



Aktuelle Beiträge

zum Architekten-, privaten Bau-, und Vergabe- recht

Architektenrecht

Verlängerte Bauüberwachung – immer wieder ein honorarrechtliches Problem

OLG Köln, BGH, Beschluss vom 16.04.2025
- VII ZR 107/23

Ein Ingenieur war mit der Bauüberwachung bei Infrastrukturmaßnahmen beauftragt. Der geschlossene Vertrag (mit Vertragsterminen) sah ein Pauschalhonorar vor, allerdings mit dem Zusatz, dass entstandene und nachgewiesene Mehrleistungen auf Grundlage der vertraglichen Vergütungsvereinbarungen auszugleichen sind.

Die Bauzeit verlängerte sich und der Ingenieur übermittelte ein Nachtragsangebot für zusätzliche Überwachungsleistungen, mit der Begründung, dass die vereinbarte Pauschale für die Bauausführung bis zum Ablauf der vorgesehenen Bauzeit im Vertrag gelten sollte und für die nunmehr zu erbringenden Überwachungsleistungen ein fortgeschriebener Personaleinsatzplan zugrundegelegt werde (Mann/Monatsätze). Die nunmehr erforderlichen

Überwachungsleistungen sind nicht mehr Gegenstand des Vertrages, so seine Argumentation. Einigungsversuche blieben erfolglos und nach dem der Bauherr die gestellten Abschlagsrechnungen der Nachträge nicht zahlte, erhob der Ingenieur Klage.

Ohne Erfolg. Der Ingenieur muss dezidiert darlegen und beweisen, so die Gerichte, dass der Nachtrag Mehrleistungen im Sinne des Vertrages umfasst, die eine zusätzliche Vergütung rechtfertigen. Eine solche Mehrleistung ist jedoch nur dann anzunehmen, wenn eine vom Hauptvertrag nicht erfasste Bauleistung überwacht werden muss. Nach diesen Maßstäben ist ein Vergütungsanspruch nicht schlüssig dargelegt. Eine Änderung der Bauleistung bzw. die Verlängerung der Bauzeit begründen nicht automatisch einen zusätzlichen Überwachungsaufwand. (Dr. B)

Baugrube stürzt ein: Haftet der Auftraggeber?

BGH, Urteil vom 08.05.2025 – VII ZR 86/24

Ein Generalunternehmer beauftragte zwei Subunternehmer mit der Herstellung einer Baugrube. A übernimmt die Aushubarbeiten, V die Herstellung des Verbaus. Beide sollten arbeitsteilig zusammenwirken und das Ausschachten der Baugrube sukzessiv im Wechsel mit dem Einbau von Querträgern erfolgen. Als ein Mitarbeiter des Nachunternehmers dabei war, Querträger einzubauen, stürzte das Erdreich ein und der Mitarbeiter wird schwer verletzt.

Der Einsturz beruht darauf, dass der Subunternehmer A die Baugrube entgegen bestehenden Weisungen zu tief ausgeschachtet hat. Der Unfallversicherer des Mitarbeiters machte aus übergegangenem Recht Schadensersatzansprüche gegen den Auftraggeber, dem GU geltend.

Das Landgericht gibt der Klage zu 50 % statt, die Berufung bleibt erfolglos. Die Verurteilung beruht auf dem Gedanken, Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter, nämlich dem Vertrag zwischen dem GU und dem Subunternehmer. Dabei zieht das Gericht in analoger Anwendung § 618 Abs. 1 BGB heran. Diese Vorschrift verpflichtet den Dienstberechtigten Räume, so einzurichten und zu unterhalten, dass der Dienstverpflichtete hierin gegen Gefahr für Leben und Gesundheit möglichst geschützt ist. (In diesem

Fall der Mitarbeiter des Subunternehmers)

Hiergegen legt der GU Revision ein. Mit Erfolg.

Der BGH gab dem GU-Recht und begrenzt bei der Übertragung des Grundgedankens des § 618 Abs. 1 BGB auf das Werkvertragsrecht dessen Reichweite. Entscheidend für den BGH ist, dass ein Auftragnehmer eines Werkvertrags, anders als der Verpflichtete eines Dienstvertrages seine Arbeiten selbstständig und in eigener Verantwortung auszuführen hat. Daher trifft die Pflicht zur verkehrssicheren Durchführung der Arbeiten in erster Linie den Auftragnehmer selbst. Er ist hinsichtlich der Ausführung seiner Leistungen primär verkehrssicherungspflichtig. Zwar betont der BGH, dass nur nach den Umständen des Einzelfalls bestimmt werden kann, welche Schutzpflicht der Auftraggeber gegenüber einem von ihm beauftragten Unternehmer oder dessen Mitarbeiter im Einzelfall hat. So kann z.B. der Rechtsgedanke des § 618 Abs. 1 in den Fällen zum Tragen kommen, in denen der Auftraggeber dem Auftragnehmer Geräte zur Verfügung stellt oder er Gefahrenquellen erkennt.

Vorliegend lag der Sachverhalt jedoch nicht so. (Dr. B)

Privates Baurecht

Widerrufsrecht eines Bauvertrages auch bei Beteiligung eines Architekten?

Der Bauherr beauftragte für den Umbau und die Sanierung seines Hauses einen Architekten. Dieser wiederum übersandte einem Unternehmer ein Leistungsverzeichnis für Innenputz-, Maler- und Trockenarbeiten. Daraufhin gab der Unternehmer ein Angebot ab. Gleichzeitig wurde dem Unternehmer ein Vertrag übersandt, der allerdings vom Bauherrn nicht gegengezeichnet wurde. Der Unternehmer begann daraufhin im September 2020 mit den Ausführungen der Arbeiten. Der Bauherr leistete Abschlagszahlungen in Höhe von 12.000,00 € und teilte dann aber dem Unternehmer im Dezember 2020 mit, dass der Vertrag beendet werden soll. Gleichzeitig forderte er die Abschlagszahlungen in Höhe von 12.000,00 € wieder zurück.

Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass dem Bauherrn ein Rückzahlungsanspruch zusteht. Ein Werkvertrag kann nämlich widerrufen werden, wenn der Vertrag bei gleichzeitiger körperlicher Anwesenheit von Verbraucher und Unternehmer außerhalb von Geschäftsräumen geschlossen wurde. Aus Sicht des Gerichts haben hier die Parteien den Werkvertrag außerhalb der Geschäftsräume am Ort auf der Baustelle bei gleichzeitiger Anwesenheit durch Angebot und Annahme geschlossen. Der Vertrag ist

nämlich nicht dadurch zustande gekommen, dass der Unternehmer dem Besteller das ausgefüllte Leistungsverzeichnis zurückgeschickt hat, da er an diesem Verzeichnis umfangreiche Veränderungen vorgenommen hat und dies nach § 150 Abs. 2 BGB als Ablehnung, verbunden mit einem neuen Angebot, zu sehen ist. Auch in der Übersendung des Vertrags ist kein Angebot zu sehen, da dieser Vertrag vom Bauherrn nicht unterzeichnet wurde. Ein Angebot auf Abschluss eines Werkvertrags ist demnach erst im Erscheinen des Unternehmers auf dem Grundstück des Bauherrn zu sehen, der dieses angenommen hat, indem er den Unternehmer auf sein Grundstück gelassen hat, in dem Wissen, dass dieser nunmehr mit der Ausführung der Leistung beginnen würde.

Der Bauherr hat sein Widerrufsrecht wirksam ausgeübt. Dieses ist insbesondere nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Bauherr einen Architekten als Verhandlungsgelhilfen beauftragt hatte. Das Widerrufsrecht gemäß § 312g BGB für außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und für Fernabsatzverträge ist im Sinne eines nachhaltigen Verbraucherschutzes geschaffen worden. Auch wenn der Verbraucher durch einen Unternehmer, hier den Architekten, unterstützt wird, führt dies nicht dazu, dass das Widerrufsrecht des Verbrauchers erlischt. (SP)

Vergaberecht

Veröffentlichung des Referentenentwurfs für das Vergabeschleunigungsgesetz

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE) hat am 24.07.2025 den Entwurf eines Gesetzes zur Beschleunigung der Vergabe öffentlicher Aufträge veröffentlicht. Damit steht der Entwurf nun in der Länder- und Verbändeanhörung, bevor ein Kabinettsbeschluss und der Start des parlamentarischen Prozesses folgen. Ein Kabinettsbeschluss wird spätestens bis zum 06.08.2025 erwartet.

Ziel des Gesetzes ist es, die Effizienz öffentlicher Vergabeverfahren zu steigern und den Bürokratieaufwand für Auftraggeber und Bieter deutlich zu reduzieren. Gleichzeitig werden zentrale Elemente des 2024 angestoßenen, jedoch bislang nicht verabschiedeten Vergaberechtstransformationsgesetzes aufgegriffen und weiterentwickelt.

Zentrale Inhalte des Entwurfs:

- De-facto-Vergaben (§ 135 GWB):

Bei rechtswidrigen Direktvergaben soll auf eine Unwirksamkeit des Vertrages verzichtet werden können, wenn das Allgemeininteresse überwiegt.

- Nachprüfungsverfahren:

Verfahren vor der Vergabekammer sollen digitalisiert und beschleunigt werden. Neu ist auch: Wird ein Nachprüfungsantrag abgelehnt, entfällt sofort das Zuschlagsverbot. Eine Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung mehr – was Rechtsschutzmöglichkeiten erheblich einschränken könnte.

- Eignungsnachweise:

Eigenerklärungen sollen genügen; Nachweise werden nur von aussichtsreichen Bietern verlangt. Auch die VgV wird entsprechend angepasst.

- Losvergabe (§ 97 GWB):

Die Möglichkeit, größere Aufträge ohne Aufteilung in Lose zu vergeben, soll bei dringlichen, klimabezogenen Infrastrukturprojekten erleichtert werden.

- Schlechtleistung in der Vergangenheit (§ 124 GWB):

Der Ausschluss von Bietern wegen früherer mangelhafter soll Leistungen erleichtert werden.

- Bieter aus Drittstaaten (§ 97 GWB):

Es wird klargestellt, dass Anbieter aus Staaten ohne EU-Vergabevereinbarung unterschiedlich behandelt werden dürfen.

- Öffentlich-öffentliche Zusammenarbeit (§ 108 GWB):

Die Regeln für In-House-Vergaben sollen präzisiert werden, um rechtliche Unsicherheiten zu verringern.

- Klimafreundliche Beschaffung:

Die Bundesregierung soll Vorgaben zu nachhaltigen Beschaffungen per Verordnung erlassen dürfen.

- Leistungsbeschreibung:

Der Begriff „erschöpfend“ soll gestrichen werden, um mehr funktionale Ausschreibungen zu ermöglichen. (IF)

Preisauflklärung elektronisch oder mündlich?

VK Bund, Beschluss vom 22.04.2025 (VK 1-24/25)

In ihrem Beschluss stellt die VK Bund klar, dass die Prüfung der Angemessenheit der Preise gem. § 60 VgV im Wege elektronischer Kommunikation gem. § 9 Abs. 1 VgV durchzuführen ist. Eine mündliche Kommunikation ist demnach unzulässig, sofern sie – wie hier bei

der Preisauflklärung – die Angebote betrifft (§ 9 Abs. 2 VgV).

Im vorliegenden Fall weigerte sich der Antragsteller, der die Auskömmlichkeit seines Angebots schlüssig darlegen wollte, eine ungeschwätzte Steuerbescheinigung elektronisch zur Verfügung zu stellen. Stattdessen beabsichtigte sie, diese Bescheinigung persönlich in den Räumlichkeiten des Auftraggebers vorzulegen und zur Inaugenscheinnahme anzubieten. Der Auftraggeber reagierte nicht auf das Angebot und schloss den Bieter aus. Die VK Bund entschied, dass der Auftraggeber sich darauf nicht einlassen musste, da eine mündliche Kommunikation über die Angebote gemäß § 9 Abs. 2 VgV nicht zulässig ist.

Die Auffassung der Vergabekammer, dass eine Preisauflklärung nicht mündlich erfolgen dürfe, erscheint fragwürdig, da dieselbe Vergabekammer die mündliche Preisauflklärung im Beschluss vom 18.11.2022 (VK 1-87/22) für zulässig erklärt hatte. Zwar stellt Erwägungsgrund 58 der Richtlinie 2014/24/EU klar, dass wesentliche Bestandteile eines Vergabeverfahrens – darunter das Angebot – stets in Schriftform vorliegen sollen. Die Preisauflklärung betrifft jedoch nicht das Angebot als solches. Gleichzeitig soll nach der Richtlinie die mündliche Kommunikation mit Wirtschaftsteilnehmern weiterhin möglich bleiben. Die Ansicht, dass die Preisauflklärung Bestandteil des Angebots sei, überzeugt nicht, da andernfalls jegliche mündliche Kommunikation unzulässig wäre.

Auch wenn die Preisauflärung mündlich erfolgt, ist sie in jedem Fall zu dokumentieren. In der Praxis empfiehlt es sich daher aus Gründen der Praktikabilität, die Preisauflärung elektronisch durchzuführen. Es bleibt abzuwarten, ob in dieser Frage bald Rechtssicherheit herrschen wird.
(GS)

Regensburg / Passau
Im Juli 2025

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