

# Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

## Baurecht

### Nach Verjährung der Mängelansprüche: Kein Zurückbehaltungsrecht des Auftraggebers an Sicherheiten

BGH, U.v. 09.07.2015 - VII ZR 5/15

#### LEITSATZ

§ 17 Nr. 8 Abs. 2 VOB/B (2002) ist dahingehend auszulegen, dass der Auftraggeber eine als Sicherheit für Mängelansprüche erhaltene Bürgschaft nach Ablauf der zweijährigen Sicherungszeit nicht (mehr) zurückhalten darf, wenn diese Mängelansprüche verjährt sind und der Auftragnehmer die Einrede der Verjährung erhebt.

#### PRAXISHINWEIS

Nach § 17 Abs. 8 Nr. 2 Satz 1 VOB/B hat der Auftraggeber eine nicht verwertete Sicherheit für Mängelansprüche bereits nach Ablauf von zwei Jahren zurückzugeben, sofern kein anderer Rückgabezeitpunkt vereinbart worden ist. Im vorliegenden Fall hatten die Vertragsparteien keinen anderen Rückgabezeitpunkt vertraglich vereinbart. Damit ist die Sicherheit früher zurückzugeben, als die Mängelansprüche regelmäßig verjähren.

Grundsätzlich steht dem Auftraggeber jedoch auch nach Ablauf der Zweijahresfrist ein Zurückbehaltungsrecht an der Bürgschaft zu, wenn innerhalb dieser Frist Mängel geltend gemacht wurden und über deren Bestehen gestritten wird. Im vorliegenden Fall kam aber ein weiteres hinzu: Auch die Mängelansprüche waren bereits verjährt und der Auftragnehmer hatte sich auf die Verjährung berufen. Der Bundesgerichtshof vertritt in der nun vorliegenden Entscheidung die Auffassung, dass das Zurückbehaltungsrecht an der

Sicherheit nur so lange wirken kann, wie die Mängelansprüche nicht verjährt sind und der Auftragnehmer die Einrede der Verjährung nicht erhoben hat.

Für die Praxis bedeutet dies: Zum einen ist dem Auftraggeber anzura-

## Editorial

Die aktuelle Ausgabe des TSP-Newsletters informiert, wie stets, über neue Entscheidungen der Obergerichte zum Bau-, Architekten- und Vergaberecht.

Weiterhin finden Sie Hinweise zur beabsichtigten Reform des Bauvertragsrechts. Nach dem Willen des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz soll künftig eine selbständige gesetzliche Regelung des Bauvertrags- und Architektenvertragsrechts gelten. Hierzu liegt ein Referentenentwurf vor.

Unsere Rubrik „Auf einen Blick“ enthält eine Übersicht über die bisherige und künftige Struktur des Vergaberechts im Bereich der EU-Vergaben. Hier steht eine Neuregelung im April 2016 an.

Wir wünschen eine interessante Lektüre.

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB  
Rechtsanwaltsgesellschaft

#### Impressum

TSP Theißen Stollhoff & Partner mbB  
Rechtsanwaltsgesellschaft  
(Herausgeber)

Palais am Bundesrat  
Leipziger Platz 11  
10117 Berlin

Telefon (030) 399776-0  
Telefax (030) 399776-22

Berlin@ts-law.de  
www.ts-law.de

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
AG Charlottenburg PR 431 B

#### Inhalt

<b>Aktuelles aus der Rechtsprechung</b>	<b>1</b>
<b>Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft</b>	
➤ Reform des Bauvertragsrechts	3
➤ Mindestlohn bei Auftragsvergaben	8
➤ Übersicht über die Grunderwerbsteuer	9
<b>TSP – Intern</b>	<b>11</b>
<b>Auf einen Blick –</b> Reform des Vergaberechts 2016 – Neue Struktur	<b>12</b>

ten, in den VOB-Bauverträgen die Rückgabefrist der Sicherheiten für Mängelansprüche an die Dauer der Verjährungsfrist für Mängelansprüche zu koppeln. Des Weiteren hat der Auftraggeber in Fällen wie dem vorliegenden umgehend verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen, da er andernfalls die Sicherheit für Mängelansprüche herauszugeben hat.

### **Formularmäßige Abbedingung des § 648 BGB**

LG Berlin, B.v. 04.06.2015 - 104 O 42/15

#### **LEITSATZ**

Der in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Ausschluss des Rechts auf Einräumung einer Sicherungshypothek gemäß § 648 BGB verstößt gegen § 307 BGB und ist damit unwirksam.

#### **PRAXISHINWEIS**

Die individualvertragliche Abbedingung der Regelung des § 648 BGB ist wirksam. Hingegen ist der formularmäßige Ausschluss der Möglichkeit, sich im Wege der einstweiligen Verfügung eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Bauhandwerkerhypothek eintragen zu lassen, unwirksam, soweit der Auftragnehmer nicht eine andere Sicherheit erlangt (vgl. bereits BGH, Urteil vom 03.05.1984 – VII ZR 80/82). Nun könnte man annehmen, dass dem Auftragnehmer infolge der Rechtsschutzmöglichkeiten aus § 648a BGB („Bauhandwerkersicherungshypothek“) eine anderweitige Sicherheit im Sinne der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zusteht. Das Landgericht Berlin hat diese Möglichkeit indes nicht erwogen und kommt somit – allerdings ohne jede Begründung – zu dem Ergebnis, dass ein Ausschluss des § 648 BGB in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Bauvertrages stets unwirksam sei.

### **Stichprobenartige Feststellungen können zum Nachweis der Mangelhaftigkeit einer Leistung ausreichend sein**

OLG Frankfurt, U.v. 17.04.2015 – 19 U 178/14

#### **LEITSATZ**

Steht nach Art der Ausführung aufgrund von Stichproben fest, dass eine Leistung nicht den

maßgeblichen DIN-Normen entspricht, ist sie insgesamt mangelhaft. Umfassende Mangelfeststellungen durch Untersuchung der gesamten Leistung bedarf es dann nicht.\*

#### **PRAXISHINWEIS**

In dem zugrunde liegenden Fall hatte der Kläger den Beklagten u.a. mit der Errichtung eines Betonfundaments im Außenbereich beauftragt. Mit der Klage macht er Mangelbeseitigungskosten geltend, weil der Fundamentbeton nicht die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderliche Betonqualität aufweist.

In dem erstinstanzlichen Verfahren führte der durch das Gericht beauftragte Sachverständige mehrere Messungen der Betonqualität durch und kam zu dem Ergebnis, dass die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderliche Betonqualität nicht eingehalten ist. Mit der Berufung machte der Beklagte u.a. geltend, die Feststellungen des Sachverständigen zu den nach der DIN-Norm erforderlichen Festigkeitsklassen seien nicht ausreichend gewesen.

Das OLG Frankfurt bestätigt das erstinstanzliche Urteil und weist die Berufung des Beklagten zurück. Das erstinstanzliche Gericht habe mit überzeugender Begründung ausgeführt, dass wegen des Erfordernisses der gleichbleibenden Betonqualität die vorgenommenen stichprobenartigen Feststellungen des Sachverständigen ausreichend sind und es keiner weiteren, umfassenderen Messung durch Freilegung der Fundamente insgesamt bedarf. Die Beweiswürdigung des Landgerichts lasse daher keine Fehler erkennen. Der Sachverständige habe nachvollziehbar dargelegt, dass bei Anmischung des Betons in Handarbeit, wie sie der Beklagte vorgenommen hatte, nicht die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderliche gleichbleibende Qualität erreicht wird.

Sofern Streit über das Vorliegen eines Mangels besteht, stellt sich in der Praxis immer wieder die Frage, in welchem Umfang die ausgeführte Leistung untersucht werden muss. Steht nach Art der Ausführung nach Einholung eines Sachverständigengutachtens fest, dass die nach den anerkannten Regeln der Technik erforderliche, gleichbleibende Qualität nicht erreicht wird, reichen stichprobenartige Feststellungen aus. Umfassende Messungen durch Untersuchung des

\* Kein amtlicher Leitsatz

## REFORM DES BAUVERTRAGSRECHTS

Geht es nach dem Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV), wird es zukünftig erstmals eine selbstständige gesetzliche Regelung des Bauvertragsrechts, des Architekten- und Ingenieurvertragsrechts sowie des Bauträgervertragsrechts geben. Das BMJV hat einen Referententwurf eines Gesetzes zur Reform des Bauvertragsrechts vorgelegt (Stand: 24.09.2015). Ziel ist es, spezielle Regelungen für den Bauvertrag, den Verbraucherbaupvertrag sowie den Architekten- und Ingenieurvertrag in das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) aufzunehmen. Schwerpunkte sind u.a.:

- die Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preis-anpassung bei Mehr- oder Minderleistungen,
- Änderungen und Ergänzungen der Regelungen zur Abnahme sowie
- die Normierung einer Kündigung aus wichtigem Grund.

Speziell für Bauverträge von Verbrauchern werden darüber hinaus Regelungen zur Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers, zur Pflicht der Parteien, eine verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit zu treffen, zum Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags und zur Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen vorgeschlagen. Zudem sollen einige Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge aufgenommen werden.

Schließlich wird das Recht der Mängelhaftung an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs angepasst. Der Europäische Gerichtshof hat durch Urteil vom 16. Juni 2011 (C 65/09 und C 87/09) entschieden, dass der Verkäufer einer beweglichen Sache im Rahmen einer Nacherfüllung gegenüber dem Verbraucher verpflichtet sein kann, die bereits in eine andere Sache eingebaute mangelhafte Kaufsache auszubauen und die Ersatzsache einzubauen oder die Kosten für beides zu tragen. Für einen Kaufvertrag zwischen Unternehmern (B2B-Geschäft) gilt dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs jedoch nicht (vgl. BGH, Urteil vom 17. Oktober 2012 – VIII ZR 226/11). Dies bedeutet für einen Werkunternehmer, der mangelhaftes Baumaterial gekauft und dieses in Unkenntnis des Mangels bei einem Dritten verbaut hat, dass er diesem aus dem geschlossenen Werkvertrag zum Ausbau des mangelhaften und zum Einbau von mangelfreiem Baumaterial verpflichtet ist. Von dem Verkäufer kann er dagegen nach geltendem Recht nur die Lieferung des dafür benötigten neuen Baumaterials verlangen. Die Aus- und Einbaukosten muss er – von den Fällen eines schuldhaften Verhaltens des Verkäufers abgesehen – selbst tragen. Diese für den Werkunternehmer nachteilige Rechtssituation soll – auch bei Verträgen zwischen Unternehmern – korrigiert werden.

gesamten streitgegenständlichen Bauteils sind dann nicht erforderlich.

---

### Verjährung von Mängelansprüchen bei endgültiger Verweigerung der Abnahme

OLG Nürnberg, U.v. 27.11.2013 - 6 U 2521/09

#### LEITSATZ

Bei endgültiger Verweigerung der Abnahme gilt für Mängelansprüche des Auftraggebers nicht die fünfjährige Verjährungsfrist, sondern die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren.

### PRAXISHINWEIS

Ein Auftragnehmer verlangte vom Auftraggeber restlichen Werklohn für im Sommer 2000 ausgeführte Arbeiten am Dachstuhl eines Hauses. Bereits während der Arbeiten kam es zu Meinungsverschiedenheiten zwischen den Parteien, ob die Leistungen des Auftragnehmers fachgerecht erfolgt seien. Im Ergebnis kündigte der Auftragnehmer im Dezember 2000 den Bauvertrag. Eine Abnahme der vom Auftragnehmer erbrachten Leistungen erfolgte nicht. Im Rahmen des Werklohnprozesses erhob der Auftraggeber Widerklage auf Schadensersatz wegen verschiedener Mängel. Erstmals im September 2006 stützte der Auftraggeber seine Widerklage auf einen weiteren Mangel in Gestalt von schwarzen Flecken an der OSB-Dachschalung. Insoweit berief sich der

Auftragnehmer auf Verjährung. Das Landgericht wies die Klage und die Widerklage ab. Hiergegen haben beide Parteien Berufung eingelegt. Nach Ansicht des OLG Nürnberg hat der Mängel einwand des Auftraggebers wegen der Flecken an den OSB-Platten Erfolg. Der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers ist nicht verjährt. Nach den Feststellungen des OLG Nürnberg erfolgte keine Abnahme der Leistungen des Auftragnehmers. Aufgrund der bestehenden Mängel war der Auftraggeber auch nicht zur Abnahme verpflichtet gewesen. Bei endgültiger Verweigerung der Abnahme beginnt zwar die Verjährung, aber – so das OLG Nürnberg - nicht die fünfjährige, sondern die alte Regelverjährungsfrist des § 195 BGB a.F. von 30 Jahren. Aufgrund der Schuldrechtsmodernisierung gilt gemäß Art. 229 § 6 Abs. 4 EGBGB ab dem 01.01.2002 die neue dreijährige Regelverjährungsfrist, die aber erst mit Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen zu laufen beginnt (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB). Dass eine Kenntnis beim Auftraggeber hinsichtlich der Mangelhaftigkeit der OSB-Platten schon vor dem 31.12.2002 vorhanden war, konnte der Auftragnehmer nicht beweisen. Nur dann wären dahingehende Mängelansprüche des Auftraggebers u.U. zum 31.12.2005 – mithin vor Erweiterung der Widerklage auf diesen Mangel – verjährt gewesen.

Die Entscheidung des OLG Nürnberg dürfte hinsichtlich der Annahme, dass bei endgültiger Verweigerung der Abnahme für Mängelansprüche des Auftraggebers nicht die fünfjährige Verjährungsfrist, sondern ab dem 01.01.2002 die neue regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gilt, nicht haltbar sein. Die vom OLG Nürnberg hierzu zitierte BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 30.09.1999 - VII ZR 162/97, BauR 2000, 128) ist längst überholt. Zwar findet sich im BGB-Werkvertragsrecht tatsächlich keine Verjährungsregelung für den Fall der unterbliebenen Abnahme. Der BGH hat aber zum alten Schuldrecht – welches auf den vorliegenden Fall anzuwenden ist – unter ausdrücklicher Aufgabe seiner früheren anderslautenden Rechtsprechung inzwischen entschieden, dass ohne eine Abnahme die Verjährung für Mängelansprüche grundsätzlich nicht beginnt (vgl. BGH, Urteil vom 08.07.2010 - VII ZR 171/08 und Urteil vom 24.02.2011 - VII ZR 61/10). Es gilt der Grundsatz: Keine Abnahme, keine Verjährung. Die Verjährung soll hiernach erst dann beginnen, wenn die Abnahme erfolgt ist, die Abnahme endgültig vom Auftraggeber verweigert wurde oder sonstige Umstände ge-

ben sind, nach denen eine Erfüllung des Bauvertrags nicht mehr in Betracht kommt. Die Frage, ob und wie Ansprüche ohne Abnahme nach neuem Schuldrecht verjähren, hat der BGH dagegen bislang nicht entschieden.

Dem Auftraggeber ist angesichts der Entscheidung des OLG Nürnberg in Fällen der Abnahmeverweigerung zu empfehlen, hinsichtlich der erkannten Mängel vorsorglich die Regelverjährungsfrist von drei Jahren zu notieren und rechtzeitig vor Ablauf dieser Frist verjährungshemmende Maßnahmen einzuleiten. Etwaige Diskussionen über einen etwaigen Verjährungseintritt können hierdurch von vornherein vermieden werden.

---

### **Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit**

BGH, B.v. 30.07.2015 VII ZR 70/14

#### **LEITSATZ**

1. Ein Mangel liegt auch dann vor, wenn eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit nicht zu einer Beeinträchtigung des Werts oder der Gebrauchstauglichkeit des Werks führt.
2. Wirkt sich eine Abweichung von der vereinbarten Beschaffenheit nicht oder nur in geringem Maße nachteilig aus, kann dies zwar die Prüfung veranlassen, ob Mängelansprüchen des Auftraggebers der Einwand entgegensteht, der Mängelbeseitigungsaufwand sei unverhältnismäßig. An dem Vorliegen eines Mangels in derartigen Fällen ändert dies allerdings nichts.
3. Behauptet der Auftragnehmer, Ursache für die aufgetretenen Mangelsymptome sei allein das Unterlassen einer dem Auftraggeber obliegenden Nachsandung, liegt darin zugleich die Behauptung, dass die Verwendung eines anderen als des verwendeten Kieses für die Mangelsymptome nicht ursächlich gewesen sei. Geht das Gericht auf diesen Vortrag nicht ein, liegt darin ein Verstoß gegen den Anspruch des Auftragnehmers auf rechtliches Gehör.

#### **PRAXISHINWEIS**

Die Klägerin hatte die Beklagte mit der Errichtung eines Parkplatzes mit gepflasterten Stellflächen und Fahrspuren beauftragt. Diese verwendete aber anstelle des im Leistungsverzeichnis vorgesehenen Kieses der Körnung 0/5 einen gröberen Kies mit der Körnung 2/5. Nach der Abnahme

zeigten sich Mangelerscheinungen u.a. in Form loser Pflastersteine. Die Klägerin nahm die Beklagte insofern zunächst auf Mangelbeseitigung, und nachdem diese verweigert worden war, auf Schadensersatz in Anspruch. Im späteren Prozess beruft sich die Beklagte darauf, dass die Mangelsymptome allein darauf zurückzuführen seien, dass die Auftraggeberin die ihr obliegende Nachsandung unterlassen habe, und bot insofern auch Sachverständigenbeweis an.

Zunächst stellt der BGH klar, dass nach der Schuldrechtsreform 2002 jede Beschaffenheitsvereinbarung ohne jede Einschränkung als Mangel zu bewerten sei, und zwar unabhängig von einer Beeinträchtigung des Werts oder der Gebrauchstauglichkeit. Allerdings könne der Aufwand für die verlangte Nachbesserung nach § 635 Abs. 3 BGB bei geringer Beschaffenheitsabweichung unverhältnismäßig sein. Diese Prüfung habe die Vorinstanz unterlassen und den insofern angebotenen Sachverständigenbeweis nicht erhoben. Darin sah der BGH eine Verletzung des Grundsatzes auf rechtliches Gehör und gab der Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten statt. Der BGH setzt damit seine frühere Rechtsprechung in diesem Punkt fort (so schon BGH, BGHZ 198, 150).

---

### **Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich der Mangelbeseitigungskosten**

BGH, U.v. 25.06.2015 VII ZR 220/14

#### **LEITSATZ**

Verlangt der Auftraggeber Ersatz der von ihm aufgewendeten Mängelbeseitigungskosten, so hat er darzulegen, dass die durchgeführten Maßnahmen der Mängelbeseitigung dienen. Es besteht keine Vermutung, dass stets sämtliche von einem Drittunternehmer im Zuge einer Mängelbeseitigungsmaßnahme durchgeführten Arbeiten ausschließlich der Mängelbeseitigung dienen. Ein im Verhältnis zum Auftragnehmer schützenswertes Vertrauen des Auftraggebers, der Drittunternehmer werde nur Arbeiten zur Mängelbeseitigung durchführen, besteht nicht.

#### **PRAXISHINWEIS**

Der Kläger verlangt als Auftraggeber vom beklagten Auftragnehmer Schadensersatz wegen mangelhafter Errichtung eines Parkdecks im Zusammenhang mit dem Neubau eines Geschäfts- und

Wohngebäudes. Insofern beauftragte er nach Verweigerung der Mangelbeseitigung einen Drittunternehmer auf Stundenlohnbasis mit der Sanierung. Im vorliegenden Fall konnte der Kläger aber für einzelne Baumaßnahmen nicht nachweisen, dass die durchgeführten Arbeiten ausschließlich der Mängelbeseitigung dienten. Daher musste er im Ergebnis die Kürzung seiner Schadensersatzforderung i.H.v. 6.500 Euro hinnehmen.

Der BGH unterscheidet zwischen der Erforderlichkeit der Maßnahmen und der Erforderlichkeit der mit diesen Maßnahmen verbundenen Anwendungen. Nur hinsichtlich der Höhe der Mängelbeseitigungskosten könne der Auftraggeber darauf vertrauen, dass der beauftragte Drittunternehmer die Arbeiten zu angemessenen Preisen durchführt. Es gibt aber kein schützenswertes Vertrauen darauf, dass der Drittunternehmer nur die erforderlichen Mängelbeseitigungsmaßnahmen durchführt.

---

### **Kein Rückzahlungsanspruch, wenn der Auftraggeber die Vergütung unter Verstoß gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz geleistet hat**

BGH, U.v. 11.06.2015 VII ZR 216/14

#### **LEITSATZ**

Ist ein Werkvertrag wegen Verstoßes gegen das Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG vom 23.07.2004 nichtig, steht dem Besteller, der den Werklohn bereits gezahlt hat, gegen den Unternehmer kein Rückzahlungsanspruch unter dem Gesichtspunkt einer ungerechtfertigten Bereicherung zu (Fortführung von BGH, Urteil vom 10.04.2014 - VII ZR 241/13, IBR 2014, 327).

#### **PRAXISHINWEIS**

Im entschiedenen Fall wurde der Auftragnehmer mündlich mit dem Einbau von Fenstern und dem Ausbau eines Dachgeschosses zum Pauschalpreis von 10.000 Euro beauftragt. Die vom Auftragnehmer erteilte Rechnung „zum Festpreis von 10.000 Euro“ enthält keine Angaben zur Steuer Nummer, zum Rechnungsbetrag netto, zur Mehrwertsteuer und zum Rechnungsendbetrag. Wegen zutage getretener Mängel verlangt der Auftraggeber Schadensersatz i.H.v. 11.900 Euro. In der Vorinstanz wird der Schadensersatzanspruch des Auftraggebers zurückgewiesen, zugestanden

wird ihm aber wegen der Nichtigkeit des Vertrages ein Rückerstattungsanspruch hinsichtlich der geleisteten Vergütung. Dagegen wehrt sich der Auftragnehmer mit der Revision, und zwar mit Erfolg: Wegen des Verstoßes gegen das Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz ist der Vertrag zwar nichtig, sodass die Vergütung unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zwar herausverlangt werden könnte. Der Auftraggeber hat aber durch die Leistung der Vergütung ebenfalls gegen das Gesetz verstoßen. Daher kann er die Rückzahlung nicht unter Berufung auf die Nichtigkeit des Vertrages verlangen. Gem. § 817 Satz 2 Halbsatz 1 BGB besteht nämlich kein Rückforderungsanspruch, wenn der Gesetzesverstoß dem Leistenden ebenso wie dem Leistungsempfänger zur Last fällt.

§ 15 Abs. 2 HOAI (2002) ist ein solcher Vertrag im Zeitpunkt des Vertragsschlusses weder bestimmt noch objektiv bestimmbar.

3. Eine solche fehlende Bestimmtheit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses führt dann nicht zur Unwirksamkeit des Vertrags, wenn die Vertragsparteien eine (stillschweigende) Vereinbarung getroffen haben, nach der dem Auftraggeber ein Leistungsbestimmungsrecht hinsichtlich des Inhalts der Leistungspflichten des Architekten zusteht.

### PRAXISHINWEIS

Die Vertragsparteien hatten in einem Architektenvertrag vereinbart, dass der Planer „die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 nach § 15 Abs. 2 HOAI 2002 betreffend Erweiterung, Umbau und Modernisierung und Instandsetzung/Instandhaltung für vier verschiedene Gebäude“ zu erbringen habe. Der Bundesgerichtshof kam zu der Auffassung, dass zwar eine hinreichende Bestimmtheit des Leistungsinhalts für die Leistungsphase 1 gegeben sei. Für die Leistungsphase 2 bis 9 sei allerdings gänzlich unklar geblieben, welche Leistung (Erweiterung, Umbau, Modernisierung oder Instandsetzung/Instandhaltung?) der Planer für welches der vier Objekte zu erbringen habe. Insoweit fehle es an jeglicher Bestimmbarkeit des Leistungsinhaltes. Dies führt regelmäßig zur Unwirksamkeit des Vertrages. Der Bundesgerichtshof sieht allerdings einen Weg, die Unwirksamkeit des Vertrages zu vermeiden: Er hält es für denkbar, dass die Vertragsparteien eine stillschweigende Vereinbarung getroffen haben, nach der dem Auftraggeber ein Leistungsbestimmungsrecht gemäß §§ 315, 316 BGB bezüglich der Leistungspflichten des Architekten zustehe. Das heißt, der Auftraggeber sollte während der Ausführung die nähere Konkretisierung vornehmen, ob der Planer eine Erweiterung, einen Umbau oder eine Modernisierung am jeweiligen Objekt durchzuführen habe. Wenn dies der Wille der Parteien war, ist der Vertrag wirksam geschlossen.

Für die Praxis bedeutet dies: Mehrdeutige und inhaltlich nicht präzise Leistungsinhalte sollten in Planerverträgen vermieden werden. Im besten Fall führen diese – wie hier – zu schwierigen Auslegungsproblemen; im schlechtesten Fall ist der Vertrag unwirksam.

#### Dr. Rolf Theißen – TSP – kommentiert:

Abschnitt 3: Objektplanung Ingenieurbauwerke



**Beck'scher Kommentar  
HOAI – Honorarordnung für  
Architekten und Ingenieure**  
Korbion/Mantscheff/Vygen (Hrsg.)  
9., neubearbeitete und erweiterte  
Auflage 2016, 1616 Seiten  
ISBN 978-3-406-66441-0  
C.H.BECK

## Architektenrecht

### Leistungsinhalt eines Architektenvertrags

BGH, U.v. 23.04.2015 - VII ZR 131/13

#### LEITSATZ

1. Ist ein Architekt mit Leistungen unter Verweis auf alle Leistungsphasen nach § 15 Abs. 2 HOAI (2002) in Bezug auf Erweiterung, Umbau, Modernisierung und Instandsetzung/Instandhaltung von vier Altbauwohnhäusern beauftragt, ohne dass geklärt war, ob und für welche der Gebäude welche Arbeiten durchgeführt werden sollten, ist dieser Vertrag hinsichtlich der sich aus der vereinbarten Grundlagenermittlung entsprechend Leistungsphase 1 ergebenden Pflichten hinreichend bestimmt.
2. Bezüglich der weiteren Pflichten des Architekten entsprechend Leistungsphasen 2 bis 9 nach

## Umbauten und Erweiterungsbauten

BGH, B.v. 23.04.2015 - VII ZR 18/13

### LEITSATZ

Nach § 23 Abs. 1 HOAI (1996) sind bei gleichzeitiger Durchführung von Leistungen bei Umbauten und Erweiterungsbauten an einem Gebäude die anrechenbaren Kosten für die jeweiligen Leistungen gesondert festzustellen und das Honorar danach getrennt zu berechnen. Der Umbauzuschlag gemäß § 24 Abs. 1 HOAI (1996) kann in einem solchen Fall grundsätzlich nur für das den Umbau betreffende Honorar in Ansatz gebracht werden.\*

### PRAXISHINWEIS

Im vorliegenden Rechtsstreit verlangt ein Architekt von seinem Auftraggeber auf der Grundlage der HOAI 1996 restliches Honorar für Architekten- und Ingenieurleistungen im Zusammenhang mit der Erweiterung und dem Umbau eines Marktes. Nach § 23 Abs. 1 HOAI 1996 waren bei gleichzeitiger Durchführung von Leistungen bei Umbauten und Erweiterungsbauten an einem Gebäude die anrechenbaren Kosten für die jeweiligen Leistungen gesondert festzustellen und das Honorar danach getrennt zu berechnen. Eine getrennte Abrechnung nach § 23 Abs. 1 HOAI 1996 setzt allerdings voraus, dass die Architektenleistungen für die Leistungsbereiche Umbau und Erweiterungsbau tatsächlich voneinander trennbar sind, sodass eine Zuordnung der Leistungen und eine getrennte Ermittlung der jeweiligen anrechenbaren Kosten möglich sind. Welche Kriterien im Einzelnen für die Beurteilung der Trennbarkeit der Leistungen maßgebend sein können, musste der BGH vorliegend nicht entscheiden. Denn beide Parteien gingen übereinstimmend von einer grundsätzlich möglichen Trennung der Leistungen hinsichtlich des Umbaus und des Erweiterungsbaus aus. Überdies hat der BGH klargestellt, dass der Umbauzuschlag gemäß § 24 Abs. 1 HOAI 1996 in einem solchen Fall grundsätzlich nur für das den Umbau betreffende Honorar in Ansatz gebracht werden kann.

Nachdem § 23 Abs. 1 HOAI 1996 mit der HOAI 2009 weggefallen ist und eine gesonderte Abrechnung von Erweiterung einerseits und Umbau andererseits ausscheidet, ist seit der HOAI 2009 honorarrechtlich von einem einheitlichen Objekt auszugehen. Ob in diesen Fällen der Umbauzuschlag auf das volle Honorar für die Gesamt-

maßnahme oder anteilig nur für den Umbau anfällt, ist umstritten. Obergerichtliche Rechtsprechung liegt hierzu bisher nicht vor. Nach wohl ganz überwiegender Ansicht soll der Umbauzuschlag auch weiterhin nur für den Umbauteil berechnet werden können. Wird parallel hierzu eine Erweiterung des Gebäudes ausgeführt, soll eine entsprechende Trennung im Rahmen der Honorarabrechnung erfolgen. Teilweise wird aber auch die Auffassung vertreten, dass eine Berechnung des Umbauzuschlages auf das Gesamtobjekt vorzunehmen ist, wenn die Erweiterung auf der vorhandenen Bausubstanz erfolgt. Dies wird damit begründet, weil in der Regel ein für den Umbau erforderlicher Eingriff in Konstruktion oder Bestand vorliegt.

---

## Planerhaftung gegenüber Dritten

BGH, U.v. 12.03.2015 - VII ZR 173/13

### LEITSATZ

1. Die Rechte des in die Schutzwirkung des Vertrags einbezogenen Dritten können nicht weiter reichen als die des Vertragspartners selbst. Der Dritte muss sich daher ein Mitverschulden des Vertragspartners nach § 254 Abs. 1, 2 BGB entgegenhalten lassen, wenn bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Vertragspartners mitgewirkt oder dieser gegen seine Pflicht zur Schadensminderung verstoßen hat.\*
2. Ein Auftraggeber darf Baumaßnahmen nicht ohne Weiteres auf der Grundlage offenkundiger Risiken vornehmen lassen. Der Auftraggeber, dem sich aufgrund der Kenntnis tatsächlicher Umstände eine bestimmte Gefahrenlage aufdrängen muss, verstößt regelmäßig gegen die in seinem eigenen Interesse gemäß § 254 Abs. 1 BGB bestehende Obliegenheit, sich selbst vor Schaden zu bewahren, wenn er die Augen vor der Gefahrenlage verschließt und das Bauvorhaben ohne Weiteres durchführt.\*

### PRAXISHINWEIS

Eine Haftung des Planers kommt auch gegenüber Dritten in Betracht, die nicht Vertragspartner sind. Die Rechtsprechung hat vor allem bei Gutachten eine solche Haftung aus einem Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte bejaht. In diese Schutzwirkungen des Vertrags sollen alle diejenigen einbezogen sein, denen das Gutachten nach seinem für den Sachverständigen erkennbaren Zweck für Entscheidungen über Vermögensdis-

### **EINHALTUNG DES MINDESTLOHNS BEI AUFTRAGSVERGABEN**

Die in einem Tariftreuegesetz (hier: Landestariftreuegesetz Rheinland-Pfalz) geregelte Verpflichtung, wonach öffentliche Aufträge nur an Unternehmen und Nachunternehmen vergeben werden dürfen, die ihren Beschäftigten einen Mindestlohn zahlen, verstößt nach einer Entscheidung des EuGH vom 17.11.2015 (Rs.C-115/14) nicht gegen Unionsrecht. Ein Bieter, der es ablehnt, sich zur Zahlung des Mindestlohns an seine Beschäftigten zu verpflichten, kann daher vom Verfahren zur Vergabe eines Auftrags ausgeschlossen werden. Der EuGH sieht in der Verpflichtung zur Einhaltung des Mindestlohns eine grundsätzlich zulässige zusätzliche Bedingung im Sinne der Richtlinie 2004/18, weil sie sich auf die Ausführung des Auftrags bezieht und soziale Aspekte betrifft. Auch ein Verstoß gegen die Richtlinie 96/71 über die Entsendung von Arbeitnehmern liegt nicht vor, weil sich die fragliche Forderung aus einer Rechtsvorschrift ergibt, die einen Mindestlohnsatz im Sinne dieser Richtlinie vorsieht. Der streitgegenständliche Mindestlohn gehört daher zu dem Schutzniveau, das den von Unternehmen mit Sitz in anderen Mitgliedstaaten zur Ausführung des öffentlichen Auftrags entsandten Arbeitnehmern garantiert werden muss. Auch wenn der Mindestlohn nach Ansicht des EuGH grundsätzlich geeignet ist, den freien Dienstleistungsverkehr zu beschränken, kann er – wie hier - durch das Ziel des Arbeitnehmerschutzes gerechtfertigt sein.

positionen vorgelegt werden soll, und die zu schützende Personengruppe objektiv abgrenzbar ist. Ebenso wurde eine Haftung des Architekten wegen schuldhafter Verletzung eines Auskunftsvertrags gegenüber einer Bank bejaht, wenn er seinem Bauherrn eine falsche Baufortschrittsanzeige vorlegt, deren Zwecke er kennt, und wenn er eine unzutreffende Bescheinigung ausstellt, nach der bestimmte Bauarbeiten ordnungsgemäß ausgeführt worden seien.

Ob ein Ingenieurvertrag zwischen dem Auftraggeber und dem Ingenieur über Planungsleistungen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Bodenverbesserung auch eine Schutzwirkung zugunsten des späteren Grundstückserwerbers entfaltet, musste der BGH vorliegend zwar nicht ent-

scheiden. Nach Ansicht des BGH können aber die Rechte eines in die Schutzwirkung des Vertrags einbezogenen Dritten jedenfalls nicht weiter gehen als die Rechte des Vertragspartners selbst. Der Dritte muss sich daher ein Mitverschulden des Vertragspartners - hier des Auftraggebers - unmittelbar wie eigenes Mitverschulden zurechnen lassen.

Nach der Rechtsprechung des BGH darf der Auftraggeber die Baumaßnahme nicht ohne Weiteres auf der Grundlage offenkundiger Risiken vornehmen lassen. Er darf insbesondere nicht die Augen vor der Gefahrenlage verschließen und das Bauvorhaben ohne Weiteres durchführen. Vorliegend hatten die Baubeteiligten den Auftraggeber vor Ausführung der vorgeschlagenen Bodenverbesserungsmaßnahmen genau vor denjenigen Risiken - erhebliche Setzungen - gewarnt, die sich später verwirklicht haben.

Der Auftraggeber soll sich hierbei – so der BGH – auch nicht dadurch entlasten können, dass nicht er, sondern der von ihm beauftragte Projektsteuerer unter Hintanstellung der von den Baubeteiligten mitgeteilten Bedenken die Anweisung getroffen hat, die vorgeschlagenen Bodenverbesserungsmaßnahmen gleichwohl auszuführen. Wenn der Auftraggeber sich zur Erfüllung seiner insoweit bestehenden Mitwirkungs-, Handlungs- und Entscheidungsobliegenheiten eines Dritten bedient, muss er sich dessen Verschulden zurechnen lassen.

## **Vergaberecht**

### **Nachforderung von Hersteller- und Typenbezeichnungen im Vergabeverfahren**

VK Lüneburg, B.v. 24.08.2015 – VgK-28/2015

#### **LEITSATZ**

1. Hersteller- und Typenbezeichnungen sind Kernbestandteil des Angebots und dürfen daher nicht nachgefordert werden.
2. Die Abgabe mehrerer Hauptangebote ist grundsätzlich zulässig, wenn diese sich in technischer Hinsicht unterscheiden.
3. Wenn ein Bieter mehrere technisch identische Hauptangebote eingereicht hat, scheidet eine Nachforderung fehlender Erklärungen und Nachweise aufgrund der ansonsten möglichen Wettbewerbsbeeinflussung aus.



## PRAXISHINWEIS

Gegenstand des Nachprüfungsverfahrens war die europaweite Ausschreibung für Trockenbauarbeiten für eine Erweiterung und bauliche Anpassung eines Schulzentrums. Vergabeart war das offene Verfahren gemäß VOB/A-EG. Nebenangebote waren nicht zugelassen; alleiniges Zuschlagskriterium war der niedrigste Preis. Das Langtext-Leistungsverzeichnis der Vergabestelle verlangte für die Elemente von Akustikdecken die Angabe technischer Spezifikationen sowie die Benennung von Hersteller und Typ der angebotenen Elemente. Diese waren durch Bieterintragung im LV auszufüllen. Die Abgabe selbst gefertigter Abschriften oder Kurzfassungen des Leistungsverzeichnisses war zulässig. Die Langfassung sollte nach den Bewerbungsbedingungen allein verbindlich sein.

Die Antragstellerin gab im Nachprüfungsverfahren zwei Angebote ab, die nicht nach Haupt-, Alternativ- oder Nebenangebot gekennzeichnet waren und sich allein im Preis unterschieden. Beide Angebote enthielten das Kurztext-Leistungsverzeichnis, Hersteller- und Typangaben zu den Akustikdecken waren von der Antragstellerin nicht angegeben worden. Die Vergabestelle beabsichtigte, das Angebot der Antragstellerin von der Wertung auszuschließen, da diese die Fabrikatsangaben nicht gemacht hatte. Die Antragstellerin rügte daraufhin, dass diese Fabrikatsangaben gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A-EG zwingend von der Vergabestelle nachgefordert werden müssten. Die Vergabestelle wies die Rüge daraufhin mit der Begründung zurück, dass die geforderten Fabrikatsangaben integrale Angebotsbestandteile seien, die nicht gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A-EG der Nachforderung unterliegen.

Im Nachprüfungsverfahren vor der Vergabekammer Lüneburg verwies die Antragstellerin insbesondere darauf, dass die Vergabestelle es zugelassen hätte, Kurz-Leistungsverzeichnisse ohne Fabrikatsangaben mit vorzulegen. Die Vergabekammer Lüneburg hat den Nachprüfungsantrag zurückgewiesen.

Die Frage, ob gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A-EG eine Verpflichtung des Auftraggebers zur Nachforderung bei fehlenden, aber geforderten Fabrikats- und Typenangaben besteht, wurde nicht entschieden. Die Vergabekammer Lüneburg hat aber zum Ausdruck gebracht, dass sie eine solche Verpflichtung des Auftraggebers generell nicht als gegeben ansieht.

Im entschiedenen Fall jedenfalls, in welchem die Antragstellerin des Nachprüfungsverfahrens zwei sich nur im Preis unterscheidende Hauptangebote eingereicht hatte, würde eine Nachforderung der fehlenden Hersteller- und Typenangaben durch die Vergabestelle dazu führen, dass die Antragstellerin es dann in der Hand hätte, ein ihr preislich „passendes“ Angebot durch Nachreichen geeigneter bzw. ungeeigneter Hersteller- und Typenangaben zuschlagsfähig zu machen. Die Antragstellerin könnte z.B. ein ihr preislich „unpassendes“ Angebot durch bloßes Verstreichenlassen der Nachforderungsfrist aus dem Wettbewerb nehmen und so im vorliegenden Fall den Wettbewerb im Nachhinein beeinflussen. Dies ist aus Sicht der Vergabekammer Lüneburg unzulässig.

Aufgrund der Möglichkeit der nachträglichen Angebotsbeeinflussung durch die Antragstellerin besteht jedenfalls in der Konstellation der Abgabe mehrerer Hauptangebote keine Pflicht der Vergabestelle zur Nachforderung von fehlenden Hersteller- und Typenbezeichnungen gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 3 VOB/A-EG.

Die Vergabekammer Lüneburg brachte in dem Beschluss schließlich zum Ausdruck, dass die Abgabe inhaltlich identischer Hauptangebote

### ÜBERSICHT ÜBER DIE GRUNDERWERBSTEUER\*

Bundesland:	Höhe:	seit:
Baden-Württemberg	5,0 %	05.11.2011
Bayern	3,5 %	1998
Berlin	6,0 %	01.01.2014
Brandenburg	6,5 %	01.07.2015
Bremen	5,0 %	01.01.2014
Hamburg	4,5 %	01.01.2009
Hessen	6,0 %	01.08.2014
Mecklenburg-Vorpommern	5,0 %	01.07.2012
Niedersachsen	5,0 %	01.01.2014
Nordrhein-Westfalen	6,5 %	01.01.2015
Rheinland-Pfalz	5,0 %	01.03.2012
Saarland	6,5 %	01.01.2015
Sachsen	3,5 %	1998
Sachsen-Anhalt	5,0 %	01.03.2012
Schleswig-Holstein	6,5 %	01.01.2014
Thüringen	6,5 %	01.01.2016

\* Stand: 01.01.2016

durch ein und denselben Bieter, die sich allein in den Preisen unterscheiden, gleichfalls unzulässig sein dürfte.

Diese Frage musste hingegen im entschiedenen Fall nicht abschließend beantwortet werden.

### **Unklare Vergabeunterlagen gehen zu Lasten der Vergabestelle**

VK Bund, B.v. 22.07.2015 - VK 2-61/15

#### **LEITSATZ**

1. Aufgrund der schwerwiegenden Konsequenzen, die ein Angebotsausschluss für die Bieter zwangsläufig hat, kommt ein solcher nur dann in Betracht, wenn ein entsprechender Nachweis wirksam gefordert und eindeutig war. Der Auftraggeber darf zwar bei der Gestaltung der Ausschreibung den objektiven Sachverstand der Bieter voraussetzen, er muss die Ausschreibungsbedingungen jedoch so klar formulieren, dass objektive, fachkundige Bieter keine Verständnisschwierigkeiten haben. Verbleiben etwaige Unklarheiten und gehen diese zu Lasten des öffentlichen Auftraggebers.

2. Vergabeunterlagen sind entsprechend den für Willenserklärungen geltenden Regeln (§§ 133, 157 BGB analog) auszulegen. Bei der Auslegung sind nur solche Umstände zu berücksichtigen, die bei Zugang der Erklärung dem Empfänger bekannt oder für ihn erkennbar waren. Auf seinen Horizont und seine Verständnismöglichkeiten sind im Rahmen der Auslegung abzustellen.

#### **PRAXISHINWEIS**

Im vorliegenden Fall entschied die Vergabekammer, dass das Angebot des Antragstellers zu Unrecht ausgeschlossen worden sei. Ausschreibungsbedingungen müssen so klar formuliert werden, dass objektive, fachkundige Bieter keine Verständnisschwierigkeiten haben. Unklarheiten gehen – so die ständige Rechtsprechung – zu Lasten der Vergabestelle. So lag der Fall auch hier: Es waren drei Referenzen vorzulegen. Die Vergabestelle hatte die nähere Konkretisierung dieser Referenzobjekte mehrdeutig formuliert. Diejenigen Bieter, die das Verständnis der Vergabestelle hinsichtlich der Referenzobjekte nicht teilten, wollte die Vergabestelle vom Verfahren ausschließen. Die Vergabekammer hob die Angebotsausschlüsse auf.

Für die Praxis bedeutet dies: Ein Angebotsausschluss kommt dann in Frage, wenn der geforderte Nachweis a) nicht vorgelegt wird und b) der Nachweis als solcher in den Vergabeunterlagen eindeutig bezeichnet ist.

### **Aufklärungspflicht bei widersprüchlichen Bieterangaben**

OLG Düsseldorf, B.v. 21.10.2015 - Verg 35/15

#### **LEITSATZ**

1. - 2. (...)  
3. Der öffentliche Auftraggeber darf Angebote, die bei Vorliegen formaler Mängel jedenfalls im Sinn von § 13 EG Abs. 1 Nr. 4, § 16 EG Abs. 1 Nr. 3 VOB/A 2012 wegen widersprüchlicher Angaben (Erklärungen oder Nachweise) an sich "ausschlusswürdig" sind, nicht ohne Weiteres von der Wertung ausnehmen, ohne das von einem Ausschluss bedrohte Bieterunternehmen zuvor zu einer Aufklärung über den Inhalt des Angebots aufgefordert und ihm Gelegenheit gegeben zu haben, den Tatbestand der Widersprüchlichkeit nachvollziehbar auszuräumen.

## **Immobilienrecht**

### **Kommunale Erbbaurechtsverträge**

BGH, U.v. 26.06.2015 – V ZR 144/14

#### **LEITSATZ**

1. Das Gebot angemessener Vertragsgestaltung hindert eine öffentliche Körperschaft nicht daran, in einem Erbbaurechtsvertrag mit einem Privaten Verwendungsbeschränkungen und Heimfallrechte für die gesamte Dauer des Erbbaurechts und damit regelmäßig für einen Zeitraum von mehr als dreißig Jahren zu vereinbaren (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 21.07.2006 - V ZR 252/05, NJW-RR 2006, 1452 = IMR 2006, 132).

2. Das Gebot verhältnismäßiger Ausübung vertraglicher Rechte verpflichtet eine öffentliche Körperschaft, die ein zu Wohnzwecken dienendes Erbbaurecht an einen Privaten ausgegeben hat, eine mit der Durchsetzung des Heimfallanspruchs verbundene Härte für den Erbbauberechtigten zu vermeiden, wenn das unter Wahrung des mit der Ausgabe des Erbbaurechts verfolgten Zwecks möglich ist.

### PRAXISHINWEIS

Kommunale Gebietskörperschaften überlassen im Wege des sogenannten „Einheimischenmodells“ Grundstücke an Gemeindebürger oftmals auf Basis eines Erbbaurechtsvertrages. Die Kommunen verfolgen mit der verbilligten Abgabe eines Grundstücks als Bauland mit entsprechender Bauverpflichtung bestimmte städtebauliche Ziele. In diesem Rahmen ist es möglich, einschränkende vertragliche Regelungen in den Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen. Im vorliegenden Fall wurde ein Wiederkaufsrecht mit dreißigjähriger Ausübungsfrist vereinbart. Dieses bewertete der Bundesgerichtshof im Lichte des § 11

Abs. 2 Satz 1 BauGB als unangemessen. Als Richtschnur lässt sich anhand der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs für die *Ausübungsfristen von Wiederkaufsrechten* in derartigen Erbbaurechtsverträgen der öffentlichen Hand bestimmen: Eine fünfzehnjährige Bindung ist grundsätzlich zulässig. Eine Bindung von mehr als 20 Jahren ist zulässig, wenn die Höhe der dem Käufer gewährten Subventionen über die beim „Einheimischenmodell“ sonst üblichen Abschläge von bis zu 30 % auf den Verkehrswert hinausgeht. Eine mehr als dreißigjährige Bindung ist in der Regel unangemessen, so dass die entsprechende Klausel im Vertrag unwirksam ist.

Theißen Stollhoff & Partner mbB  
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

#### ➤ **Aktuelle TSP - Fachveröffentlichungen**

Das honorarrechtliche Standardwerk Korbion/Mantscheff/Vygen, HOAI, 9. Auflage 2016, Beck Verlag, ISBN 9783406664410, ist druckfrisch erschienen. Dr. Rolf Theißen hat hierin das komplette Leistungsbild Ingenieurbauwerke kommentiert.

Das weitere Standardhandbuch für Architekten, Holschemacher, Entwurfs- und Konstruktionstafeln für Architekten, 7. Auflage, Beuth-Verlag, ISBN 9783410250401, ist gleichfalls frisch erschienen. Dr. Frank Stollhoff hat hierin das Bauvertragsrecht nach VOB/B verfasst. Von Dr. Eva Reininghaus und Dr. Rolf Theißen ist ferner ein ingenieurrechtlicher Praktikerkommentar zur Technischen Gebäudeausrüstung in Vorbereitung. Dieser wird Anfang 2016 im Beuth-Verlag Berlin erscheinen.

#### ➤ **Aktuelle TSP - Beratungsschwerpunkte**

TSP berät im Bau- und Immobilienrecht gegenwärtig bundesweit diverse Vorhaben im Wohnungs- und Gewerbebau. Hier wird ein weites Spektrum des juristischen Beratungs- und Serviceangebots der Kanzlei nachgefragt: dieses reicht von der Erstellung der Grundlagenverträge umfänglicher Neubauprojekte im Wohnungs- und Gewerbebau bis hin zur Lösung komplexer Bauschadensfälle. Auch wenn Streitvermeidung kaufmännisch stets vorgeht: TSP konnte jüngst mehrere Gerichtsverfahren, hierunter eine große architektenhaftungsrechtliche Angelegenheit, erfolgreich abschließen.

#### ➤ **Aktuelle TSP - Themenschwerpunkte 2016**

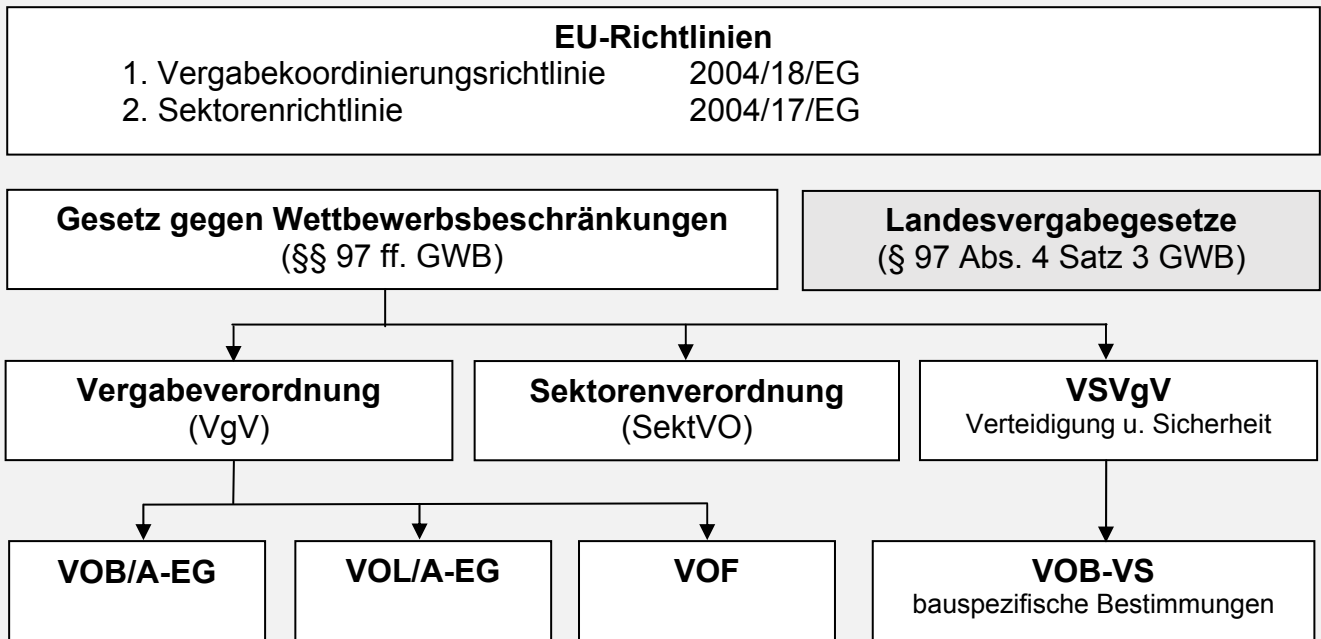
Der Fokus von TSP im neuen Jahr ist stark auf das Neubau- und Konversionsgeschäft im Wohnungsbau ausgerichtet. Im nicht weniger nachfragestarken Gewerbebau werden Hotelprojekte, Bürohäuser und Einzelhandelszentren im Vordergrund stehen. Eurokurs, Devisenmärkte und Demografie lassen auch eine weitere Intensivierung des Transaktionsgeschäfts erwarten: TSP ist 2016 daher weiter auf die anwaltliche Transaktionsberatung und auf die notarielle Umsetzung von Immobilientransaktionen fokussiert.

Inhaltlicher Beratungsschwerpunkt von TSP für kommunale Auftraggeber und Sektorenauftraggeber im neuen Jahr ist die Vergaberechtsreform 2016, die weitreichende Änderungen der Verfahrensstruktur und der Einkaufsorganisation im Beschaffungswesen nach sich zieht. TSP besitzt insbesondere detaillierte Branchenkenntnisse und ausgewiesene Expertise für Unternehmen der Sektoren- und Infrastrukturbereiche. Die spezifischen Beratungsanforderungen dieser Bereiche sind 2016 ebenfalls inhaltlicher Schwerpunkt der Kanzleitätigkeit.

## Auf einen Blick

### Reform des Vergaberechts 2016 – Neue Struktur

#### Bisherige Struktur im Oberschwellenbereich



#### Künftige Struktur im Oberschwellenbereich\*

