

## WER IST VERANTWORTLICH FÜR FEHLER IN BAUGRUNDGUTACHTEN?

SCHLÜNDER | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)

Dr. Michael Kunzmann LL.M.



OLG Schleswig, Beschluss vom 10.08.2022 - 12 U 132/21

BGH, Beschluss vom 21.06.2023 - VII ZB 206/22

**Für Fehler in einem vom Auftraggeber in Auftrag gegebenen  
Baugrundgutachten ist der Auftraggeber verantwortlich. Er trägt als  
Eigentümer des Baugrundstücks das Baugrundrisiko.**

Sachverhalt:

Die Klägerin begehrt Werklohn aus einem gekündigten Bauvertrag. Die Kündigung erfolgte durch die Beklagten außerordentlich und hilfsweise ordentlich. Zur Begründung der außerordentlichen Kündigung führten die Beklagten Planungsfehler und Zeitverzögerungen an. Das vorliegende Baugrundgutachten solle Fehler aufgewiesen haben.

Das Landgericht Itzehoe hatte der Klage stattgegeben (Urteil vom 08.12.2021, Az.: 2 O 225/19).

Entscheidung:

Das OLG Schleswig hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen (Beschluss vom 20.10.2022, Az.: 12 U 132/21).

Zur Begründung hat der Senat festgestellt, dass auch noch nicht vorliegende Pläne, Unterlagen oder Genehmigungen in einem Bauvertrag wirksam einbezogen werden können. Das Fehlen solcher Unterlagen stehe der Wirksamkeit des Vertragsschlusses nicht zwingend entgegen.

Für Fehler in einem vom Auftraggeber in Auftrag gegebenen Baugrundgutachten sei der Auftraggeber verantwortlich. Er trage als Eigentümer des Baugrundstücks das Baugrundrisiko.

Nur unerhebliche Verzögerungen berechtigen den Auftraggeber nicht dazu, von einem Bauvertrag zurückzutreten.

Wenn aus der Bau- und Leistungsbeschreibung hervorgehe, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks durch einen Gutachter überprüft werden müsse und die Kosten dafür nicht im Leistungsumfang des Auftragnehmers enthalten seien, würden mögliche Fehler eines Bodengutachtens nicht in den Verantwortungsbereich des Auftragnehmers fallen.

Mit Beschluss vom 21.06.2023 (Az.: VII ZB 206/22) hat der BGH die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten zurückgewiesen.

Praxishinweis:

Es empfiehlt sich also im Bauvertrag bzw. in der Bau- und Leistungsbeschreibung klar zu regeln, wer – Auftragnehmer oder Auftraggeber – einen Bodengutachter zu beauftragen hat und wer diesen zu bezahlen hat. In der vorliegenden Entscheidung ist das Gericht von einer Verantwortlichkeit der Auftraggeber für das Baugutachten ausgegangen, wenn sich aus den bauvertraglichen Regelungen ergibt, dass die Bebaubarkeit des Grundstücks durch ein Gutachter überprüft werden muss und die Kosten dafür nicht im Leistungsumfang des Auftragnehmers enthalten sind.

Durch klare vertragliche Regelungen lassen sich spätere Rechtsstreitigkeiten vermeiden.

**SCHLÜNDER** | RECHTSANWÄLTE | Bismarckstraße 16 | 59065 Hamm | Deutschland  
Tel. 02381 921 55-0 | FAX 02381 921 55-99 | Mail [hamm@schluender.info](mailto:hamm@schluender.info)