

Berlin, den 29. Juni 2011  
ARGE Baurecht-Newsletter 5/11

## Newsletter ARGE Baurecht und Presse-Service für ARGE-Mitglieder

Sehr geehrte Frau Kollegin, sehr geehrter Herr Kollege,

hier kommt der fünfte Mitglieder-Rundbrief des Jahres 2011 zu Ihnen mit aktuellen Informationen.

Außerdem erhalten Sie die neueste Ausgabe des **Presse-Service der ARGE Baurecht**. Im Auftrag der ARGE Baurecht hat unsere PR-Agentur Postina Public Relations GmbH im Dezember wieder eine Pressemitteilung sowie fünf Expertentipps an die Medien, Kammern und Verbände herausgegeben, die wir Ihnen hier zur Verfügung stellen. Wie Sie den Presse-Service für Ihre Kanzlei nutzbar machen können, haben wir in früheren Rundschreiben erläutert.

Sollten Sie zum Presse-Service Fragen oder Anregungen haben, wenden Sie sich bitte direkt an Postina Public Relations unter [presse@arge-baurecht.com](mailto:presse@arge-baurecht.com).

Mit freundlichen kollegialen Grüßen  
für den Geschäftsführenden Ausschuss der ARGE Baurecht  
Rechtsanwalt Udo Henke  
Geschäftsführer des Deutschen Anwaltvereins

---

### <AKTUELLES>

#### 1. Vertragsverletzungsverfahren gegen Deutschland wegen „Bauregellisten“

Die EU-Kommission strengt gegen Deutschland ein Vertragsverletzungsverfahren an, derzeit in der zweiten Stufe. Das heißt, dass die Kommission die Bundesregierung aufgefordert hat, die Regeln zu „Bauregellisten“ zu ändern. Deutsche Behörden würden oft Zertifikate, sogenannte „Ü-Zeichen“ verlangen, bevor sie den Handel mit entsprechenden Bauprodukten freigeben, obwohl diese erwiesenermaßen den europäischen Standards genügen. Die Kommission sieht darin zusätzliche Regeln gegenüber europäischen Standards, die den Binnenmarkt behindern.

2004 habe es einen vergleichbaren Fall gegeben, für den Kommission und deutsche Behörden zu einer Lösung gekommen seien. Bestimmte Behinderungen gebe es aber immer noch. Nach begründeten Stellungnahmen der Kommission vom 17. Oktober 2008 (Aktenzeichen 2004/5116 und 2005/4743) will die Kommission hat die Kommission jetzt nochmal dargelegt, warum Deutschland sein Recht ändern müsse. Ist die Kommission mit Deutschlands Reaktion unzufrieden, kann sie Deutschland im nächsten Schritt vor dem EuGH verklagen.

<http://europa.eu/rapid/pressReleasesAction.do?reference=IP/11/713&format=HTML&aged=0&language=EN&guiLanguage=en>

*(Quelle: Recherchen des DAV-Büro Brüssel, Rechtsanwalt Thomas Marx)*

## <VERANSTALTUNGEN>

### **2. 37. Baurechtstagung 18./19. März 2011 in Köln**

Die Frühjahrstagung 2011 am 18./19. März 2011 im MARITIM-Hotel Köln befasste sich mit dem Thema "Haftungsfalle Schadensersatz". Rund 310 Fachteilnehmer besuchten diese Frühjahrstagung im MARITIM-Hotel am Kölner Neumarkt. Neben sechs Fachvorträgen mit den sieben Referenten Dipl.-Ing. Hans H. Zimmermann, RAin Dr. Anke Leineweber, PD Dr. jur. habil. Claudia Schubert, RA Bartholomäus Aengenvoort, RA JR Dr. Karl Gessner, Prof. Dr. Rainer Schröder und RA Carsten Laschet schlug das Rahmenprogramm einen weitgespannten Bogen über die Tutanchamun-Ausstellung, zu einem Abend-Dinner in den „Rheinterrassen“ (einem Klassiker der 60er Jahre) bis zur Architektur der neuen „Kranhäuser“ am Rheinauhafen. Das Wetter bot mal Sonne, mal schauerlichen Frühjahrsregen - eine mit allen Insignien einer großen Fachtagung ausgestattete Veranstaltung eben. Wer nicht dabei war, hat etwas verpasst.

### **3. BAUROPA 2011 in Rom/Italien**

Das Seminar für bau-europarechtlich interessierte Mitglieder fand in diesem Jahr im Hotel Quirinale in Rom am 13./14. Mai 2011 statt. Das Fachprogramm begann am Freitag um 14:00 Uhr und endete am Samstag um 13:00 Uhr. Neben einem ausgefeilten Fachprogramm gab es am Freitag um 10:00 Uhr eine gemeinsame Stadtrundfahrt zu den Sehenswürdigkeiten Roms und um 19:30 Uhr ein gemeinsames Abendessen im Restaurant Ai Fienaroli sowie am Samstag ab 14:00 Uhr eine Architektur-Führung mit einer deutschen Architektin, die in Rom lebt, im Auditorium Parco della Musica. Die knapp 60 Fachteilnehmer haben vor Ort ganz überwiegend Lob über die BAUROPA 2011 geäußert. Der Gf. Ausschuss wird in Kürze diskutieren, ob und ggfls. wo im Jahr 2013 eine weitere BAUROPA-Tagung angeboten werden soll.

### **4. Vormerken: 38. Baurechtstagung am 18./19. November 2011 in Frankfurt/M.**

Am 18./19. November 2011 findet in Frankfurt am Main im Radisson Blu Hotel die 38. Baurechtstagung der ARGE Baurecht statt. Als Oberthema ist vorgesehen „AGB und Vertragsrecht“. Derzeit im „Feinschliff“ des Tagungsprogramms sind Vorträge u.a. zu den Themen AGB-Recht (Schranken der Inhaltskontrolle, Problem des Aushandelns, Mehrfachverwendung, Transparenzgebot; Referent: RA Prof. Dr. Friedrich Graf von Westphalen, Köln), VOB/C (Referent: RA Dr. Olrik Vogel, München), Vertragsgestaltung im Architektenrecht (Referent: RA Frank Siegburg, Köln), § 651 - Das Kuckucksei im Nest (Referent: RA Dr. Herwart Virneburg, Wiesbaden), Die kaufmännische Rügepflicht am Bau (Referent: RA Christian Meier, Weimar). Außerdem wird erstmals eine speziell für jüngere Kollegen und Kolleginnen gedachte „Einführungsveranstaltung“ im Vorfeld der Tagung (FR 18.11.11, 11.00 bis 13.00 Uhr) angeboten. RA Prof. Thomas Thierau berichtet für die jungen Baurechtsanwälte über „Taktik und Vorbereitung von Vertragsverhandlungen“. Die Teilnahme an dieser Sonderveranstaltung setzt eine Anmeldung zur 38. Baurechtstagung voraus.

Das endgültige Programm wird voraussichtlich im September 2011 an alle Mitglieder der ARGE Baurecht versandt und zu diesem Zeitpunkt auch auf der Homepage sichtbar sein.

## <PRESSE-SERVICE FÜR ARGE-MITGLIEDER>

### 5. Pressemitteilung

*ARGE Baurecht: Versicherungen helfen nicht immer dem Bauherrn*

21. Juni 2011, BERLIN (DAV) – Clevere Bauherren haben es schon gehört: Sie sollten sich von den Firmen, mit denen sie bauen, den Abschluss einer Baufertigstellungs- und Baugewährleistungsversicherung bescheinigen lassen. „Davon sollten sich Bauherren allerdings nicht zu viel versprechen“, mahnt Baufachanwältin Sabina Böhme, Mitglied der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Denn diese Versicherungen geben dem Bauherrn nur im Fall der Insolvenz des Unternehmens - und gegen Vorlage des Originalzertifikats - die Möglichkeit, ihre Ansprüche direkt gegen den Versicherer durchzusetzen. .... *Lesen Sie den ganzen Presstext unter:*

<http://www.arge-baurecht.de/presse/pressemitteilungen&show=1022#presse1022>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/64m6ea3>

Die pdf-Datei finden Sie hier: <http://www.arge-baurecht.de/files/PM%2011%2006%2021%20ARGE%20Baurecht%20-%20Nicht%20alle%20Versicherungen%20helfen%20dem%20Bauherrn.pdf>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6f38csp>

### 6. Expertentipps für bestimmte Zielgruppen aus Juni 2011

*Expertentipp für Architekten, Ingenieure und Fachplaner*

#### **ARGE Baurecht: Versicherung ist ein Muss, wird aber manchmal ignoriert**

BERLIN (DAV) – Freiberuflich tätige Architekten unterliegen der Berufspflicht, sich gegen Gefahren aus ihrer Tätigkeit als Architekt zu versichern. An diese Pflicht erinnert die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) eindringlich, denn obwohl die Versicherung ein Muss ist, und der Verstoß dagegen mit einer Geldbuße belegt werden kann, wird sie von Architekten gelegentlich ignoriert. Die Berufshaftpflichtversicherung dient sowohl dem Verbraucherschutz als auch dem Schutz des Planers selbst. Sie kann als Jahresversicherung oder als Objektversicherung abgeschlossen werden. Architekten, die nur gelegentlich einen Bau planen oder leiten, haben die Möglichkeit eine objektbezogene Haftpflichtversicherung für das jeweils aktuelle Werk abzuschließen. Die Prämien dafür sind aber in der Regel so hoch, dass sich dies finanziell im Vergleich zu einer durchlaufenden Jahresversicherung meist nicht lohnt. Bei schlechter Auftragslage sollten Planer deshalb lieber versuchen, die Versicherung ruhen zu lassen. Viele Versicherungsunternehmen räumen diese Möglichkeit ein. Für einen geringen Jahresbeitrag kann der Versicherungsvertrag entsprechend ruhend gestellt werden. *Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).*

Text unter:

[http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/architekten\\_ingenieure&show=1017#presse1017](http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/architekten_ingenieure&show=1017#presse1017)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6xqu952>

Die pdf-Datei finden Sie hier: [http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Architekten%20Juni\\_2011.pdf](http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Architekten%20Juni_2011.pdf)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/5wpamgx>

---

### *Expertentipp für Handwerks- und Baufirmen*

#### **ARGE Baurecht: Mängel müssen auch nach Kündigung beseitigt werden**

BERLIN (DAV) – Mit der förmlichen Bauabnahme beginnt die Gewährleistungsfrist. Zeigt sich innerhalb dieser Frist ein Mangel, haben auch Auftragnehmer, denen zwischenzeitlich vom Bauherrn gekündigt wurde, unter Umständen die Pflicht und das Recht zur Nachbesserung. Eine Ausnahme gibt es: Hat der Auftraggeber bei einem VOB-Vertrag das Unternehmen gekündigt, weil es vor der Abnahme bereits erkannte Mängel trotz entsprechender Fristsetzung und Androhung der Kündigung nicht behoben hat, dann muss der Auftraggeber für Mängel, die Grund für die Kündigung waren, keine weitere Frist setzen, wohl aber für alle anderen Mängel im Verantwortungsbereich der beauftragten Firma. Auch wenn das Verhältnis möglicherweise durch die Kündigung belastet ist, sollten Unternehmer und Handwerker Mängelrügen nicht schleifen lassen, sondern klären. Im Zweifel, so rät die ARGE Baurecht, sollten sie einen Baujuristen konsultieren.

Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter:

<http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/bauunternehmen&show=1018#presse1018>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6hloddg>

Die pdf-Datei finden Sie hier: <http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Handwerks-%20und%20Baufirmen%20Juni%202011.pdf>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/66nnije>

---

### *Expertentipp für Investoren*

#### **ARGE Baurecht: Abschlagszahlungen nicht zu früh annehmen!**

BERLIN (DAV) – Abschlagszahlungen gehören zum Baualltag im Bauwesen und führen immer wieder zu Streitigkeiten, so die Erfahrung der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Bauträger, die den Notar damit beauftragen, die „Fälligkeitsmitteilungen“ zu verschicken und die Abschlagsraten anzufordern, sollten aufpassen: Wird nämlich irrtümlich eine Rate im Vergleich zum vereinbarten Zahlungsplan zu früh angefordert, macht sich der Bauträger gegenüber dem Käufer schadensersatzpflichtig und muss dem Erwerber das bereits angenommene Geld mit Zinsen zurückzahlen. (OLG Karlsruhe, Urteil vom 20.05.2010 - 12 U 232/09 - und vom 26.10.2010 - 8 U 170/09). Die ARGE Baurecht rät deshalb: Investoren oder Bauträger sollten Fälligkeitsvoraussetzungen immer genau überprüfen. Andernfalls riskieren sie unnötige Prozess- und Zinskosten und müssen außerdem den Notar oder die Bank, die den Fehler gemacht haben, in Regress nehmen.

Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter: <http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/investoren&show=1019#presse1019>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/677lrwa>

Die pdf-Datei finden Sie hier:

<http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Investoren%20Juni%202011.pdf>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6k4tmwt>

---

### *Expertentipp für kommunale Bauherren/öffentliche Auftraggeber*

#### **ARGE Baurecht: Kommunen brauchen Rechtsrat beim Kita-Bau**

BERLIN (DAV) – Der Neubau von Kindertagesstätten bindet die Finanzkraft vieler Kommunen. Und das wird auch noch ein paar Jahre so bleiben, denn der Staat sichert ab 2013 jedem Kind mit Vollendung seines ersten Lebensjahres einen Rechtsanspruch auf Betreuung zu. Jedes dritte Kind ab drei Jahren soll dann sogar ganztags betreut werden können. Dazu müssen die Kommunen noch viele Betreuungsplätze bauen und bestehende Kindergärten ausbauen. Für jede Baumaßnahme ist ein komplexes Planungs- und vor allem Vergabeverfahren nötig, erläutert die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Das Vergaberecht wird dabei durch die Harmonisierungsbemühungen auf EU-Ebene ständig verändert und weiter entwickelt. Die Materie ist höchst komplex. Weil dies so ist, können sich öffentliche Auftraggeber in diesen schwierigen Detailfragen nicht mehr nur auf Architekten und Ingenieure verlassen. Sie brauchen zusätzlich den Rat versierter Baujuristen, die sich mit der Materie fachlich auskennen. Bauanwälte wissen, wie Vergabeverstöße vermieden und damit zeitliche und finanzielle Verluste verhindert werden. Durch frühzeitige fachliche Beratung, so die Erfahrung der ARGE Baurecht, lassen sich Irrwege vermeiden und Geld sparen.

Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter: [http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/oeffentliche\\_auftraggeber&show=1020#presse1020](http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/oeffentliche_auftraggeber&show=1020#presse1020)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6hv9egh>

Die pdf-Datei finden Sie hier: [http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20oeffentliche%20Auftraggeber%20Juni\\_2011.pdf](http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20oeffentliche%20Auftraggeber%20Juni_2011.pdf)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6bn4c2k>

---

### *Expertentipp für private Bauherren*

#### **ARGE Baurecht: Schwarzbauten können teuer werden**

BERLIN (DAV) – Wer baut, der muss seine Bauten genehmigen lassen. Das gilt für große Wohnhäuser ebenso wie für Garagen oder Wintergärten und Vordächer, die nachträglich ans alte Haus angebaut werden. Je nach Bundesland sind die Genehmigungsunterlagen, die die Behörde jeweils einfordert, unterschiedlich umfangreich. Und natürlich kosten Genehmigungen auch Gebühren. Manche Bauherren ignorieren deshalb diese Pflichten und lassen kleinere Um- und Anbauten "schwarz" errichten. Dazu sollten sie sich nicht verleiten lassen, warnt die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im

Deutschen Anwaltverein (DAV), denn Schwarzbauten sind illegal. Die Behörden gehen konsequent dagegen vor. Auf der Suche nach Schwarzbauten helfen den Ämtern die eigenen Kontrolleure, aber auch Dienste wie Google Maps und Google Street View. Neueste Methode zum Aufspüren von Schwarzbauten sind Luftbildaufnahmen. Bauverwaltungen lassen das Land im Herbst und Winter überfliegen, wenn die Bäume kahl sind. Die digitalisierten Luftbilder erlauben den schnellen Abgleich mit den vorliegenden, ebenfalls digitalisierten Baugenehmigungen. Entdeckt die Behörde einen Schwarzbau, bekommt der Eigentümer das Luftbild zugeschickt zusammen mit der Aufforderung den Schwarzbau nachgenehmigen zu lassen oder "rückzubauen", sprich abzureißen. Das kostet Zeit, Geld und macht Ärger. Die ARGE Baurecht rät deshalb allen Bauherren, sich lieber im Vorfeld zu erkundigen, welche An- und Umbauten genehmigt werden müssen und die behördliche Zustimmung einzuholen. *Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).*

Text unter: [http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/private\\_bauherren&show=1021#presse1021](http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/private_bauherren&show=1021#presse1021)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/5tqojmh>

Die pdf-Datei finden Sie hier: <http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20private%20Bauherren%20Juni%202011.pdf>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/67l9h5d>

---

Für technische Fragen und Anregungen oder Abbestellungen zu diesem Newsletter sowie zur Internetseite [arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com) bitte E-Mail an: [dav \[at\] anwaltverein.de](mailto:dav@anwaltverein.de)

Redaktion: Rechtsanwalt Udo Henke, Geschäftsführer, Deutscher Anwaltverein e.V., Littenstr. 11, 10179 Berlin, Tel.: 0 30/72 61 52-0, Fax: 0 30/72 61 52 -190  
Alle Angaben ohne Gewähr und Anspruch auf Vollständigkeit.  
© 2011 ARGE Baurecht im Deutschen Anwaltverein, Berlin