

EDITORIAL

Kein Projekt ist ohne Risiken ...

... man muss sie nur beherrschen können! Dies meint Herr Dipl.-Ing. Helmut Kölzer, der für den Baukonzern Hochtief in den letzten Jahren 115 Projekte im Werte von über 1,2 Mrd. Euro abgewickelt hat. Wir haben Herrn Kölzer zum Thema Risikomanagement interviewt (S. 8) und zu unserem nächsten Unternehmer-



Rechtsanwalt
Dr. Ulrich
Dieckert

gespräch am 25.11.2008 als Referenten eingeladen.

Risikant sind auch Abreden auf dem Bau, die Werkleistung ohne Stellung einer Rechnung zu vergüten, wenn es später zu Mängeln kommt. Wir haben hierzu eine aktuelle Entscheidung des BGH (siehe rechts) kommentiert und auch sonst wieder interessante Entscheidungen zum Baurecht in diesem Newsletter besprochen.

Risikovermeidung lässt sich auch dadurch betreiben, dass man seine verantwortlichen Mitarbeiter regelmäßig schulen lässt. Wir bieten deshalb wieder eine Reihe von Sammel Schulungen im 4. Quartal 2008 und 1. Quartal 2009 an (vgl. S. 7), zu denen Sie sich auf dem beigegeführten Formular anmelden können.

AUS DEM INHALT:

Aktuelle Schulungen	Seite 7
Interview mit Dipl.-Ing. Kölzer	Seite 8

AKTUELLES

Mängelhaftung trotz „Ohne-Rechnung-Abrede“

Hat der Unternehmer seine Bauleistung mangelhaft erbracht, so handelt er regelmäßig treuwidrig, wenn er sich zur Abwehr von Mängelansprüchen des Bestellers darauf beruft, die Gesetzeswidrigkeit der „Ohne-Rechnung-Abrede“ führe zur Gesamtnichtigkeit des Bauvertrages.

BGH, Urteil vom 24.04.2008 – VII ZR 42/07

Der Auftragnehmer (AN) und der Auftraggeber (AG) haben bei Abschluss eines Werkvertrages vereinbart, dass der AN für die Ausführung seiner Leistungen ohne Stellung einer Rechnung vergütet werden soll, um so der Steuerlast zu entgehen.

An dem Bauvorhaben sind jedoch Mängel aufgetreten, die der AN nicht beseitigt hat. Der AG verklagt den AN auf Zahlung der Ersatzvornahmekosten. Der AN meint, er habe die Mängel nicht beseitigen müssen, da der Werkvertrag aufgrund der „Ohne-Rechnung-Abrede“ gegen das Schwarzarbeitsverbot verstoße und deshalb insgesamt nichtig sei.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Der AN wird zur Zahlung der Ersatzvornahmekosten verurteilt. Das Gericht stellt zwar fest, dass die „Ohne-Rechnung-Abrede“ der Steuerhinterziehung diene und damit wegen Verstoß gegen ein gesetzliches Verbot nichtig ist (§§ 134, 138 BGB). Ob aus diesem Grund aber auch der gesamte Vertrag nichtig ist (§ 139 BGB), entscheidet das Gericht nicht, da es hierauf nicht ankomme. Denn der AN verstoße nach Auffassung des Gerichts in jedem Fall gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn er sich auf die Gesamtnichtigkeit des Vertrages beruft und deshalb die Mängelbeseitigung verweigert. Entscheidend sei in diesem Zusammenhang, dass im Falle der Nichtigkeit eines Vertrages dieser an sich rückabzuwickeln wäre. Diese normalerweise gebotene Rückabwicklung versage aber regelmäßig in den Fällen, in denen sich die geschuldete Leistung in

einem Bauwerk verwirklicht hat und deshalb nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll zurückgewehrt werden kann. Vielmehr wird der Auftraggeber daher in aller Regel das mangelhafte Werk behalten wollen bzw. müssen, aber eben Nachbesserung bzw. Mängelbeseitigung verlangen. Diese besondere Interessenlage, wonach der AG auf die Wahrnehmung seiner Gewährleistungsrechte angewiesen ist, war für den AN offensichtlich. Trotz der Kenntnis der nichtigen Abrede, die auch seinem eigenen gesetzwidrigen Vorteil dient, hat er die Bauleistungen erbracht. Er verhält sich daher widersprüchlich und treuwidrig, wenn er

sich auf die Nichtigkeit der Abrede beruft, um nicht für die Mangelhaftigkeit seiner Leistungen einstehen zu wollen. Der AN ist in dieser Situation nicht schutzwürdig.

Gewährleistungspflicht besteht auch bei Schwarzarbeit!

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Die Haftung des AN bleibt also auch bei einer „Ohne-Rechnung-

Abrede“ unberührt, und zwar ungeachtet der Frage, ob der gesamte Bauvertrag nichtig ist. Trotz Schwarzarbeit kann ein AG bei Mängeln Gewährleistungsansprüche sowie Schadensersatz geltend machen. Dies gilt nach der vorliegenden Entscheidung jedenfalls dann, wenn eine Rückabwicklung des Vertrages nicht in Betracht kommt, was allerdings bei Bauwerken regelmäßig der Fall sein dürfte. Der BGH hat im Übrigen in einer Entscheidung bestätigt (Urteil vom 24.04.2008 - VII ZR 140/07), dass die vorgenannten Grundsätze auch gegenüber Ingenieuren anzuwenden ist, wenn sich deren Leistungen in einem Bauwerk verkörpert. Von der Vereinbarung, die Werkleistungen ohne Stellung einer Rechnung zu vergüten, ist aber sowohl AN als auch AG schon deshalb abzuraten, weil damit der Tatbestand der Steuerhinterziehung erfüllt ist und die Abrede demnach auch strafrechtliche Konsequenzen zur Folge haben kann. Im Übrigen ist in der Praxis zu beachten, dass auch ein lediglich aus Gefälligkeit leistender Werkunternehmer bzw. Architekt nach der Rechtsprechung ebenso für Mängel haftet, wie ein AN der vertraglich gebunden ist. ■

Richtiger Weg bei Änderungskündigung

Die Kündigung eines Arbeitnehmers ist immer ein heikles Thema. Das Bundesarbeitsgericht bemüht sich, so viele Fallstricke wie möglich für den Arbeitgeber auszulegen.

Nach einer neueren Entscheidung des BAG kommt eine so genannte Änderungskündigung nur dann in Betracht, wenn der Arbeitgeber nach dem abgeschlossenen Arbeitsvertrag keinerlei Möglichkeit hat, dem Arbeitnehmer die andere Tätigkeit schon bereits aufgrund des „Direktionsrechts“ anzuweisen. Gibt also der Arbeitsvertrag dem Arbeitgeber das Recht, auch andere Arbeitsaufgaben zuzuweisen, dann muss der Arbeitgeber die andere Tätigkeit schriftlich anweisen. Wenn der Arbeitnehmer sich dann weigert, diese andere Tätigkeit auszuführen (indem er etwa nicht zur Arbeit erscheint), dann kann der Arbeitgeber – nach vorheriger schriftlicher Abmahnung – eine ganz normale verhaltensbedingte Kündigung aussprechen. Wenn der Arbeitgeber diese feinen Unterschiede nicht beachtet und statt dessen die Kündigung für den Fall androht, dass der Arbeitnehmer sich nicht mit der Aufnahme der geänderten Tätigkeit einverstanden erklärt (so genannte Änderungskündigung), dann ist dies der falsche Weg und eine solche Änderungskündigung ist unwirksam.

Vielen GmbH's droht Ordnungsgeld!

Der Jahresabschluss der kleinen GmbH muss bis zum 30.11. des folgenden Geschäftsjahres festgestellt sein und bis zum Jahresende ins bundesweite elektronische Unternehmensregister eingestellt werden. Viele Firmen nehmen die Veröffentlichungspflicht nicht ausreichend ernst. Das Bundesamt für Justiz hat daraufhin bereits zahlreiche Ordnungsgeldverfahren eingeleitet. Das Ordnungsgeld beträgt in der Regel € 2.500,00. Aus diesem Grund sollten Sie als Geschäftsführer die Veröffentlichung Ihres Jahresabschlusses selbst in die Hand nehmen oder kontrollieren, um solche Überraschungen zu vermeiden.

WICHTIGE GESETZESÄNDERUNGEN FÜR UNTERNEHMER

Reform des GmbH-Rechts: Was ändert sich?

Es stehen weit reichende Änderungen des GmbH-Rechts bevor. Im Juni hat der Bundestag nach langen Vorarbeiten das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und der Bekämpfung von Missbräuchen (kurz MoMiG) beschlossen. Das Gesetz ist Ende September vom Bundesrat gebilligt worden und wird voraussichtlich am 01.11.2008 in Kraft treten.

Das Gesetz wird als umfassendste Reform des GmbH-Rechts angekündigt, die es bisher gegeben hat. Das Hauptziel der Reform ist es, GmbH-Gründungen zu beschleunigen und zu entbürokratisieren.

WICHTIGE ÄNDERUNGEN IM ÜBERBLICK

Eine der wichtigsten Änderungen ist die Einführung einer so genannten Unternehmersgesellschaft, die auch als „Mini-GmbH“ bezeichnet wird. Es handelt sich um eine Einstiegsvariante der GmbH, die ohne Mindeststammkapital gegründet werden kann. Die Unternehmersgesellschaft darf ihre Gewinne nicht voll ausschütten und soll auf diese Weise nach und nach das bei der normalen GmbH erforderliche Mindeststammkapital ansparen. Das Mindeststammkapital der normalen GmbH wird – entgegen dem ursprünglichen Gesetzesentwurf – nicht auf € 10.000,00 herabgesetzt, sondern bleibt bei € 25.000,00. Begründet wird dies damit, dass eine Herabsetzung aufgrund der Einführung einer ohne Stammkapital zu gründenden Unternehmersgesellschaft nicht erforderlich sei. Für unkomplizierte Standardgründungen enthält das GmbHG in seiner Anlage ein Musterprotokoll. Dort werden Gesellschaftsvertrag, Geschäftsführerbestellung und Gesellschafterliste zusammengefasst. Wenn das Musterprotokoll verwendet wird, kann die Gründung der GmbH in einem vereinfachten Verfahren erfolgen und kostet weniger. Außerdem soll die Registereintragung dadurch beschleunigt werden, dass das Eintragungs-

verfahren von etwaig verwaltungsrechtlich erforderlichen Genehmigungen abgekoppelt wird. Denn bisher hat das langsamste Verfahren das Tempo bestimmt. Auch bei einem genehmigungspflichtigen Unternehmensgegenstand (z. B. Bauträger nach § 34 c GewO) kann die Eintragung ins Handelsregister zukünftig also erfolgen, bevor die erforderliche Genehmigung vorliegt. Beim Registergericht müssen keine Genehmigungsurkunden mehr eingereicht werden. Eine weitere Vereinfachung liegt darin, dass die Gesellschafter über die Höhe der Stammeinlagen zukünftig flexibler bestimmen können. Bislang musste die Stammeinlage mindestens € 100,00 betragen und durfte nur in Einheiten aufgeteilt werden, die durch 50 teilbar sind. Jeder Ge-

schäftsanteil muss jetzt nur noch auf einen Betrag von mindestens einem Euro lauten. So können die vorhandenen Anteile leichter gestückelt werden.

Wie sich aus dem Titel des Gesetzes ergibt, liegt ein weiteres Ziel in der Bekämpfung von

Missbräuchen. So werden zum Beispiel die Ausschlussgründe für Geschäftsführer erweitert und der Schutz der Gläubiger in Fällen der Krise und Insolvenz der Gesellschaft verbessert. Bei einer Geschäftsführerlosigkeit werden die Gesellschaften stärker in die Pflicht genommen.

Insgesamt soll die Attraktivität der GmbH als Rechtsform – gerade im europäischen Wettbewerb – erhöht werden. Hierdurch soll auch der Vormarsch von EU-Auslandsgesellschaften, wie zum Beispiel der englischen Limited, gestoppt werden. Hier kann die neu eingeführte Unternehmersgesellschaft zukünftig eine echte Alternative darstellen. Dies gilt vor allem, wenn das nötige Stammkapital für eine klassische GmbH nicht aufgebracht werden kann oder das Geld anders investiert werden soll. Ob sich die Unterversion zur normalen GmbH durchsetzt und wie sich deren Image entwickelt, bleibt abzuwarten.

Erleichterung und Beschleunigung von GmbH-Gründungen

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Mangel trotz Erfüllung der Beschaffenheitsvereinbarung?

Die Mangelfreiheit eines Bauwerkes ist nicht allein gegeben, weil die vertraglichen Beschaffenheitsvereinbarungen erfüllt werden. Fehlt dem Bauwerk die Verwendungseignung für den nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch, liegt ein Mangel selbst dann vor, wenn die anerkannten Regeln der Technik eingehalten worden sind.

OLG Oldenburg, Urteil vom 07.12.2006
– 8 U 182/06

Der Auftragnehmer (AN) verpflichtet sich zur Errichtung eines Hähnchenmaststalls. Gegen den Werklohnanspruch macht der Auftraggeber (AG) ein Zurückbehaltungsrecht wegen Mangelhaftigkeit der Leistung geltend.

Der vom Gericht beauftragte Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass es im Stall zu übermäßiger Kondenswasserbildung kommt, weil die Fugen zwischen den Dämmplatten nicht abgedichtet worden sind. Eine solche Abdichtung ist erforderlich, weil beim Betrieb von Hähnchenmastställen durch deren Lüftung ein Unterdruck entsteht. Der AN verteidigt sich mit der unstreitigen Behauptung, dass in der damals gültigen Montageanleitung des Herstellers der Dämmplatten eine Abdichtung nicht vorgesehen war und darüber hinaus eine solche Abdichtung im Leistungsverzeichnis nicht als geschuldete Leistung aufgeführt worden ist.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Trotz der Argumente des AN geht das Gericht von einer mangelhaften Leistung aus. Auch wenn das Leistungsverzeichnis nicht ausdrücklich das luftdichte Verschließen der Fugen zwischen den Dämmplatten vorgeschrieben habe, schulde der AN ein funktionstaugliches Bauwerk für den vertraglich vorausgesetzten Gebrauch. Fehle diese, liege selbst bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik ein Mangel vor. Das Gericht argumentiert ferner damit, dass der AN aufgrund der Bestandteile des Bauvertrages wusste, dass die Stahlhallen zum Be-

trieb von Hähnchenmastställen bestimmt waren. Damit war die vertraglich vorausgesetzte Verwendung bestimmt. Auch komme es nicht auf die Montageanleitung des Herstellers der Dämmplatten an, da sich der AN auf diese – gerade bei einem speziellen Bauwerk – nicht verlassen dürfe.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Die Entscheidung basiert auf dem funktionalen Mangelbegriff, der vom BGH in ständiger Rechtsprechung zugrunde gelegt wird (BGH, Urteil vom 08.11.2007 – VII ZR 183/05).

Der AN darf sich danach nicht darauf berufen, dass notwendige Leistungen, die für ein funktionstaugliches Werk notwendig sind, im detaillierten Leistungsverzeichnis nicht beschrieben wurden. Die Entscheidung ist deswegen problematisch, weil selbstverständlich auch der AG bzw. dessen Planer, der das Leistungsverzeichnis anhand der Ausführungsplanung erstellt hat, wusste, welcher Verwendungszweck beabsichtigt war. Deshalb stellt sich die Frage, weshalb der AN bemerken musste, was dem Erfüllungsgehilfen des AG (Planer), der sich im Zweifel monatelang mit dem Bauvorhaben beschäftigt hat, offensichtlich entgangen war. Sachgerechter wäre es deshalb, zunächst zu prüfen, ob der AN gegen Prüfungs- und Bedenkenhinweispflichten nach § 4 Nr. 3 VOB/B verstoßen hat, als er die Leistungen wie ausgeschrieben ausführte. Ist das zu verneinen, wäre er nach § 13 Nr.

Wann liegt eine mangelhafte Leistung des AN vor?

3 VOB/B von der Mängelhaftung befreit. Andernfalls würde er in Höhe seiner Mitverschuldensquote für den entstandenen Schaden haften. Die Haftungsquote des AN dürfte bei einem primären Planungsverschulden des Architekten im Regelfall nicht höher als 30 % anzusetzen sein. Im Übrigen wäre hier zu berücksichtigen, dass dem AN wegen der zusätzlichen Leistungen ein besonderer Vergütungsanspruch nach § 2 Nr. 6 VOB/B zusteht, weil die Fugenabdichtung nach dem Vertrag nicht Bausoll geworden ist. Es handelt sich insoweit um reine „Sowieso-Kosten“.

AKTUELLES

Sendebericht als Zugangsnachweis?

Immer wieder stellt sich vor Gericht die Frage, ob und wie der Zugang eines wichtigen Schriftstücks bewiesen werden kann. Häufig wird dabei versucht, den Zugang durch einen so genannten „OK-Sendebrief“ des Faxgerätes nachzuweisen. Nach bisheriger Rechtsprechung beweist ein Sendeprotokoll in aller Regel aber nicht den Zugang eines Telefaxes und stellt deshalb noch nicht einmal einen Anscheinsbeweis dar. Zur Begründung wurde ausgeführt, dass auch beim heutigen Stand der Technik der Sendebrief lediglich belegt, dass es eine Verbindung zwischen dem Sende- und dem Empfangsgerät gegeben hat, nicht aber, dass die Übermittlung der Daten vollständig geglückt ist. Dies hat jüngst das OLG Brandenburg erneut bestätigt (Urteil vom 05.03.2008 - IV U 132/07). Nach einer aktuellen Entscheidung des OLG Celle (Urteil vom 19.06.2008 - 8 U 80/07) kann im Einzelfall aus dem „Ok-Vermerk“ doch auf die erfolgreiche Übermittlung und damit auf einen Zugang des Faxes geschlossen werden. In dem zugrundeliegenden Fall hatte ein Sachverständiger erläutert, dass der „Ok-Vermerk“ nur dann gefertigt werde, wenn nicht mehr als ca. 15 % der gesendeten grafischen Pixel-Punkte gestört sei. Das Gericht hat es in diesem Fall für unwahrscheinlich gehalten, dass sich diese Störungen derart auswirken, dass die Lesbarkeit des gesamten Textes beeinträchtigt oder der Inhalt sinnentstellt werde. Solange sich diese Rechtsprechung jedoch noch nicht durchgesetzt hat, besteht weiterhin die Gefahr, dass der Versender beweisfällig bleibt, wenn er sich nur auf den Sendebrief berufen kann. Wichtige Schriftstücke sollten daher per Einschreiben mit Rückschein oder per Boten übersandt werden. Bei Versendung eines Faxes ist zu empfehlen, beim Empfänger nach der erfolgreichen Übertragung anzurufen, sich den Empfang bestätigen zu lassen und dies in einer Notiz festzuhalten.

AKTUELLES

Gewährleistung für Baustoffe: 5 Jahre!

In der Bauwirtschaft wird bis heute nachhaltig verkannt, dass der Gesetzgeber mit der Schuldrechtsmodernisierung 2002 ein klassisches Verjährungsproblem des Bauunternehmers gelöst hat. Bis dahin verjährten die Ansprüche des Bauunternehmens gegen den Lieferanten von Baustoffen schon nach 6 Monaten. Dem Auftraggeber gegenüber haftete der Bauunternehmer dagegen für Mängel bis zu 5 Jahre. Diese „Gewährleistungslücke“ hat der Gesetzgeber durch die Regelung des § 438 Abs. 1 Nr. 2 b BGB geschlossen. Danach beträgt die Gewährleistungsfrist für „Sachen, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet werden“ 5 Jahre.

Viele Lieferanten haben versucht, dies durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) zu ändern und die Gewährleistungsfrist zu verkürzen. Dazu liegt mittlerweile ein wegweisendes Urteil des Landgerichts Köln vor. Danach kann die fünfjährige Gewährleistungsfrist in AGB nicht wirksam verkürzt werden (LG Köln, Urteil vom 07.02.2007, 91 O 87/07). Das Urteil ist richtig, denn die Entscheidung des Gesetzgebers war eindeutig. Es wäre widersinnig, wenn die Gewährleistungsfrist im Interesse der Bauunternehmen auf fünf Jahre verlängert wird, dies aber von den Lieferanten durch eine einfache Klausel ausgehebelt werden könnte. Auch wenn es in den AGB des Baustofflieferanten also heißt, dass die Gewährleistungsansprüche nach 1 bzw. 2 Jahren verjähren, gilt dies für „Sachen, die entsprechend ihrer üblichen Verwendungsweise für ein Bauwerk verwendet werden“, nicht. Ausnahmen können individuell vereinbart werden, jedoch nicht im Rahmen einer Allgemeinen Geschäftsbedingung.

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Sicherheit nach § 648 a BGB auch bei Eigentumswohnung?

Der Anwendungsbereich des § 648 a BGB ist im Wege der sinnwahren Auslegung so zu beschränken, dass die Vorschrift auch auf die Errichtung einer Eigentumswohnung für eine Privatperson nicht anwendbar ist.

OLG München, Urteil vom 15.01.2008

Eine Grundstücksverwaltung beauftragt einen Generalunternehmer (GU) mit der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses.

Der Geschäftsführer der Grundstücksverwaltung erteilt dem GU als Privatmann einen Auftrag zur Errichtung einer Wohnung in dem Objekt. Der GU verlangt Restwerklohn in Höhe von ca. € 42.000,00. Diesen Anspruch stützt er u. a. auf eine Kündigung des Werkvertrages wegen Nichtbeibringung einer Sicherheit nach § 648 a BGB.

DIE ENTSCHEIDUNG DES GERICHTS

Das OLG München vertritt die Auffassung, dass die Zahlungsansprüche nicht auf § 648 a BGB gestützt werden können, weil die Regelung hier von vornherein nicht anwendbar sei.

Denn nach § 648 a Abs. 6 Nr. 2 BGB scheidet eine Sicherheit aus, wenn eine natürliche Person, also ein „Privatmann“, Bauarbeiten zur Herstellung oder Instandsetzung eines „Einfamilienhauses mit oder ohne Einliegerwohnung“ ausführen lässt. Zwar handelt es sich bei der Eigentumswohnung nicht um ein Einfamilienhaus im Wortsinn. Aus Sicht des Gerichts machte dies aber im Ergebnis keinen Unterschied. Denn bei der Errichtung einer Eigentumswohnung für eine Privatperson liegen genau dieselben Voraussetzungen vor, die zur Befreiung eines Einfamilienhauses von der Bauhandwerkersicherung nach § 648 a BGB geführt haben. Es ist kein Grund ersichtlich, weswegen eine Privatperson bei einer Eigentumswohnung schlechter gestellt werden soll als dies bei Errichtung eines Einfamilienhauses der Fall sei.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Der Wortlaut des Gesetzes spricht gegen das Urteil. Die vom OLG München vertretende Auffassung lässt sich nur rechtfertigen, wenn es sich um eine unbewusste Regelungslücke des Gesetzgebers gehandelt hat. Das ist zumindest zweifelhaft.

Dennoch muss sich ein AN darauf einstellen, dass die Entscheidung des OLG München der herrschenden Auffassung entspricht. Deshalb muss ein AN bei Bauarbeiten an einer Eigentumswohnung oder einer Doppelhaushälfte an die Sicherung seines Werklohnanspruches auf anderem Wege denken. Dabei kommt die Vereinbarung eines entsprechenden Zahlungsplanes mit Abschlagsrechnungen in kurzen Abständen ebenso in Frage wie die ausdrückliche vertragliche Vereinbarung einer Sicherheitsleistung durch den AG, beispielsweise durch eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft.

Im Anwendungsbereich des § 648 a BGB bleibt es dabei, dass ein AN stets gut beraten ist, so früh wie möglich an die Sicherung seines Vergütungsanspruches nach § 648 a BGB zu denken. Nach dieser Vorschrift kann ein AN die Arbeiten einstellen, wenn der AG die Sicherheit, regelmäßig in Form einer Bankbürgschaft, nicht binnen einer angemessenen Frist von 7 - 10 Werktagen gewährt.

Nach dem neuen Forderungssicherungsgesetz, das voraussichtlich am 01.01.2009 in Kraft treten wird, hat der AN im Anwendungsbereich des § 648 a BGB zukünftig sogar einen einklagbaren Anspruch auf Sicherheitsleistung. Der AN kann danach wählen, ob er weiter arbeitet und die Sicherheit einklagt oder die Arbeiten einstellt bzw. den Bauvertrag kündigt. In Zukunft reicht der Ablauf *einer* angemessenen Frist aus, um eine dieser Wahlmöglichkeiten auszuüben. Nicht mehr notwendig ist die Androhung des Leistungsverweigerungsrechts oder der Kündigung, auch wenn dies wegen der einschneidenden Folgen empfehlenswert ist. ■

Rechtzeitig an die Sicherung des Vergütungsanspruches denken!

DIE WICHTIGSTEN ENTSCHEIDUNGEN DES LETZTEN QUARTALS

Ausschluss wegen fehlender Unterlagen?

Die fehlende Beifügung der ergänzenden Vertragsbedingungen und der Leistungsbeschreibung führen nicht zum Angebotsausschluss, wenn der Bieter im Angebot erklärt, dass diese Bestandteil seines Angebotes sind.

OLG Düsseldorf, Beschluss v. 25.06.2008

Fehlen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe Unterlagen, die der Vergabestelle erst „auf Verlangen“ vorzulegen sind, sind die Ausschlussstatbestände gemäß §§ 21 und 25 VOB/A nicht gegeben.

VK Schleswig-Holstein,
Beschluss vom 07.03.2008

Die Forderung nach Vorlage von Nachunternehmer-Verpflichtungserklärungen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe ist unzumutbar; Angebote, die sie nicht einhalten, dürfen nicht ausgeschlossen werden.

BGH, Beschluss vom 10.06.2008

Bekanntlich sind Angebote, die nicht alle geforderten Unterlagen oder Erklärungen enthalten, nach der strengen Rechtsprechung des BGH zwingend aus dem weiteren Wettbewerb auszuschließen. Der Ausschluss setzt nach neuerer Rechtsprechung jedoch voraus, dass die Vorlage dieser Unterlagen auch konkret und unmissverständlich eingefordert wurden, dass diese einen eigenen Erklärungswert haben und dass deren Vorlage für den Bieter zumutbar ist. Auf dieser Linie setzen die hier besprochenen Entscheidungen auf.

DIE ENTSCHEIDUNG DER GERICHTE

Das OLG Düsseldorf sieht es als nicht gerechtfertigt an, einen Bieter auszuschließen, wenn dieser die physische Beifügung der vom Auftraggeber gestellten Vertragsbedingungen sowie der Leistungsbeschreibung vergisst. Denn der Rücksendung dieser vom Auftraggeber gestellten Unterlagen wohne kein eigenständiger, rechtserheblicher Erklärungswert inne. Es käme

vielmehr darauf an, dass sich der Bieter der Verbindlichkeit dieser Regelungen unterwerfe. Dies habe der Bieter auf dem vorgedruckten Angebotschreiben durch entsprechende Erklärung getan.

Die VK Schleswig-Holstein weist in ihrer Entscheidung darauf hin, dass die Vergabestelle zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe nicht diejenigen Unterlagen und Erklärungen verlangen kann, die erst „auf Verlangen“ vorzulegen sind. Ein Ausschluss sei nur dann gerechtfertigt, wenn der Bieter auch nach gesonderter Aufforderung säumig bleibt und insofern seine Aufklärungspflichten aus § 24 Nr. 2 VOB/A nicht erfüllt.

Der Bundesgerichtshof hat schließlich seine restriktive Rechtsprechung insofern aufgeweicht, als er die Verpflichtung zur Vorlage bestimmter Unterlagen von der Zumutbarkeit abhängig macht. Da die Einholung verbindlicher Zusagen aller Nachunternehmer in der Ange-

botsphase fast unmöglich sei, könne man die Vorlage entsprechender Verpflichtungserklärungen zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe nicht verlangen. Insofern „unvollständige“ Angebote dürften daher nicht ausgeschlossen werden.

HINWEIS FÜR DIE PRAXIS

Die Tendenz der vorgenannten Entscheidungen kann man nur begrüßen. Dies betrifft auch die praktische Umsetzung im neuen Vergabehandbuch des Bundes (VHB 2008), wonach die Nachunternehmer künftig erst auf Verlangen der Vergabestelle zu benennen sind (vgl. EFB 236 EG). Soweit die Vergabestellen andere Unterlagen und Erklärungen weiterhin zum Zeitpunkt der Angebotsabgabe verlangen, sollten sich die Bieter bei entsprechend konkreter Aufforderung auch daran halten; die Zumutbarkeits-Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes dürfte nur in extremen Ausnahmefällen greifen. ■

Nicht immer führt die Unvollständigkeit zum Ausschluss

IMPRESSUM

Herausgeber:

RA Dr. Ulrich Dieckert
ROGGELIN WITT WURM DIECKERT
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Rechtsanwälte

R.W.W.D. Berlin

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

Redaktion / Beiträge:

RA Dr. Ulrich Dieckert
RA Bernd Kimmich
RA Hendrik Bach
RA Markus Fiedler
RA Martin Hintze
RA Thorsten Krull
RA Konstantin Trakis
StBin Dr. Annette Funk

Niederlassungen RWW:

R.W.W.D. Hamburg
Alte Rabenstraße 32
20148 Hamburg
Telefon: 040 53028-0
Telefax: 040 53028-150
E-Mail: hamburg@rwwd.de

R.W.W.D. Schwerin

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

R.W.W.D. Dresden

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

R.W.W.D. Frankfurt a. M.

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

www.rwwd.de

Haftpflichtversicherung: Deckungslücke beim Einsatz von Subplanern

In den „Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen für die Berufshaftpflichtversicherung für Architekten, Bauingenieure und beratende Ingenieure (BBR)“ ist unter IV. eine Klausel enthalten, die wie folgt lautet: „Mit versichert ist die gesetzliche Haftpflicht aus der Beauftragung selbstständiger Architektur-/Ingenieurbüros, sofern hierfür ein Beitrag aus der an diese Büros gezahlten Honorarsumme entrichtet wird, die persönliche gesetzliche Haftpflicht dieser Büros und deren Inhaber/Mitarbeiter ist nicht versichert“.

Die Haftpflichtversicherer schicken jährlich einen Fragebogen zu den angestellten Mitarbeitern und auch zu den freiberuflich tätigen Mitarbeitern. Fehler dieser Mitarbeiter sind – sofern die Gehalts- und Honorarsummen angegeben wurden und hierfür ein Beitrag entrichtet worden ist – mit versichert. Häufig übersehen wird jedoch, dass auch dann ein gesonderter Beitrag zu entrichten ist, wenn in Einzelfällen andere Büros als Subplaner beschäftigt werden, etwa wenn für ein bestimmtes Gebiet ein Spezialist (Bauphysiker, Fassadenplaner etc.) hinzugezogen wird. Man muss sich in diesen Fällen darüber im Klaren sein, dass für die Tätigkeit dieser Subplaner kein eigener Versicherungsschutz besteht und faktisch nur auf die Haftpflichtversicherung des Subplaners zurückgegriffen werden kann, solange nicht eine Extraprämie für die Tätigkeit des Subplaners an die eigene Haftpflichtversicherung gezahlt wird. Wir hätten dann allerdings eine Doppelversicherung, nämlich die Haftpflicht des Hauptplaners durch Zahlung einer Zusatzprämie und die ohnehin bestehende Haftpflichtversicherung des Subplaners, die dieser selbst bezahlt.

Immer wieder der Schallschutz

Das Landgericht München hat einen Fall zu entscheiden, wo ein Bauträger in den Prospekten mit einer hohen Wohnqualität geworben hatte und später in der notariellen Baubeschreibung zum Kaufvertrag die Regelung aufnahm, dass die Werte aus der Tabelle 3 der DIN 4109 eingehalten werden.

Unter Schallschutzfachleuten besteht seit Jahren Einigkeit darüber, dass diese Werte nur die absoluten Mindestanforderungen an den Schallschutz wiedergeben und bei sorgfältiger handwerklicher Ausführung mit den heutigen Baustoffen und Regelausführungen ohne Weiteres auch die erhöhten Anforderungen der DIN 4109 eingehalten werden können. Ferner besteht in der Rechtsprechung schon seit längerer Zeit Einigkeit, dass übliche Schallschutzanforderungen auch dort einzuhalten sind, wo die DIN 4109 überhaupt keine Vorgaben macht, etwa zwischen den Räumen einer Wohnung oder innerhalb von Einfamilienhäusern.

Es gab in den letzten Jahren bereits eine Reihe von gerichtlichen Entscheidungen, die Wohnungserwerbern einen erhöhten Schallschutz als „Allgemein anerkannte Regel der Technik“ zugesprochen hatten.

Bisher noch nicht entschieden war allerdings die Konstellation, dass in der notariellen Baubeschreibung ausdrücklich die Tabelle 3 der DIN 4109 erwähnt ist. Hier wollte offensichtlich ein Bauträger, der die aktuelle Rechtsprechung kannte, sicher gehen, dass nicht im Nachhinein ein Gericht erklären würde, bei fehlender Vereinbarung über den Schallschutz könne der Erwerber einen dem üblichen Qualitätsstandard der Wohnung entsprechenden Schallschutz verlangen. Dies seien heutzutage die erhöhten Schallschutzanforderungen nach Beiblatt 2, Tabelle 2, der DIN 4109.

Allerdings ist dieser Versuch der Festschreibung der Mindestanforderungen in der Baubeschreibung misslungen. Das Landgericht München geht davon aus, dass kein Wohnungserwerber Einzelheiten der DIN 4109 kennt, sondern erwartet, dass auch im Bereich des Schallschutzes die so genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Diese bestünden im Schallschutz die Einhaltung der erhöhten Anforderungen aus dem Beiblatt 2, Tabelle 2.

Die Konsequenz hieraus ist die, dass Abweichungen von den Regeln der Technik mit dem Wohnungserwerber eindeutig besprochen werden müssen. Hätte also in der notariellen Baubeschreibung gestanden, „es werden nur die absoluten Mindestanforderungen an den Schallschutz eingehalten und nicht die heutzutage üblichen Werte“, hätte das Landgericht München sicherlich anders entschieden. Auf einem anderen Blatt steht, ob man die Wohnungen mit so einer Baubeschreibung noch verkaufen kann.

Die vorliegende Entscheidung enthält Grundsätze, die für alle Bereiche einer Baubeschreibung gelten. Man wird allgemein formulieren können, dass überall dort, wo eine von dem üblichen Standard abweichende Bauausführung gewählt wird, der jeweilige Hauskäufer oder Wohnungserwerber hierauf ausdrücklich hingewiesen werden muss. Das gilt sowohl für die Fälle,

wo bestehende technische Normen hinter dem heute üblichen Standard (Regeln der Technik) zurückbleiben, als auch für solche Fälle, wo eine ganz konkrete Bauausführung beschrieben ist, die nicht den derzeit allgemein anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Verweis auf DIN 4109 reicht nicht aus

Wenn beispielsweise in der Baubeschreibung für ein Reihenhaus beschrieben wird, dass die Trennwand zum Nachbarhaus einschalig in einer Dicke von 24 cm ausgeführt wird, dann ist dies zwar eine ganz konkrete Beschaffenheitsbeschreibung. Da jedoch der Hauskäufer vermutlich nicht weiß, dass sich mit dieser Ausführung ein erhöhter Schallschutz – wie er nach der oben erwähnten Entscheidung heutzutage geschuldet ist – nicht realisieren lässt, muss der Bauträger am Ende doch eine zweischalige Haustrennwand errichten, auch wenn er in der Baubeschreibung ausdrücklich nur eine einschalige Wand beschrieben hat.

Das Gleiche gilt, wenn in der Baubeschreibung eine Abdichtung gegen Bodenfeuchtigkeit gemäß DIN 18195 Teil 4 beschrieben ist, jedoch nach den Bodenverhältnissen eine Abdichtung gegen drückendes Wasser nach Teil 6 der DIN 18195 ausgeführt werden muss. Der Bauträger, der selbst die Baubeschreibung aufgestellt hat, kann hierfür keine zusätzliche Vergütung verlangen.

WWW.BAULEITERSCHULUNG.DE

Sammelschulungen RWW D im 4. Quartal 2008 und 1. Quartal 2009

Wie in jedem Winter bieten wir für interessierte Bauunternehmen/Bauämter Sammelschulungen zu baurechtlichen Themen an. Diese werden bei ausreichender Teilnehmerzahl in unserem Hause durchgeführt und pro Teilnehmer abgerechnet. Zu folgenden Schulungen können Sie sich anmelden (Anmeldeformular liegt diesem Newsletter bei):

SCHULUNGEN IM 4. QUARTAL 2008

Behinderungsmanagement

Referent: RA Bernd Kimmich

Termin: 20.11.2008, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Mängelmanagement

Referent: RA Markus Fiedler

Termin: 01.12.2008, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Kompaktschulung Vergaberecht

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

Termin: 09.12.2008, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

SCHULUNGEN IM 1. QUARTAL 2009

Bauleiterschulung - VOB in der Praxis

Referenten: RA Bernd Kimmich und
RA Markus FiedlerTermin: 27./28.01.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr
25./26.02.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Mängelmanagement

Referent: RA Markus Fiedler

Termin: 11.02.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Behinderungsmanagement

Referent: RA Hendrik Bach

Termin: 19.02.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Sicherheit im Schriftverkehr

Referent: RA Markus Fiedler

Termin: 19.03.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Kompaktschulung Vergaberecht

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

Termin: 25.03.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

Nachtragsmanagement

Referent: RA Bernd Kimmich

Termin: 02.04.2009, 9:00 Uhr - 17:00 Uhr

SCHULUNGEN MIT DER FG BAU

Über die o. a. Schulungen hinaus führen wir zusammen mit der Fachgemeinschaft Bau Berlin/Brandenburg in den Wintermonaten Spezialseminare zu folgenden Themen durch:

Öffentliche Bauaufträge

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

Termin: 27.11.2008, 11:00 Uhr - 17:00 Uhr

VOB/B für Poliere/Vorarbeiter

Referent: RA Markus Fiedler

Termin: 22.01.2009, 11:00 Uhr - 17:00 Uhr

VOB/B für Kaufleute

Referent: RA Bernd Kimmich

Termin: 29.01.2009, 11:00 Uhr - 17:00 Uhr

Auftragsverhandlungen mit Generalunternehmern

Referent: RA Hendrik Bach

Termin: 12.02.2009, 11:00 Uhr - 17:00 Uhr

Zu diesen Seminaren können Sie sich sowohl bei der FG Bau als auch bei uns (vgl. Anmeldebogen) anmelden.

Wir würden uns freuen, wenn wir Sie bei einer der o. a. Veranstaltungen begrüßen könnten. Nähere Einzelheiten zu den Seminarinhalten können Sie unserer Website www.bauleiterschulung.de entnehmen. Dort informieren wir Sie auch über das weitere Beratungsangebot unserer Kanzlei.

UNTERNEHMERGESPRÄCH:

Risikomanagement im Projektgeschäft

Referenten: Dipl.-Ing. Helmut Kölzer,

HOCHTIEF Construction AG

RA Hendrik Bach, RWW D

Termin: 25.11.2008 auf gesonderte Einladung

TERMINE

Wir dürfen nachfolgend auf externe Veranstaltungen hinweisen, bei denen unsere Rechtsanwältinnen als Referentinnen auftreten:

Vergaberecht Spezial Der Bieter und seine Rechtsschutzmöglichkeiten

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

Termin/Ort:

13.11.2008 in Berlin

11.12.2008 in München

Anmeldung:

SSB Spezialseminare Bau

Tel.: 0341 5627207

Die Auftragsverhandlung des Nachunternehmers mit dem Generalunternehmer

Referent: RA Hendrik Bach

Termin/Ort: 26.11.2008

in Weimar

Anmeldung: IBR-Seminare

Tel.: 0621 1203218

Rechtsgrundlagen der Videoüberwachung

Referent: RA Dr. Ulrich Dieckert

Termin/Ort:

04.12.2008 in Essen

Anmeldung: Haus der Technik

Tel.: 0201 1803-280

Nachträge nach VOB 2006

Referent: RA Markus Fiedler

Termin/Ort:

07.11.2008 in Kassel

21.11.2008 in Erfurt

28.11.2008 in Hannover

Anmeldung: WEKA-Media

Verlag, Kundenservice

Tel.: 08233-234001

Störungen im Bauablauf

Referent: RA Markus Fiedler

Termin/Ort: 05.12.2008 in Berlin

Anmeldung: WEKA-Media

Verlag, Kundenservice

Tel.: 08233-234001

DAS AKTUELLE INTERVIEW

Risikomanagement der HOCHTIEF Construction AG

NEWSLETTER: *Herr Kölzer, Sie sind im Geschäftsbereich Building der Hochtief Construction AG tätig und waren lange Jahr für die Durchführung großer Bauprojekte verantwortlich. Was muss man machen, um in diesem Geschäft erfolgreich zu sein?*

KÖLZER: Wichtig ist es, ein kooperatives Verhältnis zum Bauherrn und den Projektbeteiligten herzustellen und dabei offen und ehrlich zu kommunizieren, was geht und was nicht. Vor allem in der frühen Projektphase haben wir sehr oft unsere Kompetenz zum Nutzen des Projektes einbringen können. Einige Projekte wurden dadurch überhaupt erst realisierbar. Wir weisen unsere Kunden dabei auf Risiken hin, die sie vielleicht noch gar nicht erkannt haben. Leider sind manche Bauherren sehr zugeknöpft und nutzen diese Möglichkeit nicht. Wenn der Kunde auf eine solche aktive Mitwirkung verzichtet oder sogar ablehnt, dann wird verständlich, dass so mancher Bieter frivol verhandelt und auf die Nachtragschance spekuliert. Wir bei HOCHTIEF lehnen eine solche Vorgehensweise grundsätzlich ab. In der Vergangenheit mussten wir aber immer wieder feststellen: Der frivole Bieter erhält den Auftrag und der Kunde zahlt drauf.

NEWSLETTER: *Dennoch hört man immer wieder von großen Projekten, bei denen sich erhebliche Kostenrisiken realisiert haben. Wir dürfen in diesem Zusammenhang auf den Fall Peek & Cloppenburg und ganz aktuell auf die Elb-Philharmonie in Hamburg verweisen, bei der die Kosten explodiert sind. Wie kann es zu derartigen Risiken kommen und wer ist daran „schuld“?*

KÖLZER: Es sind immer die gleichen Risiken, die die Projekte belasten: eine unvollständige, lückenhafte und nicht koordinierte Planung mit unzureichender Leistungsbeschreibung wird durch Pauschalierungen und Vollständigkeitsklauseln vertraglich „geheilt“. Damit sind die Risiken aber nicht beseitigt, sondern lediglich „überwälzt“. Die Risiken bleiben im Projekt. Ein weiteres großes Risiko besteht in der „baubegleitenden Planung“ und einer „Leistungsänderungswut“, die die Baulogistik und den Bauablauf zerstören. Dazu kommen Un-erfahrenheit, Organisationsmängel und Entscheidungsschwäche. Solche Risiken sind unbeherrschbar und brechen im Projekt jeweils zum Nachteil aller Beteiligten auf. Treten diese Risiken gleichzeitig auf, dann kommt es zur Katastrophe. Schuld ist das unprofessionelle System, das sich in der Bauwirt-

schaft breit gemacht hat.

NEWSLETTER: *Wie kann man denn solchen Risiken wirkungsvoll begegnen? Muss überhaupt jede „Katze im Sack“ gekauft werden?*

KÖLZER: Die Bauwirtschaft muss lernen mit ihren Risiken systematisch umzugehen. Dazu gehört in erster Linie eine fundierte Risikoanalyse mit anschließender Risikobehandlung vor Vertragsabschluss. Bei komplexen Bauprojekten ist das nur dann gewährleistet, wenn alle Projektbeteiligten in der frühen Projektphase zusammenarbeiten und ihre Erfahrungen und Kompetenzen zur Risikovermeidung oder -verminderung einbringen. Die



Bauunternehmen wären gut beraten, eben nicht die Katze im Sack zu kaufen. Denn jeder Bauerfahrene weiß: das Risikopotenzial ist immer größer als das Chancenpotenzial. Dieser Lernprozess hat aber leider noch nicht alle erreicht.

NEWSLETTER: *Nachunternehmer von Hochtief (u. a. große Generalunternehmer) beschwerten sich darüber, dass unzureichende Leistungsbeschreibungen und funktionale Pauschalierungsabreden in der Regel 1 : 1 durchgestellt werden. Dies führt häufig dazu, dass sich die Vertragsrisiken erst in der Nachunternehmerkette realisieren, bisweilen zur Insolvenz führen. Muss das wirklich sein?*

KÖLZER: Der Generalunternehmer übernimmt bei diesem Geschäftsmodell Risiken, für die er einen Risikozuschlag berechnen muss. Gemeint sind: Koordinationsrisiko, Erfüllungsrisiko, Vollständigkeitsrisiko, Massenrisiko, Terminrisiko, Preisrisiko, Gewährleistungsrisiko u. a. m. In der Regel kann er diese Risiken nicht oder nur teilweise an seine Nachunternehmer durchstellen. Es trifft nicht zu, dass der Generalunternehmer lediglich „Händler von Bauleistungen“ ist. Als Construction-Manager ist er für die Einhaltung der Bauprozesse zur Erreichung der geforderten Qualität und der Termineinhaltung verantwortlich. Dieses Know-How ist die Grundlage des GU-Geschäftsmodells. Die Nach-

unternehmer der HOCHTIEF Construction AG erhalten einen Einheitspreisvertrag mit Massen und detaillierter Leistungsbeschreibung auf VOB-Basis. Es ist nicht auszuschließen, dass andere Generalunternehmer ihr vertragliches Bausoll mit allen Risiken durchstellen. Das ist eine fragwürdige Vorgehensweise und gelingt auch nur dann, wenn der Bestellermarkt stärker ist als der Anbietermarkt. Zurzeit ist es eher umgekehrt.

NEWSLETTER: *Bekanntlich ist Ihr Haus nicht nur als reiner GU tätig, sondern entwickelt mittlerweile eigene Immobilienprojekte. Werden in diesen Fällen die Leistungsbeschreibungen detailliert erstellt, so dass eine bessere Risikobewertung für die zu beauftragenden Unternehmen möglich ist?*

KÖLZER: Unsere Projektentwicklungsgesellschaft ist u.a. dann erfolgreich, wenn sie im engen Kontext mit der Ausführungsseite die Risiken vorab minimiert. Dazu gehören detaillierte Leistungsbeschreibungen und faire Verträge. Wird darauf verzichtet, entstehen zwangsläufig Risikokosten auf beiden Seiten, die das Projektergebnis belasten. Dieses Erkenntnis setzt sich inzwischen durch.

NEWSLETTER: *Wir hören schließlich, dass Ihr Haus immer stärker im Konzessionsgeschäft, insbesondere PPP-Projekten tätig ist. Lauern nicht auch hier aufgrund der langen Vertragslaufzeiten und der relativen „Neuheit“ des Geschäftsmodells schwer kalkulierbare Risiken?*

KÖLZER: . Unkalkulierbare Risiken kann sich kein Unternehmen leisten und sind nicht akzeptabel. Solche Risikoübertragungen machen aber auch für den Besteller keinen Sinn, da er unverhältnismäßige Risikoaufschläge bezahlen müsste, sofern man sie überhaupt bewerten kann. In solchen Fällen sollten mit den Auftraggebern immer Lösungen zur Risikobegrenzung oder auch -beseitigung gefunden werden. Bei niedriger Eintrittswahrscheinlichkeit und hoher Schadenshöhe eignet sich eine Versicherung. Die eingegangenen Risiken müssen über die komplette Vertragslaufzeit abgesichert werden. Der Lern-Prozess in den PPP-Geschäften ist noch nicht abgeschlossen, die Erkenntnis nimmt aber zu, was geht und was nicht. Für alle Baubeteiligten sollte im Grundsatz gelten: Mehr Kooperation statt Konfrontation.

NEWSLETTER: *Wir danken für das Gespräch.*