



[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Rechtsanwälte

Bau • Newsletter

Februar 2008

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem ersten Bau • Newsletter im Jahr 2008 möchten wir Sie erneut über aktuelle Entwicklungen im Baubereich informieren.

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer [GGSC]-Newsletter haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an Berlin@GGSC.de oder nutzen Sie im Internet das Newsletter-Archiv unter www.ggsc.de/service.

Übersicht

- Rechtsschutz unterhalb der Schwellenwerte: Rechtswidrige Vergaben – mehrere einstweilige Verfügungen ergangen
- Grenzen direkter Demokratie: Bürgerbegehren und Planungsrecht
- Haftungsfall wegen unzureichender Vorleistung eines anderen Unternehmers
- Internationale Bauausstellung Hamburg: Lärmschutzkonzeption beim „Sprung über die Elbe“
- BBI-Business-Park kommt voran
- [GGSC]-Seminare
- [GGSC] auf Veranstaltungen

[RECHTSSCHUTZ UNTERHALB DER SCHWELLENWERTE: RECHTSWIDRIGE VERGABEN – MEHRERE EINSTWEILIGE VERFÜGUNGEN ERGANGEN]

Bereits in den vergangenen Newslettern zum Baurecht und zum Vergaberecht hatten wir darüber informiert, dass wir gegen eine rechtswidrige Vergabe unterhalb der sog. Schwellenwerte erstmals in Deutschland eine einstweilige Verfügung erwirkt hatten. Diese rechtliche Entwicklung setzt sich fort. [GGSC] hat inzwischen bereits die dritte Eilentscheidung dieser Art erwirkt. Es zeichnet sich also ab, dass künftig auch bei Vergaben unterhalb der Schwellenwerte effektiver Rechtsschutz möglich ist.

Baumschutzarbeiten

In dem bereits erwähnten Verfahren vor dem Landgericht Cottbus (Az.: 5 O 99/07) ging es um zwei Vergaben der Landesstraßenbauverwaltung, bei denen das Leis-



tungsverzeichnis gravierende Mängel und Unklarheiten und auch Anzeichen für Korruption aufwies. Das Landgericht hat der Behörde ausdrücklich attestiert, dass sie sich gemeinsam mit einem bestimmten Unternehmer ein geheimes und für Außenstehende nicht transparentes Abrechnungsverfahren geschaffen habe. Trotz dieser groben Rechtsverstöße wehrt sich die Behörde gegen das Urteil. Am 05.02.2008 wird das Brandenburgische Oberlandesgericht über die Berufung entscheiden.

Fensterbauarbeiten - Mindestwärmeschutz

In der Zwischenzeit hat das Landgericht Frankfurt (Oder) ein Urteil erlassen, mit dem einer Kommune verboten wurde, eine Vergabe fortzusetzen, bei der das Leistungsverzeichnis unter anderem gravierende Verstöße gegen die Energie-Einsparverordnung enthielt (Az.: 13 O 360/07). Die beklagte Kommune hat die Ausschreibung aufgehoben, wehrt sich aber dennoch vor dem Oberlandesgericht gegen das Urteil.

Schließlich hat das Landgericht Leipzig (Az.: 10 O 4195/07) ebenfalls per einstweiliger Verfügung eine Vergabe gestoppt, weil ein Leistungsverzeichnis der staatlichen Bauverwaltung gravierende fachliche Mängel aufwies.

Fazit

Alle drei Gerichte haben der insbesondere von der öffentlichen Hand vertretenen Auffassung eine klare Absage erteilt, wonach unterhalb der Schwellenwerte (in Bausachen seit 01.01.2008: 5.150.000,00 €) überhaupt kein gerichtlicher Rechtsschutz gegen das Vergabeverfahren zulässig sei. Jedenfalls bei gravierenden Verstößen gegen vergaberechtliche Grundsätze besteht inzwischen das klare Risiko für die Vergabestellen, dass die Vergaben durch einstweilige Verfügungen gestoppt werden. Fragen Sie also bei Zweifelsfragen lieber vorher kompetente Anwälte, als dass Sie hinterher teure Prozesse verlieren.

Bei Nachfragen wenden Sie sich bitte an die Rechtsanwälte Dr. Sebastian Schattenfroh und Dr. Joachim Wrase.

[GRENZEN DIREKTER DEMOKRATIE: BÜRGERBEGEHREN UND PLANUNGSRECHT]

Die Zahl der Bürgerbegehren nimmt in Berlin und Brandenburg zu. Ein schöner Erfolg für die direkte Demokratie. Gleichzeitig lassen die Initiativen solcher Begehren die Bürger regelmäßig im Unklaren über den Vorrang des Planungsrechts. Das führt langfristig zur Politikverdrossenheit. Zwei Beispiele:



Offenhaltung Flughafen Tempelhof

Das Bürgerbegehren gegen die Schließung des Flughafens Tempelhof hat mehr als 170.000 Unterschriften erhalten und ist damit „erfolgreich“. Wirklichen Erfolg kann es aus Rechtsgründen jedoch nicht haben. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr des Abgeordnetenhaus Berlin hat am 03.09.2007 hierzu Sachverständige angehört, darunter Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth. Seine Ausführungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bindung des Senats an Abwägungsentscheidung Berlin/Brandenburg

Das Volksbegehren, mit dem erreicht werden soll, dass Berlin sofort die Schließungsabsichten für den Flughafen Berlin-Tempelhof aufgibt, geht rechtlich ins Leere. Die Länder Berlin und Brandenburg sind an die in der gemeinsamen Landesplanung getroffene Abwägungsentscheidung zugunsten eines zukünftigen alleinigen Standorts für einen Großflughafen Schönefeld („Single Airport Berlin-Brandenburg-International“) gebunden. Das Abwägungsergebnis, das zu dieser Planentscheidung zugunsten eines alleinigen Flughafenstandorts Schönefeld geführt hat, beruht wesentlich auf der Bilanzierung der Lärmbetroffenheit der Bevölkerung. Beim Ausbau des Flughafens Schöne-

feld zum Single Airport Berlin-Brandenburg-International werden wesentlich weniger Menschen vom Fluglärm betroffen als bei der Aufrechterhaltung der drei bestehenden Flughäfen nebeneinander. Allein bezogen auf den Flughafen Tempelhof führt dessen Schließung zur Lärmentlastung für 35.700 Betroffene, die mit mehr als 55 dB(A) belastet sind und für 4.900 Betroffene, die sogar mit über 60 dB(A) belastet sind.

Verhältnis zum Planfeststellungsbeschluss

Die landesplanerische Abwägungsentscheidung zugunsten eines Single Airports BBI unter Aufgabe der Flughäfen Tegel und Tempelhof ist wiederum Grundlage des aufgrund des Luftverkehrsgesetzes erlassenen, nunmehr rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses der Luftverkehrsbehörde für den Ausbau von Schönefeld. Nach der Entscheidung des Bundesverwaltungsgericht vom 16.03.2006 zur Rechtmäßigkeit des Planfeststellungsbeschlusses wäre ohne diese Lärmentlastung die zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner von Schönefeld nicht zu rechtfertigen.

Rechtlicher Vorrang vor politischer Entscheidung

Diese rechtliche Bindung kann nicht durch eine „politische Entscheidung“ – selbst



wenn sie mit der Mehrheit der Stimmen des Abgeordnetenhauses von Berlin erfolgen würde – aufgehoben werden. Insofern streuen sowohl die Initiatoren des Volksbegehrens als auch die FDP mit ihrem Entschließungsantrag den Bürgerinnen und Bürgern, die sie ansprechen, Sand in die Augen.

Nachnutzung Strandbad Kladow

Ähnlich „erfolgreich“, aber im Ergebnis erfolglos ist ein Bürgerentscheid in Spandau abgelaufen, mit dem Nachbarn des ehemaligen Strandbades Kladow dessen Überplanung durch das Bezirksamt verhindern wollten. [GGSC] hatte das Planungsverfahren begleitet. Nun hat zwar die Mehrheit der Abstimmenden gegen die Planung gestimmt, es haben sich jedoch weniger als 15 % der Wahlberechtigten an der Abstimmung beteiligt. Die Planung wird also fortgesetzt. Das wäre im Übrigen auch bei höherer Beteiligung das Ergebnis gewesen, denn außer einem „Nein“ konnten auch die Initiatoren der Entscheidung keine sachgerechte Alternative präsentieren. Das BauGB erlaubt jedoch keine „Negativplanungen“.

Bei Nachfragen wenden Sie sich bitte an die Rechtsanwälte Dr. Klaus-Martin Groth und Dr. Peter von Feldmann.

[HAFTUNGSFÄLLE WEGEN UNZUREICHENDER VORLEISTUNG EINES ANDEREN UNTERNEHMERS]

Mit seiner neuen Entscheidung vom 08.11.2007 (Az.: VII ZR 183/05) konkretisiert der Bundesgerichtshof seine strenge Rechtsprechung zur Mängelhaftung. Auch wenn der Mangel ausschließlich auf einer fehlerhaften Vorleistung eines anderen Unternehmers beruht, haftet der Auftragnehmer, es sei denn, er hat zuvor auf die mangelhafte Leistung des Vorunternehmers hingewiesen und ist damit seinen Prüf- und Hinweispflichten nachgekommen.

Gesamtergebnis zählt!

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Eigentümer eines Hauses einen Installateur beauftragt, eine Heizungsanlage einzubauen und diese an ein von einem anderen Unternehmer errichtetes Blockheizkraftwerk anzuschließen. In der Folgezeit konnte das Haus nicht ausreichend erwärmt werden, weil das Blockheizkraftwerk wegen des geringen Strombedarfs des Hauses zu wenig Abwärme produzierte. Obwohl die vom Installateur eingebaute Heizungsanlage für sich gesehen ordnungsgemäß errichtet war, bejaht der BGH die Haftung des Installateurs, weil die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit – nämlich eine funktionierende Beheizung des Hauses – nicht erreicht sei. Es



obliege dann dem Unternehmer, seine Leistung nachzubessern, bis die vereinbarte Funktionsfähigkeit gegeben ist. Allerdings – das ist neu – kann der Unternehmer vom Auftraggeber verlangen, dass er zuvor die Mangelursachen beseitigt, auf die der Unternehmer keinen Einfluss hat.

Haftungsbefreiung nur durch Bedenkensanmeldung

Deshalb gilt: Auftragnehmer müssen gründlich prüfen, ob Vorleistungen Dritter eine geeignete Grundlage für die weiteren Arbeiten sind. Ist dies nicht der Fall, so müssen sie den Auftraggeber darauf hinweisen. Wie weit die Prüfungs- und Hinweispflicht des Unternehmers reicht, kommt auf das allgemein zu erwartende Fachwissen des Unternehmers an. Die Erfüllung der Prüfungs- und Hinweispflicht befreit den Unternehmer dann von der Mängelhaftung, wie es auch in § 13 Nr. 3 VOB/B deutlich zum Ausdruck gebracht ist.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh.

[INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG HAMBURG: LÄRMSCHUTZ-KONZEPTION BEIM „SPRUNG ÜBER DIE ELBE“]

Hamburg plant für 2013 eine Internationale Bauausstellung. Hauptanliegen der städtebaulichen Planungen ist die Entwicklung der Wilhelmsburger Insel zwischen Norder- und Süderelbe für neue Wohngebiete in der Nähe von Hafengebieten nach dem Vorbild der bereits teilweise fertiggestellten „Hafencity“ („Sprung über die Elbe“). Zur Lösung der dabei zu erwartenden Lärmprobleme hat [GGSC] ein umfangreiches Rechtsgutachten erstellt („Planungsrechtliche Möglichkeiten der Innenentwicklung und notwendige gesetzgeberische Maßnahmen, um eine höhere Rechtssicherheit für Planungen von Wohnstandorten in immissionsbelasteten Umgebungen zu erreichen“).

Im Kern geht es um das Problem, dass die Innenentwicklung der Städte zwar abstrakt von allen Planern als ein unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten immer wichtiger werdendes Ziel der Stadtplanung bezeichnet wird, konkret aber die damit einhergehenden Konflikte nur schwer lösbar sind und die bestehende Rechtsordnung auch nicht in allen Fällen ausreichende – insbesondere planungssichere und damit rechtssichere – Instrumente für die Lösung zur Verfügung stellt. Hier setzt das Gutachten von [GGSC] an und macht verschiedene Vorschläge zur



Verbesserung des bundesrechtlichen Rahmens, um die Rechtssicherheit für künftige Innenentwicklungs-Bebauungspläne zu erhöhen, und zwar sowohl dann, wenn sie Wohnstandorte in immissionsbelasteter Umgebung betreffen, als auch dann, wenn sie Gewerbegebiete in der Nähe von Wohnstandorten sichern und weiter entwickeln sollen.

Bei Nachfragen wenden Sie sich bitte an die Rechtsanwälte Dr. Klaus-Martin Groth, Dr. Peter von Feldmann und Dr. Joachim Wrase.

[BBI-BUSINESS-PARK KOMMT VORAN]

Parallel zum Bau des neuen Flughafens BBI in Schönefeld entwickelt die Flughafengesellschaft Berlin-Schönefeld (FBS) ein über 200 ha großes Gebiet in Berlin-Bohnsdorf als Gewerbe- und Industriegebiet für flughafennahe Ansiedlungen. [GGSC] berät die FBS dabei in allen Fragen des Planungs- und Infrastrukturrechts und bei den anstehenden Grundstücksverkäufen. Hier sind nun die ersten Erfolge eingetreten, und nahezu die Hälfte der Fläche konnte an Investoren verkauft werden, die bereits ab 2009 mit der Errichtung von Betriebsstätten für kleine und mittlere Unternehmen beginnen wollen. Auf diese Weise finden nach Eröffnung des BBI die Nutzer ein bereits voll arbeitsfähiges und leistungsbereites Gewerbe vor, so dass Anlaufschwierigkeiten am neuen Standort vermieden werden. Der Bezirk Treptow-

Köpenick wird zusätzlich vom frühzeitigen Arbeitsplatzangebot profitieren.

Nachfragen bei Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth und Rechtsanwalt Dr. Gerrit Aschmann.

[GGSC] - SEMINARE

09.04.2008 in Berlin

Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth

„Kommunale Grundstücksveräußerungen und Städtebau – aktuelle (vergaberechtliche) Herausforderungen –“

[GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

Fortbildungsreihe der Brandenburgischen Architektenkammer

Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh

29.02.2008 in Potsdam

„Wer schreibt, der bleibt – Wichtige Formalien nach BGB und VOB/B“

03.04.2008 in Potsdam

„Die Haftung des bauleitenden Architekten“

Die Seminarprogramme sowie weitere Informationen finden Sie unter

www.ak-brandenburg.de/Veranstaltungen

Telefonische Anmeldungen bei der Brandenburgischen Architektenkammer unter 0331 2759120.



[GGSC]-Strategieseminar

Kommunale Grundstücksveräußerungen und Städtebau - aktuelle (vergaberechtliche) Herausforderungen -

**am 09. April 2008
im Energieforum Berlin**

[GGSC] möchte mit Ihnen einen Ratschlag über ein ganz aktuelles und für viele Gemeinden brennendes baurechtliches Thema halten. Es geht um Grundstücksverkäufe der öffentlichen Hand. Diese sind schon lange in ihrem Ablauf rechtlich in der Diskussion: Welches ist das beste Verfahren, um Verkäufer, Kaufpreis und Vertragspflichten festzulegen? Oft will die Gemeinde den Käufer zu Investitionen verpflichten oder muss dies tun (beim Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Entwicklungsbereich). Hier zeichnet sich aufgrund der Entwicklung der Rechtsprechung im Jahr 2007 eine einschneidende Wende ab. Grundstücksveräußerungen mit einer Investitionsverpflichtung sind unter bestimmten Voraussetzungen vergabepflichtige Bauaufträge in Gestalt einer Baukonzession. Ein europaweites Verfahren ist die Folge.

Welche Immobiliengeschäfte der öffentlichen Hand sind im Einzelnen betroffen? Welche Verfahrensart ist im Einzelfall zweckmäßig und rechtlich geboten? Welche Rechtsfolgen sind an Vergaberechtsverstöße geknüpft? Wie können laufende Verfahren „gerettet“ werden? Das Anwaltsbüro [GGSC] begleitet und berät seit Jahren eine Vielzahl von Gemeinden und auch Investoren im Zusammenhang mit der Realisierung städtebaulicher Projekte. Wir sind in aktuellen Mandaten mit den gestellten Fragen konfrontiert. In dem Seminar sollen die Konsequenzen der jüngeren Rechtsprechung praxisnah erläutert und Strategien aufgezeigt werden, Immobiliengeschäfte rechtssicher, insbesondere vergaberechtlich unangreifbar, zu realisieren.

Das Seminar wendet sich an MitarbeiterInnen der Liegenschafts- und Bauverwaltungen von Städten und Gemeinden, an städtische und private Entwicklungsgesellschaften und an Investoren, die im Einvernehmen mit der Gemeinde an zentralen Orten rechtssicher, aber zügig bedeutende Vorhaben umsetzen wollen.

Veranstalter:

Das Seminar wird von [GGSC]-Seminare in Berlin durchgeführt.



Programm des Seminars:

- 9.30 Uhr** **Begrüßung und Vorstellung des [GGSC]-Strategieseminars**
Rechtsanwalt Dr. Klaus-Martin Groth
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 9.45Uhr** **Welche Grundstücksgeschäfte kommen zukünftig in den Bereich einer möglichen Vergabepflicht?**
Rechtsanwalt Dr. Gerrit Aschmann
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 10.15 Uhr** **Entwicklung der Rechtsprechung zur Baukonzession im Jahr 2007**
Rechtsanwältin Dr. Maren Wittzack
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 10.45 Uhr** **Nachfragen/Diskussion**
- 11.00 Uhr** **Kaffeepause**
- 11.15 Uhr** **Kommunalaufsichtliche Problembewertung in vergabe- und kommunalrechtlicher Hinsicht**
Regierungsrätin Birgit Gründel
Innenministerium des Landes Brandenburg
- 11.45 Uhr** **Vor welchen Problemen stehen die Gemeinden jetzt?**
Vertreter aus dem gemeindlichen Liegenschaftsbereich
- 12.30 Uhr** **Mittagspause**
- 14:00 Uhr** **Gesetzlich vorgeschriebene Verträge mit Bauverpflichtungen: Wie ist in den Fällen des § 12 und des § 169 Abs. 6 – 8 BauGB zu verfahren?**
Rechtsanwalt Dr. Jörg Beckmann
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]



- 14:30 Uhr** **Grundstücksveräußerungen und Städtebau: Welche Verfahren wählt der Berliner Liegenschaftsfonds?**
Holger Lippmann (angefragt)
Leiter des Berliner Liegenschaftsfonds
- 15:00 Uhr** **Nachfragen/Diskussionen**
- 15:30 Uhr** **Kaffeepause**
- 15:45 Uhr** **Wie vermeide ich Zeitverlust und Fehler bei einem europaweitem Ausschreibungsverfahren?**
Rechtsanwältin Franziska Hansmann
Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
- 16:15 Uhr** **Nachfragen/Diskussion**
- 16:45** **Seminarende**

Tagungsveranstalter: **[GGSC]-Seminare GmbH**
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin
Telefon: 030/726 10 260
Telefax: 030/726 10 2610

Tagungsleitung: **Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]**
www.ggsc.de

Tagungsort: **Energieforum**
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin
www.energieforum-berlin.de

Tagungskosten: Der Kostenbeitrag beträgt für Mitarbeiter öffentlicher Auftraggeber 220,00 € sowie für andere Teilnehmer 290,00 €, jeweils zzgl. Umsatzsteuer und ist nach Anmeldung (vgl. beigefügtes Antwortfax) und Rechnungsstellung zu überweisen.



[GGSC]-Seminar GmbH
Frau Urban
per Fax: (030) 726 10 26 10

Anmeldung bis 28.03.2008

**[GGSC]-Strategieseminar
des Anwaltsbüros [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
im Energieforum Berlin am 09. April 2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

an der Veranstaltung nehme ich /nehmen wir mit Personen teil:

1.
(Name, Vorname, Funktion) – bitte in Blockschrift ausfüllen -

2.
(Name, Vorname, Funktion) – bitte in Blockschrift ausfüllen -

Der Kostenbeitrag (Teilnahme, Tagungsunterlagen, Kaffee und Gebäck, 1 x Mittagessen) beträgt je Person für

- | | | |
|--|----------------------------|----------------------------|
| • Mitarbeiter öffentlicher Auftraggeber | 220,00 € zzgl. USt. | <input type="checkbox"/> * |
| • andere Teilnehmer | 290,00 € zzgl. USt. | <input type="checkbox"/> * |

*(Zutreffendes bitte ankreuzen)

Nach Eingang dieser Faxanmeldung erhalten Sie unaufgefordert eine Teilnahmebestätigung/Rechnung.

Mit freundlichen Grüßen

(Unterschrift)

(Stempel/Telefonnummer)

(Email-Adresse - bitte unbedingt angeben)