

**Beglaubigte Abschrift**



Eingegangen

06. Okt. 2017

Rechtsanwalt Hildmann

# Landgericht Berlin

## Beschluss

Geschäftsnummer: 11 O 32/14

29.09.2017

In dem Rechtsstreit

Exner ././ Dipl.-Ing. Klinge u.a.

hat die Zivilkammer 11 des Landgerichts Berlin am 29.09.2017 durch den Richter Dr. Mazzante als Einzelrichter beschlossen:

I.

Die Kammer schätzt die Sach- und Rechtslage sowie das Ergebnis der Beweisaufnahme derzeit wie folgt ein:

Ein Anspruch des Klägers gegen den Beklagten zu 1) kommt grundsätzlich gemäß §§ 633, 634 Nr. 4, 280 Abs. 1, 281 BGB wegen Planungs- und Überwachungsverschuldens in Betracht.

Das Gericht geht nach derzeitigem Sachstand von der Richtigkeit der Ausführungen des Sachverständigen (bzw. der Teilgutachter) aus. Das Gutachten ist in sich schlüssig, nachvollziehbar und aus Sicht des Gerichts überzeugend. Der Sachverständige hat die ermittelten Befunde und die daraus gezogenen Konsequenzen logisch und widerspruchsfrei dargestellt. Soweit der Kläger die von dem Sachverständigen gezogenen Rückschlüsse in Zweifel zieht, dürfte er damit nach derzeitiger Auffassung des Gerichts nicht durchdringen. Insbesondere das Teilgutachten des Sachverständigen Dirks deckt sich mit den Feststellungen des vom Kläger vorgelegten Privatgutachtens des Dipl. Ing. Leipholz vom 27. März 2008 (Anlage K 14).

### **1. Statik**

Die ungenügende Aussteifung des Bauwerks beruht nach derzeitiger Auffassung des Gerichts auf der fehlerhaften Planung des Ringbalkens im Erdgeschoss. Es fehlt gemäß den Bewehrungsplänen an der notwendigen Verbügelung über den Fenster- und Türstürzen, wodurch der Ringbalken seine Aussteifungsfähigkeit verliert. Weitere mögliche Ursachen für die mangelnde Aussteifung sind nach dem Sachverständigengutachten nicht ersichtlich. Insbesondere konnte ein nachweisbarer Zusammenhang zur Mauerwerksqualität nicht festgestellt werden.

Die statische Planung und Einschätzung oblag nicht dem Beklagten zu 1). Diese Tätigkeiten liegen vielmehr im Aufgaben- und Verantwortungsbereich des Tragwerksplaners und des Prüfstatikers. Die festgestellten Mängel an der Tragwerksplanung waren nicht offenkundig und vom Beklagten zu 1) nicht zu erkennen. Von einem Planungs- oder Überwachungsverschulden dürfte daher nach derzeitigem Sachstand nicht auszugehen sein. Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten zur Herstellung ordnungsgemäß ausgesteifter Geschossdecken besteht daher nicht.

Dabei ist von einem restlichen Prozessrisiko zulasten des Beklagten zu 1) auszugehen, dass sich im weiteren Verlauf des Verfahrens ergibt, dass der mangelhafte Ringbalken nicht die einzige Ursache der unzureichenden Gebäudeaussteifung ist. Aufgrund der bisherigen Ergebnisse der Beweisaufnahme, insbesondere der Ergebnisse des Sachverständigengutachtens, ist das verbleibende Prozessrisiko jedoch als gering zu betrachten.

## **2. Risse innen & außen**

Die Risse im Innenbereich sind auf die unzureichende Aussteifung des Gebäudes und dadurch verursachte übermäßige Bauwerksverformung zurückzuführen. Die Risse im Außenbereich beruhen nach den Feststellungen des Sachverständigen sowohl auf der durch die mangelnde Aussteifung des Gebäudes bedingten Bewegung des Mauerwerks als auch auf Qualität und Verarbeitung des Putzes. Bezüglich der unzureichenden Gebäudeaussteifung geht das Gericht nach derzeitigem Sachstand nicht von einem Planungs- oder Überwachungsverschulden des Beklagten zu 1) aus. Der Fassadenputz wurde unstreitig im alleinigen Auftrag des Klägers ohne Beteiligung des Beklagten zu 1) ausgeführt, sodass auch hier ein Planungs- oder Überwachungsverschulden des Beklagten zu 1) ausscheidet. Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten zur Beseitigung der Risse an den Innenwänden und dem Außenputz besteht daher nicht.

Auch hier ist von einem nur geringen restlichen Prozessrisiko zulasten des Beklagten zu 1) auszugehen, dass sich im weiteren Verlauf des Verfahrens eine andere Ursache für die Rissbildung ergibt, für welche ein Planungs- und Überwachungsverschulden besteht.

## **3. Hausinnentreppe**

Die Ausführung der Treppenkonstruktion weist gemäß den Feststellungen des Sachverständigen schwerwiegende Mängel auf. Die Standsicherheit des Geländers ist aktuell nicht beeinträchtigt, bei Fortschreiten des Verformungsprozesses ist dies jedoch wahrscheinlich. Bereits jetzt führen die Verformungen, wie Spalten und Bauteilvorsprünge, teilweise zu einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Gemäß dem Architektenvertrag zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1) vom 11.1.2001 (Anlage K 1) oblag sowohl die Planung der Treppe als auch die Überwachung der baulichen Ausführung dem Beklagten zu 1). Diese Aufgaben hat er nicht ordnungsgemäß erfüllt, da ansonsten die fehlerhafte Treppenkonstruktion weder in dieser Weise geplant noch zur Ausführung hätte kommen dürfen.

Selbst wenn, wie der Beklagte zu 1) vorträgt, die Montage der Treppe ohne entsprechenden Auflager auf dem Kellerfußboden dem Umstand geschuldet gewesen sein sollte, dass der Kläger möglichst schnell einziehen wollte und der Beklagte zu 1) den Kläger auf die möglichen Folgen hingewiesen hätte, rechtfertigt dies nach Auffassung des Gerichts nur eine geringe Reduzierung des Anspruchs, da der mangelhafte Zustand der Treppe jedenfalls nicht gänzlich auf dem fehlenden Auflager beruht. Die Beweislast dafür dürfte zudem beim Beklagten zu 1) liegen.

#### **4. Mauerwerk**

Das Mauerwerk ist gemäß den Feststellungen des Sachverständigen im Wesentlichen entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik hergestellt worden. Zwar ist das Rohmauerwerk nur im Keller sichtbar, es bestehen jedoch keine Anhaltspunkte wieso sich das Mauerwerk in den oberen Geschossen von dem im Keller sichtbaren deutlich unterscheiden sollte. Lediglich im Bereich der Heizkörpernischen entspricht die Schlitztiefe der Porotonziegel nicht den anerkannten Regeln der Technik. Ein Überwachungsverschulden ist diesbezüglich anzunehmen.

#### **5. Dachsanierung**

Gemäß dem Sachverständigengutachten ermöglicht die Dachkonstruktion das Eindringen von Wasser. Diesbezüglich geht das Gericht von einem Planungsverschulden des Beklagten zu 1) aus. Weitere Mängel konnten nicht festgestellt werden.

#### **6. Heizungsanlagen**

Gemäß dem Sachverständigengutachten wurde die Heizungsanlage nicht fachgerecht errichtet und die Heizkörpernischen nicht fachgerecht hergestellt, sodass eine fachgerechte Wärmeabgabe nahezu ausgeschlossen ist. Zudem ist die Ausführung der Raumthermostate in Flur, Küche und Bad mangelhaft, weshalb eine Regulierung der Fußbodenheizung nicht stattfindet. Im Keller fehlt die Wärmedämmung an der Heizleitung.

Nach derzeitigem Sachstand dürfte auch hier von einem Planungs- bzw. Überwachungsverschulden auszugehen sein. Zwar ist zwischen den Parteien streitig, ob der Beklagte zu 1) mit der technischen Gebäudeausrüstung beauftragt war. Eine derartige Einschränkung ergibt sich jedenfalls nicht aus dem Architektenvertrag zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1) vom 11.1.2001 (Anlage K 1). Selbst wenn keine Beauftragung bezüglich der technischen Gebäudeausrüstung bestand, ist jedoch zumindest durch die Bauart der Heizung auch die unstreitig vom Beklagten zu 1) zu erbringende hochbauliche Planung (hinsichtlich des Mauerwerks) berührt. Zudem hat der Beklagte zu 1) in seinem Schreiben vom 9. Juni 2008 an den damaligen Rechtsanwalt des Klägers (Anlage K 18) selbst erklärt, „die technischen Abnahmen der gesamten Handwerksleistungen bzw. Teilleistungen (Elektriker / Heizung & Sanitär / Putzer) [...] vor Ort bis Ende Juli 2002“ selbst durchgeführt zu haben. Angesichts dieser eindeutig erscheinenden Dokumentenlage dürfte es grundsätzlich dem Beklagten zu 1) obliegen, die fehlende Beauftragung hinsichtlich der technischen Gebäudeausrüstung nachzuweisen.

#### **7. Sanitäranlagen**

Gemäß dem Sachverständigengutachten ist die Abkofferung der Badewanne im OG an Kopf- und Fußende instabil. Zudem ist der Boden des Bades im OG nicht fachgerecht isoliert worden. Ein Planungs- bzw. Überwachungsverschulden ist auch hier anzunehmen.

Gemäß dem Sachverständigengutachten ist außerdem die Objektanordnung Gäste-WC nicht sachgerecht ausgeführt worden. Diesbezüglich dürfte ein Ersatz der Mängelbeseitigungskosten jedoch ausscheiden. So trägt der Beklagte zu 1) vor, dass der Kläger das Gäste-WC trotz des bekannten nur geringen Raumes haben wollte. Jedenfalls war dieser Mangel – im Unterschied zu den ansonsten geltend gemachten Baumängeln – für den Kläger bereits von Anfang an, also spätestens seit dem Jahr 2002, offensichtlich. Da eine Geltendmachung erst mit Schriftsatz vom 11. Oktober 2013 erfolgte, geht das Gericht davon aus, dass der Kläger die Ausrichtung des WCs in der Zwischenzeit zumindest konkludent genehmigt hat. Zum anderen erscheint der Mangel im Hinblick auf die weiterhin gegebene Nutzbarkeit des WCs unerheblich.

## II.

Angesichts des vorstehend Ausgeführten sowie angesichts des überlangen Verfahrensablaufs wird eine vergleichsweise Verständigung dringend anheim gestellt. Dies auch deshalb, weil eine streitige Entscheidung voraussichtlich nicht vor Frühjahr 2018 zu erwarten ist und eine erfahrungsgemäß ebenfalls langjährige Berufung nicht auszuschließen ist, was auf beiden Seiten weiter Kapazitäten binden würde und mit weiteren Verfahrenskosten verbunden wäre.

Dabei erscheint auch ganz maßgeblich, dass der Sachverständige Dirks sowohl in seinem Gutachten als auch in der mündlichen Verhandlung bestätigt hat, dass die Standsicherheit des Gebäudes gegeben ist (Protokoll vom 23.06.2017, Seite 3). Bei den Rissen handelt es sich mithin um in erster Linie einen optischen, wenn nicht unerheblichen Mangel.

Aufgrund des verbleibenden geringen Prozessrisikos zulasten des Beklagten zu 1) hält das Gericht eine Zahlung von 10 % der Kosten zur Beseitigung der statischen Defizite des Bauwerks durch nachträgliche Aussteifung der Holzbalkendecken für angemessen. Diese belaufen sich gemäß dem Sachverständigengutachten auf insgesamt ca. 30.760 € brutto (Aussteifen der Decken EG/OG: 22.500 € + Baustelleneinrichtung: 1000 € + Baunebenkosten 10%).

Dasselbe gilt für die Kosten für die Beseitigung der Putz-Risse (innen und außen). Auch hier hält das Gericht angesichts des verbleibenden geringen Prozessrisikos zulasten des Beklagten zu 1) eine Zahlung von 10% der Kosten zur Beseitigung der Risse an den Innenwänden und dem Außenputz für angemessen. Diese belaufen sich gemäß dem Sachverständigengutachten auf insgesamt ca. 34.030 € brutto (Rissanierung im Innenbereich, Putz- u. Malerarbeiten: 8000 € + Rissanierung im Außenbereich: insg. 18.000 € + Baustellennebenkosten 10%).

Zur Beseitigung der Mängel an der Treppe ist der vollständige Abbau und die Neuerrichtung der Treppe über alle Stockwerke erforderlich. Die dafür voraussichtlich erforderlichen Gesamtkosten belaufen sich auf 14.280 € brutto. Diesbezüglich hält das Gericht eine Reduzierung des Anspruchs aus Gründen des verbleibenden Prozessrisikos um 10% für angemessen.

Die Mängelbeseitigungskosten zur Verschließung der Mauerwerksschlitze in den Heizkörpernischen belaufen sich auf insgesamt 4.760 € brutto. Die Mängelbeseitigungskosten zur Dachsanierung belaufen sich auf insgesamt ca. 8.510 € brutto.

Die Kosten der Mängelbeseitigung an der Heizungsanlage belaufen sich auf 5.710 € brutto. Hinsichtlich des verbleibenden Prozessrisikos bezüglich der Beauftragung des Beklagten zu 1) mit der technischen Gebäudeausrüstung hält das Gericht eine Reduzierung des Anspruchs um 20 % für angemessen.

Die Kosten der Mängelbeseitigung an den Sanitäranlagen (ohne Gäste-WC) belaufen sich auf insgesamt ca. 7.926 € (Bodenisolation: 6.426 € + Badewanne: 1.500 €).

Insgesamt ergibt sich damit nach derzeitigem Sachstand und obiger Einschätzung folgendes mögliche, nicht unwahrscheinliche Prozessrisiko für den Beklagten zu 1):

1. Statik:	(30.760 € x 10 % =)	3.076 €
2. Risse:	(34.030 € x 10 % =)	3.403 €
3. Treppe:	(14.280 € x 90 % =)	12.852 €

4. Mauerwerk:	4.760 €
5. Dach:	8.510 €
6. Heizung: (5.710 € x 80 % =)	4.568 €
7. Sanitär:	7.926 €
	<u>          </u>
	= 45.086 €

Das Gericht regt daher folgenden konkreten **Vergleich** an:

1. Der Beklagte zu 1) zahlt an den Kläger insgesamt einen Betrag in Höhe von 45.000,- €.
2. Mit diesem Vergleich sind sämtliche Ansprüche des Klägers gegen den Beklagten zu 1) und den Beklagten zu 2) im Zusammenhang mit der Errichtung des Einfamilienhauses Viereckweg 107, 13125 Berlin-Buch, abgegolten. Insbesondere sind sämtliche Ansprüche aus dem Architektenvertrag zwischen dem Kläger und dem Beklagten zu 1) vom 11.1.2001 (Anlage K 1) abgegolten.
3. Von den Gerichtskosten und den außergerichtlichen Kosten des Klägers trägt der Kläger 35 %, der Beklagte zu 1) 40 % und der Beklagte zu 2) 25 %. Von den außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 1) sowie der Streithelferin zu 6) trägt der Kläger 40 %. Von den außergerichtlichen Kosten des Beklagten zu 2) trägt der Kläger 15%. Im Übrigen trägt jede Partei ihre Kosten selbst.

Ein Vergleich könnte ohne weitere mündliche Verhandlung und die damit verbundenen Kosten sowie unter teilweiser Reduzierung der Gerichtsgebühren schriftlich protokolliert werden.

#### IV.

Die Parteien erhalten Gelegenheit zur Stellungnahme, ob auf dieser oder ggf. abweichender Basis eine vergleichsweise Verständigung möglich ist, **binnen vier Wochen**.

*f. 3. M. not*

Für den Fall, dass eine vergleichsweise Verständigung nicht zustande kommen sollte, können die Parteien zu den obigen Hinweisen **binnen acht Wochen** Stellung nehmen. Binnen dieser Frist können die Beklagten dann ggfs. auch zu dem Schriftsatz vom 04.09.2017 Stellung nehmen.

*f. A. M. not.*