



Aktuelle Beiträge

zum Architekten-, privaten Bau- und Vergaberecht

Architektenrecht

Nichteinhaltung des Kostenrahmens und mögliche Folgen

OLG Bamberg, Urteil vom 02.10.2025
- 12 U 123/24

Eine Gemeinde hatte 2013 in einer öffentlichen Ausschreibung Planungsleistungen für die Sanierung eines Freibades und Zusammenlegung mit dem alten Hallenbad vergeben. In den Ausschreibungsunterlagen hieß es, dass ein Kostenrahmen (KG 300-700) von ca. 4,2 Mio. € brutto festgelegt sei. Der daraufhin geschlossene Architektenvertrag sieht vor, dass die Planung gemäß den Ausschreibungsunterlagen zu erarbeiten sei. Nach Vertragsschluss werden zuvor nicht erkennbare Baugrundprobleme bekannt, zudem äußert die Gemeinde noch diverse Ergänzungs- und Änderungswünsche. Ende 2014 legt der Architekt eine 1. Kostenermittlung vor, die sich auf gut 13,5 Mio. € beläuft. Daraufhin einigten sich die Parteien auf verschiedene Anpassungen zur Reduzierung der Baukosten, was allerdings nur bis zu etwa 9 Mio. € gelang. Da die Gemeinde selbst nur 2 Mio. €

finanzieren konnte und auch eine Erhöhung der ursprünglich eingeworbenen Fördergelder nicht erreichen kann, kündigt sie Anfang 2015 den Architektenvertrag, ohne vorherige Fristsetzung oder Ankündigung.

Der Architekt macht sein restliches Honorar für kündigungsbedingt nicht mehr zu erbringende Leistungen geltend, die Gemeinde fordert die Rückzahlung der bereits geleisteten Abschlagszahlung.

Während der Architekt in der 1. Instanz obsiegte, spricht ihm das OLG Bamberg die Honorarforderung ab und verurteilt ihn zur Rückzahlung des erlangten Honorars.

Das Gericht begründet seine Entscheidung damit, dass es im Prozess unstreitig gestellt wurde, dass es nicht möglich gewesen sei, den Vertragsgegenstand „Planung gemäß Ausschreibungsunterlagen“ innerhalb des der von der Gemeinde genannten Kostenrahmens (4,2 Mio. € brutto) zu erreichen. Auch wenn es sich hierbei nur um eine ca.-Angabe gehandelt hätte, stellt dies dennoch eine Beschaffenheitsvereinbarung dar, die durch den entsprechenden Verweis auf die Ausschreibungsunterlagen auch Gegenstand des Vertrages geworden war.

Damit bestand eine von Anfang an bestehende Unmöglichkeit. Aus diesem Grund kommt es auch auf die nachträglichen kostenerhöhenden Einflüsse (Baugrund, Extrawünsche, etc.) nicht mehr an. Bezugspunkte für die Unmöglichkeit sind, so das Gericht, alle Planungsziele einschließlich der Kosten.

Die Voraussetzungen für einen Vergütungsanspruch aus § 326 Abs. 2 BGB, der dem nach freier Kündigung des Bestellers gleicht, liegen in diesem Fall nicht vor, da nicht nur die Gemeinde, sondern auch der Architekt die Unauskömmlichkeit des Kostenrahmens erkennen musste. Daher ist die Kündigungserklärung der Gemeinde als Rücktritt zu verstehen, der nach § 326 Abs. 5 BGB ohne Fristsetzung möglich ist.

Von daher hatte auch der Architekt nicht nur keinen weiteren Honoraranspruch für infolge Kündigung nicht mehr erbrachte Leistungen, sondern er hatte auch die erhaltenen Zahlungen zurückzugewähren.

Fazit dieser Entscheidung ist, dass ein Architekten- oder Ingenieurvertrag mit einem Kostenziel (oder einer Kostenobergrenze), das aufgrund der quantitativen Planungs- und Überwachungsziele für den Planer erkennbar nicht eingehalten werden kann, von diesem nicht ohne einen entsprechenden Vorbehalt unterzeichnet werden darf!

Das gilt auch für Realisierungswettbewerbe oder andere öffentliche Vergabeverfahren. (Dr. B)

Kein Abzug „Neu für Alt“ im Werk-vertrag!

BGH, Urteil vom 27.11.2025 - VII ZR 112/24

Ein Besteller macht einen Vorschuss in Höhe von 120.000,- € wegen Mängeln (großflächige Rissbildungen schlechte Qualität der Betonoberfläche, ...) eines im September 2010 fertiggestellten Fahrstuhls geltend. Das Landgericht hat der Klage stattgegeben, das OLG kürzte den Vorschuss wegen einer vorzunehmenden Vorteilsausgleichung in Form eines Abzugs „Neu für Alt“ auf 80.000,- €. Gegen diesen Abzug wendete sich der Besteller. Mit Erfolg!

Der BGH entschied, dass gegenüber dem Anspruch auf Ersatz von Mängelbeseitigungskosten im Werkvertrag ein Abzug „Neu für Alt“ grundsätzlich nicht vorzunehmen ist.

Bereits bisher hatte der BGH die Vorteilsausgleichung in den Fällen abgelehnt, in denen der erlangte Vorteil in Form einer längeren Lebensdauer oder ersparter Unterhaltsaufwendungen ausschließlich auf einer Verzögerung der Mängelbeseitigung beruht. Nunmehr hat der BGH für das seit dem 01.01.2002 geltende Recht entschieden, dass eine Vorteilsausgleichung durch einen Abzug „Neu für Alt“ aufgrund der Beseitigung des Mangels selbst dann nicht in Betracht kommt, wenn der Mangel sich relativ spät auswirkt und der Besteller keine Gebrauchs-nachteile hinnehmen musste.

Zur Begründung führt der BGH aus, dass die werkvertraglichen Mängelrechte sich nicht danach unterscheiden, wann ein Mangel auftritt, gerügt oder beseitigt wird. Das Gesetz enthält keine Einschränkung der Mängelbeseitigungspflicht durch Gewährung eines Vorteilsausgleichs. Vielmehr hat der Unternehmer ohne Einschränkung sämtliche zur Mängelbeseitigung notwendigen Aufwendungen zu tragen. Ein Abzug „Neu für Alt“ ist auch mit der Rechtsnatur des Nacherfüllungsanspruchs nicht zu vereinbaren.

Damit hat der 7. Zivilsenat grundsätzlich geklärt, dass gegenüber dem Anspruch auf Mängelbeseitigung oder Ersatz der Mängelbeseitigungskosten ein Abzug „Neu für Alt“ nicht in Betracht kommt. Der Unternehmer ist ohne Wenn und Aber zur Mängelbeseitigung verpflichtet.

Offen lässt der BGH, ob in Ausnahmefällen eine Kürzung des Vorschussanspruchs wegen Mitverschuldens des Bestellers in Betracht kommt, so z. B., wenn die Mängelbeseitigung relativ spät erfolgt und dieser Zeitablauf vom Besteller bewusst herbeigeführt wurde und dem Unternehmer deshalb wesentlich höhere Mängelbeseitigungskosten entstehen. (Dr. B)

Privates Baurecht

Ein Subunternehmervertrag ist nicht immer ein Werkvertrag

KG, Urteil vom 25.11.2025 - 21 U 200/24

Ein Generalunternehmer beauftragte einen Nachunternehmer, für ihn Bauleistungen zu erbringen.

In dem Vertrag stand, dem Nachunternehmer war das Leistungsverzeichnis des Generalunternehmers bekannt und ferner vereinbarten sie eine Vergütung von 24 €/h. Der Nachunternehmer erbrachte die Arbeitsleistungen, wobei der Generalunternehmer letzten Endes teilweise die Bezahlung der Rechnungen verweigerte, da der Nachunternehmer Arbeiter eingesetzt hat, die über keine Arbeitserlaubnis verfügt haben.

Das Kammergericht kam zu der Auffassung, zwischen den Parteien wurde kein Werkvertrag, sondern im konkreten Fall ein Dienstvertrag geschlossen. Dieser Vertrag ist aber wegen Verstoßes gegen § 9 Abs. 1, Nr. 1, 1b AÜG und § 134 BGB nichtig. Gerade weil der Nachunternehmer nicht zu einem Werkvertrag verpflichtet war, ist nicht erkennbar, worin diese Dienstleistung gestanden haben sollte, wenn nicht darin, dass der Nachunternehmer Arbeitskräfte zur Erbringung von Leistungen bereitstellte, die durch den Generalunternehmer geschuldet waren. Da er in den Betrieb des Baugewerbes des Generalunternehmers überlassen wurde, verstößt dies gegen § 1b AÜG.

Aus diesem Grund ist der Vertrag nichtig und es besteht kein Anspruch auf Werklohn für den Unternehmer. (SP)

Vergaberecht

Kontrolle von Leistungsversprechen durch den öffentlichen Auftraggeber

BayObLG, Beschluss v. 29.05.2024 - Verg 16/23 e

Das Bayerische Oberlandesgericht hat in der zitierten Entscheidung wichtige Grundsätze für öffentliche Auftraggeber im Vergabeverfahren konkretisiert. Das Urteil betraf speziell die Vergabe eines Catering-Auftrags, behandelt dabei aber die allgemeingültigen Fragen, wie weit ein Auftraggeber Angebote prüfen muss und wann er innovativen Konzepten vertrauen darf.

Innovative Konzepte: Kein Ausschluss bei funktionaler Leistungsbeschreibung

Wenn ein Auftraggeber die Leistung funktional beschreibt und kein bestimmtes Produktionsverfahren vorschreibt, darf der Bieter innovative oder neue Verfahren einsetzen. Entscheidend ist nicht, ob das Verfahren in technischen Normen ausdrücklich erwähnt wird, sondern ob es die vertraglichen Anforderungen erfüllt.

Angebotsänderungen: Technische Weiterentwicklungen sind zulässig

Bei komplexen, mehrjährigen Leistungen ist es unrealistisch, dass

Bieter während der Aufklärung benannte Fahrzeuge, Geräte oder Personal über Jahre unverändert einsetzen. Kleinere technische Modifikationen, wie der Austausch eines defekten Geräts gegen ein Gleichwertiges oder Besseres, stellen keine unzulässige Angebotsänderung dar, solange Art und Inhalt der Leistung unverändert bleiben.

Prüfungstiefe: Vertrauen ist erlaubt - aber nicht blind

Grundsätzlich dürfen öffentliche Auftraggeber darauf vertrauen, dass Bieter ihre vertraglichen Zusagen erfüllen werden. Erst wenn konkrete Anhaltspunkte Zweifel wecken, ist eine vertiefte Aufklärung nötig.

Was gilt bei Fachbescheinigungen?

Bei der Beurteilung, ob ein Bieter sein Leistungsversprechen einhalten kann, dürfen Sie plausible Erläuterungen sowie Bescheinigungen von Fachunternehmen und Behörden heranziehen - Sie müssen diesen nicht grundlos misstrauen. Das Gericht stellte klar: Ein innovatives Konzept muss nicht in allen Einzelheiten offengelegt werden, nur weil ein Mitbewerber Zweifel äußert.

Wie weit reicht die Prüfungspflicht generell?

Die Vergabestelle ist nicht verpflichtet, eine „lückenlose und umfassende eigene Nachprüfung“ durchzuführen. Sie müssen nicht jede denkbare Sachverhaltsvariante oder jede nur erdenkliche Norm überprüfen.

Die Prüfungstiefe wird begrenzt durch:

- Zumutbarkeit der Aufklärungsmaßnahmen
- das Interesse an einer zügigen Beschaffung
- die begrenzten administrativen Ressourcen

Der öffentliche Auftraggeber ist weder verpflichtet, „Echtzeit-Tests“ durchzuführen, noch muss er die Abläufe unter Realbedingungen über mehrere Tage kontrollieren. Wenn Fachbehörden und unabhängige Institute das Konzept geprüft und bestätigt haben, genügt das in der Regel. Selbst wenn ein Konkurrent ohne konkrete Anhaltspunkte denkbare Normverstöße in den Raum stellt. In diesem Fall müssen dem Konkurrenten auch Unterlagen nicht vollumfänglich offengelegt werden, insbesondere wenn Geschäftsgeheimnisse des erfolgreichen Bieters betroffen sind. Es genügt, wenn alle entscheidungserheblichen Informationen zugänglich gemacht werden, die für die Wahrung des rechtlichen Gehörs nötig sind. Rein technische Details innovativer Konzepte müssen nicht preisgegeben werden. (SD)

„Ca.“-Angaben im Leistungsverzeichnis stellen keine Unklarheit dar, wenn diese mit einem Verweis auf DIN-Normen konkretisiert sind

IBRRS 2025, 3077

VK Bund, Beschluss vom 17.10.2025 -
VK 1-90/25

Die Vergabekammer des Bundes hat im Beschluss vom 17.10.2025 (VK 1-90/25) eine grundlegende Entscheidung zum Umgang mit DIN-

Normen und Maßtoleranzen in Vergabeverfahren getroffen. „Ca.“-Angaben im Leistungsverzeichnis begründen keine Unklarheiten der Vergabeunterlagen, wenn der zulässige Toleranzrahmen, wie hier, durch einen Verweis auf DIN-Normen definiert ist. Es stellt auch keinen Vergabeverstöß dar, dass DIN-Normen aufgrund der Urheberrechte der Normungsorganisation nur gegen Entgelt erhältlich sind. Überschreiten Bieter in ihren Angeboten den Toleranzrahmen dieser „Ca.“-Angaben, sind die Angebote wegen Änderungen der Leistungsanforderungen des Auftraggebers vom Verfahren auszuschließen.

Im konkreten Fall ging es um die Beschaffung von Stahlblechschränken, wobei die Leistungsbeschreibung Maßangaben mit „ca.“ und zugleich Toleranzhinweise auf bestimmte Abschnitte der DIN 4547-1 enthielt. Die Antragstellerin bot Produkte an, deren Maße in Teilen von den geforderten Mindestmaßen und den über die DIN bestimmten Toleranzbereichen abwichen. Ihr Angebot wurde daraufhin ausgeschlossen.

Die Vergabekammer stellte klar: Die Kombination aus „ca.“-Angaben und gezieltem Verweis auf DIN-Toleranzen ist zulässig, sofern der zulässige Rahmen durch die Norm konkretisiert wird. Die DIN-Normen bedürfen dabei nicht eines wörtlichen Abdrucks in den Vergabeunterlagen; ein fachkundiger Bieter muss sich die Vorgaben anhand der in Bezug genommenen Norm erschließen können. Dass diese Normen ggf. kostenpflichtig zugänglich sind, widerspricht weder dem Vergaberecht,

noch dem Gebot der Gleichbehandlung, sofern branchentypische Zugänglichkeit besteht. Zudem seien DIN-Normen auch über bestimmte öffentliche Auslegungspunkte einsehbar.

Sofern Bieter abweichend von den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses anbieten, erfolgt der Ausschluss des Angebots. Dies gilt auch dann, wenn die Abweichung außerhalb des klar definierten Toleranzbereichs der in Bezug genommenen Norm liegt. Maßstab für die Auslegung ist stets das objektive Verständnis eines fachkundigen Bieters.

Fazit:

„Ca.“-Angaben in Verbindung mit präzisen Normverweisen genügen dem Bestimmtheitsgebot. Bieter können und müssen bei etwaigen Unklarheiten frühzeitig durch Bieterfragen für Klärung sorgen und haben sich grundsätzlich an die durch Normen konkretisierten Toleranzen zu halten. (SC)

Regensburg / Passau
im Dezember 2025