

Berlin, den 30. November 2011  
ARGE Baurecht-Mitglieder-Rundbrief Nr. 10/11

## Mitglieder-Rundbrief und Presse-Service für ARGE-Mitglieder

Sehr geehrte Frau Kollegin, sehr geehrter Herr Kollege,

mit der 10. Ausgabe des Mitglieder-Rundbriefes des Jahres 2011 erhalten Sie aktuelle Informationen über die 38. Baurechtstagung und die diesjährige Mitgliederversammlung im November sowie die neueste Ausgabe des Presse-Service der ARGE Baurecht.

Im Auftrag der ARGE Baurecht hat unsere PR-Agentur Postina Public Relations GmbH im Oktober 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 (zuletzt in der Ausgabe 7/10 vom 9.11.2010, vgl. [www.arge-baurecht.de/mitglieder/anwaelte/rundbriefe](http://www.arge-baurecht.de/mitglieder/anwaelte/rundbriefe)).

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. Herbsttagung und Mitgliederversammlung 2011

Bei der **38. Baurechtstagung** am 18./19. November 2011 in Frankfurt/M. kamen ca. 280 Fachteilnehmer im Radisson Blue Hotel zusammen. Die Referenten und die einzelnen Vorträge zu dem Oberthema „Probleme der Vertragsgestaltung am Bau“ fanden ganz überwiegend Lob und Anklang.

In der diesjährigen **Mitgliederversammlung** am 19. November 2011 standen neben den üblichen Formalien auch Nachwahlen zum Geschäftsführenden Ausschuss auf der Agenda. Die langjährige Mitglieder *Rechtsanwalt Dr. Herwart Virneburg/Wiesbaden* und *Rechtsanwalt Prof. Hans-Benno Ulbrich/Würzburg* hatten Platz gemacht für eine Verjüngung des ARGE-Leitungsgremiums. Gewählt wurden als Nachfolger *Rechtsanwältin Dr. Birgit Franz* und *Rechtsanwalt Frank Siegburg*, beide aus bekannten Kölner Baurechtskanzleien. Nähere Informationen erhalten Sie in der nächsten Ausgabe des Newsletters, der auch das Protokoll der Mitgliederversammlung beigefügt wird.

## <PRESSE-SERVICE FÜR ARGE-MITGLIEDER>

### 2. Pressemitteilung

*ARGE Baurecht erinnert: Ansprüche verjähren zum Jahresende!*

15. November 2011, BERLIN (DAV) – In wenigen Wochen, zum Jahresende, verjähren viele Ansprüche. Darauf weist die Arbeitsgemeinschaft Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV) hin. „Wer jetzt seine Vergütungsansprüche nicht umgehend durchsetzt, der geht leer aus“, warnt Baufachanwältin Heike Rath, Mitglied des Geschäftsführenden Ausschusses der ARGE Baurecht.

Bei den so genannten Vergütungsansprüchen handelt es sich um Honorarforderungen von Bauunternehmern, Fachingenieuren oder Architekten. Vergütungsansprüche verjähren grundsätzlich nach drei Jahren. Der Zeitpunkt, ab dem diese Dreijahresfrist läuft, ist unterschiedlich. Auf der sicheren Seite steht der Unternehmer, wenn er für die Berechnung der Verjährung von der Bauabnahme beziehungsweise dem Zeitpunkt ausgeht, in dem die Bauleistung ordnungsgemäß erbracht wurde, rät die ARGE Baurecht..... *Lesen Sie den ganzen Presstext unter:*

<http://www.arge-baurecht.de/presse/pressemitteilungen&show=1086#presse1086>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/c9aagy6>

Die pdf-Datei finden Sie hier: <http://www.arge-baurecht.de/files/PM%2011%2011%2015%20-%20Ansprüche%20verjähren%20zum%20Jahresende.pdf>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/czg5xb2>

---

### 3. Expertentipp für Architekten, Ingenieure und Fachplaner

*ARGE Baurecht: Architekten sollten vor Vertragsabschluss Handelsregister prüfen*

BERLIN (DAV) – Wer einen Vertrag eingeht, der muss sich immer vergewissern, dass sein Ansprechpartner auch berechtigt ist, den vermeintlichen Auftraggeber zu vertreten. Das gilt bei Verträgen mit Firmen ebenso wie bei Verträgen mit öffentlichen Auftraggebern. Deshalb, so rät die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV), sollte jeder Architekt, der für einen öffentlichen Auftraggeber planen und bauen möchte, vorab klären, ob sein Ansprechpartner die Kommune oder den Kreis auch vertreten darf. Die Gesetze der Länder bestimmen in den Gemeinde- beziehungsweise Landkreisordnungen, wer eine Gemeinde nach außen wirksam vertreten kann. Meistens sind zwei Unterschriften nötig, nämlich die des Bürgermeisters und die des 1. Beigeordneten. Mitarbeiter des Bauamts sind in der Regel nicht vertretungsberechtigt, warnt die ARGE Baurecht. Wer also sicher sein will, dass er zum Schluss auch von der Kommune für seine Leistung bezahlt wird, der sollte vorab die Formalien des Vertrages sorgfältig prüfen. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter:

[http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/architekten\\_ingenieure&show=1081#presse1081](http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/architekten_ingenieure&show=1081#presse1081)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/c3t7r3f>

Die pdf-Datei finden Sie hier: [http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Architekten%20November\\_2011.pdf](http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Architekten%20November_2011.pdf)

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

---

#### **4. Expertentipp für Handwerks- und Baufirmen im November 2011:**

*ARGE Baurecht: Firma muss Unternehmerbescheinigung ausstellen*

BERLIN (DAV) – Wer baut oder saniert, der muss die Normen der Energieeinsparverordnung (EnEV) einhalten. Das gilt nicht nur für gewerbliche, öffentliche und private Bauherren, sondern auch für Auftragnehmer, für Handwerksfirmen und Bauunternehmen. Auch sie müssen sich an die Vorgaben halten, erinnert die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Zu den Pflichten der Auftragnehmer gehört unter anderem die Ausstellung so genannter Unternehmerbescheinigungen. Diese Papiere bestätigen: Der Bau beziehungsweise Umbau entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Firmen sind dazu verpflichtet, solche Unternehmererklärungen auszustellen. Tun sie es nicht, zu spät oder unrichtig, drohen ihnen Bußgelder bis zu 5.000 Euro. Um den Unternehmen die Arbeit zu erleichtern, haben inzwischen Innungen und Handwerkskammern Formularvordrucke erarbeitet und teilweise ins Internet gestellt. Dort können sie heruntergeladen und individuell ausgefüllt werden. Das erspart dem Unternehmer Arbeit, entbindet ihn aber nicht vom sorgfältigen Ausfüllen. Auch wenn viele Bauherren noch nicht nach der Unternehmerbescheinigung fragen, sollten Baufirmen und Handwerksbetriebe sie dennoch jeder Rechnung beilegen. Fehlen sollte darin auch nicht der Hinweis auf die Aufbewahrungsfristen: Der Bauherr muss die Unternehmererklärung fünf Jahre lang aufheben und den Baubehörden auf Verlangen vorzeigen können. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter:

<http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/bauunternehmen&show=1082#presse1082>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/72srphm>

Die pdf-Datei finden Sie hier: [http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Handwerks-%20und%20Baufirmen%20Nov\\_2011.pdf](http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Handwerks-%20und%20Baufirmen%20Nov_2011.pdf)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/7y2x3tm>

---

#### **5. Expertentipp für Investoren im November 2011:**

*ARGE Baurecht: Skonto muss vereinbart werden*

BERLIN (DAV) – Wer baut, der investiert meist größere Summen. Da lohnen sich Rabatte. Im Baugewerbe sind Skontovereinbarungen verbreitet. Bis zu fünf Prozent Skonto sind branchenüblich. Skonto muss allerdings immer vorher vereinbart werden, erinnert die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Außerdem müssen die Regelungen eindeutig sein. Wenn Skonto vereinbart wird oder in Allgemeinen Geschäftsbedingungen Regelungen hierzu enthalten

sind, so muss beispielsweise daraus genau hervorgehen, in welcher Höhe und innerhalb welcher Fristen und von welchen Zahlungen Skonto in Abzug gebracht werden kann. Üblicherweise – und wenn entsprechend vereinbart – beginnt die Skontofrist nach dem Eingang einer prüffähigen Rechnung beim Auftraggeber. Wichtig ist auch die Skontofrist: Relevant ist nicht der Zeitpunkt der Zahlung, sondern der Zahlungseingang auf dem Konto des Auftragnehmers soweit nichts Anderweitiges vereinbart ist. Skonto abziehen darf ein Auftraggeber auch dann, wenn er – aus berechtigten Gründen – einen Teil des Werklohnes einbehält. Vorausgesetzt natürlich, er überweist den skontierten Restbetrag dann innerhalb der Skontofrist auf das Empfängerkonto. Selbst wenn sich im Nachhinein noch herausstellt, dass der Einbehalt geringfügig überhöht war, bleibt es beim Skontoabzug. Das gilt aber alles immer nur, wenn alle Skontovereinbarungen vorab genau festgelegt waren. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter: <http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/investoren&show=1084#presse1084>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6no4upg>

Die pdf-Datei finden Sie hier:

<http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20Investoren%20November2011.pdf>

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/8692g2l>

---

## 6. **Expertentipp für kommunale Bauherren/öffentliche Auftraggeber:**

### *ARGE Baurecht: Verwendung falscher Vergabeunterlagen führt zu Schadenersatz*

BERLIN (DAV) – Die Vergabe öffentlicher Bauaufträge führt mitunter zu rechtlichen Auseinandersetzungen. Deshalb sollten öffentliche Auftraggeber das Vergaberecht konsequent beachten, so die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Mit seinem Urteil vom 9. Juni 2011 (Az.: X ZR 143/10) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine weitere richtungsweisende Entscheidung gefällt, die die Rechte der Bieter erheblich stärkt. In dem konkreten Fall hatte ein Bieter die Ausschreibungsunterlagen vom Anwalt prüfen lassen. Der Rechtsanwalt hatte dabei objektive Verstöße gegen das Vergaberecht festgestellt. Der Bieter klagte auf Ersatz seiner Anwaltskosten, der BGH gab ihm recht. Der Schadenersatzanspruch besteht bei Vorliegen objektiver Vergaberechtsverstöße, ohne dass der Bieter auf die Rechtmäßigkeit der Vergabeunterlagen vertraut haben muss. Zudem lässt sich die BGH-Entscheidung so verstehen, dass auch die vorherige Durchführung eines Nachprüfungsverfahrens keine zwingende Voraussetzung für die Geltendmachung des Schadenersatzanspruches ist. Diese Erleichterung für den Kläger könnte, so die Einschätzung der ARGE Baurecht, zu einem Anstieg derartiger Bieterklagen in Zukunft führen. Für die Kommunen bedeutet das Urteil: Auch geringfügige vergaberechtliche Fehler können bei hohen Auftragswerten sehr hohe Kosten nach sich ziehen. Öffentliche Auftraggeber sollten daher in Zukunft noch stärker auf die Einhaltung vergaberechtlicher Vorgaben achten. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter: [http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/oeffentliche\\_auftraggeber&show=1083#presse1083](http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/oeffentliche_auftraggeber&show=1083#presse1083)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/7l38ozf>

Die pdf-Datei finden Sie hier: [http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20öffentliche%20Auftraggeber%20November\\_2011.pdf](http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20öffentliche%20Auftraggeber%20November_2011.pdf)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/7cz916n>

---

## 7. Expertentipp für private Bauherren

### *ARGE Baurecht: Vorsicht bei der Vertragsunterzeichnung*

BERLIN (DAV) – „Haus und Grundstück zum Festpreis“ so werben Makler, Baubetreuer und Anbieter schlüsselfertiger Häuser um Kunden. Sie inserieren dabei Grundstückskauf und Bauleistungen zum fixen „Gesamtpreis“. Das scheint verlockend, hat aber Tücken, warnt die Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht (ARGE Baurecht) im Deutschen Anwaltverein (DAV). Wer auf das Angebot eingeht, der bekommt nämlich in der Regel nicht nur einen, sondern zwei unterschiedliche Verträge vorgelegt – den Grundstücksvertrag über die Immobilie und den zweiten Vertrag über Baubetreuung und Planungsleistungen beziehungsweise über die schlüsselfertige Erstellung des Hauses. Das Problem dabei: Scheitert der Grundstückskauf, bleibt der zweite Vertrag über die Bauleistungen unter Umständen dennoch wirksam. Der Kaufinteressent bekommt dafür dann eine Rechnung über Planungs- oder Betreuungsleistungen, obwohl diese Planungsleistung ohne die Immobilie und das Grundstück völlig nutzlos für den Kaufinteressenten sind. Die ARGE rät, solche – und auch alle anderen – Bauverträge keinesfalls ohne vorherige Rücksprache mit dem Baurechtler zu unterschreiben. Weitere Informationen unter [www.arge-baurecht.com](http://www.arge-baurecht.com).

Text unter: [http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/private\\_bauherren&show=1085#presse1085](http://www.arge-baurecht.de/presse/expertentipps/private_bauherren&show=1085#presse1085)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/86ya8q5>

Die pdf-Datei finden Sie hier: [http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20private%20Bauherren%20November\\_2011.pdf](http://www.arge-baurecht.de/files/Expertentipp%20private%20Bauherren%20November_2011.pdf)

Hier die TinyURL dazu: <http://tinyurl.com/6nwogp2>

---

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[at]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