



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

Architektenrecht

Spätere Honorarvereinbarung noch möglich, wenn bereits Planungsleistungen erbracht sind?

OLG Stuttgart, Urteil vom 03.03.2026

Vorliegend war nach einem öffentlichen Vergabeverfahren dem Architekten der Zuschlag erteilt worden und da die noch zu unterschreibende Vertragsurkunde straffe Fristen für die Planungsleistungen vorsah, begann der Architekt bereits im März 2014 mit seinen Planungsleistungen für den Neubau. Die Vertragsurkunde, die eine Abrechnung nach der HOAI 2013 vorsah, wird erst im Mai 2014 unterzeichnet. Mit seiner Schlussrechnung aus dem Jahr 2018 macht der Architekt den Mindestsatz nach der HOAI 2013 geltend und setzt anstatt der vereinbarten Honorarzone III nunmehr die Honorarzone IV an, mit der Begründung, hierzu sei er nach § 7 Abs. 5 HOAI 2013 berechtigt, da die Honorarvereinbarung nicht „bei Auftragserteilung“ getroffen worden sei.

Das Landgericht und das Oberlandesgericht folgten dieser Argumentation nicht. Allein der Umstand, dass vor Abschluss der Honorarvereinbarung bereits mit der Leistungserbringung begonnen wurde, rechtfertigt noch nicht die Annahme einer vorzeitigen Auftragserteilung. So ist der wirksame Abschluss einer Honorarvereinbarung trotz bereits zuvor begonnener Leistungserbringung nur dann denkbar, wenn aus Gründen der Eilbedürftigkeit oder schlicht wegen des Beschleunigungsinteresses des Auftraggebers bereits Planungsleistungen erbracht wurden. Dieser Umstand lässt nicht zwingend darauf schließen, dass bereits ein mündlicher Vertrag abgeschlossen worden sei und somit die spätere Honorarvereinbarung (unverbindlich) wäre. Vorliegend, so die Gerichte, habe der Architekt seine Leistungen vielmehr auf Bitten des beklagten Landes im Interesse einer Beschleunigung und im Vertrauen darauf erbracht, dass er tatsächlich später noch beauftragt werde. Damit ist im Zweifel der Vertrag nicht geschlossen, bis die Beurkundung erfolgt ist, wenn dies so verabredet worden sei (vgl. § 154 Abs. 2 BGB).

Diese Entscheidung erging noch unter Berücksichtigung der HOAI 2013.

Für nach dem 31.12.2020 geschlossene Architekten- und Ingenieurverträge ist das Merkmal „bei Auftragserteilung“ entfallen. Ausreichend ist nunmehr gem. § 7 Abs. 1 HOAI 2021 die Textform (§ 126 b BGB). (Dr. B)

**Immer wieder ein Problem: Das
Zusatzhonorar einer Bauzeit-
verlängerung**

OLG Köln, Beschluss vom 29.01.2026
- 11 U 137/23

Ein Ingenieurvertrag enthält die Regelung, dass *“... sollte sich die Bauzeit durch Umstände, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wesentlich verzögern, der Auftragnehmer für die nachweislich erforderlichen Mehraufwendungen eine zusätzliche Vergütung erhält. Eine Überschreitung bis zu 20 % der festgelegten Ausführungszeit, maximal jedoch sechs Monate, ist durch das Honorar abgegolten...”*.

Die Bauzeit verzögerte sich tatsächlich und der Auftragnehmer beansprucht ein Zusatzhonorar wie folgt:

Aus dem Honorar für die Leistungsphase 8 i. H. v. 176.000,- € und einem kalkulatorischen Mittelstundensatz i. H. v. 69,- € errechnet der Auftragnehmer ein Projektstundenkontingent von 2.555 Stunden, dass - gemessen am tatsächlichen Aufwand - im Juli 2018 aufgebraucht gewesen sei. Die darüber hinaus angefallenen 2.808 Stunden, abzüglich der vereinbarten Karenzzeit (max. sechs Monate), stellte er als Mehraufwendungen dar und errechnet multipliziert mit dem

Stundensatz von 69,- € ein Zusatzhonorar i. H. v. ~ 190.000,- €.

Der Auftragnehmer konnte seinen behaupteten Honoraranspruch aufgrund Bauzeitverlängerung aber nicht erfolgreich durchsetzen.

Zwar, so das Gericht, ist der Anspruch schlüssig vorgetragen (was die Bauzeitverlängerung betrifft), jedoch nicht der Höhe nach. Die Mehraufwendungen wurden nicht schlüssig dargelegt. Mehraufwendungen sind solche Aufwendungen, die der Auftragnehmer für die geschuldete Leistung tatsächlich hat oder die er ohne die Bauzeitverzögerung nicht gehabt hätte. Die Anknüpfung an die Regelung im Vertrag *“nachweislich erforderliche Mehraufwendungen”* zeigt, dass damit die tatsächlichen Aufwendungen gemeint sind, nicht die rein kalkulatorischen.

Dementsprechend hätte der Auftragnehmer darlegen und beweisen müssen, welchen Stundenaufwand er ohne die Bauzeitverlängerung gehabt hätte bzw. welche Mehraufwendungen ihm tatsächlich entstanden sind. Aufwände, die auf bauzeitunabhängige Leistungen oder bereits zusätzlich vergütete Änderungs- und Zusatzleistungen entfallen sind, sind hierbei anspruchsmindernd zu berücksichtigen, um eine Doppelhonorierung zu vermeiden.

Letztendlich ist vom Ergebnis auf die tatsächlichen Kosten abzustellen, nicht auf die hypothetisch-kalkulatorischen! (Dr. B)

Keine Mehrvergütung für Bauzeitverlängerung ohne schriftliche Vereinbarung bei Auftragserteilung

LG Köln, Urteil vom 27.03.2026
- 18 O 17/25

Ein Ingenieurbüro, das mit der Technischen Ausrüstung eines Schulumbaus beauftragt war, scheiterte mit seiner Forderung nach einem Zusatzhonorar von über 164.000 € brutto für eine Projektzeitverlängerung von 67 Monaten. Das LG Köln sprach lediglich einen unstreitigen Nachtragsbetrag von 3.580,24 € zu.

Kein Zusatzhonorar ohne schriftliche Vereinbarung

Im Anwendungsbereich des verbindlichen Preisrechts der HOAI 2009 und 2013 muss eine Honorarvereinbarung für den Fall einer Bauzeitverlängerung schriftlich und bei Auftragserteilung getroffen werden. Fehlt es daran, ist sie unwirksam. Eine nachträgliche Abrede genügt nicht.

Keine ergänzende Vertragsauslegung

Enthält ein Ingenieurvertrag keine Regelung für Bauzeitverlängerungen, liegt darin regelmäßig keine planwidrige Regelungslücke. Eine ergänzende Vertragsauslegung scheidet daher aus. Der Vertragsinhalt darf ergänzt, nicht aber der Vertragswille geändert werden.

Kein Wegfall der Geschäftsgrundlage

Ein Anpassungsanspruch nach § 313 BGB setzt voraus, dass die Einhaltung der vereinbarten Bauzeit tatsächlich Geschäftsgrundlage war und das vertraglich übernommene Risiko unzumutbar überschritten ist. Als Werkunternehmer trägt der Ingenieur grundsätzlich das Risiko von Leistungerschwerungen. Zudem können nur bei Vertragsschluss bestehende Vorstellungen Geschäftsgrundlage werden. Ein erst nach Vertragsschluss erstellter Terminplan begründet keine nachträgliche Geschäftsgrundlage.

Anforderungen an die Darlegung

Für einen schlüssigen Vortrag zu Verzögerungsansprüchen verlangt das Gericht eine konkrete bauablaufbezogene Darstellung mit Gegenüberstellung von Soll- und Ist-Abläufen sowie Ausführungen dazu, wie Nachtragsleistungen den Bauablauf beeinflusst haben. Hinsichtlich der Höhe muss der Ingenieur die tatsächlichen, durch die Verzögerung verursachten Mehraufwendungen konkret darlegen. Eine pauschale Hochrechnung auf Basis fiktiver Mitarbeiterstunden ohne Bezug zum tatsächlichen Arbeitsanfall genügt nicht.

Praxishinweis

Ingenieure und Architekten sollten bei Vertragsschluss ausdrücklich und schriftlich regeln, wie Bauzeitverlängerungen vergütet werden. Eine nachträgliche Anpassung über ergänzende Vertragsauslegung oder Wegfall der Geschäftsgrundlage ist

nach dieser Entscheidung nur unter engen Voraussetzungen möglich und setzt stets einen konkreten Nachweis der tatsächlichen Mehraufwendungen voraus. (GS)

Immobilienrecht

Der steckengebliebene Bau - Anspruch auf erstmalige ordnungsgemäße Errichtung

BGH-Urteil vom 17.02.2026 - V ZR 219/24

Der BGH hat entschieden:

1.

Jeder Wohnungseigentümer kann von der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich die erstmalige plangerechte Errichtung des Gemeinschaftseigentums nach Maßgabe der Teilungserklärung verlangen. Bei einem sog. steckengebliebenen Bau hat er im räumlichen Bereich seiner Sondereigentumseinheit darüber hinaus ohne Rücksicht auf die dingliche Zuordnung auch einen Anspruch auf die Errichtung der innenliegenden, nichttragenden Wände in verputzter Form mitsamt den unter Putz verlegten Leitungen; ebenfalls erfasst ist der Anschluss an die zentrale Heizungsversorgung nebst Zuleitung und Heizkörpern.

2.

Schon vor Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums können bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.

Hinweis:

Die Herstellung des Sondereigentums ist zwar grundsätzlich Sache des einzelnen Eigentümers. Es ist aber baupraktisch zu unterscheiden. Können etwa die Estricharbeiten nicht sachgerecht koordiniert und die unter Putz verlaufenden Versorgungsleitungen nicht hergestellt werden, so umfasst die Ersterstellung auch die nichttragenden Innenwände und die Elektroinstallationen sowie den Anschluss an die Heizzentrale. Soweit vom Sondereigentümer die Mitherstellung des Sondereigentums verlangt wurde, trifft ihn auch die Kostenlast. Zu beachten ist, dass vor Fertigstellung bereits bauliche Veränderungen gestattet und beschlossen werden können. (WS)

Privates Baurecht

Höhe des Einbehaltes bei Mängeln

OLG Hamm, Urteil vom 13.03.2026
- 12 U 138/25

Auftraggeber und Auftragnehmer streiten über die Fälligkeit einer Schlussrechnung in Höhe von 11.200,- €. Der Auftraggeber ist der Auffassung, er müsse diese Schlussrechnung nicht bezahlen, u. a. weil der Auftragnehmer den vertraglich vereinbarten hydraulischen Abgleich der von ihm installierten Heizungsanlage nicht durchgeführt hat. Im Vertrag war hierfür eine Vergütung in Höhe von 510,- € vorgesehen.

Entgegen der Auffassung des Auftraggebers darf im Rahmen eines

Leistungsverweigerungsrechtes wegen des nicht erfolgten hydraulischen Abgleiches der Heizungsanlage nicht die volle Summe, sondern nur der doppelte Betrag der nicht erbrachten Leistung, mithin ein Betrag in Höhe von 1.020,- € einbehalten werden. Da der Auftragnehmer den geschuldeten hydraulischen Abgleich nicht erbracht hatte, war seine Leistung mangelhaft. Zurückbehalten darf der Auftraggeber gem. § 641 Abs. 3 BGB dann die Vergütung in Höhe des doppelten Betrages der für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten. (SP)

Vergaberecht

Ein nie endendes Thema: Neuausschreibungspflicht bei wesentlicher Vertragsänderung

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 06.03.2026
- Verg 29/22

Das OLG Düsseldorf stellt klar: Betrifft die Änderung eines Auftrages wesentliche Vertragsbestandteile wie Art und Umfang der Leistung, den Preis oder die Laufzeit, ist grundsätzlich von einer wesentlichen Änderung im Sinne von § 132 Abs. 1 GWB auszugehen. Eine solche Änderung löst regelmäßig die Pflicht zur (Neu-) Ausschreibung aus. Auf dieser Grundlage wertet das Gericht die Ergänzung langlaufender Autobahnkonzessionen (Tankstellen / Raststätten) um die Errichtung und den Betrieb von Schnellladeinfrastruktur als wesentliche Vertragsänderung mit Neuvergabepflicht.

Die ohne Vergabeverfahren geschlossenen Ergänzungsvereinbarungen sind daher unwirksam.

Die Beigeladenen betreiben auf Grundlage von Ende der 1990er Jahre geschlossenen Konzessionsverträgen den überwiegenden Teil der bewirtschafteten Rastanlagen und Tankstellen an Bundesautobahnen. Die Konzessionen erfassen gemäß Betriebskonzept konkret benannte Nebenbetriebe wie Tankstellen, Raststätten und Hotels. Schnellladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist darin nicht vorgesehen. Inhalt und Kalkulation der Konzessionen sind auf die Versorgung mit Benzin- und Dieselkraftstoffen zugeschnitten. Die Konzessionsabgabe knüpft ausschließlich an diese Kraftstoffmengen an.

Mit dem Schnellladegesetz von 2021 wurde die A. GmbH des Bundes verpflichtet, eine flächendeckende Schnellladeinfrastruktur zu schaffen und u. a. bestehenden Tankstellenkonzessionären die eigenwirtschaftliche Übernahme von Errichtung, Unterhaltung und Betrieb der geplanten Schnellladepunkte anzubieten, soweit das Vergaberecht dem nicht entgegensteht. Daraufhin schloss die A. GmbH im April 2022 mit den bestehenden Konzessionären Ergänzungsvereinbarungen, in denen sich diese verpflichteten, an zahlreichen Rastanlagen funktionsfähige Schnellladeinfrastruktur zu errichten, bereitzustellen und für die Restlaufzeit der jeweiligen Konzessionen zu betreiben. Ein Vergabeverfahren wurde nicht durchgeführt. Die A. GmbH ging davon aus, es liege keine wesentliche Vertragsänderung vor bzw. eine solche sei nach

§ 132 Abs. 2 GWB ausnahmsweise zulässig. Eine Wettbewerberin im Markt für Schnellladeinfrastruktur ließ die Rechtmäßigkeit dieser Vorgehensweise überprüfen. Nach Zurückweisung durch die Vergabekammer und einer Vorlage an den EuGH gab das OLG Düsseldorf der Beschwerde statt.

Das OLG Düsseldorf stellt zunächst fest, dass das Recht zur Errichtung und zum Betrieb von Schnellladeinfrastruktur nicht bereits Bestandteil der ursprünglichen Konzessionsverträge war. Bei Auslegung nach §§ 133, 157 BGB und nach den Verhältnissen von 1997/1998 sei unter „Tankstelle“ ausschließlich die Versorgung mit Benzin- und Dieselmotorkraftstoff zu verstehen gewesen. Elektromobilität habe damals keine Rolle gespielt und sei auch nicht einkalkuliert worden. Schnellladesäulen seien weder im Betriebskonzept erwähnt, noch dem Begriff „Tankstelle“ zuzuordnen. Eine ergänzende Vertragsauslegung komme nicht in Betracht, weil die Verträge ohne Regelung zur Ladeinfrastruktur vollständig und interessengerecht durchführbar seien. Eine planwidrige Lücke bestehe nicht.

Anschließend prüft der Senat, ob die Ergänzungsvereinbarungen von 2022 die ursprünglichen Konzessionen „wesentlich“ im Sinne von § 132 Abs. 1 GWB ändern.

Durch die Vereinbarungen werden den Konzessionären neue, eigenständige Hauptleistungspflichten auferlegt: Sie müssen an zahlreichen Standorten Schnellladeinfrastruktur errichten, betreiben und die umfangreichen technischen und qualitativen

Anforderungen (einschließlich Netzanschluss) erfüllen - und zwar für die gesamte verbleibende Vertragslaufzeit. Damit wird der Vertragsgegenstand in Art und Umfang deutlich erweitert: Zu den bisherigen Nebenbetrieben (Tankstelle, Raststätte, Hotel) tritt der zusätzliche Nebenbetrieb „Schnellladeinfrastruktur“, der sich technisch und wirtschaftlich grundlegend vom klassischen Tankstellenbetrieb unterscheidet und den Konzessionären den Zugang zu einem neuen sachlich und räumlich abgegrenzten Markt eröffnet.

Die Änderung betrifft demnach die wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere Art und Umfang der Leistung. Nach § 132 Abs. 1 GWB ist damit wesentlich, dass sich der Auftrag „erheblich“ vom ursprünglichen Auftrag unterscheidet; in einer solchen Konstellation ist grundsätzlich von einer wesentlichen Änderung auszugehen, die wie eine Neuvergabe zu behandeln ist. Genau dies bejaht der Senat: Die vertragliche Erweiterung um Schnellladeinfrastruktur ist keine marginale Anpassung, sondern eine erhebliche Ausweitung des Leistungsgegenstandes, die den ursprünglichen Konzessionen einen neuen Inhalt und eine neue wirtschaftliche Dimension gibt.

Die von der A. GmbH angeführten Ausnahmetatbestände des § 132 Abs. 2 GWB greifen nach Auffassung des Gerichtes nicht ein. Weder sei die Erweiterung der Konzessionen „erforderlich“, um die ordnungsgemäße Erfüllung der ursprünglichen Pflichten sicherzustellen - die Tankstellen- und Raststättenkonzessionen könnten weiterhin sinnvoll ohne Schnellladeinfrastruktur

erfüllt werden - noch sei substantiiert dargelegt, dass aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen nur der bisherige Konzessionär und kein anderer Marktteilnehmer die Schnellladeinfrastruktur an diesen Standorten bereitstellen könne.

Folgerichtig qualifiziert das OLG Düsseldorf die Ergänzungsvereinbarungen als wesentliche Vertragsänderungen ohne tragfähige Ausnahmegrundlage. Es stellt ihre Unwirksamkeit nach § 135 Abs. 1 Nr. 2 GWB fest und verpflichtet die A. GmbH, bei fortbestehender Beschaffungsabsicht für die Schnellladeinfrastruktur ein Vergabeverfahren nach dem 4. Teil des GWB durchzuführen.

Praxishinweis:

Die Entscheidung verdeutlicht für öffentliche Auftraggeber: Sobald eine Vertragsänderung den Leistungsgegenstand substantiell erweitert oder eine zusätzliche Hauptleistung begründet, ist regelmäßig von einer wesentlichen Änderung im Sinne von § 132 GWB auszugehen, die ein neues Vergabeverfahren auslöst. Ein Rückgriff auf Ausnahmeregelungen ist nur in eng begrenzten und gut dokumentierten Konstellationen möglich. Insbesondere bei der Integration neuer Infrastrukturen oder Geschäftsmodelle in bestehende Konzessionen ist daher frühzeitig zu prüfen und zu dokumentieren, ob die wesentlichen Bestandteile berührt werden - anderenfalls droht die Unwirksamkeit der Vertragsänderung und die Pflicht zur nachträglichen Neuvergabe. (IF)

Vergabebesleunigungsgesetz im Bundestag beschlossen

In seiner Sitzung vom 23.04.2026 hat der Bundestag nunmehr das Vergabebesleunigungsgesetz beschlossen. Es gab hierbei Änderungen gegenüber dem Entwurf der Bundesregierung, insbesondere was die Losvergabe betrifft. Ein Inkrafttreten des Gesetzes findet erst nach der Zustimmung im Bundesrat statt, geplant ist hier ein Inkrafttreten am 01.07.2026.

Die wichtigsten Änderungen betreffen insbesondere Ausnahmen vom Grundsatz der Losaufteilung. Der Losgrundsatz sowie die Ausnahmen hierzu sind nunmehr in einem eigenen Paragrafen, § 97 a Losgrundsatz, geregelt. Grundsätzlich bleibt es bei dem Gebot der Losaufteilung. Bei bestimmten Vorhaben aus dem Bereich Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität sowie bestimmte Verkehrsinfrastrukturprojekte können mehrere Lose zusammen vergeben werden, wenn zeitliche Gründe die gemeinsame Vergabe erfordern. Wichtig ist jedoch zudem, dass dies erst gilt, wenn der geschätzte Auftrags- oder Vertragswert das Zweifache des Schwellenwertes erreicht oder überschreitet. Auch im Bereich der Verteidigung und Sicherheit können künftig einfacher Lose gemeinsam vergeben werden.

Zudem wird die Wertgrenze für Direktaufträge des Bundes auf 50.000,- € angehoben. Auch der Abruf des Wettbewerbsregisters und die Meldung an die Vergabestatistik

sind erst ab 50.000,- € notwendig,
darunter jedoch zulässig.

Eine gemeinsame Vergabe bzw.
gemeinsame Betrachtung von Bau-
und Planungsleistungen soll er-
leichtert werden. Hierdurch sollen
weniger Planungsleistungen, gerade
bei kleineren Projekten, der EU-
Ausschreibungspflicht unterliegen.

Änderungen finden auch im Bereich
der Nachprüfungsverfahren statt, so
sollen diese künftig im Ablauf
digitaler ausgestaltet sein, Video-
konferenzen im Bereich der münd-
lichen Verhandlung sind möglich.
Zudem entfällt die aufschiebende
Wirkung der sofortigen Beschwerde
bei Entscheidungen der Vergabe-
kammer. Bei Unterliegen des
Antragstellers kann der Zuschlag
unmittelbar nach Entscheidung der
Vergabekammer erteilt werden.

Ferner sollen KMUs stärker an
Vergabeverfahren beteiligt werden,
gleiches gilt für innovative Unter-
nehmen.

Sobald die Zustimmung durch den
Bundesrat vorliegt, werden wir über
das Vergabebeschleunigungsgesetz
nochmals genauer berichten. (SC)

Regensburg / Passau
im April 2026

Hoppestraße 7, 93049 Regensburg
Telefon 0941 / 2 97 34-0, Telefax: 0941 / 2 97 34-11
r@prof-rauch-baurecht.de