

Fehler des Objektüberwachers sind dem Bauherrn zuzurechnen

Baurecht. Die Schadenersatzhaftung eines Ausführungsplaners wegen mangelhafter Pläne ist um ein Mitverschulden des Bauherrn zu kürzen, das sich aus einer Verletzung der Koordinierungspflicht seines Objektüberwachers ergibt.

BGH, Urteil vom 15. Januar 2026,
Az. VII ZR 119/24

Rechtsanwältin
Dr. Anja Birkenkämper
von Kapellmann



Quelle: Kapellmann

DER FALL

Der Bauherr beauftragt den Umbau eines Gebäudes mit Aufbau eines vierten OG mit Wohnungen. Die Beklagte zu 2) ist für die Ausführungsplanung verantwortlich, die Beklagte zu 1) u.a. als Objektüberwacher für die Gesamtkoordination des Vorhabens. Der Ausführungsplaner erhält die von den Entwurfsplanern erstellten Baupläne, die einen Verbleib einer horizontalen Abdichtungsbahn über dem vierten OG vorsehen. Die Beklagte zu 2) weist in

einer Baubesprechung darauf hin, dass nur eine Materialprobe zeigen könne, ob sie aus Bitumen oder Teer bestehe. Diese Materialprobe wird nicht eingeholt und die Beklagte zu 2) legt eine Ausführungsplanung vor, die den Erhalt dieser Abdichtung vorsieht. Später verursacht die verbliebene Teerbahn Gesundheitsschäden, die einen Rückbau und damit verbundene Sanierungs- und Gutachterkosten notwendig machen, die eingeklagt werden.

DIE FOLGEN

Der Ausführungsplaner haftet wegen seiner mangelhaften Pläne auf Schadenersatz. Ein ordnungsgemäßer Bedenkenhinweis gegenüber dem Bauherrn, der zu seiner Enthaltung hätte führen können, fehlt. Seine Haftung wird gekürzt um das Mitverschulden des Bauherrn, das auf der mangelhaften Entwurfsplanung als Vorleistung und auf einer Verletzung der Koordinationspflichten des vom Bauherrn beauftragten Objektüberwachers beruht. Die zu Schadenersatz führende Pflichtver-

letzung des Objektüberwachers liegt darin, dass er trotz des spätestens in der Baubesprechung erkannten Kontaminationsrisikos das weitere Vorgehen in Bezug auf die Materialprobe nicht koordiniert habe. Das Mitverschulden des Objektüberwachers, das sich der Bauherr im Verhältnis zum Ausführungsplaner zurechnen lassen muss, folgt daraus, dass diese Koordination eine dem Bauherrn im eigenen Interesse obliegende Mitwirkung bei dem Vorhaben darstellt.

WAS IST ZU TUN?

Der BGH ordnet bei der Frage nach dem Mitverschulden sowohl das Verhältnis zwischen Entwurfs- und Ausführungsplaner bei einer fehlerhaften Vorleistung als auch die fehlende Koordination des Überwachers jeweils im Verhältnis zum Bauherrn ein. Auf Koordinierungsaufgaben bei seinem Vorhaben muss der Bauherr Augenmerk legen, da er für etwaige Mängel hierbei im Verhältnis zu den anderen Beteiligten mit einstehen muss – auch

wenn er einen Dritten beauftragt hat. Weiterhin liegt ein Mitverschulden des Bauherrn für den Mangel der von ihm beauftragten Entwurfsplanung im Verhältnis zum Ausführungsplaner vor. Kein Mitverschulden besteht wegen fehlerhafter Überwachung der Ausführung im Verhältnis zum Ausführungsplaner und auch keines wegen der mangelhaften Pläne im Verhältnis zum Objektüberwacher.

(redigiert von Brigitte Mallmann-Bansa)