



[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten

Bau • Newsletter

Januar 2010

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem ersten Bau-Newsletter im Jahr 2010 möchten wir Sie wie gewohnt über aktuelle Entwicklungen im Baubereich informieren. Insbesondere möchten wir auf den Entwurf der Verordnung zum Schutz des Grundwassers aufmerksam machen, die auch für den Baubereich Auswirkungen haben kann. Zudem berichten wir unter anderem über den aktuellen Stand der geplanten VOB-Novelle.

Wir wünschen Ihnen einen guten Start in ein erfolgreiches Jahr 2010 und viel Vergnügen bei der Lektüre!

Mit freundlichen Grüßen aus
Berlin, Köln und Augsburg

Ihr [GGSC]-Anwaltsteam

DIE THEMEN DIESER AUSGABE:

- [Aktuelle Entscheidung des Bundesfinanzhofs zur Denkmalabschreibung](#)
- [Neues zum Erschließungsbeitragsrecht](#)
- [Entwurf für eine neue GrwV – Auswirkungen auf Bautätigkeiten](#)
- [Überwachung Bauprodukte – neue EG-Verordnung in Kraft](#)
- [Ansprüche nach § 9 Abs. 3 GBBerG und Verjährung](#)
- [Aktuelle Gesetzesänderung zum Wärmeschutzüberbau](#)
- [VOB 2009 veröffentlicht](#)
- [Zukunftsmarkt Erneuerbare Energien](#)
- [\[GGSC Seminare\]](#)
- [\[GGSC\] auf Veranstaltungen](#)
- [\[Hinweis auf andere GGSC Newsletter\]](#)

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer Newsletter aus anderen Bereichen haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an berlin@ggsc.de oder nutzen Sie im Internet das [Newsletter-Archiv](#).



[AKTUELLE ENTSCHEIDUNG DES BUNDESFINANZHOFES ZUR DENK- MALABSCHREIBUNG]

Immobilien, die unter Denkmalschutz stehen oder sich in einem Sanierungsgebiet befinden, bieten für Käufer den Vorteil von Steuervergünstigungen. Da in Berlin die Sanierungsgebiete nach und nach „auslaufen“ und die Festsetzung neuer Sanierungsgebiete erst in Vorbereitung ist, stehen denkmalgeschützte Immobilien zurzeit vermehrt im Fokus von Anlegern und Bauträgern. Wer eine denkmalgeschützte Immobilie modernisiert, kann die Kosten für die Modernisierung in den ersten acht Jahren mit 9 % und in den folgenden vier Jahren mit 7 % abschreiben. Häufig entsteht allerdings Streit darüber, welche Kosten bescheinigungsfähig sind. Hinweise bietet insoweit in Berlin das Gemeinsame Rundschreiben der Senatsverwaltung für Finanzen sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 24.01.2006 über die Erteilung von Bescheinigungen zur Anwendung unter anderem des § 7 i des Einkommenssteuergesetzes.

Problematisch ist die Bescheinigungsfähigkeit in der Regel beim Ausbau des Dachgeschosses. Hier ist zu unterscheiden zwischen den Maßnahmen, die zur Erhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes erforderlich

waren (z. B. Erneuerung des Dachstuhles oder die Neueindeckung des Daches) und den Kosten des eigentlichen Ausbaus des Dachgeschosses.

Problemfälle Ausbau und Umnutzung

Problematisch sind weiter die Fälle der sinnvollen Umnutzung eines Gebäudes, dessen ursprünglicher oder früherer Verwendungszweck nicht mehr zeitgemäß oder nicht mehr realisierbar ist (z. B. infolge des Strukturwandels in Gewerbe, Landwirtschaft oder Industrie). Entsprechende Aufwendungen sind in der Regel bescheinigungsfähig, wenn die historische Substanz und die denkmalbegründenden Eigenschaften erhalten werden, die Aufwendungen für die Umnutzung erforderlich und die Umsetzung unter denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten vertretbar ist.

Das oben genannte Gemeinsame Rundschreiben enthält eine Aufzählung, welche Vorgaben die Umnutzung erfüllen muss, damit die entsprechenden Aufwendungen bescheinigungsfähig sind. So muss die vorhandene statische Konstruktion erhalten bleiben und die Denkmaleigenschaft darf nicht wesentlich berührt werden. Bei einer Umnutzung eines früher gewerblich genutzt-



ten Gebäudes in ein zu Wohnzwecken genutztes Gebäude ist im Einzelfall zu ermitteln, ob die entstandenen Kosten bescheinigungsfähig sind.

BFH: Denkmalabschreibung bei Modernisierung nicht bei neuem Baukörper!

Der Bundesfinanzhof hat in einer bemerkenswerten Entscheidung vom 24.06.2009 (Az.: X R 8/08 = IBR 2009, 612) entschieden, dass im Hinblick auf die Denkmalabschreibung ein Neubau nur dann vorliegt, wenn ein neuer Baukörper errichtet wird. Bisher haben sich Denkmalschutzbehörden und Finanzämter häufig auf den Standpunkt gestellt, das umgenutzte Gebäude stelle einen Neubau dar und die entstandenen Kosten seien nicht bescheinigungsfähig. Die Finanzämter begründeten dies in der Regel damit, dass steuerlich ein Neubau auch dann durch die Modernisierung eines Gebäudes entstehe, wenn diese so umfassend sei, dass dadurch seine Lebensdauer verlängert werde. Zudem versagten die Finanzämter die Steuervergünstigung häufig in den Fällen, in denen die Modernisierung mit einer Umnutzung verbunden war, da z. B. bei der Umnutzung von Gewerbe in Wohnungen die neu entstandenen Wohnungen Neubauten darstellten und durch die Bau-

maßnahmen andere Wirtschaftsgüter entstanden seien.

Das Urteil des Bundesfinanzhofes dürfte in Zukunft dafür sorgen, dass es den Denkmalschutzbehörden bzw. Finanzämtern sehr viel schwerer fallen wird, die Bescheinigungsfähigkeit bzw. die Vergünstigung abzulehnen. Entscheidend ist in Zukunft der Begriff des Neubaus im bautechnischen Sinne, d. h. um einen Neubau handelt es sich nur in den Fällen, in denen tatsächlich ein neuer Baukörper errichtet wird und nicht nur ein bestehender – wenn auch grundlegend – saniert wird.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Gerrit Aschmann.](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[NEUES ZUM ERSCHLIEßUNGSBEITRAGSRECHT]

Im November 2009 hatte das Verwaltungsgericht Berlin über die Klage eines von [GGSC] vertretenen Grundstückseigentümers gegen einen Erschließungsbeitragsbescheid zu entscheiden. Das Grundstück des Klägers wird bereits seit Jahrzehnten durch eine vorhandene Straße erschlossen.



Mitte der 90er Jahre wurde dann eine neue Straße hergestellt, die die bereits vorhandene Straße kreuzt. Die Flächen für die neue Straße standen bereits im Eigentum des Landes Berlin bzw. wurden freihändig vom Land Berlin erworben. Da nicht sämtliche Flächen für den Straßenneubau benötigt wurden, entstand im Bereich des Grundstücks des Klägers eine Baumasse, d. h. ein schmaler Grundstücksstreifen zwischen dem Grundstück des Klägers und der neu hergestellten Straße.

Zur Beitragspflicht bei Baumassen

Das Bezirksamt stellte dem Kläger im Hinblick auf die neu hergestellte Straße einen Erschließungsbeitragsbescheid in Höhe von rund 22.000,00 € zu und begründete die Heranziehung damit, es bestehe die Bereitschaft, diesen schmalen Grundstücksstreifen an den Kläger zu veräußern oder eine Zufahrtsmöglichkeit zu der neu hergestellten Straße durch eine Dienstbarkeit und/oder Baulast zu sichern. Der Kläger lehnte das Kaufangebot ab und schloss mit dem Bezirk lediglich einen Pachtvertrag hinsichtlich des schmalen Grundstücksstreifens. Der schmale Grundstücksstreifen diente dem Kläger zu keinem Zeitpunkt als Überfahrt zu der neu hergestellten Straße.

Die Frage der Erschließung eines Hinterliegergrundstücks im Falle eines schmalen städtischen Geländestreifens zwischen neu hergestellter Straße und Grundstück ist komplex und hängt entscheidend von den Umständen des Einzelfalles ab. Eine Beitragspflicht im Falle einer sog. Baumasse besteht grundsätzlich nur dann, wenn das Hinterliegergrundstück zumindest mit einer Teilfläche an die neu hergestellte Erschließungsanlage angrenzt.

Das Oberverwaltungsgericht des Saarlandes hat eine Beitragspflicht zudem in einem Fall bejaht, in dem der schmale städtische Geländestreifen seit rund 40 Jahren als Zufahrt genutzt wurde und auch ein dauerhaft und uneingeschränktes Geh- und Fahrrecht im entsprechenden Verzeichnis durch Baulast gesichert war (Beschluss vom 10.03.2004, Az: 1 W 6/04).

Sonderfall Eigentümeridentität

Das Oberverwaltungsgericht Berlin hat eine Beitragspflicht ebenfalls nur in einem Fall bejaht, in dem ein Geh- und Fahrrecht durch eine Grunddienstbarkeit bereits gesichert war (Urteil vom 11.10.2001, Az: OVG 5 B 15.00).



Die Grundsätze zur Beitragspflicht im Falle der Eigentümeridentität, d. h. in den Fällen, in denen der Eigentümer des an die neu hergestellte Straße angrenzenden Grundstücks und der Hinterlieger personenidentisch sind, sind im oben geschilderten Fall einer Bau- maske nicht anwendbar. In den Fällen der Eigentümeridentität kann der Grundstückseigentümer ohne Mitwirkung Dritter eine Zufahrt zu der neu hergestellten Straße schaffen.

Im oben geschilderten Fall ist dies jedoch gerade nicht der Fall, denn es hätte der Bewilligung der Eintragung einer Grunddienstbarkeit oder Baulast bedurft. Alleine die Bereitschaft zu einer solchen Eintragung hat dem Verwaltungsgericht Berlin nicht ausgereicht.

Die Frage, ob der Bezirk dem Grundstückseigentümer die Eintragung einer Baulast hätte aufdrängen können, hat das Verwaltungsgericht Berlin ausdrücklich offen gelassen. Während der laufenden Verwaltungsstreitsache hätte die Eintragung einer solchen Baulast auch keine Konsequenzen gehabt, denn bei der Anfechtungsklage gegen einen Erschließungsbeitragsbescheid ist maßgeblicher Zeitpunkt für die Sach- und Rechtslage die letzte Behördenentscheidung, d. h. der Erlass des Widerspruchsbescheides.

Wir haben unabhängig hiervon die Auffassung vertreten, die Eintragung einer Baulast ohne einen entsprechenden Antrag des Grundstückseigentümers und Begünstigten bzw. ohne dessen Zustimmung sei rechtsmissbräuchlich und könne nicht zum Entstehen der Beitragspflicht führen.

Rechtmäßigkeit von Beitragsbescheiden kritisch hinterfragen!

Die beteiligten Grundstückseigentümer und der Bezirk einigten sich im Rahmen der mündlichen Verhandlung auf die vollständige Rückzahlung des im Jahre 2005 gezahlten Erschließungsbeitrages nebst einem Großteil der inzwischen aufgelaufenen Zinsen. Der Fall zeigt, dass es insbesondere in den Fällen der Zweierschließung Sinn macht, die Rechtmäßigkeit von Erschließungsbeitragsbescheiden kritisch zu hinterfragen.

Bereits im Vorfeld kann es geboten sein, rechtlichen Rat einzuholen, denn andere Grundstückseigentümer in der unmittelbaren Umgebung hatten sich durch den Ankauf vergleichbarer schmaler Grundstückstreifen und der daraus resultierenden Eigentümeridentität der Möglichkeit begeben, den Erschließungsbeitragsbescheid anzufechten.



Mit dem Ankauf hatten sie vielmehr selbst für das Entstehen der Beitragspflicht gesorgt.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Gerrit Aschmann](#) oder



Rechtsanwältin
[Dr. Maren Wittzack](#).

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ENTWURF FÜR EINE NEUE GRWV - AUSWIRKUNGEN AUF BAUTÄTIGKEITEN]

Das BMU hat nach längerer Diskussion einen Entwurf für die Verordnung zum Schutz des Grundwassers (GrwV, Stand: 09.12.2009) in die Verbändeanhörung gegeben. Besonders umstritten ist § 15 des Entwurfs, der die Einhaltung der sog. Geringfügigkeitsschwellen (GFS) bei bestimmten Bodennutzungen vorschreibt. Nun sollen die GFS beim Übergang in die gesättigte Zone (Grundwasseroberfläche) eingehalten werden. Der neue Entwurf entschärft den Konflikt – entgegen anders lautenden Berichten – nach Ansicht von [GGSC] nicht, sondern schiebt ihn lediglich

„auf die lange Bank“ und verlagert ihn in andere Bereiche.

Diese Regelung hat erhebliche Auswirkungen auf die Verwendung von Bauprodukten und den Einbau von Material in den Boden.

Bedeutung der GrwV für Bauvorhaben

Vorrangig dient die GrwV der Umsetzung der EG-Grundwasserrichtlinie 2006/118/EG. So werden z. B. Schwellenwerte für den „guten chemischen Zustand“ an Grundwasserkörper festgelegt. Diese Regelungen beziehen sich nicht unmittelbar auf einzelne Grundstücksnutzungen, können aber ggf. mittelbare Auswirkungen haben. Wir verweisen hierzu auf den in Kürze erscheinenden [GGSC] Altlasten-Newsletter, abrufbar auf unserer Homepage.

Unmittelbare Bedeutung für die Baubranche wird dagegen § 15 GrwV haben. Diese Vorschrift konkretisiert den sog. wasserrechtlichen Besorgnisgrundsatz in Bezug auf das Grundwasser (§ 48 WHG). Im Anhang der Verordnung werden Konzentrationswerte festgelegt, die sich in etwa an den bisherigen GFS-Werten der LAWA orientieren. Sie markieren die Schwelle zwischen einer geringfügigen Belastung und einer unzulässigen



gen, nachteiligen Veränderung (Schaden, Verunreinigung) des Grundwassers.

GFS-Werte werden allgemeinverbindlich

Die fachlich teilweise umstrittenen GFS-Werte und die Anwendungsregeln der LAWA hatten bislang den Charakter von Empfehlungen, waren aber von den Umweltministerien der Bundesländer für den Vollzug empfohlen und als solche auch angewandt worden (z. B. sog. GAP-Papier). Nun erlangen die Werte Verordnungsrang und werden somit allgemeinverbindlicher Maßstab.

Die GrwV bestimmt vom Grundwasser her das Schutzniveau und setzt daher Maßstäbe auch für bodenschutz- und abfallrechtliche Regelungen. Die GFS nebst Anwendungsregeln werden dann z. B. in die Ersatzbaustoffverordnung (Nachfolgeregelung zur LAGA M 20 mit den „Z-Klassen“) und die anstehende Novelle der BBodSchV einfließen. Welche Anforderungen z. B. beim Einbau von Material in den Boden zu beachten sind, wird dann maßgeblich aus den Vorgaben der GrwV abgeleitet werden müssen.

- Wo müssen die GFS eingehalten werden (Ort der Beurteilung)?
- Welche Anforderungen gelten für:

- Verwendung von Bauprodukten,
- Einbau/Umlagerung von kontaminiertem Boden,
- Bauen im Grundwasser, Infrastrukturprojekte und Tunnelbau,
- Abfallverwertung (z. B. Bauschutt/Recyclingmaterial, Aschen).

Diskussionsstand

Die Verbände des Bau- und Entsorgungsgewerbes haben die Entwicklung der GrwV genau beobachtet. Im Entwurf der GrwV vom April 2009 war noch vorgesehen, dass die GFS 1 m oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels einzuhalten sind. Darüber hat sich unter Beteiligung des BMU, der Industrie (Baustoffindustrie, Recyclingbranche) und der kommunalen Spitzenverbände eine teils heftige Diskussion entzündet; u. a. wird eingewandt:

- die „Vorverlegung“ der GFS vom Grundwasser auf die Sickerwasserstrecke bedeute eine drastische Verschärfung der Anforderungen;
- ca. 85 Mio. t mineralische Abfälle könnten künftig nicht mehr verwertet wer-



den, sondern müssten auf Deponien entsorgt werden;

- Wertverlust von Immobilien (Anstieg Abbruch-/Entsorgungskosten);
- Bauen im Grundwasser mit bisher handelsüblichen Produkten sei künftig weitgehend ausgeschlossen.

Bei der Diskussion wird teilweise übersehen: Die Verwertung mineralischer Abfälle wird seit vielen Jahren durch vorsorgebezogene Anforderungen an das einzubauende Material gesteuert: § 12 BBodSchV, LAGA-Empfehlung M 20 (Z-Klassen), sog. GAP-Papier. Die danach einzuhaltenden Eluatwerte liegen etwa in der Größenordnung der GFS – einzuhalten aber nicht erst im Grundwasser, sondern an der Unterkante des eingebauten Materials. Demgegenüber wäre es (regelmäßig) eine erhebliche Erleichterung, wenn vorsorgebezogene Werte erst 1 m oberhalb der gesättigten Zone eingehalten werden müssten.

Vergleichstabelle zur Verdeutlichung

Für die Praxis ist von entscheidender Bedeutung, welche Anforderungen künftig unmittelbar an das einzubauende Material (z.B. Bauprodukte oder Boden) gestellt werden.

Zur Illustration fügen wir im Anhang eine [Vergleichstabelle](#) (hier: zum Wiedereinbau von Boden Z 0) bei. Es wird erkennbar, dass die im Eluat des einzubauenden Materials einzuhaltenden Werte keineswegs systematisch höher sind als die GFS. Vielmehr war die bisherige Vorsorge-„Philosophie“: Vom einzubauenden Material sind strenge Eluatgrenzwerte auch dann einzuhalten, wenn keine oder nur eine geringfügige Belastung (unterhalb GFS) des Grundwassers zu erwarten ist.

Mit dem neuen, geänderten Entwurf des § 15 (Stand: 09.12.2009) sehen Branchenvertreter und Rechtsexperten die praktischen Probleme – u.E. irrtümlich – entschärft.

Bewertung des § 15 GrwV-E mit Stand 09.12.2009

Die aktuelle Fassung des § 15 bezieht sich nach ihrem Wortlaut nur noch auf das Einbringen und Einleiten von Stoffen in das Grundwasser. Es ist jedoch zu erwarten, dass die Maßstäbe gleichermaßen für alle anderen Bodennutzungen herangezogen werden, die mit Schadstoffeinträgen in das Grundwasser verbunden sein können (z. B. Verwertung von kontaminierten Böden oder von



Bauschutt). So wurde es von Rechtsprechung und Praxis auch im Rahmen des § 34 WHG a. F. (Nachfolgeregelung: § 48 WHG-neu) gehandhabt.

Nach der aktuellen Fassung des § 15 müssen die Schadstoffkonzentrationen im Grundwasser (Übergang in die gesättigte Zone) die GFS einhalten, und es dürfen insgesamt nur geringe Schadstoffmengen eingetragen werden.

Entschärfung des Konflikts?

Dies wurde mit Erleichterung begrüßt. Dabei wird verkannt, dass die GFS – angewendet auf das unmittelbar betroffene Grundwasser – die Schadensschwelle markieren. Nach Wasser-, Bodenschutz- und Abfallrecht bestehen jedoch weitergehende Vorsorgepflichten.

Während die Begründung zum § 15 des Vorentwurfs (April 2009) diese Regelung noch ausdrücklich der Vorsorge zugeordnet hat (1 m Sicherheitspuffer), fehlt in der Begründung der aktuellen Fassung eine solche Einordnung. Stattdessen wird u. a. darauf hingewiesen, dass die Konzentrationswerte die Grenze zwischen einer geringfügigen und einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserqualität markieren. Im Schreiben des

BMU vom 23.12.2009 an die angehörten Verbände wird ausgeführt, dass die GFS reine Immissionswerte für das Grundwasser darstellen und nicht unmittelbar und automatisch für (Ersatz-)Baustoffe gelten. Bei einer entsprechenden Produktbewertung im Rahmen neuer abfall- und bodenschutzrechtlicher Regelungen seien Abbau- und Rückhalteprozesse in der Sickerzone zu berücksichtigen.

Fazit

Klar ist: Die Praxis braucht produktbezogene Standards (Eluatwerte), die in der künftigen Ersatzbaustoffverordnung und der novellierten BBodSchV festgelegt werden. Hierauf wird die neue GrwV maßgeblichen Einfluss haben.

Unklar ist: dient § 15 GrwV-E (09.12.2009) der Gefahrenabwehr oder der Vorsorge?

- Wenn § 15 = Vorsorge: Es wird nur „rückgerechnet“/abgeleitet: GFS im Grundwasser ⇒ Abbau-/Pufferwirkung des Bodens ⇒ entsprechend höhere produktbezogene Konzentrationswerte;
- Wenn § 15 = Gefahrenabwehr: Es werden strenge vorsorge-/produktbezogene Konzentrationswerte kom-



men, die auch bei günstigen hydrogeologischen Verhältnissen einzuhalten sind (wie bisher).

Die Verordnungsbegründung liefert Hinweise für das eine wie für das andere Verständnis. Die Interpretation des § 15 als vorsorgebezogene Regelung [(i)] wäre allerdings ein Bruch mit der bisherigen Vorsorge-„Philosophie“, da Schadstoffeinträge (Emissionen) dann nicht mehr im Rahmen des Möglichen und wirtschaftlich Zumutbaren an der Quelle (z. B. Materialeinbau) begrenzt werden; vielmehr könnte die Puffer- und Rückhaltefunktion des Bodens ausgeschöpft werden, solange nur die GFS im Grundwasser eingehalten sind. Dann wären jedoch bei der anstehenden BBodSchV-Novelle weitergehende Vorsorgepflichten für den nachhaltigen Schutz dieser Bodenfunktionen zu erwarten.

Der Verordnungsentwurf lässt an dieser praktisch bedeutsamen Stelle die nötige Klarheit vermissen, so dass die Konsequenzen für Bauvorhaben derzeit schwer abschätzbar sind.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Achim Willand.](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ÜBERWACHUNG BAUPRODUKTE – NEUE EG-VERORDNUNG IN KRAFT]

Am 01.01.2010 ist die EG-Verordnung Nr. 765/2008/EG über die Akkreditierung und Marktüberwachung im Zusammenhang mit der Vermarktung von Produkten (MÜVO) in Kraft getreten und ist seitdem in allen Mitgliedstaaten zu vollziehen.

Nach der Verordnung muss die bisher anlassbezogene Marktüberwachung im Bereich von harmonisierten Bauprodukten umgestellt werden auf eine aktive Kontrolle. Es ist ein Marktüberwachungsprogramm aufzustellen und durchzuführen, das unter anderem systematische Stichproben vorsieht, zu regeln sind Verfahren für die Behandlung von Beschwerden und die Untersuchung von Unfällen, die Sicherstellung des Rückrufs gefährlicher Produkte und vielfältige Informationspflichten.

Neuorganisation der Marktüberwachung

Der Vollzug liegt bei den Bundesländern. Die Bauministerkonferenz hat im Oktober 2009 beschlossen, Überwachungsaufgaben auf das Deutsche Institut für Bautechnik (DIBT) zu übertragen und dieses insoweit als Marktüberwachungsbehörde zu bestimmen. Die einzelnen Bundesländer sollen für die



Prüfung der formalen Konformität von Bauprodukten mit dem Gemeinschaftsrecht zuständig sein, z. B.: ob das Bauprodukt durch Hersteller/Prüfstelle geprüft wurde (Durchführung Nachweisverfahren), ob das CE-Zeichen angebracht wurde, ob Konformitätserklärungen/-zertifikate vollständig sind. Ferner bleiben die Bundesländer für die Vollstreckung zuständig (z. B. Vernichtung/Unbrauchbarmachung).

DIBT wird Marktüberwachungs- und Vollzugsbehörde

Das DIBT wird Marktüberwachungsbehörde für die Prüfung von harmonisierten Bauprodukten auf ihre materielle Konformität mit dem Gemeinschaftsrecht (z. B. Brauchbarkeit) und für die daraus folgenden Marktüberwachungsmaßnahmen (z. B. Verkehrsverbot), für die Zusammenarbeit mit den Zollbehörden und die Erteilung von Freigaben für den Binnenmarkt im Bereich der materiellen Konformität.

Bisher ist das DIBT für die Erteilung von Zulassungen zuständig und hat im Übrigen koordinierende Aufgaben. Künftig wird das DIBT Marktüberwachungs- und Vollzugsbehörde mit den entsprechenden Befugnissen (z. B. zum Erlass von Verwaltungsakten).

Dementsprechend soll das DIBT-Abkommen geändert werden (Zustimmungsgesetze der Länder).

Notwendige organisatorische/gesetzliche Änderungen

In allen Bundesländern sind Ausführungsvorschriften zu erlassen (Verfahren, Organisation, Zuständigkeit).

Im DIBT und in den Ländern müssen personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt und entsprechende Arbeitseinheiten geschaffen werden.

In Bundesländern, die keine Zuständigkeitsregelungen geschaffen haben, sind nach unserer Auffassung derzeit die Bauministerien für den Vollzug zuständig (Bearbeiten von Beschwerden, Stichproben); die bisherigen Zuständigkeitsregeln für die Durchführung des BauPG gelten u. E. nicht für die MÜVO.

Im Gefolge der MÜVO werden derzeit in den Bundesländern Ausführungsvorschriften (Verfahren, Organisation, Zuständigkeit) erlassen, das DIBT-Abkommen wird geändert.

Weiter ist zu erwarten, dass ausführende Verwaltungsvorschriften/Handlungsanweisungen für die Prüfung von Produkten,



die Entnahme von Stichproben (Betretung von Geschäftsräumen/Duldung Probeentnahme, Mitnahme von Produkten), für die Bearbeitung von Beschwerden, für Anhörungen, Rückrufaktionen, Warnhinweise und andere Informationen entwickelt werden.

Ausblick

Die MÜVO mit der Umstellung auf eine aktive Überwachung wird vermutlich zu einer größeren Zahl von Konflikten führen, die z. B. auf dem Wege von Beschwerden von Verbrauchern und/oder Wettbewerbern entstehen können. Mitten im Rechtssetzungsverfahren auf europäischer Ebene befindet sich die neue Bauprodukten-Verordnung, die die Anforderungen an Bauprodukte weit über das bisherige Maß (vgl. Bauprodukten-Richtlinie) harmonisiert und u. a. auch die Verwendung von Bauprodukten (nicht nur das Inverkehrbringen) regeln wird. Sie wird voraussichtlich zu erheblichem Anpassungsbedarf führen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Achim Willand.](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ANPRÜCHE NACH § 9 ABS. 3 GBBERG UND VERJÄHRUNG]

§ 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes (GBBerG): Leitungsrechte der Versorgungsunternehmen über Privatgrundstücke aus DDR-Zeiten müssen noch bis Ende 2010 durch Vertrag oder über das im Gesetz vorgesehene Bescheinigungsverfahren gesichert werden.

Rechtsnatur der Ausgleichszahlung

Neben den Problemen der Anspruchsberechtigung und der Höhe des zu zahlenden Ausgleiches an die Grundstückseigentümer bietet nunmehr ein Urteil des OLG Rostock Anlass, die Frage der Verjährung der Ansprüche aus § 9 zu thematisieren.

Bisher ist vielfach in der Literatur die Auffassung vertreten worden, dass die Ansprüche nach § 9 Abs. 3 GBBerG der Regelverjährung gem. § 195 BGB von drei Jahren unterfallen. Da Ansprüche spätestens zum 01.01.2011 fällig werden, wären sie danach spätestens am 31.12.2014 verjährt.

Im Urteil vom 20.11.2008 (Az.: 3 U 158/08) setzt sich das OLG Rostock mit der Rechtsnatur der Ausgleichszahlung nach § 9 GBBerG auseinander. An die Stelle des sonst übli-



cherweise zu verhandelnden Entgeltes bei vertraglicher Begründung von Dienstbarkeiten tritt nach Auffassung des Gerichts der in § 9 Abs. 3 GBBerG bestimmte finanzielle Ausgleich. Dieser würde seinem Charakter nach dem Entgelt bei vertraglicher Begründung der Dienstbarkeit gleichstehen.

Konsequenzen der Qualifizierung als Entgelt

Handelt es sich um eine Entgeltforderung, dann ist die Ausgleichszahlung ein Äquivalent für die erbrachte Leistung, nämlich die Duldung der Dienstbarkeit. Damit ist § 196 BGB zu beachten, der ausdrücklich die Verjährung für Ansprüche auf Gegenleistung für Rechte am Grundstück regelt. Gem. § 196 BGB unterfallen die Begründung, Übertragung oder Aufhebung eines Rechts an einem Grundstück sowie die Ansprüche auf Gegenleistung einer 10jährigen Verjährung. Gegenleistung ist in der Regel der Kaufpreis, kann aber auch ein anderes Entgelt, z.B. eine Rente oder eben ein Ausgleich für die Dienstbarkeit sein.

Folgen für die Praxis

In dem vom OLG Rostock entschiedenen Fall ging es nicht um die Verjährung, so dass direkt zu dieser Frage weiterhin keine oberge-

richtliche oder höchstrichterliche Rechtsprechung vorliegt. Das Urteil ist aber ein Hinweis, dass mit Rechtssicherheit im Bereich der Leitungsrechte aus DDR-Zeiten möglicherweise erst im 30. Jahr nach dem Mauerfall zu rechnen sein könnte. Damit ist dieses Memo bei Kaufverträgen und Grundstücksverordnungen auch weiterhin aktuell und zu berücksichtigen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwältin
[Angela Zimmermann](#)

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[AKTUELLE GESETZESÄNDERUNG ZUM WÄRMESCHUTZÜBERBAU]

In unserem [Bau-Newsletter September 2009](#) haben wir ausführlich über Rechtsprobleme bei der Anbringung einer Wärmedämmung an Bestandsgebäuden berichtet. Dabei haben wir insbesondere auf die Überbauproblematik in den Fällen hingewiesen, in denen sich die Außenwand des Bestandsgebäudes direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn befindet und die Wärmedämmung in den Luftraum über dem Nachbargrundstück hineinragen würde.



Mit einem Gesetz zur Änderung des Berliner Nachbarrechtsgesetzes hat das Land Berlin auf die Überbauproblematik reagiert und einen neuen § 16a in das Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbRG) eingefügt. Das Gesetz ist Ende des Jahres 2009 in Kraft getreten. Durch den neuen § 16a (NachbRG) soll die Durchführung energetischer Sanierungen von Grenzväänden wesentlich erleichtert und damit die Klimaschutzbemühungen des Landes Berlin und von Hauseigentümern unterstützt werden. In vielen anderen Bundesländern bestehen bereits entsprechende Regelungen.

Verfassungswidrigkeit?

Nach § 16a Abs. 1 NachbRG hat der Eigentümer eines Grundstücks die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht. Diese Regelung greift in erheblicher Weise in das durch das Grundgesetz geschützte Eigentum ein. Von einem Überbau betroffene Nachbarn werden mit Sicherheit einwenden, diese neue Regelung sei verfassungswidrig. Das Bundesverfassungsgericht hat sich im Jahre 2007 allerdings mit einer ähnlichen Regelung im Nachbarrechtsgesetz des Landes

Baden-Württemberg auseinandergesetzt und diese nicht beanstandet (Az.: 1 BvR 650/03).

In der entsprechenden Regelung in Baden-Württemberg heißt es, eine Duldungspflicht bestehe nur, solange die Benutzung des Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werde. Das Bundesverfassungsgericht hat am Rande dieser Entscheidung ausgeführt, diese Regelung schränke die Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers nicht unverhältnismäßig ein, da die Regelung differenzierte Vorgaben zur Duldungspflicht enthalte und vor allem auch zu deren inhaltlicher und zeitlicher Begrenzung (solange die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt wird).

Duldungspflicht des betroffenen Grundstückseigentümers

Der neue § 16a NachbRG enthält zwar nicht diese abstrakte Einschränkung, jedoch enthält die Regelung die folgenden Vorgaben bzw. Regelungen im Hinblick auf die Interessen des betroffenen Grundstückseigentümers:



- Gemäß § 16a Abs. 2 NachbRG ist der duldungsverpflichtete Nachbar im Falle eines Wärmeschutzüberbaus berechtigt, die Beseitigung des Überbaus zu verlangen, wenn und soweit er selbst zulässigerweise an die Grenzwand anbauen will. Dem betroffenen Nachbarn wird durch diese Regelung die Ausnutzung seines Grundstücks gewährleistet. Der Überbauende hingegen muss befürchten, dass er den Wärmeschutzüberbau früher oder später wieder beseitigen muss. Diese Fälle dürften zwar selten sein, aber dem Überbauenden drohen damit nutzlose Aufwendungen für den Wärmeschutz. Trotz der Gesetzesänderung dürfte daher dem Überbauenden zu empfehlen sein, eine Nachbarschaftsvereinbarung abzuschließen, um die Angelegenheit einvernehmlich zu regeln (vgl. auch die Ausführungen in dem eingangs genannten [Bau-Newsletter September 2009](#)). Des Weiteren ist auf § 16a Abs. 4 NachbRG hinzuweisen, der auf § 17 Abs. 3 NachbRG verweist. Demnach ist das Recht so zügig und schonend wie möglich auszuüben und es darf nicht zur Unzeit geltend gemacht werden.
- § 16a Abs. 3 NachbRG regelt die Pflicht des Überbauenden, die Wärmedämmung in einem ordnungsgemäßen und

funktionsgerechten Zustand zu erhalten. Er hat auch die damit verbundenen Kosten zu tragen.

- Schließlich verweist § 16a Abs. 5 NachbRG auf § 912 Abs. 2 BGB. Der Nachbar ist demnach von dem Überbauenden durch eine Geldrente zu entschädigen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Gerrit Aschmann](#).

[-> zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[VOB 2009 VERÖFFENTLICHT]

Die Neufassung der VOB, Teile A und B wurde kürzlich bekannt gemacht. Wesentliche Veränderungen enthält nur der Teil A, der das Vergabeverfahren regelt.

Die Neuregelungen des Teils A sollen zeitgleich mit der geänderten Vergabeverordnung Geltung bekommen, die derzeit von der Bundesregierung vorbereitet wird. Es wird also noch ein wenig dauern, bis die Neuregelungen zu beachten sind. Wir fassen im vorliegenden Newsletter einige wichtige Änderungen zusammen. Eine ausführliche Darstellung findet sich in unserem aktuellen [ÖPP/Vergabe-Newsletter](#).



Neue Schwellenwerte

Die Schwellenwerte, ab denen europaweit auszuschreiben ist, bleiben unverändert. Die neue VOB wird nun aber für kleinere und mittlere Vergaben Schwellenwerte enthalten, bei deren Unterschreitung freihändige oder beschränkte Ausschreibungen zulässig sind. Die Werte liegen je nach Gewerk zwischen 50.000,00 € und 150.000,00 € netto (§ 3 der Neufassung).

Anforderungen an Leistungsverzeichnisse und Vertragsbedingungen

Leistungsverzeichnisse dürfen künftig keine Bedarfspositionen mehr enthalten (§ 7 Abs. 1). Ferner ist – für die Praxis sehr bedeutsam – für Bauverträge mit einem Volumen bis zu 250.000,00 € netto vorgesehen, dass in der Regel auf Sicherheitsleistungen (Sicherheitseinbehalt, Erfüllungsbürgschaft, Gewährleistungsbürgschaft) verzichtet werden soll (§ 9). Schließlich verlangt die Neufassung der VOB, dass in Zukunft noch genauer darauf geachtet wird, dass Bekanntmachungstext, Angebotsauforderung und Verdingungsunterlagen inhaltsgleich sind, wenn es um Eignungs- und

Zuschlagskriterien geht (§ 12 Abs. 1, § 13 Abs. 6 Neufassung).

Verfahrenserleichterungen bei Formfehlern

Ein permanentes Problem bei öffentlichen Vergaben ist der Umgang mit unvollständigen Angeboten. Unverändert bleibt die Regel, dass Angebote, die echte Änderungen der Verdingungsunterlagen enthalten, auszuschließen sind. Wenn der Bieter hingegen lediglich vergisst, geforderte Unterlagen einzureichen, führt dies nach der Neufassung künftig – anders als bisher – nicht mehr automatisch zum Ausschluss. Es besteht die Möglichkeit der Nachforderung und der damit verbundenen näheren Angebotsaufklärung (§ 16 Abs. 1 Nr. 3, § 15 Abs. 2). Bauunternehmen sollten also zukünftig bei Bauvergaben noch genauer einen angeblichen Ausschluss aus formalen Gründen hinterfragen und ggf. Rechtsrat konsultieren. Den Text der neuen VOB können Sie auf der Internetseite des [BMVBS](#) abrufen.

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Dr. Sebastian Schattenfroh](#)



und
Rechtsanwalt
[Dr. Joachim Wrase.](#)

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)

[ZUKUNFTSMARKT ERNEUERBARE ENERGIEN]

Das Anwaltsbüro [Gaßner, Groth, Siederer & Coll.] ist seit vielen Jahren rechtsberatend in den Bereichen Umwelt, Bauen und Planen tätig und ökologisch vielfältig engagiert. [GGSC] freut es deshalb, dass auch nach Meinung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie e.V. „große Potenziale bei Geothermie und Offshore-Windkraft“ liegen. In einer Pressemitteilung des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie vom 09.11.2009 teilte dieser mit, dass sich der Ausbau der erneuerbaren Energien für die Bauindustrie und Baustoffhersteller zu einem Zukunftsmarkt mit großen Wachstumspotenzialen entwickelt habe. Allein im Bereich der Geothermie sei bis 2030 für Wohnungsbau und Gewerbebau mit einem Bauvolumen von 25 Mrd.€ zu rechnen. Wichtige Marktpotenziale – so der Hauptverband – beruhe auch der Ausbau der Offshore-Windkraftanlagen in Nord- und Ostsee. Hinter den Plänen der Bundesregie-

rung, hiermit eine Energieleistung von bis zu 25.000MW bis zum Jahr 2030 vor der deutschen Küste zu gewinnen, stünde ein Investitionsvolumen von über 80 Mrd.€, davon 20 bis 25 Mrd.€ Bauinvestitionen allein für die Fundamente und ihre Verstärkung.

Fazit ist also, dass sich auch für die gesamte Bauindustrie mit nachhaltigen Energien sehr wohl Geld verdienen lässt!

Rückfragen bei [GGSC] bitte an:



Rechtsanwalt
[Hartmut Gaßner,](#)
der zugleich Präsident des
[GtV – Bundesverband Geothermie](#) ist.

[GGSC SEMINARE]

Für Ihre Jahresplanung 2010 möchten wir Sie zudem bereits jetzt auf das

**12. Informationsseminar „Erfahrungsaustausch Kommunale Abfallwirtschaft“
17. und 18. Juni 2010 in Berlin mit**

hinweisen.



18.03.2010 in Köln

[GGSC] Vergaberechtstag - „Zukunft der kommunalen Wirtschaft unter den Restriktionen des Vergaberechts“

-> [mehr Informationen unter www.ggsc-seminare.de](http://www.ggsc-seminare.de)

13. und 14.04.2010 in Augsburg

„Erfahrungsaustausch kommunale Geothermieprojekte“

-> [mehr Informationen unter www.ggsc-seminare.de](http://www.ggsc-seminare.de)

[GGSC AUF VERANSTALTUNGEN]

Rechtsanwalt Dr. Sebastian Schattenfroh

„Die Haftung des bauleitenden Architekten“

12.02.2010 in Potsdam

-> [mehr Informationen](#)

„Bauen im Bestand“

04.03.2010 in Potsdam

-> [mehr Informationen](#)

Fortbildungsreihe der Brandenburgischen Architektenkammer

Telefonische Anmeldung bei der Brandenburgischen Architektenkammer unter 0331/2759120.

Rechtsanwalt Dr. Holger Thärichen

„Seminar: Europäische Abfallpolitik“

01. und 02.03.2010, Brüssel

-> [mehr Informationen](#)

Rechtsanwalt Rainer Kühne/

Rechtsanwältin Angela Zimmermann

„Entschädigung und Ermittlung des Wertverlustes für alte und neue Leitungsrechte in den neuen Bundesländern“

-> mehr Informationen:

[11.03.2010 in Dresden](#)

[26.04.2010 in Erfurt](#)

[03.05.2010 in Berlin](#)

Vortragsreihe des vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. Nähere Informationen finden Sie unter www.vhw.de.



[HINWEIS AUF ANDERE GGSC-NEWSLETTER]

ÖPP/Vergabe · Newsletter

Januar 2010

Einige Themen dieser Ausgabe:

- VOL/A 2009 im Bundesanzeiger veröffentlicht
- Fehler bei der Entgegennahme von Angeboten mit weitreichenden Folgen – 2. VK Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 18.12.2009
- Zulässigkeit von Doppelangeboten

ÖPP/Vergabe · Newsletter

Dezember 2009

Einige Themen dieser Ausgabe:

- OLG Celle zu Inhouse-Vergabe und interkommunaler Kooperation

- Bekanntmachung der VOB 2009

HOAI · Newsletter

Dezember 2009

Einige Themen dieser Ausgabe:

- EnEV 2009 – Welche neuen Sorgfaltspflichten für Planer?
- VOB 2009 veröffentlicht
- Rechtsschutz gegen HOAI-widrige Vergaben

Wenn Sie Interesse an dem Bezug weiterer Newsletter aus anderen Bereichen haben, senden Sie uns bitte eine E-Mail an berlin@GGSC.de oder nutzen Sie im Internet das [Newsletter-Archiv](#).



[ANHANG]

Vergleichstabelle zum Thema: Welche Anforderungen künftig unmittelbar an das einzubauende Material (z.B. Bauprodukte oder Boden) gestellt werden ->Tabelle: Wiedereinbau von Boden Z 0

Parameter	GrwV (Entw. 09.12.2009)	LAGA M 20/Z O (11/2004)	ErsatzbaustoffVO (BM-O) (Entw. 11/2007)
	µg/l	µg/l	µg/l
Antimon (Sb)	5		5
Arsen (As)	10	14	10
Blei (Pb)	7	40	9
Cadmium (Cd)	0,5	1,5	2,5
Chrom gesamt (Cr)	7	12,5	7
Kupfer (Cu)	14	20	14
Molybdän (Mo)	35		35
Nickel (Ni)	14	15	20
Quecksilber (Hg)	0,2	< 0,5	
Zink	58	150	120
Sulfat (SO ₄ ⁻)	240 mg/l	20 mg/l	
PCB, gesamt	0,002		0,01
Kohlenwasserstoffe	100		100
Phenol	8	20	8
Chlorphenole, gesamt	1		1
Chlorbenzole, gesamt	1		1

[->zurück zum Inhaltsverzeichnis](#)