



Aktuelle Beiträge

zum Architekten-, privaten Bau- und Vergaberecht

Architektenrecht

Wann beginnt die Verjährung des Deckungsanspruches des Architekten?

OLG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2026
- 4 U 73/24

Der Architekt war mit Planungs- und Überwachungsleistungen beauftragt. Wegen der nach Fertigstellung des Bauvorhabens auftretenden Mängel leitete der Auftraggeber gegen Architekt und Unternehmer 2016 ein selbstständiges Beweisverfahren ein. Die Haftpflichtversicherung des Architekten lehnt 2020 wegen Obliegenheitsverletzungen Ihre Einstandspflicht ab. Im Anschluss an das selbständige Beweisverfahren werden Architekt und Unternehmer als Gesamtschuldner rechtskräftig zur Zahlung verurteilt. Nachdem der Unternehmer die Gemeinde in voller Höhe befriedigt hat, lässt er sich vom Architekten dessen Anspruch gegen seine Berufshaftpflichtversicherung am 01.08.2022 abtreten und macht, nachdem auch ihm gegenüber die Haftpflichtversicherung Leistungen ablehnt, diesen Anspruch gerichtlich geltend. Ohne Erfolg!

Das OLG Düsseldorf weist die Klage des Unternehmers mit der Begründung ab, dass die abgetretenen Deckungsansprüche verjährt seien. Die Verjährungsfrist habe am 31.12.2016 begonnen und sei nach zwischenzeitlicher Hemmung spätestens Mitte des Jahres 2020 abgelaufen.

Für den Beginn der Verjährung von Deckungsansprüchen kommt es auf den Schluss des Jahres an, in welchem die Leistung verlangt werden kann. Ein Versicherungsnehmer kann die Leistung vom Versicherer verlangen, sobald er von einem Dritten ernsthaft und unmissverständlich in Anspruch genommen wird. Ob dies immer bereits mit einem selbstständigen Beweisverfahren der Fall ist, hängt vom Einzelfall ab. Besteht aber nach Lage der Dinge kein Zweifel, dass der Geschädigte den Versicherungsnehmer für den Schaden verantwortlich machen will und dient das selbständige Beweisverfahren nur dem Zweck, die Schadenshöhe festzustellen, kann und muss der Versicherungsnehmer die Einleitung des Verfahrens als ernsthafte Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegen ihn verstehen.

Praxishinweis:

In der Haftpflichtversicherung sind sämtliche Leistungen des Versicherers - die Prüfung der Haftpflichtfrage sowie die Abwehr unberechtigter und die Befriedigung berechtigter Ansprüche - Gegenstand eines einheitlichen Versicherungsanspruches. Der Anspruch aus der Haftpflichtversicherung wird als einheitlicher Deckungsanspruch bereits mit dem Rechtsschutzanspruch fällig und umfasst auch den Freistellungsanspruch, selbst wenn dieser bei Verjährungseintritt noch nicht fällig ist. Der Anspruch verjährt in drei Jahren gemäß §§ 195, 199 Abs. 1 BGB.

Die Verjährung beginnt damit nicht mit dem Verstoß, aber auch nicht erst mit einem rechtskräftigen Urteil, sondern mit dem Schluss des Jahres, in dem der Versicherungsnehmer ernsthaft von einem Dritten in Anspruch genommen wird. Der BGH definiert die maßgebliche Inanspruchnahme als jede Erklärung, durch die vom Versicherungsnehmer ernsthaft eine Leistung gefordert wird. Eine gerichtliche Geltendmachung ist nicht zwingend erforderlich, löst aber regelmäßig den Verjährungslauf aus. (Dr. B)

Privates Baurecht

Anforderungen an einen Bedenkenhinweis

OLG Köln, Urteil vom 15.07.2026
- 11 U 47/24

Der Unternehmer wird mit der Ausführung von Aufschachtungsarbeiten an der Grenze zum Nachbargrundstück beauftragt. Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Der auf der Baustelle tätige Vertreter des Bauherrn erteilt dem Unternehmer verschiedene Weisungen. Der Unternehmer teilt daraufhin mit, dass „das so nicht geht“, führt aber dennoch seine Leistungen nach den Weisungen aus. Es entstehen teilweise erhebliche Schäden am Nachbargrundstück für die der Unternehmer nunmehr haftbar gemacht werden soll.

Das Gericht kommt zu der Auffassung, ein Unternehmer, dem kein Bodengutachten vorliegt und der seine Leistungen in Unkenntnis der Bodenverhältnisse ausführt, verstößt gegen die anerkannten Regeln der Technik. Der Unternehmer hat die Pflichtverletzung auch zu vertreten. Er ist gerade nicht aufgrund des erteilten Bedenkenhinweises von der Haftung befreit. Ein Bauunternehmer hat nämlich dem Besteller seine Bedenken gegen die vorgesehene Art der Ausführung unverzüglich mitzuteilen. Dem genügt er nur dann, wenn er dem Besteller die nachteiligen Folgen und die sich daraus ergebenden Gefahren der unzureichenden Vorgaben konkret dargelegt hat.

Der Bedenkenhinweis muss in jedem Fall inhaltlich klar, verständlich und erschöpfend sein und hat insbesondere die Gefahren aufzuzeigen, die im Hinblick auf die Erreichung des angestrebten Werkerfolges bei Beibehaltung der verbindlichen Vorgaben bestehen. Diesen Anforderungen genügt der vorliegende Hinweis nicht. (SP)

Vergaberecht

Aktualisierung der VOB/A EU

Die VOB/A wurde in den Abschnitten 2 und 3 überarbeitet. Die entsprechende Bekanntmachung hierzu wurde am 24.08.2026 bekannt gemacht (Banz AT 24.08.2026 B6). Die hier verkündeten Abschnitte 2 und 3 ersetzen die bisherigen Abschnitte. Die entsprechenden Änderungen in der VgV sowie der VSVgV wurden am 07.09.2026 im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl. 2026 I Nr. 250 vom 07.09.2026), die aktualisierte VOB/A gilt damit seit 08.09.2026. Nachfolgend soll nur auf die Änderungen in Abschnitt 2 eingegangen werden

Folgende Änderungen sind erfolgt (Beschränkung auf die wesentlichen Änderungen, rein sprachliche Anpassungen werden nicht erfasst). Die Anpassungen sind stark an den bereits im Sondernewsletter Mai dargestellten Änderungen der VgV ausgerichtet.

§ 1 EU Anwendungsbereich:

Auch hier wird nunmehr darauf abgestellt, dass Bauaufträge Verträge *über die Ausführung oder über sowohl die Planung als auch die Ausführung sind*. Über eine Fußnote 3 wird darauf hingewiesen, dass die VOB/A-EU keine Anwendung findet, soweit die öffentlichen Aufträge dem Anwendungsbereich des Bundeswehrbeschaffungsbeschleunigungsgesetzes (BwBBG) unterfallen und in dem BwBBG entsprechende von der VOB/A – EU abweichende Regelungen enthalten sind. Das BwBBG tritt mit Ablauf des 31. Dezember 2035 außer Kraft.

§ 2 EU Grundsätze:

In Absatz 2 wird der Gleichbehandlungsgrundsatz weiterhin hervorgehoben, jedoch nunmehr darauf verwiesen, dass eine Ungleichbehandlung erlaubt ist, wenn diese unionsrechtlich oder aufgrund eines Bundesgesetzes (statt bisher „aufgrund des GWB ausdrücklich“) geboten oder gestattet ist.

Die Markterkundung in § 1 EU Absatz 7 wird ergänzt. Eingefügt wurde folgender Satz:

„Die Markt-erkundung kann auch soziale und umweltbezogene Aspekte, beispielsweise der Kreislaufwirtschaft, sowie Aspekte der Qualität und Innovation umfassen und auch elektronisch durchgeführt werden“

§ 3 b EU Ablauf der Verfahren:

Das Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb wird umfassender geregelt. Ein Verweis darauf, dass auch junge und kleinere und mittlere Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert werden sollen, wird ergänzt. Über die Fußnote 4 wird bestimmt:

„Als junge Unternehmen können in der Regel Unternehmen betrachtet werden, deren Gründung nicht länger als acht Jahre zurückreicht. Als kleine und mittlere Unternehmen können in der Regel Unternehmen betrachtet werden, die entsprechend von der Europäischen Kommission definiert wurden (Empfehlung 2003/61/EG der Kommission vom 6. Mai 2003 betreffend die Definition der Kleinstunternehmen sowie der kleinen und mittleren Unternehmen); BT-Drs. 21/1934 – Gesetz zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge, Seite 33.“

§ 5 und 5 a EU Mittelständische Interessen und Losgrundsatz:

Auch in der VOB/A EU wird die Regelung zur Losvergabe gemäß VgV übernommen. Die Erleichterung bzgl. gemeinsamer Vergaben für bestimmte Projekte (siehe Erläuterungen zur VgV) wird auch hier übernommen. Ansonsten verbleibt es beim strengen Grundsatz der getrennten Losvergabe.

Die Loslimitierung erhält einen eigenständigen § 5b EU, aber inhaltlich keine Änderungen außer sprachliche Anpassungen.

§ 6 b EU Mittel der Nachweiseführung, Verfahren:

Hier wurden größere Anpassungen vorgenommen. Die Nachweise der Eignung und des Nichtvorliegens von Ausschlussgründen sollen durch Eigenerklärungen erfolgen. Über Eigenerklärungen hinausgehende Unterlagen sollen nur von aussichtsreichen Bewerbern oder Bietern verlangt werden. Der Nachweis kann ganz oder teilweise durch eine Teilnahme am PQ-System erbracht werden. Die Angaben im PQ werden nicht ohne Begründung in Zweifel gezogen. Bezüglich der Zahlung von Steuern und Abgaben sowie Sozialversicherungsbeiträgen kann grundsätzlich eine zusätzliche Bescheinigung verlangt werden.

Es wird auch hier festgelegt, dass Eignungskriterien und geforderte Eignungsnachweise mit dem Auftragsgegenstand in Verbindung stehen müssen und auch zum Auftragswert in angemessenem Verhältnis stehen müssen. Zudem ist in der Auftragsbekanntmachung, der Vorinformation oder der Aufforderung zur Interessensbestätigung anzugeben, wann welche Unterlagen vorgelegt werden müssen. Die Vorlage einer Unterlage kann mit dem Angebot, dem Teilnahmeantrag oder auf Anforderung des Auftraggebers erfolgen. Bei Anforderung der Unterlagen ist eine angemessene Frist zur Einreichung zu setzen. Versäumt ein Unternehmen die Einreichung innerhalb der gesetzten Frist, gelten die §§ 16 EU, 16a EU entsprechend. Dies bedeutet faktisch, dass in solchen Fällen ausnahmsweise eine zweite Runde gedreht werden kann.

und die auf erstes Anfordern eingereichten Unterlagen sodann nachgefordert werden können.

Es wird jedoch auch festgelegt, dass von diesem Vorgehen abgewichen werden kann, wenn ein erhöhter Aufwand oder sonstige verfahrensbezogene Gründe entgegenstehen. Eine Begründung für die Abweichung ist nicht erforderlich. Entscheidend ist, dass für die Bewerber/Bieter klar ist, wann welche Unterlagen konkret vorzulegen sind.

§ 6 e EU Ausschlussgründe:

Absatz 7 wurde geändert und lautet nun wie folgt:

„das Unternehmen bei der Erfüllung einer wesentlichen Anforderung im Rahmen eines früheren öffentlichen Auftrags oder Konzessionsvertrags erhebliche oder fortdauernde Mängel erkennen lassen hat, die die Erklärung einer vorzeitigen Beendigung dieses früheren Auftrags, die Forderung nach Schadenersatz oder andere vergleichbare Rechtsfolgen nach sich gezogen haben,“

Der Ausschlussgrund wurde damit erleichtert.

§ 7 EU Leistungsbeschreibung:

Auch hier wurde im Gleichlauf zur VgV angepasst, dass die Leistung nur noch „so eindeutig zu beschreiben“ ist. Die erschöpfende Beschreibung entfällt auch hier. Dies ändert natürlich nichts daran, die Leistungsverzeichnisse umfassend eindeutig zu erfassen.

§ 8 EU Vergabeunterlagen:

In Absatz 2 Nr. 3 wurden die Regelungen zu Nebenangeboten aktualisiert. Der Auftraggeber hat nun zwingend in der Bekanntmachung anzugeben, ob er Nebenangebote zulässt, vorschreibt oder ausschließt. Eine Begründung ist aber nicht erforderlich. Wenn eine Angabe fehlt, sind keine Nebenangebote zugelassen. Die Anforderung, dass Nebenangebote mit dem Auftragsgegenstand in Verbindung stehen müssen, wurde gestrichen.

§ 8 c EU Anforderungen an energieverbrauchsrelevante Waren, technische Geräte oder Ausrüstungen:

Diese Vorschrift wurde umfassend neu gestaltet. Hier sind umfassende Vorgaben bei der Beschaffung von energieverbrauchsrelevanten Leistungen enthalten.

§ 12 EU Vorinformationen, Auftragsbekanntmachung, Ex-Ante-Bekanntmachung:

In Absatz 3 Nummer 4 wird festgelegt, dass es bei der Fristberechnung nicht auf den Tag der Absendung der Bekanntmachung ankommt, wenn ein späterer Tag zur Veröffentlichung angegeben wird. Dann ist dieser angegebene Tag zur Veröffentlichung entscheidend.

§ 14 EU Öffnung der Angebote, Öffnungstermin:

Neu festgelegt in Absatz 1 wird, dass das 4-Augen-Prinzip dann nicht erforderlich ist, wenn technisch sichergestellt ist, dass die Angebote dauerhaft vollständig und unverändert verfügbar sind. Dann reicht die Öffnung durch eine Person aus.

§ 16 a EU Nachforderung von Unterlagen:

Die Nachforderung wurde ebenfalls der VgV angepasst. Eine Unterscheidung zwischen unternehmens- und leistungsbezogenen Unterlagen wird nicht mehr vorgenommen, lediglich bei unternehmensbezogenen Unterlagen bleibt die Möglichkeit zur Korrektur vorbehalten.

§ 16 b EU Eignung:

Die Prüfungsreihenfolge wird geändert: Bei offenen Verfahren soll zuerst die Angebotsprüfung durchgeführt werden, dann die Eignungsprüfung. In der Praxis wurde dies bereits häufig schon so angewandt. Die Reihenfolge darf aber auch ohne Begründung wieder umgedreht werden. Es muss nur sichergestellt sein, dass die jeweilige Prüfung transparent und unparteiisch erfolgt.

§ 17 EU Aufhebung der Ausschreibung:

Neu eingefügt wurde, dass ein Vergabeverfahren ganz oder teilweise aufgehoben werden kann. Zudem wurde auch der Aufhebungsgrund

„kein wirtschaftliches Ergebnis“ nun explizit im Wortlaut erfasst. Zuvor wurde dieser Sachverhalt unter „andere schwerwiegende Gründe“ gefasst.

§ 19 EU Nicht berücksichtigte Bewerbungen und Angebote

Wie auch bei Liefer- und Dienstleistungen wurde hier erfasst, dass eine Informations- und Wartepflicht entfällt, wenn eine Leistung bei der Nutzung einer Rahmenvereinbarung oder eines dynamischen Beschaffungssystems vergeben werden soll. (SC)

Wer falsche Referenzdaten angibt, trägt das Risiko selbst

VK Bund, Beschluss vom 13.07.2026
- VK 2-46/26 (noch nicht bestandskräftig;
Beschwerdeverfahren: OLG Düsseldorf,
Az. Verg 35/26)

Die Vergabekammer des Bundes hat mit Beschluss vom 13.07.2026 (VK 2-46/26) klargestellt:

Erfüllt eine eingereichte Referenz die in der Bekanntmachung festgelegten Mindestanforderungen nicht, weil die angegebenen Zeiträume außerhalb des geforderten Zeitfensters liegen, ist die Referenz zwingend von der Wertung auszuschließen. Eine Pflicht des öffentlichen Auftraggebers zur Aufklärung besteht ebenso wenig wie ein Recht des Bieters zur nachträglichen Korrektur - auch dann nicht, wenn der Bieter die Angaben nachträglich als versehentlich falsch bezeichnet.

Der öffentliche Auftraggeber (= Antragsgegnerin, AGg) schrieb im Rahmen eines EU-weiten Verhandlungsverfahrens Laborplanungsleistungen für ein medizinisches Zentrum aus. Für die Teilnahme am Wettbewerb waren unter anderem Referenzen nachzuweisen. Die Bekanntmachung verlangte für die Referenzen 2 und 3, dass die Bauzeit - einschließlich Baubeginn und Abschluss / Inbetriebnahme der vom Bewerber erbrachten Leistungen - im Zeitraum vom 01.08.2015 bis zum Ablauf der Teilnahmefrist am 03.12.2025 liegen müsse. Referenzen, die diese Mindestanforderungen nicht erfüllten, sollten ausdrücklich nicht gewertet werden.

Die Antragstellerin (ASt), ein Ingenieurbüro für technische Planung, gab in ihrer Eignungsmatrix für Referenz 2 als Baubeginn „12/14“ und für Referenz 3 „01/13“ an. Beide Daten lagen damit erkennbar vor dem geforderten Stichtag. Die AGg wertete die Referenzen nicht und teilte der ASt am 29.01.2026 mit, dass ihr Teilhmantrag 54 von 100 Punkten erzielt habe und sie damit nicht zu den fünf bestplatzierten Bewerbern für die zweite Verfahrensphase gehöre.

Nachdem die AGg mit Schreiben vom 05.02.2026 die Gründe für die Nichtwertung erläutert hatte, rügte die ASt am 19.02.2026, sie habe versehentlich die Gesamtbauzeit statt des eigenen Leistungszeitraumes eingetragen. Die Ag hätte dieses Missverständnis „bieterschonend“ aufklären müssen. Nach Erteilung des Zuschlags an die Beigeladene am 03.06.2026 stellte die ASt ihren Nachprüfungsantrag auf

einen Fortsetzungsfeststellungsantrag um.

Die Vergabekammer bestätigte die Nichtwertung der Referenzen 2 und 3. Die Mindestanforderungen waren hinreichend klar formuliert: Maßgeblich war die Bauzeit des jeweils geplanten Projektes, also Baubeginn und Abschluss / Inbetriebnahme innerhalb des Zeitfensters ab dem 01.08.2015. Die von der ASt eingetragenen Baubeginne lagen außerhalb dieses Zeitfensters. Die Mindestbedingung war daher nicht erfüllt.

Eine Aufklärungspflicht der AGg bestand nicht. Die Vergabekammer stellt klar, dass eindeutige Datumsangaben nicht im Wege der Aufklärung korrigiert werden dürfen. Die EU-Vergaberichtlinie sieht eine solche nachträgliche Verbesserung nicht vor. Zudem waren die von der ASt nachträglich behaupteten eigenen Leistungszeiträume nicht plausibel: Danach hätten die Bauvorhaben teilweise bereits begonnen, bevor die Planungsleistungen erbracht worden sein sollen. Ein manipulativer Eingriff konnte deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Praxishinweis:

Bieter sollten Referenzformulare stets sorgfältig und gewissenhaft ausfüllen und dabei insbesondere die in der Bekanntmachung geforderten Zeitfenster genau beachten. Bei auch nur geringsten Unklarheiten über die Auslegung der Referenzanforderungen empfiehlt es sich daher dringend, rechtzeitig vor Ablauf der Teilnahmefrist eine Bieterfrage zu stellen. Eine Korrektur eindeutiger

Angaben nach Fristablauf ist vergaberechtlich ausgeschlossen.

Der Beschluss ist noch nicht bestandskräftig:

Die Antragstellerin hat Beschwerde zum OLG Düsseldorf (Az. Verg 35/26) eingelegt. Es bleibt abzuwarten, ob das OLG die restriktive Linie der Vergabekammer - insbesondere zur Verneinung jeglicher Aufklärungspflicht bei eindeutigen, aber offensichtlich irrtümlichen Angaben - bestätigen wird. Vergabepraktiker sollten die Entscheidung des OLG aufmerksam verfolgen, da sie grundsätzliche Bedeutung für den Umgang mit fehlerhaften Referenzangaben im Teilnahmewettbewerb haben dürfte.
(IF)

Regensburg / Passau
im September 2026