

EDITORIAL

Ein neuer Lehrgang in Modulen ...

wird von unserer Kanzlei ab dem zweiten Halbjahr dieses Jahres durchgeführt. Damit entsprechen wir dem Wunsch nach einem Schulungsformat, in dem sämtliche für die Bau- und Projektleitung relevanten Rechtsfragen des Bau-, Vertrags- und Vergaberechtes umfassend behandelt werden. Nähere Einzelheiten

Rechtsanwalt
Dr. Ulrich
Dieckert



können Sie den Seiten 7 und 8 dieses Newsletters entnehmen. Wird der Lehrgang im Ganzen belegt, erhalten die Teilnehmer nach Abschluss ein Zertifikat unserer Kanzlei, welches vertiefte Kenntnisse im Baurecht bescheinigt.

Neue Erkenntnisse musste auch eine Vergabestelle gewinnen, was das Merkmal der „Unverzüglichkeit“ der Rüge und die Konkretisierungspflichten bei der Anforderung von Nachweisen angeht. Wir haben die wesentlichen Gründe der von uns erstrittenen Erscheidung auf den Seiten 1 und 2 wiedergegeben. Schließlich dürfen wir auch die weiteren Beiträge dieses Newsletters Ihrer Aufmerksamkeit empfehlen.

AUS DEM INHALT:

Abrechnung des gekündigten Pauschalpreisvertrages **Seite 4**

Neu: Modularer Lehrgang zu den 3 Teilen der VOB und zum Bauvertrag **Seiten 7/8**

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Wer gehört zu den „betroffenen Bieter“?

- 1. Das Tatbestandsmerkmal der Unverzüglichkeit der Rüge gemäß § 107 Abs. 3 Satz 1 GWB verstößt gegen Europäisches Recht und ist nicht anzuwenden. Der Referentenentwurf zur Novellierung des GWB bestätigt dies, da es auf die Unverzüglichkeit einer Rüge nicht mehr ankommt (vgl. GWB § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1).**
- 2. Zu den „betroffenen Bieter“, die gemäß § 101a GWB vor Zuschlagserteilung zu informieren sind, gehören auch ausgeschlossene Bieter, sofern der Ausschluss nicht endgültig ist.**

VK Südbayern, Beschluss vom 22.05.2015 - Z3-3-3194-1-13-02/15 (nicht bestandskräftig)

In einem Vergabeverfahren wird die an erster Stelle liegende Bieterin wegen angeblich nicht ausreichender Nachweise ausgeschlossen. Diese am 02.02.2015 mitgeteilte Entscheidung wird von der Bieterin mit Schreiben vom 10.02.2015 gerügt. Die Vergabestelle weist die Rüge mit Schreiben vom 12.02.2015 zurück und erteilt dem zweitplatzierten Bieter mit Telefax vom 19.02.2015 den Zuschlag, ohne die ausgeschlossene Bieterin hierüber zu informieren. In dem am 20.02.2015 eingeleiteten Nachprüfungsverfahren geht es u. a. um die Frage, ob die Vergabestelle ihre Informations- und Wartepflicht gemäß § 101 a GWB verletzt hat und der erteilte Zuschlag deshalb gemäß § 101 b Abs. 1 Nr. 1 GWB unwirksam ist. Die Vergabestelle wendet hierzu ein, die Antragstellerin habe nicht mehr zum Kreis der „betroffenen Bieter“ im Sinne von § 101 a Abs. 1 Satz 1 GWB gehört, weil sie die Ausschlussentscheidung nicht rechtzeitig gerügt habe.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Dies sieht die VK Südbayern anders. Die von der Bieterin acht Tage nach Zugang der Ausschlussentscheidung erhobene Rüge sei rechtzeitig. Aus § 107 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB könne keine Obliegenheit abgeleitet werden, dass Rügen innerhalb von ein bis drei Tagen einzulegen wären. Nach Ent-

scheidungen des EuGH sei es mit dem Gebot eines effizienten Rechtsschutzes nicht zu vereinbaren, wenn der Zugang zu einem Nachprüfungsverfahren von der Anwendung eines unbestimmten Rechtsbegriffs wie „unverzüglich“ abhängt. Die Vergabekammer verweist auch auf den Referentenentwurf zur Novellierung des GWB vom 30.04.2015. Im dortigen § 160 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 GWB wird auf das Merkmal der „Unverzüglichkeit“ verzichtet. Aufgrund ihrer rechtzeitigen Rüge hätte die Bieterin von der Vergabestelle über die beabsichtigte Zuschlagserteilung gemäß § 101a Abs. 1 GWB als „betroffener Bieter“ informiert werden müssen. Nach der Rechtsmittelrichtlinie der EU gilt ein Bieter erst dann nicht mehr als ein betroffener Bieter, wenn er endgültig ausgeschlossen ist. Dies ist aber nur dann der Fall, wenn der Ausschluss dem betroffenen Bieter mitgeteilt wurde und entweder von einer unabhängigen Nachprüfungsstelle als rechtmäßig anerkannt wurde oder keinem Nachprüfungsverfahren mehr unterzogen werden kann. Aufgrund rechtzeitiger Rüge gehörte die Bieterin aber noch zum Kreis der „betroffenen“ Bieter und hätte gemäß § 101 a GWB informiert werden müssen. Da dies nicht erfolgte, ist der Zuschlag unwirksam (GWB § 101 b Abs. 1 Nr. 1).

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Spätestens nach dieser Entscheidung dürfte das Merkmal der „Unverzüglichkeit“ in § 107 Abs. 3 Nr. 1 GWB ausgedient haben. Denn die VK Südbayern kann sich in Fortsetzung ihrer bisherigen Rechtsprechung (vgl. IBR 2015, 26) nunmehr auch auf den Referentenentwurf zum GWB berufen, der dieses Merkmal nicht mehr vorsieht. Interessant ist des Weiteren die Klarstellung, wer zum Kreis der „betroffenen Bieter“ im Sinne von § 101 a GWB gehört. Die Entscheidung hierüber ist nicht Sache der Vergabestellen, sondern der angerufenen Vergabekammern. Insofern kann öffentlichen Auftraggebern nur geraten werden, im Zweifel sämtliche Bieter, die sich am Vergabeverfahren beteiligt haben, über die beabsichtigte Zuschlagsentscheidung gemäß § 101 a GWB zu informieren. ■

IMPRESSUM

Herausgeber, V.i.S.d.P.:
RA Dr. Ulrich Dieckert
WITT ROSCHKOWSKI DIECKERT
Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer

WRD Berlin
Leipziger Platz 15, 10117 Berlin
Telefon: 030 278707
Telefax: 030 278706
E-Mail: berlin@wrd.de

Redaktion/Beiträge:
Dr. Ulrich Dieckert, RA
Bernd Kimmich, RA
Hendrik Bach, RA
Markus Fiedler, RA
Stephan Becker, RA
Dr. Benedikt Overbuschmann, RA
Rebekka Friedrich, RAin
Christian Zeiske, RA
Dr. Annette Funk, StB

Niederlassungen WRD:
WRD Hamburg
Alte Rabenstraße 32
20148 Hamburg
Telefon: 040 180401-0
Telefax: 040 180401-150
E-Mail: hamburg@wrd.de

WRD Schwerin
Dr. Hans-Wolf-Straße 15
19056 Schwerin
Telefon: 0385 59003-0
Telefax: 0385 59003-33
E-Mail: schwerin@wrd.de

WRD Dresden
Königstraße 4, 01097 Dresden
Telefon: 0351 21117-60
Telefax: 0351 21117-77
E-Mail: dresden@wrd.de

WRD Frankfurt a. M.
Friedrich-Ebert-Anlage 56
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069 75699-0
Telefax: 069 75699-105
E-Mail: frankfurt@wrd.de

www.wrd.de
www.bauleiterschulung.de
www.baurecht-wrd.de

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Was sind eigentlich „Nachweise“?

Eine Legaldefinition, was „Nachweise“ im vergaberechtlichen Sinne sind, enthält die VOB/A nicht. Welche Unterlagen neben eigenen Erklärungen als Nachweise beizubringen sind, muss die Vergabestelle in der Bekanntmachung konkretisieren. Unterlässt sie eine Klarstellung, muss sie jeden Nachweis akzeptieren, der in irgendeiner Form mit dem Leistungsgegenstand zusammenhängt.

VK Südbayern, Beschluss vom 22.05.2015
- Z3-3-3194-1-13-02/15
(nicht bestandskräftig)
VOB/A § 6 EG Abs. 3 Nr. 3,
Abs. 9 Nr. 2 Satz 1

In einem Vergabeverfahren wird die an erster Stelle liegende Bieterin wegen angeblich nicht ausreichender Eignungsnachweise ausgeschlossen. Die Bieterin hatte zum Nachweis ihrer Eignung ein TÜV-Zertifikat über ein eingeführtes und angewendetes Qualitätsmanagementsystem für den Geltungsbereich Stahlwasserbautechnik eingereicht, welches bis Dezember 1999 gültig war. Des Weiteren legte sie ein TÜV-Zertifikat über die Konformität der werkseigenen Produktionskontrolle nach DIN EN 1090-1 vor. Die Vergabestelle hielt diese Nachweise für unzureichend. Das Zertifikat über das Qualitätsmanagementsystem sei nicht mehr gültig. Das Zertifikat über die Konformität der werkseigenen Produktionskontrolle würde nur einen Teilbereich abdecken. Die Bieterin reicht nach erfolgloser Rüge Nachprüfungsantrag ein und rügt in diesem Zusammenhang die unklaren Vorgaben der Vergabestelle in Bezug auf die Eignungsnachweise. Die Bekanntmachung enthielt als Mindeststandard: „auditiertes Qualitätsmanagementsystem eingeführt“. In der Aufforderung zur Abgabe eines Angebots wurde verlangt „Nachweis des auditierten Qualitätsmanagementsystems“. Die Bieterin ist der Meinung, dass die von ihr vorgelegten Nachweise diesen unklaren Vorgaben genügen.

DIE ENTSCHEIDUNG DER KAMMER

Die VK Südbayern gibt dem Nachprüfungsantrag statt. Es dürften keine nachteiligen Konse-

quenzen aus der Tatsache gezogen werden, dass das TÜV-Zertifikat über ein eingeführtes und angewendetes Qualitätsmanagementsystem nur bis Dezember 1999 gültig war. Weder in der Bekanntmachung noch in der Angebotsaufforderung sei hinreichend konkretisiert worden, dass die Vergabestelle die Vorlage eines „aktuellen“ oder „gültigen“ Nachweises verlangt. Auch wird nach Ablauf dieser Frist die im Zertifikat enthaltene Aussage, dass ein Qualitätsmanagementsystem „eingeführt“ wurde, nicht plötzlich falsch oder ungültig. Da die Vergabestelle nicht mehr verlangt hat, als den Nachweis eines „eingeführten“ Qualitätsmanagementsystems, konnte die Bieterin annehmen, dass das Zertifikat ausreichend ist. Soweit die Vergabestelle die Bieterin nach Prüfung der Angebote aufforderte, ein „gültiges“ Zertifikat nachzureichen, handelt es sich um eine unzulässige Verschärfung der bekannt gemachten Eignungsnachweise. Auch das von der Bieterin vorgelegte Zertifikat über die Konformität der werkseigenen Produktionskontrolle genügt den unklaren Vorgaben. Da sich diesen weder Inhalt und Umfang des geforderten Qualitätsmanagements noch die Art der Nachweise unter Bezugnahme auf welche Vorschriften konkret entneh-

Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten gehen zulasten der Vergabestelle

men lassen, muss die Vergabestelle jeden Nachweis eines irgendwie gearteten Qualitätsmanagementsystems akzeptieren, das in irgendeiner Form mit dem Leistungsgegenstand zusammenhängt.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Wie so häufig gehen auch im vorliegenden Fall Unklarheiten und Widersprüchlichkeiten in den Vergabeunterlagen zulasten der Vergabestelle. Insofern bestätigt der Beschluss der Vergabekammer nur die ständige Rechtsprechung zu dieser Problematik (vgl. z. B. OLG Düsseldorf, IBR 2013, 104). Es kommt also nicht darauf an, was sich die Vergabestelle bei der Formulierung von Anforderungen denkt. Vielmehr muss sie die Anforderungen auch hinreichend konkretisieren, damit alle Bieter (es kommt hier auf den objektiven Empfängerhorizont an) diese in gleicher Weise verstehen können. ■

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Unberechtigte Mängelrügen: Wer muss die Kosten tragen?

Rügt der Auftraggeber Mängel und erklärt der Auftragnehmer daraufhin in einem Brief, dass er die Kosten der örtlichen Überprüfung in Rechnung stellen wird, wenn die gerügten Mängel nicht vorhanden sind oder von einem anderen Unternehmer zu vertreten sind, muss der Auftraggeber die Kosten für die Überprüfung zahlen, wenn er dem Schreiben des Auftragnehmers nicht widersprochen hat und sich die Mängelrüge später als unberechtigt erweist.

OLG Koblenz, Beschluss vom 04.03.2015
– 3 U 1042/14

Es kommt in der Praxis häufig vor, dass sich Mangelsymptome zeigen, ohne dass eindeutig klar ist, welcher Unternehmer bzw. welches Gewerk für die Mangelerscheinung verantwortlich ist. Kürzlich rief etwa ein Mandant bei uns an, bei dem im Bereich eines Deckenauslasses für die Beleuchtung Wasser aus der Decke tropfte. Als Mangelverursacher kam zunächst der Unternehmer in Frage, der die Fußbodenheizung verlegt hatte. Theoretisch denkbar war es aber auch, dass irgendwo im Bereich der Fassade Wasser eintrat und sich auf der Rohdecke ausbreitete.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

In solchen Fällen der unklaren Mangelverantwortung wendet sich der Auftraggeber in der Regel zunächst einmal an die Firma, bei der die größte Wahrscheinlichkeit besteht, dass diese für den Mangel verantwortlich ist. Das war im Falle unseres Mandanten die Sanitärfirma, die die Fußbodenheizung verlegt hatte.

Diese Firma erklärt in einem Schreiben, dass die Fußbodenheizung vor Inbetriebnahme abgedrückt worden sei und man davon ausgehe, dass man nicht für den Wasseraustritt verantwortlich sei. Sollte sich kein Mangel der Fußbodenheizung bestätigen, würden die Kosten der örtlichen Untersuchung in Rechnung gestellt werden.

Hätte unser Mandant dem nicht widersprochen und hätte sich später herausgestellt, dass ein Mangel des Heizungs-/Sanitärgerwerkes nicht vorliegt, hätte er die Untersuchungskosten tragen müssen. So haben es bereits mehrere Oberlandesgerichte, zuletzt das Oberlandesgericht Koblenz, in dem oben zitierten Beschluss entschieden. Die Argumentation der Gerichte lautete sinngemäß, dass der Auftragnehmer bei Schweigen des Auftraggebers davon ausgehen könne, dass dieser die Kostenübernahme im Fall der unberechtigten Mängelrüge stillschweigend durch Entgegennahme der Leistung (Untersuchung) akzeptiert habe.

Wie verhält man sich als Auftraggeber in so einer Situation? Die richtige Vorgehensweise ist, dass der Auftraggeber der Kostenübernahme widerspricht und den Auftragnehmer darauf hinweist, dass er nach fruchtlosem Fristablauf selbst die Untersuchung und gegebenenfalls die Ersatzvornahme durchführen wird. In dem Schreiben sollte nicht der Hinweis fehlen, dass die hieraus resultierenden Kosten für den Auftragnehmer deutlich höher werden können, als der möglicherweise vergebliche Untersuchungsaufwand, falls die Mängelrüge unberechtigt ist. Der Auftraggeber ist auch berechtigt, so zu handeln, denn der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass ein Auftragnehmer nicht berechtigt ist, Maßnahmen zur Mängeluntersuchung da-

AN kann bei Schweigen des AG von dessen Kostenübernahme ausgehen

von abhängig zu machen, dass der Auftraggeber vorher eine Kostenübernahmeerklärung abgibt (BGH, IBR 2010, 612).

Der Auftragnehmer hat dann die Wahl, ob er trotz des Widerspruchs des Auftraggebers bezüglich der Kostenübernahme die Untersuchung vornimmt und dabei riskiert, auf den Untersuchungskosten sitzenzubleiben, obwohl die Mängelrüge unberechtigt war oder aber keine Untersuchung vorzunehmen und damit zu riskieren, dass der Auftraggeber nach Fristablauf zur Ersatzvornahme schreitet und, wenn sich die Mängelrü-

ge doch als berechtigt erweist, erhebliche Kosten geltend macht.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Zwar darf der Auftragnehmer die Untersuchung von Mängelrügen nicht von einer vorherigen Kostenzusage abhängig machen, aber eine schlichte Ankündigung, man werde die Untersuchungskosten geltend machen, wenn die Mängelrüge unberechtigt war, ist auf jeden Fall zu empfehlen. Wenn der Auftraggeber dieser Kostenübernahme jedoch widerspricht, wird es

in den allermeisten Fällen das Beste sein, trotzdem die Untersuchung durchzuführen und zu überprüfen, ob die Mängelrüge berechtigt ist. Anderenfalls besteht das erhebliche Risiko, später mit Ersatzvornahmekosten belastet zu werden.

Als Auftraggeber sollte man in jedem Falle solchen Kostenankündigungen widersprechen, damit nicht eine stillschweigende Zusage angenommen wird.

Ferner sollte jeder Auftraggeber bedenken, dass auch ohne Kostenankündigung oder bei einem erfolgten Widerspruch jedenfalls dann eine Verpflichtung zur Kostenerstattung besteht, wenn schuldhaft eine unzutreffende Mängelrüge ausgesprochen wurde (BGH, IBR 2008, 144). Das ist etwa dann der Fall, wenn Störungen an einer technischen Anlage, die auf eine vorherige Fehlbedienung zurückgehen, als Mängelrüge geltend gemacht werden. Stellt sich also heraus, dass der Auftraggeber wusste oder wissen musste, dass seine Mängelrüge unberechtigt ist, hat er – unabhängig davon, ob die Geltendmachung von Untersuchungskosten angekündigt wurde oder nicht – dem Auftragnehmer seinen Aufwand zu ersetzen. ■

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Der Dauerbrenner: Zu den Voraussetzungen der Abrechnung eines gekündigten Pauschalvertrages

1. Die Abrechnung der erbrachten Leistungen im Anschluss an eine Kündigung hat auf der Grundlage der Urkalkulation des Auftragnehmers zu erfolgen. Hat der Auftragnehmer den Vertrag nur auf Grundlage überschlägiger Zahlen oder ohne jeder Berechnung seiner Kosten geschlossen, hat er zwecks Bewertung des Anteils der erbrachten Leistungen an der geschuldeten Gesamtleistung nachträglich eine (fiktive) Kalkulation zu erstellen, die zu dem vereinbarten Preis passt und seiner Kostenstruktur möglichst gut entspricht. Dabei kann er sich jedoch darauf berufen, dass alle maßgeblichen Einzelpositionen und Kostenelemente gleichermaßen demselben Prozentsatz, gemessen am üblichen Kostenniveau entsprechen, falls nicht der Auftraggeber nachvollziehbar eine abweichende besondere Kostenstruktur des Auftragnehmers behauptet.

2. Grundsätzlich kann der Wert der erbrachten Leistungen bei fehlender Urkalkulation demnach so berechnet werden, dass der übliche Preis der erbrachten Leistungen ins Verhältnis zum üblichen Preis der vereinbarten Gesamtleistung gesetzt wird und der dabei ergebende Faktor mit dem vereinbarten Gesamtpreis multipliziert wird.

[Amtliche Leitsätze]
 OLG Hamm, Urteil vom 26.02.2015
 – 24 U 56/10

Die Kläger nehmen die beklagte Bauunternehmung auf teilweise Rückzahlung geleisteter Abschlagszahlungen sowie auf Zahlung von Schadensersatz im Zusammenhang mit einem nur teilweise zur Ausführung gekommenen Bauvorhaben in Anspruch. Die Parteien schlossen einen Bauvertrag (ohne Einbeziehung der VOB/B) zur Errichtung eines Einfamilienhauses zu einem „festen“ Pauschalpreis in Höhe von € 230.000,00 brutto. Die Beklagte nahm sodann die Bauarbeiten auf, brach diese aber ab,

**Ausnahme:
 möglich
 bei
 überschlägiger
 Urkalkulation**

nachdem offenbar die Kläger Zahlungen auf die zweite und dritte Abschlagsrechnung erst leisteten, nachdem die Beklagte eine einstweilige Verfügung gemäß § 648 BGB gegen sie erwirkt hatte. Im Zuge der weiteren Bauausführung kam es zu Differenzen über die Qualität der seitens der Beklagten geleisteten Arbeiten. Die Kläger erklärten in der Folge am 09.06.2006 die Kündigung des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrages aus wichtigem Grund. Im Klageweg forderten sie die an die Beklagte geleisteten Abschlagszahlungen in Höhe von € 106.364,97 zurück.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Das OLG gibt der Klage nur in einem geringen Umfang statt. Zunächst hat sich das OLG mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Kündigung der Kläger eine aus wichtigem Grund oder eine freie Kündigung ist. Das OLG nimmt Ersteres an und setzt sich mit den Gründen der Kündigungserklärung auseinander. Gleichwohl ist die Klage nicht erfolgreich, da die Beklagte den Vergütungsanspruch in rechtlicher Hinsicht richtig abgerechnet hat. Diesbezüglich legt das OLG dar, dass nach Kündigung eines Vertrages eine Urkalkulation bzw. eine nachträgliche Kalkulation durch den Auftragnehmer zur Darlegung seiner Vergütung für die erbrachten Leistungen vorzulegen ist. Diesbezüglich führt

das OLG aus, dass auch im Falle des Fehlens einer Urkalkulation vor Angebotsabgabe der Unternehmer berechtigt und verpflichtet ist, nachträglich eine Kalkulation zu erstellen, die plausibel ist und zu den Vertragspreisen passt. Eine solche Kalkulation lag nicht vor. Gleichwohl hat das OLG dem Beklagten eine Brücke gebaut und es ausreichen lassen, dass der Unternehmer - statt eine detaillierte Urkalkulation vorzulegen - behauptet, dass das Preisniveau über alle Einzelleistungen hinweg – gemessen an den üblichen Preisen – gleich hoch

ist. Das danach anzunehmende einheitliche Preisniveau, das einem bestimmten Prozentsatz des üblichen Preises entspricht, ist bei Fehlen einer Kalkulation grundsätzlich der nahe liegendste Maßstab für die Erstellung einer Nachtragskalkulation. Anderes gilt nur dann, wenn dieser nahe liegende Maßstab seitens des Auftraggebers bestritten wird oder nach den Umständen ernsthafte Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die spezielle Kostenstruktur des Unternehmens dazu führen muss, dass es bestimmte Leistungen mit besonders hohem oder niedrigem Aufwand erbringt.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Soweit vorliegend von Interesse beschäftigt sich diese Entscheidung mit der Frage der Abrechnung eines gekündigten Pauschalpreisvertrages. Grundsätzlich bestätigt das OLG die Rechtsprechung des BGH, nach der im Falle der Abrechnung eines gekündigten Vertrages eine nachträgliche Urkalkulation zu erstellen ist. Das OLG versteht diese Rechtsprechung je-

**Grundsatz:
 Abrechnung
 auf Grund-
 lage der
 Urkalkulation**

doch nicht als Dogma, sondern ermöglicht es einem Auftragnehmer, der vor Abgabe seines Angebotes keine Urkalkulation erstellt hat, auf einem einfachen Weg seinen Vergütungsanspruch nachzuweisen. Es lässt ausreichen, dass der Unternehmer zu der Kostenstruktur des Vertrages vorträgt. Diese Entscheidung ist für Auftragnehmer hilfreich, die kleine oder mittelgroße Bauvorhaben durchführen. Insofern berücksichtigt das OLG die Wirklichkeit am Bau. Es ist nicht zu verkennen, dass kleinere Bauunternehmen mit der Erstellung einer aussagekräftigen Kalkulation regelmäßig Schwierigkeiten haben. Trotzdem ist der sicherste Weg in solchen Fällen eine möglichst detaillierte Nachkalkulation des Pauschalpreises. ■

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Rückgabe einer Gewährleistungsbürgschaft

1. Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Bestellers eines Bauvertrages enthaltene Klausel über eine Gewährleistungsbürgschaft „Die Bürgschaft ist zurückzugeben, wenn alle unter die Gewährleistungsfrist fallenden Gewährleistungsansprüche nicht mehr geltend gemacht werden können“ benachteiligt den Unternehmer unangemessen und ist daher unwirksam.

2. Bei Vereinbarung einer Gewährleistungsbürgschaft als Sicherheit für die vertragsgemäße und mängelfreie Ausführung der Leistungen hat der Besteller regelmäßig nach Ablauf der vereinbarten Frist eine Bürgschaft insoweit freizugeben, als zu diesem Zeitpunkt keine durchsetzbaren Gewährleistungsansprüche bestehen.

BGH, Urteil vom 26.03.2015 – VII ZR 92/14

Der Auftragnehmer verlangt vom Auftraggeber Schadensersatz für Avalzinsen, die er wegen der Nichtrückgabe einer Gewährleistungsbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist zahlen musste. Denn der Auftraggeber gab die Bürgschaft aufgrund gerichtlicher Streitigkeiten wegen angeblicher Mängel erst nach mehr als 11 Jahren zurück. Er berief sich dabei auf eine Regelung im Bauvertrag, wonach die Gewährleistungsbürgschaft erst dann zurückzugeben ist, wenn alle unter die Gewährleistungsfrist fallenden Gewährleistungsansprüche nicht mehr geltend gemacht werden können. Das Berufungsgericht gab der Klage im Wesentlichen statt und verurteilte den AG, dem AN die zu viel gezahlten Avalprovisionen zu erstatten. Hiergegen legte der AG Revision ein.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Der Bundesgerichtshof wies die Revision zurück. Er stellte fest, dass sich der AG jedenfalls mit einer teilweisen Freigabe der Gewährleistungsbürgschaft nach Ablauf der Gewährleistungsfrist im Verzug befunden habe. Zwar stünde der Wortlaut

des GU-Vertrages entgegen, wonach die Rückgabe erst erfolgen soll, wenn nach Ablauf der Gewährleistungsfrist keine noch nicht erfüllten Gewährleistungsansprüche mehr bestünden, also der Sicherungszweck vollständig erloschen sei. Diese Regelung ist nach Auffassung des BGH aber AGB-widrig, weil der AN dadurch unangemessen benachteiligt werde. Denn die Klausel lässt die Höhe möglicher noch nicht erledigter Gewährleistungsansprüche völlig unberücksichtigt. So könnte etwa ein ganz geringer Anspruch im Werte von € 1.000,00 ausreichen, um eine Bürgschaft in Höhe von nahezu 1 Mio. € zurückzuhalten, was zu entsprechend hohen Belastungen des AN aufgrund der Avalkosten und der Beeinträchtigung seiner Kreditlinie führen würde. Dem stünde allenfalls das Interesse des AG gegenüber, den AN mit der Zurückhaltung der Bürgschaft zur Erfüllung des berechtigten Anspruches unter Druck setzen können. Es könne dahinstehen, ob ein solches Interesse überhaupt

anerkanntswürdig und schutzwürdig sei. Jedenfalls bei einem groben Missverhältnis zwischen dem berechtigten Anspruch und den entstehenden Nachteilen für den AN wird dieser hierdurch entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Klausel lässt die Höhe von Ansprüchen unberücksichtigt

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Der Bundesgerichtshof hat in den letzten zwei Jahren bereits mehrfach zur Unwirksamkeit von Bürgschaftsklauseln entschieden (siehe die Kommentierungen in den vorangegangenen Newslettern). Dabei ging es immer darum, dass der AN durch eine Übersicherung des AG unangemessen benachteiligt wird. Besonders augenfällig ist dies im vorliegenden Fall, bei dem sich der AG ungeachtet des konkreten Wertes der Mängelansprüche den Einbehalt der gesamten Bürgschaft vorbehalten hatte. An dem Urteil wird deutlich, dass man es bei der Formulierung Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht übertreiben sollte. Im Falle solcher unwirksamen Sicherungsabreden hat der AN das Recht, seine Gewährleistungsbürgschaft vorzeitig zurückzufordern! Der Bürge kann bei Mängeln die Zahlung verweigern. ■

BAUSTELLENRISIKO

Baumaterial entwendet:

Auftragnehmer trägt das Diebstahlsrisiko

Der Auftragnehmer trägt bis zur Abnahme das Risiko der Beschädigung oder Zerstörung der bereits ausgeführten Werkleistung. Das gilt unabhängig davon, ob der Auftragnehmer die Leistung „schützen“ konnte oder nicht. Ausnahmen gelten nur bei Annahmeverzug des Auftraggebers oder wenn eine Anweisung des Auftraggebers zur Beschädigung oder Zerstörung geführt hat.

Für das Baumaterial, welches noch nicht eingebaut ist und auf der Baustelle lagert, gilt im Ergebnis das Gleiche, egal, ob es sich vom Auftragnehmer selbst gekauftes oder vom Auftraggeber beigestelltes Material handelt. Für solches bauseits übergebene Material gilt § 4 Abs. 5 VOB/B, wonach der Auftragnehmer auch die ihm für die Ausführung übergebenen Gegenstände bis zur Abnahme vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen hat. Unabhängig davon, dass ein umfassender Diebstahlschutz praktisch nicht möglich ist, entnehmen die Gerichte aus dieser Vorschrift, dass der Auftragnehmer das Diebstahlsrisiko trägt (so zuletzt: OLG Saarbrücken, Urteil vom 03.12.2014 - 1 U 49/14).

Will der Auftragnehmer diese Risiko nicht übernehmen, muss er bei Vertragsabschluss mit dem Auftraggeber vereinbaren, dass das Diebstahlsrisiko für bauseits gestelltes Material beim Auftraggeber bleibt.

Eine solche Vereinbarung ist auch für Beschädigungen der Leistung durch Dritte sinnvoll, aber schwer zu erreichen.

TERMINE

Veranstaltungen, auf denen Berufsträger unserer Kanzlei im nächsten Quartal als Referenten auftreten

Rechtsgrundlagen für den Einsatz und Abwehr von Drohnen

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert
Termin/Ort: 15.07.2015, Frankfurt/Main
Veranstalter: Simedia

Rechtsfragen der Videoüberwachung

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert
Termin/Ort: 27.08.2015, Düsseldorf
01.09.2015, Berlin
03.09.2015, Hamburg
15.09.2015, Stuttgart
17.09.2015, Nürnberg
22.09.2015, Ismaning
Veranstalter: Ingramm

Planerhaftung im Brandschutz

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert
Termin/Ort: 10.09.2015, Fulda
Veranstalter: BHE Akademie

**„Baurecht intensiv“
Lehrgang zu den drei Teilen
der VOB und zum Bauvertrag**

- 1. Modul: 02.09.2015
- 2. Modul: 03.09.2015
- 3. Modul: 10.09.2015
- 4. Modul: 11.09.2015
- 5. Modul: 16.09.2015

Nähere Einzelheiten siehe Seiten 7 und 8 dieses Newsletters sowie unter www.bauleiterschulung.de

Elektronische Anmeldung unter www.bauleiterschulung.de oder auf dem beigefügten Anmeldebogen

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Schaden bei überschrittener Baukostenobergrenze

Zur Feststellung des Schadens bei einer durch den Architekten verschuldeten Überschreitung einer vereinbarten Baukostenobergrenze ist die Vermögenslage des Bauherrn mit und ohne die Pflichtverletzung des Architekten zu vergleichen.

BGH Urteil vom 21.05.2015
- VII ZR 190/14

Die Bauherren vereinbarten mit dem planenden Architekten eine Baukostenobergrenze von 530.000 Euro. Die vereinbarten Baukosten wurden um 47.667,70 Euro überschritten. Nach Feststellung des Gerichtssachverständigen betrug der Sachwert des Grundstücks inklusive Bebauung zum Abschluss des Verfahrens vor dem Berufungsgericht 520.000 Euro. Das Berufungsgericht sprach den Bauherren Schadenersatz im Umfang der Baukostenüberschreitung zu. Dem Schaden in Höhe der Baukostenüberschreitung stünde kein entsprechender Wertzuwachs gegenüber, weil die Herstellungskosten über dem durch den Sachverständigen festgestellten Wert des bebauten Grundstücks liegen. Die Bauherren müssten sich somit keine mit der Baukostenüberschreitung einhergehenden Vorteile durch entsprechenden Wertzuwachs anrechnen lassen.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Der BGH hob die Entscheidung hinsichtlich der Baukostenüberschreitung auf. Das Berufungsgericht hat zu Unrecht den Schaden in der Summe der Baukostenüberschreitung gesehen und zudem fehlerhaft auf den Sachwert des bebauten Grundstücks abgestellt, um den (fehlenden) Wertzuwachs festzustellen. Richtigerweise muss der Schaden durch den Vergleich der Vermögenslagen, also der Grundstückswert inklusive Bebauung des Bauherrn mit und ohne die Pflichtverletzung des Architekten ermittelt werden. Um einen entsprechenden Vergleich vornehmen zu können, bedarf es neben der

Feststellung des aktuellen Wertes des bebauten Grundstücks zusätzlich der Feststellung, welche Gewerke die Bauherren kostengünstiger gestaltet oder nicht durchgeführt hätten, um die Baukostenobergrenze einzuhalten. Denn erst so kann ein hypothetischer Wert ohne Pflichtverletzung des Architekten ermittelt werden. Die Differenz beider Vermögenslagen bildet den Wertzuwachs ab, der mit der Überschreitung der Baukosten einhergegangen ist. Der Wertzuwachs ist den überhöhten Baukosten als Vorteil gegenzurechnen, so dass der Schaden nur in der Differenz zwischen der Baukostenüberschreitung abzüglich des Wertzuwachses liegt. Der BGH widersprach insofern der Auffassung des Berufungsgerichts, dass ein Vorteilsausgleich

Bauherr muss darlegen, wie er günstiger gebaut hätte

nicht in Betracht komme, wenn der Grundstückswert unterhalb der Herstellungskosten liege. Denn insofern würde dem Architekten im Rahmen der Schadensberechnung das Risiko zugewiesen werden, dass die Herstellungskosten des Gebäudes den Verkehrswert des Grund-

stücks um zumindest diesen Betrag erhöhen, was aber weder im Gesetz noch in den Vereinbarungen der Parteien eine Stütze fand.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Kommt es infolge von schuldhaften Planungs- oder Beratungsfehlern zu einer Überschreitung der im Architektenvertrag vereinbarten Baukostenobergrenze, verstößt der Architekt gegen seine vertraglichen Pflichten und haftet grundsätzlich auf Schadenersatz in Höhe der überschießenden Baukosten. Der Bauherr erleidet jedoch insoweit keinen Schaden, als die zu seinen Lasten gehenden Mehrkosten gleichzeitig zu einer Wertsteigerung des Objekts geführt haben. Der Wertzuwachs wirkt also schadenmindernd. Dem Bauherrn obliegt in diesem Zusammenhang die (schwierige) Darlegung, welche Gewerke er kostengünstiger gestaltet oder gar nicht durchgeführt hätte, um die Baukostenobergrenze einzuhalten. Dies ist erforderlich, damit der Wertzuwachs infolge der Baukostenüberschreitung ermittelt werden kann. ■

Neu: Modularer Lehrgang zu den 3 Teilen der VOB und zum Bauvertrag (Abschluss, Inhalt, AGB-Recht)

Bekanntlich bietet unsere Kanzlei seit Jahren Seminare zu baurechtlichen Themen an. Dabei behandeln wir spezielle Fragestellungen (z. B. Nachtragsmanagement) in eintägigen Schulungen oder informieren über die wesentlichen Inhalte der VOB/B in unserer zweitägigen Bauleiterschulung „Die VOB in der Praxis“. Was bisher fehlte, war ein Schulungsformat, in dem sämtliche für die Bau- und Projektleitung relevanten Rechtsfragen des Bau-, Vertrags- und Vergaberechtes so eingehend wie in den Schwerpunktschulungen behandelt werden.

Aus diesem Grunde haben wir nunmehr einen modularen Lehrgang unter dem Titel „Baurecht intensiv“ aufgelegt, in dem wir zu allen Teilen der VOB (also auch zum Vergaberecht und zu den Allgemeinen Technischen Bedingungen) Stellung nehmen sowie mit den Teilnehmern über Rechtsfragen rund um den Bauvertrag (Abschluss, Inhalt, AGB-Recht) diskutieren. Der Lehrgang besteht aus fünf Modulen, die von den Teilnehmern sowohl als Paket, aber auch als Einzelschulung wahrgenommen werden können. Wird der Lehrgang im Ganzen belegt, erhalten die Teilnehmer nach Abschluss ein Zertifikat unserer Kanzlei, welches vertiefte Kenntnisse im Baurecht bescheinigt. Wird der Lehrgang als Inhouse-Schulung durchgeführt, ist mit der Buchung das Anrecht verbunden, Beratungsleistungen unserer Rechtsanwälte im zeitlichen Umfang von zwei Stunden in einem Zeitraum von drei Monaten nach Durchführung des Lehrganges ohne gesonderte Berechnung in Anspruch nehmen zu können. Dies betrifft insbesondere die Prüfung und Beantwortung von Fragen aus dem Tagesgeschäft per Telefon oder E-Mail sowie die Hilfestellung bei der Formulierung von rechtsrelevantem Schriftverkehr.

SEMINARUNTERLAGEN

Die Teilnehmer erhalten das Handbuch „VOB für Bauleiter“, in dem alle praxisrelevanten Vorschriften der VOB/B erläutert sind. Das Buch enthält darüber hinaus eine umfangreiche Sammlung von Musterbriefen nach jedem Kapitel. Darüber hinaus erhalten die Teilnehmer ein separates Skript zur VOB/A sowie ein Vertragspaket,

das aus einem ausführlichen Bauvertrag (Verhandlungsprotokoll und Zusätzliche Vertragsbedingungen) sowie einem kurzen Bauvertrag für kleinere Aufträge und einer Handlungsanleitung zum Umgang mit den Formularen besteht. Schließlich erhalten die Teilnehmer Entscheidungssammlungen zum Bau- und Vergaberecht.

TERMINE

Der Lehrgang wird erstmalig im September dieses Jahres in unserer Kanzlei durchgeführt. Die Module 1 und 2 finden am 02./03.09.15 statt. Die Module 3 und 4 am 10./11.09.15 und das Modul Nr. 5 am 16.09.15. Diese Module können - wie gesagt - sowohl als kompletter Lehrgang zu einer Gesamtgebühr in Höhe von € 1.450,00 zzgl. USt als auch einzeln (je € 340,00 zzgl. USt.) gebucht werden.

Daneben bieten wir diesen Lehrgang auch als Inhouse-Veranstaltung an, wobei die einzelnen Module zeitlich aufgeteilt werden können.

INHALTE

Was die Inhalte der einzelnen Module angeht, haben wir nachfolgend die jeweiligen Gliederungen abgedruckt. Nähere Einzelheiten können Sie den Seminarankündigungen unter unserer Website www.bauleiterschulung.de entnehmen. Dort informieren wir zu jedem einzelnen Modul über Inhalte und Ziele sowie den konkreten Seminarablauf.

1. MODUL: VERTRAGSABSCHLUSS, SCHRIFTVERKEHR, AGB-RECHT, VOB/A, VOB/C

In diesem Modul steht das Vertragsrecht im Mittelpunkt. Dabei werden zunächst die Grundsätze des Vertragsabschlusses sowie die Tücken der Stellvertretung (z. B. durch Architekten) erörtert. Eine wichtige Rolle spielt das AGB-Recht, welches der Stellung benachteiligender Vertragsbedingungen Grenzen setzt. In diesem Zusammenhang wird auch die Einbeziehung der VOB/B als Vertragsbestandteil erörtert. Auf dieser Grundlage erläutern wir dann einen Musterbauvertrag, bestehend aus einem Verhandlungsprotokoll sowie

Zusätzlichen Vertragsbedingungen. Der Schwerpunkt liegt dabei auf verhandlungstaktischen Fragen, weil die baurechtlichen Inhalte in den nachfolgenden Modulen vertieft werden. Erörtert wird auch die Auslegung des vereinbarten Leistungssoll bzw. das Durchstellen des Bausolls an NU. Der letzte Teil des Seminars befasst sich mit der Vergabe von Bauleistungen nach VOB/A. Dort stehen die Vergabearten, die Eignung der Bieter sowie die Leistungsbeschreibung im Mittelpunkt. Schließlich wird erörtert, wie sich Bieter gegen die Ergebnisse der Angebotsprüfung sowie Zuschlags- und Aufhebungsentscheidungen wehren können.

Gliederung:

- Grundsätze des Vertragsabschlusses
- Der Schriftverkehr
- Das Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
- Bedeutung der VOB/B und VOB/C
- Grundzüge der öffentlichen Auftragsvergabe nach VOB/A

2. MODUL: VERGÜTUNG, NACHTRÄGE, PREISANPASSUNG UND STUNDENLOHNARBEITEN

Im ersten Teil des Seminars werden die Stationen eines technischen Nachtrages behandelt und dargestellt, welche Dokumentationsanforderungen beachtet werden müssen. Dabei werden sowohl die Voraussetzungen der Nachtragsvorschriften der VOB/B erläutert als auch die einzelnen Vertragstypen (EP-Vertrag, Detail-Pauschal- und Global-Pauschalvertrag) und die daraus folgenden Risikoweisungen besprochen. Anhand konkreter Beispiele wird dargelegt, nach welchen Grundsätzen ein Bauvertrag ausgelegt werden muss, wenn Bausollbestimmungen unklar oder widersprüchlich sind. Schließlich werden die Preisanpassungsvorschriften bei Mengenabweichungen im Einheits- bzw. Detail-Pauschalvertrag nach § 2 Abs. 3 und Abs. 7 VOB/B erörtert. Auch die Anspruchsberechnung wird erläutert. Hier kommt der Auftragskalkulation, die analog fortzuschreiben ist, entscheidende Bedeutung zu.

Fortsetzung auf Seite 8

WWW.BAULEITERSCHULUNG.DE

Fortsetzung von Seite 7:

Anhand konkreter Beispiele aus der Praxis wird dargelegt, welche Voraussetzungen eine plausible Nachtragskalkulation erfüllen muss. Schließlich werden die Voraussetzungen für eine rechtssichere Abrechnung von Stundenlohnarbeiten dargelegt.

Gliederung:

- Stationen eines technischen Nachtrages/ Erkennen der Fallstricke und organisatorische Vorsorge/Dokumentation
- Die Leistungsbestimmungsrechte des Auftraggebers
- Die Nachtragsvorschriften der VOB/B
- Vertragstypen und Risikozuweisungen
- Die zentrale Bedeutung der Auslegung des Bauvertrages
- Fallbeispiele zur Auslegung des Bauvertrages bei Widersprüchen/Unklarheiten
- Die Berechnung der Nachtragsansprüche der Höhe nach
- Leistung ohne Anordnung oder unter eigenmächtiger Abweichung vom Auftrag
- Die Preisanpassungsvorschriften der VOB/B beim Einheitspreisvertrag
- Preisanpassung beim Detail-Pauschalpreisvertrag
- Stundenlohnarbeiten

3. MODUL: STÖRUNGEN IM BAUABLAUF

Im ersten Teil des Seminars wird anhand von Beispielen erklärt, unter welchen Voraussetzungen ein Auftragnehmer in Verzug mit der Leistung gerät. Dabei wird zwischen der Qualität von im Vertrag vereinbarten Fristen anhand § 5 VOB/B differenziert. Im Anschluss werden typische Behinderungen, die zu einer Bauzeitverlängerung und Mehrkostenansprüchen führen, besprochen. Hierbei liegt der Fokus auf der ordnungsgemäßen Dokumentation der jeweiligen Behinderung und ihrer konkreten Auswirkungen auf den Bauablauf. Zentral ist dabei die Vorschrift in § 6 Abs. 1 VOB/B, die eine schriftliche Behinderungsanzeige erfordert. Im zweiten Seminarteil wird behandelt, welche Kosten bei Behinderungen entstehen und welche rechtlichen Anspruchsgrundlagen existieren. Den Teilnehmern wird auch das baubetriebliche Rüstzeug für die Darlegung und Berechnung solcher Ansprüche anhand von Beispielen vermittelt. Schließlich geht es um die Frage, unter welchen Voraussetzungen der AN zu einer Beschleunigung ver-

pflichtet und was bei einer Beschleunigungsvereinbarung zu beachten ist.

Gliederung:

- Verzug und Behinderung/Begriffe
- Ansprüche des AG bei Verzug des AN mit der Leistung
- Typische Behinderungen aus dem Verantwortungsbereich des AG
- Die Behinderungsanzeige des AN nach § 6 Abs. 1 VOB/B
- Mehrkosten bei Behinderung
- Die Ansprüche des AN bei Behinderungen aus dem Verantwortungsbereich des AG
- Dokumentationspflichten des AN bei Behinderungen
- Beschleunigungsanordnungen und Beschleunigungsvergütung

4. MODUL: MÄNGEL, ABNAHME, VERJÄHRUNG, BEWEISSICHERUNG

Das Seminar beschäftigt sich mit einem der wichtigsten Themen des privaten Baurechts, nämlich der Mangelhaftigkeit der Leistung. Die Mängelrechtsprechung der Gerichte ist in den vergangenen Jahren immer strenger geworden. Die Vermeidung von Mängeln durch Kenntnis aller Vertragsinhalte und -regelungen hat daher erheblich an Bedeutung gewonnen. Da es ein mangelfreies Bauwerk nicht gibt, muss der Bau- und Projektleiter mit den VOB/B- und BGB-Regelungen sicher umgehen können. Zunächst werden daher eingehend die rechtlichen Grundlagen vermittelt, insbesondere der Mangelbegriff und die Mängelansprüche des AG vor und nach der Abnahme besprochen. Sodann geht es um die Pflicht zur Prüfung und Anmeldung von Bedenken sowie die Gewährleistungsfristen. Im zweiten Teil des Seminars erörtern wir den praktischen Umgang des Bau- und Projektleiters mit den VOB/B- und BGB-Regelungen. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Frage, wie die Parteien während der Bauausführung oder im Gewährleistungsstadium mit streitigen Mängeln umgehen sollten, um Kündigungen, Leistungsverweigerungsrechte oder Ersatzvornahmen zu vermeiden.

Gliederung:

- Abnahme und Abnahmewirkungen
- Der Mangelbegriff nach § 13 Abs. 1 VOB/B
- Abgrenzung Mangelhaftigkeit/Abnutzung/Verschleiß

- Mängelansprüche nach der Abnahme
- Besonderheiten vor der Abnahme (§ 4 Abs. 7 VOB/B)
- Die Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht des AN nach § 4 Abs. 3 VOB/B
- Gesamtschuldnerische Haftung zwischen Bauunternehmen und Architekt
- Verjährungsfristen für Mängelansprüche
- Beweissicherung

5. MODUL: KÜNDIGUNG, ABRECHNUNG UND ZAHLUNG, SICHERHEITABSCHLUSS, BAUHANDWERKERSICHERHEIT

Im ersten Teil des Seminars geht es schwerpunktmäßig um die Kündigung durch den AG. Hier sind fundierte Kenntnisse unerlässlich, denn im Kündigungsfall ist eine spätere rechtliche oder gerichtliche Auseinandersetzung wahrscheinlich. Wir zeigen auf, welche Risiken die Kündigung für den AN, aber vor allem auch für den AG birgt. Die Abrechnung und die Zahlung von Bauleistungen werden im zweiten Teil des Seminars erörtert. Dabei befassen wir uns zunächst mit der Frage, unter welchen Voraussetzungen Abschlags- und Schlussrechnungen prüfbar sind, insbesondere welche Nachweise der AG fordern kann. Wir legen dar, wie der AN zeitraubenden Streit und Beweisschwierigkeiten bei Aufmaßdifferenzen vermeiden kann. Daneben werden natürlich auch die klassischen Themen wie Zahlungsfristen, Verzug und die Schlusszahlungserklärung behandelt. Im dritten Teil stehen die Sicherheiten für den AG und den AN im Fokus. Dass AG Sicherheiten häufig nicht freiwillig zurückgeben, steht für viele Bauunternehmen auf der Tagesordnung. Wie der AN sich hier zur Wehr setzen kann, werden wir im Detail erörtern. Den Abschluss des Seminars bildet das Thema Bauhandwerkersicherheit gemäß § 648 a BGB. Wir besprechen den Sinn und Zweck dieser Vorschrift, aber auch deren praktische Bedeutung als (einziges?) wirksames Druckmittel des AN.

Gliederung:

- Kündigungsrechte des AG nach § 8 VOB/B
- Kündigung durch den AN (§ 9 VOB/B)
- Abrechnungs- und Aufmaßbestimmungen (§§ 14 und 16 VOB/B)
- Sicherheiten für den AG (§ 17 VOB/B)
- Sicherung der Werklohnforderung des AN nach § 648 a BGB