



Poppe · Rechtsanwälte und Notare · Postfach 1965 · 25409 Pinneberg

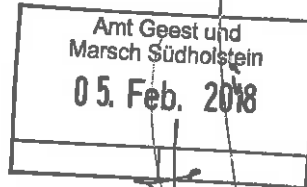
Vorab per Mail: wolffersdorff@amt-gums.de✓

Amt Geest und Marsch Südholstein

- Der Amtsvorsteher -

Amtsstraße 12

25436 Moorrege



*Bitte Kopien für
Gemeinden fertigen*

02.02.2018 cl/jm

Amt Geest und Marsch Südholstein - Beratung

ÖCL R 243-18

(Bei Antwort bitte angeben)

Sehr geehrte Frau von Wolffersdorff,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Herrmann,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Schölermann,

in der vorbezeichneten Angelegenheit hatten wir einen umfassenden ca. dreistündigen Vorbesprechungstermin im Amt Geest und Marsch Südholstein am 1. Februar 2018. Zum weiteren Vorgehen hatten die Parteien zunächst eine weitere Beweiserhebung durch (ergänzendes) Gutachten des Sachverständigen Hasenkampf vereinbart. Dieser soll im Februar bauteilzerstörende Öffnungen vornehmen, sodann soll eine Begutachtung erfolgen, die die Ursachen für die immer wieder eintretende Feuchtigkeit/ Schimmelpilzbildung belastbar klären soll; der Architekt möge jedoch auch die **notwendigen Mängelbeseitigungsmaßnahmen** (Sanierungskonzept) und zumindest eine **Kostenschätzung** für die Sanierungsarbeiten mit vorlegen. Hierauf wird es immer wieder ankommen, insbesondere auch in etwaigen Vergleichsverhandlungen mit den Baubeteiligten.

Kaspar Lehming

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

25421 Pinneberg, Rübekamp 14-16

Zentrale: 04101 / 560-0

www.kanzlei-poppe.eu

Bei Rückfragen:

Sekretärin Frau A. Eppert

Durchwahl: 04101 / 560-236

Telefax : 04101 / 560-222

a.eppert@kanzlei-poppe.eu

Friedrich B. Osthold, Notar

- Fachanwalt für Erbrecht
- Fachanwalt für Familienrecht

Falko Tzschaschel, Notar

- Rechtsanwalt

Vinzenz Graf v. Baudissin, Notar

- Fachanwalt für Verkehrsrecht

Holger Gieseler, Notar

- Fachanwalt für Familienrecht
- Mediator

Sven Sommer, Notar

- Rechtsanwalt

Kaspar Lehming

- Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
- Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Jürgen Heinrich, Notar

- Dipl.-Kaufmann und Steuerberater
- Fachanwalt für Steuerrecht

Kerstin B. Blum

- Fachanwältin für Arbeitsrecht
- Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Torsten Stempel

- Fachanwalt für Arbeitsrecht

Maik Winneke

- Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

Stephan Mathé

- Fachanwalt für gewerblichen Rechtsschutz
- MBA (HSBA)
- Mediator

Tibor Rode

- Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
- Fachanwalt für Informations-technologierecht
- Mediator

Dr. Andreas Reiff

- Rechtsanwalt

Dr. Fritz R. Osthold

- Rechtsanwalt

Christina Holst

- Rechtsanwältin

1.

Ich hatte bereits darauf hingewiesen, dass aufgrund der wenigen spärlichen Unterlagen, welche mir zu diesem ersten Termin vorbereitend übersandt wurden, anzunehmen ist, dass sich die baubeteiligten Handwerker auf **die Erhebung der Einrede der Verjährung** berufen werden (was Fa. Laackmann ja bereits geäußert hat...). Die mir hier vorliegenden Abnahmeprotokolle datieren den Ablauf der Verjährungsfristen auf den **17. Juli 2017** (Laackmann GmbH, Dachdecker- und Klempnerarbeiten) und (wohl), nach dem Abnahmeprotokoll Plump und Litschke vom 18. September 2013 auf den **18. September 2017**.

Danach war der neuerliche Wassereintritt / Wasserschaden, welcher nach den mir zur Verfügung gestellten Informationen erst im November 2017 eintrat, **bereits in verjährter Zeit eingetreten**.

2.

Ob der im Jahre 2015 eingetretene Wasserschaden und dazu etwaiger begleitender Schriftverkehr sowie eine Reaktion der Baubeteiligten (Vornahme von entsprechend nicht unwesentlichen Nachbesserungsmaßnahmen) zu einer Verjährungsunterbrechung („Anerkenntnis durch Nachbesserungsarbeiten“) geführt hat, **ist auf der derzeitigen Erkenntnisgrundlage äußerst zweifelhaft**: Die Firma Laackmann GmbH soll im Jahre 2015 nur „einiges Laub auf den Dächern geräumt“, ansonsten aber keinerlei Nachbesserungsarbeiten handwerklicher Art vorgenommen haben. Sollte dieses zutreffen, wäre gegenüber der Firma Laackmann GmbH aller Voraussicht nach bereits die Verjährung eingetreten.

Ob es weitere Mängelrügen seit Abnahme im Juli 2013 bis Juli 2017 gegenüber der Firma Laackmann GmbH wegen des heutigen Feuchtesachverhalts gegeben hat, ist mir **unbekannt** und muss **nach Aktenlage dringend aufbereitet werden**; diese Mängelrügen werden jedoch alle nur insoweit letztlich für den hier anstehenden Haftungssachverhalt relevant, als das sie die heutigen Durchfeuchtungsschäden und die gleichen Ursachen betreffen, die auch zu dem zweiten umfassenden Mängelerscheinungsbild im Jahre 2017 geführt haben. Wären 2015 allein „die Blätter Schuld“ dürften die Handwerker verjährungsrechtlich nicht mehr zu belangen sein. Hierfür haben aber Gemeinden leider die (gerichtliche) Beweislast: „Blätter nicht, jedenfalls nicht allein Schuld an dem Wassereintritt 2015, sondern die gleichen baukonstruktiven Ausführungs-/ Abdichtungsmängel, die auch zu dem heutigen Schadensbild führen“.

Firma Plump und Litschke hat offensichtlich eine „Aufkantung“ im Jahre 2015 hergestellt; ob dieses ursächlich im Zusammenhang mit dem heute festgestellten Mängelerscheinungsbild und den

entsprechenden ursächlichen handwerklichen Mängeln / Planungsmängeln steht, ist derzeit schlichtweg völlig unbekannt und muss auch erst aufgeklärt werden.

Mit anderen Worten: Sollten die Gemeinden den bauausführenden Handwerkern nicht gerichtsbelastbar nachweisen können, dass bereits der Wasserschaden 2015 die gleichen Ursache hatte, wie das nunmehrige Schadensbild, dürften die Ansprüche gegenüber den beteiligten Handwerksunternehmen verjährt sein.

Da eine Rechtsauskunft nur so gut ist, wie eine Sachverhaltsaufklärung, bis heute jedoch sämtliche Fragen der Ursachen sowohl für den alten Wasserschaden (angeblich Blätterverstopfung ...) als auch für den neuen Wasserschaden überhaupt erst vom Sachverständigen Hasenkampf und sodann im Rahmen eines gerichtlichen selbständigen Beweisverfahrens aufgeklärt werden müssen, kann hier eine rechtlich weitergehende sichere Beratung derzeit nicht erfolgen.

Dringend habe ich allerdings dazu angeraten, den anwaltlich sichersten Weg über ein gerichtliches selbständiges Beweisverfahren zu gehen. Dies sollte dann sogleich über einen Rechtsanwalt beim Landgericht Itzehoe beantragt werden, sobald die Gutachtenergebnisse des Sachverständigen Hasenkampf feststehen und ausgewertet sind.

3.

Zur Haftung des Architekten Thee hatten wir ebenfalls umfangreich gesprochen: Ein Architekt haftet wegen eines Planungsmangels und / oder wegen eines Bauüberwachungsverschuldens, möglicherweise allerdings auch wegen der späteren Nichtüberwachung des Ablaufs von Verjährungsfristen der Handwerker (wenn die Leistungsphase 9 wirksam beauftragt wurde, was zu prüfen ist!).

a) Aufklärung zum Tatsächlichen:

§ 4 Ziff. 4.2 des Architektenvertrages enthält zwei leere Kästchen, mit welchen dargestellt werden soll, in welchem Umfang der Architekt beauftragt ist (entweder Vollbeauftragung Leistungsphase (LP) 1 bis LP 9) oder nur stufenweise Beauftragung mit einzelnen Leistungsphasen. Das führt natürlich zu Unsicherheiten, weil nicht klar ist, welchen Beauftragungsumfang der Architekt Thee überhaupt hatte (mit LP 9 oder ohne). Deshalb benötige ich eine Auflistung für sämtliche etwaigen Tätigkeiten des Architekten Thee im Bereich der Objektbetreuung und Dokumentation (LP 9), das heißt, nach den Handwerkerabnahmen im Gewährleistungszeitraum bis heute, die belegen, dass tatsächlich die Aufgaben der LP 9 von dem Architekten auch übernommen wurden. Das können insbesondere Abrechnungen für die Leistungen der LP 9 sein, die na-

türlich dann belegen, dass der Architekt diese Leistung auch erbracht hat. Ferner können dieses tatsächliche Leistungen des Architekten im Bereich der LP 9 gemäß Anlage 11 zu § 33 HOAI (Stand 2011!) sein: „Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den bauausführenden Unternehmen; Überwachung der Beseitigung von Mängeln innerhalb der Verjährungsfristen für Mängelansprüche nach Abnahme; das Mitwirken bei der Freigabe von Sicherheiten der Bauhandwerker; systematische Zusammenstellung der zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts“. Ich erbitte Ihre Aufklärung.

b) Soweit eine Haftung des Architekten Thee wegen Falschplanung von Anschlussdetails in Betracht kommt, muss sich diese Falschplanung jedoch auch auf den heutigen kausalen Durchfeuchtungsschaden ausgewirkt haben: Dies wäre gerichtsbelastbar nur gutachtlich nachzuweisen.

Tatsächlich soll aber eine etwaig falsche Planung des Architekten möglicherweise tatsächlich gar nicht so ausgeführt worden sein; dann käme es darauf an, ob der Architekt wegen einer fehlerhaften Bauüberwachung haftet, weil er diese Anschlussdetails vor Ort und deren falschen Ausführung durch den betreffenden Handwerker nicht ordnungsgemäß überwacht und sogleich korrigiert hat. Schließlich kommt - bei Beauftragung der LP 9 - auch die Haftung des Architekten insoweit in Betracht, als bloße Ausführungsfehler (Eines oder mehrerer) der beteiligten Handwerker festzustellen sind, der Architekt jedoch seine Auftraggeber (die Gemeinden / das Amt) nicht rechtzeitig vor Ablauf der Gewährleistungsfristen darauf hingewiesen hat, dass eine Mängeldokumentation erfolgen, eine Beweissicherung durchgeführt und Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Verjährung der Schadensersatzansprüche und sonstiger Mängelansprüche der Gemeinden gegen die ausführenden Handwerker nicht verjähren zu lassen!

In dem zuletzt genannten Bereich sehe ich durchaus derzeit „Ansätze“ für eine Architektenhaftung, wenn und insoweit der Sachverständige / Gerichtssachverständige handwerkliche Ausführungsmängel bei der Abdichtung feststellt, die zu dem jetzigen Schadensbild (Schimmelpilzbildung, Wanddurchfeuchtung) geführt haben; dies alles hätte dann auch bei der gebotenen Mängeldokumentation auffallen müssen. Soweit die Gemeinden der Einrede der Verjährung ausgesetzt sind gegenüber den Handwerkern werden sie dort mit Ihren Ansprüchen ausfallen. Dieses zu verhindern ist Aufgabe des Architekten in der LP 9. Das muss der Architekt nur dann nicht verhindern, wenn etwaige Mängel bis zum Ablauf der Gewährleistungsfristen gar nicht festgestellt werden konnten. Das setzt in der LP 9 eine „Objektbegehung zur Mängelfeststellung (kurz) vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche“ voraus; ob eine derartige Objektbegehung zur Mängelfeststellung durch den Architekten stattgefunden hat, und ob diese Objektbegehung dazu geführt hätte, dass man die jetzigen umfassenden Schadensbilder schon im Januar be-

ziehungsweise Februar oder März 2017 (jedenfalls vor Ablauf der Gewährleistungsfristen der Handwerker) hätte entdecken müssen, kann ebenfalls nur ein Sachverständiger beantworten. Mir scheint allerdings der Umfang der Mängelerscheinungsbilder mit Schimmelpilzbildungen, durchfeuchteten Wänden etc., die erst im November 2017 (und damit in verjährter Zeit) gegenüber den Handwerkern gerügt wurden, so frappierend, dass bei der Objektbegehung zur Mängelfeststellung zusammen mit einem aufmerksamen Architekten dieses wohl hätte auffallen müssen; dieses entscheidet letztendlich allerdings ein **Gericht unter Beratung eines Gerichtssachverständigen**, weshalb eine rechtssichere Würdigung hier derzeit ebenfalls nicht möglich ist. Herr Hasenkamp muss aber auch dazu (Erkennbarkeit der Mängel bei sorgfältiger Objektbegehung schon Anfang 2017) Aussagen machen in seinem Gutachten!

- c) Entscheidende Aufgabe des - zunächst - Sachverständigen Hasenkamp wird es sein, darzulegen, welche Ausführungsmängel, ob beziehungsweise welche Planungsmängel bestehen und inwieweit diese sich kausal auf die jetzigen Schadens- und Mängelerscheinungsbilder ausgewirkt haben. Ferner sollte der Sachverständige Hasenkamp einen aussagekräftigen Maßnahme - Katalog für die Mängelbeseitigung (Sanierungsprogramm) darstellen und eine Kostenschätzung.
- d) Sollten die Architekten Thee eine Teilabnahme im Jahre 2013 mit dem Amt / den Gemeinden für die Architektenleistung vorgenommen haben (beispielsweise auch Teilschlussrechnung nach Abschluss der Arbeiten und nach Durchführung der Abnahmen, bitte prüfen!), so würden die Ansprüche gegen den Architekten Thee möglicherweise bereits im September 2018 verjähren, **weshalb auch insoweit vorher auf jeden Fall spätestens im Juli/ August 2018 ein Antrag im gerichtlichen selbständigen Beweisverfahren beim Landgericht anhängig sein muss gegen den Architekten zur Hemmung der Verjährung!**

Danach könnten dann auch etwaige Ansprüche gegen die Architekten der Verjährungseinrede ausgesetzt sein, was natürlich dringend zu vermeiden ist, da die Gemeinden dann ihre Ansprüche auch gegenüber dem Architekten nicht mehr werden durchsetzen können.

4.

Die Leistungen des Unterzeichnenden können entweder auf Grundlage einer Stundenvergütungsvereinbarung im außergerichtlichen Bereich abgerechnet werden (im gerichtlichen Bereich ist dies nicht zulässig), hierfür überreiche ich in der

Anlage auf uns lautendes Angebot auf Abschluss einer Stundenvergütungsvereinbarung,

mit der Bitte an Sie, diese im Beauftragungsfalle im Original unterschrieben für die Gemeinden an mich zurückzureichen.

Alternativ kommt die Abrechnung unserer Tätigkeit auf Grundlage des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) in Betracht; hier wird nach dem Gegenstandswert abgerechnet. Der Gegenstandswert wird ermittelt nach dem wirtschaftlichen Interesse des Auftraggebers. Hier (wie in den meisten Bausachen) richtet sich der Gegenstandswert nach dem Wert der voraussichtlich erforderlichen Schadensbeseitigungsmaßnahmen, der Beseitigung der Mangelfolgeschäden, der Gutachterkosten etc.

Nach dem RVG würden ungefähr folgende Rechtsanwaltskosten für die Tätigkeit des Unterzeichnenden entstehen:

a) außergerichtliche Tätigkeit

2,0 Geschäftsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 2300 VV (Wert: 50.000,00 Euro)	2.326,00 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	2.346,00 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	768,74 Euro

Endsumme	2.791,74 Euro
	=====

2,0 Geschäftsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 2300 VV (Wert: 100.000,00 Euro)	3.006,00 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	3.026,00 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	445,74 Euro

Endsumme	3.600,94 Euro
	=====

2,0 Geschäftsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 2300 VV (Wert: 200.000,00 Euro)	4.026,00 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	4.046,00 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	445,74 Euro

Endsumme	4.814,74 Euro
	=====

2,0 Geschäftsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 2300 VV (Wert: 400.000,00 Euro)	5.706,00 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	5.726,00 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	1.087,94 Euro

Endsumme	6.813,94 Euro
	=====

b) selbständiges Beweisverfahren

1,3 Verfahrensgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3100 VV (Wert: 50.000,00 Euro)	1.511,90 Euro
0,75 Anrechnung gem. Vorbemerkung 3 (4) VV (Wert: 50.000,00 Euro)	-872,25 Euro
1,2 Terminsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3104 VV (Wert: 50.000,00 Euro)	1.395,60 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	2.055,25 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	503,55 Euro

Endsumme	2.445,75 Euro
	=====

1,3 Verfahrensgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3100 VV (Wert: 100.000,00 Euro)	1.953,90 Euro
0,75 Anrechnung gem. Vorbemerkung 3 (4) VV (Wert: 100.000,00 Euro)	-1.127,25 Euro
1,2 Terminsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3104 VV (Wert: 100.000,00 Euro)	1.803,60 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	2.650,25 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	390,50 Euro

Endsumme	3.153,80 Euro
	=====

1,3 Verfahrensgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3100 VV (Wert: 200.000,00 Euro)	2.616,90 Euro
0,75 Anrechnung gem. Vorbemerkung 3 (4) VV (Wert: 200.000,00 Euro)	-1.509,75 Euro
1,2 Terminsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3104 VV (Wert: 200.000,00 Euro)	2.415,60 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	3.542,75 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	673,12 Euro

Endsumme	4.215,87 Euro
	=====

1,3 Verfahrensgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3100 VV (Wert: 400.000,00 Euro)	3.708,90 Euro
0,75 Anrechnung gem. Vorbemerkung 3 (4) VV (Wert: 400.000,00 Euro)	-2.139,75 Euro
1,2 Terminsgebühr §§ 2, 13 RVG, Nr. 3104 VV (Wert: 400.000,00 Euro)	3.423,60 Euro
Post- und Telekommunikationspauschale Nr. 7002 VV	20,00 Euro

Zwischensumme	5.012,75 Euro
Umsatzsteuer (MwSt) Nr. 7008 VV (19,00 %)	952,42 Euro

Endsumme	5.965,17 Euro

Im selbständigen Beweisverfahren kommen Kosten für den Gerichtssachverständigen und Gerichtskosten hinzu, die derzeit nur grob geschätzt werden können zwischen EUR 8.000,00 bis EUR 15.000,00. Da es vorliegend nicht nur um eine bloße „Dachsanierung“ geht, sondern zudem auch noch eine Schimmelpilzsanierung und gegebenenfalls eine Schwammsanierung zu erfolgen hat mit zusätzlichen Schutzmaßnahmen dürfte sich der Sanierungsaufwand insgesamt doch als recht groß herausstellen.

Ihrer Entscheidung und Beauftragung sehe ich gerne entgegen.

Mit freundlichen Grüßen


Lehning
Rechtsanwalt