

Gericht: Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht
Urteil vom: 23.04.2009
Aktenzeichen: 1 U 76/04

Oberlandesgericht Schleswig

Urteil

Gründe

A.

Der Kläger verlangt vom Beklagten Schadensersatz wegen einer angeblichen Baukostenüberschreitung.

Der Kläger ist Eigentümer eines Grundstücks in ###. Es war mit einer früheren landwirtschaftlich genutzten, leer stehenden Scheune nebst Speicher und mit einem Wohnhaus bebaut. Der Kläger wollte die Gebäude u.a. durch Inanspruchnahme von Städtebauförderungsmitteln der W### Schleswig-Holstein (W###) sanieren und modernisieren. Im ersten Bauabschnitt sollten die Scheune nebst Speicher zu einem Geschäftshaus ("G###") und im zweiten Bauabschnitt das Wohnhaus saniert werden. Die W### hatte den vom Kläger eingeschalteten Beklagten auf dessen Angebot vom 6. April 1990 hin (Bl. 8 f. des Sonderheftes - SH) mit der Grundlagenermittlung (§ 15 Abs. 1 Ziff. 1 HOAI) und dem Planungsvorschlag für die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten für beide Bauabschnitte beauftragt, um eine Entscheidung über die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln treffen zu können. Der Beklagte erstellte am 24. September 1990 (Bl. 11 SH) zunächst eine "Kostenschätzung entsprechend DIN 276 Bl. 3 Kostenermittlung" (Bl. 11 - 21 SH). Am 9. September 1991 ermittelte der Beklagte auf einem Vordruck der W### die Gesamtkosten ("Zusammenstellung laut Kostenschätzung") für den ersten Bauabschnitt (Bl. 23 - 29 SH). Danach betrug die zu erwartenden Herstellungskosten unter Abzug der einbezogenen Finanzierungskosten von 40.000,00 DM insgesamt 1.017.002,63 DM. Auf Grundlage dieser Berechnung wurde dem Kläger für den ersten Bauabschnitt aus Mitteln der Städtebauförderung ein Betrag von 350.000,00 DM bewilligt.

Die Parteien schlossen im Laufe des Jahres 1992 einen mündlichen Architektenvertrag, der zumindest die Leistungsphasen 3 bis 8 im Sinne des § 15 HOAI beinhaltete. Der erste Bauabschnitt des Bauvorhabens wurde in der Zeit von Sommer 1992 bis April 1993 fertig gestellt. Zwischen den Parteien ist streitig, ob der Beklagte auch die Leistungsphase 9 schuldete. Eine Honorarschlussrechnung für den ersten Bauabschnitt erteilte der Beklagte am 24. Februar 1999 (Bl. 163 d.A.).

Die tatsächlichen Herstellungskosten für den ersten Bauabschnitt fielen im Vergleich zu den Ansätzen des Beklagten in der Kostenschätzung vom 24. September 1990 (Bl. 11 f. SH) und in der Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 (Bl. 23 f. SH) deutlich höher aus. Sie sind - ebenso wie die nach der Ausschreibung zu erwartenden Kosten - zwischen den Parteien streitig.

Mit der Klage begehrt der Kläger von dem Beklagten Schadensersatz wegen Überschreitung der Baukostensumme für den ersten Bauabschnitt. Er hat die Klage im Wesentlichen wie folgt begründet Die tatsächlichen Baukosten hätten sich auf 1.482.074,56 DM belaufen. Zu den Herstellungskosten würden auch die Kosten für 24 Stellplätze in Höhe von 48.000,00 DM gehören, die die Stadt Glücksburg am 11. März 1993 in Rechnung gestellt habe. In den Baukosten sei ein Teilbetrag von 53.009,84 DM enthalten, der auf im Laufe des

Bauvorhabens verlangten Sonder- und Änderungswünschen beruhe (zu den Einzelheiten Tabellen Bl. 356, 357 und Bl 515 - 517 d.A.). Ihm sei die Kostenentwicklung erst nach Fertigstellung des ersten Bauabschnitts bekannt geworden. An den zu Beginn des Bauvorhabens vorliegenden Ausschreibungsergebnissen seien die Kostensteigerungen nicht erkennbar gewesen. Der Beklagte habe den Inhalt der Ausschreibungen nicht erörtert. Für Gewerke mit einem Wert von rd. 235.000,00 DM seien überhaupt keine Ausschreibungen durchgeführt worden, für einige Gewerke hätten die Ausschreibungsergebnisse erst im Verlauf des Bauvorhabens vorgelegen (Tabelle Bl. 355 da.). Zu einer Kostenkontrolle sei der Beklagte insbesondere auch deshalb verpflichtet gewesen, da nach Ziffer 3.1.3 der Städtebauförderungsrichtlinien für Schleswig-Holstein die während des Bauvorhabens entstandenen Mehrkosten nur bis zu einem Prozentsatz von 10 % anerkannt würden.

Neben einer fehlenden Kostenkontrolle und einem fehlenden Hinweis auf die Kostenentwicklung sei dem Beklagten vorzuwerfen, dass ihm schon bei der Kostenzusammenstellung im Rahmen der Planung schwerwiegende Versäumnisse unterlaufen seien. So seien die Kosten diverser Arbeiten überhaupt nicht berücksichtigt oder erheblich zu niedrig angesetzt worden. Die bei der Planung nicht berücksichtigten, aber realistisch zu erwartenden Kosten würden sich auf 235.969,71 DM summieren (vgl. Schriftsatz vom 16. Juni 2002, Bl. 261 f. d.A.). Eine fehlende Kostenkontrolle sei dem Beklagten insbesondere auch bezüglich der Stundenlohnabrechnungen vorzuwerfen.

Ihm sei infolge des Verhaltens des Beklagten ein Schaden entstanden. Dieser bestehe in der Differenz zwischen den in der Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 geschätzten Kosten und den tatsächlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Toleranzgrenze von 10 %. Bei rechtzeitigen Hinweisen durch den Beklagten auf die Kostensteigerung bzw. Kostenabweichung hätte er auf den Ausbau des Obergeschosses in der Scheune verzichtet. Hierdurch wäre eine Kostenersparnis von rd. 372.000,00 DM eingetreten (Bl. 197 f. d.A.).

Den erhöhten Herstellungskosten stehe auch kein Ausgleich in Form eines erhöhten Verkehrswertes des Objektes gegenüber. Der Verkehrswert belaufe sich auf 802.586,21 DM (Gutachten R#### vom 11. September 1998, Bl. 54 f. SH). Für die Errichtung des Obergeschosses komme ein Vorteilsausgleich schon deshalb nicht in Betracht, da gegenüber der ursprünglichen Planung nicht ein wirtschaftliches Mehr geschaffen worden sei zu berücksichtigen sei weiter ein Finanzierungsschaden, der sich unter Beachtung der Steuervorteile auf 387.105,00 € belaufe (vgl. Berechnungen in den Schriftsätzen vom 12. Mai 2003 und 8. Juli 2003 nebst Anlagen). Ferner stehe ihm ein Schadensersatzanspruch in Höhe von 3.160,00 DM gegenüber dem Beklagten zu. Der Beklagte habe schuldhaft einen Planungsfehler begangen. Er habe die Tischlerei Hansen GmbH mit dem Einbau von vier innenfenstern beauftragt, die jedoch nicht hätten eingebaut werden können, da entgegen den Plänen die Fenster nicht in rechteckiger Form, sondern mit Bogen bestellt worden seien.

Der Beklagte ist den Schadensersatzforderungen des Klägers entgegengetreten. Er beruft sich auf Verjährung, da sein Architektenwerk im April 1991 abnahmefähig gewesen sei und er zu diesem Zeitpunkt seine gesamten Leistungen erbracht gehabt habe. Er ist weiterhin der Auffassung, dass ein Schadensersatzanspruch nicht gegeben sei, weil er gegenüber dem Kläger vertraglich nicht zu einer Kostenermittlung verpflichtet gewesen sei. Selbst wenn eine solche Pflicht bestanden haben sollte, sei diese nicht verletzt worden.

Ihm sei seitens des Klägers zu keinem Zeitpunkt vorgegeben worden, für beide Bauabschnitte einen bestimmten Kostenrahmen einzuhalten. Auch bei Gesprächen mit der W#### habe der Kläger zu keinem Zeitpunkt klar gemacht, dass sein finanzieller Spielraum sehr beengt sei. Der Kläger sei im Zuge des Bauvorhabens stets darüber informiert worden, dass die tatsächlichen Kosten im Vergleich zu den ersten Annahmen deutlich höher ausfallen würden. So hätten der nachträglich gewünschte Ausbau einer Gaststätte sowie Änderungswünsche der künftigen Mietvertragsparteien des Klägers zu erheblichen

Kostensteigerungen geführt. Auch sei der Kläger aufgrund der Ausschreibungsergebnisse stets über die Kostenentwicklung informiert gewesen. Die Vergabe sei stets mit ihm erörtert worden. Der Kläger habe praktisch alle Aufträge selbst erteilt (Schriftsatz vom 14. Januar 2003, Bl. 474 f. d.A.).

Aufgrund der Auftragserteilungen seien Netto-Baukosten in Höhe von 983.000,00 DM zu erwarten gewesen (Aufstellung Bl. 299 a d.A.). In diesen Aufwendungen seien die Kosten für die Stellplatzablösung in Höhe von 48.000,00 DM nicht enthalten gewesen, da diese gemäß Schreiben der W### vom 9. April 1992 an den Kläger (Bl. 299 b d.A.) in die Kostenaufstellung für den zweiten Bauabschnitt hätten aufgenommen werden sollen. Die tatsächlichen Baukosten für den ersten Bauabschnitt hätten sich auf 1.157,499,68 DM belaufen (Bl. 299 a d.A.) und seien damit gegenüber dem Ergebnis der Ausschreibung um 17,60 % höher ausgefallen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass durch nachträgliche Sonderwünsche des Klägers Mehrkosten in Höhe von rd. 180.000,00 DM ausgelöst worden seien (Bl. 299 a und h f. i.V.m. dem Schriftsatz vom 20.08.2002, Bl. 293 f. d.A.).

Im Übrigen sei dem Kläger unter Berücksichtigung der Grundsätze des Vorteilsausgleichs kein Schaden erwachsen, da er wertmäßig ein adäquates Gebäude erhalten habe. Der Ertragswert dieses Gebäudes liege um 128.000,00 DM höher als im Gutachten des Sachverständigen R### vom 17. September 1998 errechnet. Der Sachverständige habe übersehen, dass die Nutzfläche des Obergeschosses mit 64,71 m² anzusetzen sei, so dass sich der Verkehrswert insgesamt auf 1.238.000,00 DM belaufe. Schadensmindernd müsste der Kläger sich die erhaltenen Förderungsmittel von 350.000,00 DM und die aus dem Obergeschoss erzielten Mieteinnahmen samt den daraus erwachsenen Steuervorteilen anrechnen lassen.

Durch das angefochtene Urteil, auf das wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird, ist die Schadensklage mit im Wesentlichen folgenden Gründen abgewiesen worden:

Dem Kläger stehe kein Schadensersatzanspruch aus einer Bausummenüberschreitung zu. Eine vertragliche Baukostengarantie liege nach dem eigenen Vorbringen des Klägers nicht vor.

Der Beklagte hafte auch nicht nach § 635 BGB a.F.. Es sei nicht feststellbar, dass die Parteien eine verbindliche Vereinbarung über eine bestimmte Kostenobergrenze getroffen hätten. Auch die vom Beklagten durchgeführte Kostenschätzung bzw. Kostenfeststellung im Auftrag der W### sei von den Parteien nicht stillschweigend zur Grundlage des späteren Architektenvertrages gemacht worden.

Der Beklagte hafte nicht auf Schadensersatz aus positiver Forderungsverletzung wegen der Verletzung seiner Nebenpflicht zur Kostenkontrolle.

Ein Schadensersatzanspruch aus positiver Vertragsverletzung stehe dem Kläger wegen fehlerhaft ermittelter Kosten in der maßgebenden Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 nicht zu. Zwar habe der Beklagte in dieser Kostenzusammenstellung die Herstellungskosten um etwa 23 % zu niedrig angesetzt. Diese Fehleinschätzung des Beklagten stelle jedoch noch keine objektive Pflichtverletzung des Architektenvertrages dar, da die Abweichung innerhalb des zuzubilligen Toleranzrahmens liege. Dieser Toleranzrahmen sei für die hier in Rede stehende Kostenzusammenstellung auf mindestens 25 % anzusetzen, da der Umbau alter Gebäude mit vielen Unwägbarkeiten verbunden sei. In der Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 habe der Beklagte die zu erwartenden Herstellungskosten auf brutto 1.199.383,00 DM geschätzt. Unter Herausrechnung der in Höhe von 40.000,00 DM einbezogenen Finanzierungskosten ergebe sich ein Nettobetrag von 1.017.002,60 DM. Der Kläger habe unter den gegebenen Umständen annehmen können, dass die angesetzten Gesamtkosten des Bauvorhabens in der Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 bei Vertragsschluss realistisch

angegeben worden seien. Die tatsächlichen (einschließlich der bei der Kostenermittlung nicht vorhersehbaren) Herstellungskosten beliefen sich ausweislich der vorgelegten Belege, insbesondere der in der Anlage B 6 zum Schriftsatz des Beklagten vom 20. August 2002 (Bl. 290 f. d.A.) enthaltenen Rechnungen, auf 1.392.657,96 DM. Von den Herstellungskosten sei ein Anteil von mindestens 141.066,21 DM abzusetzen, der auf nachträglichen Änderungswünschen des Klägers sowie nachträglichen Auflagen des Bauamts bzw. des Statikers beruhen würde und deshalb bei der Kostenermittlung im September 1991 nicht berücksichtigt werden konnte. Danach ergebe sich eine tatsächlich vorhersehbare Kostensumme von 1.251.591,75 DM. Dieser Betrag übersteige die in der Kostenzusammenstellung ausgewiesenen Herstellungskosten von 1.017.002,60 DM um 234.589,15 DM und damit um rd. 23 %. Die Überschreitung liege im dem Beklagten zuzubilligenden Toleranzrahmen.

Es könne nicht festgestellt werden, dass der Beklagte während der Durchführung des Bauvorhabens seine vertraglichen Nebenpflichten zur baubegleitenden Kostenkontrolle schuldhaft verletzt habe. Der Kläger sei für seine Behauptung, die Kostensteigerungen seien für ihn überraschend gekommen, beweisfällig geblieben.

Soweit der Kläger mit den Schriftsätzen vom 23. März und 24. März 2004 neue Tatsachen und Angriffsmittel vorgebracht habe, habe keine Veranlassung bestanden, die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung anzuordnen. Der Sachverhalt, der Gegenstand der nachgereichten Schriftsätze sei, sei mit den Parteien im Verhandlungstermin am 4. März 2004 umfassend erörtert worden. Der Kläger habe sich in diesem Termin zu dem Vorbringen des Beklagten, auch soweit es erstmalig behauptet worden sei, uneingeschränkt und ohne Beantragung einer Schriftsatznachlassfrist geäußert.

Die Klage habe letztlich keinen Erfolg, soweit der Kläger sie in Höhe von 3.860,00 DM auf einen Planungsfehler des Beklagten stütze. Dieser Ersatzanspruch sei vom Kläger bereits im Rahmen des Verfahrens 5 O 70/98 geltend gemacht und im Urteil vom 17. April 2003 beschieden worden, so dass für die erneute Geltendmachung kein Rechtsschutzbedürfnis bestehe.

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers, mit der er unter Wiederholung und Ergänzung seines erstinstanzlichen Vortrages die rechtliche und tatsächliche Würdigung sowie die mangelhafte Ausschöpfung der vorgetragenen Tatsachen durch das Landgericht rügt. Bei zutreffender rechtlicher und tatsächlicher Bewertung seien die Voraussetzungen für geltend gemachte Schadensersatzansprüche (Schaden durch Überschreitung der Herstellungskosten sowie Finanzierungsschaden) gegeben.

Der Kläger beantragt (Bl 1204 d.A.),

1. den Beklagten und Berufungsbeklagten unter Änderung des angefochtenen Urteils zu verurteilen, an den Kläger 154.127,91 € (301.447,80 DM) nebst 7,75 % Zinsen hieraus seit dem 25. März 1996 zu zahlen,
2. für den Fall, dass der Beklagte auch nur teilweise gemäß Ziffer 1 verurteilt werde, festzustellen, dass dem Kläger ein weiterer Schadensersatzanspruch wegen der Zinskosten für das zur Finanzierung des zugesprochenen Betrages aufgenommenen Darlehen zustehe.

Der Beklagte beantragt (Bl. 1204 d.A.),

die Berufung zurückzuweisen.

Er verteidigt unter Ergänzung und Wiederholung seines erstinstanzlichen Vortrages das angefochtene Urteil.

Der Senat hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 18. Dezember 2007 (Bl. 1092 - 1093 d.A.). Das Ergebnis der Beweisaufnahme ist dem schriftlichen Gutachten des Sachverständigen H#### vom 14. April 2008 (Aktentasche Bd. V) und der Sitzungsniederschrift vom 9. Januar 2009 (Bl. 1197 - 1204 d.A.) zu entnehmen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Vorbringens der Parteien wird auf die bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung (9. Januar 2009) gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen sowie auf die Sitzungsniederschrift von diesem Tage Bezug genommen.

B.

Die zulässige Berufung des Klägers hat im Ergebnis keinen Erfolg.

I.

Die Verjährung einer Schadensersatzforderung wegen einer verschuldeten Bausummenüberschreitung, einer unterlassenen Erstellung eines Kostenanschlags oder einer unterlassenen Kostenkontrolle wäre selbst bei Annahme einer Verjährungsfrist von fünf Jahren (§ 638 BGB a.F.) nicht verjährt.

Maßgebender Zeitpunkt für die Verjährung ist die Abnahme des Werkes. Da die körperliche Abnahme des Architektenwerks grundsätzlich nicht in Betracht kommt, setzt die Abnahme die Vollendung des Architektenwerks voraus. Bei einer so genannten "Vollarchitektur" nach § 15 HOAI ist das Architektenwerk erst vollendet, wenn die Leistungsphasen 1 - 9 erbracht worden sind. Zwischen den Parteien ist streitig, ob dem Beklagten auch die Leistungsphase 9 übertragen worden ist. Die Klärung dieser Frage kann dahingestellt bleiben. Selbst wenn dem Beklagten die Leistungsphase 9 nicht übertragen worden ist, was er geltend macht, so hat er die geschuldeten Leistungsphasen 1 - 8 des § 15 HOAI spätestens am 27. Februar 1995 erbracht. An diesem Tage ist schriftlich die Abnahme erfolgt (Bl. 147, 148 d.A.). Die fünfjährige Verjährungsfrist hätte mithin im Monat Februar 2000 geendet. Die Verjährung ist durch die am 19. Februar 1999 erhobene Klage unterbrochen worden (§ 209 Abs. 1 BGB a.F., EGBGB Art. 229 § 6 Abs. 1).

II.

Eine Haftung des Beklagten, weil er eine gegebene Baukostengarantie nicht eingehalten hat, scheidet aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung aus. Hiergegen hat der Kläger auch nichts erinnert.

III.

Ein Schadensersatzanspruch wegen einer unterlassenen Erstellung eines Kostenanschlags (Leistungsphasen 5 - 7 des § 15 HOAI) oder wegen einer unterlassenen oder fehlerhaften Kostenkontrolle (vgl. hierzu Kniffka, BauR 1996, 773, 779; Löffelmann/Fleischmann, Architektenrecht, HOAI, 5. Aufl., Rn. 73) steht dem Kläger aus Rechtsgründen nicht zu. Ob aus den Gründen im angefochtenen Urteil eine Kostenkontrolle durch den Beklagten entbehrlich war, erscheint fraglich. Diese Frage kann dahingestellt bleiben. Der Kläger kann seinen Schadensersatzanspruch auf etwaige Versäumnisse des Beklagten nicht gründen. Ein Schadensersatzanspruch wegen mangelhafter Architektenleistung (§ 635 BGB a.F.) setzt voraus, dass zum einen der Architekt mit der von ihm geschuldeten Leistung in Verzug und ihm sodann vergeblich eine Frist mit Ablehnungsandrohung zur Erbringung der Leistung gesetzt worden ist. Nach § 634 Abs. 2 BGB a.F. bedarf es einer Fristsetzung dann nicht, wenn die Beseitigung des Mangels unmöglich ist oder vom Unternehmer verweigert wird oder wenn die sofortige Geltendmachung des Anspruchs durch ein besonderes Interesse des Bestellers gerechtfertigt ist. Diese Ausnahmevoraussetzungen liegen nicht vor. Ein besonderes Interesse des Klägers ist nicht ersichtlich. Es ist auch nach Vortrag des Klägers

nicht zweifelsfrei festzustellen, dass der Beklagte überhaupt konkret aufgefordert worden ist, seinen vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen, und dass er die Erbringung der geschuldeten "Kostenplanung" oder "Kostenkontrolle" ernsthaft und endgültig verweigert hat. Dem Beklagten wäre es in den entsprechenden Zeitpunkten auch möglich gewesen, die fehlende "Kostenplanung" im weiteren Sinne nachträglich zu erstellen und dem Kläger bekannt zu geben. Vor und nach Beginn der jeweiligen maßgebenden Leistungsphasen hätte der Kläger die notwendigen Voraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch gemäß § 635 BGB a.F. schaffen können und müssen. Dies gilt insbesondere unter Berücksichtigung der im angefochtenen Urteil genannten Gründe (Seite 22 - 23), auf die ergänzend Bezug genommen wird.

Zudem hat der Kläger seine Schadensberechnung allein auf die von ihm behauptete schuldhaftige Bausummenüberschreitung gegründet und sie in dieser Weise berechnet.

IV.

Ein Schadensersatzanspruch wegen der Überschreitung eines verbindlichen Kostenrahmens von 1,4 Mio. DM für beide Bauabschnitte (Stallgebäude nebst Scheune und Wohnhaus) scheidet aus den insoweit zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung (Urteil Seite 9 - 10) ebenfalls aus.

V.

Eine gemeinsame Kostenvorstellung ist allerdings nicht nur in einer konkret ermittelten Baukostenobergrenze oder in einer konkreten Vorgabe seitens des Auftraggebers zu sehen, sondern sie kann vor allem in der Vorgabe eines bestimmten Kostenrahmens liegen. Eine solche Kostenvorgabe, die beide Parteien dem im Jahre 1992 mündlich geschlossenen Architektenvertrag zugrunde gelegt haben, ergibt sich aus den dem Architektenvertrag vorhergehenden Verhandlungen des Klägers mit der W###, in die der Beklagte unmittelbar mit eingebunden war. Der Beklagte war von der W### mit Vorplanungsleistungen (Leistungsphasen 1 und 2) beauftragt gewesen. Im Rahmen der Beauftragung hat er die Kostenschätzung vom 24. September 1990 (Bl. 11 f. SH) und die Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 (Bl. 23 f. SH) erstellt. Beide Kostenaufstellungen bezogen sich nicht nur auf die reinen Baukosten, sondern auch auf die gesamten Herstellungskosten des ersten Bauabschnitts. Dies ergibt sich daraus, dass die hier maßgebende Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 auch sämtliche Nebenkosten, wie Architektenleistungen, Leistungen von Sonderfachleuten und öffentlich-rechtliche Gebühren, mit ausweist. Der Beklagte hat dem Kläger, der unstreitig von dem Ergebnis der Kostenzusammenstellungen unterrichtet war, diese Kostenschätzung als Entscheidungshilfe für die Durchführung des Bauvorhabens an die Hand gegeben. Der Beklagte wusste, dass für den Kläger eine Realisierung des Bauvorhabens unter wirtschaftlichen Aspekten und mit Mitteln der W### erfolgen sollte. Der Architektenvertrag ist auf Grundlage der Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 geschlossen worden. Der Beklagte wusste zudem, dass es sich um ein Renditeobjekt handelte, so dass die Kosten für die Finanzierung des Bauvorhabens von entscheidender Bedeutung waren (vgl. hierzu OLG Naumburg, BauR 1996, 889; BGH NM 1994, 856, 857). Es ist nicht zu übersehen, dass die Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 zu einem besonderen Zweck erfolgte, nämlich für die Einwerbung von Förderungsmitteln. Erstellt der Architekt solche Kostenschätzungen, so hat er nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH BauR 2005, 400) den Auftraggeber im Rahmen seiner Beratungspflicht darüber aufzuklären, dass diese keine geeignete Grundlage für die Investitionsentscheidung als solche sein können, weil sie unter Umständen ungenau sein können. Einen solchen Hinweis oder eine solche Belehrung hat der Beklagte nicht dargetan, so dass der Kläger von den in der Zusammenstellung vom 9. September 1991 ausgewiesenen Herstellungskosten in Höhe von netto 1.017.002,63 DM (Gesamtherstellungskosten 1.199.383,00 DM abzüglich Finanzierungskosten 40.000,00 DM abzüglich 14 % Mehrwertsteuer) ausgehen durfte.

Die Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 ist auch nicht durch die nachträglich vorgenommenen baulichen Veränderungen (Wegfall des Restaurants im Erdgeschoss, stattdessen Vergrößerung des Ladens 1 mit Zugang zum Obergeschoss, Umbau der Läden 4 und 5 zu einem Bistro, Verlagerung der Treppe vom Erdgeschoss zum Obergeschoss in die Mitte der Passage) hinfällig geworden. Der Beklagte hat durch die unterlassene Kostenkontrolle und durch den unterlassenen Kostenanschlag zumindest beim Kläger objektiv den Eindruck erweckt, dass trotz der Planungsänderungen die Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 Bestand haben würde. Die durch Änderung der Planung verursachten Kosten sind jedoch in der Weise zu berücksichtigen, dass die tatsächlichen Herstellungskosten um diejenigen Beträge zu bereinigen sind, die auf Sonder- und Änderungswünschen sowie auf nicht vorhersehbaren Umständen beruhen (vgl. BGH BauR 1997, 494; OLG Schleswig OLGR 2002, 272).

VI.

Dem Kläger steht gegenüber dem Beklagten mithin ein Schadensersatzanspruch nur zu, wenn der Beklagte die tatsächlichen Herstellungskosten für den ersten Bauabschnitt unter Berücksichtigung der durch die Umplanung bedingten Mehraufwendungen in seiner Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 in nicht unerheblicher Weise überschritten hat, weil er von zu niedrigen Kostensätzen ausgegangen ist oder Kosten nicht berücksichtigt hat, die für die Herstellung des Gebäudes notwendig waren. Maßgebend sind für die Ermittlung der tatsächlichen Herstellungskosten alle Kosten, die für den Umbau oder die Modernisierung und Sanierung notwendig waren, also entgegen der Auffassung des Beklagten auch die Nebenkosten für das Architektenhonorar, die Kosten für das Honorar für Sonderfachleute und Ähnliches. Der Beklagte hat nämlich selbst diese Kosten auch bei seiner Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 berücksichtigt. Da für den Bauherrn allein die tatsächliche Höhe der Herstellungskosten ein entscheidendes Kriterium für seine Entscheidung darstellt, kommt es nur auf diese an, d.h. Einsparungen, die im Verlauf des Bauvorhabens erzielt worden sind, sind entgegen der Auffassung des Klägers nicht gesondert herauszurechnen.

VII.

Die tatsächlichen Herstellungskosten einschließlich der Kosten, die durch die Planungsänderungen entstanden sind, betragen insgesamt 1.439.968,91 DM. Sie ergeben sich aus den nachfolgenden Ausführungen.

1. Erd- und Abbrucharbeiten 64.681,07 DM

Die im Urteil ausgewiesenen Kosten von 62.176,11 DM sind um 2.504,96 DM zu erhöhen. Der Kläger hat durch Vorlage der Rechnung vom 13. November 1992 (Ordner - O - I, Reiter 8) belegt, dass es sich bei dem Erhöhungsbetrag um die vom Rechnungsbetrag abgesetzte Garantie handelt.

2. Maurer-, Putz-, Stahlbeton- und Trockenbauarbeiten 332.626,45 DM

Im angefochtenen Urteil sind Herstellungskosten von insgesamt 328.713,40 DM festgestellt worden (Ziffer 2 a - e, s. 12 - 13). Der Kläger hat im Berufungsrechtszug belegt, dass der Betrag um die Nachforderung der Firma V### in Höhe von 3.913,05 DM zu erhöhen ist (vgl. O III, Fach 4).

3. Zimmererarbeiten 124.484,74 DM

Die Aufwendungen für die Zimmerarbeiten betragen aufgrund des vom Kläger zugestandenen geringeren Betrages 124.484,74 DM (Schriftsatz vom 26. März 2007, S. 16, Bl 1022).

4. Dachdeckerarbeiten 34.719,18 DM

Die Kosten betragen nach dem zugestandenen Vortrag des Klägers (Schriftsatz vom 21. März 2006, S. 16, Ziffer 10.2, Bl. 899 d.A.) nur 34.719,18 DM.

5. Schlosserarbeiten - unstreitig - 204.216 76 DM

6. Tischlerarbeiten - unstreitig - 38.776 24 DM
7. Malerarbeiten - unstreitig - 60.347 88 DM
- 7.a) Malerarbeiten am Taubenschlag - unstreitig - 1.603 74 DM
8. Fliesenarbeiten - unstreitig - 47.055 58 DM
9. Heizungsarbeiten - unstreitig - 67.087 77 DM

10. Sanitärarbeiten 24.817 94 DM

Die Schlussrechnung der Fa. P### vom 19. Mai 1993 (vgl. O I Reiter 19; O III, Fach 5) weist nur einen Nettobetrag von 24.817,94 DM aus. Die Berechtigung eines höheren Betrages hat der Kläger nicht nachvollziehbar dargestellt.

11. Elektroarbeiten 39.522,60 DM

Die Kosten für die Elektroarbeiten betragen nach den vorgelegten Rechnungen der Fa. W### (vgl. O I, Reiter 20) und nach der weiteren Rechnung der Fa. W### vom 28. Juli 1994 (vgl. O IV, Fach 4.4) in Höhe von netto 363,45 DM insgesamt 39.522,60 DM.

12. Estricharbeiten 19.873,11 DM

Zu berücksichtigen sind nur die im Urteil aufgeführten Aufwendungen in Höhe von 19.873,11 DM. Diese Aufwendungen sind durch die Rechnungen belegt (vgl. O I, Reiter 21). Der Kläger hat zwar das Vorliegen einer weiteren Rechnung in Höhe von netto 239,84 DM behauptet. Er hat sie jedoch nicht vorlegen können. Der Zahlungsbeleg und die Eintragung in die Zahlungsliste (vgl. O IV, Fach 6 und Fach 7) sind als schlichter Beleg nicht ausreichend. Aus den Belegen ergibt sich nicht, dass es sich tatsächlich um bezahlte Arbeiten für das Bauvorhaben "G###" handelte.

13. Bodenbelagsarbeiten - unstreitig - 3.926,29 DM

14. Grundreinigung 4.930,00 DM

Bei dem im Urteil berücksichtigten Betrag von 4.390,00 DM handelt es sich um einen Zahlendreher. Die vorgelegten Rechnungen (vgl. O I, Reiter 23) ergeben einen Betrag von 4.930,00 DM.

15. Küchen - unstreitig - 5.206,28 DM

16. Deckenarbeiten - unstreitig - 30.447,90 DM

17. Brandschutz - unstreitig - 54.691,60 DM

18. Diverse Leistungen 16.291,70 DM

Gemäß Schriftsatz vom 27. März 2007, Seite 16 unten, sind nur Gesamtkosten in Höhe von 16.291,70 DM zu berücksichtigen. Der Kläger selbst hat die Kosten für die Schauvitriolen in Höhe von 3.607,00 DM nicht in die Herstellkosten übernommen.

19. Außenanlagen 64.019,54 DM

Entsprechend dem Hinweis des Klägers sind die im Urteil ausgewiesenen Kosten um wenige Pfennige korrigiert mit 64.019,54 DM zu berücksichtigen.

20. Sonstige Anlagen 3.982,56 DM

Zusätzlich zu den Kosten von insgesamt 2.688,96 DM (US-Werbung: 2.640,00 DM, Haus-Nr.: 48,26 DM) sind auch die Aufwendungen für das Bauschild in Höhe von 1.293,60 DM hinzuzurechnen. Die Aufstellung des Bauschildes war ausdrücklich in § 19 der Modernisierungsvereinbarung (O II, Fach 24 a) gefordert. Die Aufstellung eines Bauschildes ist auch bei öffentlich geförderten Bauvorhaben üblich.

21. Gartenanlage 4.010,31 DM

Entsprechend dem Vortrag des Klägers betragen die Kosten für die Gartenanlage nicht insgesamt 4.010,44 DM, sondern nur 4.010,31 DM (Schriftsatz vom 26. März 2007, s. 15, Bl. 1021 d.A.).

22. Stellplätze 0,00 DM

Die geltend gemachten Kosten in Höhe von 48.000,00 DM sind aus den zutreffenden Gründen des angefochtenen Urteils nicht dem ersten Bauabschnitt zuzurechnen.

23. Fernwärme - unstreitig - 19.161,00 DM

24. Sonstige Leistungen (Wasseranschluss, Elektroanschluss, 15.856,23 DM Feuerlöscher, Bauschutt, Städtereinigung, elektrischer Anschluss, Glasermeister, Versicherung, Hausanschluss) - unstreitig -

25. Sonstige Kosten - unstreitig - 000 DM

26. Sanierung/Außenwand - unstreitig - 452443 DM

27. Mehrkosten für Isolierungsarbeiten - unstreitig - 14.805 84 DM

28. Weitere Nebenkosten 123.293 40 DM

a) Das Architektenhonorar ist nicht mit 101.036,32 DM zu 90.862 40 DM berücksichtigen. Ausweislich der Schlussrechnung vom 22. Februar 1999 (Bl. 163 d.A.) betrug das Gesamthonorar 101.036,32 DM. In den gezahlten Abschlägen von 78.000,00 DM ist die Mehrwertsteuer von 15 % schon enthalten. Dies ist aus der nachfolgenden Resthonorarberechnung zu schließen. Das Nettohonorar errechnet sich mithin auf 67.826,08 DM zuzüglich 23.036,32 DM.

b) Kosten für den Statiker - unstreitig - 15.000,00 DM

c) Behördliche Gebühren - unstreitig - 17.431,00 DM

29. Kosten für die Modernisierungsuntersuchung 15.008,77 DM

Zu den Herstellungskosten sind auch die Kosten für die Modernisierungsuntersuchung zu zählen.

Gesamtsumme 1.439.968,91 DM

VIII.

Von dem vorstehenden Gesamtbetrag ist ein Gesamtbetrag von 166.881,65 DM abzusetzen, der auf nachträglichen Änderungswünschen des Klägers im Stadium der Erstellung der Kostenzusammenstellung und nicht vorhersehbaren Erschwernissen und Ereignissen beruht.

1. Anerkannte Mehrkosten 53.009,84 DM

Der Kläger hat für die durch ihn veranlassten Sonderwünsche einen Gesamtbetrag von 53.009,84 DM anerkannt (vgl. Anlage 4 zum Schriftsatz vom 2. Oktober 2002, Bl. 356 - 357 d.A.).

2. Rechnung der Firma ###-Bau GmbH vom 14. Januar 1993 4.851,00 DM

Die von der Firma ###-Bau GmbH in der Schlussrechnung vom 14. Januar 1993 ausgeführten Leistungen für die Beseitigung einer Jauchegrube sind nach den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung (Urteil S. 17 - 18, Ziffer 1) als ein unvorhersehbares Erschwernis zu berücksichtigen. Zwar ist zwischen den Parteien streitig, ob und welche Kosten tatsächlich für die Beseitigung angefallen sind. Aufgrund der vorliegenden Tagesberichte (O I, Reiter 8) vom 26. Juni und 27. Juni 1992 ist das Gericht davon überzeugt, dass die Kosten in diesem Umfang entstanden sind. Einer weiteren Sachaufklärung bedurfte es hierzu nicht. Soweit der Beklagte weiterhin geltend macht, dass die von der Firma ### GmbH berechneten Kosten in Höhe von 9.921,00 DM für die Aufräumung des Baugrundstücks und die Abfuhr des vorhandenen Mülls nicht im Planungsstadium (September 1991) vorhersehbar waren, ist dieser Auffassung aus den zutreffenden Gründen in der angefochtenen Entscheidung (Urteil S. 18, Ziffer 1) nicht zu folgen.

3. Arbeiten gemäß Urteil Ziffer 2 a-e (S. 18, 19 des Urteils) 16.152,49 DM

a) Das angefochtene Urteil hat zu Recht die Kosten in Höhe von 8.782,72 DM, die zur Errichtung einer Stützwand nebst Fundament im Obergeschoss im Bereich zum Friedhof notwendig waren (5.803,50 DM und 2.979,22 DM), als unvorhersehbare Kosten bewertet. Die Kosten waren im Zeitpunkt der Kostenzusammenstellung im September 1991 nicht vorhersehbar. Die Kostenzusammenstellung geschah in einem Stadium der Leistungsphasen 1 und 2 des § 15 HOAI. Zu diesem Zeitpunkt lag die Statik nicht vor, die die Stützmauer forderte. Der Architekt ist auch kein Sonderfachmann und auch nicht von sich aus verpflichtet, Feststellungen zu notwendigen statischen Maßnahmen schon in den frühen Leistungsphasen durchzuführen.

b) Auch die Kosten für die Leistungen im Zusammenhang mit den nachträglich von der Baubehörde aufgegebenen Brandschutzmaßnahmen in Höhe von 2.650,37 DM (2.134,80 DM und 515,57 DM) sind aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung als nachträglich entstandene und vorher nicht vorhersehbare Aufwendungen zu berücksichtigen.

c) Die Kosten für die Herstellung des Grobputzes im Giebel zum Nachbargrundstück in Höhe von 2.318,40 DM sind aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung

anzusetzen. An das Zugeständnis des Klägers in der mündlichen Verhandlung vom 4. März 2004 ist er gebunden (§ 288 ZPO).

d) Die Kosten für die Renovierung des Taubenschlags und des Pferdeschlittens sind entgegen den Ausführungen im angefochtenen Urteil keine "Sonderwünsche" oder "unvorhergesehene Maßnahmen". In Abschnitt 3.1 der vom Beklagten erstellten Modernisierungsuntersuchung (O III, Fach 15) heißt es, dass die Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten die Grundlagen des Gebäudes nicht verändern sollen. Die Gestaltungsmerkmale sollen übernommen und ggf. ergänzt bzw. überarbeitet werden. Diese Aussage gilt auch für das Stallgebäude (Abschnitt 3.1 Ziffer 3, vgl. O III, Fach 15). Durch die vom Beklagten im Juli 1990 gefertigten Ansichtszeichnungen ergibt sich zudem, dass er die Renovierung des Taubenschlags mit in Aussicht genommen hat. Aus all dem ist zu entnehmen, dass die Renovierungskosten der beiden Stilelemente bereits schon in der Kostenzusammenstellung vom 9. September 1991 enthalten sind bzw. zu berücksichtigen waren.

e) Die von der Firma V### bezeichneten zusätzlichen Leistungen in Höhe von 2.401,00 DM sind entgegen der Auffassung im angefochtenen Urteil einzustellen. Die im angefochtenen Urteil getroffene Beweislastentscheidung ist unzutreffend. Der Kläger macht geltend, dass die Kosten wegen einer vom Beklagten veranlassten Bauverzögerung angefallen sind. Der Kläger hat jedoch die Voraussetzungen für eine objektive und subjektive Pflichtwidrigkeit des Beklagten darzulegen und ggf. zu beweisen. Eine objektive und subjektive Pflichtverletzung des Beklagten hat er im Verlaufe des Rechtsstreits nicht in ausreichender Weise dargelegt.

4. Velux-Fenster im Obergeschoss 8.223,43 DM

Auch die Aufwendungen für die Anschaffung der VeiuxFenster (6.000,00 DM) und für den Einbau (2.223,43 DM) sind entsprechend den Ausführungen im angefochtenen Urteil als Sonderwunsch des Klägers zu berücksichtigen. Insoweit muss er sich an dem in der mündlichen Verhandlung erteilten Zugeständnis festhalten lassen.

5. Dachdecker-Kostenerhöhung 1.250,03 DM

Die mit Schreiben vom 9. November 1992 von der Dachdeckerfirma geforderte Erhöhung der Preise des Angebots (O I, Reiter 12) um 5 % konnte der Beklagte bei Erstellung der Kostenzusammenstellung im September 1991 nicht erahnen. Auch unter Berücksichtigung des Vortrags des Klägers im Schriftsatz vom 21. März 2006 (Ziffer 12.3.8, Bl 914 d.A.) ist eine Pflichtwidrigkeit des Beklagten nicht auszumachen. Eine solche weit vorausschauende Sichtweise, wie der Kläger sie berücksichtigen will, ist von dem Beklagten nicht zu verlangen.

6. Raumlüfter 588,00 DM

Die Kosten für den Raumlüfter sind vom Kläger anerkannt worden (Schriftsatz vom 21. März 2006, Ziffer 12.3.5, S. 31, Bl. 914 d.A.).

7. Dritte Treppe 2.284,56 DM Zu den Sonderkosten zählen, wie das Landgericht zutreffend ausgeführt hat, die Kosten für die dritte Treppe sowie auch die Kosten für die Brüstungsgeländer, das Geländer im Obergeschoss und das Geländer für eine dreistufige Treppe. Die Notwendigkeit ergab sich erst im Jahre 1992 infolge der Nutzungsänderung der Räume (vgl. Schriftsatz des Klägers vom 23. März 2004, Bl. 593 d.A.).

8. Befestigung Taubenschlag

Die Kosten von 136,00 DM für die Befestigung des Taubenschlags sind aus den vorstehenden Gründen zu Ziffer 3 d nicht als Sonderkosten anzusetzen.

9. Umbau Obergeschoss 1.526,15 DM

a) Der Beklagte hat nicht dargelegt, dass es sich bei den Kosten für die Segmentausführung (340,00 DM) beim Eingangselement um einen durch eine Planungsänderung erforderlichen Mehraufwand handelt und die geänderte Segmentausführung dem ausdrücklichen nachträglichen Wunsch des Klägers entsprach. Im Schriftsatz vom 14. Januar 2003 hat der Beklagte ausgeführt, dass die Segmentausführung beim Eingangselement erfolgte, um einen Bogen zu schaffen. Die Ansichtszeichnung Juli 1990 (O III, Fach 16) zeigt die Eingangstür mit einem Rundbogen. Der Bogen war mithin von Anfang an so vom Beklagten vorgesehen, so dass die Kosten außer Ansatz zu lassen sind.

b) Im Zeitpunkt der Kostenzusammenstellung im September 1991 waren im Obergeschoss nur Läden geplant. Erst später trat der Kläger an den Beklagten mit dem Wunsch heran,

dass zwei Läden zusammengelegt und zu einem Bistro umgestaltet werden sollten. Aufgrund dieser notwendigen Umplanung macht der Beklagte nicht vorhersehbare Änderungskosten in Höhe von insgesamt 15.689,00 DM geltend (Zulage für Wandelement: 5.000,00 DM; Falttürelement: 10.689,00 DM). Die Kosten wären als Änderungskosten nur insoweit anzusehen, wenn es sich um Mehrkosten gehandelt hätte. Dies hat der Beklagte jedoch nicht dargelegt bzw. bewiesen.

aa. Der Beklagte hat trotz Aufforderung des Klägers im Rechtsstreit, auch nicht mit Schriftsatz vom 30. März 2007, Ziffer 2, S. 7, Bl. 1041 d.A., oder später, hinreichend erläutert, was unter der Zulage zum Wandelement zu verstehen ist.

bb. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass die Kosten für das Falttürelement wegen der Umplanung der Ladenräumlichkeiten zu einem Bistro entstanden sind. Der Beklagte hat jedoch nicht dargelegt, dass es sich bei diesem Betrag um Mehrkosten handelte. Dies liegt auch nicht auf der Hand, denn durch die Verwendung des Falttürelements entfielen unstreitig der Einbau eines Elements mit Tür und eine ursprünglich vorgesehene Trennwand.

Gleichwohl sind Kosten in Höhe von 1.118,15 DM zu berücksichtigen, die der Kläger selbst im Schriftsatz vom 2. Oktober 2002, S. 10, Bl. 330 d.A., als Mehrkosten zugestanden hat.

c) Die Kosten für die drei Türaufsteller in Höhe von insgesamt 408,00 DM sind unstreitig.

10. Malerarbeiten 443,60 DM

Die vom Beklagten geltend gemachten Kosten hat der Kläger nunmehr anerkannt (Schriftsatz vom 21. März 2006, Ziffer 12.5, Bl. 915 d.A.).

11. Sandstrahlarbeiten

Nach der Anhörung der Parteien im Termin vom 13. Juni 2005 (Bl. 808 f. d.A.) war ursprünglich die Erstellung einer neuen Betondecke im Bereich des ehemaligen Schweinestalls vorgesehen. Dies ergibt sich auch aus dem Hinweis des Beklagten, wonach sich aus dem späteren Leistungsverzeichnis die Erstellung einer Stahlbetondecke ergebe (Bl. 812 d.A.). Unstreitig ist es zu dieser Leistung nicht gekommen, weil die alte Kassettendecke nach dem Sandstrahlen erhalten bleiben konnte. Die Kosten für das Sandstrahlen in Höhe von 8.557,10 DM erreichen nach der überzeugenden Darstellung des Klägers keinesfalls die Kosten für die ansonsten vorgesehene Stahlbetondecke. Durch die geänderte Ausführung sind mithin keine Mehrkosten entstanden.

12. Lüftungsanlage 4.769,29 DM

Das angefochtene Urteil hat die Kosten für die Lüftungsanlage (Türschleieranlage) als Kosten für eine nachträgliche Änderung anerkannt. Der Kläger wendet sich mit seiner Berufung ersichtlich allein gegen die vom Beklagten geltend gemachten höheren Kosten von 7.571,20 DM (Schriftsatz vom 29. Oktober 2004, S. 9, Bl. 755 d.A.). Diese höheren Kosten können nicht berücksichtigt werden, weil der Beklagte nicht substantiiert vorgetragen hat, dass es sich tatsächlich um Mehrkosten handelte.

13. elektrische Fensterantriebe 1.791,09 DM

Die Kosten für die elektrischen Fensterantriebe zählen nicht notwendigerweise zu den geforderten Brandschutzmaßnahmen. Sie stellen eine Sonderausstattung dar.

14. Beleuchtung 9.050,00 DM

Ausweislich der Rechnung der Firma W### vom 18. April 1993 (O I, Reiter 20) sind bei dem Bauvorhaben Lampen und Leuchtmittel für Neben- und Personalräume, WC, Flure und Nottleuchten (2.228,89 DM) sowie gemäß Rechnung vom 25. April 1993 (O I, Reiter 20) für die Passage und für die Außenbereiche (13.165,65 DM) geliefert und angebracht worden.

Kosten für Lampen und Leuchtmittel für Neben- und Personalräume etc. gehören nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen H### zur Ausstattung eines Geschäftshauses, so dass die Kosten in Höhe von 2.228,89 DM nicht als

"Sonderausstattung" anzusehen sind. Entgegen den Ausführungen im angefochtenen Urteil hat der Sachverständige H### überzeugend ausgeführt, dass es bei derartigen Bauvorhaben üblich sei, nicht nur die elektrischen Anschlüsse für die Leuchten in der Passage und im Außenbereich bei Beginn der Planung vorzusehen, sondern auch die Ausstattung mit Beleuchtungsträgern. Der Beklagte hätte mithin die Kosten für die Beleuchtungseinrichtungen (Passage und Außenbereiche) bei der Kostenzusammenstellung aus September 1991 mit bedenken müssen. Allerdings gilt dies nach den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen H### nur für die Kosten für Beleuchtungskörper, die

dem üblichen Standard entsprechen. Die tatsächlich angebrachten Lampen und Leuchten entsprechen diesem Standard jedoch nicht. Es handelt sich nach den Feststellungen des Sachverständigen H#### vielmehr um eine Luxus-Sonderausstattung. Die hierdurch bedingten Mehrkosten sind mithin als nachträglicher Sonderwunsch zu bewerten. Nach den Erfahrungen des Sachverständigen H#### wären Kosten in einer Größenordnung von ca. 4.100,00 DM als Standard zu berücksichtigen gewesen. Der als Sonderausstattung anzusetzende Betrag wird geschätzt auf 9.050,00 DM (§ 287 ZPO).

15. Reinigungskosten 2.440,00 DM

a) Die Kosten für die Entleerung der Jauchegrube in Höhe von 900,00 DM hat der Kläger nunmehr (Schriftsatz vom 21. März 2006, Ziffer 12.8, Bl. 917 d.A.) anerkannt.

b) Auch die Kosten für die zweite Grundreinigung in Höhe von 1.540,00 DM sind als nachträglich entstandene Aufwendungen anzusetzen. Die zweite Grundreinigung war notwendig, weil bei Eröffnung des "G#### die Baumaßnahme noch nicht fertig gestellt war. Die Kosten könnte der Kläger dem Beklagten allenfalls nur dann anlasten, wenn er die Bauverzögerung und damit auch die Notwendigkeit der zweiten Grundreinigung schuldhaft herbeigeführt hätte. Dies hat der Kläger jedoch, wie bereits an anderer Stelle bemerkt, nicht in ausreichender Weise dargelegt.

16. Diverse Leistungen 23.120,85 DM

Die in O I, Reiter 27, aufgeführten diversen Leistungen zählen nach den insoweit zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung zu den Zusatzkosten. Dies trifft insbesondere für die Kosten der vom Kläger gewünschten Kühlungsanlage (14.396,00 DM) zu.

17. Baustraße 4.666,14 DM

Die Kosten der Baustraße (O I, Reiter 28) sind als unvorhersehbare Kosten zu berücksichtigen. Es ist richtig, dass grundsätzlich eine Baustraße zu den Baustelleneinrichtungen zählt und die Kosten für eine Baustelleneinrichtung in eine Kostenzusammenstellung mit aufzunehmen sind. Hiervon ist jedoch eine Ausnahme zu machen, wenn keine Veranlassung für die Annahme besteht, dass eine Baustraße aufgrund der Örtlichkeiten notwendig ist. Dies war ersichtlich der Fall, denn der Kläger hat selbst vorgetragen, dass das Gebäude ohne weiteres mit den Baufahrzeugen angefahren werden konnte. Der Beklagte musste daher nicht diese Kosten schon in der Kostenzusammenstellung berücksichtigen. Die Darstellung des Beklagten, dass die Anlage der Baustraße allein deshalb notwendig war, weil es zu extremen Witterungslagen gekommen sei, ist überzeugend.

18. Dekoration - Firma F#### 2.267,28 DM

Das angefochtene Urteil hat die von der Firma F#### berechneten Kosten für ausgeführte Dekorationen (O I, Reiter 30) zu Recht als Sonderleistungen berücksichtigt. Es handelt sich bei der von der Firma F#### ausgeführten Leistung um Dekorationen am und um das Gebäude herum. Es handelt sich mithin nicht um Aufwendungen für die Gartenanlage, die in der Kostenzusammenstellung mit 5.700,00 DM (Bl. 27 SH eingestellt worden sind. Es ist nach den Ausführungen des Sachverständigen H#### auch nicht üblich, derartige Feinheiten bereits schon bei einer Kostenzusammenstellung im Rahmen der Leistungsphasen 1 und 2 mit zu bedenken.

19. Deckenarbeiten 30.447,90 DM

Die bei den Herstellungskosten berücksichtigten Aufwendungen für die Deckenarbeiten sind nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme aus den Herstellungskosten auszugliedern und als nachträgliche "Sonderleistungen" anzusehen. Der Sachverständige H#### hat überzeugend ausgeführt und dies in der mündlichen Verhandlung nochmals nachvollziehbar erläutert, dass bei der Planung von Gewerberäumen Kosten für abgehängte Decken im frühen Zeitpunkt der Kostenzusammenstellung nicht berücksichtigt werden müssen. Es entspreche nämlich vielmehr der Praxis, dass die Ausgestaltung der Decken erst im Detail geplant und ausgeführt werde, wenn der Mieter der Ladenräumlichkeiten feststehe. Es leuchtet ein, dass, wie auch die Praxis zeigt, jeder Mieter ein unterschiedliches Anforderungsprofil hinsichtlich der Decken in seinem Ladengeschäft hat. Dies hängt im Einzelnen davon ab, welcher Branche der Mieter zugehört. Im Zeitpunkt der Kostenzusammenstellung im September 1991 standen keineswegs schon Mieter für die Ladengeschäfte fest. Dies ergibt sich aus der vom

Kläger vorgelegten Korrespondenz, mit der potenzielle Mieter angeschrieben wurden. Auf besondere Wünsche der Mieter hinsichtlich der Ausgestaltung der Decken musste daher im September 1991 noch nicht Rücksicht genommen werden, so dass, wie der Sachverständige H### aufgrund seines Erfahrungswissens nochmals ausdrücklich bestätigte, es nicht üblich sei, bereits schon bei einer Kostenzusammenstellung in einem solchen frühen Stadium im gewerblichen Vermietungsbereich die Kosten für Deckenarbeiten zu berücksichtigen.²⁰

Kosten für die Modernisierungsuntersuchung

Die Kosten für die Modernisierungsuntersuchung (15.008,77 DM) sind von den Herstellungskosten nicht auszunehmen. Der Beklagte hat sie selbst in der Kostenzusammenstellung als Kosten des Bauvorhabens eingestellt.

21. Die Kosten für die Brandschutzmaßnahmen in Höhe von 54.691,60 DM sind nicht erst dadurch begründet worden, dass im Obergeschoss statt der Läden ein Imbiss errichtet wurde. Die Notwendigkeit der Brandschutzmaßnahmen ergab sich nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme deshalb, weil die Treppe zum Obergeschoss nicht in einem gesonderten Treppenhaus geplant war, sondern innerhalb der Passage. Zwischen den Parteien bestand in der mündlichen Verhandlung Übereinstimmung, dass im Zeitpunkt der Kostenzusammenstellung schon eine Treppe, wenn auch mit einer anderen Lage, zum Obergeschoss vorgesehen war. Auch die Umplanung der Treppe in die Mitte der Passage hat nicht erst die Brandschutzmaßnahmen erfordert. Der Sachverständige H### hat nachvollziehbar und überzeugend dargestellt, dass auch für die ursprünglich geplante Treppe die gleichen Brandschutzmaßnahmen und die dadurch verursachten Kosten hätten berücksichtigt werden müssen, was in der Kostenzusammenstellung nicht geschehen ist.

IX.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich eine Überschreitung von gerundet 25 %, wie die nachfolgende Berechnung ergibt:

Gesamtherstellungskosten 1.439.968 91 DM
Änderungskosten 166.881 65 DM
Bereinigte Herstellungskosten 1.273.087 26 DM
Herstellungskosten 9. September 1991 1.017.002 63 DM
Überschreitung 256.084 63 DM
in Prozent gerundet 25 %.

Die gegenüber dem angefochtenen Urteil festgestellte höhere prozentuale Überschreitung rechtfertigt jedoch nicht die Feststellung für das Vorliegen einer objektiven Pflichtverletzung des Beklagten. Rechtsprechung und Literatur billigen dem Architekten bei der Ermittlung der voraussichtlichen Baukosten einen gewissen Spielraum zu. Dabei wird berücksichtigt, dass jedes Bauvorhaben mit vielen Unsicherheitsfaktoren und Unwägbarkeiten verbunden ist. Unter diesem Gesichtspunkt sind auch die Kostenprognosen eines Architekten aufgrund seiner Kostenermittlung zu betrachten (BGH BauR 1997, 405). Es gibt keinen verbindlichen Maßstab dafür, wann die dem Architekten eingeräumte Toleranzgrenze überschritten wird (vgl. Werner/Pastor, Der Bauprozess, 12. Aufl., Rn. 17 m.w.N.). Es kommt auf die Umstände des Einzelfalls an. Es ist zu berücksichtigen, dass die Kostenzusammenstellung innerhalb der Leistungsphasen 1 und 2 des § 15 HOAI erstellt worden ist. Sie dient in diesem frühen Stadium in erster Linie als vorläufige Grundlage für Finanzierungsüberlegungen. Hier ist der Architekt gezwungen, besonders vorausschauend tätig zu werden, ohne differenzierte Basiswerte zu haben, da sich das Bauvorhaben erst abzeichnen beginnt. Aus diesem Grunde sind keine zu hohen Anforderungen an die Genauigkeit dieser Kostenermittlungsart anzustellen (Werner/Pastor, a.a.O., Rn. 1788; OLG Köln, BauR 2002, 978). Es erscheint angemessen, den Toleranzrahmen daher im Bereich von etwa 30 % anzusiedeln.

X.

Scheidet ein Schadensersatzanspruch des Klägers gegenüber dem Beklagten aus, so fällt

der Hilfsantrag nicht zur Entscheidung an. Dieser ist nur für den Fall gestellt worden, dass ein Schadensersatzanspruch des Klägers festgestellt wird.

XI.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 ZPO. Die übrigen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.

XII.

Der vom Kläger nach Schluss der mündlichen Verhandlung (9. Januar 2009) am 22. Januar 2009 eingereichte, nicht nachgelassene Schriftsatz gibt keine Veranlassung, die mündliche Verhandlung wieder zu eröffnen.

Der Kläger hat ferner mit dem nach Schluss der mündlichen Verhandlung eingereichten, nicht nachgelassenen Schriftsatz vom 23.04.2009 nunmehr eine Antragsänderung vorgenommen. Er möchte den bisher hilfswise gestellten Feststellungsantrag auf Ersatz des Finanzierungsschadens als bezifferten Leistungsantrag stellen. Es besteht keine Veranlassung, wegen des nunmehr geänderten Antrages die mündliche Verhandlung gemäß § 156 ZPO wieder zu eröffnen. Bei dem neuen Sachantrag handelt es sich zwar nicht um ein neues Angriffsmittel im Sinne des § 296 a ZPO, wonach neue Tatsachen nach Schluss der mündlichen Verhandlung grundsätzlich nicht mehr vorgebracht werden können. Neue Sachanträge nach Schluss der mündlichen Verhandlung sind aber gleichwohl unzulässig, da sie, wie aus §§ 261 Abs. 2, 297 ZPO folgt, spätestens in der mündlichen Verhandlung zu stellen waren (Zöller-Greger, ZPO, 27. Aufl., § 296 a Rn. 2 a; Fischer, NM 1994, 1315, 1316). Dies gilt umso mehr, weil dem Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 09.01.2009 in ausreichender Weise Gelegenheit gegeben worden ist, hinsichtlich des Finanzierungsschadens einen sachdienlichen Antrag zu stellen.