

# Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

## AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

## Editorial

### Vergaberecht

#### Grundstückskaufverträge mit städtebaulichen Komponenten sind ausschreibungspflichtig

OLG Düsseldorf, B.v. 12.12.2007 – VII Verg 30/07

#### LEITSATZ

Eine Gemeinde, die städtische Grundstücke mit einer Bauverpflichtung verkaufen möchte, muss die Vorschriften des Vergaberechts einhalten.

#### HINWEIS

Das OLG Düsseldorf bestätigt seine bisherige Rechtsprechung (vgl. Newsletter 3-2007, S. 3). Danach sind Grundstückskaufverträge ausschreibungspflichtig, die den Erwerber zur Erbringung von Bauleistungen verpflichten. Im vorliegenden Fall beabsichtigte eine Gemeinde mehrere zusammenhängende Grundstücke zu veräußern und diese zur Verbesserung der städtischen Infrastruktur einer ihren Vorstellungen entsprechenden Bebauung und Nutzung zuzuführen. Hierzu versandte die Gemeinde an ausgesuchte Projektentwicklungsunternehmen ein Verkaufsexposé, wonach die Grundstücke gegen ein "Höchstgebot mit Bauverpflichtung" veräußert werden sollten. Im Exposé waren bestimmte Erwartungen an eine Bebauung und Abstimmungsverpflichtungen mit Stellen der Gemeinde genannt. Ein unterlegener Interessent verlangt darauf – nach Ansicht des OLG Düsseldorf zu Recht – die Durchführung eines Vergabeverfahrens. Wie das OLG Düsseldorf ausführt, liegt ein ausschreibungspflichtiger Bauauftrag i.S.v. § 99 Abs. 3 GWB vor. Dem stehe nach Ansicht des OLG Düsseldorf nicht entgegen, dass die Gemeinde sich lediglich bei der

Die neue Ausgabe **1-2008** des Newsletters der TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft informiert Sie u.a. über den aktuellen Stand der Vergaberechts-Novelle und über die seit dem 01.01.2008 geltenden EU-Schwellenwerte.

Wichtig für kommunale Entscheidungsträger ist die aktuelle Entscheidung des OLG Düsseldorf zur Ausschreibungspflicht bei der Veräußerung von Grundstücken mit Bauverpflichtung. Diese Geschäfte unterliegen hiernach zwingend dem Vergaberecht.

Der EuGH hat zudem die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten als öffentliche Auftraggeber qualifiziert. Ob dies auf gesetzliche Krankenkassen gleichfalls zutrifft, wird der EuGH in Kürze zu beantworten haben. Die Vergabekammer des Bundes hat die Ausschreibungspflicht bereits bejaht.

TSP Theißen Stollhoff & Partner  
Rechtsanwaltsgesellschaft

#### Inhalt

<b>Aktuelles aus der Rechtsprechung</b>	<b>1</b>
<b>Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft</b>	
➤ Neue EU-Schwellenwerte ab 01. Januar 2008	2
➤ Novellierung des Vergaberechts	3
➤ EU-Rechtsmittelrichtlinie beschlossen	4
➤ Gemeinsame Normen für Bauwerke	6
➤ Präqualifizierung von Bauunternehmen	8
➤ Neuerungen des VVG	10
<b>TSP Theißen Stollhoff &amp; Partner – Intern</b>	<b>11</b>
<b>Auf einen Blick</b>	
Referentenentwurf zur 6. Novelle der HOAI	12

#### Impressum

Herausgeber:

TSP Theißen Stollhoff & Partner  
Rechtsanwaltsgesellschaft

Cuxhavener Straße 14

10555 Berlin

Telefon (030) 399776-0

Telefax (030) 399776-22

Berlin@ts-law.de

www.ts-law.de

Partnerschaftsgesellschaft

AG Charlottenburg PR 431 B

städtebaulichen Ordnung des Gemeindegebiets betätigt und ihre kommunale Planungshoheit ausübt. Unerheblich sei, ob die Gemeinde das zu errichtende Bauwerk für Zwecke seiner öffentlichen Aufgabenerfüllung beschaffen oder errichten will. Ebenso wenig ist erforderlich, dass die Gemeinde Eigentümer des Bauwerks oder eines Teils davon werden soll. Entscheidend für die Annahme eines öffentlichen Bauauftrages sei vielmehr, dass sich die Gemeinde kraft einer mit dem künftigen Bauauftrag zu vereinbarenden Verpflichtung des Auftragnehmers die rechtliche Befugnis sichert, die Verfügbarkeit des Bauwerks für die von ihm angestrebte öffentliche Zweckbestimmung, im Streitfall für eine bestimmte wirtschaftliche, d.h. städtebauliche Funktion, zu gewährleisten. Bei Grundstücksveräußerungen mit Baurealisierungsvorgaben oder städtebaulichen Komponenten ist künftig daher sorgfältig zu prüfen, ob – wie in der Regel – ein ausschreibungspflichtiger öffentlicher Auftrag vorliegt.

### Öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalten unterliegen dem Vergaberecht

EuGH, U.v. 13.12.2007 – Rs. C-337/06

#### LEITSATZ

Art. 1 Buchst. b Abs. 2 dritter Gedankenstrich erste Alternative der Dienstleistungsrichtlinie 92/50/EWG des Rates vom 18. Juni 1992 über die Koordinierung der Verfahren zur Vergabe öffentlicher Dienstleistungsaufträge ist dahin auszulegen, dass eine überwiegende Finanzierung durch den Staat vorliegt, wenn öffentlich-rechtliche Rundfunkanstalten, wie die im Ausgangsverfahren in Rede stehenden, überwiegend durch eine Gebühr finanziert werden, die von denjenigen zu zahlen ist, die ein Rundfunkgerät bereithalten, und die nach Regeln auferlegt, berechnet und erhoben wird, wie sie im Ausgangsverfahren in Rede stehen.

#### HINWEIS

Die Gebühreneinzugszentrale (GEZ) hatte nach vorheriger Marktsondierung verschiedene Reinigungsunternehmen aufgefordert, Angebote zur Durchführung von Reinigungsdienstleistungen in den Gebäuden der GEZ abzugeben. Ein förmliches europaweites Vergabeverfahren, d.h. eine Bekanntmachung mit Aufruf zum Wettbewerb, wurde nicht durchgeführt. Ein solches förmliches

### NEUE EU-SCHWELLENWERTE AB 01. JANUAR 2008

Die Europäische Kommission hat die EU-Schwellenwerte zum Vergaberecht durch Verordnung (EG) Nr. 1422/2007 gesenkt, so dass öffentliche Aufträge nunmehr ab einem geringeren Schwellenwert als bislang EU-weit ausgeschrieben werden müssen. Die Verordnung wurde im Amtsblatt L 317/34 am 05.12.2007 veröffentlicht und trat am 01. Januar 2008 in Kraft. Die geänderten EU-Schwellenwerte sind daher ab dem 01. Januar 2008 für alle öffentlichen Auftraggeber im Sinne des § 98 GWB verbindlich. Bei öffentlichen Auftragsvergaben gelten folgende neue Schwellenwerte für die EU-weite Ausschreibungspflicht:

VOB-Vergaben (bisher 5,278 Mio. €)	5,150 Mio. €
VOL- und VOF-Vergaben (bisher 211 000 €)	206.000 €
VOL-Vergaben von Sektorenauftraggebern (bisher 422 000 €)	412.000 €

Vergabeverfahren wäre nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofes (EuGH) allerdings erforderlich gewesen. Nach Ansicht des EuGH sind nämlich auch indirekt staatlich finanzierte Einrichtungen öffentliche Auftraggeber und damit ausschreibungspflichtig. Ob den Einrichtungen die Mittel über den öffentlichen Haushalt zufließen oder die Gebühren unmittelbar durch die Einrichtung erhoben würden, sei unerheblich. Ein direkter Einfluss des Staates auf individuelle Vergabeentscheidungen sei ebenfalls nicht erforderlich. Der Entscheidung des EuGH dürfte in Bezug auf die noch ausstehende Entscheidung zur Auftragsgebereignenschaft von gesetzlichen Krankenkassen richtungweisende Bedeutung zukommen: Das OLG Düsseldorf hat mit Vorabentscheidungsersuchen vom 23.05.2007 (AZ.: VII Verg 50/06) dem EuGH die Frage vorgelegt, ob gesetzliche Krankenkassen dem Anwendungsbereich des Vergaberechts unterliegen.

## NOVELLIERUNG DES VERGABERECHTS

Nach Mitteilung des Bundesministeriums für Wirtschaft und Technologie (BMWi) ist in Kürze mit der Vorlage eines Referentenentwurfs zur Novellierung des GWB zu rechnen. Derzeit steht noch eine abschließende Prüfung durch das BMWi sowie eine letzte Runde der Abstimmung mit den beteiligten Ressorts aus. Inhaltlich sollen soziale Aspekte sowie Umweltkriterien im Vergaberecht verstärkt berücksichtigt werden. Der Referentenentwurf wird darüber hinaus die Themen „Mittelstandsförderung“ und „Städtebauliche Verträge und Vergaberecht“ aufgreifen. Ferner ist an eine klarstellende Regelung zu In-House-Geschäften gedacht. Weitere Neuregelungen werden sich mit der Voraberteilung des Zuschlags und der Kostentragung im Falle der Antragsrücknahme durch den Antragsteller beschäftigen. Weitere Änderungen betreffen den Amtsermittlungsgrundsatz, die Festlegung von Gebührenhöhen und die Übernahme der Informationspflicht nach § 13 Vergabeverordnung in das GWB.

### Gesetzliche Krankenkassen unterliegen dem Vergaberecht

VK Bund, B.v. 09.01.2008 – VK 3-145/07 – (nicht rechtskräftig)

#### LEITSATZ

1. Eine gesetzliche Krankenkasse ist eine dem Bund zuzurechnende öffentliche Auftraggeberin i.S.d. § 98 Nr. 2 GWB, die als juristische Person des öffentlichen Rechts (§ 4 Abs. 1 SGB V, § 29 Abs. 1 SGB IV) zu dem besonderen Zweck gegründet wurde, im Allgemeininteresse liegende Aufgaben nicht gewerblicher Art zu erfüllen (§§ 1, 2 SGB V). (...)

#### HINWEIS

Nach Ansicht der Vergabekammer des Bundes unterliegen auch die gesetzlichen Krankenkassen dem Vergaberecht und sind daher ausschreibungspflichtig. Die Krankenkasse werde – so die Vergabekammer – durch staatliche Stellen im Sinne des § 98 Nr. 2 GWB durch die überwiegende Finanzierung beherrscht. Ausreichend hierfür sei, dass der Staat kraft Gesetzes Beitragszahlungen der Bürger und der Arbeitgeber zur gesetzlichen Krankenversicherung garantiert. Ob der Staat die Beiträge selbst einzieht oder die Krankenkassen unmittelbar die Beiträge erheben, sei unerheblich. Ebenso verdrängen die Vorschriften des SGB V die Vergabevorschriften nicht. Die Vergabekammer bestätigt hiermit ihre Entscheidung aus dem Jahr 2001. Nach dem Vorlageersuchen des OLG Düsseldorf vom 23.05.2007 (AZ.: VII Verg 50/06) bleibt abzuwarten, ob auch der EuGH die gesetzlichen Krankenkassen dem Anwendungsbereich des Vergaberechts unterwirft.

### Vorlagepflicht und Vorlagezeitpunkt von Eignungsnachweisen

OLG Düsseldorf, B.v. 06.06.2007 – Verg 8/07

#### LEITSATZ

1. § 8 Nr. 3 Abs. 4 Satz 1 VOB/A überlässt es bei öffentlicher Ausschreibung der Vergabestelle, ob sie die Vorlage von Eignungsnachweisen mit dem Angebot verlangt oder sich deren spätere Anforderung vorbehält.  
2. Die Nennung von Eignungsnachweisen in der Bekanntmachung allein führt noch nicht zu einer Vorlagepflicht mit Ablauf der Angebotsfrist.  
3. Fordert der Auftraggeber in der Aufforderung zur Angebotsabgabe, dass näher bezeichnete Nachweise "mit Abgabe des Angebots eingereicht werden sollen", ergibt sich hieraus, dass die Angaben mit dem Angebot einzureichen waren.

#### HINWEIS

Weder die Vergabekoordinierungsrichtlinien noch die VOB/A enthalten Regelungen zum Zeitpunkt, bis zu dem Eignungsnachweise vorzulegen sind. Ohne Angabe zum Vorlagezeitpunkt in der Vergabebekanntmachung oder in den Verdingungsunterlagen müssen Eignungsnachweise nach Ansicht des OLG Düsseldorf nicht zwingend bis zum Ende der Angebotsfrist eingereicht werden. Voraussetzung hierfür wäre, dass der Auftraggeber die Vorlage ausdrücklich bis zu einem bestimmten Zeitpunkt fordert bzw. sich vorbehält, die Nachweise später zu fordern. Unterlagen, deren Vorlage vom Auftraggeber im Sinne einer Teilnahmebedingung gefordert werden, sind nach der zu Grunde zu legenden Auffassung eines verständigen Bieters aber bereits mit dem Ange-

bot einzureichen (vgl. OLG Düsseldorf, B.v. 01.02.2006 – VII Verg 83/05).

### **EU-RECHTSMITTELRICHTLINIE IM VERGABERECHT BESCHLOSSEN**

Am 15.11.2007 haben der Rat und das Europäische Parlament die neue EU-Rechtsmittelrichtlinie im Bereich der öffentlichen Auftragsvergabe angenommen. Diese neue Richtlinie soll die Rechte nicht berücksichtigter Bieter verbessern. Nach der neuen Richtlinie müssen die Vergabebehörden zwischen der Zuschlagsentscheidung und der eigentlichen Vertragsunterzeichnung mindestens zehn Kalendertage ab der Absendung der Information an die nicht berücksichtigten Bieter über den Namen des zum Zuge gekommenen Bieters verstreichen lassen. Diese „Stillhaltefrist“ soll Bietern die Möglichkeit geben, zu prüfen, ob ein Nachprüfungsverfahren einzuleiten ist. Wurde die Stillhaltefrist nicht eingehalten, schreibt die Richtlinie den einzelstaatlichen Gerichten unter bestimmten Voraussetzungen vor, dass sie einen unterzeichneten Vertrag aufheben. Ein weiteres Ziel der Richtlinie ist die Bekämpfung von vergaberechtswidrigen freihändigen Vergaben öffentlicher Aufträge. Durch die Neufassung der EU-Rechtsmittelrichtlinie erhalten die einzelstaatlichen Gerichte die Möglichkeit, solche dennoch abgeschlossenen Verträge für unwirksam zu erklären, wenn sie rechtswidrig ohne Transparenz und ohne vorherigen Aufruf zum Wettbewerb vergeben wurden. In solchen Fällen muss der Auftrag dann nach den geltenden Regeln neu ausgeschrieben werden. Für Aufträge, die auf der Grundlage von Rahmenvereinbarungen oder im Rahmen dynamischer Beschaffungssysteme vergeben werden und bei denen eine zügige Abwicklung und Effizienz besonders wichtig sind, sieht die neue Richtlinie einen speziellen Nachprüfungsmechanismus vor. Bei dieser Art von Aufträgen können die Mitgliedstaaten die Stillhalteverpflichtung durch ein dem Vertragsabschluss nachgelagertes Nachprüfungsverfahren ersetzen. Die Richtlinie soll in Kürze im Amtsblatt der Europäischen Union veröffentlicht werden. Die Mitgliedstaaten müssen die Richtlinie dann innerhalb von 24 Monaten in innerstaatliches Recht umsetzen.

### **Vergaberechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte (I)**

OLG Brandenburg, B.v. 17.12.2007 – 13 W 79/07

#### **LEITSATZ**

1. Bei einem Verstoß gegen Vergabegrundsätze (Vergabeordnungen oder verwaltungsinterne Regelungen mit mittelbarer Außenwirkung) besteht unterhalb der Schwellenwerte grundsätzlich die Möglichkeit einstweiligen Rechtsschutzes nach §§ 935, 940 ZPO.
2. Anders als in einem Verfahren oberhalb der Schwellenwerte, in dem die Vergabekammer zur Amtsermittlung verpflichtet ist, ist in dem Verfahren unterhalb der Schwellenwerte vor den ordentlichen Gerichten der Bieter für die Behauptung eines Vergabeverstößes darlegungs- und beweispflichtig.

### **Vergaberechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte (II)**

LG Cottbus, U.v. 24.10.2007 – 5 O 99/07 (nicht rechtskräftig)

#### **LEITSATZ**

1. Bei Vergabeverfahren für Aufträge unterhalb des Schwellenwerts handelt es sich um nach bürgerlichem Recht zu beurteilende Rechtsverhältnisse.
2. Zwar stellt es weder einen Verstoß gegen Art. 3 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Justizgewährungsanspruch dar, wenn der Gesetzgeber im Rahmen seiner Gestaltungsfreiheit für Vergabeverfahren unterhalb des Schwellenwerts kein besonderes Rechtsschutzsystem zur Verfügung stellt; dies ändert aber nichts daran, dass diese Verfahren bereits vor der Zuschlagserteilung voll gerichtlich überprüfbar sind. (...)
5. Auch wenn die Regelungen der VOB/A im Bereich der Aufträge unterhalb der Schwellenwerte nur den Charakter von internen Verwaltungsvorschriften haben, so binden diese die öffentlichen Träger im Wege der Selbstbindung über Art. 3 Abs. 1 GG. (...)
7. In Fällen, in denen das Vergabeverfahren unter derart offensichtlichem Verstoß gegen das Transparenzgebot und die Chancengleichheit aller Bieter stattfindet und die sich abzeichnende Vergabeentscheidung als in grobem Maße rechtswidrig erscheint, tritt das öffentliche Interesse an der schnellen Auftragserteilung hinter

dem "Aussetzungsinteresse" des klagenden Bieters zurück.

### **Vergaberechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte (III)**

LG Frankfurt/Oder, U.v. 14.11.2007 – 13 O 360/07

#### **LEITSATZ**

1. Bei Vergabeverfahren unterhalb der Schwellenwerte sind die Zivilgerichte zuständig, sofern keine gesetzliche Verpflichtung zu bevorzugter Berücksichtigung eines bestimmten Personenkreises zu beachten ist. Allein die Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes führt nicht zu einer öffentlich-rechtlichen Streitigkeit im Sinne von § 40 VwGO. (...)

#### **HINWEISE ZU I BIS III**

Die vorstehenden Entscheidungen setzen die Vorgaben des BVerfG zum Rechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte um. Das BVerfG hatte entschieden, dass es für den Rechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte bei den Möglichkeiten „im bestehenden System“ verbleibe. Nach Ansicht des OLG Brandenburg, des LG Potsdam und des LG Frankfurt/Oder sind die Bieter in Vergabeverfahren unterhalb der Schwellenwerte vor willkürlichen Verhaltensweisen der Vergabestellen zu schützen. Diese Entscheidungen eröffnen dem Bieter daher die Möglichkeit, seinen letztlich verfassungsrechtlichen Anspruch auf Rechtsschutz im Wege des einstweiligen Verfügungsverfahrens nach §§ 935, 940 ZPO gerichtlich durchzusetzen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass auch unterhalb der Schwellenwerte im Falle von offensichtlich rechtswidrigen Vergabeverstößen Rechtsschutzmöglichkeiten bestehen.

### **Nach Verlängerung der Bindefrist keine Rüge wegen verzögerter Bauausführung**

VK Sachsen, B.v. 15.05.2007 – 1/SVK/028 – 07

#### **LEITSATZ**

(...)

2. Ein Bieter, der mehrfach vorbehaltlos seine Zustimmung zu einer Bindefristverlängerung abgibt, kann zu einem späteren Zeitpunkt mit vergaberechtlichen Einwendungen, die auf der Bindefristverlängerung beruhen nicht mehr gehört

werden. Der Vortrag, die Vergabestelle beabsichtige ein Angebot zu bezuschlagen, dass sowohl aufgrund einer Verschiebung des ursprünglichen Bauzeitraums wesentlich vom Ausschreibungsgegenstand abweiche, als auch aufgrund extrem gestiegener Stahlpreise unauskömmlich sei, ist somit entsprechend § 107 Abs. 3, Satz 1 GWB präkludiert. (...)

#### **HINWEIS**

Entsteht aus Verzögerungen im Vergabeverfahren für die Bieter ein ungewöhnliches Wagnis (z.B. Stahlpreiserhöhung), so bedarf es der unverzüglichen Rüge im laufenden Verfahren. Sind in den Vergabeunterlagen Stoffpreisgleitklauseln vorgesehen, kann dagegen grundsätzlich von einer fairen Risikoverteilung ausgegangen werden.

## **Baurecht**

### **Klage auf Abschlagszahlungen trotz Schlussrechnungsreife**

KG, U.v. 02.10.2007 – 7 U 1/07

#### **LEITSATZ**

1. Im Regelfall geht der Anspruch eines Unternehmers auf Abschlagszahlungen nach Erteilung der Schlussrechnung unter.  
2. Ausnahmsweise kann aus einer Abschlagsforderung vorgegangen werden, wenn die Abschlagsforderung fällig und vor Abnahme und Erteilung der Schlussrechnung darüber bereits ein Rechtsstreit anhängig ist.

#### **HINWEIS**

Der Unternehmer kann nach Erteilung der Schlussrechnung grundsätzlich nicht mehr die Zahlung von Abschlagsrechnungen verlangen. Insbesondere bei Großbauvorhaben mit erheblichen Zeitabläufen bei Bauausführung und Rechnungslegung/-prüfung kann dies zu unbilligen Ergebnissen zu Lasten des Unternehmers führen. Dieser könnte entweder seine Abschlagsforderungen nicht mehr durchsetzen oder müsste auf die Erteilung der Schlussrechnung zunächst verzichten. Ist über die Abschlagsforderung bereits ein Rechtsstreit anhängig, wäre mit Schlussrechnungsreife die ursprünglich durchsetzbare Klage auf Abschlagszahlungen hinfällig. Zur Vermeidung dieser Nachteile hat der BGH entschieden,

dass der Auftragnehmer bei nicht beendetem Vertrag auch nach erteilter Schlussrechnung den einmal begründeten Anspruch auf Abschlagszahlung im Prozess für den Fall geltend machen kann, dass keine Abnahme nachweisbar ist. Jedenfalls in diesem Ausnahmefall besteht nach Ansicht des BGH der einmal begründete Anspruch auf Abschlagszahlung fort.

### GEMEINSAME NORMEN FÜR BAUWERKE

Ab 2010 wird ein gemeinsamer Normungsrahmen für die Konstruktion von Bauwerken des Hoch- und Tiefbaus vorliegen. Die so genannten "Eurocodes" sollen technische Handelshemmnisse für Bauprodukte und –dienstleistungen in der EU ausräumen und die Qualität der Produkte und Dienstleistungen verbessern. Es handelt sich um Normen, die bestimmte technische Aspekte betreffen, etwa Feuerbeständigkeit, Brückenauslegung, Sicherheit, Wartungsfreundlichkeit, Robustheit und Dauerhaftigkeit. Mit den Eurocodes werden gemeinsame technische Regeln für die Auslegung von Bauwerken in den Mitgliedstaaten eingeführt. Die Bestimmung des Sicherheitsniveaus von Bauwerken soll allerdings weiterhin den Mitgliedstaaten obliegen.

### Welche Schallschutzanforderungen schuldet der Unternehmer?

BGH, U.v. 14.06.2007 – VII ZR 45/06

#### LEITSATZ

1. Können durch die vereinbarte Bauweise bei einwandfreier, den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Bauausführung höhere Schallschutzwerte erreicht werden, als sie sich aus den Anforderungen der DIN 4109 ergeben, sind diese Werte unabhängig davon geschuldet, welche Bedeutung den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 sonst zukommt.
2. Bei gleichwertigen, nach den anerkannten Regeln der Technik möglichen Bauweisen darf der Besteller angesichts der hohen Bedeutung des Schallschutzes im modernen Haus- und Wohnungsbau erwarten, dass der Unternehmer jedenfalls dann diejenige Bauweise wählt, die den

besseren Schallschutz erbringt, wenn sie ohne nennenswerten Mehraufwand möglich ist.

#### HINWEIS

Der BGH hatte über die Frage zu entscheiden, welcher Schallschutz in einer neu errichteten Doppelhaushälfte geschuldet ist. Im Vertrag fehlten hierzu konkrete Vereinbarungen. Nach Ansicht des BGH kommt es nicht auf die in der einschlägigen DIN 4109 genannten Schalldämm-Maße an, wenn – wie hier – durch die vereinbarte Bauweise bei einwandfreier, den anerkannten Regeln der Technik entsprechender Ausführung höhere Schallschutzwerte erreicht werden können. Zudem wies der BGH darauf hin, dass sich der Bauunternehmer nicht auf die Mindestanforderungen der DIN 4109 berufen kann, soweit weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt werden, wie z. B. die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards.

### Organisationsverschulden I

OLG Naumburg, U.v. 14.11.2006 – 9 U 112/05

#### LEITSATZ

1. Die Voraussetzungen für ein Organisationsverschulden hat der Auftraggeber darzulegen.
2. Die Behauptungen "Bauleiter kaum vor Ort", "Keine Überprüfung des Fundaments nach den statischen Vorgaben", "Fehlendes Bodengutachten", "Vielzahl von Mängeln während der Bauphase" lassen noch keinen Rückschluss auf ein Organisationsverschulden zu.

### Organisationsverschulden II

BGH, U.v. 11.10.2007 – VII ZR 99/06

#### LEITSATZ

1. Der Werkunternehmer, der ein Bauwerk arbeitsteilig herstellen lässt, muss die organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um sachgerecht beurteilen zu können, ob das Bauwerk bei Ablieferung mangelfrei ist. Unterlässt er dies, so verjähren Gewährleistungsansprüche des Bestellers - wie bei arglistigem Verschweigen eines Mangels - erst nach dreißig Jahren, wenn der Mangel bei richtiger Organisation entdeckt worden wäre. (...)

## HINWEISE ZU I UND II

Abweichend von der fünfjährigen Verjährungsfrist für Ansprüche wegen Mängeln an Bauwerken verjähren Ansprüche wegen arglistig verschwiegener Mängel in der regelmäßigen Verjährungsfrist des § 195 BGB. Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre. Sie beginnt erst mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Umständen, die den Anspruch begründen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen musste. Ohne Rücksicht auf diese Kenntnis verjähren Ansprüche aufgrund arglistig verschwiegener Mängel in 10 Jahren nach ihrer Entstehung, also der Abnahme der Werkleistung. Das ist eine Besonderheit, weil die fünfjährige Verjährung für Mängelansprüche – unabhängig von der Kenntnis des Mangels – bereits mit der Abnahme beginnt. Der BGH hat in einem zum alten Verjährungsrecht entschiedenen Fall nun diese verlängerte Haftung für Arglist auch auf Fälle ausgeweitet, in denen einem Auftraggeber aufgrund fehlerhafter oder unterlassener Qualitätskontrollen in seinem Betrieb ein Organisationsverschulden zum Vorwurf gemacht werden kann. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass sich ein Werkunternehmer seiner vertraglichen Offenbarungspflicht bei Ablieferung eines Werkes nicht dadurch entziehen

fenbarung von Mängeln bei der Abnahme erreichen muss.

---

## Kündigung eines Bauvertrags

OLG Brandenburg, U.v. 15.01.2008 – 11 U 98/07

### LEITSATZ

1. Ein Bauvertrag kann aus wichtigem Grund gekündigt werden, wenn das gerade für den Bauvertrag - als ein auf Kooperation der Vertragspartner angelegter Langzeitvertrag - voraussetzende Vertrauensverhältnis derart empfindlich gestört ist, dass die Erreichung des Vertragszwecks konkret gefährdet und dem betroffenen Teil die Fortsetzung des Vertrags nicht mehr zuzumuten ist.
  2. Eine fristlose Kündigung ist jedenfalls dann gerechtfertigt, wenn der Auftragnehmer trotz Abmahnungen mehrfach und nachhaltig gegen eine Vertragspflicht verstößt und wenn sein Verhalten ein hinreichender Anlass für die Annahme ist, dass er sich auch in Zukunft nicht vertragstreu verhalten wird. Dabei kommt es nicht darauf an, ob Haupt- oder Nebenpflichten aus einem Vertrag verletzt worden sind.
- 

## PRÄQUALIFIZIERUNG VON BAUUNTERNEHMEN

Ab dem 01.10.2008 werden bei Freihändigen Vergaben und bei Beschränkten Ausschreibungen des Bundeshochbaus nur noch solche Unternehmen zur Angebotsabgabe aufgefordert, die ihre Zuverlässigkeit und fachliche Eignung vorab durch eine Eintragung in die allgemein zugängliche Liste des Vereins für die Präqualifikation von Bauunternehmen e.V. (PQ-Liste) nachgewiesen haben. Damit soll ein wichtiger Schritt zur Bekämpfung von Schwarzarbeit, zu mehr Qualität bei öffentlichen Hochbaumaßnahmen des Bundes und zu einfacheren Vergabeverfahren unternommen werden.

kann, dass er sich unwissend hält und bei der Herstellung des Werkes nicht für eine den Umständen nach angemessene Überwachung und Prüfung der Leistung sorgt. Mit Hilfe des Organisationsverschuldens kann der Unternehmer auch dann noch in Anspruch genommen werden, wenn die fünfjährige Verjährungsfrist bereits verstrichen ist. Um jedoch eine Aushebelung der fünfjährigen Verjährungsfrist zu verhindern, hat der BGH in der vorstehenden Entscheidung klargestellt, dass die Verletzung der Organisationspflicht die Qualität einer bewussten Verletzung der Pflicht zur Of-

## Mängelbeseitigung oder entgeltlicher Zusatzauftrag

OLG Brandenburg, U.v. 16.01.2008 – 4 U 49/07

### LEITSATZ

1. Fordert der Auftraggeber den Auftragnehmer zur Mängelbeseitigung auf, kann eine solche Aufforderung regelmäßig nicht im Sinne eines von der Mangelhaftigkeit der ursprünglich beauftragten Leistung unabhängigen, entgeltlichen Auf-

trags verstanden werden.

2. Behauptet der Auftragnehmer, ein Mangel sei auf einen fehlerhaften, vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Baustoff zurückzuführen, trägt er hierfür die Beweislast.

---

### **Leistungsverweigerungsrecht aus § 648a BGB**

BGH, U.v. 27.09.2007 – VII ZR 80/05

#### **LEITSATZ**

Der Unternehmer kann sich gegenüber der Aufforderung des Bestellers zur Mängelbeseitigung wegen einer ausstehenden Sicherheit gemäß § 648a BGB nicht auf ein Leistungsverweigerungsrecht berufen, wenn er zur Beseitigung dieser Mängel nicht (mehr) bereit ist.

#### **HINWEIS**

Das Werkvertragsrecht begründet eine Vorleistungspflicht des Auftragnehmers. Sein Vergütungsanspruch wird - vorbehaltlich der Möglichkeit Abschlagszahlungen zu verlangen - erst mit der Abnahme fällig. Der Auftragnehmer trägt mithin das Insolvenzausfallrisiko seines Vertragspartners. Um dieses Vorleistungs- und das damit verbundene Insolvenzrisiko zu kompensieren, kann jeder Unternehmer eines Bauwerks gem. § 648a BGB vom Auftraggeber bis zur Höhe seines voraussichtlichen Vergütungsanspruches, zuzüglich eines Betrages i. H. v. 10 % für Nebenforderungen, eine Sicherheit für sein Vorleistungsrisiko verlangen. Diese Sicherheit steht dem Auftragnehmer nach ständiger Rechtsprechung des BGH auch zu, wenn noch Mängelbeseitigungsmaßnahmen ausstehen. Das schützenswerte Interesse des Unternehmers besteht in der Absicherung seines vollen Vergütungsanspruches, solange dieser durch Mängelbeseitigung verdient werden kann. Erbringt der Auftraggeber die Sicherheit nicht, kann der Auftragnehmer die weitere Leistungserbringung bzw. Mängelbeseitigung verweigern. Dieses Leistungsverweigerungsrecht des Auftragnehmers entfällt jedoch zu dem Zeitpunkt, zu dem er die Mängelbeseitigung endgültig ablehnt. Eine solche endgültige Ablehnung kann bereits in der vorsorglichen Erklärung des Auftragnehmers liegen, er sei für die Mängel nicht verantwortlich.

---

### **Unterscheidung zwischen Entgelt und Vergütung**

BGH, U.v. 22.11.2007 – VII ZR 83/05

#### **LEITSATZ**

1. Die gemäß § 649 Satz 2 BGB oder § 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B nach freier Kündigung eines Bauvertrags zu zahlende Vergütung ist nur Entgelt im Sinne von § 10 Abs. 1 UStG und damit Bemessungsgrundlage für den gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG steuerbaren Umsatz, als sie auf schon erbrachte Leistungsteile entfällt.

2. Der auf die nicht erbrachten Leistungen entfallende Vergütungsanteil hat Entschädigungscharakter und scheidet als Bemessungsgrundlage für die Umsatzsteuer aus.

#### **HINWEIS**

Der BGH bestätigt hier seine bisherige Rechtsprechung. Bei der Abrechnung eines frei gekündigten Bauvertrags gem. § 649 BGB muss zwischen erbrachten und nicht erbrachten Leistungen unterschieden werden. Der Werkunternehmer schuldet gemäß §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 10 Abs. 1 UStG nur für die bis zur Kündigung erbrachten Werkleistungen die gesetzliche Umsatzsteuer. Dagegen ist auf den auf die nicht erbrachten Leistungen entfallenden Vergütungsanteil keine Umsatzsteuer zu zahlen.

---

### **Aktivierung von Bedarfspositionen**

OLG Dresden, Urteil vom 10.01.2007 - 6 U 519/04

#### **LEITSATZ**

Aktiviert der Bauherr eine Bedarfsposition nicht, lässt er die darin beschriebene Leistung aber ohne einzugreifen ausführen, schuldet er dafür eine nach § 2 Nr. 6 Abs. 2 VOB/B zu ermittelnde Vergütung.

#### **HINWEIS**

Bedarfspositionen/Eventualpositionen enthalten eine (Teil-) Leistung, die aus Erfahrung erforderlich werden kann, deren Notwendigkeit (= Bedarf) aber bei der Ausschreibung, auch nach Ausschöpfung aller örtlichen und technischen Erkenntnismöglichkeiten, objektiv noch nicht feststellbar ist und bei der eine nachträgliche Vergabe aus technischen und wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll wäre. Die Bedarfspositionen müs-

sen im Leistungsverzeichnis als solche bezeichnet oder zumindest gekennzeichnet sein. Sie stehen unter dem Vorbehalt, dass der Auftraggeber auf ihre Ausführung auch verzichten kann, ohne dass dies gleich eine Teilkündigung darstellt. Die spätere Ausführung ist von zwei Voraussetzungen abhängig, nämlich dass der "Bedarf" eintritt und der Auftraggeber diese Leistung anordnet bzw. abrufen. Diese Voraussetzungen waren nach Ansicht des OLG Dresden vorliegend erfüllt. Zwar sei eine ausdrückliche Ankündigung des Zusatzvergütungsanspruches i.S.v. § 2 Nr. 6 VOB/B durch den Auftragnehmer nicht erfolgt. Eine solche Ankündigung war nach Ansicht des OLG Dresden hier hinsichtlich dieser Zusatzleistungen entbehrlich, weil der Auftraggeber angesichts des Umfangs der Bedarfsposition davon ausgehen musste, dass dies vom Auftragnehmer nur gegen gesonderte Vergütung erfolgt.

## Architektenrecht

### Schadensersatzpflicht des Architekten ohne Mängelrüge

BGH, U.v. 11.10.2007 - VII ZR 65/06

#### LEITSATZ

Haben sich Mängel der Planung oder Bauüberwachung bereits im Bauwerk verkörpert, setzt der Schadensersatzanspruch gegen den Architekten grundsätzlich nicht voraus, dass diesem Gelegenheit gegeben wurde, die Mängel seiner Planung oder des Bauwerks zu beseitigen. Der Schadensersatzanspruch kann deshalb nicht mit der Begründung zurückgewiesen werden, die Mängel seien nicht gerügt worden.

#### HINWEIS

Der BGH bestätigt auch hier seine bisherige Rechtsprechung. Der Anspruch des Bauherrn scheidet nicht daran, dass gegenüber dem Architekten keine Mängelrüge erhoben wurde und ihm keine Gelegenheit zur Nachbesserung gegeben worden ist, wenn sich der Mangel der Leistung – wie vorliegend – bereits im Bauwerk verkörpert hat. Denn eine Nachbesserung der durch den Architekten erbrachten Leistungen ist dann in der Regel nicht mehr möglich. Auch hat der Architekt grundsätzlich keinen Anspruch darauf, dass ihm Gelegenheit gegeben wird, den Mangel des Bauwerks zu beseitigen. Daraus folgt, dass die Rüge von Mängeln des Bauwerks grundsätzlich

keine Voraussetzung des Schadensersatzanspruchs nach § 635 BGB a.F. gegen den Architekten ist.

### Fortschreibungen der Tragwerksplanung

BGH, U.v. 26.07.2007 – VII ZR 42/05

#### LEITSATZ

1. Die Parteien eines Planungsvertrages können durch Bezugnahme auf die Leistungsbilder oder Leistungsphasen der HOAI diese zum Gegenstand der vertraglichen Leistungspflicht machen. Diese stellen dann eine Auslegungshilfe zur Bestimmung der vertraglich geschuldeten Leistung dar.
2. Liegt einem Vertrag über die Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Tragwerk eine vom Auftraggeber vorgegebene Objektplanung und Entwurfsplanung für das Tragwerk zugrunde, hat der Auftragnehmer seine Leistungen auf dieser Grundlage zu erbringen. Werden diese Vertragsgrundlagen geändert und ist infolgedessen eine Änderung der bereits abschließend erbrachten Leistungen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung für das Tragwerk notwendig, so handelt es sich bei diesen notwendig werdenden Leistungen grundsätzlich nicht um solche, die noch von den vertraglichen Leistungen erfasst sind, wenn dies im Vertrag nicht ausdrücklich anderweitig geregelt ist.
3. Unter den vertraglichen Voraussetzungen können auch solche Leistungen gesondert zu vergütet sein, die deshalb notwendig wurden, weil der Auftragnehmer auf Anordnung des Auftraggebers Leistungen erbracht hat, obwohl die zugrunde liegende Objektplanung und Entwurfsplanung für das Tragwerk noch nicht abgeschlossen war.

#### HINWEIS

Nach Vertragsschluss vom Auftraggeber vorgenommene Änderungen der Objektplanung und auch der Entwurfsplanung für das Tragwerk können erhebliche Auswirkungen auf eine bereits fertig gestellte Genehmigungsplanung des Tragwerksplaners haben. Schon kleinere Änderungen können sich grundlegend auf die Tragwerksplanung auswirken und eine unter Umständen aufwändige Neuberechnung sowie weitere erneute Leistungen des Tragwerksplaners zur Folge haben. Solche erneut zu erbringenden Leistungen sind, wenn sich aus dem Vertrag nichts anderes ergibt, nach Ansicht des BGH grundsätzlich nicht

von der vereinbarten Vergütung abgegolten. Es handelt sich um erneute Grundleistungen, die unter den vertraglichen Voraussetzungen gesondert zu vergüten sind. Etwas anderes folgt nicht daraus, dass als Grundleistung in § 64 Abs. 3 Leistungsphase 4 HOAI auch das "Vervollständigen und Berichtigen der Berechnungen und Pläne" genannt ist. Diese Grundleistung betrifft nach allgemeiner und zutreffender Meinung nur solche Änderungen der Genehmigungsplanung, die zu Recht von den Prüfstellen gefordert werden, mithin auf einer unzureichenden Leistung des Auftragnehmers beruhen. Änderungswünsche des Bauherrn oder geänderte Planergebnisse anderer Beteiligten sind davon nicht erfasst.

---

### **Auftrag über Architekten- und Projektsteuerungsleistungen**

OLG Naumburg, U.v. 30.06.2006 – 3 U 4/05

#### **LEITSATZ**

Bei Beauftragung von Leistungen nach § 15 Abs. 2 HOAI und Projektsteuerungsleistungen nach § 31 HOAI sind letztere nur gesondert vergütungspflichtig, soweit sie nicht bereits in den Leistungen des § 15 Abs. 2 HOAI enthalten sind.

---

### **Tiefgarage als eigenständiges Objekt**

KG, U.v. 19.09.2005 – 10 U 24/01

#### **LEITSATZ**

1. Mehrere Gebäude liegen vor, wenn diese konstruktiv getrennt sind.
2. Der Gesichtspunkt, dass die Wände der Tiefgarage zugleich tragende Wände des darüber liegenden Gebäudes sind, nimmt einer ansonsten selbstständigen Tiefgarage nicht ihre Selbstständigkeit.

#### **HINWEIS**

Nach § 22 HOAI sind mehrere Gebäude jeweils getrennt abzurechnen. Eine Zusammenfassung der anrechenbaren Kosten aller Gebäude erfolgt nicht. Dies ist wegen der Degression der Honorartafel für den Architekten günstig. Er erhält bei getrennter Abrechnung ein höheres Honorar. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Architekt, der auf Grund eines Auftrags mehrere Gebäude für einen Vertragspartner plant, bei der Abrechnung nicht schlechter gestellt wird, als

wenn er dieselben Leistungen für mehrere Bauherren erbringen würde. Für die Beurteilung der Frage, ob mehrere Gebäude vorliegen, ist nach der Rechtsprechung entscheidend, ob die Gebäude verschiedenen Funktionen zu dienen bestimmt sind und ob sie unter Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit je für sich genommen betrieben werden können. Dies hat das KG im konkreten Fall für die Tiefgarage und die Wohngebäude nach umfangreicher Beweisaufnahme bejaht.

---

### **NEUERUNGEN DES VVG**

Seit dem 01.01.2008 gilt das neue Versicherungsvertragsgesetz (VVG). Die wichtigsten Neuerungen des VVG für die Baupraxis sind:

1. Wegfall des Alles-oder-Nichts-Prinzips und Einführung des Grundsatzes der Quotenteilung bei grober Fahrlässigkeit (§§ 28, 81 VVG).
2. Abschaffung des Abtretungs- und Anerkenntnisverbots in der Haftpflichtversicherung (§§ 105, 108 Abs. 2 VVG).
3. Einführung des Direktanspruchs gegen den Haftpflichtversicherer bei Insolvenz oder unbekanntem Aufenthaltsort des Versicherungsnehmers (§ 115 Abs. 1 VVG).
4. Die Verjährung richtet sich nunmehr nach dem BGB. Die frühere Klagefrist ist ersatzlos weggefallen.
5. Für Klagen aus dem Versicherungsvertrag ist künftig auch das Gericht zuständig, an dem der Versicherungsnehmer zum Zeitpunkt der Klageerhebung seinen Wohnsitz hat (§ 215 VVG). Für Klagen gegen den Versicherungsnehmer ist dieses Gericht ausschließlich zuständig.
6. Künftig können alle Versicherungsverträge unabhängig vom Vertriebsweg und ohne Angabe von Gründen widerrufen werden. Das gilt auch für Handwerker und Freiberufler. Die Widerrufsfrist beträgt zwei Wochen (§ 8 VVG).

## INTERN

### ➤ TSP-Homepage „www.ts-law.de“ aktualisiert

Die Homepage von TSP wurde neu gestaltet und mit zusätzlichen Inhalten versehen. Wir laden Sie zu einer Informationsreise ein. Besuchen Sie uns auf [www.ts-law.de](http://www.ts-law.de).



### ➤ „Die Mitte Berlins: Leipziger Platz 11, 10117 Berlin“ – TSP bezieht am 01.05.2008 seinen neuen Kanzlei-Standort

Am 01.05.2008 bezieht TSP seine neuen Kanzlei-Räume am Leipziger Platz 11, 10117 Berlin („Palais am Bundesrat“). Wir freuen uns auf den neuen Standort, der größere Räumlichkeiten in einer der Top-Lagen Berlins bietet. Besuchen Sie uns! Kundenparkplätze sind in den Tiefgaragen des angrenzenden Potsdamer Platzes vorhanden.

### ➤ RA Grischa Weiss

Als weiteren Berufsträger begrüßen wir bei TSP Herrn Rechtsanwalt und Dipl.-Kaufmann Grischa Weiss. Er verstärkt die Kanzlei im Bereich des zivilen Baurechts.

## Honorar bei Überschreitung der HOAI-Höchstsätze

BGH, U.v. 11.10.2007 – VII ZR 25/06

### LEITSATZ

Eine schriftliche Honorarvereinbarung, die die Honorarsätze der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) überschreitet, ist nicht insgesamt nichtig. Sie ist insoweit aufrechtzuerhalten, als die nach der HOAI zulässige Höchstvergütung nicht überschritten wird (in Anschluss an BGH, IBR 1990, S. 198).

### HINWEIS

Die Überschreitung des nach der HOAI zulässigen Höchstsatzes verstößt gegen das zwingende öffentliche Preisrecht des § 4 Abs. 3 HOAI. Dahingehende Honorarvereinbarungen sind gem. § 134 BGB hinsichtlich des über den Höchstsatz hinausgehenden Honorars unwirksam. An die Stelle der preisrechtlich unzulässigen Vergütung tritt nach Ansicht des BGH der gerade noch zulässige Preis. Die Fiktion des § 4 Abs. 4 HOAI, die zu einer Berechnung des Honorars nach Mindestsätzen der zutreffenden Honorarzone führen würde, greift nach Ansicht des BGH nicht ein,

wenn – wie hier – eine schriftliche Honorarvereinbarung vorliegt.

## Immobilienrecht

### Bezugsfertigkeit einer Eigentumswohnung nach MaBV

OLG Hamm, U.v. 31.05.2007 – 24 U 150/04

### LEITSATZ

1. Die Bezugsfertigkeit einer Eigentumswohnung setzt voraus, dass dem Erwerber zugemutet werden kann, die Wohnung zu beziehen; sie muss von diesem zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch genutzt werden können. Dazu gehören z. B. die Fertigstellung des Treppenhauses und des Wärmedämmputzes.
2. Weitere Wohnungen in der Anlage müssen soweit fertig gestellt sein, dass deren Wände verputzt, der Estrich gelegt und sie mit einer Eingangstür versehen sind, damit aus diesen Wohnungen nur noch in einem tolerierbaren Umfang Baulärm und -schmutz bis in das Treppenhaus dringt.

## Auf einen Blick

### Neuer Referentenentwurf zur geplanten 6. Novelle der HOAI

Am 26.02.2008 hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie den Referentenentwurf zur 6. Novelle der HOAI (Fassung vom 08.02.2008)\* den Kammern und Verbänden der Architekten und Ingenieure zur Stellungnahme übersandt. Eine öffentliche Anhörung der Kammern und Verbände ist für den 09.04.2008 geplant. Der Entwurf ist noch nicht mit anderen Ressorts abgestimmt. Die wichtigsten Änderungsvorschläge des Entwurfs sind:

#### 1. Inlandsgeltung der HOAI

Nach § 1 des Entwurfs ist die HOAI künftig nur noch auf Leistungen von Architekten und Ingenieuren mit Sitz im Inland anwendbar.

#### 2. Absenkung der Tafelwerte

Nach dem Entwurf sollen künftig nur noch kleine und mittlere Bauvorhaben dem verbindlichen Preisrecht der HOAI unterliegen. Die Honorartafeln des Entwurfs enthalten daher lediglich Mindest- und Höchstsätze der Honorare für die anrechenbaren Kosten bis 5 Mio. € (Gebäudeplanung, Ingenieurbauwerke und Verkehrsanlagen), bis 3 Mio. € (Tragwerksplanung) und bis 750.000 € (Technische Ausrüstung) sowie bis 300.000 € (Freianlagen).

#### 3. Deregulierung der Beratungsleistungen

Der Referentenentwurf fasst die Leistungsbilder für thermische Bauphysik, Schallschutz, Raumakustik, Bodenmechanik und vermessungstechnischen Leistungen (Teile XI bis XII der derzeit geltenden HOAI) unter dem Begriff „Beratungsleistungen“ zusammen. Diese Leistungsbilder sollen künftig in einen unverbindlichen Anhang der HOAI geregelt werden. Brandschutzkonzepte werden nicht mehr erwähnt. Eine gesetzliche Preisvorgabe soll es nur noch für Planungsleistungen, nicht mehr für die neuen Beratungsleistungen geben.

#### 4. Wegfall der Grundleistungsphasen ab Leistungsphase 6

Im vorliegenden Referentenentwurf sind nur noch die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 5 bzw. 1 bis 3 im Bereich der Flächenplanung enthalten. Die weiteren Leistungsphasen werden in den unverbindlichen Anhang zur HOAI übernommen. Die in der HOAI verbleibenden Planungsleistungen werden im Gegenzug höher honoriert als bisher.

#### 5. Abkoppelung der Honorare von der Bausumme / Einführung des Baukostenvereinbarungsmodells

Der Entwurf streicht die Kostenermittlung nach verschiedenen Kostenermittlungsarten und ersetzt sie durch das sog. Vereinbarungsmodell auf der Grundlage einer „Kostenschätzung“ bzw. nach Verrechnungseinheiten oder Flächengrößen. Nach dem Entwurf sollen die Vertragspartner bei Vertragsschluss festlegen, welche anrechenbaren Kosten dem Honorar insgesamt zu Grunde zulegen sind.

#### 6. Wegfall der Stundensätze bei Behaltung des Mindestpreischarakters

Die bisherigen Stundensatzregelungen in § 6 HOAI werden ersatzlos gestrichen. Die nach Stunden vereinbarten und berechneten Honorare müssen sich künftig nur im Rahmen halten, der durch die Mindest- und Höchstsätze nach den neuen Tafeln verbindlich wäre.

#### 7. Wegfall der Umbauszuschläge

Die gegenwärtigen Regelungen zum Umbauszuschlag sollen ersatzlos entfallen.

\* Auf Wunsch leiten wir Ihnen gerne den Referentenentwurf zu.