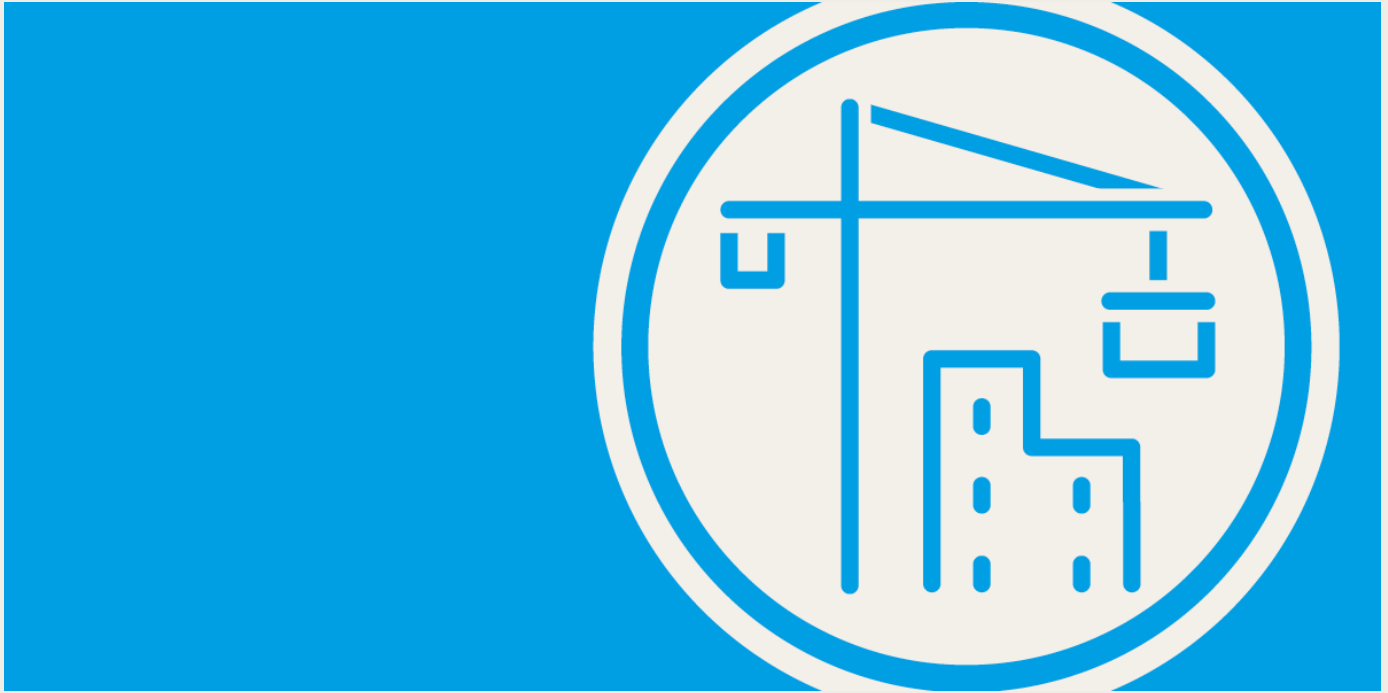




Neues zum Baurecht 01/2026



Liebe Leserinnen und Leser,

der Bundesgerichtshof hat Ende letzten Jahres und zu Beginn des Jahres 2026 gleich mehrfach zentrale Weichen für die bauvertragliche Praxis gestellt. Die aktuellen Entscheidungen betreffen grundlegende Fragen der Koordination am Bau, der Vorteilsausgleichung bei der Mangelbeseitigung sowie der Ersatzfähigkeit mangelbedingter Nutzungsschäden. Unsere Autorinnen und Autoren ordnen die Urteile für Sie ein und zeigen die praktischen Konsequenzen.

Dr. Thomas Hildebrandt beleuchtet eine Entscheidung zur Koordinationsverantwortung des Bauherrn (BGH, Urteil vom 15.01.2026 – VII ZR 119/24).

Widar Ebner widmet sich der Frage der Vorteilsausgleichung bei der Mangelbeseitigung (BGH, Urteil vom 27.11.2025 – VII ZR 112/24).

Merle Semmelmann analysiert schließlich eine praxisrelevante Entscheidung zum Schadensersatz wegen mangelbedingter Nutzungsbeeinträchtigung (BGH, Urteil vom 13.11.2025 – VII ZR 187/24).

Die drei Urteile zeigen einmal mehr, dass der Bundesgerichtshof die Risikoverteilung im Bauvertragsrecht weiter konturiert. Für Auftraggeber wie Auftragnehmer lohnt sich ein genauer Blick auf die neuen Leitlinien.

Am **11. und 12. Juni 2026** finden die **21. Baurechtstage in Weimar** statt – ein hochkarätiges Forum für Austausch, Diskussion und praxisnahe Fortbildung, moderiert von Dr. Thomas Hildebrandt. In diesem Jahr stehen Bauablaufstörungen in der Praxis sowie Brennpunkte des Bauträgerrechts im Mittelpunkt. Wir würden uns freuen, Sie dort zu treffen.



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Nun wünschen wir Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Ihre
Amneh Abu Saris



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Dr. Thomas Hildebrandt, Hamburg

Der Bauherr muss seine Planer koordinieren

Widar Ebner, Hamburg

Kein Vorteilsausgleich bei Mangelbeseitigung ohne Gebrauchsnachteil

Merle Semmelmann, Hamburg

Schadensersatz wegen mangelbedingter Nutzungsbeeinträchtigung ohne Verzugsnachweis



Dr. Thomas Hildebrandt, Hamburg

Der Bauherr muss seine Planer koordinieren

BGH, Urteil vom 15.01.2026 – VII ZR 119/24

Es obliegt dem Bauherrn, der verschiedene planende Architekten und ausführende Unternehmer mit Leistungen für ein Bauvorhaben beauftragt, den Ablauf des Bauvorhabens zu koordinieren, insbesondere die einzelnen Leistungen abzustimmen und die gegebenenfalls für die Planung und Ausführung notwendigen Entscheidungen zu treffen. Im Vertragsverhältnis zu den an dem Bauvorhaben beteiligten planenden Architekten und ausführenden Unternehmern ist die Koordinierung eine dem Bauherrn im eigenen Interesse obliegende notwendige Mitwirkung bei der Herstellung des Bauwerks. Bedient er sich zur Erfüllung dieser Obliegenheit eines Dritten, muss er sich dessen Verschulden als Mitverschulden zurechnen lassen.

Der Sachverhalt

Der Bauherr (B) lässt ein Bestandsgebäude umbauen. Über dem vierten Obergeschoss sollen Penthouse-Wohnungen errichtet werden. Hierfür beauftragt der Bauherr mit der Erstellung der Ausführungsplanung einen Objektplaner (A) sowie einen Objektüberwacher (Ü) in Anlehnung an die Leistungsphase 8 gem. § 15 Abs. 2 HOAI 2002 einschließlich der Gesamtkoordination des Bauvorhabens. Im Bestand über dem vierten Obergeschoss befindet sich eine horizontale Abdichtungsbahn aus Teer. Für den Fall, dass diese Teerbahn aus früherer Zeit erhalten bleiben soll, ist die Abdichtung zu beproben. Auf diese Notwendigkeit weist der A bei einer Baubesprechung hin. A erklärt das damit, dass durch das Material der Teerbahn eine Kontamination der darüber geplanten neuen Penthouse Wohnungen ausgeschlossen werden muss. Der A hält das im Protokoll zu der Baubesprechung fest und verteilt das Protokoll an die Beteiligten und auch den Ü, der zuvor bereits an der Baubesprechung teilgenommen hatte. Eine Materialprobe wird nicht entnommen. A legt eine Ausführungsplanung vor, die den Erhalt der Teerbahn vorsieht. Das Bauvorhaben wird auf dieser Grundlage ausgeführt und abgeschlossen. Die neuen Penthouse Wohnungen werden errichtet und



verkauft. Durch den Verbleib der horizontalen Abdichtungsbahn aus Teer treten in den Wohnungen später gesundheitsschädliche Ausdünstungen auf. B verlangt einen Ersatz des Schadens in Höhe von EUR 150.000,00 von A für Sanierungsmaßnahmen, Gutachterkosten und gezahlter Nutzungsentschädigungen. Dagegen wendet B ein, dass sich A die Versäumnisse des Ü als Mitverschulden zurechnen lassen müsse.

Die Entscheidung

Der B ist mit dem Mitverschuldenseinwand erfolgreich. Der Architekt schuldet eine ausgereifte Planung mit einer zeichnerischen Darstellung des Objektes. In dieser Ausführungsplanung hat er die Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4 zu berücksichtigen und die für die Ausführung erforderlichen einzelnen Angaben anzugeben. Ein Mangel der Planung liegt vor, wenn diese als Grundlage für eine mangelfreie Errichtung des Bauwerkes nicht geeignet ist. Ein Mangel des Werkes nach § 633 BGB liegt vor, wenn die Ist- von der Soll-Beschaffenheit abweicht. Der Erhalt der Teerbahn über dem vierten Obergeschoss beeinträchtigt die neu errichteten Wohnungen und entspricht nicht den vertraglichen Vereinbarungen. Diese Ausführung plante der A. Gegen den A hat der B einen Schadensersatzanspruch nach §§ 634 Nr. 4, 280 BGB. Dieser Anspruch geht nicht so weit, dass ein Planer für einen Mangel, der auf einer fehlerhaften Vorleistung eines Dritten beruht auch einen Ersatz zu leisten hat, wenn er zusätzlich die ihm obliegende Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht erfüllt hat. A haftet für seine Ausführungsplanung. Die von B übergebene Entwurfsplanung eines Dritten Objektplaners wies den Mangel des Erhalts der Teerbahn auf. A hat diese Planung zur Grundlage seiner Ausführungsplanung gemacht und den Erhalt übernommen und zur Basis seiner Planung gemacht. Wenn A die ihm übergebene Entwurfsplanung des Dritten nun geprüft hätte, hätte A erkennen müssen, dass die Teerbahn nicht erhalten bleiben kann. Das ist ein Fehler der Ausführungsplanung und damit ein Fehler des A. Verpflichtung des B war es, dem A eine mangelfreie Entwurfsplanung zu übergeben. Dieser Verpflichtung ist B mit der mangelhaften Entwurfsplanung nicht nachgekommen. Da B diese von einem Dritten hat planen lassen und sich für die Erfüllung seiner eigenen Pflichten eines Dritten bedient hat, ist ihm dessen Verschulden als Mitverschulden anzurechnen nach §§ 254 Abs. 1, 2 Satz 2, 278 BGB.

Gegenüber dem Objektüberwacher Ü muss sich der B auch ein Mitverschulden anrechnen lassen, weil die Koordinierung eine dem B obliegende Mitwirkungshandlung ist. Sobald er sich für die Erfüllung seiner Obliegenheit eines Dritten bedient, ist ihm auch dessen Verschulden als Mitverschulden nach §§ 254 Abs. 2 Satz 2, 278 BGB anzurechnen. Der Ü schuldet die Prüfung, dass die Planung für die Erstellung als Grundlage für die Errichtung eines mangelfreien Gebäudes geeignet ist. Er schuldet weiter die Koordinierung sowie die Abstimmung und Entscheidung etwaiger Probleme für einen reibungslosen Ablauf des Bauvorhabens. Der Ü hat seine Koordinationspflichten unzureichend erfüllt, indem er trotz des erkannten Klärungsbedarfs bezüglich der Abdichtungsbahn keine ausreichenden Maßnahmen ergriffen hat, um eine Materialprobe zu veranlassen oder die Klärung der Frage mit B abzustimmen.

Fazit

Der BGH führt seine bisherige Rechtsprechung zur Haftung eines Objektüberwachers für Planungsfehler mit diesem Urteil fort. Der Bauherr muss sich die Fehler seines Entwurfsplaners gegenüber dem bauaufsichtsführenden Architekten anrechnen lassen sowie die Verletzung von Koordinationsaufgaben, die dem Bauherren obliegen und die er von einem Dritten ausführen lässt.

Da der mit der Koordination eines Bauvorhabens beauftragte Architekt zur Wahrnehmung von Koordinationsaufgaben keiner mangelfreien Pläne bedarf, obliegt es dem Besteller insoweit regelmäßig nicht, diesem solche Pläne zur Verfügung zu stellen. Der Besteller muss sich daher das Verschulden des



planenden Architekten im Vertragsverhältnis zu dem mit der Koordination beauftragten Architekten nicht als Mitverschulden zurechnen lassen.

Das Urteil stellt klar, inwieweit der Entwurfsplaner auch während der Umsetzung der Entwürfe durch den Ausführungsplaner für die Qualität und Ausführung des Projekts verantwortlich bleibt und welche Überwachungs- und Kontrollpflichten eines Objektüberwaches sich ergeben.



Widar Ebner, Hamburg

Kein Vorteilsausgleich bei Mangelbeseitigung ohne Gebrauchsnachteil

BGH, Urt. v. 27.11.2025 – Az.: VII ZR 112/24

Der Bundesgerichtshof hat sich in dieser Entscheidung mit der Frage der Anwendbarkeit der Vorteilsausgleichung (Abzug „neu für alt“) bei der Mangelbeseitigung auseinandergesetzt.

Der Sachverhalt

Der Auftraggeber (AG) beauftragte den Auftragnehmer (AN) im August 2009 mit der Herstellung eines Fahrsilos, das im September 2010 fertiggestellt und vollständig vergütet wurde. In der Folgezeit traten jedoch großflächige Rissbildungen sowie Unebenheiten der Betonoberfläche auf, weshalb der AG Mängelrechte geltend machte.

Mit der im Juli 2015 erhobenen Klage begehrte der AG die Zahlung eines Kostenvorschusses in Höhe von EUR 120.000,00 und setzte der Beklagten eine Frist zur Mängelbeseitigung bis zum 31.08.2015.

Das Landgericht gab der Klage des AG statt. Das Berufungsgericht änderte das Urteil teilweise ab und reduzierte den Vorschuss auf EUR 80.000,00 unter Hinweis auf eine vorzunehmende Vorteilsausgleichung (Abzug „neu für alt“). Der AG habe das Fahrsilo rund fünf Jahre ohne konkrete Beeinträchtigungen nutzen können, weshalb ein Abzug von einem Drittel der erforderlichen Mangelbeseitigungskosten gerechtfertigt sei. Das Berufungsgericht verwies hierbei auf eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs zum alten Schuldrecht (BGH, Urt. v. 17.05.1984 – Az.: VII ZR 169/82), wonach im Grundsatz ein Abzug „neu für alt“ nicht vorzunehmen sei, wenn diese Vorteile ausschließlich auf einer Verzögerung der Mängelbeseitigung beruhen und sich der Auftraggeber jahrelang mit einem fehlerhaften Werk begnügen musste. Der BGH habe damals jedoch eine Ausnahme



für den Fall für möglich gehalten, dass sich die Mängel erst spät ausgewirkt haben und der Auftraggeber bis dahin keine Gebrauchsnachteile hinnehmen musste.

Gegen das Berufungsurteil legten sowohl der AG als auch der AN Revision ein. Der AG begehrte die Zahlung des vollen Betrags in Höhe von EUR 120.000,00. Der AN begehrte die vollständige Klageabweisung.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Der BGH entschied im Sinne des AG. Zwar gehe das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass die vom AG geltend gemachten Ansprüche dem Grunde nach bestünden. Rechtsfehlerhaft sei jedoch die Annahme, der Kostenvorschussanspruch sei aufgrund eines Vorteilsausgleichs (Abzug „neu für alt“) um ein Drittel zu kürzen.

Der BGH entschied ausdrücklich, dass ein Vorteilsausgleich wegen eines Abzugs „neu für alt“ auch dann nicht in Betracht komme, wenn der Mangel sich erst spät gezeigt habe und der Auftraggeber das Werk bis dahin ohne Einschränkungen habe nutzen konnte.

Dies ergebe sich aus der Systematik des Mängelrechts: Das Gesetz unterscheide nicht danach, wann ein Mangel entdeckt werde. Die Mängelrechte seien grundsätzlich unabhängig vom Zeitpunkt der Entdeckung des Mangels. Gemäß § 635 Abs. 2 BGB werde der Auftragnehmer verpflichtet, sämtliche Kosten der Mangelbeseitigung zu tragen. Eine Einschränkung dieser Pflicht durch einen Vorteilsausgleich sehe das Gesetz nicht vor. Auch § 635 Abs. 1 BGB, der dem Auftragnehmer erlaube, durch Neuherstellung nachzuerfüllen, sehe keinen Ausgleich für Vorteile vor, die aus der Neuherstellung resultieren. Weiterhin erlaube § 635 Abs. 1 BGB dem Auftragnehmer, seiner Nacherfüllungspflicht durch Herstellung eines neuen Werks nachzukommen. Dies könne dazu führen, dass der Auftraggeber nach jahrelanger Nutzung ein vollständig neues Werk erhalte. § 635 Abs. 4 BGB verweise auf die Rücktrittsfolgen (§§ 346 bis 348 BGB), wonach der Auftraggeber lediglich gezogene Nutzungen herauszugeben habe. Vorteile aus der Neuherstellung selbst seien nicht auszugleichen. Wenn das Gesetz selbst in diesem Fall keinen Vorteilsausgleich vorsehe, könne ein Vorteilsausgleich erst recht nicht bei einer bloßen Mangelbeseitigung verlangt werden.

Fazit

Diese Entscheidung des BGH sorgt für eine Klarstellung im Werkvertragsrecht. Der Auftragnehmer hat die Kosten der Nacherfüllung vollumfänglich zu tragen und zwar unabhängig davon, wann ein Mangel erscheint. Ein Abzug „neu für alt“ wegen einer durch die Mangelbeseitigung erzielten längeren Lebensdauer oder ersparter Instandhaltungskosten ist im seit 2002 geltenden Recht ausgeschlossen. Damit bestätigt der BGH die strikte Systematik des § 635 BGB: Der Nacherfüllungsanspruch ist ein modifizierter Erfüllungsanspruch. Der Auftraggeber erhält durch die Nacherfüllung das Werk, das ihm von Anfang an geschuldet war.

Nicht thematisiert wurde hingegen die Frage, ob der Vorschussanspruch ggf. wegen Mitverschuldens gemäß § 254 BGB gekürzt werden könnte, wenn die Mängelbeseitigung sehr spät erfolgt und der Auftraggeber diese Verzögerung absichtlich verursacht hat. In der Praxis sollte daher in möglichen Fällen bewusst herbeigeführter Verzögerungen ein Mitverschulden des Auftraggebers weiterhin beachtet und geprüft werden.



Merle Semmelmann, Hamburg

Schadensersatz wegen mangelbedingter Nutzungsbeeinträchtigung ohne Verzugsnachweis

BGH, Urteil vom 13.11.2025 – VII ZR 187/24

Sachverhalt

Der Kläger, Betreiber eines landwirtschaftlichen Betriebes, beauftragte die Beklagte im März 2021 mit der Errichtung einer Fahrsiloanlage. Nach der Abnahme stellte er Undichtigkeiten sowie verklebte Abflüsse fest und rügte diese Mängel gegenüber der Beklagten.

Dabei wies der Kläger darauf hin, dass er die Anlage kurzfristig zur Einlagerung seiner Maisernte benötige und ihm durch eine mangelbedingte Nichtnutzbarkeit Nachteile entstehen könnten. Einen konkreten Hinweis auf die Art eines drohenden wirtschaftlichen Schadens – insbesondere darauf, dass er die Ernte mangels Nutzungsmöglichkeit verkaufen und später zu möglicherweise höheren Preisen Futtermittel zukaufen müsste – erteilte er jedoch nicht.

Da die Anlage nicht rechtzeitig nutzbar war, sah sich der Kläger im Oktober 2021 gezwungen, seine Ernte zu veräußern. Später musste er Futtermittel zu höheren Preisen zukaufen. Die Beklagte beseitigte die Mängel im November 2021.

Der Kläger verlangte Ersatz der Mehrkosten, die aufgrund des Futtermittelzukaufs entstanden waren. Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Sie nahmen an, der geltend gemachte Schaden sei nicht ersatzfähig, da es an einem Verzugseintritt fehle. Zudem treffe den Kläger ein überwiegendes Mitverschulden, weil er die Beklagte nicht konkret auf den drohenden wirtschaftlichen Folgeschaden hingewiesen habe.

Mit der Revision verfolgte der Kläger seinen Anspruch weiter.



Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zurück.

Zentral stellt der Senat klar, dass ein Schaden aufgrund mangelbedingter Nutzungsbeeinträchtigung grundsätzlich als Schadensersatz neben der Leistung gemäß § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB ersatzfähig ist. Dazu zählen auch Folgeschäden wie hier die Mehrkosten durch den erforderlichen Zukauf von Futtermitteln.

Ein solcher Anspruch setzt – anders als vom Berufungsgericht angenommen – weder Verzug noch eine erfolglose Fristsetzung zur Nacherfüllung voraus. Maßgeblich ist vielmehr, dass der geltend gemachte Schaden nicht durch eine spätere Mängelbeseitigung rückwirkend kompensiert werden kann. Nutzungsausfälle stellen insoweit einen eigenständigen Mangelfolgeschaden dar.

Die Annahme eines überwiegenden Mitverschuldens des Klägers hielt der revisionsrechtlichen Prüfung ebenfalls nicht stand. Eine Warnobliegenheit nach § 254 Abs. 2 Satz 1 BGB besteht nur hinsichtlich ungewöhnlich hoher Schäden, deren Eintritt für den Geschädigten erkennbar ist und die dem Schuldner ohne Hinweis nicht bekannt sein mussten.

Das Berufungsgericht hatte jedoch weder festgestellt, dass dem Kläger die konkrete Gefahr eines späteren wirtschaftlichen Nachteils – insbesondere durch eine Preissteigerung beim Futtermittelzukauf – frühzeitig erkennbar war, noch dass der Beklagten diese Gefahr ohne Hinweis verborgen geblieben wäre. Ebenso fehlten Feststellungen dazu, ob ein rechtzeitiger Hinweis den Schaden überhaupt hätte verhindern können.

Damit konnte ein Mitverschulden nicht tragfähig begründet werden.

Praxishinweis

Die Entscheidung stärkt die Stellung von Bestellern bei werkvertraglichen Mängeln erheblich.

Der BGH stellt klar, dass mangelbedingte Nutzungsausfälle und daraus resultierende wirtschaftliche Folgeschäden bereits über § 634 Nr. 4, § 280 Abs. 1 BGB ersatzfähig sein können. Ein Rückgriff auf Verzugsregeln oder Schadensersatz statt der Leistung ist hierfür nicht erforderlich. Entscheidend ist allein, dass der Schaden nicht durch Nacherfüllung rückwirkend beseitigt werden kann.

Zugleich konkretisiert der Senat die Anforderungen an ein Mitverschulden wegen unterlassener Warnung. Eine solche Obliegenheit greift nur bei erkennbar ungewöhnlichen Schäden und setzt voraus, dass der Schuldner ohne Hinweis keine Kenntnis von der Gefahrenlage hatte und durch eine Warnung überhaupt noch hätte reagieren können.

Für die Praxis bedeutet dies:

Besteller müssen zwar weiterhin zur Schadensminderung beitragen, sind aber nicht verpflichtet, jede denkbare wirtschaftliche Folge eines Mangels frühzeitig anzukündigen. Unternehmer können sich umgekehrt nicht ohne Weiteres auf ein Mitverschulden berufen, wenn konkrete Feststellungen zur Erkennbarkeit und Kausalität fehlen.

Die Entscheidung unterstreicht damit die eigenständige Bedeutung des Schadensersatzes neben der Leistung im Werkvertragsrecht, insbesondere bei zeitabhängigen Nutzungsschäden.