
Datum: 29.09.2009
Gericht: Landgericht Essen
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 9 O 120/08
ECLI: ECLI:DE:LGE:2009:0929.9O120.08.00

Normen: §§ 631, 633, 634 Nr. 2, 3; 636, 637, 280, 281 BGB
Sachgebiet: Bürgerliches Recht

Tenor:

I.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger 77.571,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.917,09 € seit dem 21.10.2006, aus weiteren 10.688,33 € seit dem 03.04.2008 und aus weiteren 63.966,01 € seit dem 29.08.2008 zu zahlen.

II.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist,

1.) den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass es angesichts des Unterschieds zwischen dem Niveau der Straße „I F Vweg“ und dem an die Straße angrenzenden Grundstück der Kläger „I F Vweg 11“, Gemarkung O, Flur .., Flurstück ..., gelegen in T, nicht möglich ist, auf dem Grundstück der Kläger entsprechend der Baugenehmigung des Bürgermeisters der Stadt T vom 22.11.2000 mindestens vier befestigte Pkw-Stellplätze (ggf. einschließlich geplanter Garagen oder Carports) mit Markierung entsprechend der von dem Beklagten erstellten Genehmigungsplanung anzulegen und solche baulichen Anlagen von der Straße „I F Vweg“ auch zu befahren.

2.) den Klägern eine Wertminderung im Hinblick auf das Grundstück „I F Vweg 11“ zu zahlen, die daraus resultiert, dass es zur Errichtung der von der Stadt T geforderten Stellplätze erforderlich ist, zwischen der Straße und dem Haus der Kläger eine Garage mit drei auf dem Dach befindlichen Stellplätzen zu errichten.

III.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass im Haus der Kläger „I F Vweg 11“ bei der Errichtung der an die Wohnzimmer angrenzenden Terrassen bzw. Balkone, der an die Küche angrenzenden kleinen Balkone im ersten Obergeschoss und Erdgeschoss sowie der zwei links neben der Eingangstür straßenseitig gelegenen Fenster die nach dem Regelwerk des deutschen Dachdeckerhandwerks erforderlichen Anschlusshöhen nicht eingehalten worden sind.

IV.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass bei der Errichtung der Bodenplatte des Hauses der Kläger auf Kohle gestoßen wurde und der Beklagte es unterlassen hat, besondere Gründungsmaßnahmen vorzunehmen.

V.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass entgegen der vom Beklagten verfassten Entwässerungsplanung, wonach die Entwässerungsleitungen des Hauses „I F Vweg 11“ mit Ausnahme des Untergeschosses, das über eine Hebeanlage entwässert werden sollte, direkt an den städtischen Kanal angeschlossen werden sollten, nunmehr sämtliche Abwässer des Hauses über eine entsprechend größer dimensionierte Hebeanlage in den städtischen Kanal abgeführt werden.

VI.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden

ist oder noch entstehen wird, dass die Leitungen auf dem Grundstück „I F Vweg 11“ der Kläger, mit denen das Oberflächenwasser zum Regenwasserbunker im Garten geführt und dort zum Betrieb der Toiletten und Waschmaschinen gesammelt werden sollte, nicht frostsicher verlegt wurden.

VII.

Es wird festgestellt, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass die in das Haus des Klägers eingebauten Fenster nicht für eine Fassade aus Klinkern geeignet sind.

VIII.

Der Beklagte wird verurteilt, an die Kläger außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 2.161,99 € zu zahlen.

IX.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

X.

Die Kosten des Rechtsstreits fallen zu 21 % den Klägern und zu 79 % dem Beklagten zur Last.

XI.

Das Urteil ist für die Parteien gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages vorläufig vollstreckbar.

XII.

Der Streitwert wird auf 299.086,90 € festgesetzt.

Die Kläger verlangen von dem Beklagten die Zahlung von Schadensersatz aus der angeblichen Übernahme von Planungsleistungen über die Errichtung der Doppelhaushälfte der Kläger. Der Beklagte rechnet mit Gegenforderungen aus dem Bauvorhaben über die Errichtung des gemeinsamen Doppelhauses auf.

Die Kläger planten den Bau einer Immobilie den Erwerb des Grundstücks I F Vweg 11 und 13 in T. Hiervon unterrichteten sie den Beklagten, der mit der Klägerin verwandt und als Architekt tätig ist. Die Parteien kamen überein, dass die Kläger das Grundstück mit der Nr. 11, der Beklagte das Grundstück mit der Nr. 13 erwerben sollten, um sodann beide Grundstücke mit jeweils einem Wohnhaus zu bebauen. Die Parteien kamen des Weiteren überein, dass auf den Grundstücken ein gemeinsames Doppelhaus errichtet werden sollte, mit einer Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken für die Kläger und der anderen Doppelhaushälfte zu Wohnzwecken für den Beklagten. Dabei erklärte sich der Beklagte bereit, die Planungsarbeiten inklusive der Einreichung des Bauantrages zu übernehmen. Die Parteien kamen auch überein, dass die Bauarbeiten zum Teil in Eigenleistung, und zwar auch für die jeweils andere Partei an der jeweils anderen Doppelhaushälfte erbracht werden sollten. Auch hinsichtlich des Einkaufs von Baumaterialien und der Besorgung und Nutzung von Baumaschinen und Werkzeugen trafen die Parteien Vereinbarungen, wobei der genaue Inhalt der Vereinbarungen zwischen den Parteien streitig ist. Unter dem 22. 11. 2000 erteilte die Stadt T für den Neubau des Zweifamilienwohnhauses der Kläger unter der Anschrift I F Vweg 11 in T die Baugenehmigung, allerdings mit der Maßgabe, dass auf dem Grundstück der Kläger 4 Pkw-Stellplätze zu errichten sind. Beide Doppelhaushälften wurden unter Erbringung erheblicher Eigenleistungen beider Parteien errichtet, wobei der Beklagte vereinbarungsgemäß die Planung übernommen und den Bauantrag eingereicht hatte. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Kläger wurden allerdings nicht errichtet. Auch eine dazugehörige Zuwegung zu dem Haus und zu den geplanten Stellplätzen wurde nicht errichtet. Die Kläger bewohnen in ihrer Doppelhaushälfte die Wohnung im Erdgeschoss. Die Wohnung im Dachgeschoss nutzen der Sohn und die Schwiegertochter der Kläger, der als Zeuge benannte Herr N1 H1 und die als Zeugin benannte Frau N2 H1. Im Kellergeschoss befinden sich weitere Räumlichkeiten, die zur Nutzung zu Bürozwecken vorgesehen sind. Beim Abschluss des Rohbaus kam es zum Streit zwischen den Parteien, der zum endgültigen Bruch und zur Beendigung jeglicher Arbeiten des Beklagten für die Kläger führte, und zwar in der letzten Woche des Monats September 2001. Das Grundstück der Kläger befindet sich in Hanglage auf einer Höhe von max. 195,60 m über NN. Die Straße befindet sich auf einer Höhe von ca. 198,90 m über NN. Hieraus ergibt sich, dass die ursprüngliche Planung des Beklagten, Stellplätze auch auf dem Niveau der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Doppelhaushälfte der Kläger mit einer Zuwegung zur Straße hin zu errichten, nicht mehr ausführbar ist. Die entsprechende Zuwegung würde dadurch zu steil und wäre nicht mehr sicher befahrbar. In der Folgezeit erließ die Stadt T gegen die Kläger eine Ordnungsverfügung mit Androhung der Ersatzvornahme, um die Errichtung der Stellplätze auf dem Grundstück der Kläger zu erzwingen. Hiergegen legten die Kläger Widerspruch ein. Nach Zurückweisung des Widerspruchs erhoben sie Klage vor dem Verwaltungsgericht Gelsenkirchen. Das Verfahren endete mit einem Vergleich, der die Verpflichtung der Kläger beinhaltete, bis zum 31. 12. 2005 genehmigungsfähige Unterlagen für den Bau von Stellplätzen vorzulegen. Für die fachliche Beratung im Gerichtsverfahren, die Gerichtskosten, die insoweit veranlassten Anwaltskosten sowie die spätere Planung durch eine Architektin fielen insgesamt Kosten in Höhe von 3.118,64 € an. Da aber eine endgültige Klärung zwischenzeitlich scheiterte, ist ein weiteres verwaltungsgerichtliches Verfahren anhängig, bei dem bereits Gerichtskosten in Höhe von 339,-- € entstanden sind. Die Stadt T erteilte zwischenzeitlich eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Garage mit drei Stellplätzen auf dem Dach dieser Garage auf dem Grundstück der Kläger. Auch hierfür fielen

Kosten, die die Kläger mit der Klage geltend machen, an. Die Planung des Beklagten sah zudem für die Grundstücksentwässerung die Errichtung einer Hebeanlage für das Abwasser aus dem Untergeschoss der Doppelhaushälfte der Kläger vor, wodurch die Abwässer aus dem Erdgeschoss direkt in die städtischen Kanäle fließen sollten. Außerdem war die Verklammerung der Außenfassade des Hauses der Kläger vorgesehen. Dadurch, dass das Haus nunmehr auf einem tieferen Niveau als ursprünglich geplant liegt, war der Einbau einer größer dimensionierten Hebeanlage erforderlich, da auch die Abwässer aus dem Erdgeschoss zur Entwässerung hochgepumpt werden müssen. Unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06 Landgericht Essen führten die Parteien ein selbständiges Beweisverfahren, in dem die Kläger beantragten, im Einzelnen benannte Mängel und zum Teil deren Ursächlichkeit in Bezug auf eine nicht ordnungsgemäße Bauplanung bzw. auf eine nicht ordnungsgemäße Bauleitung zu ermitteln. In dem selbständigen Beweisverfahren erstattete der Sachverständige Dipl.-Ing. O T unter dem 13. 09. 2006 sein Gutachten, unter dem 28. 02. 2007 ein erstes, unter dem 31. 12. 2007 ein zweites und unter dem 14. 03. 2008 schließlich ein drittes Ergänzungsgutachten. Mit Schriftsatz vom 12. 10. 2006 forderten die Kläger den Beklagten auf, die Kosten im Hinblick auf das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Arnsberg in Höhe von 2.917,09 € bis zum 20. 10. 2006 zu zahlen. Mit Schreiben vom 26. 03. 2008 forderten die Kläger den Beklagten auf, neben diesen Kosten auch die Kosten des Bauantrages für die Garage mit Stellplätzen auf dem Dach sowie einen Teil des geltend gemachten Mietausfalls in Höhe von insgesamt 30.688,33 € bis zum 02. 04. 2008 zu zahlen. Der Beklagte erklärte die Aufrechnung mit Gegenforderungen.

Die Kläger behaupten, der Beklagte habe neben der Bauplanung auch die Bauleitung auf der Baustelle übernommen. Sie sind der Ansicht, er habe damit auch die Haftung für etwaige Planungs- und Bauleitungsfehler übernommen. Sie behaupten weiter, der Beklagte habe zugesagt, seine Architektenleistungen und auch etwaige weitere Leistungen im Zusammenhang mit der Errichtung des Doppelhauses auf den beiden Grundstücken unentgeltlich zu erbringen. Dies sei als Gegenleistung dafür zu verstehen, dass die Kläger dem Beklagten den Erwerb seines Grundstückes vermittelt hätten. Zudem habe der Beklagte ein besonderes Interesse an der Planung des Doppelhauses auch dadurch gehabt, dass er beabsichtigt habe, das errichtete Doppelhaus als Referenzobjekt für seine geplante spätere selbständige Architektentätigkeit zu nutzen. Es kommt hinzu, dass der Beklagte die Kläger, die ursprünglich die Errichtung eines kleineren Fertighauses auf ihrem Grundstücksteil beabsichtigten, überredet habe, größer zu planen und mit ihm zusammen ein Doppelhaus zu errichten, um so auch dem Platzbedarf des Beklagten hinsichtlich seiner Doppelhaushälfte nachzukommen. Dabei habe der Beklagte auf Nachfrage der Kläger zugesagt, dass der Kostenrahmen der Kläger eingehalten und die Errichtung des Hauses nicht teurer werde als die Errichtung des ursprünglich geplanten Fertighauses. Kostensteigerungen durch eine größere Planung sowie durch die Planung der Errichtung eines Hauses "Stein auf Stein" anstelle der Errichtung eines Fertighauses könnten, so habe es der Beklagte zugesagt, dadurch aufgefangen werden, dass zum Teil Eigenleistungen erbracht werden, dass der Beklagte in der Lage sei, hinsichtlich von Materiallieferungen und der Anmietung von Maschinen und Werkzeugen Rabatte zu erreichen, die er an die Kläger weiterreichen könne, und dass der Beklagte seine Planungsleistungen und die übrigen Architektenleistungen nicht in Rechnung stellen wolle. Die Kläger behaupten, dabei habe der Beklagte garantiert, dass die von dem Beklagten letztlich kalkulierten Kosten in Höhe von 431.900,-- € nicht überschritten würden. Die Kläger sind der Ansicht, der Mangel hinsichtlich der nicht möglichen Errichtung von 4 Stellplätzen mit entsprechender Zuwegung auf dem Grundstück der Kläger beruhe auf einem Planungsfehler des Beklagten. Hinsichtlich der insoweit geltend gemachten Kosten handele es sich nicht um Sowiesokosten, weil der Beklagte falsch geplant habe und weil eine andere Planung, z.B. mit weniger Abgrabungen oder mit einem weiter

4

nach hinten versetzten Haus die Errichtung von Stellplätzen vor dem Haus mit einer Zufahrtsrampe ermöglicht hätte. Die Kläger behaupten weiter, sie hätten durch das Fehlen der Stellplätze Mietausfälle zu verzeichnen. Zum einen beziehe sich dies auf die Räume im Kellergeschoss, die von dem Sohn der Kläger, dem als Zeugen benannten Herrn N1 H1, als Versicherungsbüro zum Betrieb einer Agentur der B-Versicherung hätten genutzt werden sollen. Diesbezüglich hätten die Kläger mit dem Zeugen H1 unter dem 15. 04. 2002 einen Mietvertrag unter Vereinbarung eines Mietzinses von 400,-- € monatlich geschlossen. Dabei sei vereinbart worden, dass das Mietverhältnis erst beginne, wenn die Außenanlagen samt Stellplätzen fertiggestellt seien. Die Kläger berechnen den Mietausfall für den Zeitraum von April 2002 bis einschließlich Juli 2008 mit 76 Monaten x 400,-- € = insgesamt 30.400,-- €. In Bezug auf die Dachgeschosswohnung behaupten die Kläger, sie hätten diese Wohnung an ihre Schwiegertochter, die als Zeugin benannte Frau N2 H1, vermietet, und zwar unter gleichzeitiger Vermietung von zwei Stellplätzen zu 60,-- € monatlich, insgesamt mit Wirkung ab dem 01. 05. 2002. Sie behaupten hierzu, die Miete sei insoweit um monatlich 75,-- € wegen der Nichtfertigstellung der Zuwegung und der Stellplätze gemindert worden. Zudem habe die Schwiegertochter der Kläger die monatliche Miete für die Stellplätze einbehalten. Für den Zeitraum von Mai 2002 bis einschließlich Juli 2008 berechnen die Kläger hierzu einen Mietausfallschaden hinsichtlich der Stellplätze von 4.500,-- € und hinsichtlich der Mietminderung der Dachgeschosswohnung von insgesamt 5.625,-- €. Die Kläger behaupten zudem, der Beklagte habe, als bei den Ausschachtungsarbeiten festgestellt wurde, dass sich unter dem Grundstück Kohle befinde, diese weder auf ihren Schwefelgehalt noch sonst untersuchen lassen, sondern veranlasst, dass die Bodenplatte zum Teil unmittelbar auf die freiliegende Kohle gesetzt wurde. Dies sei, so die Ansicht der Kläger, nicht fachgerecht, so dass insoweit im Wege der Mängelbeseitigung für die Erstellung einer Unterfangung Kosten in Höhe von 4.760,-- € abzüglich der Kosten für eine sofortige tiefere Ausschachtung in Höhe von 500,-- € entstehen würden. Die Kläger behaupten weiter, der Beklagte habe im Zuge der Bauleitung den Einbau der Fenster- und Türelemente überwacht und die hiermit tätige Firma U angewiesen, die Fenster- und Türelemente zu den Terrassen und Balkonen im Haus der Kläger mit einer niedrigeren Schwellenhöhe auszuführen als in den einschlägigen Richtlinien vorgesehen. Zudem seien die verwendeten Fenster nicht geeignet, die Fassade, wie ursprünglich geplant, zu verklintern, weil die Rahmen nicht die dazu erforderliche Tiefe aufwiesen. Insoweit machen die Kläger Mängelbeseitigungskosten in Höhe von 21.032,60 € zuzüglich weiterer 653,31 € geltend. Die Kläger behaupten weiter, die für die Einbringung der Sanitäranlagen zuständige Fachfirma habe eine Hebeanlage für sämtliche Abwässer, die überdimensioniert gewesen ist, installiert, ohne dass der Beklagte, der zu diesem Zeitpunkt noch die Bauleitung inne gehabt habe, dies moniert habe. Insoweit seien Mehrkosten in Höhe von 5.678,68 € entstanden. Die Arbeiten seien durch die Sanitärfachfirma vor dem 11. 09. 2001 und somit zu einem Zeitpunkt fertiggestellt worden, zu dem es noch nicht zu dem Bruch zwischen den Parteien gekommen sei. Des Weiteren habe diese Firma die Leitungen zu dem in dem Garten befindlichen Regenwasserbunker nicht frostsicher verlegt. Die verlegte Leitung rage ca. 30 cm oberhalb der Erdoberfläche aus dem Mauerwerk heraus und sei somit nicht frostsicher. Die Anschlussarbeiten seien ebenfalls, bevor es zum Bruch zwischen den Parteien gekommen sei, erfolgt. Die Kläger addieren die vorgenannten Nachbesserungskosten und die durch Fehler des Beklagten verursachten Schadensbeträge auf einen Gesamtbetrag von 107.971,43 €. Die Kläger sind der Ansicht, sie hätten die Arbeiten des Beklagten nicht abgenommen.

Die Kläger beantragten mit der am 28. 08. 2008 zugestellten Klageschrift,

5

den Beklagten zu verurteilen, an die Kläger 107.971,43 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 2.917,09 € seit dem 21. 10. 2006, aus weiteren

6

30.688,33 € seit dem 03. 04. 2008 sowie aus weiteren 74.366,01 € seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Sie beantragen des Weiteren, 7

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, 8

1. den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass es angesichts des Unterschieds zwischen dem Niveau der Straße "I F Vweg" und dem an die Straße angrenzenden Grundstück der Kläger "I F Vweg 11", Gemarkung O, Flur .., Flurstück ... gelegen in T, nicht möglich ist, auf dem Grundstück der Kläger entsprechend der Baugenehmigung des Bürgermeisters der Stadt T vom 22.11.2000 mindestens vier befestigte Pkw-Stellplätze (ggf. einschließlich geplanter Garagen oder Carports) mit Markierung entsprechend der von dem Beklagten erstellten Genehmigungsplanung anzulegen und solche baulichen Anlagen von der Straße "I F Vweg" auch zu befahren. 9
2. den Klägern eine Wertminderung im Hinblick auf das Grundstück "I F Vweg 11" zu zahlen, die daraus resultiert, dass es zur Errichtung der von der Stadt T geforderten Stellplätze erforderlich ist, zwischen der Straße und dem Haus der Kläger eine Garage mit drei auf dem Dach befindlichen Stellplätzen zu errichten. 10

Sie beantragen des Weiteren, 10

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass im Haus der Kläger "I F Vweg 11" bei der Errichtung der an die Wohnzimmer angrenzenden Terrassen bzw. Balkone, der an die Küche angrenzenden kleinen Balkone im ersten Obergeschoss und Erdgeschoss sowie der zwei links neben der Eingangstür straßenseitig gelegenen Fenster die nach dem Regelwerk des Deutschen Dachdeckerhandwerks erforderlichen Anschlusshöhen nicht eingehalten worden sind. 11

Sie beantragen des Weiteren, 12

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass bei der Errichtung der Bodenplatte des Hauses der Kläger auf Kohle gestoßen wurde und der Beklagte es unterlassen hat, besondere Gründungsmaßnahmen vorzunehmen. 13

Sie beantragen des Weiteren, 14

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass entgegen der vom Beklagten verfassten Entwässerungsplanung, wonach die Entwässerungsleitungen des Hauses "I F Vweg 11" mit Ausnahme des Untergeschosses, das über eine Hebeanlage entwässert werden sollte, direkt an den städtischen Kanal angeschlossen werden sollten, nunmehr sämtliche Abwässer des Hauses über eine entsprechend größer dimensionierte Hebeanlage in den städtischen Kanal abgeführt werden. 15

Sie beantragen darüber hinaus, 16

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass die Leitungen auf dem 17

Grundstück "I F Vweg 11" der Kläger, mit denen das Oberflächenwasser zum Regenwasserbunker im Garten geführt und dort zum Betrieb der Toiletten und Waschmaschinen gesammelt werden sollte, nicht frostsicher verlegt wurden.

Sie beantragen des Weiteren,

18

festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, den Klägern jeglichen weiteren Schaden zu ersetzen, der dadurch entstanden ist oder noch entstehen wird, dass die in das Haus des Klägers eingebauten Fenster nicht für eine Fassade aus Klinkern geeignet sind.

19

Sie beantragen schließlich,

20

den Beklagten zu verurteilen, an den Kläger außergerichtliche Anwaltskosten in Höhe von 2.161,99 € zu zahlen.

21

Der Beklagte beantragt,

22

die Klage abzuweisen.

23

Der Beklagte behauptet, er habe Bauleitungsaufgaben auf der Baustelle nicht übernommen. Er ist der Ansicht, er hafte daher nicht für Mängel, die im Zusammenhang mit Fehlern bei der Bauleitung aufgetreten seien. Er ist weiter der Ansicht, bei den Kosten für die nunmehr geplante Garage samt Stellplätzen auf dem Dach der Garage handele es sich um Sowiesokosten, die unabhängig von einer möglicherweise falschen Planung des Beklagten angefallen wären. Diese Kosten ergäben sich unmittelbar aus der Hanglage des Grundstücks. Insofern seien diese Kosten von dem Beklagten nicht zu vertreten und die Notwendigkeit dieser Kosten für die Klägerin von vornherein vorhersehbar gewesen. Er behauptet zu der Planung der Höhe des Hauses im Zusammenhang mit der Planung der Zuwegung und der Stellplätze vor dem Haus, die Planung sei im Einzelnen mit den Klägern abgestimmt und der Bauantrag sei von den Klägern, und zwar in Kenntnis der Höhen, unterzeichnet worden. In der ersten Planung (Anlage B 10) sei eine Fußbodenhöhe des Erdgeschosses von 198,28 m bei einem Straßenniveau von 198,0 m geplant worden. Da die Kläger auf einer weiteren Wohnebene und damit einer tieferen Gründung des Hauses bei unveränderter Firsthöhe bestanden hätten, habe der Beklagte in einer zweiten Planung (Anlage B 11) das Erdgeschossniveau mit 196,3 m geplant. Auf Verlangen der Kläger sei es sodann zu einer dritten Planung mit noch tiefer liegender Gründung (Anlage B 12) gekommen, bei der das Erdgeschossniveau mit 195,65 m geplant worden sei. Wegen der Problematik des Gefälles zu dem Straßenniveau und den Stellplätzen habe der Beklagte sodann (Anlage B 13) eine vierte Planung erstellt, in der das Erdgeschossniveau mit 195,83 m und das Bodenniveau der Stellplätze mit 196,76 m geplant worden sei. Hinsichtlich der Überbrückung der Differenz zwischen dem Erdgeschossniveau und dem Bodenniveau der Stellplätze sei die Anlage von Stufen geplant gewesen. Ähnlich, so der Beklagte, sei hinsichtlich der Planung auf dem Grundstück des Beklagten verfahren worden. Eine andere Planung dergestalt, dass das Haus weiter von der Straße zurückversetzt gebaut worden wäre, um Platz für Stellplätze und Zufahrtsrampen zu schaffen, sei wegen der einzuhaltenden rückwärtigen Bauflucht nicht möglich gewesen. Der Beklagte ist der Ansicht, die Gründung der Bodenplatte auf dem Kohleflöz sei nicht mangelhaft, weil ein Einfamilienhaus der errichteten Art keinen nennenswerten Druck auf den Boden ausübe und eine Gründung durch mit Stahlmatten bewehrte Bodenplatten verwendet worden sei. Eine Untersuchung des Schwefelgehaltes sei nicht erforderlich gewesen, weil die Bodenplatte eine ausreichend I Festigkeit aufweise. Zu der Anschlusshöhe der Fenster behauptet der Beklagte, die Vorgaben hinsichtlich der Anschlusshöhe stammten nicht von ihm. Die Entstehung des

24

Mangels sei einer fehlerhaften Überwachung durch ihn nicht geschuldet. Des Weiteren entspreche eine niedrige Anschlusshöhe durchaus den Regeln der Technik nach den Vorgaben der DIN 18024 und der DIN 18025 (barrierefreies Wohnen). Der Beklagte behauptet, sowohl bei dem Mietvertrag der Kläger mit ihrem Sohn hinsichtlich der Büroräume im Kellergeschoss als auch bei dem Mietvertrag der Kläger mit ihrer Schwiegertochter über die Dachgeschosswohnung handele es sich um Scheinverträge, die lediglich vorgelegt worden seien, um einen Mietausfallschaden begründen zu können. Der Beklagte behauptet, zum Betrieb eines Versicherungsbüros in den Büroräumen bedürfe es einer besonderen Genehmigung. Er behauptet weiter, es existierten Parkmöglichkeiten auf der Straße vor dem Haus, so dass nicht nachvollziehbar sei, dass das geplante Versicherungsbüro nicht ohne Stellplätze vor dem Haus betrieben werden könne. Der Beklagte behauptet zu der Wohnung im Dachgeschoss, diese gehöre dem Sohn der Kläger, weshalb die Schwiegertochter, die Zeugin N2 H1, keine Miete zahle. Er ist der Ansicht, die Kläger hätten Mietminderungen vermeiden können, wenn sie, wie von dem Beklagten geplant, die Stellplätze mit Auffahrtrampe errichtet hätten. Hinsichtlich der Hebeanlage für die Entwässerung behauptet der Beklagte, die Kläger hätten sich selbst für die größere Anlage entschieden. Die Leitungen zum Regenwasserspeicher seien nach Fertigstellung des Rohbaus und somit nachdem es zum Bruch zwischen den Parteien gekommen sei und ohne einen Beitrag des Beklagten bei der Bauleitung verlegt worden.

Der Beklagte erklärt hilfsweise die Aufrechnung mit einer Forderung auf Zahlung eines Betrages von 6.256,54 € für die Vermietung von Maschinen und Werkzeug (vgl. Aufstellung gemäß Anlage B 4, Bl. 60 d. A.). Hierzu hat der Beklagte zunächst behauptet, er habe Maschinen und Werkzeug angemietet und die Kosten hierfür vorgestreckt und diese sodann vereinbarungsgemäß den Klägern in Rechnung gestellt. Im Verlauf des Rechtsstreits hat der Beklagte sodann behauptet, die Kosten für die Anmietung der Maschinen und des Werkzeugs bei dem früheren Arbeitgeber des Beklagten, dem als Zeugen benannten Herrn H2, seien in einem vor dem Arbeitsgericht Hagen am 22. 03. 2002 unter dem Aktenzeichen 4 Ca 3161/01 abgeschlossenen Vergleich eingeflossen. Nunmehr beruft sich der Beklagte darauf, dass es ihm als Selbständigen freisteht, Maschinen zu vermieten. Er behauptet, er habe die Maschinen und das Werkzeug den Klägern zu günstigen Konditionen vermietet. Der Beklagte erklärte des Weiteren hilfsweise die Aufrechnung mit einer Forderung in Höhe von 4.256,16 € wegen eines Materialkostenanteils hinsichtlich für beide Häuser erworbener und später verbauter Baumaterialien. Hierzu hat der Beklagte zunächst mit Anlage B 5 (Bl. 61 d. A.) eine Auflistung über Baumaterialien zu einem Gesamtpreis von 8.324,33 € vorgelegt. Sodann hat er im Verlaufe des Rechtsstreits mit Anlage B 19 (Bl. 228 ff. d. A.) eine neue Auflistung, die mit einem Gesamtpreis von 8.171,11 € schließt, vorgelegt. Der Beklagte behauptet, er habe das abgerechnete Material bezahlt. Der Beklagte erklärte weiter hilfsweise die Aufrechnung mit einer Forderung in Höhe von 43.561,17 € wegen der Erbringung von Arbeiten für die Kläger. Der Beklagte rechnet mit diesem Betrag die Verlegung von Filigranplatten, die Einbringung von Betonstabstahl und Betonstahlmatten und Kranführerarbeiten ab, wobei er letztere Arbeiten als Stundenlohnarbeiten geltend macht. Er behauptet, er habe die abgerechneten Arbeiten in dem abgerechneten Umfang erbracht. Er ist der Ansicht, er sei für diese Arbeiten zu entlohnen. Der Beklagte rechnet weiter hilfsweise mit einem Betrag von 3.489,87 € wegen anteiliger Kosten an von dem Beklagten durchgeführten Entwässerungsarbeiten, die für den Anschluss beider Häuser an das öffentliche Kanalnetz erforderlich gewesen seien, auf. Auch diesbezüglich behauptet er, er habe die abgerechneten Arbeiten in dem abgerechneten Umfang erbracht. Auch hierzu ist er der Ansicht, er sei für diese Arbeiten zu entlohnen. Der Beklagte erklärt des Weiteren hilfsweise die Aufrechnung mit einem Betrag von 28.178,65 € für die Errichtung des Dachstuhls des Hauses der Kläger und behauptet hierzu ebenfalls, er habe die

abgerechneten Arbeiten in dem abgerechneten Umfang erbracht. Auch hierzu ist er der Ansicht, er sei für diese Arbeiten zu entlohnen. Schließlich erklärt der Beklagte hilfsweise die Aufrechnung mit einem Betrag von 70.273,08 € als Honorar für Statik und Planungsleistungen des Beklagten und legt hierzu über Planungsleistungen eine Rechnung unter dem 08. 09. 2008 (Anlage B 9, Bl. 92 ff d. A.) vor. Hierzu ist er der Ansicht, er sei für die berechneten Leistungen zu entlohnen.

Die Kläger behaupten replizierend, die von dem Beklagten als Anlage B 10 bis B 12 vorgelegten Lagepläne hätten sie erstmals im Verlaufe des Rechtsstreits gesehen. Die mit Anlage B 13 vorgelegten Planunterlagen, so behaupten die Kläger, stammten nicht, wie von dem Beklagten behauptet, vom 04. 05. 2000 und seien ihnen erst im Frühjahr 2001, als der Planungsfehler bereits am Bau deutlich geworden sei, übergeben worden. Sie behaupten, diese letzte Planung sei nicht Bestandteil des Bauantrages und der Baugenehmigung gewesen. Die von dem Beklagten vorgestellte Stufenlösung (mit Stufen zwischen dem Fußboden des Hauses und dem darüber liegenden Boden der Stellplätze) sei zwischen den Parteien nicht abgesprochen worden. Sie behaupten, eine solche Planung liege auch nicht in ihrem Interesse. Sie sind der Ansicht, auch eine solche Planung sei planerisch fehlerhaft. In diesem Zusammenhang verweisen sie darauf, dass dann der Hauseingang über die höher liegenden Stellplätze nicht mehr erreichbar sei und die Gefahr von von den Stellplätzen zum Hause ablaufenden Wassers bestehe. Sie behaupten, zu dem Höhenunterschied im Gelände sei es durch letztlich ungenehmigte Abgrabungen des Beklagten gekommen. Sie behaupten auch, die Vorgaben zur Einhaltung einer rückwärtigen Bauflucht bestünden nicht, seien ihnen jedenfalls bei der Planung nicht bekannt gewesen. Die Kläger weisen darauf hin, dass ihnen die Sachkunde fehle, um anhand der vorgelegten Planungsunterlagen das Problem der Stellplätze zu erkennen. Hinsichtlich der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen behaupten die Kläger, die Baumaschinen und Werkzeuge habe der Beklagte kostenlos bei der Firma geliehen, bei der er zum Zeitpunkt der Bauarbeiten beschäftigt gewesen sei. Sie sind der Ansicht, er könne insoweit die Kosten den Klägern nicht in Rechnung stellen. Die Kläger behaupten in diesem Zusammenhang, der Beklagte versuche, die Positionen 2 (Wandschalung) und 4 (Baukranmiete) aus der Anlage B 4 doppelt abzurechnen. Diese Positionen seien bereits von dem Beklagten abgerechnet und von den Klägern gezahlt worden. Einen sich errechnenden Rückforderungsanspruch in Höhe eines Betrages von 2.656,40 DM stellen sie hilfsweise zur Gegenaufrechnung. Hinsichtlich der Kosten für Baumaterialien erklären die Kläger die Gegenaufrechnung mit einem hierauf geleisteten Vorschuss in Höhe von 10.000,-- DM. Zu der in Rechnung gestellten Position 11 gemäß Anlage B 5 behaupten die Kläger, insoweit handele es sich um die Abrechnung von Haushaltsstrom, der von der Ehefrau des Beklagten verbraucht worden sei. Sie behaupten weiter, eine Zahlung auf die mit Position 21 (Firma Schmale zu 2.000,-- DM) geltend gemachten Kosten sei nicht belegt. Die Kläger bestreiten nunmehr, dass der Beklagte überhaupt Zahlungen auf abgerechnete Baumaterialien erbracht hat. Zu den zur Aufrechnung gestellten Arbeitsleistungen des Beklagten behaupten die Kläger auch in diesem Zusammenhang, der Beklagte habe zugesagt, seine Arbeitsleistungen unentgeltlich zu erbringen. Hinsichtlich der Arbeitsleistungen, die nicht Architekturleistungen darstellen, sei zwischen den Parteien vereinbart gewesen, dass jede Partei Eigenleistungen auch für die andere Partei an deren Doppelhaushälfte erbringt, ohne hierfür Kosten geltend zu machen. Sie behaupten weiter, ein Großteil der von dem Beklagten nunmehr abgerechneten Arbeiten sei von den Klägern und den von ihnen eingeschalteten Helfern auf der Baustelle erbracht worden. Sie bestreiten in diesem Zusammenhang die Mängel der von dem Beklagten abgerechneten Arbeiten, insbesondere die Menge der abgerechneten Arbeitsstunden. Zu den abgerechneten Ausschachtungsarbeiten behaupten die Kläger, der Beklagte habe lediglich eine Raupe mit Helfer gestellt und die hälftigen Kosten hierzu abgerechnet, wobei die Kläger

den sich daraus errechnenden Betrag von 10.557,50 DM bezahlt hätten. Hinsichtlich der abgerechneten Leistungen für die Errichtung des Dachstuhls (Rechnung vom 08. 09. 2008, Anlage B 8, Bl. 88 ff. d. A.) weisen die Kläger darauf hin, dass dem Beklagten für das Holz für den Dachstuhl 410,-- DM pro Kubikmeter durch die Firma L berechnet worden seien, während er dieses den Klägern mit einem Betrag von 498,-- € pro Kubikmeter in Rechnung stelle. Zu den abgerechneten Architekturleistungen wenden die Kläger ein, die vorgelegte Rechnung sei nicht prüffähig. Hinsichtlich sämtlicher zur Aufrechnung gestellter Forderungen erheben die Kläger die Einrede der Verjährung.

Der Beklagte hat im Laufe des Rechtsstreits unter dem 08. 12. 2008 zwei weitere 27
Rechnungen über die erbrachten Planungsleistungen vorgelegt, die zum einen mit einem Gesamtbetrag von 52.126,76 € (Anlage B 14, Bl. 144 ff. d. A.), zum anderen mit einem Gesamtbetrag von 20.967,80 € (Anlage B 15, Bl. 147 ff. d. A.) schließen. Der Beklagte behauptet nunmehr des Weiteren, angeblich unsachgemäße Arbeiten der Kläger an der Terrasse hätten dazu geführt, dass Feuchtigkeitsschäden am Haus des Beklagten aufgetreten seien. Die Schäden beliefen sich auf mindestens 5.100,-- €. Auch diesen Betrag stellt der Beklagte hilfsweise zur Aufrechnung.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den 28
Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen und auf die Sitzungsniederschriften vom 19. 12. 2008 und vom 29. 09. 2009 Bezug genommen.

Das Gericht hat die Akten des Arbeitsgerichts Hagen unter dem Aktenzeichen 4 Ca 3161/01 29
und die Akten des selbständigen Beweisverfahrens vor dem Landgericht Essen unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06 zu Beweiszwecken beigezogen, wobei die Bauakten den Akten zu dem selbständigen Beweisverfahren beilagen. Die vorgenannten Akten waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.

Das Gericht hat Beweis erhoben durch Vernehmung des Herrn N1 H1, des Herrn K T und 30
Herrn U U als Zeugen. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird Bezug genommen auf die Sitzungsniederschrift vom 29. 09. 2009.

Entscheidungsgründe: 31

Die Klage ist, da die Möglichkeit einer Wertminderung für das Grundstück und die Möglichkeit 32
der Entstehung weiterer Schäden besteht, unter Bejahung eines diesbezüglichen Feststellungsinteresses hinsichtlich der Feststellungsanträge zulässig. Auch im Übrigen ist die Klage zulässig.

Die Klage ist im zuerkannten Umfang begründet, im Übrigen unbegründet. 33

Die Kläger haben gegen den Beklagten einen Anspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe 34
von 77.571,43 €, zum Teil als Vorschussbetrag wegen von den Beklagten zu vertretender Mängel an der Immobilie der Kläger, zum Teil im Rahmen des Schadensersatzes wegen dieser bestehenden Mängel. Der Anspruch ergibt sich aus dem zwischen den Parteien zustande gekommenen, als Werkvertrag zu klassifizierenden Architektenvertrag über die Erbringung von Planungs-, Bauüberwachungs- und Bauleistungsleistungen in Verbindung mit §§ 631, 633, 634 Nr. 2., Nr. 3, 636, 637, 280, 281 BGB.

Nach Durchführung der Beweisaufnahme ist das Gericht überzeugt davon, dass sich die 35
Parteien darüber geeinigt haben, dass der Beklagte als Architekt und nicht lediglich im Rahmen einer Gefälligkeit Planungs-, Bauüberwachungs- und Bauleistungsleistungen für das

Bauvorhaben der gemeinsamen Errichtung eines Doppelhauses auf dem Grundstück I F Vweg 11 der Kläger erbringt, und dass dies unentgeltlich erfolgen sollte. Der als Zeuge vernommene Sohn der Kläger, Herr N1 H1, und der als Zeuge vernommene Schwiegersohn der Kläger, Herr T, haben für das Gericht glaubhaft und nachvollziehbar bekundet, dass die Kläger zunächst geplant hatten, auf ihrem Grundstück ein Fertighaus mit einer kleineren Wohnfläche als sodann für die errichtete Doppelhaushälfte geplant, zu errichten. Dabei hatten sie geplant, in dieses Fertighaus alleine einzuziehen und keine weiteren, abgetrennten Wohnungen oder Büroräume zu errichten, um diese sodann ggfs. vermieten zu können. Es war ihnen auch daran gelegen, die Kosten für den Bau und die Bauzeit möglichst gering zu halten. Die Kläger haben dem Beklagten, der Interesse an der Errichtung eines Hauses für sich und seine Familie hatte, das Nachbargrundstück vermittelt, woraufhin die Parteien geplant hatten, gemeinsam ein Doppelhaus mit einer Hälfte für jede Partei auf den benachbarten Grundstücken zu errichten. Da der Beklagte allerdings ein größeres Objekt geplant hatte, an das das von den Klägern geplante Fertighaus, zu dem diese bereits Unterlagen vorliegen hatten, nicht angeschlossen werden konnte, überredete der Beklagte die Kläger sodann, ihre Doppelhaushälfte von dem Beklagten größer planen und schließlich größer errichten zu lassen. Auf die von den Klägern geäußerten Bedenken, dass wegen des sodann größer geplanten Objektes und wegen der Errichtung dieses Objektes nicht in Fertigbauweise, sondern "Stein auf Stein", die Kosten über den projektierten Kosten liegen würden, erklärte der Beklagte, die von ihm für die Kläger geplante Doppelhaushälfte würde die Kläger nicht mehr kosten als das in Aussicht genommene Fertighaus. Insoweit sei zu berücksichtigen, dass die Arbeiten zum Teil in Eigenleistung durch beide Parteien erbracht werden könnten, dass es dem Beklagten möglich sei, hinsichtlich Baumaterialien und Baumaschinen Rabatte zu erzielen, die er an die Kläger weitergeben könne und dass der Beklagte seine Eigenleistungen, insbesondere seine Architekturleistungen im Rahmen der Planung und Bauüberwachung sowie Bauleitung nicht in Rechnung stellen werde. Unter diesen Voraussetzungen erklärten sich die Kläger bereit, die Planung, Bauüberwachung und Bauleitung hinsichtlich ihrer Doppelhaushälfte auf den Beklagten zu übertragen. Der Beklagte wies weiter darauf hin, dass er das Bauwerk als Referenzobjekt für seine geplante selbständige Tätigkeit als Architekt plane und auch aus diesem Grunde auf Honorar für seine Architekturleistungen verzichten wolle. Die Angaben der Zeugen sind vor dem Hintergrund, dass zwischen den Parteien verwandtschaftliche Beziehungen bestehen, dass für beide Parteien Doppelhaushälften unter Einbringung erheblicher Eigenleistungen erstellt worden sind und dass sich die Kläger letztlich zu einem größeren Bau haben überreden lassen, ihnen dabei aber daran gelegen war, die Kosten möglichst niedrig zu halten, plausibel. Hieraus folgt zum einen, dass auch angesichts der Größe des Bauvorhabens und angesichts der Schwierigkeit der Planungen unter Berücksichtigung der Hanglage der Grundstücke durch den Beklagten keine reine Gefälligkeit zugesagt worden war, sondern dass der Beklagte als Architekt die Erbringung von Planungsleistungen sowie von Bauüberwachungs- und Bauleistungen übernommen hat, und zwar unter gleichzeitiger Übernahme der damit verbundenen Haftung. Des Weiteren folgt hieraus, dass zwischen den Parteien vereinbart war, dass die über die Architekturleistungen hinausgehenden Eigenleistungen kostenlos erbracht werden sollten. Dies folgt daraus, dass vereinbart war, dass beide Parteien Eigenleistungen auch an dem jeweils anderen Objekt erbringen sollten und dass der Beklagten den Klägern zugesagt hat, dass gerade wegen der Erbringung der Eigenleistungen die Kosten in dem von den Klägern vorgegebenen Rahmen (Projekt der Errichtung eines kleineren Fertighauses) gehalten werden könnten, obwohl nunmehr eine wesentlich größere Doppelhaushälfte in Massivbauweise geplant wurde. Des Weiteren folgt hieraus, dass erzielte Rabatte und günstige Preise von dem Beklagten an die Kläger weitergegeben werden sollten. Schließlich folgt hieraus für die Frage der Entgeltlichkeit der Architekturleistungen des Beklagten, dass die Umstände gegen eine Vergütung dieser

Leistungen sprechen. Der Beklagte trägt die Beweislast für solche Umstände, nach denen seine Architektenleistungen grundsätzlich zu vergüten sind (vgl. BGH NJW 1987, Seite 2742). Der im Verlaufe des Rechtsstreit immer wieder vorgebrachte Einwand des Beklagten, letztlich arbeite niemand unentgeltlich, liegt neben der Sache. Der Verweis des Beklagten auf die Ausführungen in dem Schreiben vom 30. 10. 2001 (Anlage B 2, Bl. 57 ff. d. A.) hilft in diesem Zusammenhang nicht weiter, da dieses Schreiben, das sich über das Honorar des Beklagten verhält, von dem Beklagten selbst stammt. Auch der Verweis des Beklagten auf die Regelung in § 4 Abs. 4 HOAI hilft nicht weiter, da zunächst, und zwar nach den Regeln des BGB und nach allgemeinen Beweislastgrundsätzen, zu klären ist, ob ein Honorar überhaupt vereinbart worden ist (vgl. BGH NJW 1985, Seite 2830). Erst für den Fall, dass die Parteien die Entgeltlichkeit der Architekturleistungen des Beklagten vereinbart haben, greifen die Regelungen zu den Honorarsätzen nach HOAI und somit auch die Regelung in § 4 Abs. 4 HOAI, wonach die Unterschreitung der Mindestsätze der HOAI nur nach besonderen Voraussetzungen möglich ist, ein. Der Beklagte hat letztlich keine Umstände bewiesen, aus denen sich ergibt, dass seine Architektenleistungen grundsätzlich zu vergüten sind.

Hinsichtlich der Planung der Stellplätze vor dem Haus der Kläger und der Zuwegung hierzu liegt ein Planungsfehler des Beklagten vor. Vor dem Haus der Kläger waren drei Stellplätze, neben dem Haus war ein Carport geplant. Aus dem für das Gericht überzeugenden Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. O T vom 13. 09. 2006 in dem selbständigen Beweisverfahren unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06, ergänzt durch Gutachten vom 28. 02. 2007, vom 31. 12. 2007 und vom 14. 03. 2008, ergibt sich, dass sich die Oberkante des Gelände unmittelbar vor dem Haus der Kläger in einer Höhe von ca. 195,60 m über NN befindet, während sich die Straße vor dem Haus in einer Höhe von ca. 198,90 m über NN befindet, woraus sich ein Höhenunterschied von bis zu 3,30 m ergibt. Eine Rampe, die von den vor dem Haus liegenden Stellplätzen bzw. dem neben dem Haus liegenden Carport zur Straße führen würde, würde eine Steigung von 50 bis 60 % aufweisen, was der Garagenverordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, die eine Steigerung von maximal 15 %, unmittelbar vor öffentlichen Verkehrsflächen von nur 10 %, zulässt, widersprechen würde. Ausnahmen sind nur für Kleingaragen und nur dann vorgesehen, wenn wegen der Verkehrssicherheit Bedenken nicht bestehen. Solche bestehen allerdings im vorliegenden Fall, da der Fahrer eines Fahrzeuges, das sich über eine solche Rampe mit einer Steigung von ca. 50 bis 60 % in Richtung Straße bewegt, auf der Straße andere Verkehrsteilnehmer oder Hindernisse nicht rechtzeitig erkennen können würde. Zudem könnte ein Fahrzeug bei einem Stopp vor der Einfahrt in die Straße kaum mehr sicher in Gang gesetzt werden, es sei denn, es würde sich um ein Automatikfahrzeug handeln. Der Carport links neben dem Haus könnte zwar theoretisch errichtet werden, wodurch allerdings die Fenster im Untergeschoss des Hauses der Kläger verdeckt würden. Der Carport müsste, um hierfür eine ausreichend sichere Zufahrt (unter Beachtung der vorgenannten Vorgaben) zu schaffen, erhöht erstellt werden. Daraus würde allerdings eine Überschreitung der höchstzulässigen Höhe von 3 m über der Geländeoberfläche gem. § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen folgen, so dass die Errichtung des Carport innerhalb der Abstandsfläche bzw. direkt an der Nachbargrenze nicht mehr zulässig wäre. Hieraus ergibt sich, dass die Errichtung der Stellplätze und des Carport nach den durch den Beklagten angefertigten Planungen nicht möglich ist. Soweit der Beklagte behauptet, das Problem sei bereits topographisch bedingt, ergibt sich aus seinem eigenen Vortrag, wonach das Objekt der Doppelhaushälfte auf dem klägerischen Grundstück größer und mit einer weiteren Wohnebene geplant worden sei und daher unter Einhaltung der Firsthöhe tiefer gegründet werden musste, Gegenteiliges. Demnach ist das Haus nach den Umplanungen tiefer gegründet worden, woraus folgt, dass das Problem nicht allein durch die bereits vorgegebene Hanglage entstanden ist. Soweit der Beklagte einwendet, zu den Umplanungen sei es durch Vorgaben der Kläger gekommen und dadurch sei ihnen die

36

Problematik der Errichtung von Stellplätzen bewusst gewesen, hat der Beklagte hierfür keinen Beweis angetreten. Der Beklagte hat lediglich unter Benennung der Frau H3, Mitarbeiterin des Planungsamtes der Stadt T, als Zeugin, behauptet, diese sei der Besprechung der Planung unter der Anlage B 11 unter gleichzeitiger Anwesenheit der Kläger zugegen gewesen. Damit beziehen sich Behauptung und Beweisantritt des Beklagten nicht auf die weiteren Umplanungen, insbesondere nicht auf die entscheidende Umplanung gemäß Anlage B 13, wonach, der Behauptung des Beklagten zufolge, die Errichtung der Stellplätze höher geplant worden ist als das Fußbodenniveau der Doppelhaushälfte auf dem Grundstück der Kläger. Ob die Kläger bei der Erörterung der Planung gemäß Anlage B 11 im Planungsamt der Stadt T zugegen waren, ist letztlich für die Entscheidung des Rechtsstreits unerheblich, da nicht davon auszugehen ist, dass bei Vorlage dieser Planung durch die Stadt T die Problematik der Stellplätze bereits in voller Tragweite besprochen worden ist. Dieses ergibt sich weder aus dem Vortrag des Beklagten noch ist plausibel, dass es solche Erörterungen gegeben hat, wenn dann in der Folgezeit keine Vorgaben hinsichtlich der Stellplätze erfolgt sind. Vielmehr ist festzustellen, dass bei der Erteilung der Baugenehmigung lediglich die Auflage erfolgt ist, die Stellplätze noch zu errichten, ohne dass bereits erkannt worden ist, dass die Stellplätze aus den dargelegten Gründen gar nicht errichtet werden können. Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang auf seine Planung gemäß Anlage B 13, die vom 04. 05. 2000 stammten soll, verweist, bestreiten die Kläger, dass diese Planung vom 04. 05. 2000 stammt und dass diese Gegenstand des Bauantrages und der Baugenehmigung war. Für das Gericht ergibt sich aus dem mit den Akten zu dem selbständigen Beweisverfahren unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06 beigezogenen Bauakten gerade nicht, dass die Planunterlagen gemäß Anlage B 13 Gegenstand des Bauantrags und der Baugenehmigung waren. Soweit der Beklagte einwendet, den Klägern sei die Problematik im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze bewusst gewesen und hätten in Kenntnis dessen die Planunterlagen unterzeichnet, ergibt sich zum einen aus den vorgelegten Unterlagen gerade nicht, dass die Planunterlagen gemäß Anlage B 13 von den Klägern unterzeichnet worden sind. Zum anderen ist nicht davon auszugehen, dass die Kläger als Laien die Problematik im Zusammenhang mit der Errichtung der Stellplätze in ihrer vollen Tragweite erkannt haben, da dies offenbar auch durch das Planungsamt der Stadt T bei der Erteilung der Baugenehmigung nicht in voller Tragweite erkannt worden ist. Letztlich verkennt der Beklagte bei dieser Argumentation, dass nicht die Kläger als Laien, sondern der Beklagte als ausgebildeter Architekt, der mit der Bauplanung beauftragt war, die Verantwortung für etwaige Planungsfehler trägt. Soweit sich der Beklagte darauf beruft, unter den gegebenen topographischen Bedingungen hätten sowieso keine von der Straße aus erreichbaren Stellplätze wie aus den eingereichten Planunterlagen ersichtlich errichtet werden können, entlastet dies den Beklagten nicht, da er dann die Kläger darauf ausdrücklich hätte hinweisen und ggfls. anders hätte planen oder ggfls. mit der Stadt eine Vereinbarung hinsichtlich der Stellplätze, die in der Baugenehmigung gerade zur Auflage gemacht worden sind, hätte treffen müssen. Soweit der Beklagte mit seinem Vortrag zu der Planung gemäß Anlage B 13 darauf hinweist, durch diese Umplanung könnten die Stellplätze doch noch erstellt werden, zielt dieser Vortrag auch auf ein etwaiges Mitverschulden der Kläger ab. Allerdings waren die Kläger, unabhängig von der Frage, zu welchem Zeitpunkt ihnen die Umplanung gemäß Anlage B 13 bekannt geworden ist, zur Minimierung des Schadens nicht gehalten, das Bauvorhaben nach der Umplanung zur Anlage B 13 durchzuführen und so doch noch die Stellplätze zu erstellen. Die Kläger weisen in diesem Zusammenhang zu Recht darauf hin, dass durch die dann höher liegenden Stellplätze die Fenster ihrer Doppelhaushälfte zum Teil verdeckt und gerade so verschattet würden. Bereits aus optischen Gründen dürfte eine solche Umplanung den Klägern nicht zuzumuten sein. Auf die klägerseits geltend gemachten Bedenken hinsichtlich von den Stellplätzen zum Haus hin ablaufenden Wassers und hinsichtlich der Erreichbarkeit des Hauseinganges von den

Stellplätzen hin sowie zur Genehmigungsfähigkeit einer solchen Planung hat der Beklagte nicht erwidert und keinen Beweis angetreten.

Im Wege des Vorschusses schuldet der Beklagte den Klägern den Betrag, der für die Errichtung einer Garage auf dem Grundstück der Kläger nebst Stellplätzen aus dem Garagendach aufgewendet werden muss. Auf diese Art und Weise können die Kläger den Vorgaben der Stadt T genügen und die geforderten Stellplätze auf ihrem Grundstück noch errichten. Der Sachverständige T hat in seinem zweiten Ergänzungsgutachten zu dem selbständigen Beweisverfahren unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06 vom 31. 12. 2007 die Kosten insoweit nachvollziehbar mit 29.624,34 € beziffert. Der Beklagte hat zu dieser Kostenermittlung keine substantiierten Einwendungen erhoben. Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang einwendet, es handele sich um Sowiesokosten, ist darauf hinzuweisen, dass die Umplanung gerade durch die fehlerhafte Planung des Beklagten erforderlich geworden ist und die entsprechenden Kosten daher durch die fehlerhafte Planung des Beklagten veranlasst worden sind. In Abzug zu erbringen sind ersparte Aufwendungen für die Errichtung des Carports, der nach der Umplanung nicht mehr errichtet werden soll, wobei diese Kosten gem. § 287 ZPO nach den Darlegungen der Kläger mit 600,-- € zu schätzen sind. Weiter hinzuzurechnen sind die Kosten für die Einholung eines Baugrundgutachtens mit einem Betrag von 952,-- €. Die Kosten für die Einholung eines solchen Baugrundgutachtens belaufen sich auf einen Betrag zwischen 700,-- und 900,-- €, wie sich aus den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen T in dem vorgenannten zweiten Ergänzungsgutachten ergibt. Der Mittelwert beträgt 800,-- €. Zuzüglich Mehrwertsteuer ergibt sich hierzu ein Betrag von 952,-- €. Soweit der Beklagte hierzu der Ansicht ist, die Einholung eines Baugrundgutachtens vor Errichtung der Garage sei unverhältnismäßig, da ein solches Gutachten mindestens 2.500,-- € und damit so viel wie die Errichtung einer Fertiggarage koste, ist dieser Einwand zum einen, da der Beklagte keinerlei Vortrag dazu liefert, auf welcher Basis er die Kosten für das Baugrundgutachten und die Kosten für die Errichtung einer Fertiggarage berechnet und hierzu auch keine Belege vorlegt, unsubstantiiert. Zum anderen ergibt sich gerade aus dem in Bezug genommenen zweiten Ergänzungsgutachten des Sachverständigen T, dass die Kosten für die Einholung eines Baugrundgutachtens mit 700,-- bis 900,-- € netto zu beziffern sind. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Kläger bei Einholung eines Gutachtens den Empfehlungen der B I Cgesellschaft und auch der Bezirksregierung Arnsberg (vgl. zu letzterem Anschreiben vom 04. 12. 2006, Anlage K 8) folgen, wobei weder der Cgesellschaft noch der Bezirksregierung mangelnde Sachkunde oder ein Interesse, zu Lasten des Beklagten Kosten "in die Höhe zu treiben", unterstellt werden kann.

Weiterhin hinzuzurechnen sind die durch die verwaltungsgerichtlichen Verfahren veranlassten Kosten. Soweit der Beklagte hierzu einwendet, niemand habe die Kläger zu diesen Verfahren gedrängt, lässt dieser Einwand unberücksichtigt, dass die Verfahren durch den Planungsfehler des Beklagten veranlasst worden sind und dass den Klägern nicht zugemutet werden kann, die Ordnungsverfügung der Stadt T unter Androhung der Ersatzvornahme mit vorläufigen Kosten von 15.000,-- €, wie in der Ordnungsverfügung beziffert, widerspruchslos hinzunehmen. Für die fachliche Beratung während der Durchführung des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens sind Kosten in Höhe von 201,55 € gemäß Rechnung des Herrn Dipl.-Ing. E I vom 18. 04. 2005 (Anlage K 13) und von 452,40 € gemäß Rechnung der Architekten T C vom 12. 06. 2006 (Anlage K 14) entstanden. Weiterhin hinzuzurechnen sind Gerichtskosten für das verwaltungsgerichtliche Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Arnsberg in Höhe von 143,53 € (Gerichtskostenrechnung der Gerichtskasse Düsseldorf vom 28. 09. 2005, Anlage K 15) und Anwaltskosten in Höhe von 2.321,16 € (Rechnung vom 16. 09. 2005, Anlage K 16). Weiter hinzuzurechnen sind

Gerichtskosten für ein weiteres Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Arnberg mit 339,-- € (Rechnung vom 06. 05. 2008, Anlage K 17).

Gemäß Artikel 228 § 8 Abs. 1 EGBGB ist im vorliegenden Fall, da der Beklagte die Doppelhaushälfte des Klägers vor dem 31. 07. 2002 geplant hat und damit das schädigende Ereignis vor dem 31. 07. 2002 eingetreten ist, § 249 Abs. 2 S. 2 BGB in der Fassung nach dem 31. 07. 2002 nicht anwendbar, so dass im vorliegenden Fall die Mehrwertsteuer von den Klägern in Ansatz gebracht werden darf. 39

Weiter hinzuzurechnen sind für die Erstellung und Einreichung der Bauantragsunterlagen in Zusammenhang mit der Umplanung der Stellplätze ein Betrag von 884,53 € gemäß Rechnung der Firma NCT vom 25. 11. 2006 (Anlage K 19). Weiter hinzuzurechnen sind erforderliche Vermessungskosten mit 603,33 € (Gebührenbescheid vom 26. 01. 2007, Anlage K 20). Soweit der Beklagte hierzu einwendet, Vermessungskosten seien in der Regel vom Bauherrn zu tragen, verkennt der Beklagte, dass es um solche Kosten geht, die letztlich durch den Planungsfehler entstanden sind und daher eine Position im Rahmen des zu leistenden Schadensersatzes ausmachen. Hinzuzurechnen sind weiter Kosten, die durch die Umplanung entstanden sind, und zwar Gebühren der Stadt T in Höhe von 450,-- € und in Höhe von weiteren 50,-- € (Gebührenbescheide vom 28. 11. 2006 und vom 20. 03. 2007, Anlagen K 21 und K 22). Weiter hinzuzurechnen sind Vermessungskosten für die Übertragung der Höhenlage des Erdgeschosses in die Örtlichkeit, die die Kläger mit 400,-- € beziffert haben. Das Gericht geht im Rahmen einer Schadensschätzung gemäß § 287 ZPO von Kosten in dieser Höhe aus. 40

Insgesamt belaufen sich die entstanden bzw. noch entstehenden Kosten somit auf einen Gesamtbetrag von 35.821,84 €. 41

Die Kläger machen Mietausfallschaden hinsichtlich der Büroräume im Kellergeschoss ihres Hauses für den Zeitraum von April 2002 bis Juli 2008 in Höhe eines Betrages von insgesamt 30.400,-- € (400,-- € pro Monat x 76 Monate) geltend. Die Kläger begründen den Mietausfallschaden damit, dass sie über die Büroräume im Kellergeschoss des Hauses einen Mietvertrag mit ihrem Sohn, dem Zeugen N1 H1, abgeschlossen hätten, und zwar zu einem monatlichen Mietzins von 400,-- €. Dabei sollte der Mietvertrag ab Fertigstellung der Stellplätze und der Zuwegung zu laufen beginnen und es sei von dem Sohn der Kläger beabsichtigt gewesen, eine Versicherungsagentur in den Räumlichkeiten zu betreiben. Dies sei aufgrund der Vorgaben der B-Versicherung, für die der Sohn der Kläger eine Agentur habe betreiben wollen, in den Räumlichkeiten aber nicht möglich gewesen, da eine sichere Zuwegung zu Büroräumen nicht gegeben sei und da die Stellplätze nicht errichtet werden konnten. Insoweit stimmen die Angaben der Kläger mit den Angaben des hierzu als Zeugen benannten Herrn N1 H1 bereits nicht überein. Der als Zeuge vernommene Sohn der Kläger hat hierzu angegeben, er habe den Betrieb einer Versicherungsagentur für die B-Versicherung in den Räumlichkeiten geplant und habe sich im Jahr 2003 insoweit noch in der Ausbildung befunden. Ende 2003/Anfang 2004 sei sodann durch den Vertriebsbereichsleiter der B-Versicherung deutlich gemacht worden, dass wegen der Gegebenheiten hinsichtlich des Stellplatzes und der Zuwegung kein Einverständnis seitens der B-Versicherung mit Unterhaltung einer Agentur in den Räumlichkeiten bestehe. Vor diesem Hintergrund habe der Zeuge von dem Mietvertrag Anfang 2004 Abstand genommen. Aus dem Vortrag des Zeugen ergibt sich gerade nicht, dass die Entscheidung der B-Versicherung kausal für die Entstehung des Mietausfallschadens war. Vielmehr kann sich diese Entscheidung erst Anfang des Jahres 2004 ausgewirkt haben. Im Vorfeld gab es nach dem Vortrag des Zeugen keine Entscheidung der B-Versicherung über den Betrieb einer Versicherungsagentur in den 42

Räumlichkeiten. Nach den Angaben des Zeugen befand sich dieser im Vorfeld auch noch in der Ausbildung und habe lediglich geplant, seine bisherige Tätigkeit für die MCT-Bausparkasse in den Räumlichkeiten fortzusetzen. Allerdings hat der Zeuge in diesem Zusammenhang angegeben, dass er seine Tätigkeit in der Dachgeschosswohnung entfalten konnte, allerdings lediglich mit telefonischem Kundenkontakt. Für das Gericht ist insoweit bereits nicht nachvollziehbar dargelegt und nicht bewiesen, dass der Sohn der Kläger die bei Mietvertragsabschluss für den Zeitraum ab April 2002 geplante gewerbliche Tätigkeit in den Büroräumen im Kellergeschoss gerade aufgrund des Fehlens einer ordnungsgemäßen Zuwegung nicht entfalten konnte. Des Weiteren haben die Kläger auf den Einwand des Beklagten nicht dargelegt, ob und inwieweit sie Bemühungen entfaltet haben, den Schaden möglichst dadurch zu minimieren, dass sie einen anderen Mietinteressenten gesucht hätten. Der Zeuge N1 H1 hat hierzu lediglich erklärt, dies mache wegen der Stellplatzsituation keinen Sinn. Diese Angabe ersetzt allerdings keinen substantiierten Vortrag der Kläger dazu, ob und inwieweit sie sich um eine anderweitige Vermietung der Büroräumlichkeiten im Kellergeschoss bemüht hätten. Daher ist die Klage hinsichtlich des Mietausfallschadens in Bezug auf die Büroräume im Kellergeschoss unbegründet.

Hinsichtlich des Mietausfallschadens in Bezug auf die vermietete Dachgeschosswohnung ist die Klage begründet. Das Gericht ist nach den Angaben des hierzu als Zeugen vernommenen Sohnes der Kläger, des Herrn N1 H1, überzeugt davon, dass über die Dachgeschosswohnung ein Mietvertrag mit der jetzigen Ehefrau des Zeugen und Schwiegertochter der Kläger abgeschlossen worden ist. Soweit der Beklagte einwendet, es handele sich insoweit um einen Scheinvertrag, hat das Gericht keine Anhaltspunkte hierfür. Die Kläger haben nachvollziehbar dargelegt, dass ihre Schwiegertochter, Frau N2 H1, zur Absicherung ein Interesse daran hatte, selbst Mieterin dieser Räumlichkeiten zu sein und somit in die Position einer Mieterin einzurücken. Das Gericht ist nach den Angaben des als Zeugen vernommenen Herrn N1 H1 auch überzeugt davon, dass die Stellplatzmiete von 60,-- € für zwei Stellplätze nicht gezahlt worden ist. Diese Stellplatzmiete hält das Gericht in Anbetracht dessen, dass es um die Vermietung von zwei Stellplätzen geht, nicht für überhöht. Das Gericht ist weiter überzeugt davon, dass gerade wegen der mangelhaften Zuwegung zu dem Gebäude (ersichtlich auf den Fotos im Anhang zu dem Gutachten des Sachverständigen T vom 13. 09. 2006, Aktenzeichen 9 OH 3/06) und wegen der fehlenden Stellplätze zu einer Minderung der monatlichen Miete von um 75,-- € gekommen ist. Ob dies letztlich auf einer ausschließlich eigenen Entscheidung der Frau H1 als Mieterin oder auf einer Vereinbarung dieser mit den Klägern beruht, kann dahingestellt bleiben. Soweit der Beklagte einwendet, es stünden Stellplätze auf der Straße zur Verfügung, ergibt sich sowohl aus der vorgenannten Fotodokumentation als auch aus den Angaben des Zeugen N1 H1, dass zwar am Straßenrand geparkt werden kann, dass es sich aber nicht um besonders abgegrenzte Stellplätze handelt. Die entgangene Stellplatzmiete beläuft sich auf 4.500,-- € (60,-- € pro Monat x 75 Monate für den Zeitraum von Mai 2002 bis einschließlich Juli 2008). Die Mietminderung für den Zeitraum von Mai 2002 bis Juli 2008 beträgt 5.625,-- € (75,-- € pro Monat x 75 Monate). Somit beläuft sich der Mietausfallschaden auf einen Betrag von 10.125,-- €.

Der Beklagte schuldet den Klägern im Wege des Vorschusses die Kosten für den Austausch der Fenster- und Türkonstruktionen sowie für das Herstellen fachgerechter Anschlusshöhen in Höhe von 21.032,60 € brutto sowie die Kosten für Reparaturarbeiten im Leibungsbereich der Fenster und Türen in Höhe von 653,31 € brutto, mithin in Höhe von insgesamt 21.685,91 € brutto. Das Gericht ist überzeugt davon, dass der Beklagte die Bauüberwachung und Bauleitung hinsichtlich der Erstellung der Fenster und Türen übernommen hatte. Zum einen ergibt sich dies aus den für das Gericht überzeugenden Ausführungen der Zeugen N1 H1

und K T. Zum anderen ergibt sich dies hinsichtlich gerade der Fensterarbeiten aus den überzeugenden Ausführungen des Zeugen U im Zusammenhang mit dem Schreiben der Firma U vom 13. 09. 2001 (Anlage K 26, Bl. 188 d. A.) und vom 15. 11. 2001 (Anlage K 2). Hieraus ergibt sich, dass der Beklagte eine niedrigere Schwellenhöhe hinsichtlich Balkon- und Terrassentür vorgegeben und die Firma U die Übernahme der Gewährleistung abgelehnt hat. Aus dem Schreiben vom 13. 09. 2001 ergibt sich, dass der Beklagte Vorgaben hinsichtlich der Fensterarbeiten gemacht und daher die Bauüberwachung und Bauleitung insoweit übernommen hat. Der Sachverständige T hat in seinem Gutachten vom 13. 09. 2006 zum Aktenzeichen 9 OH 3/06 festgestellt, dass die erforderliche Anschlusshöhe zwischen Terrasse und dahinterliegendem Innenraum von 15 cm nicht eingehalten ist. Diese Anschlusshöhe von 15 cm darf nur dann auf eine Höhe von 5 cm verringert werden, wenn eine ausreichend leistungsfähige und tiefe Rinne vor dem Terrassenaustritt eingebaut worden ist. Es ist allerdings nach den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen T vorliegend nicht der Fall. Auch weitere Maßnahmen, um eine Verringerung der Anschlusshöhe durchführen zu dürfen, sind nicht getroffen worden. Entsprechendes gilt für die Fenster- und Türelemente der Küche des ersten Obergeschosses, der Küche zum kleinen Balkon im Erdgeschoss sowie der Balkonfenster. Der Sachverständige hat festgestellt, dass es zur Mängelbeseitigung erforderlich ist, die vorhandenen Fenster- und Türelemente auszubauen, zu entsorgen, einen Sockel zu erstellen, die vorhandene Abdichtung an diesen Sockel anzuschließen und neue Fenster einzubauen. Die Kosten zur Mängelbeseitigung belaufen sich nach den überzeugenden Feststellungen des Sachverständigen T in den Gutachten in dem selbständigen Beweisverfahren unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06 auf 21.032,60 € brutto sowie hinsichtlich der Reparaturarbeiten bei dem Leibungsbereich auf weitere 653,31 € brutto. Soweit der Beklagte einwendet, die DIN 18024 sei eingehalten worden und zudem auf die DIN 18025 zu dem barrierefreien Wohnen verweist, kann aufgrund des Vortrages der Parteien gerade nicht davon ausgegangen werden, dass die Kläger ein barrierefreies Wohnen und somit die Vorgaben der DIN 18025 gewünscht haben. Die Frage der Anschlusshöhen der Fenster zur Terrasse war Gegenstand des selbständigen Beweisverfahrens unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06, und zwar in dem Gutachten des Sachverständigen T und in allen drei folgenden Ergänzungsgutachten. Mit Einwendungen diesbezüglich ist der Beklagte daher gem. §§ 411 Abs. 4, 296 ZPO ausgeschlossen. Für den Austausch der Fenster für Reparaturarbeiten im Leibungsbereich ist ein Vorschussbetrag von 21.685,91 € anzusetzen.

Auch für Ausführungsfehler im Zusammenhang mit der Erstellung der Betonplatte haftet der Beklagte, da er zur Überzeugung des Gerichts auch insoweit die Bauleitung übernommen hatte. Der Sachverständige T hat in dem Gutachten in dem selbständigen Beweisverfahren unter dem Aktenzeichen 9 OH 3/06 festgestellt, dass das unter dem Haus liegende Kohleflöz unter Umständen eine ausreichende Tragfähigkeit für das Haus aufweist. Um das allerdings zu überprüfen (inklusive der Überprüfung des Schwefelgehalts der Kohle) sei die Einholung eines Bodengrundgutachtens erforderlich. Ein solches ist aber im vorliegenden Fall nicht eingeholt worden. Unter Umständen sind daher, wobei insoweit dem Beklagten Recht zu geben ist, nachträgliche Gründungsmaßnahmen nicht erforderlich. Allerdings ergibt sich aus den überzeugenden Ausführungen des Sachverständigen T in seinem Gutachten vom 13. 09. 2006 auch, dass die Aufwendungen für ein Bodengrundgutachten gespart werden können, wenn vorsorglich eine Unterfangung gemäß DIN 4123 angebracht wird. Die Kosten dieser Maßnahme belaufen sich auf 4.760,-- € brutto. Abzuziehen sind als Sowiesokosten, bereits von den Klägern in Ansatz gebracht, die Kosten für das Abtragen der Kohle bis zu einer Tiefe von 50 cm, das Ertüchtigen des Baugrundes sowie die Untersuchung der Kohle auf den Schwefelgehalt, da diese Kosten auch bei einer ordnungsgemäßen Bauleitung im Vorfeld bereits angefallen wären. Diese Kosten sind im Wege der Schadensschätzung nach § 287

ZPO mit einem Betrag von 500,-- € in Ansatz zu bringen. Daher verbleibt hierzu ein Vorschussbetrag von 4.260,-- €.

Hinsichtlich der überdimensionierten Hebeanlage hat der Beklagte nicht bestritten, dass die Arbeiten noch in der Rohbauphase durchgeführt worden sind. Das Gericht ist überzeugt davon, dass in dieser Phase, bis es Ende September 2001 zum Bruch zwischen den Parteien gekommen ist, der Beklagte die Bauleitung inne hatte. Soweit der Beklagte behauptet, die größere Hebeanlage hätten die Kläger selbst in Auftrag gegeben, hat er hierzu keinen Beweis angetreten. Daher ist der Beklagte, da insoweit von einem Überwachungsfehler, der dem Beklagten anzulasten ist, auszugehen ist, zur Übernahme der Mehrkosten, die durch den Einbau der überdimensionierten Hebeanlage entstanden sind, verpflichtet. Die eingebaute Pumpe hat 4.983,61 € gekostet. Eine geringer dimensionierte Pumpe, die zur Entwässerung des Untergeschosses der Doppelhaushälfte ausgereicht hätte, hätte lediglich 2.000,-- € gekostet. Diesen Vorgaben der Kläger ist der Beklagte nicht entgegengetreten. Insoweit ist den Klägern bereits ein Schaden in Höhe von 2.983,61 € entstanden. Für die Verbreiterung und Vertiefung des Pumpenschachtes ist ein Betrag von 1.341,80 € netto für Schacht- und Stemmarbeiten und von 570,-- € netto für Maurerarbeiten angefallen. Insgesamt ist daher den Klägern insoweit ein Schaden von 4.895,41 € netto und 5.678,68 € brutto entstanden. 46

Der Schaden der Kläger beläuft sich damit insgesamt auf einen Betrag von 77.571,43 €. 47

Der Zahlungsanspruch der Kläger ist nicht durch Aufrechnung seitens des Beklagten erloschen. 48

Der Beklagte stellt einen Betrag von 6.256,54 € für die Anmietung von Baumaschinen und Werkzeugen zur Aufrechnung. Zu dieser Position ist der Vortrag des Beklagten bereits widersprüchlich, da er zunächst vorgetragen hat, er habe mit den Klägern vereinbart, dass er Baumaschinen und Werkzeuge anmiete und insoweit wegen der Kosten in Vorleistung treten werde und dass sodann die Kosten anteilig von den Klägern erstattet würden. Im Verlaufe des Rechtsstreits hat er sodann vorgetragen, die Mietkosten seien Bestandteil des Vergleiches vor dem Arbeitsgericht Hagen vom 22. 03. 2002 (Aktenzeichen 4 Ca 3161/01 - Vergleichstext siehe Bl. 226 d. A. -). Hierzu hat er sich auf das Zeugnis seines früheren Arbeitgebers, des Herrn H2, berufen. Nunmehr erklärt der Beklagte, es stehe ihm als selbständigem Unternehmer frei, Maschinen und Werkzeuge an die Kläger zu vermieten. Diese könnten nicht erwarten, Maschinen und Werkzeuge kostenlos nutzen zu können. Damit behauptet der Beklagte als Grundlage seiner Aufrechnungsforderung das Bestehen eines Mietvertrages zwischen den Klägern und dem Beklagten. Der Vortrag des Beklagten ist wegen seiner Widersprüchlichkeit bereits nicht glaubhaft. Zudem hat der Beklagte für seine Behauptung, es sei ein Mietvertrag zwischen dem Beklagten und den Klägern abgeschlossen worden, nachdem der Beklagte auf eigene Rechnung Baumaschinen und Werkzeuge an die Kläger vermieten sollte, keinen Beweis angetreten. Es kommt hinzu, dass der Beklagte, soweit er pauschal auf die Auflistung in der Anlage B 4 verweist, nicht substantiiert zu dem im Einzelnen vermieteten Baumaschinen und Werkzeugen, zu dem Mietzeitraum und zu den in Ansatz zu bringenden Einzelpreisen vorgetragen hat. Es kommt hinzu, dass der Beklagte dem Vortrag der Kläger, Einzelpositionen (Position 2, Wandschalung, und Position 4, Baukranmiete) seien bereits von dem Beklagten abgerechnet worden (vgl. Aufstellung Bl. 284 ff. d. A.) und von den Klägern gezahlt worden (vgl. Quittung Bl. 285 d. A.), nicht entgegengetreten ist. Damit ist die Berechnung der Mietkosten nicht nachvollziehbar 49

Der Beklagte stellt des Weiteren Kosten für erworbene und verbaute Baumaterialien in Höhe von 4.256,16 € in Rechnung und verweist hierzu zunächst auf die Aufstellung gemäß Anlage B 5 (Bl. 61 d. A.). Auch hierzu ist der Vortrag des Beklagten zunächst widersprüchlich. 50

Zunächst hat der Beklagte auf seine Aufstellung gemäß Anlage B 5 Bezug genommen. Nunmehr nimmt der Beklagte Bezug auf eine neue Aufstellung gemäß Anlage B 19 (Bl. 228 ff. d. A.). Während die Auflistung B 5 mit einem Endbetrag von 8.324,33 DM (4.256,16 €) endet, endet die Auflistung gemäß Anlage 19 auf einen Betrag von 8.171,11 €. Aus keiner der Auflistungen geht hervor, ob und inwieweit eine Verrechnung mit dem klägerseits geleisteten Vorschuss auf Materialien von 10.000,-- DM erfolgt ist. Position 11 und Position 21 aus der Auflistung gemäß Anlage B 5, zu denen die Kläger Einwendungen erhoben haben, tauchen in der Auflistung gemäß Anlage B 19 nicht mehr auf. Dafür tauchen in der Anlage zu B 19 neue Positionen auf, wobei nicht nachvollziehbar ist, warum diese nicht bereits Gegenstand der Auflistung gemäß Anlage B 5 waren und warum diese erst nachträglich hinzugefügt worden sind. Zudem verweisen die Kläger auf das Schreiben des Beklagten vom 16. 12. 2001 (Anlage K 45, Bl. 287 d. A.). In diesem Schreiben sind einige Rechnungen erwähnt, allerdings zumindest nicht alle Rechnungen, die Gegenstand der vorgenannten Auflistungen sind. Da die Rechnungen in den vorgenannten Auflistungen größtenteils aus dem Zeitraum vor dem 16. 12. 2001 stammen, ist für das Gericht nicht nachvollziehbar, warum diese Rechnungen nicht bereits in dem Schreiben des Beklagten vom 16. 12. 2001 genannt worden sind. Hinzu kommt, dass der Beklagte zwar mit Anlage B 19 auch die Rechnungen zu den Rechnungspositionen in der Auflistung vorgelegt hat, dass er allerdings, obwohl die Kläger bestritten haben, dass Zahlungen auf diese Rechnungen erfolgt sind, insoweit keinen Beweis angetreten hat. Daher war auch diese zur Aufrechnung gestellte Forderung nicht zuzusprechen.

Der Beklagte hat einen Betrag von 43.561,17 € für Arbeitsleistungen bei dem Bauvorhaben zur Aufrechnung gestellt. Insoweit ist das Gericht, wobei Bezug auf die einleitenden Ausführungen gemacht wird, überzeugt davon, dass sich die Parteien nicht auf eine Entgeltlichkeit der erbrachten Leistungen geeinigt haben. Vielmehr ist das Gericht überzeugt davon, dass beide Parteien Eigenleistungen zu dem Bauvorhaben erbracht haben, und dass diese der jeweils anderen Partei nicht in Rechnung gestellt werden sollten. Ansonsten wäre auch nicht nachvollziehbar, wie das Bauvorhaben letztlich nicht teurer werden sollte als ein Bauvorhaben und der Errichtung des zunächst durch die Kläger geplanten Fertighauses. Es kommt hinzu, dass der Beklagte auf den Einwand der Kläger, diese und ihre Hilfskräfte hätten zum Teil die abgerechneten Arbeiten selbst erbracht, so dass die abgerechneten Arbeiten nicht in vollem Umfang von dem Beklagten erbracht worden seien, nicht substantiiert zu den selbst erbrachten Leistungen in Abgrenzung zu den von den Klägern erbrachten Leistungen vorgetragen hat. Dies betrifft sowohl die Verlegung von Filigranplatten als auch die Einbringung von Betonstabstahl und Betonstahlmatten und die Entwässerungsarbeiten. Sobald der Beklagte Stundenlohnarbeiten für die Kranführung abrechnet, hat er auf das Bestreiten der Klägerseite zu den abgerechneten Stunden nicht substantiiert vorgetragen und keinen Beweis hierfür angetreten. Entsprechendes gilt für die abgerechneten Stundenlohnarbeiten für die Ermittlung von Materialmengen und für Einmessungen.

51

Soweit der Beklagte einen Betrag von 28.178,65 € für die Errichtung des Dachstuhls zur Aufrechnung stellt, haben die Kläger die Massen und Einheitspreise bestritten und der Beklagte insoweit keinen Beweis angetreten. Zudem hat der Beklagte die Abrechnung der Leistungen nicht nachvollziehbar dargestellt, da die Kläger darauf hinweisen, dass er selbst für das Holz für den Dachstuhl 410,-- DM pro Kubikmeter gezahlt hat, dieses allerdings den Klägern mit einem Betrag von 498,-- € pro Kubikmeter in Rechnung stellt. Soweit der Beklagte in diesem Zusammenhang die Ansicht äußert, er sei als Unternehmer berechtigt, einen Aufschlag auf von ihm zu zahlende Kosten vorzunehmen, vermag das Gericht eine solche Berechtigung vor dem Hintergrund, dass der Beklagte den Klägern zugesagt hat, kostengünstig arbeiten zu können, auch vor dem Hintergrund zu erzielender Rabatte, nicht zu

52

erkennen.

Der Beklagte stellt schließlich einen Betrag von 70.273,08 € als Honorar für Statik- und Planungsleistungen zur Aufrechnung. Hierzu gilt wie zu allen vorgenannten Aufrechnungspositionen hinsichtlich Arbeitsleistungen des Beklagten, dass das Gericht nicht von der Vereinbarung einer Entgeltlichkeit der Tätigkeit des Beklagten ausgeht. 53

Soweit der Beklagte mit einem Schadensersatzbetrag wegen eines Feuchtigkeitsschadens an seinem Haus in Höhe von 5.100,-- € die Aufrechnung erklärt, ist dieser Vortrag sowohl hinsichtlich der Ursächlichkeit des Feuchtigkeitsschadens, als auch hinsichtlich der Eingrenzung des Feuchtigkeitsschadens, der genauen Beschreibung des Schadens, der Kausalität des Schadens in Bezug auf Arbeiten der Kläger und hinsichtlich der Schadenshöhe weder einlassungsfähig noch erörterungsbedürftig. Der Schadensbetrag von 5.100,-- € wird ohne nähere Angaben "ins Blaue hinein" behauptet und ist, was vor dem Hintergrund der Qualifikation des Beklagten als Architekt und vor dem Hintergrund des Zeitablaufs, da die Mängelrüge des Beklagten bereits in dem Schreiben vom 14. 07. 2006 enthalten ist, zu verlangen wäre, durch einen Kostenvoranschlag oder ähnliches gedeckt. 54

Der Zinsanspruch ergibt sich aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gem. §§ 286 Abs. 1 S. 1, 288 Abs. 1 S. 1 BGB. Hinsichtlich der verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten in Höhe eines Betrages von 2.917,09 € ergibt sich die Inverzugsetzung mit Wirkung ab dem 21. 10. 2006 aus dem Schreiben vom 12. 10. 2006 (Anlage K 26). Hinsichtlich eines weiteren Betrages von 10.688,33 € (Kosten des Bauantrages für die Errichtung der Garage einschließlich Vermessungskosten, Mietzinsausfallschaden wegen fehlender Stellplätze für 71 Monate in Höhe von 4.260,-- €, Mietminderung bezüglich der Dachgeschosswohnung für 71 Monate in Höhe von 5.325,-- €) ergibt sich die Inverzugsetzung mit Wirkung ab dem 03. 04. 2008 aus dem Schreiben vom 26. 03. 2008 (Anlage K 27). Im Übrigen waren Zinsen ab Rechtshängigkeit zuzusprechen. 55

Ein Anspruch auf Erstattung der vorgerichtlich entstandenen Rechtsanwaltskosten ergibt sich ebenfalls aus dem Gesichtspunkt des Verzuges gem. § 286 Abs. 1 S. 1 BGB. Die Kostenberechnung nach einem Streitwert von 58.015,70 € ergibt sich aus der Klageschrift (dort Seite 23). 56

Die Feststellungsanträge sind begründet. Nach den Darlegungen der Kläger besteht durchaus die Wahrscheinlichkeit eines weiteren Schadenseintritts hinsichtlich der Anlage von Pkw-Stellplätzen, hinsichtlich der Arbeiten an den Fenster- und Türelementen, hinsichtlich der Bodenplatte des Hauses, hinsichtlich der Entwässerungsplanung im Zusammenhang mit der Errichtung der Hebeanlage und hinsichtlich des Anschlusses der Fenster an die Klinkerfassade. Es besteht des Weiteren die Wahrscheinlichkeit einer Wertminderung wegen der Problematik der Stellplätze. Zudem besteht die Wahrscheinlichkeit der Entstehung eines weiteren Schadens im Zusammenhang mit der Anlage der Leitungen zu dem Regenwasserbunker auf dem Grundstück. Auch hierzu hat die Beweisaufnahme zur Überzeugung des Gerichts ergeben, dass insoweit mit der Bauleitung der Beklagte beauftragt war und dass die Arbeiten zu einem Zeitpunkt stattgefunden haben, als es noch nicht zu einem Bruch zwischen den Parteien gekommen war und daher der Beklagte noch mit der Bauleitung betraut war. 57

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 92 Abs. 1, 709 S. 1 ZPO. 58

Bei der Festsetzung des Streitwertes hat das Gericht folgende Einzelstreitwerte berücksichtigt: 59

107.971,43 € für den Zahlungsantrag zu 1),	60
15.000,00 € für den Feststellungsantrag zu 2) wegen der von der Stadt T angedrohten Ersatzvornahme im Zusammenhang mit dem angedrohten Ersatzvornahmebetrag,	61
je 3.000,00 € für die Feststellungsanträge zu 3) bis 7).	62
Hinzuzurechnen waren als hilfsweise zur Aufrechnung gestellte Beträge insgesamt 156.015,47 € (Aufrechnung gemäß Schriftsatz vom 29. 09. 2008) und in Höhe von	63
5.100,00 € (Aufrechnung gemäß Schriftsatz vom 07. 09. 2009).	64
