

Berlin, den 08. Dezember 2008

ARGE Baurecht-Newsletter 3/08

Mitglieder-Rundschreiben für die Mitglieder
der Arbeitsgemeinschaft für Bau- und Immobilienrecht im Deutschen Anwaltverein

Sehr geehrter Herr Kollege, sehr geehrte Frau Kollegin,

zu Ihrer Lektüre kommt heute noch ein winterlicher Mitgliederrundbrief der ARGE Baurecht mit Infos zur Ortsverlegung für die Frühjahrstagung 2009, zu weiteren Veranstaltungen im 1. Halbjahr 09 und etwas Dies und Das. Zum 1. Dezember verzeichnete die ARGE Baurecht übrigens 2.935 Mitglieder.

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

<NEUIGKEITEN AUS DER ARGE UND DEM BAURECHT>

1. Frühjahrstagung 2009: Ortswechsel – von Leipzig nach Dresden

Vor einigen Wochen wurde im DAV bekannt: Das Hotel Renaissance Leipzig, bisher als Tagungsort für die 33. Baurechtstagung am 20. und 21.03.2009 unter Vertrag, wurde verkauft an die Penta-Hotelgruppe; und soll sogleich im Frühjahr 09 renoviert werden inkl. Bankettbereich. Störungen der 33. Baurechtstagung nicht ausgeschlossen. Das fand der Gf. Ausschuss nicht günstig. Kurzfristig konnte ein Ersatz gefunden werden – zwar nicht in Leipzig, aber im ca. 100 km entfernten Dresden: Das 2006 eröffnete Maritim Hotel Dresden ist nun der Ort für die 33. Baurechtstagung. Zeitpunkt unverändert: FR/SA 20. und 21.03.2009 (Beginn FR 14.00 Uhr, Ende SA 13.00 Uhr).

Das Tagungsprogramm ist noch in Arbeit. Das Oberthema für Dresden 09 lautet: "Architektenrecht". Vorgesehen sind Vorträge u. a. zum Inhalt des neuen (zweiten) Entwurfs für eine novellierte HOAI, zu Leistungspflichten des Architekten bei der wirtschaftlichen Planung und zur Haftung und Durchsetzung von Ansprüchen und außerdem ein sorgfältig ausgewähltes Rahmen- und Abendprogramm (Besuch historisches Grünes Gewölbe im Schloss; Abendessen in der Bel Etage des Schlosses Eckberg; Architekturrundgang rund

um Neumarkt und Frauenkirche). Die Tagungspreise bleiben unverändert (übrigens seit über 10 Jahren!) für ARGE-Mitglieder bei 175,00 Euro, für Nicht-Mitglieder bei 220,00 Euro. Das vollständige Programm mit Anmeldeformular geht Ihnen demnächst per Post zu.

2. Neuer Entwurf zur HOAI kommt nun doch

Bei der 32. Baurechtstagung in Düsseldorf am 14./15.11.08 hieß es noch: "Die HOAI-Novelle ist gescheitert; kein neuer Entwurf zu erwarten". Manchmal ändert sich eine Lage rasant. Nach heutigem Kenntnisstand wird es einen neuen, überarbeiteten Entwurf zur HOAI 2009 geben. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und das Bundesbauministerium haben sich insoweit auf Staatssekretärebene grundsätzlich geeinigt. Der Entwurf soll zum Jahresende vorgelegt, etwa Ende Januar im Kabinett verabschiedet, Ende Februar im Bundesrat beraten und etwa Mitte März 2009 verkündet werden, wenn alles gut geht. Die Paragraphen-Folge wird völlig neu sein. Im Übrigen sollen sich die inhaltlichen Veränderungen gegenüber dem 1. Entwurf vom Frühjahr 2008 im Rahmen halten. Vorgesehen ist eine reine Inländer-HOAI. Die im 1. Entwurf geplante Deckelung der Tafelwerte bei 5 MIO Euro ist vom Tisch. Es bleibt insoweit bei den bisherigen Tafelwerten bis 25 MIO Euro. Vorgesehen ist weiterhin eine 10 %ige Steigerung der Honorarbeträge. Einzelheiten zu dem neuen Entwurf sollen auf der 33. Baurechtstagung in Dresden im Rahmen eines Referats bekannt gegeben werden (siehe Punkt 1.).

<TAGUNGSBERICHTE>

3. 290 Teilnehmer in Düsseldorf

Zur Herbsttagung 2008 (32. Baurechtstagung am 14./15.11.08) kamen knapp 300 Tagungsgäste ins mondäne Tagungshaus Hilton-Hotel Düsseldorf, direkt im Mode- und Businessviertel der NRW-Landeshauptstadt zwischen Altstadt und Flughafen gelegen. Nicht alle Erwartungen wurden am 1. Tagungstag erfüllt. Die Vorträge am Samstag wurden aber in ersten Einschätzungen von "Zeitzeugen" als sehr gelungen bewertet. Insgesamt ist die gegenüber sonstigen Baurechtstagungen etwas schwächere Resonanz wohl durch die eher randständigen Themen der Referate zu erklären. Es war die erste große Baurechtstagung der ARGE Baurecht in Düsseldorf. Als Konsequenz hat der Gf. Ausschuss schon für die Frühjahrstagung 2009 in Dresden die Themenauswahl wieder verstärkt auf die klassischen Bereiche der privat-baurechtlich tätigen Fragestellungen zugeschnitten.

Sehr erfreulich war in Düsseldorf die Präsenz der BGH-Richter vom VII. Zivilsenat, angeführt vom neuen Vorsitzenden des BGH-Bausenats Prof. Dr. Kniffka und mit Teilnahme der BGH-Richter Bauner, Dr. Eick, Halfmeier und Leupertz sowie der ehemaligen Vors. BGH-Richter Dr. Dressler und Dr. Lang und des BGH-Richters a. D. Hausmann.

Hoch gelobt von vielen Seiten wurde das festliche Dinner im Hilton-Hotel am Freitagabend. Es gab also auch viel Licht bei dieser jüngsten ARGE-Baurechtstagung in NRW.

Ein Tagungsbericht von Herrn Kollegen Roland Kesselring, Dresden, ist zu Ihrer Information als Anlage beigefügt.

<WEITERE VERANSTALTUNGEN IM 1. HALBJAHR 2009>

4. SOBau-Seminar

Drei Aus- und Weiterbildungsseminare zum Streitschlichtungssystem "SOBau" sind im 1. Halbjahr 2009 geplant:

- Am 23. bis 25. April 2009 im Hotel Courtyard by Marriott Berlin-Mitte findet das SOBau-Grundlagenseminar mit der Referentin Frau Gertrud Wölke, Dipl.-Psychologin, Mediatorin und Supervisorin, statt. Der Teilnehmerbeitrag beträgt 1.200,00 Euro.
- Vom 26. bis 27. Juni 2009 ist das SOBau-Vertiefungsseminar "Effektive Kommunikation in der Schlichtung und in der Mediation" im Hotel Loccumer Hof in Hannover, ebenfalls mit der Referentin Frau Wölke vorgesehen. Der Tagungsbeitrag beträgt 500,00 Euro.
- Schließlich ist ein weiteres SOBau-Vertiefungsseminar "Visualisierung in Verhandlung, Mediation und vor Gericht" mit Prof. Dr. Stephan Breidenbach, Europa-Universität Viadrina, Frankfurt/Oder, geplant am 27. Februar 2009 in Berlin, DAV-Haus, Tagungsbeitrag 500,00 Euro.

Die vollständigen Veranstaltungsprogramme und Anmeldeabschnitte für diese drei SOBau-Seminare finden Sie auf der Website www.arge-baurecht.com unter Mitglieder > Veranstaltungen > Aktuelles.

5. BAUROPA 2009 in Budapest

Schon im letzten ARGE-Baurecht-Newsletter 2/08 wurde auf die BAUROPA-Tagung am 08./09. Mai 2009 in Budapest, Danubius-Hotel Gellert, hingewiesen. Das Fachprogramm ist nahezu fertig gestellt. Auch ein interessantes Rahmenprogramm steht kurz vor der Fertigstellung.

Einzelheiten zu der Veranstaltung finden Sie in Kürze auf der Website www.arge-baurecht.com unter Mitglieder > Veranstaltungen > Aktuelles.

Anmeldungen richten Sie bitte an die Deutsche Anwaltakademie zu Händen Herrn Ritter unter ritter@anwaltakademie.de.

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

*v.i.S.d.P.: 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.
© 2008 ARGE Baurecht im DAV, Berlin*

entgegenlaufen. Wichtig war sein Hinweis auf die im Einzelfall notwendige Hafungsbeschränkung ebenso wie auf die - je nach Kapazitäten mögliche - sinnvolle Bildung von Teilprojekten, also einzelnen Beraterteams. Hier besteht aber die Gefahr von unbeabsichtigten Schnittstellen, denen organisatorisch entgegen gewirkt werden muss.

Furiös startete der zweite Tag der Veranstaltung mit Herrn Kollegen *Prof. Dr. Werner Langen* aus Mönchengladbach. Ausgehend von der (richtigen) These, dass Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung nicht nur die Qualität der Bauausführung sein kann, sondern auch die Einhaltung eines vorgegebenen Kostenrahmens, referierte er über „die Bauzeit im Rahmen der Vertragsgestaltung“ und differenzierte insbesondere zwischen dem SF-Bau und herkömmlichen Bauvorhaben mit nachfolgenden Gewerken durch unterschiedliche Bauausführende. Außerdem unterschied er - sehr praxisrelevant - zwischen dem von ihm so bezeichneten „Prophylaxebereich“ im Rahmen der vorausschauenden Vertragsgestaltung einerseits und dem „Therapiebereich“ bei bereits eingetretenen Bauablaufstörungen andererseits, die gerade eine einvernehmliche Terminplanfortschreibung erfordern. Kritisch waren seine abschließenden Bemerkungen zu rechtlichen Steuerungselementen wie Zahlungsplänen, Vertragsstrafenvereinbarungen und in Anlehnung an § 12 Nr. 2 VOB/A ausgestalteten Prämienregelungen (Beschleunigungsvergütungen).

Peter Oppler widmete sich anschließend in seinem - zu Gunsten des nachfolgenden Referats gekürzten - Vortrag dem Partnering-Modell, also einer Methode zur (einvernehmlichen) Problemlösung zwischen den unterschiedlichen Baubeteiligten. Es ging um die Aufdeckung von Konfliktursachen und deren Vermeidung, wobei die vier wesentlichen Elemente des Partnerings näher beleuchtet wurden: die frühzeitige Einbindung von Ausführungskompetenz, die Schaffung von Anreiz- statt Sanktionssystemen, die psychologiegestützten Partneringelemente sowie spezielle Konfliktlösungssysteme (unter Hinweis auf die Ausführungen von *Eschenbruch*).

Herr Kollege *Dr. Schulze-Hagen* stellte schließlich die wesentlichen Neuregelungen des bereits im Bundesgesetzblatt (BGBl. I 2008, Nr. 48, S. 2022) verkündeten Forderungssicherungsgesetzes vor, das am 01.01.2009 in Kraft tritt und für alle ab diesem Datum geschlossenen Werkverträge gelten wird (für die kurzfristige Änderung des Programms und den aktuellen Vortrag sei auch an dieser Stelle nochmals gedankt). Im Vordergrund stand dabei zum einen die Neuregelung über Abschlagszahlungen (§ 632 a BGB n.F.) mit der endlich vollzogenen Abschaffung des bisherigen Kriteriums der „in sich abgeschlossene(n) Teile des Werkes“ und der in diesem Zusammenhang neu eingeführten Vertragserfüllungssicherheit von 5 %, die der Abschlagszahlung fordernde Unternehmer bei Verbraucherverträgen seinem Vertragspartner gewähren muss. Freilich sind mangels ausdrücklicher Regelung noch zahlreiche Abwicklungsfragen dazu offen, etwa ob bei einem Bareinbehalt den Auftraggeber eine Einzahlungspflicht (auf Sperrkonto) trifft oder nicht und ob umgekehrt dem Auftragnehmer später ein Austauschrecht hinsichtlich der Art der Sicherheit zusteht oder nicht (wohl eher zu verneinen). Abschlagszahlungen für erbrachte Leistungen, auf die nur bei wesentlichen Mängeln kein Anspruch besteht, gehören jedenfalls zum neuen gesetzlichen Leitbild. Zum anderen ging es um die teilweise erfolgte Neuformulierung des § 648 a BGB, die sicherlich nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Praxis haben wird. Denn anders als nach bisherigem Recht (Stellen der geforderten Sicherheit als bloße Obliegenheit des Auftraggebers) handelt es sich nunmehr um eine Hauptpflicht. Der Anspruch des Unternehmers auf Sicherheit unterliegt damit nicht nur einer eigenständigen

Verjährung (!), er ist auch selbständig einklagbar und durchsetzbar. Außerdem besteht die Kündigungsmöglichkeit für den Auftragnehmer nunmehr schon bei fruchtlosem Ablauf der zur Sicherheitsleistung gesetzten Frist, ohne dass es einer zweiten (Nach-)Fristsetzung mit Kündigungsandrohung bedarf. Ein „scharfes Schwert“ also, wenn man zusätzlich bedenkt, dass jedenfalls beim leistungsbereiten Unternehmer Mängel keinerlei Einfluss auf die Höhe der zu leistenden Sicherheit haben (kein Abzug in Höhe der Mangelbeseitigungskosten) und mit insgesamt abzusichernden 110 % des Vergütungsanspruchs einschließlich „Nebenforderungen“ die Kreditlinie des Auftraggebers (auch des Generalunternehmers) über Gebühr strapaziert wird, weil gerade wegen Mängeln die Sicherheit letztlich höher ausfällt als das, was er an Zahlungen tatsächlich leisten muss. Die Neuregelung wird also gerade den „geknechteten Generalunternehmer“ hart treffen, der nach den in der abschließenden Diskussion so gebrauchten Worten von *Prof. Dr. Kniffka* ausdrücklich Gegenstand der Erörterungen im Gesetzgebungsverfahren war. Hierzu und zu den Auswirkungen des neuen Bauforderungssicherungsgesetzes, das die bisherigen Regelungen des GSB ersetzen wird, bleibt die weitere Entwicklung also abzuwarten. Von einem erhöhten Beratungsbedarf der Bauwirtschaft darf aber ausgegangen werden.

Abweichend von den bisherigen Ankündigungen wird die nächste Tagung (20. und 21. März 2009) wegen umfangreicher Baumaßnahmen in dem ursprünglich gebuchten Tagungshotel nicht in Leipzig, sondern erneut in Dresden stattfinden (Hotel Maritim, ehemaliger Erlweinspeicher, unmittelbar an der Elbe zwischen Landtag und neuem Kongresscenter).

RA Roland Kesselring, Dresden