

# Newsletter

der Rechtsanwälte Dres. Theißen & Stollhoff

Baurecht, Immobilienrecht, Ingenieurrecht, Vergaberecht

## AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

## Editorial

### Baurecht

#### Lohnleitklausel als Bagatell- und Selbstbeteiligungsklausel

BGH U. v. 22.11.01 – VII ZR 150/01

#### LEITSATZ

1. Folgender Teil einer Lohnleitklausel ist als Allgemeine Geschäftsbedingung wirksam: "Der nach Nr. 3-5 ermittelte Mehr- und Minderbetrag wird nur erstattet, soweit er 0,5 v.H. der Abrechnungssumme überschreitet (Bagatell- und Selbstbeteiligungsklausel)."
2. Die Klausel ist so zu verstehen, dass der Auftragnehmer sich mit einem Betrag von 0,5

v.H. der Auftragssumme auch dann an den Mehrkosten zu beteiligen hat, wenn diese darüber hinausgehen.

#### HINWEIS

Diese häufig in Bauverträgen verwendete Klausel benachteiligt nach Ansicht des BGH den Auftragnehmer nicht unangemessen i.S.v. § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB) und ist daher wirksam. Nach dem Gesetz trägt grundsätzlich der Auftragnehmer das Kalkulationsrisiko für mögliche Lohnänderungen während der Bauzeit. Es ist daher nicht unangemessen, wenn der Auftraggeber dieses vom Auftragnehmer zu tragende Risiko übernimmt, die

Übernahme jedoch auf einen 0,5 v.H. der Auftragssumme überschreiten den Betrag beschränkt.

Überschreiten die Lohnmehrkosten die Grenze von 0,5 v.H., so ergibt der Wortlaut der Klausel eine Selbstbeteiligung des Auftragnehmers in Höhe von v.H. der

Der vorliegende aktuelle Newsletter beinhaltet zahlreiche neue Urteile aus den Bereichen des Bau-, Architekten-, Vergabe- und Immobilienrechts. Weiterhin finden sich Hinweise auf zu erwartende Änderungen im Vergaberecht. Sobald die Änderungen der VOB beschlossen sind, werden wir diese dokumentieren. Die Praktiker-Rubrik "Auf einen Blick" fasst die wichtigsten Verjährungsfristen nach dem neuen Schuldrechtsmodernisierungsgesetz zusammen. Hierbei werden insbesondere die Verjährungsfristen wegen Mängeln für den Bereich des Kauf- und des Werkvertragsrechts dargestellt.

Dres. Theißen & Stollhoff

Impressum

Herausgeber:

Dres. Theißen und Stollhoff  
Rechtsanwälte und Notariat  
Cuxhavener Straße 14  
10555 Berlin

Telefon (030) 399776-0

Telefax (030) 399776-22

#### INHALT

<b>Aktuelles aus der Rechtsprechung</b>	<b>1</b>
<b>Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft</b>	
Aktuelle Zinssätze	3
VOB 2002	4
Standardformulare bei EU-Vergabe	5
Neue EU-Vergaberichtlinien	6
Beschaffungen nach VOL	7
<b>Auf einen Blick</b>	
Verjährungsfristen des neuen BGB	8

Auftragssumme. Das Wort "soweit" kann nicht im Sinne von "wenn" verstanden werden.

---

### **Prüfbarkeit der Schlussrechnung beim VOB-Vertrag**

BGH U. v. 22.11.01 – VII ZR 168/00

#### **LEITSATZ**

Der Auftraggeber kann nicht pauschal den Einwand mangelnder Prüfbarkeit der Schlussrechnung erheben, wenn sein Planungsbüro die Schlussrechnung des Auftragnehmers über erbrachte Leistungen geprüft und als prüfbar bezeichnet hat.

---

### **Zurückbehaltungsrecht bei Nichtzahlung des Gewährleistungseinbehalts**

OLG Dresden U. v. 1.8.01.02– 11 U 3125/00

#### **LEITSATZ**

Wenn der Auftraggeber trotz Aufforderung des Auftragnehmers den Gewährleistungseinbehalt nicht auf ein gemeinsames Konto einzahlt, verliert er gemäß § 17 Nr. 6 Abs. 3 VOB/B nur sein Zurückbehaltungsrecht aus dem Sicherungseinbehalt, nicht aber sein Zurückbehaltungsrecht aus Gewährleistung für behauptete bereits erkannte Mängel.

---

### **Zurückbehaltungsrecht gegen Anspruch auf Auszahlung des Sicherheitseinbehaltes**

LG Berlin U. v. 6.6.01 – 94 O 13/01

#### **LEITSATZ**

Dem Auftraggeber stehen keine Zurückbehaltungsrechte mehr zu gegenüber einem Auszahlungsanspruch des Auftragnehmers nach § 17 Nr. 6 Abs. 3 VOB/B. Auch bereits bestehende Mängelbeseitigungsansprüche können die Rechtsfolgen des § 17 Nr. 6 Abs. 3 VOB/B nicht wieder ausheben.

---

### **Gewährleistungsbürgschaft auf erstes Anfordern**

BGH U. v. 22. 11. 01 – VII ZR 208/00

#### **LEITSATZ**

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung zum Sicherheitseinbehalt des Auftraggebers, die deshalb gegen § 9 AGBG verstößt, weil sie dem Auftragnehmer mit der Stellung der Bürgschaft auf erstes Anfordern keinen angemessenen Ausgleich gewährt, kann nicht im Wege inhaltlicher Änderung aufrecht erhalten bleiben.

#### **HINWEIS**

Der Auftraggeber behält sich in Bauverträgen oft formularmäßig das Recht vor, 5 v.H. der Auftragssumme bis zum Ablauf der Gewährleistungsfrist einzuhalten. Ist dieser Einbehalt ausschließlich durch eine Bürgschaft auf erstes Anfordern ablösbar, so wird der Auftragnehmer entgegen dem Gebot

von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt. Eine solche Klausel ist mithin wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB) unwirksam. Der BGH bestätigt mit dieser Entscheidung seine bisherige Rechtsprechung (vgl. BGH, Newsletter 2-2001, S. 1). Weiter führt der BGH in der vorliegenden Entscheidung aus, dass in diesen Fällen die Klausel insgesamt unwirksam ist. Eine geltungserhaltende inhaltliche Änderung der Klausel auf ihr zulässiges Maß scheidet aus. Insbesondere kann die hier verwendete unwirksame Klausel nicht dahingehend umgedeutet werden, dass statt einer Bürgschaft auf erstes Anfordern wenigstens die Stellung einer einfachen Bürgschaft zur Ablösung des Sicherheitseinbehalts erforderlich ist. Etwas anderes ergibt sich auch dann nicht, wenn in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen bestimmt ist, dass die Parteien bei Unwirksamkeit einzelner Vertragsbestimmungen verpflichtet sind, eine Vereinbarung zu treffen, die dem Sinn des Gewollten am nächsten kommt. Denn auch diese Bestimmung ist wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG (jetzt: § 307 BGB) unwirksam. Sie benachteiligt den Vertragspartner des Verwenders unangemessen, da sie darauf abzielt, die für den Fall der Unwirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung vorgesehene Geltung der gesetzlichen Regelung zu verdrängen.

---

## Formularmäßiger Ausschluss der Wandelung in Bauträgerverträgen

BGH U. v. 8.11.01 – VII ZR 373/99

### LEITSATZ

Der formularmäßige Ausschluss der Wandelung in Bauträgerverträgen ist gemäß § 11 Nr. 10 lit. b AGBG unwirksam.

### HINWEIS

Die in § 11 Nr. 10 lit. b AGBG (jetzt: § 309 Nr. 8 lit. b bb BGB) bei Bauleistungen zugelassene Ausnahme des Wandlungsausschlusses gilt bei einem Bauträgervertrag nicht. Bauträger erbringen nach Ansicht des BGH keine "Bauleistungen" in diesem Sinne. Mit der genannten Ausnahme soll die Zerstörung wirtschaftlicher Werte vermieden werden. Bauleistungen in diesem Zusammenhang sind in Anlehnung an § 1 VOB/A alle Arbeiten an einem Bauwerk. Es muss sich um Tätigkeiten handeln, die das Bauwerk unmittelbar schaffen. Die Organisations- und Planungstätigkeit eines Bauträgers ist danach keine Bauleistung. Eine Rückgewähr der Leistungen im Rahmen der Wandelung ist bei einem Bauträgervertrag ohne Zerstörung erheblicher wirtschaftlicher Werte möglich.

## Leistungsverweigerungsrecht bei Nachverhandlungen

OLG Düsseldorf U. v. 11.9.01 – 22 U 37/01

### LEITSATZ

1. Wenn ein Auftraggeber eine (hier erhebliche) Änderung des

## AKTUELLE ZINSSÄTZE

Mit dem Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes am 01.01.2002 bestimmt sich die Höhe des Basiszinssatzes nach § 247 BGB. Nach einem in § 247 BGB festgelegten Verfahren wird er jeweils zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres angepasst. Der Basiszinssatz ist Grundlage für die Berechnung des Verzugszinssatzes für Geldschulden nach § 288 BGB. Der Verzugszinssatz liegt danach **5 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz**. Bei Rechtsgeschäften, an denen ein Verbraucher nicht beteiligt ist, beträgt er **8 Prozentpunkte über dem Basiszinssatz**. Bei Anwendbarkeit der VOB/B sind Vorauszahlungen unverändert mit **einem Prozent über dem Satz der Spitzenrefinanzierungsfazilität** zu verzinsen, § 16 Nr. 2 VOB/B. Zahlt ein Auftraggeber bei Fälligkeit und nach fruchtlosem Ablauf einer gesetzten Nachfrist nicht, so hat der Auftragnehmer vom Ende der Nachfrist an Anspruch auf Zinsen in Höhe von **fünf Prozent über dem Zinssatz der Spitzenrefinanzierungsfazilität**, § 16 Nr. 5 VOB/B. Um künftig eine einheitliche Bezugsgröße für die Zinshöhe zu schaffen, wird die VOB 2002 voraussichtlich gleichfalls einen Zinszuschlag auf dem Basiszinssatz vorsehen.

Gültig ab	Satz Spitzenrefinanzierungsfazilität	der Basiszinssatz
01.01.2002		2,57% <sup>1</sup>
09.11.2001	4,25%	
18.09.2001	4,75%	
01.09.2001		3,62%
31.08.2001	5,25%	
11.05.2001	5,50%	
06.10.2000	5,75%	
01.09.2000	5,50%	
01.09.2000		4,26%
09.06.2000	5,25%	
01.05.2000		3,42%
28.04.2000	4,75%	
17.03.2000	4,50%	
04.02.2000	4,25%	
01.01.2000		2,68%
05.11.1999	4,00%	
01.05.1999		1,95%
09.04.1999	3,50%	
22.01.1999	4,50%	
04.01.1999	3,25%	
01.01.1999	4,50%	2,50%

<sup>1</sup> Soweit in Verträgen noch der Basiszinssatz nach § 1 Abs. 1 Diskontsatzüberleitungsgesetz vereinbart wurde, beträgt dieser 2,71%.

Bauentwurfs bestreitet und er Nachtragsverhandlungen ablehnt, ist der Auftragnehmer berechtigt, die Arbeiten einzustellen.

2. Es ist dem Auftragnehmer nicht zuzumuten, die Werkleistung in der sicheren Kenntnis zu erbringen, dass er seinen Vergütungsanspruch nur mit

gerichtlicher Hilfe wird durchsetzen können.

## Unberechtigte Kündigung

BGH U. v. 5.7.01 – VII ZR 201/99

### LEITSATZ

1. Wenn der Unternehmer den Werkvertrag zu Unrecht kündigt hat, stehen dem Auf-

### VOB 2002

Der Hauptausschuss Allgemeines des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA), der für die Neufassung der VOB Teil A und B verantwortlich ist, hat in seiner Sitzung am 04.02.2002 wichtige Vorschläge für eine Änderung der VOB beschlossen. Nach Durchführung einer abschließenden Bereinigungssitzung soll die VOB 2002 voraussichtlich im Mai 2002 im Bundesanzeiger bekannt gemacht werden. Ihr Inkrafttreten soll an die noch zu ändernde Vergabeverordnung gekoppelt werden, die ebenfalls gegenwärtig überarbeitet wird. Die VOB/B soll insbesondere an das seit dem 01.01.2002 geltende Schuldrechtsmodernisierungsgesetz angepasst, die Gewährleistungsfristen verlängert und im Bereich der Sicherheitsleistung Korrekturen vorgenommen werden. Die Änderungen innerhalb der VOB/A betreffen vor allem die Bekanntmachungsmuster.

traggeber die Ansprüche wegen der Mehrkosten der Fertigstellung und der Kosten der Mängelbeseitigung auch ohne eine Androhung der Kündigung und ohne eigene Kündigung zu. Beides ist entbehrlich, weil der Unternehmer durch seine unberechtigte, vom Auftraggeber zurückgewiesene, Kündigung sowie seine Weigerung, die Arbeiten wieder aufzunehmen, die Leistung endgültig verweigert hat.

2. Der Auftraggeber hat ferner unter den Voraussetzungen des § 4 Nr. 7 S. 2 oder § 6 Nr. 6 VOB/B Anspruch auf Ersatz der Schäden, welche durch die von dem Unternehmer zu vertretende Verzögerung der Mängelbeseitigung oder Fertigstellung entstanden sind.

## Architektenrecht

### Außerordentliche Kündigung bei Überschreitung des vorgegebenen Kostenrahmens

OLG Celle, U. v. 15.11.01 – 14 U 221/00

### LEITSATZ

Orientiert sich ein Architekt dauerhaft nicht an den vom Bauherrn vorgegebenen Kostenrahmen, stellt dies einen wichtigen Kündigungsgrund dar. In diesem Fall kann der Architekt nur die tatsächlich erbrachten Leistungen bezahlt verlangen.

### Prüfungspflichten des Architekten ♦ Kündigung oder Vertragsaufhebung

OLG Düsseldorf, U. v. 14.9.01 – 22 U 38/01

### LEITSATZ

1. Ist ein Architekt mit der Bauüberwachung beauftragt, muss er sich durch Einnahme des Augenscheins von der vollständigen und ordnungsgemäßen Ausführung der Abdichtung des vom Erdreich berührten Außenmauerwerks überzeugen, bevor er mit der Verfüllung der Arbeitsräume oder der Auffüllung des Geländes beginnen lässt.

2. Zwar kann die Kündigung des Architektenvertrages auch konkludent erfolgen. Jedoch kann allein aus dem Umstand, dass der Architekt (nach Meinungsverschiedenheiten mit dem Bauherrn) die Bauüberwachung nicht mehr wahrnimmt und der Auftraggeber ihn nicht mehr hinzuzieht (faktisches "Einschlafen" der Vertragsbeziehung), nicht auf eine stillschweigende Vertragskündigung oder einvernehmliche Vertragsaufhebung geschlossen werden.

### Schadensersatzanspruch des Bauherrn wegen nutzloser Aufwendungen für einen abgelehnten Bauantrag

OLG Celle, U. v. 13.9.01 – 13 U 68/01

### LEITSATZ

Wenn ein Bauherr bewusst auf eine Bauvoranfrage zwecks Abklärung der Bebaubarkeit eines Grundstücks verzichtet, kann er von dem planenden

Architekten keinen Schadenersatz für nutzlose Aufwendungen (hier: Aufwendung von Statikerhonorar im Zusammenhang mit einem ersten Bauantrag) verlangen, wenn erst der vierte Bauantrag genehmigt wird.

### Mangelhaftigkeit der planerischen Leistung

OLG Karlsruhe U. v. 31.7.01 – 17 U 140/99

#### LEITSATZ

Eine – ansonsten ordnungsgemäße, insbesondere den Regeln der Baukunst und Technik ent-

brauchbare, sachgerechte Planung. Erst bei Verfehlen dieser Qualität ist die Planung mangelhaft im Sinne des § 633 BGB.

### Honorar bei einer Deponie als Ingenieurbauwerk

OLG Karlsruhe U. v. 26.6.01 – 8 U 122/98

#### LEITSATZ

1. Weder aus § 10 Abs. 3 Nr. 4 noch aus § 10 Abs. 3a i.V.m. § 52 HOAI lässt sich ableiten, dass der durch eine Abdeckung von Altablagerungen einer Deponie überdeckte oder künftig

Honorarzone gemäß §§ 53, 54 HOAI bedingt nicht notwendig, dass alle Ingenieurleistungen für das Bauwerk der gleichen Honorarzone zuzuordnen sind. Bei der Abrechnung von Einzelgewerken innerhalb des Gesamtbauwerks sind vielmehr die jeweiligen planerischen Aufgaben und Anforderungen zugrunde zu legen, soweit ihre Einstufung von der Gesamtbeurteilung abweicht.

### Vertragsschluss durch den Architekten als vollmachtloser Vertreter

OLG Celle U. v. 7.6.01 – 22 U 209/00

#### LEITSATZ

1. Ein Architekt, der mit der Bauleitung beauftragt ist, haftet persönlich für die Bezahlung einer Werklohnforderung, wenn er ein an den Bauherrn gerichtetes Werkvertragsangebot im Namen des Bauherrn angenommen hat und er nicht zu beweisen vermag, dass er vertretungsberechtigt war.  
2. Im Streitfall ist der durch den vollmachtlosen Architekten geschlossene und zunächst schwebend unwirksame Vertrag auch ohne Verweigerung der Genehmigung endgültig unwirksam, weil die Firma des Bauherrn nach Ablehnung der Eröffnung des Konkursverfahrens mangels Masse von Amts wegen im Handelsregister gelöscht worden ist.

### STANDARDFORMULARE BEI EU-VERGABE

Nach einer Richtlinie der Europäischen Kommission sind ab dem 1. Mai 2002 vorgegebene Standardformulare bei der Bekanntmachung öffentlicher Aufträge zu verwenden, die nach EU-Vergaberichtlinien als offene und wettbewerbliche Vergabeverfahren im EG-Amtsblatt zu veröffentlichen sind. Die zwingende Verwendung dieser Formulare soll die Qualität der Bekanntmachungen verbessern und damit zur Transparenz und Effizienz beitragen sowie die elektronische Beschaffung erleichtern. Die Richtlinie sowie die Standardformulare sind im Internet unter <http://simap.eu.int> abrufbar.

sprechende, genehmigungsfähige, vollständige und in sich stimmige – planerische Leistung eines Architekten ist nicht schon dann mangelhaft, wenn die "optimale" Planungslösung nicht erreicht ist. Angesichts der Vielschichtigkeit des planerischen Vorgangs ist regelmäßig schon nicht objektiv feststellbar, welche von mehreren in Betracht kommenden Planungsalternativen "optimal" ist. Geschuldet wird deshalb lediglich eine durchschnittlich

darüber einzulagernde Müll in seinem Wert den Herstellungskosten der Abdeckung hinzuzurechnen ist.

2. Zu den Herstellungskosten einer Abdeckung von Altablagerungen im Sinne des § 52 Abs. 2 HOAI zählen Kosten für den Müll nur insoweit, als dieser stofflich als Baustoff – und nicht nur gedanklich – mitverarbeitet worden ist.

3. Die Zuordnung eines Ingenieurbauwerks im Ganzen (z.B. Deponie) zu einer bestimmten

## Vergabe- recht

### Ausschluss des Angebots

Thüringer OLG B. v. 5.12.01 – 6 Verg 4/01

#### LEITSATZ

(...) Hat ein Bieter erklärt, diejenigen Leistungen, die nicht im Verzeichnis der Nachunternehmerleistungen aufgeführt sind, im eigenen Betrieb auszuführen, und hat er der Vergabestelle als Bestandteil seines Angebots den Vordruck eines Nachunternehmerverzeichnisses mit dem Stempelaufdruck: "Wird im Auftragsfall nachgereicht" vorgelegt, dann ist diese Angabe dahin zu verstehen, dass der Bieter sich im Ergebnis die Verlagerung von beliebigen Teilen der Leistung auf Nachunternehmer vorbehält. Mit diesem Inhalt ist das Angebot wettbewerbsverzerrend und unterliegt zwingend dem Ausschluss.

### Unzulässigkeit eines Nachprüfungsantrages bei fehlender Angebotsabgabe durch einen Bieterinteressenten

OLG Rostock B. v. 24.9.01 – 17 W 11/01

#### LEITSATZ

Ein Vergabenachprüfungsantrag ist unzulässig, wenn das antragstellende Bieterunternehmen durch Abforderung der Verdingungsunterlagen nur ein Interesse an dem ausgeschriebenen Auftrag bekundet, sich dann aber nicht durch Einrei-

chung eines eigenen Angebots am Bieterwettbewerb beteiligt. Ein dem Bieter durch die (behauptete) Verletzung von Vergabevorschriften drohender Schaden i.S.d. § 107 Abs. 2 S. 2 GWB hat zur grundsätzlichen Voraussetzung, dass der Bieter auch ein Angebot abgegeben hat.

### Anstalt des öffentlichen Rechts als Bieter

OLG Celle B. v. 8.11.01 – 13 Verg 9/01

#### LEITSATZ

(...) Eine Anstalt öffentlichen Rechts ist nicht nur nach § 8 Nr. 6 VOB/A, sondern auch nach § 7 Nr. 6 VOL/A als Bieter in einem Vergabeverfahren ausgeschlossen.

### Primärer Vergaberechtschutz ♦ Änderung der Verdingungsunterlagen ♦ Ausschluss des Generalübernehmers bei der Vergabe

KG Berlin B. v. 22.8.01 – KartVerg 3/01

#### LEITSATZ

1. Stehen die für die Durchführung eines Bauvorhabens nötigen Haushaltsmittel nicht bereit, kann dieser Mangel nicht durch eine Entscheidung der Vergabekammer nach § 114 Abs. 1 GWG behoben werden. Die Inanspruchnahme primären Vergaberechtsschutzes kommt insoweit nicht in Betracht. Der in seiner diesbezüglichen Erwartung enttäuschte Bieter ist vielmehr von vornherein auf die Geltendmachung von Scha-

denersatz angewiesen, wenn die Vergabestelle nicht auf die fehlende Finanzierung hingewiesen hat.

2. Eine Änderung an den Verdingungsunterlagen liegt nur dann vor, wenn der Bieter diese inhaltlich verändert hat. Ob das der Fall ist, muss von Fall zu Fall anhand der gesamten Umstände und gegebenenfalls nach einem Aufklärungsgespräch ermittelt werden. Eine Textänderung kann u.U. als ein hinzunehmender Vermerk darüber zu verstehen sein, wie der Bieter die fragliche Stelle aufgefasst hat. Generalübernehmer können grundsätzlich auch im Rahmen von Investorenangeboten von der Vergabe von Bauleistungen auf der Grundlage von § 8 Nr. 2 Abs. 1 VOB/A ausgeschlossen werden. Ist der Abschnitt 2 der VOB/A einschlägig, können insoweit jedoch Einschränkungen gelten, wenn die Bauleistungen in hinreichendem Umfang von konzernverbundenen Unternehmen ausgeführt werden sollen, und zwar auch dann, wenn sich ein einer Unternehmensgruppe zugehöriges (Tochter-)Unternehmen um den Auftrag bewirbt. Die Vergabestelle hat unter Berücksichtigung der gesellschaftsrechtlichen Beziehungen und Einflussmöglichkeiten zu prüfen, ob dieses Unternehmen im Ausführungszeitraum über die – ausreichenden – bautechnischen Kapazitäten der Gruppe verfügen kann.

## Zulässigkeit eines Nachprüfungsantrages gegen ein "materielles" Vergabeverfahren ohne Ausschreibung

OLG Düsseldorf B. v. 20.6.01 – Verg 3/01

### LEITSATZ

2. Die Zulässigkeit eines Nachprüfungsverfahrens setzt grundsätzlich ein konkretes Vergabeverfahren (im Rechtssinne der Nachprüfungsregeln) voraus, das im Zeitpunkt der Antragstellung oder spätestens der mündlichen Verhandlung schon begonnen haben muss. Jedoch kann für den Begriff eines der Nachprüfung zugänglichen schon begonnenen "Vergabeverfahren" nicht auf irgendwelche vom öffentlichen Auftraggeber eingeleiteten Förmlichkeiten (wie z.B. eine Ausschreibung) abgestellt werden. Denn ein (sogar besonders schwerwiegender) Vergaberechtsfehler, der mit dem Nachprüfungsantrag angefochten werden kann, besteht gerade darin, dass die Ausschreibung einer Vergabe rechtswidrig unterblieb. Für den Zweck des Primärrechtsschutzes ist daher nicht ein formelles, sondern gewissermaßen ein materielles Verständnis des "Vergabeverfahrens" notwendig.

3. Unter diesem Aspekt kann der Beginn eines der Nachprüfung zugänglichen konkreten Vergabeverfahrens (hier: für den Bereich der Erbringung von Dienstleistungen der Abfallentsorgung) wie folgt umschrieben werden: Der öffentliche Auftraggeber hat sich zur Deckung eines akuten Bedarfs oder eines zukünftigen Bedarfs,

dessen Deckung er aber schon in der Gegenwart vorbereiten und organisieren will, zur Beschaffung von Waren, Bau- und Dienstleistungen entschlossen

und beginnt mit organisatorischen und/oder planerischen Schritten zu regeln, auf welche Weise (insbesondere mit welcher Vergabeart) und mit welchen gegenständlichen Leistungsanforderungen das Beschaffungsvorhaben eingeleitet und durchgeführt und wie die Person oder der Personenkreis des oder der Leistenden ermittelt und dann ausgewählt werden soll, dies alles mit dem ins Auge gefassten Ziel, dass am Ende dieser organisatorischen Schritte ein Vertragsschluss steht. Abzugrenzen ist der so umschriebene Beginn eines konkreten Vergabeverfahrens (u.a.) gegenüber Unternehmenskontakten oder sonstigen Aktivitäten des öffentlichen Auftraggebers, die sich auf eine Markterkundung oder Marktbeobachtung ohne konkrete Beschäftigungsinitiative beschränken.

### BESCHAFFUNGEN NACH VOL

Nach einem Hinweiserlass des Bundesamtes für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 07.01.2002 zum Schuldrechtsmodernisierungsgesetz ist in den Besonderen Vertragsbedingungen bei allen VOL-Vergabeverfahren bis zu einer Änderung der VOL/B durch den Deutschen Vergängungsausschuss für Leistungen (DVAL) folgende Formulierung aufzunehmen: **“Die Gewährleistungsfrist beträgt gemäß § 438 BGB zwei Jahre”**. Bei der Verwendung des Vergabehandbuchs für die Durchführung von Bauaufgaben des Bundes im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltungen (VHB) ist diese Formulierung in den Besonderen Vertragsbedingungen (EVM (L) BVB 234) unter Ziff. 9 aufzunehmen. Hintergrund ist, dass die Gewährleistungsfristen für Kaufverträge mit Inkrafttreten des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes von 6 Monate (§ 477 Abs. 1 BGB a.F., vgl. auch § 14 Nr. 4 VOL/B) auf 2 Jahre (§ 438 Abs. 1 Nr. 3 BGB) angehoben wurden.

## Immobilienrecht

### Versorgungssperre gegenüber Mieter

KG Berlin, Beschl. v. 26.11.01 – 24 W 7/01

### LEITSATZ

Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann bei erheblichen Wohngeldrückständen sowohl gegenüber dem säumigen Wohnungseigentümer wie auch gegenüber dessen Mieter die Kaltwasserversorgung sperren.

## Auf einen Blick

# Die wichtigsten Verjährungsfristen des neuen BGB

### 1. Die regelmäßigen Verjährungsfristen

Art des Anspruchs	Verjährungsfrist	Verjährungsbeginn	§§
Regelmäßige Verjährungsfrist	3 Jahre	mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den seinen Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§ 199 Abs. 1 Nr. 1, 2)	§ 195 BGB
Höchstfrist der regelmäßigen Verjährung bei Schadensersatzansprüchen wegen der Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit, der Freiheit	30 Jahre	Von Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden begründenden Ereignis an	§ 199 Abs. 2
Höchstfrist der regelmäßigen Verjährung bei sonstigen Schadensersatzansprüchen	10 Jahre	Von der Entstehung des Anspruchs an ohne Rücksicht auf Kenntnis oder grob fahrlässige Unkenntnis des Gläubigers	§ 199 Abs. 3 Nr. 1
	30 Jahre	Von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden begründenden Ereignis an und Anspruch noch nicht entstanden	§ 199 Abs. 3 Nr. 2
Ansprüche auf Eigentumsübertragung an Grundstücken sowie auf Begründung, Übertragung, Änderung oder Aufhebung von Immobiliarrechten einschließlich der Ansprüche auf die jeweilige Gegenleistung	10 Jahre	Mit der Entstehung des Anspruchs (§200); bei Unterlassungsansprüchen mit der ersten Zuwiderhandlung (§ 200 S. 2 i.V.m. § 199 Abs. 5)	§ 196
Herausgabeansprüche aus Eigentum und anderen dinglichen Rechten, familien- und erbrechtliche Ansprüche, rechtskräftig festgestellte Ansprüche, Ansprüche aus vollstreckbaren Vergleichen/Urkunden, durch Feststellung im Insolvenzverfahren vollstreckbar gewordene Ansprüche	30 Jahre	Mit der Entstehung des Anspruchs (§200); bei rechtskräftig festgestellten Ansprüchen, Ansprüchen aus vollstreckbaren Vergleichen/Urkunden, durch Feststellung im Insolvenzverfahren vollstreckbar gewordenen Ansprüchen mit der Rechtskraft der Entscheidung, der Errichtung des vollstreckbaren Titels oder der Feststellung des Insolvenzverfahrens (§ 201); bei Unterlassungsansprüchen mit der ersten Zuwiderhandlung (§ 200 S. 2 oder § 201 S.2 i.V.m. § 199 Abs. 5)	§ 197

### 2. Verjährungsfristen im Kaufrecht gemäß § 438 BGB

Art des Anspruchs	Verjährungsfrist	Verjährungsbeginn	§§
Mangel in einem dinglichen Recht eines Dritten aufgrund dessen Herausgabe der Kaufsache verlangt werden kann oder bei Grundstücken in einem sonstigen Recht, das im Grundbuch eingetragen ist	30 Jahre	Gemäß § 438 Abs. 2 mit der Ablieferung der Sache und bei Grundstücken mit der Übergabe*)	§ 438 Abs. 1 Nr. 1 a, b
Mangel beim Kauf eines Bauwerkes oder einer Sache, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk genutzt worden ist (Baustoff) und den Mangel des Bauwerks verursacht hat	5 Jahre		§ 438 Abs. 1 Nr. 2 a, b
sonstige Mängel	2 Jahre		§ 438 Abs. 1 Nr. 3

\*) Nach § 438 Abs. 3 findet abweichend von Abs. 1 Nr. 2, 3 und Abs. 2 die regelmäßige Verjährung (§ 195) Anwendung, wenn der Verkäufer den Mangel arglistig verschwiegen hat; bei Ansprüchen wegen mangelhafter Baustoffe tritt die Verjährung jedoch erst nach fünf Jahren ein

### 3. Verjährungsfristen im Werkrecht gemäß § 634a BGB

Art des Anspruchs	Verjährungsfrist	Verjährungsbeginn	§§
Mangel eines Werkes, dessen Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache oder in darauf gerichteten Planungs- oder Überwachungsleistungen besteht	2 Jahre	mit der Abnahme des Werkes (§ 634a) *)	§ 634a Abs. 1 Nr. 1
Mangel an einem Bauwerk und bauwerksbezogenen Planungs- und Überwachungsleistungen	5 Jahre		§ 634a Abs. 1 Nr. 2
Mangel an anderen Werken	3 Jahre	mit Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den seinen Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste (§ 199 Abs. 1 Nr. 1, 2)	§ 634a Abs. 1 Nr. 3

\*) Nach § 634a Abs. 3 findet abweichend von Abs. 1 Nr. 1, 2 und Abs. 2 die regelmäßige Verjährung (§ 195) Anwendung, wenn der Unternehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat; bei Ansprüchen wegen mangelhafter Bauwerke oder darauf bezogenen Planungs- und Überwachungsleistungen tritt die Verjährung jedoch erst nach fünf Jahren ein