



Aktuelle Beiträge

zum Architekten-, privaten Bau- und Vergaberecht

Architektenrecht

Was schuldete der Architekt in der Leistungsphase 9?

OLG München, Beschluss vom 24.02.2026
- 27 U 2266/25 Bau

Der Architekt war mit den Leistungsphasen 1-9 des Leistungsbildes § 34 i. V. m. Anl. 10 HOAI beauftragt. Nach Ende der letzten Leistungen der Leistungsphase 9 kommt es zu Schäden in der Tiefgarage aufgrund unzureichender Schutzmaßnahmen für die Stützen und Fundamente, aber auch an den Wänden, da die abdichtende Beschichtung nicht an den betroffenen Stellen hochgezogen war. Der Bauherr nimmt seinen Architekten auf Schadensersatz in Anspruch.

Das Landgericht gab der Klage recht - die Berufung des Architekten, u. a. mit der Einrede der Verjährung, blieb ohne Erfolg, aus folgenden Gründen:

Etwaige Pflichtverletzungen in den Leistungsphasen 1-8 und verjährungsrechtliche Erwägungen können dahingestellt bleiben. Es liegt eine Verletzung der ersten Grundleistungen der Leistungsphase 9 - und somit

noch nicht verjährt - vor. Hier kommt insbesondere die Objektbegehung zur Mängelfeststellung vor Ablauf der Verjährungsfristen für Mängelansprüche gegenüber den ausführenden Unternehmen in Betracht. Die Objektbegehung vor Ablauf der Gewährleistungsfristen dient nicht nur zur Erfassung optischer Auffälligkeiten. Sie ist umfassender angelegt und schließt unmittelbar an die Überwachungspflicht der Leistungsphase 8 an. Der Architekt, so die Gerichte, habe zu kontrollieren, ob die Bauausführung die geschuldete Qualität hat. Die Intensität der Untersuchung richtet sich einerseits am zumutbaren, nämlich Schauen, Fühlen und möglichen Funktionsprüfungen; zum anderen an der Bedeutung der jeweiligen Bauteile. Weitergehende Untersuchungen, ggf. auch die Einschaltung von Spezialisten, sind nur in den Fällen geschuldet, wenn es erkennbare Anhaltspunkte für mögliche Mängel gibt.

Vorliegend war die fehlend hochgezogene Abdichtung an tragenden Bauteilen von essenzieller Bedeutung. Sie hat daher hinreichende Veranlassung für weitergehende Untersuchungen gegeben, dahingehend, ob und wie die Abdichtungsfrage gelöst wurde.

Hierbei handelt es sich nicht um „einen versteckten Mangel“, der beispielsweise erst durch weitere technische Untersuchungen oder Bauteilöffnungen aufzufinden gewesen wäre, da erkennbar Auffälligkeiten vorhanden waren.

Vom Ergebnis her dient also die Objektbegehung im Rahmen der Leistungsphase 9 nicht nur dazu, optisch erkennbare Schäden aufzunehmen, sondern begründet - stets im Rahmen des zumutbaren - eine Überprüfungspflicht des Architekten, ob das vertraglich Geschuldete technisch ordnungsgemäß ausgeführt wurde.

Wendet man diesen Grundsatz an, hätte im vorliegenden Fall eine nähere Überprüfung der Abdichtungsfrage vom Architekten vorgenommen werden müssen, umso mehr, als er im vorliegenden Fall mit der Vollarchitektur beauftragt war. Hier hätte eine entsprechende Überprüfung mittels Durchsicht von Ausschreibungsunterlagen, Plänen oder Rücksprache mit dem Tragwerksplaner keinen erheblichen Zeit- und kostenintensiven Arbeitseinsatz gefordert.

Das Argument, die Leistungsphase 9 sei lediglich mit 3 %-Punkten (nunmehr 2 %-Punkten) bewertet, ändert nichts an der Leistungserbringung. Sie reduziert in keinem Fall den erforderlichen Sorgfaltsmaßstab! (Dr. B)

Privates Baurecht

Entschädigung nach § 642 BGB bei Bauablaufstörung

OLG Frankfurt, Beschluss vom 22.06.2026
- 21 U 32/25

Der Auftragnehmer hat für drei Schulbauten TGA-Ausbauarbeiten ausgeführt. Aufgrund von Verzögerungen kam es zu einem verspäteten Baubeginn. Hinzu kamen weitere (teils streitige) Verzögerungen während der Bauausführung. Nach Abschluss der Baumaßnahme begehrte der Auftragnehmer u. a. eine Entschädigung nach § 642 BGB wegen der eingetretenen Bauablaufstörungen.

Das OLG Frankfurt kommt zu dem Ergebnis, dass dem Auftragnehmer im vorliegenden Fall kein Anspruch zusteht. Zu einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) hat der Auftragnehmer nichts vorgebracht. Auch eine Anordnung seitens des Auftraggebers muss ausscheiden. Insofern kommt allenfalls ein Entschädigungsanspruch nach § 642 BGB in Betracht. Hierzu ist aber ein Vortrag erforderlich, welche (konkreten) Produktionsmittel in welchem (konkreten) Verzugszeitraum überhaupt produktionslos vorgehalten worden seien. Alleine der abstrakte Sachvortrag, die Produktionsmittel seien unproduktiv vorgehalten worden und mit ihnen konnten nicht einmal die kalkulierten allgemeinen Geschäftskosten / Baustellengemeinkosten und der kalkulierte Gewinn

erwirtschaftet und gedeckt werden, reicht nicht aus.

Im vorliegenden Fall hat der Auftragnehmer eine Vielzahl von Anspruchsgrundlagen in dem Verfahren genannt. Ihm ist es aber nicht gelungen, substantiiert zu den unproduktiv vorgehaltenen Produktionsmitteln vorzutragen, sodass es letzten Endes an einem schlüssigen und durchsetzbaren Anspruch fehlte. (SP)

Vergaberecht

Bieter müssen Auftraggeber über Kündigungen informieren! IBRRS 2026, 1670

VK Bund, Beschluss vom 26.02.2026
- VK 2-34/26 (noch nicht bestandskräftig)

Die VK Bund hat entschieden, dass ein Bieter eine schwerwiegende Täuschung in Bezug auf Ausschlussgründe begeht, wenn er eine ihm gegenüber erklärte außerordentliche Kündigung nicht offenlegt, selbst wenn er diese für unrechtmäßig hält.

Zum Sachverhalt:

Die Antragsgegnerin (Ag), ein Bundeswehrstandort der Bundesrepublik Deutschland, schrieb einen Rahmenvertrag für Gebäude- und Glasreinigung europaweit aus. Die Antragstellerin (ASt), die bisherige Bestandsdienstleisterin, gab Angebote auf die Lose 1 bis 4 ab und erklärte in der beigefügten Eigenerklärung nach §§ 123, 124 GWB vorbehaltlos, sie habe keine wesent-

liche Anforderung bei der Ausführung eines früheren öffentlichen Auftrags erheblich oder fortdauernd mangelhaft erfüllt, die zu einer vorzeitigen Beendigung geführt habe.

Auf Rüge eines Mitbewerbers stellte sich heraus, dass ein anderer Bundeswehrstandort den Reinigungsvertrag mit der ASt im August 2025 wegen nachgewiesener Schlechtleistungen außerordentlich gekündigt hatte. Die Ag schloss die ASt daraufhin wegen vorsätzlicher Falschangaben in der Eigenerklärung nach § 124 Abs. 1 Nr. 8 GWB aus. Dem dagegen gerichteten Nachprüfungsantrag gab die Vergabekammer des Bundes nicht statt.

Die VK Bund hat entschieden:

Tatbestandliche Voraussetzung für einen auf § 124 Abs. 1 Nr. 8 GWB gestützten Ausschluss wegen Täuschung ist das Vorliegen eines anderen Ausschlussgrundes, über den getäuscht wurde. Die Vergabekammer prüfte daher zunächst, ob die Voraussetzungen des § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB - erheblich mangelhafte Erfüllung einer wesentlichen Anforderung eines früheren Auftrags mit nachfolgender vorzeitiger Beendigung - erfüllt waren.

Dies bejahte die Vergabekammer. Die vertraglich geschuldeten Reinigungsleistungen waren nach vorangegangenen Abmahnungen (September 2023 und Juni 2025) weiterhin nicht oder nicht ordnungsgemäß erbracht worden. Zwar hielt der Bieter die Kündigung nicht für rechtmäßig, ging jedoch nicht gerichtlich dagegen vor. Die mangelhafte Leistung war zudem erheblich, weil sie vertragliche

Hauptpflichten über einen längeren Zeitraum betraf. Die Vergabekammer bekräftigt in diesem Zusammenhang die in Literatur und Rechtsprechung weit überwiegende Linie, dass die Berechtigung zur Kündigung nicht gerichtlich bestätigt sein muss und dass die reine Nichtakzeptanz durch den Bieter einem Ausschluss nicht entgegensteht.

§ 124 Abs. 1 Nr. 8 GWB setzt eine schwerwiegende Täuschung in Bezug auf Ausschlussgründe oder Eignungskriterien voraus. Der Begriff der Täuschung erfasst nach anerkannter Definition sowohl das Vorspiegeln falscher als auch das Unterdrücken wahrer Tatsachen. Indem die ASt in der Eigenerklärung vorbehaltlos erklärte, dass kein Ausschlussgrund vorliege, verschwieg sie gegenüber der Ag das Bestehen der außerordentlichen Kündigung und ließ diese im Unklaren darüber, dass der Tatbestand des § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB möglicherweise erfüllt war.

Die ASt berief sich darauf, die Kündigung sei unwirksam, weshalb aus ihrer Sicht keine Angabepflicht bestanden habe. Die Vergabekammer verwarf diese Argumentation mit einer für die Praxis bedeutsamen Begründung: Dem Bieter wurde in der Eigenerklärung ausdrücklich ein Freitextfeld für abweichende Erläuterungen eingeräumt. Dort hätte die ASt ihre Sichtweise - die Unwirksamkeit der Kündigung - darlegen können und müssen. Dies folge aus dem vorvertraglichen Vertrauensverhältnis gemäß § 242 BGB und der daraus fließenden Offenbarungspflicht (Ziekow / Völlink, Kommentar zum Vergaberecht, 5. Aufl., § 124 Rn. 44).

Indem die ASt stattdessen einfach das angebliche Nichtvorliegen von Ausschlussgründen angab, nahm sie der Ag die Möglichkeit, sich eine eigene Meinung über die Ausschlussbedürftigkeit zu bilden und ihr Ermessen sachgerecht auszuüben.

In subjektiver Hinsicht setzt § 124 Abs. 1 Nr. 8 GWB ein vorsätzliches Handeln voraus. Vorliegend wurde intern beim Bieter diskutiert, ob die Kündigung erwähnt werden sollte oder nicht. Schließlich wurde sich dagegen entschieden. Die Vergabekammer wertete dies als ausreichend für die Annahme von zumindest bedingtem Vorsatz (*dolus eventualis*). Bedingter Vorsatz in diesem Sinne bedeutet, dass der Handelnde die Möglichkeit der Irreführung des Auftraggebers erkennt und deren Eintritt billigend in Kauf nimmt. Wer also, wie hier, die Angabe der Kündigung bewusst erwägt und nach interner Diskussion unterlässt, nimmt das damit verbundene Risiko einer Täuschung des Auftraggebers billigend in Kauf - ohne dass es einer weitergehenden Täuschungsabsicht bedürfte.

Auch der Einwand der ASt, die Vergabe unbestimmter Rechtsbegriffe in der Eigenerklärung schließe eine Täuschung aus, überzeugte die Vergabekammer nicht: Der Wortlaut der Eigenerklärung folge nahezu wörtlich den gesetzlichen Ausschlussstatbeständen der §§ 123, 124 GWB. Etwaige Auslegungsfragen hätten im Wege einer Bieterfrage geklärt werden können.

Ferner machte die ASt geltend, der Ag sei das Wissen des kündigenden Bundeswehrstandorts zuzurechnen.

Da alle Bundeswehrdienststellen rechtlich unselbstständige Verwaltungseinheiten der Bundesrepublik Deutschland seien, müsse sich der Bund das Wissen sämtlicher ihm zuzurechnenden Behörden zurechnen lassen. Sie berief sich dabei auf die zivilrechtliche Rechtsprechung des BGH zur Wissenszurechnung bei arbeitsteiligen Organisationen (BGH, Urteil v. 02.02.1996 - V ZR 239/94). Im Ergebnis würde diese Wissenszurechnung bedeuten, dass mangels Täuschung ein Ausschluss ausscheidet, da der Ag die Kündigung ohnehin bekannt gewesen sei. Die Vergabekammer verwarf diese Argumentation jedoch. Sie setzte sich detailliert mit der vom BGH entwickelten Wissenszurechnungsdogmatik auseinander: Das vom BGH herangezogene Gleichstellungsargument besagt, dass der Vertragspartner einer juristischen Person (dort: einer Gemeinde) nicht schlechter, aber auch nicht besser gestellt werden darf als der einer natürlichen Person. Aus diesem Argument folge aber auch, dass die Wissenszurechnung an persönliche und zeitliche Grenzen stoße. Das als Wissen Zuzurechnende dürfe nicht zu einer Fiktion entarten, die juristische Personen über jede menschlichen Fähigkeiten hinaus belaste.

Die von der ASt begehrte Wissenszurechnung würde jedoch weit über den Fall einer Gemeinde hinausgehen und dem Bund das Wissen aller ihm zuzurechnenden Behörden und Organisationseinheiten zuschreiben. Eine so weitreichende Zurechnung ist der BGH-Entscheidung nach Ansicht der Vergabekammer nicht zu entnehmen. Dieser Bewertung entspricht die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung:

Eine behördenübergreifende Wissenszurechnung setzt nach dem BGH die tatsächliche Bildung einer behördenübergreifenden Handlungs- und Informationseinheit im konkreten Fall voraus - eine abstrakt vorgesehene Zusammenarbeit genügt nicht.

Hinzu treten datenschutz- und geheimnisschutzrechtliche Grenzen: Gesetzliche Regelungen zum Datenschutz oder zum Schutz von Betriebs- und Geschäftsgeheimnissen können auch innerhalb desselben Rechtsträgers einer behördeninternen Informationsweitergabe entgegenstehen. Auch aus praktischen Gründen darf die Wissenszurechnung nicht dazu führen, dass Auftraggeber entgegen dem Grundprinzip der Eigenklärung „auf Verdacht“ sämtliche Bieterangaben bei allen amtlichen oder nicht amtlichen Stellen verifizieren müssten.

Die ASt hatte ferner gerügt, die Ag habe keine Prognoseentscheidung darüber getroffen, ob sie den ausgeschriebenen Auftrag trotz der vorsätzlichen Täuschung künftig ordnungsgemäß erfüllen würde. Diese Prognoseentscheidung ist bei § 124 Abs. 1 Nr. 7 GWB nach überwiegender Ansicht Teil der Ermessensausübung. Die Vergabekammer erteilte der Übertragung dieses Maßstabs auf § 124 Abs. 1 Nr. 8 GWB jedoch eine klare Absage: Der Gesetzeswortlaut sieht eine solche Prognoseentscheidung bei Nr. 8 nicht vor (Ziekow / Völlink, a. a. O., § 124 Rn. 40). Die schwerwiegende Täuschung als solche begründet das für den Ausschluss erforderliche Ermessen, ohne dass eine zukunftsgerichtete Leistungsprognose hinzutreten müsste.

Praxishinweis:

Für die Praxis bedeutet dies, dass Bieter beim Ausfüllen der Eigenerklärung aufpassen müssen.

Ausschlussgründe müssen dem Auftraggeber gegenüber transparent erläutert werden. Auch wenn eine Kündigung für ungerechtfertigt gehalten wird, muss zumindest der Sachverhalt dem Auftraggeber offengelegt werden, damit diesem eine Ermessensentscheidung überhaupt ermöglicht wird. Bei Täuschungen über Kündigungen greift ansonsten der Ausschlussgrund nach § 124 Abs. 8 GWB. (SC)

Konzeptbewertung: Bewertungsbogen und Kriterienkatalog - zwei Dokumente, ein Maßstab

VK Bund, Beschluss vom 26.02.2026
- VK 2-6/26

Die Vergabekammer des Bundes hat mit Beschluss vom 26.02.2026 klargestellt, dass der Kriterienkatalog, der den Bietern mit den Vergabeunterlagen zur Verfügung gestellt wird, inhaltlich mit dem Bewertungsbogen übereinstimmen muss, der dem Bewertungsgremium bei der Wertung vorliegt. Weichen beide Dokumente voneinander ab, verletzt dies die Bieterrechte - selbst dann, wenn der Auftraggeber behauptet, das Gremium habe tatsächlich die korrekte Version herangezogen. Denn: Was nicht in der Vergabeakte steht, gilt als nicht geschehen. Ergänzend stellt die Kammer klar, dass ein korrigierendes Eingreifen der Vergabestelle im Wertungsprozess zwar legitim sein kann,

jedoch zwingend vollständig dokumentiert werden muss.

Die Antragsgegnerin schrieb im Rahmen eines nicht offenen Verfahrens einen Dienstleistungsauftrag über die Durchführung von Sicherheitskontrollmaßnahmen - Fluggast- und Gepäckkontrollen an einem Flughafen - europaweit aus. Zuschlagskriterien waren der Preis (Gewichtung: 40 %) und die Qualität (Gewichtung: 60 %). Die Qualitätsbewertung erfolgte anhand eines den Vergabeunterlagen beigelegten Kriterienkatalogs mit fünf Leistungskriterien, die auf einer Skala von 0 bis 6 Punkten bewertet wurden. Für den Zuschlag war ein Mindesterfüllungsgrad von 50% je Leistungskriterium erforderlich.

Mit Informationsschreiben vom 10.11.2025 teilte die Antragsgegnerin der Antragstellerin mit, deren Angebot sei auszuschließen, weil es beim Leistungskriterium 1 lediglich einen Erfüllungsgrad von 33,33 % erzielt und damit den Mindesterfüllungsgrad nicht erreicht habe. Die Antragstellerin rügte diese Entscheidung mit Schreiben vom 18.11.2025. Nach zwischenzeitlicher Rückversetzung des Verfahrens hielt die Antragsgegnerin mit Schreiben vom 05.01.2026 an ihrer ursprünglichen Entscheidung fest und kündigte die Zuschlagserteilung an die Beigeladene an. Hiergegen beantragte die Antragstellerin am 14.01.2026 die Einleitung eines Nachprüfungsverfahrens.

Nach erfolgter Akteneinsicht stellte die Antragstellerin fest, dass der dem Bewertungsgremium vorliegende Bewertungsbogen inhaltlich von dem

den Bieterinnen übermittelten Kriterienkatalog abwich. Zudem war aus der Vergabeakte ersichtlich, dass die Vergabestelle den Bedarfsträger mehrfach zur Überarbeitung seiner fachlichen Wertung aufgefordert hatte, ohne dass die Inhalte dieser Kommunikation dokumentiert worden wären.

Die Vergabekammer gab dem Nachprüfungsantrag statt und verpflichtete die Antragsgegnerin, das Vergabeverfahren in den Stand vor der Angebotswertung zurückzusetzen.

Diskrepanz zwischen Kriterienkatalog und Bewertungsbogen

Der den Bieterinnen zur Verfügung gestellte Kriterienkatalog und der vom Bewertungsgremium herangezogene Bewertungsbogen müssen inhaltlich übereinstimmen. Im vorliegenden Fall wiesen beide Dokumente bei den Leistungskriterien 1 und 2 inhaltliche Unterschiede auf: So verlangte der Bewertungsbogen beim Leistungskriterium 1 die namentliche Nennung von Ansprechpersonen, während der Kriterienkatalog lediglich eine funktionale Beschreibung forderte. Beim Leistungskriterium 2 fehlten im Bewertungsbogen wesentliche Konkretisierungen zum Erwartungshorizont, die im Kriterienkatalog enthalten waren. Es ist nicht auszuschließen, dass sich diese Abweichungen auf die Bewertungsentscheidung ausgewirkt haben, weshalb die Wertung in diesen beiden Kriterien zu wiederholen ist.

Dokumentation schlägt Zeugenbeweis

Die Antragsgegnerin bot an, durch Zeugenbeweis nachzuweisen, dass das Bewertungsgremium tatsächlich die korrekte Version des Kriterienkatalogs herangezogen habe. Die Kammer ließ dies nicht gelten: Das Vergabeverfahren und sein Verlauf werden durch die Dokumentation belegt. Sie ist die maßgebliche Grundlage für die Überprüfung durch die Vergabekammer. Wer seine eigene Dokumentation durch Zeugenbeweis widerlegen möchte, beweist damit allenfalls, dass die Dokumentation fehlerhaft ist. Auch ein reiner Dokumentationsfehler verletzt die Bieterrechte, soweit es um die Nachvollziehbarkeit und Transparenz der Wertungsentscheidung geht, § 97 Abs. 6 GWB.

Fehlende Dokumentation der Kommunikation zwischen Vergabestelle und Bedarfsträger

Die Vergabeakte belegte, dass die Vergabestelle den Bedarfsträger (= Wertungsgremium) gleich mehrfach zur Überarbeitung seiner fachlichen Wertung aufgefordert hatte. Die Inhalte dieser Kommunikation - Mails, Videokonferenz, konkrete Beanstandungen - waren jedoch nicht dokumentiert. Die Kammer stellt klar: Es ist zwar legitim und sogar Aufgabe der Vergabestelle, den Bedarfsträger vergaberechtlich zu unterstützen und auf vergaberechtskonformes Verhalten hinzuwirken. Ein korrigierendes Eingreifen im Wertungsprozess kann ebenfalls zulässig sein. Intervention und deren Inhalt müssen jedoch zwingend in der Vergabeakte festgehalten

werden. Nur so lässt sich nachvollziehen, ob die Wertungsentscheidung tatsächlich vom Bewertungsgremium getroffen wurde. Gerade bei Konzeptbewertungen mit offenem Beurteilungsmaßstab kommt der Dokumentation eine besondere Bedeutung zu.

Praxishinweis:

Beachten Sie: Kriterienkatalog und Bewertungsbogen müssen zu jedem Zeitpunkt deckungsgleich sein. Wird der Kriterienkatalog im Laufe des Verfahrens aktualisiert, sind sämtliche dem Bewertungsgremium vorliegenden Unterlagen zwingend entsprechend anzupassen. Greift die Vergabestelle korrigierend in den Wertungsprozess des Bedarfsträgers ein, muss jede Intervention, einschließlich ihres konkreten Inhalts, lückenlos in der Vergabeakte dokumentiert werden. Was nicht in der Akte steht, kann im Nachprüfungsverfahren nicht bewiesen werden, auch nicht durch Zeugen.

Im Vergabeverfahren gilt also nach wie vor „wer schreibt, der bleibt“.
(IF)

Regensburg / Passau
im Juli 2026

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