

Aktuelle Rechtsinformationen für Architekten, Ingenieure und ihre Auftraggeber

Wichtige Entscheidungen

Wer trägt die Beweislast für die Vereinbarung einer Baukostenobergrenze?

Das Problem

Vereinbaren die Parteien bei Vertragsschluss eine verbindliche Baukostenobergrenze und wird diese im Rahmen der Vertragsdurchführung durch den Planer überschritten, können sich hieraus Schadensersatzansprüche des Auftraggebers gegen den Planer ergeben.

Wer trägt die Darlegungs- und Beweislast für die Vereinbarung einer verbindlichen Baukostenobergrenze?

Beispiel:

Zwischen den Parteien wurde zunächst ein mündlicher Architektenvertrag über die Leistungsphasen 1–3 und 5–8 geschlossen, der später verschriftlicht wurde. Ob im Rahmen des mündlichen Vertrages eine verbindliche Baukostenobergrenze vereinbart wurde, ist zwischen den Parteien streitig. Der Auftraggeber behauptet, er habe eine Baukostenobergrenze einseitig **verbindlich angeordnet**, womit diese als Beschaffenheitsvereinbarung Vertragsbestandteil geworden und damit von dem Planer einzuhalten gewesen sei. Der Planer bestreitet dies und verweist darauf, dass zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses lediglich eine **Kalkulationsgrundlage** vorlag, bei der es sich nur um eine ungefähre **Schätzung der Kosten** handelte. Auch in der späteren schriftlichen Vertragsunterlage findet sich keine Baukostenobergrenze.

Die in der ursprünglichen Kalkulationsgrundlage enthaltenen Kosten wurden im Rahmen der Planung überschritten. Der Auftraggeber sieht hierin eine **Pflichtverletzung des Planers** und macht daher im Wege der **Aufrechnung einen Schadensersatzanspruch** gegen dessen Vergütungsanspruch geltend. Zu Recht?

Die Entscheidung

Das OLG München hat mit Beschluss vom 10. 06. 2024 – Az.: 28 U 588/24 Bau – den Schadensersatzanspruch des Auftraggebers aus **§§ 634 Nr. 2, 280 Abs. 1 BGB** zurückgewiesen, da eine **Pflichtverletzung des Planers nicht** gegeben ist.

Hat der Planer eine mit dem Auftraggeber vereinbarte Baukostenobergrenze nicht eingehalten, entspricht die Planungsleistung nicht der zwischen den Parteien vereinbarten Beschaffenheit. Dies kann zu einem Schadensersatzanspruch des Auftraggebers in der Weise führen, dass der Honorarberechnung Baukosten maximal in Höhe der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Kostenobergrenze als anrechenbare Kosten zugrunde gelegt werden können.

Die **Darlegungs- und Beweislast** für die Vereinbarung einer verbindlichen Baukostenobergrenze bei Vertragsschluss trägt der **Auftraggeber¹⁾**, diese wurde hier **nicht** zur Überzeugung des Gerichts nachgewiesen. Weder ist eine solche in der vorläufigen Kalkulationsgrundlage zu sehen, noch findet sie sich in dem nachträglichen schriftlichen Planervertrag. Den Nachweis einer **einseitig durch den Auftraggeber verbindlich angeordneten Baukostenobergrenze** hat dieser nicht geführt.

Jetzt alle Baubücher auch
im Internet unter
www.vob-buecher.de

**§ 634 Nr. 4 BGB,
§ 280 Abs. 1 BGB**

Beweislast für Baukostenobergrenze.

¹⁾ So auch BGH, Urteil vom 06. 10. 2016 – Az.: VII ZR 185/13.

Da es hinsichtlich der Baukosten an einer **verbindlichen Beschaffensvereinbarung fehlt**, liegt in der Überschreitung der in der ursprünglichen Kalkulationsgrundlage genannten Kosten **keine Pflichtverletzung des Planers**, die Schadensersatzansprüche des Auftraggebers begründen würde.

Hinweise für die Praxis

- ▶ Auch wenn bei Vertragsschluss keine verbindliche Baukostenobergrenze vereinbart oder diese im Planungsverlauf „aufgeweicht“ wurde, kann der Auftraggeber eine Kostenobergrenze nachträglich (erneut) einseitig anordnen. Der Planer ist hieran gebunden. Ein fortlaufendes, planungsbegleitendes Kostenmanagement ist daher zur Vermeidung von Schadensersatzansprüchen unerlässlich.
- ▶ Wenn eine Baukostenobergrenze vereinbart wird und der Planer diese bei seinen Planungen nicht einhält, kann dies für den Auftraggeber einen wichtigen Grund zur Kündigung des Planervertrags darstellen.²⁾

– Rechtsanwältin Anja Storch, Aumühle –

Vergabe – Einsatz von Subplanern als Argument für Gesamtvergabe?

Das Problem

Nach § 97 Abs. 4 GWB sind mittelständische Interessen vornehmlich durch Losvergabe zu berücksichtigen. Bei Planervergaben steht insbesondere die Aufteilung der Leistung nach Fachgewerken im Fokus. Auftraggeber mit personellen Engpässen oder fehlenden fachlichen Ressourcen scheuen die Fachlosvergabe und bevorzugen die Beauftragung eines Generalplaners. Erforderlich hierfür ist aber, dass technische oder wirtschaftliche Gründe die Bündelung erfordern.

Beispiel:

Der Auftraggeber schreibt die Vergabe von **Planungsleistungen** für eine Kindertagesstätte **europaweit als Generalplanerleistung** aus. Erfasst werden Planungsleistungen für die Objektplanung Gebäude, die Tragwerksplanung, die Planung der Technischen Ausrüstung und die Planung der Freianlagen. Ein Antragsteller **rügt einen Verstoß gegen das Gebot der Losvergabe**. Durch die Zusammenfassung würde der Mittelstand benachteiligt. Der Auftraggeber ist in der Rügezurückweisung der Auffassung, dass mittelständische Unternehmen nicht ausgeschlossen seien, da das rügende Planungsbüro Dritte für die Fachplanungen hinzuziehen könnte.

Ist der Einsatz von Subplanern ein Argument für eine Gesamtvergabe?

Die Entscheidung

Die **Vergabekammer Mecklenburg-Vorpommern** hat im **Beschluss vom 18. 12. 2024 – Az.: 3 VK 10/24** – hierzu wie folgt Stellung genommen:

1. Der Auftraggeber hat **gegen das Verbot der Losvergabe verstoßen. Ist eine Fachlosbildung möglich, weil für diese Leistungen ein eigener Markt besteht, kommt eine Gesamtvergabe nur ausnahmsweise in Betracht**. Der gesetzliche Regelfall ist die losweise Vergabe. Der Auftraggeber hat sich daher, wenn ihm eine Aufnahme von dem Grundsatz der losweisen Vergabe aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen erforderlich erscheint, mit dem Gebot einer Fachlosvergabe und den dagegensprechenden Gründen intensiv auseinandersetzen. Er hat eine umfassende Abwägung der widerstreitenden Belange vorzunehmen, als deren Ergebnis die für eine zusammenfassende Vergabe sprechenden Gründe nicht nur aner kennenswert sein, sondern überwiegen müssen.
2. Bei **seiner Entscheidung hat der Auftraggeber einen Beurteilungsspielraum**. Der Kontrolle durch die Nachprüfungsinstanzen unterliegt insofern allein, ob die Entscheidung auf vollständiger und zutreffender Sachverhaltsermittlung und nicht auf einer Fehlbeurteilung, namentlich auf Willkür, beruht.
3. Vorliegend hat der Auftraggeber in seiner Rügeantwort **ausdrücklich eine falsche Rechtsauffassung mitgeteilt, mit der er seine Entscheidung auf eine Fehlbeurteilung stützt. Eine mangelhafte Berücksichtigung mittelständischer**

²⁾ OLG Stuttgart, Urteil vom 28. 11. 2017 – Az.: 10 U 68/17.

Interessen kann nicht mit der Einschaltung von Subunternehmern ausgeglichen werden. Der Auftraggeber kann die ihm durch Gesetz auferlegte Aufgabe der Berücksichtigung mittelständischer Interessen nicht auf einen Bieter übertragen.

4. Ob die dokumentierte Abwägung des Auftraggebers ausreichend gewesen wäre, muss nicht mehr entschieden werden.

Hinweise für die Praxis

- ▶ Die Pflicht zur Losvergabe wird in der Rechtsprechung aktuell sehr eng ausgelegt. Dies zeigt auch der vorliegende Beschluss.
- ▶ Die Bundesregierung hat im laufenden Gesetzgebungsverfahren zum Vergabebeschleunigungsgesetz zum Ausdruck gebracht, an den derzeitigen Grundsätzen für die Regelfälle festhalten zu wollen. Das Spannungsfeld für die Auftraggeber zwischen der gesetzlichen Ausgangslage und den häufigen praktischen Notwendigkeiten wird bestehen bleiben.

– Fachanwalt für Vergaberecht Tilman Class, München –

Haftplichtversicherung: Verlust des Versicherungsschutzes wegen eines offenkundigen Verstoßes gegen die anerkannten Regeln der Technik?

§ 280 BGB,
§ 281 BGB;
BBR

Das Problem

Haftplichtversicherungen regeln in den Versicherungsbedingungen, welche Risiken versichert sind und welche Risiken sie nicht übernehmen. Ausgeschlossen sind danach bewusste Pflichtverstöße eines Planers. Wann ist hiervon bei einer Planung auszugehen, die die anerkannten Regeln der Technik nicht beachtet?

Beispiel:

Die Planerin (P) hat eine Berufshaftpflichtversicherung bei der Versicherung (V). Grundlage des Versicherungsvertrages sind unter anderen die besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung von Architekten, Bauingenieuren und Beratenden Ingenieuren (BBR). Wörtlich heißt es darin auszugsweise:

„1.1 Berufsspezifische Ausschlüsse

Nicht versichert sind Ansprüche wegen Schäden

...

1.1.2 die der Versicherungsnehmer oder ein Mitversicherter durch ein bewusst gesetz-, vorschrifts- oder sonst pflichtwidriges Verhalten verursacht hat; ...“

2013 plant P die Modernisierung der Dächer einer Berufsfachschule. 2018 treten erhebliche Schäden an der Dachkonstruktion auf. Die Auftraggeberin (AG) macht gegenüber P Schadensersatz wegen Planungsfehlern geltend. V übernimmt nur die Schadenabwehr, lehnt aber die Deckung ab. V begründet dies mit einem bewussten Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik. P habe es unterlassen, eine hygrothermische Simulation durchzuführen. Außerdem läge ein bauphysikalischer Verstoß dagegen vor, weil die geplante Holzkonstruktion ohne Hinterlüftung ausgeführt worden sei, was bei begrünten Dachflächen zudem äußerst schadensträchtig sei. Schließlich habe es P unterlassen, einen Sonderfachmann hinzuzuziehen.

P klagt gegen die Versagung des Deckungsschutzes. Hat sie damit Erfolg?

Die Entscheidung

Das OLG Köln entscheidet im Beschluss vom 14. 10. 2025 – Az.: 9 U 50/25 –, dass die Versicherung der Planerin die beantragte Deckung zu gewähren hat.

Die Versicherung kann sich nicht auf einen Haftungsausschluss berufen. **Ein bewusster Pflichtverstoß setzt voraus, dass die Planerin ihre berufliche Pflicht nicht nur kannte, sondern auch richtig beurteilt hat.** Sie muss also gewusst haben, welches Verhalten konkret erforderlich war. Ein bloßes „Für-möglich-Halten“

Ein eindeutiger Verstoß gegen die anerkannten Regeln der Technik belegt noch nicht allein, dass ein Pflichtverstoß vorliegt, der den Haftplichtversicherungsschutz entfallen lässt. Hinzukommen muss das erforderliche Pflichtbewusstsein und Pflichtverletzungsbewusstsein.

eines Pflichtverstoßes reicht nicht aus. Anders wäre es nur dann, wenn die Folge des Pflichtverstoßes so naheliegend war und sich einem erfahrenen Planer förmlich aufdrängen musste. Dann kann aus dem objektiven Pflichtverstoß auf das entsprechende Bewusstsein des Planers geschlossen werden. Hierbei geht es um die Verletzung elementarer Berufspflichten des Planers, deren Kenntnis nach der Lebenserfahrung bei jedem Planenden vorausgesetzt werden kann.

Gestützt auf das Ergebnis der durchgeführten Beweisaufnahme durch die Hinzuziehung eines Sachverständigen werden die genannten Voraussetzungen für einen Haftungsausschluss nicht erfüllt.

Die Ausführung wäre nach Meinung des Sachverständigen möglich gewesen. Auch sei nicht offensichtlich gewesen, dass eine Begründung zwingend scheitern würde. Weder die Flachdachnorm noch die Flachdachrichtlinie verlangten eine hygrothermische Simulation. Hinweise dazu fänden sich erst in der DIN 68800, die nach dem maßgeblichen Grundwissen eines Architekten nicht ohne Weiteres einschlägig gewesen sei. Zum maßgeblichen Planungszeitraum 2013/2014 war nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht allgemein bekannt und herrschende Meinung, dass bei dem in Rede stehenden Dachaufbau vorab ein hygrothermisches Verfahren durchzuführen sei.

Hinweise für die Praxis

- Das OLG Köln hält in der besprochenen Entscheidung ausdrücklich fest, dass die **Versicherung** die **Beweislast** für die Erfüllung der Voraussetzungen für einen Ausschluss ihrer Einstandspflicht hat.
- Maßgeblich für die Klärung der Frage des Ausschlusses ist jeweils der konkrete **Einzelfall**. Wie der besprochene Fall zeigt, sollte dabei im Auge behalten werden, wann die Planung erbracht und ab wann die Pflicht bestand, gegen die verstoßen wurde.

– Rechtsanwalt Hilmar Toppe, München –

Der wichtige Hinweis

Der Nachweis der Absendung führt zu keinem Anscheinsbeweis des Zugangs von Erklärungen!

Das OLG München entschied im Urteil vom 30. 10. 2025 – Az.: 32 U 1114/25 –, dass derjenige den Zugang einer Erklärung und dessen Zeitpunkt beweisen muss, der sich darauf beruft. **Der die Erklärung Abgebende kann dabei keine Beweislastumkehr über einen „Anscheinsbeweis“ herbeiführen, indem er die bloße Abgabe der Erklärung nachweist oder diese unstreitig ist, unabhängig ob diese als normale Postsendung, Einschreiben oder E-Mail erfolgt.** Nach allgemeiner Lebenserfahrung kommt es immer wieder dazu, dass abgeschickte Sendungen den Empfänger nicht erreichen. Entscheidend für die Wirksamkeit einer Erklärung ist nicht deren Abgabe, sondern deren Zugang.

Das OLG München lehnte in dem entschiedenen Fall den geltend gemachten Anspruch auf Verzugszinsen aus einem Grundstückskaufvertrag i. H. v. 28.038,39 Euro ab, weil die Verkäufer nicht nachweisen konnten, dass die vom Notariat per Brief und Mail verschickte Fälligkeitsmitteilung des Kaufpreises die Käuferin erreichte.

Die vom OLG München aufgestellten Grundsätze gelten auch für alle Erklärungen im Zusammenhang mit Planungsverträgen. **Planer müssen daher bei relevanten Erklärungen sicherstellen, den Zugang nachweisen zu können** und sollten nicht auf Beweiserleichterungen vertrauen. Im Zusammenhang mit E-Mails hielt das OLG München in der Entscheidung fest, dass der erforderliche Nachweis durch eine „Eingangs- und Lesebestätigung“ erfolgen könne.

– TO –

§ 130 BGB

PLANERRECHTS-REPORT

Druck-Verlag Ernst Vögel GmbH
Kalvarienbergstr. 22 · 93491 Stamsried
Tel. (09466) 9400-0 · Fax (09466) 1276
Internet: <http://www.vob-buecher.de>
<http://www.voegel.com>
E-Mail: voegel@voegel.com

Herausgeber und verantwortlich
für den Inhalt:
RA Michael Frikell

Erscheint 1x monatlich
Bezugspreis: 38,74 Euro pro Jahr
(einschl. MwSt., zzgl. Versand)

Wiedergabe des Inhalts – auch auszugsweise – nur mit Genehmigung des Verlags

Trotz gewissenhafter Bearbeitung
aller Beiträge kann keine Haftung für
deren Inhalt übernommen werden.

ISSN 1613-2416
© VOB-Verlag Vögel OHG,
D-93491 Stamsried, 2025