



Aktuelle Beiträge zum Architekten-, privaten Bau-, und Vergabe- recht

Architektenrecht

Haftung des Bauleiters für seinen "Sub"

LG Düsseldorf, Urteil vom 03.04.2025
- 020 KLS 17/22

Lässt der Architekt die Bauüberwachung durch einen Nachunternehmer ausführen, hat er die fachliche Qualifikation des Nachunternehmers zu überprüfen. Der Architekt hat denjenigen, der die Objektüberwachung für ihn übernimmt und vor Ort als Bauleiter tätig ist, über eine sorgfaltsgemäße Auswahl von bauausführenden Unternehmen und die Einhaltung einschlägiger technischer Vorschriften zum Gefahrenschutz und zur Wahrung der Verkehrssicherungspflichten zu instruieren und diesen ausreichend zu überwachen.

Kommt er diesen Pflichten nicht nach, liegt ein Sorgfaltspflichtverstoß des Architekten durch ein Unterlassen vor. Der Architekt bleibt auch nach der Unterbeauftragung weiter sekundär verkehrssicherungspflichtig. Allein die Einschaltung eines Nachunternehmers entbindet den Architekten nicht von jeglicher Verantwortung. (Dr. B)

Architekt und Fachplaner haften bei einer unterdimensionierten Durchschreiterinne

OLG Naumburg, Urteil vom 29.04.2025
– 2 U 40/24

Die Planung der Konstruktion und Dimensionierung einer umlaufenden, zur Aufnahme und zum Abtransport des Schwallwassers eines Schwimmbeckens in einem Freibad dienenden Rinne (sogenannte Durchschreiterinne) obliegt nicht alleine dem Objektplaner des Freibades, sondern auch dem Planer der Technischen Ausrüstung. Bei Planungsmängeln haften beide als Gesamtschuldner.

Bei der Sanierung eines Schwimmbades war ein Planungsbüro (P) mit Architekten- und Ingenieurleistungen bis zur LPH 4 beauftragt. Mit den entsprechenden Leistungen der Objektplanung wurde dann das Planungsbüro (A) beauftragt, die Leistungen der Technischen Gebäudeausrüstung wurden an ein Ingenieurbüro (I) vergeben. Die Überlaufrinne (Durchschreiterinne) war mangelhaft, weil sie weder die erforderliche Tiefe, noch die erforderliche Breite aufwies und somit das aufkommende Schwallwasser nicht aufgenommen werden konnte.

Die Rinne musste ausgetauscht werden, was mit Sanierungskosten von ~ 1.000.000 € einherging. Das Planungsbüro (P) -selbst in Anspruch genommen - verlangte nunmehr vom Fachplaner entsprechend Schadensersatz. Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Fachplaners blieb ohne Erfolg. Das OLG Naumburg führte aus, dass die Planung des Ingenieurbüros (I) mangelhaft war. Ein Schwimmbad ist so zu planen, dass ein Wasserübertritt aus dem Becken vermieden werden soll. Die Planung einer umlaufenden Rinne obliegt dem Objektplaner, die Rinne ist nämlich Teil des Baukörpers und gehört daher nicht zur TGA-Planung. Vielmehr ist die Form des Beckenrandes und die Breite der Rinne Teil der Funktionalität des Baukörpers.

Die Frage der Aufnahmekapazität der Rinne und der Abläufe gehört jedoch zum Bereich des Fachplaners der TGA. Damit ist die Planung der Rinne Teil der Planung des Objektplaners aber auch Teil der Fachplanung, so dass sich beide abstimmen müssen, um Abhängigkeiten und Schnittstellen zu klären. Der vorliegende Mangel ergibt sich aus der Dimensionierung und betrifft allein den Leistungsbereich der Fachplanung TGA. Sowohl der Objektplaner als auch der Fachplaner wären beide verpflichtet gewesen, die jeweiligen Planungsdetails des anderen für die Funktionalität der eigenen Planung zu überprüfen. Beide Planer haften daher für den gesamten Schaden, ohne sich jeweils auf ein Mitverschulden des anderen berufen zu können und haften damit als Gesamtschuldner auch für den gesamten Schaden (§ 421 BGB).

Dieses Urteil kann man durchaus kritisch sehen, da das Planungsbüro (P) seinem Auftragnehmer die Überlassung einer mangelfreien TGA-Planung schuldet. Es obliegt ihm, dem Objektplaner eine mangelfreie Fachplanung zu überlassen, sodass man durchaus über ein Mitverschulden im Sinne von § 254 Abs. 1 S. 2 BGB nachdenken muss. Dies blieb bei diesem Urteil unberücksichtigt. (Dr. B)

Privates Baurecht

Kostenvorschuss darf geschätzt werden

OLG Hamburg, Urteil vom 06.03.2025 - 15 U 41/23

Eine Wohnungseigentümergeinschaft verlangt vom Bauträger einen Kostenvorschuss für die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum, und zwar ca. 130.000,- € für die Herstellung eines normgerechten Gefälles der Tiefgaragenrampe und ca. 10.000,- € für den Rückbau von zwei Terrassen, die in Lage und Nutzungsumfang nicht dem Aufteilungsplan entsprechen. Streitig ist, ob die Schätzung von voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten bei der Geltendmachung eines Anspruches auf Kostenvorschuss nach § 637 Abs. 3 BGB ausreichend ist.

Das OLG Hamburg hat klargestellt, im Rahmen des § 637 Abs. 3 BGB sind die Anforderungen an die Darlegungslast des Anspruchstellers zur Höhe der voraussichtlichen

Kosten gering. Insbesondere muss er keine sachverständige Beratung in Anspruch nehmen oder Kostenvoranschläge einholen, um die voraussichtlichen Kosten zu substantiieren. Vielmehr darf er grundsätzlich die Kosten auch laienhaft schätzen. (SP)

Wenn es auf die Unverzüglichkeit der Behinderungsanzeige ankommt

LG Mannheim, Urteil vom 20.10.2025 - 1 O 8/24

Die Parteien schlossen einen Bauvertrag über den Einbau eines Löschwasserbeckens. Der Ausführungsbeginn war für den 25.04.2023 vorgesehen. Die Klägerin hatte die erforderlichen Erdarbeiten im Vorfeld durch einen Dritten als Vorleistung ausführen lassen. Als die Beklagte mit ihrem Bautrupps zur Baustelle anrückte, stellte sie fest, dass die Baugrube zu tief ausgehoben worden war und eine Stellfläche für den LKW-Kran fehlte. Daraufhin stornierte die Klägerin den bestellten Beton und verließ bereits in der Mittagszeit die Baustelle. Anschließend übersandte die Klägerin der Beklagten eine schriftliche Behinderungsanzeige und informierte sie zudem telefonisch über den Sachverhalt.

Die Klägerin machte einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 14.731,01 Euro geltend.

Die Beklagte trug vor, die Klägerin habe den Beton voreilig storniert. Hätte die Klägerin rechtzeitig vor Ort mit der Beklagten Kontakt aufgenommen, hätten ihre Mitarbeiter, die sich zu dem Zeitpunkt

mit mehreren Maschinen auf der Baustelle befanden, etwaige erforderliche Veränderungen am Untergrund innerhalb kürzester Zeit herbeiführen können.

Die Klage wurde abgewiesen.

Der Vortrag der Beklagten wurde durch die Zeugenanhörung bestätigt.

Nach der Beweisaufnahme kam das Landgericht zu dem Ergebnis, dass die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Schadensersatz gemäß § 6 Abs. 6 VOB/B nicht vorliegen.

Die Verpflichtung zur unverzüglichen Anzeige gebietet eine Information des Auftraggebers bereits zu einem Zeitpunkt, zu dem sich die Befürchtung des Auftragnehmers, die Behinderung werde eintreten, verdichtet, sodass dem Auftraggeber die Behinderung nicht erst nach ihrem Vorliegen, sondern möglichst schon vor ihrem Eintritt mitzuteilen ist, um ihn in die Lage zu versetzen, hierauf reagieren zu können (Ingenstau/Korbion Rn. 7). Die Schutz- und Warnfunktion führt also dazu, dass der Auftraggeber so früh als möglich Gelegenheit erhalten soll, die Behinderung abstellen und den Schaden so gering wie möglich halten zu können (OLG Stuttgart BeckRS 2013, 13497). Die Rechtsfolgen der Behinderungsanzeige treten gemäß § 130 Abs. 1 BGB erst mit ihrem Zugang beim Auftraggeber ein (BeckOK VOB/B/Oberhauser, 60. Ed. 1.5.2025, VOB/B § 6 Abs. 1 Rn. 3, beck-online).

Das Landgericht vertritt die Ansicht, dass sich die Klägerin den entstandenen Schaden aufgrund des übereilten Abbestellens des Betons

selbst zuzuschreiben habe. Sie hätte die Beklagte unverzüglich auf der Baustelle darüber informieren müssen, dass sie sich durch die zu tiefe Baugrube in der Ausführung behindert glaubt. Die Beklagte hätte dann unvermittelt darauf reagieren und den Schaden, der der Klägerin entstanden ist, vermeiden können. (MW)

Vergaberecht

Abgrenzung Bau- und Lieferleistung

Bayerisches Oberstes Landesgericht,
Beschl. v. 10.09.2025, Az.: Verg 6/25 e

Die korrekte Einordnung eines öffentlichen Auftrags als Bau- oder Dienstleistungsauftrag ist entscheidend für die Bestimmung des anzuwendenden Vergaberechts. Das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG) hat jüngst die Abgrenzung von Bau- zu Dienstleistungsaufträgen anhand des Hauptgegenstands präzisiert.

Im zugrunde liegenden Fall hatte die Auftraggeberin die Beschaffung eines Parkleitsystems als „Baumaßnahme“ im Rahmen einer nationalen öffentlichen Ausschreibung gemäß Abschnitt 1 VOB/A durchgeführt. Ziel des Vorhabens war die Führung von Parksuchenden zu freien Stellplätzen in bestehenden Parkhäusern und auf Parkflächen über ein elektronisches Leitsystem.

Das Leistungsverzeichnis gliederte sich in zwei wesentliche Titel: „Tiefbau“ (als Bauleistung) sowie „Anzeigeelemente und Steuerung“

(als Liefer- und Dienstleistung). Der geschätzte Auftragswert belief sich auf ca. 1,39 Mio. €.

Im Rahmen der Angebotswertung kam dem Konzept zur Datenerfassung besondere Bedeutung zu: Dieses Kriterium wurde mit 20 von 100 möglichen Punkten gewichtet. Im Mittelpunkt standen die Langzeitgenauigkeit der Detektion freier Stellplätze sowie der Aufwand für eine etwaige Nachkalibrierung. Angebote waren nur dann zuschlagsfähig, wenn sie bei diesem Kriterium mindestens 10 Punkte erreichten.

Ein auf Elektro-Verlegesysteme spezialisiertes Unternehmen rügte unter anderem, dass eine europaweite Ausschreibung erforderlich gewesen sei, da es sich nicht primär um eine Bau-, sondern um eine Liefer- und Dienstleistung handle. Die Vergabekammer Nordbayern wies den Nachprüfungsantrag jedoch als unzulässig zurück. Sie bewertete den Auftrag als Bauauftrag und sah in den Tiefbauarbeiten – insbesondere Fundamenterstellung, Kabelgräben und bauliche Vorbereitungen für das Detektionssystem – den prägenden Auftragsinhalt. Ohne diese Leistungen könne das Parkleitsystem nicht funktionsfähig errichtet werden.

Die Antragstellerin legte hiergegen sofortige Beschwerde ein – mit Erfolg.

Der Vergabesenat des BayObLG erklärte den Nachprüfungsantrag für zulässig und begründet und widersprach der Qualifikation als Bauauftrag deutlich. Zwar machten die Bauleistungen rund 42–49 % des Auftragswerts aus; dieser Wert diene

jedoch lediglich als Orientierungshilfe. Für die rechtliche Einordnung sei vielmehr entscheidend, welche Leistung den Auftrag nach seinem wirtschaftlichen und funktionalen Gehalt prägt.

Im vorliegenden Fall sah das Gericht den Schwerpunkt eindeutig bei den Liefer- und Dienstleistungen: Die Konzeption, Lieferung und Implementierung des Parkleitsystems stünden im Zentrum des Auftrags - nicht die zur Installation erforderlichen Tiefbauarbeiten. Die vorhandenen Parkflächen würden nicht baulich verändert; vielmehr bestünde der Zweck des Vorhabens darin, durch die verlässliche Anzeige freier Stellplätze den Parksuchverkehr - insbesondere in der Altstadt - zu reduzieren.

Die besondere Bedeutung des Datenerfassungskonzepts spiegele sich auch in der Ausschreibungsstruktur wider: Die gewählte funktionale Ausschreibung zielte darauf ab, durch technische Gestaltungsspielräume qualitativ hochwertige Lösungen zu erhalten. Die Detektionsgenauigkeit sei ein erfolgskritischer Aspekt, dessen Nichterfüllung unmittelbar zum Ausschluss vom Vergabeverfahren führe.

Folglich handle es sich nicht um einen Bauauftrag im Sinne des § 103 Abs. 3 GWB, sondern um einen Liefer- und Dienstleistungsauftrag. Damit sei der niedrigere EU-Schwellenwert maßgeblich - eine europaweite Ausschreibung wäre zwingend erforderlich gewesen.

Die Auftraggeberin ist nun gehalten, das Vergabeverfahren unter

Beachtung des Kartellvergaberechts neu durchzuführen. (SD)

e-Angebote müssen unter der in der Bekanntmachung angegebenen Adresse eingereicht werden

IBRRS 2025, 2535

VK Sachsen, Beschluss vom 01.08.2025 - 1/SVK/025-25

Die Vergabekammer Sachsen hat entschieden, dass der Zugang eines elektronischen Angebots nicht bereits dann bewirkt ist, wenn das Angebot auf der Vergabeplattform unter einer dafür nicht vorgesehenen Adresse eingereicht wird. Wenn der Auftraggeber für die Abgabe von Angeboten eine bestimmte Adresse vorgeschrieben hat und der Bieter das Angebot zwar auf der Vergabeplattform als solcher, jedoch unter einer anderen Adresse hochlädt, dann ist mit der Kenntnisnahme des Auftraggebers unter normalen Umständen nicht zu rechnen. Eine verspätete Kenntnis des Auftraggebers geht zu Lasten des Bieters.

Der Auftraggeber hat im entschiedenen Fall parallel zwei Lose – Los 14 und Los 15 – ausgeschrieben und dieses mit zwei gesonderten Bekanntmachungen veröffentlicht. Es wurde in beiden Losen auf das jeweilige andere Los zur Hilfestellung der Kalkulation verwiesen. Der Bieter und Antragsteller hatte sich daher in beiden Losen die Unterlagen heruntergeladen und in beiden Projekträumen auf der Vergabeplattform freigeschaltet. Los 14 wurde um 10 Uhr submittiert, in Los 15 war die Angebotsfrist um 10:30 Uhr, danach erfolgte auch hier die Angebotsöffnung. Der Antragsteller hat die

gesamten Vergabeunterlagen inklusive LV zu Los 14 ausgefüllt, das Angebot jedoch in Los 15 hochgeladen. Die Vergabekammer hat entschieden, dass damit das Angebot des Bieters in Los 14 nicht vorlag und damit nicht gewertet werden konnte. Wenn – wie hier – in der Bekanntmachung selbst, eine konkrete elektronisch Adresse angegeben ist, unter der die Angebote hochzuladen sind, muss diese auch verwendet werden. Es kommt nicht darauf, an, ob das Angebot in einem anderen Verfahren dem Auftraggeber zugegangen ist. Auch wenn die gleichen Personen die Angebotsöffnungen durchführen, kann dies nicht dazu führen, dass das im falschen Verfahren abgegebene Angebot dem richtigen Projektraum zugeordnet werden müsste. Auch wenn die Angebotsöffnung unmittelbar nacheinander erfolgt, ändert dies nichts an der Tatsache, dass das Angebot an falscher Stelle hochgeladen wurde und damit unter normalen Umständen nicht mit der Kenntnisnahme zu rechnen ist. Würde man dies anders sehen, müsste man den Auftraggeber dazu verpflichten, sich immer in parallel laufenden Verfahren auf die Suche nach ggf. fehlerhaft hochgeladenen Angeboten zu machen. Dies kann einem Auftraggeber nicht zugemutet werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Bieters, Angebote ordnungsgemäß auszufüllen und auch ordnungsgemäß, also an der korrekten elektronischen Adresse, hochzuladen. Auch eine Aufklärungspflicht wurde verneint, da bei einer ordnungsgemäß in der Bekanntmachung angegebenen Internetadresse gar kein aufklärungsbedürftiger Sachverhalt vorliegt.

Bieter müssen im Rahmen der elektronischen Angebotsabgabe daher sehr genau darauf achten, die Angebote (oder auch Teilnahmeanträge) im korrekten Projektraum abzugeben. Es sollte hier immer die konkrete Bekanntmachung herangezogen werden und über den in der Bekanntmachung angegebenen Link agiert werden. Eine gesonderte Suche über die Vergabeplattformen selbst mag ggf. dazu führen, einen falschen Projektraum zu finden, was sodann dazu führt, dass das Angebot fehlerhaft übermittelt wird. (SC)

Regensburg / Passau
im Oktober 2025