



Aktuelle Beiträge zum Architekten-, WEG-, privaten Bau- und Vergaberecht

Architektenrecht

Verletzung der Koordinationspflicht durch den Bauleiter - keine Zurechnung von Planungsverschulden

BGH, Urteil vom 15.01.2026 - VII ZR 119/24

Der mit der Leistungsphase 8, insbesondere der Objektüberwachung beauftragte Auftragnehmer, der die „Gesamtkoordination“ bei der Durchführung eines Bauvorhabens übernimmt, muss für die notwendigen Abstimmungen und Entscheidungen sorgen.

Der Überwacher hat für Pflichtverletzungen im Rahmen der Koordination einzustehen, ohne sich dabei auf ein etwaiges Planungsverschulden (Mitverschulden) des Bestellers nach § 254 Abs. 1, S. 2, § 278 BGB berufen zu können. Es fehlt an einer Obliegenheit des Bestellers, dem Architekten zur Durchführung der Koordination mangelfreie Pläne zu überlassen. Zur Wahrnehmung der Koordinationsaufgabe bedarf der Überwacher keiner mangelfreien Pläne.

Liegt ein Planungsfehler vor, wird in der Praxis gerne ein Mitverschulden des Auftraggebers, der die Pläne zur Verfügung gestellt hat, angenommen. Dem ist nicht so. Der BGH weist in dieser Entscheidung darauf hin, dass eine mangelfreie Entwurfsplanung für die Erstellung der Ausführungsplanung benötigt wird und die mangelfreie Ausführungsplanung für eine sinnvolle Objektüberwachung. Für die Koordination der Leistungen bedarf es dagegen keiner Planung. Diese ist nicht Voraussetzung für die fehlerfreie Koordination, sodass auch in diesen Fällen kein Mitverschulden wegen fehlerhafter Planung anzunehmen ist.

Hingegen darf die Ausführungsplanung den Fehler der Entwurfsplanung nicht fortschreiben, siehe Folgebeitrag. (Dr. B)

Im Rahmen der Ausführungsplanung dürfen Fehler in der Entwurfsplanung nicht fortgeschrieben werden

BGH, ebenfalls Urteil vom 15.01.2026
- VII ZR 119/24

Der Auftragnehmer, mit den Leistungsphasen 5 ff. beauftragt, schuldet im Rahmen der Leistungsphase 5 das Durcharbeiten der Ergebnisse der Leistungsphasen 3 und 4. Legt der mit der Ausführungsplanung beauftragte Auftragnehmer diese fehlerhafte Entwurfsplanung seiner eigenen Planung zugrunde und schreibt er den Planungsfehler fort, so ist auch seine Planung im Rahmen der Leistungsphase 5 fehlerhaft, weil die Umsetzung dieser Planung nicht zu einem mangelfreien Bauvorhaben führen kann.

Damit haftet vom Ergebnis her auch der mit der Ausführungsplanung beauftragte Auftragnehmer im Hinblick auf Schadensersatzansprüche.

Der Planer ist nur in den Fällen nicht für einen Mangel verantwortlich, der auf eine fehlerhafte Vorleistung eines Dritten zurückzuführen ist, wenn er seine Prüfungs- und Bedenkenhinweis-Obliegenheit erfüllt hat. Es entbindet damit den Auftragnehmer nicht von seiner Haftung für seine Ausführungsplanung, dass der Auftraggeber ihm als Grundlage für seine Planung eine mangelhafte Entwurfsplanung zur Verfügung gestellt hat. (Dr. B)

WEG-Recht

Die Wichtigkeit der Beschlussfassung für den Verwalter

BGH, Urteil vom 30.01.2026 - V ZR 76/25

Sachverhalt:

Ein Eigentümer (GbR) schloss einen Vertrag über Parkpflegekosten, wobei ein Mitglied der GbR selbst Eigentümerin des Parks war.

Die Eigentümer-GbR teilte das Grundstück auf und gründete eine Wohnungseigentümergeinschaft (GdWE), wobei sie selbst die Hausverwaltung übernahm. Der Hausverwaltervertrag wurde zwischen den Mitgliedern der GbR und der GbR geschlossen. Die GdWE bezahlte die Kosten.

Die GdWE erhob nach einigen Jahren Klage gegen die Hausverwaltung auf Rückzahlung der Parkpflegekosten.

Entscheidung:

Die Klage der GdWE hatte Erfolg! Zwar wurde ein Hausverwalter nicht wirksam bestellt (es fehlt der Beschluss zur Bestellung durch die GdWE). Handelt allerdings jemand als Verwalter, obwohl er weder als Verwalter bestellt ist noch aufgrund eines gültigen Verwaltungsvertrages zum Handeln als Verwalter verpflichtet ist, treffen ihn grundsätzlich dennoch dieselben Pflichten wie den wirksam bestellten Verwalter. Er haftet der GdWE nach § 280 Abs. 1 BGB.

Schließt der Bauträger bzw. der teilende Eigentümer unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung einen Vertrag im Interesse der künftigen Gemeinschaft im eigenen Namen, setzt der spätere Übergang auf die zwischenzeitlich entstandene GdWE regelmäßig eine Vertragsübernahme durch Beschluss voraus. Ein entsprechendes Handeln im fremden Namen musste ebenfalls durch Beschluss genehmigt werden.

Hinweis:

Nach neuem Recht wird die GdWE bereits als Ein-Personen-Gemeinschaft handlungsfähig und kann Verträge schließen. Werden Verträge im eigenen Namen geschlossen, entfällt in der Praxis häufig das Problem einer späteren Übernahme. Aus der Sicht des Bauträgers sollten von Anfang an im Namen der GdWE Verträge abgeschlossen werden. Verträge, die im fremden Namen abgeschlossen werden, bedürfen nach wie vor einer Beschlussfassung, um zu einem Rechtsübergang zu führen. (WS)

Privates Baurecht

Kann wegen eines Mangels vor Abnahme gekündigt werden?

KG, Urteil vom 03.03.2026 - 21 U 109/24

Die Parteien schlossen einen Bauvertrag über die Lieferung und den Einbau von Parkett in 83 Wohnungen. Die VOB/B war in den Vertrag einbezogen. Es wurde zwischen den Parteien eine bestimmte Qualität

betreffend das Parkett vereinbart. Der Auftragnehmer hatte unstreitig eine mindere Qualität verbaut, was dem Bauträger erst während der Bauausführung und nach dem Einbau von ca. 1.800 m² (von insgesamt ca. 4.500 m²) Parkett auffiel. Der Bauträger rügte daraufhin diese Mangelhaftigkeit und drohte gleichzeitig die Kündigung an, falls der Mangel nicht binnen einer bestimmten Frist beseitigt wird. Der Auftragnehmer indes machte den Austausch des bereits verlegten Parketts von einer Mehrvergütung abhängig. Daraufhin kündigte der Bauträger den Vertrag. Der Auftragnehmer machte nach erfolgter Kündigung eine Restwerklohnforderung in Höhe von ca. 90.000,- € gegenüber dem Bauträger geltend. Der Bauträger erhob in diesem Verfahren Widerklage und verlangte Mängelbeseitigungskosten in Höhe von ca. 345.000,- €.

Das Kammergericht hat in dieser Entscheidung nochmals darauf hingewiesen, dass eine Kündigung nach § 8 Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 7 VOB/B daran scheitert, dass diese Regelung aufgrund der Rechtsprechung des BGHs unwirksam ist. Allerdings liegen aus Sicht des Gerichtes die Voraussetzungen einer Kündigung aus wichtigem Grund nach § 648 a BGB vor. Zwar reicht allein das Vorliegen einer mangelhaften Leistung in der Regel als Kündigungsgrund nicht aus. Hier war dem Bauträger allerdings eine Fortsetzung der Zusammenarbeit nicht zumutbar gewesen, da der Auftragnehmer, trotz Fristsetzung, keine Mängel beseitigt, sondern darauf beharrt hatte, das richtige Produkt verbaut zu haben, und im Weiteren den Austausch bzw. den

Weiterbau mit dem vertraglich vereinbarten Produkt von einer konkreten Anordnung des Bauträgers und Mehrkosten abhängig gemacht hat. (SP)

Vergaberecht

Prüfungspflicht des Auftraggebers bei der Rüge der Unauskömmlichkeit eines Angebotes

OLG Frankfurt, Beschluss vom 22.01.2026
- 11 Verg 6/25

Das OLG Frankfurt hat sich mit den Anforderungen an die Preisprüfung bei ungewöhnlich niedrigen Angeboten befasst und dabei die Prüfpflichten öffentlicher Auftraggeber präzisiert.

Sachverhalt:

Die Kommune schrieb hier im offenen Verfahren die Lieferung und Installation technischer Anlagen für einen neuen Feuerwehrhauptstützpunkt aus. Die Leistungen waren in zwei Lose aufgeteilt. Zuschlagskriterium war ausschließlich der Preis.

Für Los 1 gingen zwei Angebote ein. Das Angebot der späteren Zuschlagsbieterin lag bei ~ 83.000 €, während die Antragstellerin ~ 194.000 € anbot. Aufgrund dieses erheblichen Preisabstandes rügte die Antragstellerin die fehlende Auskömmlichkeit des Angebotes und vermutete eine unzulässige Preisverlagerung in das zweite Los.

Die Vergabestelle leitete daraufhin eine Preisprüfung ein. Sie zog eine fachplanerische Kostenschätzung heran und ließ sich von der Bieterin die Kalkulation erläutern, einschließlich der Urkalkulation und der Aufgliederung der Einheitspreise. Auffälligkeiten ergaben sich aus Sicht der Vergabestelle nicht. Sie ging davon aus, dass die Leistung zu dem angebotenen Preis ordnungsgemäß erbracht werden könne.

Gegen die beabsichtigte Zuschlagserteilung leitete die unterlegene Bieterin ein Nachprüfungsverfahren ein.

Entscheidung:

Das OLG Frankfurt bestätigte die Entscheidung der Vergabestelle.

Der erhebliche Abstand zwischen den beiden Angeboten verpflichtete den Auftraggeber zwar zur Durchführung einer Preisauflärung. Nach der Rechtsprechung wird eine solche Prüfung regelmäßig erforderlich, wenn der Abstand zum nächstplatzierten Angebot oder zur Kostenschätzung etwa 20 % oder mehr beträgt. Diese Schwelle war hier deutlich überschritten.

Die durchgeführte Preisprüfung hielt das Gericht jedoch für ausreichend. Der Auftraggeber hatte seine eigene, sachverständig ermittelte Kostenschätzung herangezogen und zusätzlich die Kalkulationsgrundlagen des Bieters überprüft. Auch der Vorwurf einer unzulässigen Preisverlagerung zwischen den Losen wurde ausdrücklich aufgeklärt.

Anhaltspunkte für eine Mischkalkulation oder ein Unterkostenangebot ergaben sich dabei nicht.

Das Gericht betonte, dass dem Auftraggeber bei der Bewertung der Ergebnisse einer Preisauflklärung ein Beurteilungsspielraum zukommt. Nachprüfungsinstanzen überprüfen lediglich, ob die Entscheidung auf einer tragfähigen Tatsachengrundlage beruht und nachvollziehbar ist. Eine eigene wirtschaftliche Bewertung der Kalkulation erfolgt nicht.

Der Nachprüfungsantrag blieb mithin ohne Erfolg. Soweit die Antragstellerin auch die Vergabeentscheidung zu Los 2 angriff, war der Antrag bereits unzulässig, da sie hierfür kein Angebot abgegeben hatte.

Fazit:

Die Entscheidung bestätigt, dass ungewöhnlich niedrige Angebote nicht automatisch auszuschließen sind. Auftraggeber müssen in solchen Fällen eine Preisauflklärung durchführen und dokumentieren. Maßgeblich ist, dass die Prüfung auf einer belastbaren Tatsachengrundlage beruht und eine nachvollziehbare Prognose ermöglicht, dass der Bieter den Auftrag ordnungsgemäß erfüllen kann. Ist dies der Fall, kann auch ein deutlich günstigeres Angebot im Wettbewerb verbleiben. (SD)

Nachträgliche Benennung eines Nachunternehmers unzulässig

IBRRS 2026, 0441

OLG Celle, Beschluss vom 12.02.2026
- 13 W 8/26

Das OLG Celle hat im Rahmen einer einstweiligen Verfügung im Unterschwellenbereich entschieden, dass die nachträgliche Benennung eines schon im Angebot verpflichtend anzugebenden Nachunternehmers unzulässig ist. Wenn der Auftraggeber bereits mit dem Angebot verbindliche Angaben zum Nachunternehmereinsatz verlangt hat, ist eine nachträgliche Benennung nicht zulässig.

Im vorliegenden Fall war der erst im Rahmen der Auflklärung benannte Nachunternehmer zudem für den Nachweis der Eignung notwendig. Ein RAL-Gütezeichen war vorliegend verlangt, dieses konnte der Bieter selbst nicht vorbringen. Im Rahmen der Nachforderung des Gütezeichens wurde dann der Nachunternehmer benannt.

Diesbezüglich hat das OLG Celle entschieden, dass dies nicht berücksichtigt werden darf. Zwar liege in der nachträglichen Benennung kein Ausschlussgrund gem. § 16 Abs. 1 Nr. 2 VOB/A (unzulässige Änderungen an den Vergabeunterlagen), wie dies die VK Sachsen am 30.10.2020 in einem EU-weiten Fall entschieden hatte (1-SVK-028-20). Jedoch war aus Sicht des OLG Celle ein Ausschluss nach § 16 a Abs. 5 VOB/A notwendig. Das RAL-Gütezeichen wurde nachgefordert, vom Bieter jedoch nicht ordnungsgemäß eingereicht.

Die Einreichung des RAL-Gütezeichens des Nachunternehmers und dessen nachträgliche Benennung stellt eine unzulässige nachträgliche Angebotsänderung dar, § 15 Abs. 3 VOB/A. Dieses nachträglich geänderte Angebot darf damit nicht berücksichtigt werden. Ohne den Nachunternehmer liegen jedoch die geforderten Eignungsanforderungen nicht vor, sodass das ursprüngliche Angebot ebenfalls auszuschließen ist.

Auf das ursprüngliche Angebot konnte damit der Zuschlag nicht erteilt werden, das nachträglich geänderte Angebot durfte nicht berücksichtigt werden.

Die VK Sachsen hat - wie oben erwähnt - entschieden, dass eine nachträgliche Benennung eines Nachunternehmers als solches eine unzulässige Änderung der Vergabeunterlagen ist und hat das Angebot damit insgesamt ausgeschlossen. Das OLG Celle stellt nun darauf ab, dass hier nicht das Angebot als Ganzes zu sehen ist, sondern die nachträgliche Nachreichung eine unzulässige und damit unbeachtliche Nachverhandlung ist und diese Änderung keinesfalls beachtet werden darf. Dies betrifft jedoch nicht das ursprüngliche Angebot als solches. Wenn dieses jedoch ohne den Nachunternehmerinsatz unvollständig ist bzw. vom Leistungsverzeichnis abweicht, so kann auch auf dieses Angebot kein Zuschlag erteilt werden.

Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die VK Bund am 13.08.2025 - VK 2-52/25 entschieden hat, dass eine nachträgliche Benennung eines Nachunternehmers dann zulässig sein

kann, wenn der Bieter lediglich die Einordnung als Nachunternehmer rechtlich fehlerhaft vorgenommen hat. Wenn erkennbar ist, dass bereits mit dem Ursprungsangebot ein Nachunternehmer gewünscht war, dies jedoch lediglich rechtlich falsch eingeordnet wurde, ist die nachträgliche konkrete Benennung aus Sicht der VK Bund zulässig. Dies betraf jedoch eine Sonderkonstellation, in welcher der Auftraggeber die Nachunternehmerstellung in den Vergabeunterlagen explizit definiert hat. Zudem ist dieser Beschluss noch nicht rechtskräftig, eine Beschwerde hierzu liegt derzeit beim OLG Düsseldorf.

Fazit:

Jegliche nachträgliche Benennung von Nachunternehmern sollte aus Bietersicht vermieden werden, da sonst in den überwiegenden Fällen ein Angebotsausschluss droht. Eine erst nachträgliche Benennung stellt grundsätzlich eine unzulässige Nachverhandlung dar bzw. wird als Abänderung der Vergabeunterlagen gesehen. Auftraggeber müssen bei Änderungen im Rahmen von Nachforderungen oder Aufklärungen ebenfalls sehr vorsichtig sein. Es erfordert immer eine genaue Prüfung, ob durch die Erläuterungen des Bieters tatsächlich eine Änderung des Angebotes vorliegt (unzulässige Nachverhandlung) oder ob hier der ursprünglich bereits gewollte Angebotsinhalt nur tatsächlich klargestellt wird (zulässige Aufklärung). (SC)

Regensburg / Passau
im März 2026