Vertrag über die Erbringung von Architektenleistungen geschlossen, dessen Inhalt sich aus dem Angebot vom 23.06.2008, das die Klägerin am 01.07.2008 angenommen hat (Anlage K 6, Anlagen Kläger LG), ergibt. Gegenstand des Auftrags war danach die Betreuung der Sanierung der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Außenwände der Wohnungseigentumsanlage in der S. Str. 6a/b in F., wobei ein

Wärmedämmverbundsystem mit aufgeklebten Klinkerriemchen ausgeführt werden sollte. Mit der Ausführung der eigentlichen Sanierungsarbeiten hatte die Klägerin das Bauunternehmen L. beauftragt.

- 60 b) Nach der vom Senat geteilten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs steht dem Auftraggeber gegen den Architekten im Falle von dessen Haftung, weil sich Mängel des Architektenwerks im Bauwerk realisiert und damit zu einem Schaden geführt haben, ein Anspruch auf Vorfinanzierung der Mängelbeseitigungskosten in Form der vorherigen Zahlung eines zweckgebundenen und abzurechnenden Betrags zu (vgl. nur BGH, Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17I, Rn. 67; BGH, Urteil vom 28.10.2021 - VII ZR 44/18, Rn. 21).
- 61 c) Der Sachverständige Dipl.-Ing. H. hat in dem vorangegangenen selbständigen Beweisverfahren 2 OH 6/18 in seinem Gutachten vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten (grüne Mappen) sowie seinen Anhörungen vor dem Landgericht am 09. Mai 2022 und 21.06.2022 folgende fachtechnische Mängel hinsichtlich der Ausführung des streitgegenständlichen Wärmedämmverbundsystems festgestellt:
- 62 - die nicht fachgerechte Verfugung der Klinkerriemchen,
- 63 - einen Unterputz ohne ausreichend hydrophobe Eigenschaften,
- 64 - die nicht nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ausgeführten Fensterlaibungen und Fensterbankanschlüsse sowie
- 65 - einen nicht fachgerecht hergestellten Dachanschluss.
- 66 d) Er hat in seinem Ausgangsgutachten die Kosten zur Beseitigung der Mängel durch die vollständige Neuerstellung des Wärmedämmverbundsystems zunächst auf insgesamt 527.000,00 € geschätzt (Anlage GA 5 zum Gutachten des Sachverständigen vom 11.04.2019). Das Landgericht hat diesen Betrag nach Anhörung des Sachverständigen im Termin im selbständigen Beweisverfahren am 21.06.2022 um 30% und somit auf 685.100,-- € erhöht.
- 67 e) Das Sachverständigengutachten ist auch verwertbar.
- 68 Das Gutachten ist nach eigenen - unbestrittenen - Angaben des Sachverständigen H. von ihm persönlich erstattet worden. Wie das Landgericht in seiner Entscheidung zutreffend festgestellt hat, hat der Sachverständige die Beweisaufnahme selbst durchgeführt und die Gutachten persönlich erstellt und unterzeichnet. Dass er sich zur internen Verwaltung dabei seiner eigenen Firma als juristischer Person bedient hat, ist unschädlich.
- 69 Ebenso wenig kann sich der Beklagte noch in der Berufungsinstanz darauf berufen, dass der Sachverständige ihm gegenüber voreingenommen sei. Konkrete Vorwürfe, die dies belegen würden, sind nicht erhoben worden. Außerdem wäre der erstmals in der Berufungsinstanz erfolgte Vortrag verspätet. Der Beklagte trägt selbst vor, seinen Prozessbevollmächtigten "recht früh" hierauf hingewiesen zu haben. Dementsprechend hätte der Beklagte seine diesbezüglichen Einwände bereits in erster Instanz vorbringen können und müssen. Auch einen Befangenheitsantrag gegen den Sachverständigen hätte der Beklagte gemäß § 406 Abs. 2 ZPO bereits im selbständigen Beweisverfahren oder spätestens erstinstanzlich stellen können und müssen.

- 70 f) Allerdings ist nach wie vor streitig, ob und inwieweit die vom Sachverständigen festgestellten Mängel tatsächlich (flächendeckend) bestehen, ebenso wie die Frage, ob dem Beklagten diesbezüglich Planungs- und/oder Überwachungsfehler anzulasten sind, und ob und wenn ja welche Mängel zu dem von der Klägerin monierten Wassereintritt in das Wärmedämmverbundsystem im Jahr 2015 geführt haben.
- 71 Auf eine Klärung kann im vorliegenden Fall jedoch verzichtet werden, da ein möglicher, daraus resultierender Anspruch der Klägerin auf Schadensersatz gegen den Beklagten verjährt wäre.
- 72 g) Ein etwaiger Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten wäre verjährt. Für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten gilt nach § 634a BGB eine fünfjährige Verjährungsfrist ab Abnahme des Architektenwerks.
- 73 Gemäß § 634a BGB beträgt die Verjährungsfrist für Mängelansprüche bei Bauwerken fünf Jahre. § 634 a BGB ist nicht nur bei der Neuherstellung eines Bauwerks anwendbar. Vielmehr greift die Frist aus § 634a BGB auch, wenn - wie hier - Planungs- und Überwachungsleistungen bei einer grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes erbracht werden sollen (vgl. BGH, Urteil vom 10.01.2019, VII ZR 184/17). Das ist hier der Fall.
- 74 Der Beklagte sollte im Rahmen von Architektenleistungen die Sanierung der Süd-West-, Süd-Ost- und Nord-West-Außenwände der Wohnungseigentumsanlage in der S. Straße 6a/b in F. planen und überwachen. Die Sanierung der Fassade kommt einer vollständigen oder teilweisen Neuerrichtung gleich. Denn aus der Verdeckung durch aufeinanderfolgende Arbeiten einerseits sowie der Witterung und Nutzung andererseits war zu erwarten, dass etwaige Mängel der Sanierungsarbeiten erst spät erkennbar würden. Dies entspricht der typischen Risikolage, die der Grund für die längere Verjährungsfrist ist (vgl. BGH, Urteil vom 20.12.2012 - VII ZR 182/10).
- 75 Die Verjährungsfrist beginnt mit der Abnahme des Werks zu laufen, § 634a Abs. 2 BGB; der Beginn der Verjährungsfrist ist mit dem 13.08.2009 anzunehmen. Die Klägerin hat das Architektenwerk des Beklagten mit der Zahlung auf die Schlussrechnung des Beklagten durch die Klägerin am 12.08.2009 abgenommen. Im Einzelnen:
- 76 (aa) Eine ausdrückliche Abnahme der Leistungen des Beklagten liegt nicht vor.
- 77 (bb) Eine konkludente Abnahme setzt - wie die ausdrückliche Abnahme - ein vom Willen des Auftraggebers getragenes Verhalten voraus (Abnahmewillen). Daher ist eine stillschweigend erklärte und damit schlüssige Abnahme immer dann gegeben, wenn der Auftragnehmer durch sein Verhalten zum Ausdruck bringt, dass er die Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht ansieht (Werner/Pastor, 17. Auflage 2020, Rn. 1776). Ein solches Verhalten ist in der Zahlung der Klägerin vom 12.08.2009 auf die Schlussrechnung vom 29.06.2009 zu sehen (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1777).
- 78 Zwar hat die Klägerin zum Zeitpunkt der Zahlung der Schlussrechnung noch Mängel an der Fassade gerügt. Der Senat folgt dem Landgericht jedoch darin, dass dies eine konkludente Abnahme der Architektenleistungen nicht ausschließt. Denn die gerügten Mängelsymptome haben zum damaligen Zeitpunkt nicht auf wesentliche Mängel an den Leistungen des Beklagten hingedeutet. Unbekannte Mängel sowie bekannte unwesentliche Mängel oder Restarbeiten stehen einer konkludenten Abnahme nicht entgegen (vgl.

Retzlaff in: Grüneberg, BGB, Kommentar, 84. Aufl., § 640 Rn. 9 m.w.N.). Vor Zahlung der Schlussrechnung haben die Parteien von "Mängeln an der Blecheinfassung oberhalb des Heizungsraumes, Mängeln am Mauerwerk im Heizungsraum" sowie "hinterlaufendem Wasser am Kellerniedergang Haus 6b" gewusst, wobei letzterer im Rahmen eines Orts-termins besichtigt werden sollte (s. Protokoll der Bauausschusssitzung mit Abnahme der Bauunternehmerleistungen vom 26.03.2009, Anlage K4, Anlagenband Kläger LG). Dabei handelte es sich dem Anschein nach um kleinere Mängel, die unproblematisch zu beseitigen sein sollten und keinen Grund für eine Haftung des Beklagten erkennen ließen. Anhaltspunkte dafür, dass die Klägerin bei Zahlung der Schlussrechnung die Leistung des Beklagten nicht abnehmen wollte, sind nicht ersichtlich.

- 79 (cc) Ein anderes Datum für die Abnahme kommt nicht in Betracht.
- 80 Soweit der Beklagte meint, die Verjährungsfrist habe bereits mit dem 26.03.2009 zu laufen begonnen, als nämlich die unternehmerische Bauleistung - ausdrücklich - abgenommen worden sei, genügt das für einen Beginn der Verjährungsfrist hinsichtlich der beauftragten Architektenleistungen nicht, da Gewährleistungsansprüche wegen Unternehmerleistungen und Architektenleistungen unabhängig voneinander verjähren.
- 81 Soweit die Klägerin meint, eine Abnahme der Architektenleistungen sei nicht erfolgt, solange die bei Abnahme der Bauunternehmerleistungen festgestellten Mängel nicht beseitigt seien, überzeugt dies - unter Berücksichtigung des konkreten Architektenvertrags - nicht.
- 82 Die Klägerin hat sich für ihre Ansicht auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs berufen, nach der eine - die Verjährung auslösende - Abnahme der Planungs- und Überwachungsleistungen des Architekten erst nach Überwachung und Beseitigung sämtlicher im Abnahmeprotokoll des Werkunternehmers protokollierter Mängel angenommen werden könne (vgl. BGH, Urteil v. 10.01.2019 - VII ZR 184/17). Dies sei hinsichtlich der Hinterläufigkeit der Fassade bzw. des Feuchtigkeitseintrags, der bereits im Abnahmeprotokoll bzw. der Bauausschusssitzung vom 26.03.2009 (Anlage K3, Anlagen KI LG) festgehalten worden sei, bis heute nicht der Fall.
- 83 Die genannte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt allerdings hier nicht zum Tragen.
- 84 Im dortigen Fall schuldete der Architekt nach seinem Vertrag die Planung und Bauüberwachung einer Photovoltaikanlage entsprechend den Leistungsphasen 2 bis 8 des § 73 Abs. 3 HOAI a.F., wozu nach der konkreten Vertragsgestaltung auch die "Mitwirkung bei der Abnahme der Leistungen" und das "Überwachen der Beseitigung der bei der Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel" gehörten. Damit - so der BGH - konnte eine, gegebenenfalls konkludente, Abnahme der Planungs- und Überwachungsleistungen erst nach seiner Mitwirkung bei der Teilabnahme des Bereichs Photovoltaik und anschließender Überwachung der Beseitigung der bei dieser Teilabnahme festgestellten Mängel erfolgen.
- 85 Die Situation ist hier aber eine andere, da der Architektenvertrag des Beklagten (s. Anlage K6, Anlagen Kläger LG) zwar die "Abnahme", umfasste, nicht aber ausdrücklich auch das Überwachen der Beseitigung der bei Abnahme der Leistungen festgestellten Mängel.
- 86 Zwar stellen die unter dem sechsten Spiegelstrich genannten Leistungen "Bauleitung, Bauüberwachung, Abnahmen, Durchführung von Zwischenprüfungen für z.B. die Verna-

delung oder Verdübelung der Wärmedämmung" allesamt Leistungen aus dem Spektrum der Leistungsphase 8 nach der HOAI dar. Daraus lässt sich aber - anders als die Klägerin meint - nicht schließen, dass der Beklagte dann auch im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung die Überwachung der Beseitigung der bei Abnahme der unternehmerischen Bauleistungen festgestellten Mängel als weitere Leistung der Leistungsphase 8 schuldet. Die Parteien haben die Verpflichtungen des Beklagten im Angebot vom 23.08.2006 (Anlage K6) gerade nicht auf die Leistungsphasen nach der HOAI bezogen geregelt. Vielmehr haben sie einzelne Leistungen des Beklagten unabhängig von den Leistungsphasen der HOAI festgelegt, so dass - ohne weitere Anhaltspunkte für eine Erweiterung des Leistungsspektrums - auch nur diese Einzelleistungen geschuldet sind.

- 87 Dass der Beklagte selbst davon ausgegangen wäre, die Überwachung der Beseitigung der bei Abnahme der Bauleistungen festgestellten Mängel zu schulden, ergibt sich auch nicht daraus, dass er sich auch nach Abnahme der Unternehmerleistungen und nach Zahlung seiner Schlussrechnung noch weitere Jahre um die Beseitigung der bei Abnahme der Handwerkerleistungen festgestellten Mängel bemüht hat. Denn in seiner Klagerwiderung hat er ausdrücklich darauf abgestellt, dass er dies getan habe, weil er sich seiner möglichen Sekundärhaftung bewusst gewesen sei. Dies schließt aber eine vertragliche Verpflichtung gerade aus (dazu sogleich).
- 88 dd) Ausgehend von einem Beginn der Verjährungsfrist am 13.08.2009 ist danach ein eventueller Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen den Beklagten gemäß den §§ 188 Abs. 2, 634a BGB mit dem Ablauf des 12.08.2014 verjährt. Ein Hemmungstatbestand nach den §§ 203, 204 BGB bis zu diesem Zeitpunkt ist nicht vorgetragen. Das selbständige Beweisverfahren, das gemäß § 204 Nr. 7 BGB Hemmungswirkung entfalten kann, hat die Klägerin erst im Jahr 2018 - und damit nach Eintritt der Verjährung - bei dem LG Flensburg zum Aktenzeichen 2 OH 6/18 eingeleitet.
- 89 h) Der Beklagte ist auch nicht aus Gründen der Sekundärhaftung daran gehindert, sich auf die eingetretene Verjährung zu berufen.
- 90 (aa) Nach ständiger und vom Senat geteilter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs hat der mit der Planung und Bauüberwachung beauftragte Architekt dem Bauherrn auch noch nach Beendigung seiner eigentlichen Tätigkeit bei der Behebung von Baumängeln zur Seite zu stehen (vgl. grundlegend BGH, Urteil v. 11.01.1996 - VII ZR 85/95, juris). Aufgrund seiner Betreuungsaufgaben hat er dabei nicht nur die Rechte des Bauherrn gegenüber den Bauunternehmen zu wahren; ihm obliegt vielmehr auch die objektive Klärung von Mängelursachen, selbst wenn hierzu eigene Planungs- oder Aufsichtsfehler gehören (vgl. BGH, Urteil v. 26.09.1985 - VII ZR 50/84, juris). Im Rahmen seines jeweils übernommenen Aufgabengebiets schuldet er als Sachwalter des Bauherrn insoweit die unverzügliche und umfassende Aufklärung der Ursachen sichtbar gewordener Baumängel sowie die sachkundige Unterrichtung des Bauherrn vom Ergebnis der Untersuchung und der sich daraus ergebenden Rechtslage. Verletzt der Architekt schuldhaft diese Untersuchungs- und Beratungspflicht, so ist er dem Bauherrn zum Schadensersatz verpflichtet. Er kann sich ihm gegenüber dann auch nicht auf die Einrede der Verjährung berufen (vgl. BGH, Urteil v. 04.10.1984 - VII ZR 342/83, juris). Von der Ursächlichkeit der Verletzung dieser Untersuchungs- und Beratungspflicht für den eingetretenen Schaden ist auszugehen, wenn der Auftraggeber bei entsprechender Aufklärung rechtzeitig gegen den Architekten vorgegangen wäre. Hierfür spricht eine tatsächliche Vermutung (vgl. BGH, Urteil v. 26.10.2006 - VII ZR 133/04, juris).

- 91 (bb) Der Beklagte hat die erforderliche Sachwalterstellung inne, auch wenn er nicht mit allen Leistungsphasen nach der HOAI beauftragt war.
- 92 Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, Urteil vom 23.07.2009 - VII ZR 134/08, juris) sind die Grundsätze der Sekundärhaftung des Architekten nicht anwendbar, wenn ihm nur die Aufgaben der Leistungsphasen 1 bis 6 des § 34 HOAI (Grundlagenermittlung bis Vorbereitung der Vergabe) übertragen worden sind (vgl. Werner/Pastor, 16. Aufl., Rn. 2025). Gleiches hat zu gelten bei der Übertragung der Leistungsphasen 1 bis 7 des § 34 HOAI (Grundlagenermittlung bis Mitwirkung bei der Vergabe) (Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 2025). Dagegen setzt die Sekundärhaftung nicht voraus, dass dem Architekten auch die Leistungsphasen 4 und 9 des § 33 HOAI (Objektbetreuung und Dokumentation) übertragen worden sind (vgl. BGH, Urteil vom 26.09.2013 - VII ZR 220/12, juris Rn. 25).
- 93 Ohne Erfolg macht der Beklagte insoweit geltend, er habe keinen "Vollauftrag" gehabt und habe deshalb nicht Sachwalter sein können. Diese Einschränkung ergibt sich aus der oben zitierten Rechtsprechung nicht. Ausreichend und entscheidend ist vielmehr, dass der Beklagte "eine zentrale Stellung bei der Durchführung des gesamten Bauwerks (eingenommen hat)" (vgl. BGH, Urteil v. 26.09.2013 - VII ZR 220/12, juris Rn. 25) und dass die Fehler, die der Architekt bei Ausführung seiner Tätigkeit gemacht hat, sich in den gerügten Mängeln niedergeschlagen haben können. Das ist hier jedenfalls mit der Übernahme der Bauüberwachung aus der Leistungsphase 8 der Fall.
- 94 (cc) Der Beklagte hat allerdings seine Sachwalterpflichten nicht schuldhaft verletzt.
- 95 Nach seinem Vortrag, zu dem der Senat ihn auch in der mündlichen Verhandlung am 14.05.2025 angehört hat (vgl. Bl. 61-65 e-Akte) und dem auch die Klägerin anschließend nicht mehr entgegengetreten ist (§ 138 Abs. 2, 3 ZPO), hat er auch nach Beendigung seiner eigentlichen Tätigkeit bis zum Ablauf der ihn betreffenden Verjährung alles getan, um die ihm mitgeteilten Mängel aufzuklären. Es ist danach kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass er die bei Abnahme der Unternehmerleistungen und ihm später mitgeteilten Mängel nicht ausreichend untersucht hätte und/oder er weitere Gewährleistungsansprüche gegen Dritte unterschlagen oder versucht hätte, seine eigene Verantwortung für aufgetretene Baumängel aus einem Planungs- oder Überwachungsverschulden zu vertuschen. Anderes ergibt sich auch nicht aus den Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. H. (Gutachten vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten, grüne Mappe LG), zumal die an diesen gerichteten Beweisfragen nicht die Erkennbarkeit der Mangelhaftigkeit des Wärmedämmverbundsystems für den Beklagten anhand der ihm mitgeteilten Mängelercheinungen umfassten.
- 96 Eine Sekundärhaftung kommt nur hinsichtlich solcher Mängel in Betracht, die sich bereits vor Ablauf der Verjährung der Primäransprüche gezeigt haben (vgl. Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1986 unter Hinweis auf KG, BauR 2008, 1025, 1027). Entscheidend ist also, über welche Mängelsymptome der Beklagte bis zum 12.08.2014 - dem Zeitpunkt der Verjährung der Architektenleistungen - von der Klägerin in Kenntnis gesetzt wurde und ob er diesbezüglich die erforderlichen Maßnahmen ergriffen hat, um der Klägerin eine Inanspruchnahme von Gewährleistungsansprüchen gegen das ausführende Unternehmen oder auch gegen ihn selbst zu ermöglichen. Mängelsymptome, die ein Handeln des

Beklagten hiernach im Hinblick auf die nun streitgegenständlichen Mängel erforderlich machten, haben sich vor Ablauf der Primäransprüche nicht gezeigt.

97 Im Einzelnen:

98 (1) Dem Beklagten war zunächst die Hinterläufigkeit der Fassade im Bereich des Kellerniedergangs zum Haus 6b als Mangelsymptom bekannt (vgl. Protokoll der Bauausschusssitzung vom 26.03.2009, Bl. 270 f. e-Akte LG).

99 Hierzu hat der Beklagte in seiner persönlichen Anhörung vor dem Senat am 14.05.2025 erklärt, dass er im Jahr 2009 gerufen worden sei, weil es gelegentlich zu einem Wasseraustritt am Kellerniedergang des Hauses 6 b hinter der Klinkerfassade gekommen sei. Weder er noch der Zeuge M. von der Firma L. hätten damals eine Ursache für den Wasseraustritt gefunden, was ihnen damals nicht problematisch erschienen sei, da der Bereich sodann auch "immer wieder trocken" gewesen sei.

100 Angesichts des Umstands, dass sowohl der Beklagte als auch der Zeuge M. von der Firma L. bei Untersuchung der 2009 gelegentlich feuchten, einzelnen Stelle an einem Kellerniedergang keine Ursache für den Wasseraustritt finden konnten, und diese einzelne Stelle dann offensichtlich später auch trocken war, weil sie in den nachfolgenden Berichten der Klägerin über Mängel nicht mehr auftauchte, ist es nicht zu beanstanden, dass der Beklagte in der Zeit, in der er noch am Bauvorhaben die Mängelbeseitigung begleitete, d. h. bis ca. 2012, keine weiteren, vertieften Untersuchungen zur Ursache dieses Wasseraustritts selbst vorgenommen oder beauftragt hat. Ein Anhaltspunkt dafür, dass der Beklagte in diesem Zeitraum Anhaltspunkte dafür hätte haben müssen, dass sich hier "im Kleinen" bereits der später - im Jahr 2015 - an der gesamten Fassade auftretende Wasseraustritt gezeigt hätte, ist nicht ersichtlich.

101 (2) Dem Beklagten kann auch nicht vorgeworfen werden, dass er die unstreitig im Jahr 2009 aufgetretenen Mangelerscheinungen in Form von Feuchtigkeit an fünf Balkonen im Bereich der Regenfallrohre (s. Schreiben vom 22.09.2010, Anlage K27, Punkt 2, Bl. 135f. e-Akte LG), nicht genügend untersucht hätte.

102 Vielmehr haben seine Untersuchungen nach seinen Angaben in der persönlichen Anhörung am 14.05.2025 gerade erbracht, dass die Feuchtigkeit im Bereich der Regenfallrohre - die im Übrigen nicht an den Klinkerriemchen der Fassade, sondern in den Ecken der in Form einer Loggia zurückgesetzten Balkonen aufgetreten war - jeweils auf einen falsch hinzugefügten Rohrbogen in den jeweiligen Regenfallrohren zurückzuführen sei. Der Beklagte hat - so seine weiteren Erläuterungen - dann auch dafür gesorgt, dass die Firma G., eine Subunternehmerin der Firma L., auf seine Vermittlung hin bereit war, zusammen mit Herrn M. von der Firma L. Mängelbeseitigungsarbeiten durch Austausch der Rohrbögen vorzunehmen, die bis ins Jahr 2011 gedauert haben. Darauf bezögen sich auch das Schreiben der Hausverwaltung vom 21.09.2011 an ihn (Anlage B 4) sowie sein Schreiben (E-Mail) an die Hausverwaltung vom 08./22.03.2012. Anschließend sei es in diesen Bereichen nicht mehr zu Feuchtigkeiterscheinungen gekommen, so dass die Angelegenheit mit den Regenfallrohren für ihn 2012 erledigt gewesen sei.

103 Hiernach ist das Verhalten des Beklagten hinsichtlich der Feuchtigkeit im Bereich der Regenfallrohre auf einigen Balkonen nicht zu beanstanden. Er hat den Bereich, in dem Feuchtigkeit auftrat, untersucht, hat den Mangel - nämlich den falschen Rohrbogen in den Regenfallrohren - gefunden und dafür gesorgt, dass dieser beseitigt wurde. An-

schließlich ist die Feuchtigkeit dort nicht mehr aufgetreten. Weitere Untersuchungen waren danach nicht erforderlich; eine Verbindung zu dem später - erst im Jahr 2015 - aufgetretenen Wasserschäden am Wärmedämmverbundsystem der Fassade, von der die von der Mangelbeseitigung im 2011 betroffenen Regenfallrohre im Inneren der Loggia örtlich ca. 1,5 m entfernt liegen, ist ohnehin nicht ersichtlich.

- 104 (3) Dem Beklagten sind ausweislich seines Schreibens vom 22.09.2010 an die Klägerin auch Abplatzungen, Ausbeulungen und Ablösungen der Beschichtung der Balkonunterseiten sowie Risse an den Balkonen bekannt gewesen (Anlage K27, Punkt 3 und 4, Bl. 135f. e-Akte LG). Dies beruhte nach den Ausführungen des Beklagten in seiner persönlichen Anhörung am 14.05.20025 allerdings ohnehin nicht auf Feuchtigkeit. Vielmehr seien sie entstanden, weil es sich um alte Brüstungen gehandelt habe und diese lediglich malermäßig behandelt worden seien.
- 105 Auch hier fehlt es an Anhaltspunkten dafür, dass der Beklagte die Beschädigungen an den Balkonen im Hinblick auf die später aufgetretene Feuchtigkeit im Wärmedämmverbundsystem näher hätte untersuchen müssen; nach den langjährigen Erfahrungen des Senats als Bausenat mit einer Vielzahl von Feuchtigkeitsschäden gerade auch an Wärmedämmverbundsystemen überzeugt vielmehr die Erklärung des Beklagten, dass die Risse dem alten Material geschuldet und lediglich oberflächlich übergestrichen worden seien. Dass eingedrungenes Wasser zu diesem frühen Zeitpunkt - wenige Monate nach Beendigung der Baumaßnahmen - bereits Risse in Balkonen verursacht hätte, ist fernliegend.
- 106 (4) Gleiches gilt für die dem Beklagten bekannten Abplatzungen der Klinkerriemchen, die sich im Bereich Kellerniedergang 6 b bzw. auch an einem Fenster im Heizungsraum befanden (s. Schreiben vom 27. und 29.04.2009, Bl. 202 und 205 e-Akte LG; Schreiben vom 22.09.2010, Anlage K27, Punkt 1, Bl. 135f. e-Akte LG). Nach Angaben des Beklagten in seiner persönlichen Anhörung am 14.05.2025 handelte es sich um zwei Klinkerriemchen an einer Kante, deren Beschädigung er auf eine "nicht rücksichtsvolle" Nutzung des Objekts zurückgeführt habe. Die ausführende Firma habe die Mängel beseitigen wollen.
- 107 Auch hier fehlt es an jeglicher Verbindung zu den im Jahr 2015 aufgetretenen Wasserschäden am Wärmedämmverbundsystem der Fassade, so dass weitere Untersuchungen nicht erforderlich waren. Das Verhalten des Beklagten, der sich um eine Beseitigung der geringfügigen Schäden gekümmert hat, ist nicht zu beanstanden.
- 108 (dd) Bei dieser Sachlage scheidet eine Sekundärhaftung des Beklagten aus.
- 109 Die Mängel, die dem Beklagten in den Jahren 2009 bis zum Eintritt der Verjährung der Architektenleistungen im Jahr 2014 bekannt geworden sind, und hinsichtlich derer eine Sekundärhaftung in Betracht gekommen wäre, hat er - wie dargelegt - ordnungsgemäß untersucht und - soweit erforderlich - eine Beseitigung veranlasst.
- 110 Wegen weiterer Mängel ist der Beklagte von der Klägerin erst im Jahr 2015 im Zuge des Auftretens des hier streitgegenständlichen Wasseraustritts aus dem Wärmedämmverbundsystem eingeschaltet worden. In dem Schreiben vom 18.06.2015, Anlage K1, Anlagen KI LG) heißt es: "Nachdem nun die Malerarbeiten an den geöffneten Rohrschächten hinter dem Wärmedämmverbundsystem im Frühsommer 2013 durchgeführt worden sind, zeigten sich nach Ortsterminen Mängel", u.a. dass Wasser/Feuchtigkeit aus dem Wärmedämmverbundsystem herausdringt. Die Klägerin, die in der mündlichen Verhand-

lung vor dem Senat darauf hingewiesen hatte, dass die Hausverwaltung zwischenzeitlich gewechselt hatte und eventuelle frühere Informationen an den Beklagten noch kurzfristig in Erfahrung bringen wollte, hat hierzu nicht weiter vorgetragen.

- 111 Die danach erstmalig im Jahr 2015 erfolgte Information des Beklagten über einen möglicherweise schwerwiegenden Mangel am Wärmedämmverbundsystem schließt eine Sekundärhaftung des Beklagten aus, weil sie nach Eintritt der Verjährung der Architektenleistungen geschah. Details und mögliche Ursachen der nunmehr aufgetretenen schwerwiegenden Mängel ergeben sich erst aus den Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. H. vom 11.04.2019 samt Ergänzungsgutachten aus dem selbständigen Beweisverfahren 2 OH 6/18 LG Flensburg (grüne Mappe), wobei der Sachverständige nicht mit Sicherheit hat feststellen können, wo die an der Fassade aufgetretenen Mängel herrührten. Er hat ebenso wie der Beklagte in seiner persönlichen Anhörung vor dem Senat am 14.05.2025 vermutet, dass das aus dem Wärmedämmverbundsystem heraustretende Wasser durch nicht ausreichend hydrophoben Mörtel in das Wärmedämmverbundsystem eingedrungen ist. Dass der Beklagte aus den ihm bekannten Mängelercheinungen auf eine entsprechende Mangelhaftigkeit des Wärmedämmverbundsystems hätte schließen können, ist auch danach nicht ersichtlich.
- 112 ee) Damit kann der Beklagte sich hinsichtlich eines eventuellen Anspruchs der Klägerin gegen den Beklagten auf Schadensersatz wegen Planungs- und Bauüberwachungsfehlern in Form eines Mängelkostenvorschusses in Höhe von 685.100,-- € nebst Zinsen auf die eingetretene Verjährung berufen; die Voraussetzungen für eine Sekundärhaftung liegen nicht vor.
- 113 2. Da die Klägerin keinen durchsetzbaren Schadensersatzanspruch gegen den Beklagten wegen der vom Sachverständigen festgestellten Mängel hat, fehlt es auch an den Voraussetzungen für einen Anspruch auf Ersatz der geltend gemachten Mangelfolgeschäden in Höhe von 37.473,53 €, auf Feststellung der Verpflichtung zur Leistung weiteren Schadensersatzes gemäß §§ 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB sowie auf vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 6.026,76 € gemäß §§ 286, 280 Abs. 2 BGB.
- 114 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit aus den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.
- 115 Die Revision ist nicht zuzulassen; es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung auf der Grundlage der höchstrichterlichen Rechtsprechung.