

Newsletter

TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft

Baurecht, Vergaberecht, Immobilienrecht, Architekten- und Ingenieurrecht

Baurecht

Schadensberechnung bei Baumängeln ohne Umsatzsteuer

BGH, U. v. 22.07.2010 - VII ZR 176/09

LEITSATZ

Ein vor der Mängelbeseitigung geltend gemachter Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen der Mängel an einem Bauwerk umfasst nicht die auf die voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten entfallende Umsatzsteuer.

HINWEIS

Die Klägerin hatte gegen den Restwerklohnanspruch der Beklagten mit einem Schadensersatzanspruch wegen baulicher Mängel aufgerechnet. Bei der Schadensberechnung hatte sie dabei im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung neben den für die Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten auch die Umsatzsteuer geltend gemacht, obwohl die Mängelbeseitigung noch nicht in Auftrag gegeben worden war. Der Senat hält mit der vorliegenden Entscheidung nicht mehr an seiner bisherigen Rechtsprechung fest und hält es für gerechtfertigt, zur Vermeidung einer Überkompensation den Umfang des Schadensersatzanspruches stärker als bisher an den Dispositionen auszurichten, die der Geschädigte tatsächlich zur Schadensbeseitigung trifft. Dies gelte jedenfalls für die Umsatzsteuer, die als durchlaufender Posten letztlich keinem der Beteiligten zugutekommt. Dem Geschädigten bliebe es unbenommen, die Mängelbeseitigung durchzuführen, und die tatsächlich aufgewendeten Kosten zuzüglich der Umsatzsteuer geltend zu machen. Der Vorleistungspflicht könne der Besteller dadurch ent-

gehen, dass er den Vorschussanspruch nach § 637 Abs. 3 BGB geltend mache oder ohne Mängelbeseitigung Feststellungsklage erheben könne, um einer drohenden Verjährung des Mängelbeseitigungsanspruches zu entgehen.

Inhalt

Aktuelles aus der Rechtsprechung	1
Nachrichten aus der Bau- und Immobilienwirtschaft	
➤ Neue Mindestlöhne für das Baugewerbe	2
➤ Entwurf für ein Vergabegesetz in Brandenburg	3
➤ Umweltschutzaspekte bei Vergaben	5
➤ Novelle der VOF	7
➤ Neue Informationspflichten	8
➤ Baupreisindex August 2010	11
Rechtsfrage des Monats	4
TSP – Intern	10
Auf einen Blick	
Ablauf des VOF-Vergabeverfahrens	12

Editorial

Die aktuelle Newsletter-Ausgabe 2-2010 informiert Sie über wichtige neue Entscheidungen zum Vergabe-, Bau- und Immobilienrecht.

Hervorzuheben sind insbesondere die Entscheidungen des BGH vom 05.08.2010 und vom 22.07.2010 zum arglistigen Verschweigen von Überwachungsfehlern und zum Anschein einer Bauüberwachungspflichtverletzung durch den Architekten.

In unserer Rubrik „Auf einen Blick“ finden Sie eine Übersicht zum Ablauf des VOF-Vergabeverfahrens. Neu aufgenommen haben wir die Rubrik „Rechtsfrage des Monats“. Schließlich möchten wir auf die Neuerscheinungen unseres Hauses in der Rubrik „TSP-Intern“ hinweisen.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

TSP Theißen Stollhoff & Partner
Rechtsanwaltsgesellschaft

Impressum

TSP Theißen Stollhoff & Partner
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
AG Charlottenburg PR 431 B

Beurkundungspflicht von Bauverträgen?

BGH, U. v. 22.07.2010 – VII ZR 246/08

LEITSATZ

1. Ein Bauvertrag ist gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB beurkundungsbedürftig, wenn er mit einem Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks eine rechtliche Einheit bildet. Eine solche besteht, wenn die Vertragsparteien den Willen haben, beide Verträge in der Weise miteinander zu verknüpfen, dass sie miteinander stehen und fallen sollen. Sind die Verträge nicht wechselseitig voneinander abhängig, ist der Bauvertrag nur dann beurkundungsbedürftig, wenn das Grundstücksgeschäft von ihm abhängt (im Anschluss an BGH, Urteil vom 13.06.2002 - VII ZR 321/00, IBR 2002, 461 = BauR 2002, 1541 = NZBau 2002, 502 = ZfBR 2002, 777).
2. Ein Bauvertrag kann auch dann beurkundungsbedürftig sein, wenn er vor einem Grundstückskaufvertrag geschlossen wird und die Par-

AB 1. SEPTEMBER 2010 GELTEN FÜR DAS BAUGEWERBE NEUE MINDESTLÖHNE

Der bereits in der Tarifrunde 2009 abgeschlossene Tarifvertrag zur Regelung der Mindestlöhne im deutschen Baugewerbe vom 23.05.2009 mit einer Laufzeit bis zum 30.11.2011 sieht eine dreistufige Erhöhung der Mindestlöhne vor. Dieser Tarifvertrag ist durch die Siebte Verordnung über zwingende Arbeitsbedingungen im Baugewerbe vom 24.08.2009 (veröffentlicht im Bundesanzeiger Nr. 128, S. 2996 ff. vom 28.08.2009) für allgemeinverbindlich erklärt worden. Aus diesem Tarifvertrag ergeben sich mit Wirkung zum 01.09.2010 erhöhte Mindestlöhne.

teien des Bauvertrages nicht identisch sind mit den Parteien des bevorstehenden Grundstückskaufvertrages. In diesem Fall ist ein Bauvertrag beurkundungsbedürftig, wenn die Parteien des Bauvertrages übereinstimmend davon ausgehen, dass der Grundstückserwerb nach dem Willen der Parteien des Kaufvertrages von dem Bauvertrag abhängt.

HINWEIS

Die klagende Bauunternehmerin beanspruchte von den beklagten Auftraggebern nach vorzeiti-

ger Beendigung des Bauvertrages den Werklohn abzüglich ersparter Aufwendungen. Dem Auftrag lag ein schriftlicher Bauvertrag zugrunde, wonach der Bauherr kostenfrei zurücktreten konnte, wenn er das für die Bebauung vorgesehene Grundstück nicht erwerben sollte. Zum Erwerb des Grundstückes durch die Auftraggeber kam es nicht. Diese machten daher von ihrem vertraglichen Rücktrittsrecht Gebrauch. Die Klageforderung hing von der Wirksamkeit des Bauvertrages ab. Während das Berufungsgericht den Bauvertrag auch ohne notarielle Beurkundung für wirksam gehalten hatte, zog der BGH eine Beurkundungspflicht und Unwirksamkeit des Bauvertrages in Betracht, weil er mit dem vorgesehenen Grundstückskaufvertrag rechtlich eine Einheit gebildet habe. Die Vereinbarung eines Rücktrittsrechtes stehe der rechtlichen Einheit mit einem anderen Vertrag nicht entgegen. Maßgeblich sei allein die Vorstellung der Bauvertragsparteien, dass der vorgesehene Grundstückserwerb nach dem Willen der Kaufvertragsparteien vom Bauvertrag abhängen, also mit dem Bauvertrag stehen und fallen solle. Hierfür komme es nicht darauf an, ob der Bauvertrag vor dem Grundstückskaufvertrag, gleichzeitig oder später geschlossen wird. Ein derartiger Verknüpfungswille der Parteien komme in Betracht, wenn die Parteien des Bauvertrages und des Kaufvertrages identisch sind oder der Bauunternehmer maßgeblichen Einfluss auf die Durchführung des Kaufvertrages hat. Insofern hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur Neuverhandlung und Neuentscheidung an das Berufungsgericht zurück.

Architektenrecht

Das Koppelungsverbot nach Art 10 § 3 MRVG verstößt nicht gegen die Berufsfreiheit

BGH, U. v. 22.07.2010 - VII ZR 144/09

LEITSATZ

Das Koppelungsverbot ist mit dem Grundgesetz vereinbar.

HINWEIS

Der klagende Architekt beanspruchte aus dem Architektenvertrag eine Restvergütung für nicht erbrachte Leistungen nach den Leistungsphasen 5-9 des § 15 Abs. 2 HOAI a.F., wobei die Partei-

en im Wesentlichen darüber stritten, ob der Architektenvertrag wegen Verstoßes gegen das Kopplungsverbot nach Art 10 § 3 MRVG nichtig ist. Der Beklagte hatte nach einem Baugrundstück gesucht. Der Architekt schlug ein ihm nicht gehörendes Grundstück zur Bebauung vor, führte alle Vorgespräche mit den Grundstückseigentümern, erstellte eine Bauvoranfrage und eine Entwurfsplanung. Ursprünglich wollte der Beklagte den Architekten nur mit den Leistungsphasen 1 - 4 nach § 15 Abs. 2 HOAI a.F. beauftragen. Der Architekt machte aber die weitere Zusammenarbeit davon abhängig, dass er auch mit den Leistungsphasen 5 - 9 beauftragt werde. Der Beklagte beauftragte den Kläger daraufhin mit den Leistungsphasen 1 - 9 gem. § 15 Abs. 2 HOAI a.F. Sodann schlossen der Beklagte und die Grundstückseigentümer in Anwesenheit des Klägers einen notariell beurkundeten Kaufvertrag über das für den Beklagten bestimmte Grundstück. In der Folgezeit kündigte der Beklagte den Architektenvertrag und nahm von der Bebauung des Grundstückes Abstand. Der BGH stellt klar, dass das Kopplungsverbot nach Sinn und Zweck auch für den Fall gilt, dass der Bauwillige den Architekten mit weiteren Leistungen als ursprünglich vorgesehen beauftragt, um sich damit den Erwerb des in Aussicht genommenen Grundstücks zu sichern. Insofern könne auch der Teil des Architektenvertrages wegen Verstoßes gegen das Kopplungsverbot nichtig sein, der in Abhängigkeit vom Grundstückserwerb geschlossen wurde. Im Übrigen verstoße das Kopplungsverbot bei verfassungskonformer Auslegung nicht gegen Art. 14 Abs. 1 GG (Eigentumsschutz), Art. 12 Abs. 1 GG (Berufsfreiheit) oder Art. 3 Abs. 1 GG (Gleichheitssatz).

PRAXISHINWEIS

Derselbe Sachverhalt hatte den BGH schon einmal beschäftigt (vgl. Urt. v. 25.09.2008, VII 174/07, BGHZ 178,130): Art 10 § 3 MRVG sei einschränkend dahin auszulegen, dass das Kopplungsverbot nicht gelte, wenn der Erwerber den Architekten selbst veranlasst habe, das Baugrundstück zu vermitteln und gleichzeitig die Beauftragung des Architekten in Aussicht gestellt habe. Nunmehr stellt der BGH erneut fest, dass das Kopplungsverbot mit dem Grundgesetz vereinbar ist, gelangt aber darüber hinaus auch zur Teilnichtigkeit des Architektenvertrages, wenn der Bauwillige den Architekten unter Verstoß gegen das Kopplungsverbot mit weiteren Leistun-

gen in der Erwartung beauftragt hat, er werde ohne den Abschluss des Vollarchitekturvertrages das Grundstück nicht erhalten.

Referentenentwurf für neues Vergabegesetz in Brandenburg vorgelegt

Der Minister für Wirtschaft und Europaangelegenheiten des Landes Brandenburg hat im August 2010 den Referentenentwurf eines Brandenburgischen Gesetzes für Mindestanforderungen für die Vergabe von öffentlichen Aufträgen (Brandenburgisches Vergabegesetz) vorgestellt. Der Referentenentwurf sieht Regelungen über Mindestarbeitsentgelte und Tariftreue vor und erstreckt die insoweit vorgesehenen Verpflichtungen auch auf Nachunternehmer und Leiharbeitsfirmen. Der Referentenentwurf (Stand 24.08.2010) ist unter www.dstgb-vis.de abzurufen.

Arglistiges Verschweigen unterlassener Bauüberwachung

BGH, B. v. 05.08.2010 - VII ZR 46/09

LEITSATZ

Der Architekt muss dem Auftraggeber bei der Abnahme seines Werkes offenbaren, wenn er Teile der Ausführung des Bauwerkes bewusst vertragswidrig nicht überwacht hat. Unterlässt er dies, so hat er einen Mangel seines Werks arglistig verschwiegen. Unerheblich ist, ob er darauf vertraut, dass der Unternehmer mangelfrei gearbeitet hat.

Baumangel nur ausnahmsweise Anschein für Organisationsverschulden

BGH, U. v. 22.07.2010 - VII ZR 77/08

LEITSATZ

1. Arglistig i.S.d. § 638 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F. handelt nur derjenige, der bewusst einen offenbarungspflichtigen Mangel verschweigt. Ein solches Bewusstsein fehlt, wenn der Mangel von seinem Verursacher nicht als solcher wahrgenommen wird (Bestätigung von BGH, Urteil vom 11.10.2007, VII ZR 99/06, BGHZ 174, 32).

2. Die verjährungsrechtliche Gleichsetzung der Verletzung einer Organisationsobliegenheit durch einen arbeitsteilig tätigen Architekten mit arglistigem Verhalten ist nur dann gerechtfertigt, wenn den Architekten der Vorwurf trifft, er habe mit seiner Organisation die Arglisthaftung vermeiden wollen. Dieser Vorwurf kann sich daraus ergeben, dass er, ohne selbst tätig zu werden, ganz darauf verzichtet, Gehilfen zur Erfüllung seiner Offenbarungspflicht einzuschalten. Er ist auch gerechtfertigt, wenn der Architekt hierfür Personal einsetzt, von dem er weiß, dass es jener Pflicht nicht nachkommen wird oder nicht nachkommen kann, sei es, weil er nicht ausreichend kompetente Gehilfen ausgesucht oder weil er ihnen keine ausreichende Möglichkeit gegeben hat, Mängel wahrzunehmen und pflichtgemäß zu offenbaren. Gleiches gilt, wenn er zwar ein entsprechendes Wissen nicht hat, er aber die Augen vor dieser Erkenntnis verschließt (BGH, Urteil vom 27.11.2008, VII ZR 206/06, BGHZ 179, 55, 63, Tz. 21 f.).

3. Der allein durch einen Baumangel verursachte Anschein einer Bauüberwachungspflichtverletzung kann nur ausnahmsweise den weitergehenden Anschein erwecken, der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt habe seine mit der Bauleitung befassten Mitarbeiter unsorgfältig ausgesucht oder eingesetzt. Ein solcher Anschein entsteht selbst bei schwerwiegenden Baumängeln jedenfalls dann nicht, wenn der sich hieraus ergebende Bauüberwachungsfehler seiner Art nach auch einem sorgfältig ausgewählten und eingesetzten Bauleiter unterlaufen kann (Bestätigung von BGHZ 179, 55, 63 f.).

4. Entfernte Mangelfolgeschäden unterliegen nach dem auf bis zum 31.12.2001 geschlossene Verträge anwendbaren Schuldrecht nicht dem werkvertraglichen Gewährleistungsrecht gemäß §§ 633 ff. BGB a.F. Ersatz für solche Mangelfolgeschäden erhält der Besteller vielmehr nur nach den Grundsätzen der positiven Vertragsverletzung. Dabei handelt es sich um einen Schadensersatzanspruch, auf den der Besteller keinen (abrechnungspflichtigen) Vorschuss beanspruchen kann.

HINWEIS

Die Kläger erhoben als Bauherren am 6.03.2006 Klage gegen den Architekten und den bauausführenden Zimmerer auf Vorschusszahlung zur Beseitigung von Schäden, die durch eine vertragswidrige Befestigung einer als Dampfsperre ein-

gebrachten PVC Folie verursacht wurden. Der Architekt war mit den Planungs- und Überwachungsleistungen für ein Doppelhaus beauftragt worden. Sein mit der Bauleitung beauftragter Mitarbeiter hielt diese Arbeiten für handwerkliche Selbstverständlichkeiten und hatte daher deren Ausführung nicht kontrolliert. Dieses letzte Ausführungsgewerk wurde am 08.01.1997 abgenommen. Die Zimmermannsarbeiten wurden am 10.03.1996 abgenommen. Der BGH zieht zunächst die Verjährung des Anspruchs gegenüber dem planenden und bauüberwachenden Architekten in Betracht. Diesem sei weder das arglistige Verschweigen eines Mangels noch die der Arglist gleichstehende Verletzung einer Organisationsobliegenheit vorzuwerfen. Arglist in diesem Sinne könne nur vorliegen, wenn der Mangel vom Auftragnehmer bewusst verschwiegen wird. Dies setze aber voraus, dass der Mangel als solcher wahrgenommen worden ist. Im vorliegenden Sachverhalt sei aber der Mangel gerade übersehen worden, weil der Architekt und sein Mitarbeiter nach eigenem Vorbringen die Befestigung der Dampfsperre als handwerkliche Selbstverständlichkeit ansahen, die keiner besonderen Überwachung bedurft hätte. Zwar hätte die Anbringung der Dachisolierung überwacht werden müssen, weil sie zu Unrecht als handwerkliche Selbstverständlichkeit angesehen wurde. Diese etwaige Verletzung einer Bauüberwachungspflicht behalte aber nicht automatisch ein der Arglist gleichzusetzendes Organisationsverschulden. Daher sei die fünfjährige Verjährungsfrist nach § 638 BGB a.F. maßgeblich und nicht die dreißigjährige Regelverjährungsfrist nach §§ 638 Abs.1 Satz 1, 195 a.F. Für den Ablauf der fünfjährigen Verjährungsfrist komme es auf den Zeitpunkt der Abnahme der Architektenleistung und damit darauf an, ob dem Architekten die Vollarchitektur einschließlich der Leistungsphase 9 nach § 15 Abs. 2 HOAI a.F. übertragen worden sei. Insofern sei die weitere Aufklärung des Sachverhalts erforderlich und der Rechtsstreit zur Neuentscheidung zurück an das Berufungsgericht zu verwei-

Rechtsfrage des Monats

Wann verjähren Vergütungsansprüche für erbrachte Planungsleistungen? Welche Verjährungsfrist ist maßgeblich? Wann beginnt die Verjährungsfrist?

sen. Über den Anspruch gegen den Zimmerer entscheidet der BGH in der Sache selbst und hält den Anspruch für verjährt. Die Schimmelbildung an den Holzbalken der Dachkonstruktion sei als sog. enger Mangelschaden und nicht als entfernter Mangelfolgeschaden anzusehen. Ein darauf gerichteter Schadensersatzanspruch sei daher ebenso wie ein Anspruch auf Kostenvorschuss innerhalb von fünf Jahren verjährt gewesen.

VERGABE ÖFFENTLICHER AUFTRÄGE - BERÜCKSICHTIGUNG VON UMWELTSCHUTZASPEKTEN

Das Ministerium für Wirtschaft, Mittelstand und Energie, NRW, hat einen Runderlass veröffentlicht zur Berücksichtigung von Aspekten des Umweltschutzes und der Energieeffizienz bei der Vergabe öffentlicher Aufträge (MBI. NRW. 2010 S. 296).

PRAXISHINWEIS

Für Verträge, die vor 2002 geschlossen wurden, galt die dreißigjährige Regelverjährungsfrist wenn ein Mangel der Architektenleistung arglistig verschwiegen wurde, oder wenn sich der Architekt durch eine vorwerfbar unzureichende Organisation der Bauüberwachung bewusst unwissend hielt (§§ 638, 195 BGB a.F.). Demgegenüber gilt nach neuer Rechtslage (§ 634a Abs.3, 195 BGB n.F.) die Regelverjährungsfrist von drei Jahren beginnend mit der Kenntnis durch den Bauherrn, wobei die Frist bei später Kenntnisnahme auch erst nach fünf Jahren ablaufen kann. Für Baumängel und darauf bezogene Planungs- und Überwachungsmängel ist nach wie vor ausschließlich die fünfjährige Verjährungsfrist maßgeblich (§ 638 Nr. 1 Abs. 1 BGB a.F., § 634a Abs.3 n.F.). Daher kommt es für die Architektenhaftung auch nach geltender Rechtslage maßgeblich auf den Vorwurf der Arglist an. Ein gleichzusetzendes Organisationsverschulden ist aber nach der jüngeren restriktiven Rechtsprechung des BGH (IBR 2009,90; IBR 2009,91) erst begründet, wenn der arbeitsteilig tätige Architekt durch sein Verhalten der Offenbarungspflicht und damit seiner Arglisthaftung entgehen möchte, indem er entweder vollkommen darauf verzichtet, hierfür Gehilfen einzusetzen oder bewusst Personal einsetzt, das die Offenbarungspflicht nicht erfüllen wird oder nicht erfüllen kann. Selbst bei schwerwiegenden Baumängeln genügt der daraus abzuleitende An-

schein eines Bauüberwachungsfehlers nicht zur Begründung eines Organisationsverschuldens, wenn der Fehler auch einem sorgfältig ausgewählten und eingesetzten Bauleiter unterlaufen wäre. Die irrtümliche Annahme eines bauleitenden Mitarbeiters, Kontrollen seien nicht erforderlich, begründet keinesfalls den Vorwurf, dass ein nicht hinreichend kompetenter Mitarbeiter mit der Bauleitung beauftragt worden ist.

Für die Verjährung der Ansprüche gegen den Zimmerer würde es nach neuer Rechtslage nicht mehr auf die Unterscheidung zwischen sog. engen und entfernten Mangelfolgeschäden ankommen, weil nunmehr alle durch den Mangel verursachten Schäden der fünfjährigen Verjährungsfrist gem. § 634 a BGB n.F. unterliegen.

Beginn der Verjährungsfristen vor Abnahme

BGH, U. v. 08.07.2010 - VII ZR 171/08

LEITSATZ

Die werkvertraglichen Gewährleistungsansprüche des Bestellers unterliegen auch dann der Verjährungsregelung des § 638 Abs. 1 Satz 1 BGB a.F., wenn sie vor der Abnahme entstanden sind. Die Verjährungsfrist beginnt erst zu laufen, wenn die Abnahme erfolgt oder endgültig verweigert wird (Abänderung von BGH, Urteil vom 30.09.1999, VII ZR 162/97, IBR 2000, 30 = BauR 2000, 128 = NZBau 2000, 22 = ZfBR 2000, 97).

HINWEIS

Die Klägerin verlangte von dem beklagten Architekten Schadensersatz für die mangelhafte Erbringung von Architektenleistungen. Das Berufungsgericht ging von der Verjährung der Klageforderung aus. Der BGH hält die Schadensersatzforderung hingegen nicht für verjährt, weil auch vor Abnahme die fünfjährige Verjährungsfrist nach § 638 BGB a.F. maßgeblich sei. Ohne Abnahme bzw. Abnahmeverweigerung habe aber die Verjährung nicht begonnen.

PRAXISHINWEIS

Der BGH ändert seine bisherige Rechtsprechung, indem er auf werkvertragliche Schadensersatzansprüche für Mangelschäden die fünfjährige Verjährungsfrist nach § 638 Abs.1 BGB und nicht die Regelverjährungsfrist nach § 195 BGB anwendet, selbst wenn der Anspruch schon vor der Abnahme entstanden ist. Danach können aber

Gewährleistungsansprüche, die vor bzw. ohne Abnahmeverweigerung entstanden sind, nicht verjähren. Der BGH sieht darin keine unzumutbare Belastung für den Unternehmer: Bei Durchführung der Mangelbeseitigung erlösche der Nachbesserungsanspruch, sodass die Verjährung bei weiterer Abnahmeverweigerung beginnen könne. Dasselbe gelte für einen etwaigen Kostenerstattungsanspruch. Bei Untätigkeit des Bestellers könne der Unternehmer die Abnahmefiktion nach § 640 Abs. 1 Satz 3 herbeiführen, indem er den Besteller zur Abnahme unter Fristsetzung auffordert. In den seltenen Fällen, in denen die Abnahme weder verlangt noch endgültig verweigert wird, verjähre der Gewährleistungsanspruch eben nicht. Nach Lage des Einzelfalles komme die Verwirkung des Anspruches in Betracht. Der BGH lässt selbst offen, ob diese Grundsätze auch für die Rechtslage nach der Schuldrechtsreform gelten. Dies hänge u.a. anderem davon ab, ob auch die Mangelanprüche nach § 634 n.F. vor der Abnahme entstehen können, wozu sich der Senat bisher nicht geäußert hat.

Vergaberecht

Auslegung des Zuschlags nach einem verzögerten Vergabeverfahren

BGH, U. v. 22.07.2010 – VII ZR 213/08

LEITSATZ

Ein Zuschlag in einem durch ein Nachprüfungsverfahren verzögerten öffentlichen Vergabeverfahren über Bauleistungen erfolgt im Zweifel auch dann zu den ausgeschriebenen Fristen und Terminen, wenn diese nicht mehr eingehalten werden können und der Auftraggeber daher im Zuschlagsschreiben eine neue Bauzeit erwähnt.

HINWEIS

In einem Vergabeverfahren verzögerte sich die Zuschlagserteilung durch ein Nachprüfungsverfahren, das ein Mitbieter beantragt hatte. Im Hinblick darauf war die Bindefrist mehrfach einverständlich zwischen der Beklagten und der Klägerin verlängert worden. Die Klägerin verlangte als Auftragnehmerin von der beklagten Bundesrepublik Deutschland Mehrkosten für zwischenzeitlich gestiegene Materialpreise. Die Beklagte erteilte mit Schreiben vom 14.06.2004 unter Abweichung von dem ursprünglich für den 01.04.2004 vorge-

sehenen Baubeginn den Zuschlag, indem sie in dem Zuschlagsschreiben bereits den 15.06. für den Baubeginn vorsah und daneben um schriftliche Auftragsbestätigung bat. Der BGH legte das Zuschlagsschreiben als unveränderte Annahme des Bieterangebots aus und nicht wie das Berufungsgericht als modifizierende Annahme nach § 150 Abs. 2 BGB. Insbesondere die zeitliche Abfolge spräche gegen die Annahme, die Beklagte habe durch ein neues Angebot die ursprüngliche Bauzeit verbindlich ändern wollen. Ein darauf gerichteter Wille hätte vorausgesetzt, dass das Zuschlagsschreiben vom 14.06. noch vor Baubeginn am 15.06. hätte zugehen und angenommen werden können, womit weder die Beklagte noch die Klägerin ernsthaft haben rechnen können. Die

Antwort zur Rechtsfrage des Monats (S. 4)

Es gilt die Regelverjährungsfrist von drei Jahren nach § 195 BGB, die aber nach § 199 Abs.1 BGB erst mit dem Schluss des Kalenderjahres beginnt, in dem der Vergütungsanspruch fällig geworden ist. Aber wann wird die Vergütung für Planungsleistungen fällig? Nach § 15 Abs. 1 HOAI beginnt die Verjährung erst mit der Erteilung einer prüffähigen Schlussrechnung. Ohne Schlussrechnung kann also regelmäßig keine Verjährung der Vergütungsansprüche eintreten. Wenn sich also ein Architekt mit der Rechnungsstellung Zeit lässt, beginnt die Verjährung des Anspruches nicht. Auch ein längerer Zeitablauf von mehreren Jahren zwischen Beendigung der Leistung und Rechnungsstellung führt grundsätzlich nicht zu einem anderen Ergebnis (vgl. KG, Urteil vom 16.03.2007, AZ: 6 U 48/06). Auch die Verwirkung des Vergütungsanspruches kommt nur unter sehr einschränkenden Voraussetzungen in Betracht, wenn der Anspruch längere Zeit nicht geltend gemacht wurde, der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und darauf vertrauen durfte, dass der Anspruch auch in Zukunft nicht mehr geltend gemacht wird. Allerdings sind Architekten nach § 14 Abs. 2 Ziff. 1 UStG verpflichtet, binnen sechs Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung auszustellen (siehe auch Schreiben BMF vom 24.11.2004 (IV A 5 - S 7280 - 21/04/IV A 5 - S 7295 - 1/04).

Beklagte habe lediglich einen Vorschlag über den neuen Baubeginn unterbreiten wollen, dem die Klägerin zustimmen sollte. Auch mit der Auftragsbestätigung habe die Beklagte nur eine Empfangsbestätigung für den Zugang des Zu-

Vertragsanpassung nicht benachteiligt, insbesondere beinhalte die Vertragsanpassung keine wesentliche Erweiterung des Leistungsumfanges und verschiebe auch nicht das Gleichgewicht der Leistungen zugunsten des Bieters. Wegen der

NOVELLE DER VOF

Mit dem Inkrafttreten der neuen Vergabeverordnung (VgV) am 11.06.2010 ist auch die novellierte VOF in Kraft getreten. Diese ist zwar nicht vollständig neu geregelt worden, es sind jedoch wichtige inhaltliche Änderungen zu beachten. Die Neuregelungen sollen der Vereinfachung und der Transparenz des Vergabeverfahrens dienen.

Der Titel „Vergabeordnung für freiberufliche Leistungen“ ist an die Stelle des Titels „Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen“ getreten. Damit ist jedoch keine Änderung der Stellung der VOF im vergaberechtlichen System eingetreten: die VOF regelt nach wie vor die Vergabe von freiberuflichen Leistungen, deren Auftragswert oberhalb der EU-Schwellenwerte liegt.

Die neue VOF umfasst nunmehr 20 statt 26 Paragraphen, wobei die neuen Regelungen sich an dem Ablauf des Vergabeverfahrens orientieren, was sicherlich zur Übersichtlichkeit führt.

Eine Veränderung erfuhr die Eignungsprüfung. Eigenerklärungen der Bieter sollen nun in den meisten Fällen ausreichen. Außerdem kann der Auftraggeber fehlende Erklärungen und Nachweise nachfordern.

Auch für den Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit sowie der fachlichen Eignung des Bewerbers sind grundsätzlich Eigenerklärungen zu verlangen, die die bislang geforderten Belege wie Bankerklärungen oder Bilanzauszüge ersetzen.

Die neue VOF enthält im Gegensatz zu der bisherigen Fassung detailliertere Vorgaben über den Ablauf des Verfahrens. Der Aufbau ist an die VOL/A angelehnt und insgesamt übersichtlich. Der genaue Ablauf des Verfahrens ist auf S. 12 dieses Newsletters dargestellt.

schlagsschreibens verlangt. Diese Auslegung entspräche dem Bindungswillen der Beklagten, aber auch dem Interesse des Bieters, für den der Vertragsschluss andernfalls ebenso offen bliebe, wenn er das neue Angebot seinerseits nur mit Preisänderungen hätte annehmen wollen. Der Vertrag sei daher durch den Zuschlag zustande gekommen, verpflichte aber die Parteien, sich über eine neue Bauzeit und eine Anpassung der Vergütung in Anlehnung an § 2 Nr. 5 VOB/B zu einigen. Darin läge kein Verstoß gegen das Nachverhandlungsverbot gem. § 24 Nr. 3 VOB/A a.F., ein entsprechender Wille sei dem Auftraggeber nicht zu unterstellen. Im Zweifel könne auch nicht angenommen werden, dass der öffentliche Auftraggeber gegen europarechtliche Vorgaben verstoßen wolle. Die Eröffnung des Wettbewerbs mit allen Bietern im Hinblick auf die neuen Bauzeitumstände wäre nur bei Aufhebung des Verfahrens möglich. In den Fällen nachträglicher Vertragsänderung gehe auch die europäische Rechtsprechung nur in bestimmten Fällen von einer Neuvergabe aus. Im vorliegenden Sachverhalt würden aber andere Bieter durch die

Berechnung und Höhe des Mehrvergütungsanspruches verweist der BGH die Sache an das Berufungsgericht zurück.

PRAXISHINWEIS

Im vorliegenden Fall zeigt sich das Dilemma einer durch Nachprüfungsverfahren verursachten Bauzeitverzögerung. Der BGH setzt seine Rechtsprechung fort, wonach ein Zuschlag regelmäßig so auszulegen ist, dass er sich im Zweifel auch auf die wegen Zeitablaufs obsolet gewordene Fristen und Termine bezieht (BGH, Urteil vom 11.06.2009, VII ZR 11/08). Das Zuschlagsschreiben beinhalte regelmäßig keine Änderung der ursprünglich vorgesehenen Bauzeiten. Die daraus abzuleitende Notwendigkeit einer Vertragsanpassung berücksichtige das Nachverhandlungsverbot gem. § 24 Nr. 3 VOB/A a.F. und entspreche den vergaberechtlichen Grundsätzen nach Europäischem Recht. Ein Zwang zur Aufhebung und Neudurchführung des Verfahrens sei in Anlehnung an die eigene Rechtsprechung des Senats (BGH, Urteil vom 11.05.2009, VII ZR 11/08) jedenfalls nicht anzunehmen, wenn ein

Nachprüfungsverfahren zu einer Bauzeitenverschiebung führt, weil ansonsten die Vergabeverfahren auf Dauer blockiert und das von allen Beteiligten erstrebte Ziel, den ausgeschriebenen Vertrag durchzuführen, verhindert werden könnte. Die Entscheidung folgt damit im Kern praktischen Erwägungen. Die Vergabepaxis kann davon ausgehen, dass die Neufestlegung der Bauzeiten im Zuschlagsschreiben den Vertragsabschluss nicht gefährdet. Über die neuen Bauzeiten und eine bauzeitenbezogene Anpassung der Vergütung ist gegebenenfalls nach Zuschlagerteilung zu verhandeln.

Sind kommunale Wohnungsbau- gesellschaften öffentliche Auftraggeber?

VK Lüneburg, B. v. 25.02.2010 - VgK-82/2009

LEITSATZ

1. Die Frage, ob Merkmale des § 98 Abs. 2 GWB konkret erfüllt sind, ist anhand einer Einzelfallbetrachtung zu entscheiden. Eine Aufgabe im Allgemeininteresse liegt u.a. dann vor, wenn die Aufgabe nicht nur die Förderung des privaten Interesses eines Einzelnen oder einer Gruppe von Personen, sondern das Interesse der Gesamtheit der Bevölkerung zum Gegenstand hat. Entscheidend ist dabei letztlich, ob Gemeinwohlbelange gefördert werden sollen. Bei kommunalen Wohnungsbau- oder Sanierungsgesellschaften ergibt sich das Merkmal des Allgemeininteresses in der Regel aus den rechtlichen Rahmenbedingungen der Einrichtung, die regelmäßig auf die Deckung des Wohnungsbedarfs schwächerer Bevölkerungsschichten ausgerichtet sind.

2. Es gibt keine abschließenden Merkmale, anhand derer die Nicht-Gewerblichkeit verbindlich

NEUE DIENSTLEISTUNGSINFORMATIONSV- VERORDNUNG (DL-INFOV)

Seit dem 17.05.2010 sind die Informationspflichten nach der neuen Dienstleistungsinformationspflichten-Verordnung zu beachten. Sie gilt für alle Personen, die Dienstleistungen erbringen. Sie richtet sich damit auch an freiberufliche Architekten, Ingenieure und Sachverständige.

festzustellen ist, sondern lediglich von der Rechtsprechung festgestellte und hervorgehobene Indizien.

Immobilienrecht

Beschädigung durch Boden- erschütterungen vom Nachbargrundstück

BGH, U. v. 16.07.2010 - V ZR 217/09

LEITSATZ

1. Kommt es im Rahmen von Bauarbeiten an einem Nachbarhaus zu Rissbildungen, so ist der Bauunternehmer nicht zum Ersatz des hieraus entstehenden Schadens verpflichtet, wenn ihm bei den Bauarbeiten weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit im Hinblick auf zu beachtende Sorgfaltsanforderungen zur Last fallen.

2. Werden bei den Rüttelarbeiten die sich aus der einschlägigen DIN-Norm ergebenden Grenzwerte eingehalten, kann ihm ein Verstoß gegen die von ihm zu beachtenden Sorgfaltsanforderungen nicht angelastet werden.

3. Der Bauunternehmer haftet auch nicht unter dem Gesichtspunkt des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs. Dieser richtet sich vielmehr gegen den Eigentümer des Grundstücks, von dem die Störungen ausgehen, regelmäßig also gegen den Bauherrn.

Wirksamkeit von Preisanpassungsklauseln in Erdgas-Sonderverträgen

BGH, U. v. 14.07.2010 – VIII ZR 246/08

LEITSATZ

1. Eine Preisanpassungsklausel, die das im Tarifkundenverhältnis bzw. für die Grundversorgung bestehende gesetzliche Preisänderungsrecht nach § 4 Abs. 1 und 2 AVBGasV bzw. § 5 Abs. 2 GasGVV unverändert in einen formularmäßigen Gassondervertrag übernimmt, also davon nicht zum Nachteil des Kunden abweicht, stellt keine unangemessene Benachteiligung des Sonderkunden im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 oder 2 BGB dar (Bestätigung der Senatsurteile vom 15.07.2009 - VIII ZR 225/07, WM 2009, 1717, und VIII ZR 56/08, WM 2009, 1711).

2. Die von einem Energieversorgungsunternehmen in Erdgassonderverträgen verwendete Klausel

"Der Erdgaspreis ändert sich, wenn eine Änderung der Preise der EWE AG für die Grundversorgung eintritt; es ändert sich der Arbeitspreis um den gleichen Betrag in Cent/kWh, der Grundpreis um den gleichen Betrag in Euro/a. Die Preisänderung wird zu dem in der öffentlichen Bekanntgabe über die Änderung der Erdgaspreise genannten Zeitpunkt wirksam. (...)

Im Falle einer Preisänderung hat der Kunde ein Sonderkündigungsrecht. Der Kunde ist berechtigt, das Vertragsverhältnis mit zweiwöchiger Frist zum Wirksamwerden der Preisänderung zu kündigen."

hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand.

Konkludent vereinbarte Preiserhöhung bei Gas-Sondervertragskunden!

BGH, U. v. 14.07.2010 – VIII ZR 327/07

LEITSATZ

1. Auch bei Sonderkundenverträgen sind konkludente vertragliche Vereinbarungen möglich.
2. Es ist daher auch bei Sonderkundenverträgen interessengerecht, einen einseitig erhöhten Gaspreis nicht mehr auf seine Billigkeit zu überprüfen, wenn der Kunde nach Übersendung einer Jahresabrechnung durch das Versorgungsunternehmen den Gasbezug fortsetzt, ohne die Preiserhöhung in angemessener Zeit zu beanstanden.
3. Eine Bezugskostensteigerung des Versorgungsunternehmens wird durch Vorlage einer Wirtschaftsprüferbestätigung schlüssig dargelegt.
4. Das gesetzliche Preisänderungsrecht gemäß AVBGasV bzw. GasGVV gilt bei Sondervertragskunden nicht.

HINWEIS

Schon mit seinen Entscheidungen vom 15.07.2009 (BGH VIII ZR 225/07 und VIII ZR 56/08) hatte der BGH unter Berücksichtigung von § 307 BGB Preisanpassungsklauseln für wirksam erklärt, wenn sie das gesetzliche Preisänderungsrecht (§§ 4 Abs. 1 und Abs.2 AVBGasV, § 5 Abs. 2 GasGVV) unverändert in einen formularmäßigen Gassondervertrag übernehmen, ohne zum Nachteil des Kunden davon abzuweichen. Nach § 315 BGB stehe sowohl dem Tarifkunden als auch dem Sonderkunden eine Billigkeitsprüfung einseitiger Preisänderungen zu. Zum Nachteil des Kunden vom gesetzlichen Preisände-

rungsrecht abweichende Klauseln seien demgegenüber als unangemessene Benachteiligung anzusehen und damit unwirksam. Auch eine ergänzende Vertragsauslegung zugunsten des Energieversorgungsunternehmens komme nicht in Betracht.

Diese Rechtsprechung setzt der Senat mit den o.g. Entscheidungen v. 14.7.2010 fort. In dem Streitfall zu BGH VIII ZR 246/08 hatte sich das beklagte Energieversorgungsunternehmen bis zum 31.03.2007 in seinen allgemeinen Geschäftsbedingungen ohne inhaltliche Abweichungen auf das Preisänderungsrecht nach § 4 Abs.1,2 AVBGasV bezogen. Der Kunde bestritt die Wirksamkeit der Gaspreisänderung. Ohne Erfolg! Das Preisänderungsrecht sei auch unter Berücksichtigung von § 307 BGB wirksam vereinbart worden, wobei dem Sonderkunden die Billigkeitsüberprüfung nach § 315 BGB offen stehe. Im Folgezeitraum seit April 2007 aber hatte die Beklagte allgemeine Geschäftsbedingungen und ein darin eigenständig formuliertes Preisänderungsrecht verwendet, um dessen Wirksamkeit die Parteien ebenfalls stritten. Insofern hatte der Kläger Erfolg: Aus der verwendeten Klausel ergebe sich nämlich nicht, dass etwaige Preisänderungen der in § 5 Abs.2 GasVV angelegten Billigkeitskontrolle gem. § 315 Abs. 3 BGB unterlägen und damit gerichtlich überprüfbar seien. Die Klausel sei daher nicht hinreichend klar und verständlich und damit unwirksam gem. § 307 BGB. Eine ergänzende Vertragsauslegung käme nur in Betracht, wenn sich andernfalls das Vertragsgefüge völlig einseitig zugunsten des Kunden verschiebe. Dies könne allenfalls erwogen werden, wenn der Kunde in einem langjährigen Gasversorgungsverhältnis den Preiserhöhungen über einen längeren Zeitraum nicht widersprochen habe und sich nunmehr aufgrund erheblich gestiegener Kosten ein erhebliches Missverhältnis zwischen dem Wert der Leistung und dem ursprünglich vereinbarten Preis ergebe.

Auch in dem der Parallelentscheidung BGH VIII ZR 327/07 zugrunde liegenden Sachverhalt stritten die Parteien um die Wirksamkeit einer Preisanpassungsklausel. Zunächst stellt der Senat klar, dass das gesetzliche Preisänderungsrecht nach der inzwischen außer Kraft getretenen AVBGasV zwischen den Vertragsparteien entweder individuell oder auf der Basis wirksam einbezogener allgemeiner Geschäftsbedingungen vereinbart werden müsse. Die AVBGasV sei im Verhältnis zu Sonderkunden nicht von Gesetzes wegen Vertragsbestandteil zwischen den Parteien.

Eine einseitige Preisänderung auf der Basis eines wirksam vereinbarten Preisänderungsrechtes sei aber nicht mehr als unbillig nach § 315 BGB zu beanstanden, wenn die Preisänderung verein-

barung des Preisänderungsvorbehalts kommt eine ergänzende Vertragsauslegung nur unter sehr einschränkenden Voraussetzungen in Betracht. Insofern empfiehlt sich der vollständige

Theißen Stollhoff & Partner
RECHTSANWALTSGESELLSCHAFT



– INTERN –

➤ **Kommentar zur HOAI 2009 erschienen**

Druckfrisch erschienen ist der von RAuN Dr. Theißen mitverfasste Praxiskommentar *Pöhlker Theißen Adrians – HOAI, Honorarordnung für Architekten und Ingenieure*. Das 460-seitige Werk ist im Kommunal- und Schulverlag, Wiesbaden, aktuell erschienen (ISBN 978-3-8293-0896-0).

➤ **Vergaberechtsreform 2010 – Auswirkungen auf Facility Management Vergaben**

In der aktuellen Ausgabe 10/2010 der Fachzeitschrift „Der Facility-Manager“ ist ein ausführliches Interview von RA Dr. Frank Stollhoff zu den Auswirkungen der Vergaberechtsreform 2010 auf die Facility-Services-Branche erschienen. Einen Abdruck dieses Interviews stellen wir Ihnen auf Anfrage gerne zur Verfügung. Bitte kurze E-Mail an Berlin@ts-law.de

➤ **Kommunalrechtliches Forum 2010**

Am 17.11.2010 findet das von der TSP Theißen Stollhoff & Partner Rechtsanwaltsgesellschaft veranstaltete Kommunalrechtliche Forum 2010 statt. Die Fachveranstaltung informiert Sie über die Vergaberechtsreform 2010 und die Novellierungen der VOB/A, der VOL/A sowie der VOF. Des Weiteren erhalten Sie vertiefte Informationen zu Einzelfragen der HOAI 2009. Weitere Details zum Kommunalrechtlichen Forum 2010 werden Ihnen in Kürze bekannt gegeben.

bart worden sei. Dies sei anzunehmen, wenn der Kunde den Gasbezug fortsetzt, ohne eine in der Jahresabrechnung enthaltene Preiserhöhung zu beanstanden. Auch bei Sonderkundenverträgen seien schlüssige vertragliche Vereinbarungen möglich. Im Übrigen habe die Beklagte die Billigkeit der einseitig vorgenommenen Preissteigerungen mit der Weitergabe gestiegener Bezugspreis ausreichend schlüssig begründet, indem sie zur Substantiierung eine Bestätigung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vorgelegt habe.

PRAXISHINWEIS

Die Gasversorger können das Preisänderungsrecht nur wirksam vereinbaren, wenn sie sich ohne inhaltliche Abweichungen auf das gesetzliche Preisänderungsrecht beziehen. Bei unwirksamer

Verzicht auf eigenständige Formulierungen. Bei wirksamer Vereinbarung des Preisänderungsrechtes steht dem Kunden die gerichtliche Billigkeitskontrolle nach § 315 BGB zu. Setzt der Kunde den Gasbezug fort, ohne die wirksame Preiserhöhung als unbillig zu beanstanden, kommt eine gerichtliche Billigkeitsprüfung nicht mehr in Betracht. Darauf bezogene Rückforderungen können daher nur geltend gemacht werden, wenn den Preiserhöhungen in angemessener Zeit widersprochen wurde. Gegen diese Grundsätze der BGH-Rechtsprechung bestehen auch nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG Beschl. v. 07.09.2010 -1 BvR 2160/09 und -1 BvR 851/10) keine verfassungsrechtlichen Bedenken.

Austausch des Vermieters

BGH, U. v. 09.06.2010 – XII ZR 171/08

LEITSATZ

1. Formularmäßige Klauseln, die dem Verwender das Recht einräumen, seine vertragliche Stellung als Vermieter von Gewerberäumen jederzeit auf eine andere Person zu übertragen, stellen nicht generell eine unangemessene Benachteiligung dar. Vielmehr ist, wenn der Mieter Unternehmer ist, eine am Maßstab des § 307 BGB ausgerichtete Prüfung der Umstände des Einzelfalls vonnöten.

2. Dabei ist auf der Vermieterseite ein grundsätzliches Interesse eines gewerblichen, als Gesellschaft organisierten Vermieters anzuerkennen, einen wirtschaftlich für sinnvoll erachteten künftigen Wandel der Rechtsform oder Rechtsinhaberschaft durch die Möglichkeit einer Bestandsübernahme zu erleichtern. Dem wird ein Interesse des Mieters entgegenzuhalten sein, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz des Vermieters zu vergewissern. Dieses Mieterinteresse wird um so eher Beachtung fordern, je stärker das Vertragsverhältnis von einem besonderen Interesse des Mieters an der Person eines bestimmten Vermieters (mit-) geprägt wird. (Fortführung der Urteile vom 29.02.1984 - VIII ZR 350/82 - ZIP 1984, 841, vom 11.07.1984 - VIII ZR 35/83 - ZIP 1984, 1093 und vom 21.03.1990 - VIII ZR 196/89 - NJW-RR 1990, 1076).

Formularmäßiger Ausschluss des Minderungsrechts

OLG Düsseldorf, U. v. 06.05.2010 – 10 U 154/09

LEITSATZ

1. Die Formulklausel in einem gewerblichen Mietvertrag,

"Der Mieter kann gegen die Miete weder aufrechnen noch ein Zurückbehaltungsrecht ausüben oder die Miete mindern. Hiervon ausgenommen sind Forderungen des Mieters wegen Schadensersatz für Nichterfüllung oder Aufwendungsersatz infolge eines anfänglichen oder nachträglichen Mangels, den der Vermieter wegen Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit nicht zu vertreten hat, und andere Forderungen aus dem Mietverhältnis, soweit sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.", hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand.

2. Der Minderungsausschluss gilt auch dann, wenn die mietvertraglichen Beziehungen der Parteien durch Veräußerung und Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag beendet sind.

BAUPREISINDEX AUGUST 2010

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) in Deutschland im August 2010 gegenüber August 2009 um 1,2%. Im Mai 2010 hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich 1,0% betragen. Von Mai 2010 auf August 2010 erhöhte sich der Preisindex um 0,4%.

Die Preise für Rohbauarbeiten und für Ausbauarbeiten stiegen von August 2009 bis August 2010 um jeweils 1,3%. Unter den Bauarbeiten an Wohngebäuden gab es binnen Jahresfrist nennenswerte Preiserhöhungen bei Gerüstarbeiten (+ 3,5%), Zimmer- und Holzbauarbeiten (+ 3,2%), Klempnerarbeiten (+ 3,2%), sowie bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+ 2,7%). Am geringsten stiegen die Preise für Putz- und Stuckarbeiten (+ 0,3%). Preisrückgänge gab es nur bei Stahlbauarbeiten (- 1,3%).

Für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (Mehrfamiliengebäude ohne Schönheitsreparaturen) nahmen die Preise gegenüber dem Vorjahr um 1,6% zu.

Bei den Nichtwohngebäuden erhöhten sich der Baupreisindex für Bürogebäude und der für gewerbliche Betriebsgebäude gegenüber August 2009 um jeweils 1,3%. Im Straßenbau stiegen die Preise um 0,8%.

Auf einen Blick

Ablauf des VOF-Vergabeverfahrens *

1. Anwendungsbereich:

- Nicht eindeutig und erschöpfend beschreibbare freiberufliche Leistung (§ 1 Abs. 1 VOF)
- Schwellenwert 193.000 € (§ 2 Ziff. 2 VgV)

2. Vergabeart: Verhandlungsverfahren mit vorheriger öffentlicher Aufforderung zur Teilnahme (Teilnahmewettbewerb) (§ 3 Abs. 1 VOF)

3. Vergabebekanntmachung: siehe Muster – abrufbar unter <http://simap.europa.eu>

4. Teilnahmeantrag

Frist: Mindestens 37 Tage, bei besonderer Dringlichkeit mindestens 15 Tage, Verkürzung der Fristen bei elektronischer Übermittlung (§ 7 VOF)

Nachweis der finanziellen und wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (§ 5 Abs. 4 VOF):

- Bankenerklärung oder Berufshaftpflichtversicherungsdeckung
- Vorlage von Bilanzen oder Bilanzauszügen, falls deren Veröffentlichung vorgeschrieben
- Erklärung über den Gesamtumsatz und den Umsatz bzgl. der nachgefragten Dienstleistungen (letzte drei Geschäftsjahre)

Nachweis der fachlichen Eignung (§ 5 Abs. 5 VOF, siehe auch § 19 VOF):

- Berufszulassung bzw. Studienbescheinigung u.a.
- Referenzen (letzte drei Jahre)
- Angabe über die technische Leitung
- Erklärungen über die Anzahl der Mitarbeiter und Führungskräfte (der letzten drei Jahre)
- Ausstattung (Geräte etc.)
- Qualitätsmanagement
- Ggf. Kontrollmaßnahmen
- Eventuell beabsichtigte Unterauftragsvergabe

5. Prüfung der Teilnahmeanträge durch den Auftraggeber

- Kriterien:**
- Prüfung der Ausschlusskriterien (§ 4 Abs. 6, Abs. 9 VOF)
 - Fachkunde
 - Leistungsfähigkeit
 - Zuverlässigkeit

6. Bewerberauswahl: Bei hinreichender Anzahl mindestens drei Bewerber (§ 10 Abs. 4 VOF)

7. Auftragsverhandlungen mit den ausgewählten Bewerbern (§§ 11, 20 VOF)

8. Vergabeentscheidung (§ 11 Abs. 5 VOF)

- | | | |
|------------------------------|---|--|
| Kriterien:
(Bspw.) | <ul style="list-style-type: none"> - Qualität - Ästhetik - Umwelteigenschaften - Leistungs-/Ausführungszeitraum oder –frist | <ul style="list-style-type: none"> - Fachlicher und technischer Wert - Zweckmäßigkeit - Kundendienst und technische Hilfe - Preis/Honorar (im Rahmen der HOAI) |
|------------------------------|---|--|

9. Vorabinformation (§ 101a GWB)

10. Mitteilungen (§ 14 VOF)

Bekanntmachungen über vergebene Aufträge (§ 14 Abs. 1 VOF): Zwingende Bekanntmachungspflicht

Nichtberücksichtigung (§ 14 Abs. 5 VOF): Innerhalb von 15 Tagen, nur auf Antrag

Verzicht auf Vergabe (§ 14 Abs. 6 VOF): „Unverzögliche“ Mitteilung