

Tiefbau Recht

Zeitschrift zur Praxis des TiefbauRechts



Heft 02 | Februar 2026

9.00 € Einzelheft

6.00 € Abonnement

HERAUSGEBER

RA Dr. jur. Thomas Ax

REDAKTION

Sivan Novotny

02 | 26

AX VERLAG



FÜR VERGABE- UND VERTRAGSRECHT

INHALT

Von der Redaktion	4	Der Schulungsleiter RA Dr. Thomas Ax	30
Rechtsprechung	6	Stellenanzeigen	31
Bundesgerichtshof zu der Frage, dass ein ausdrücklicher Hinweis auf die Kontaminierung des zum Aushub und zur Weiterverwendung vorgesehenen Bodens nicht notwendig ist, wenn diese sich aus den Umständen klar und eindeutig ergibt, weil der im Leistungsverzeichnis beschriebene Boden regelmäßig kontaminiert ist	6	Rechtsanwalt (w/m/d) im privaten Baurecht für Kanzlei bei Heidelberg	31
Bundesgerichtshof zu der Frage des Vorliegens eines Planungsmangels bei fehlender Bauwerkabdichtung gegen drückendes Wasser	10	RECHTSANWÄLTE (m / w / d) Vergaberecht in bester Lage bei Heidelberg	32
OLG Köln zu der Frage, dass ein Bodengutachter für falsche Angaben in einem Baugrundgutachten nur dann für die Mehrkosten eines Bauherrn haftbar ist, wenn er eine Garantie für die Bodenbeschaffenheit gegeben hat und der Gutachter ansonsten nur auf Ersatz des Vertrauensschadens haftet, also des Nachteils, der daraus entstanden ist, dass der Auftraggeber auf die Richtigkeit des Gutachtens vertraut hat	13	Redakteure m/w/d gesucht:	33
Praxistipp	18	Publikationen zum Vergaberecht	34
Kostenfalle Baugrundgutachten	18	VOB - konzentriert und aktuell - was Praktikerinnen und Praktiker über die VOB wissen müssen	34
Bodengutachten	19	Qualitätsvolle Auftragsvergabe Band 1 - Vergabe und Vertrag - VOB	34
Vermessungsingenieur beauftragen	19	Bestellformular	35
Werbung	20	Impressum	36
Ax Projects: Durchführung von Investorenauswahlverfahren	20		
AR und AP	22		
Errichtung und oder Sanierung Ihrer Sporthalle und Ihres Hallenbades als gemeinsames Projekt	22		
Ax Akademie - Schulungen	24		
Erfolgreiche und praxistaugliche Leistungsbeschreibungen	24		
Die Vergabe öffentlicher Bauaufträge an Generalüber- und Generalunternehmer	24		
Neue Themen für Inhouse-Schulungen in Präsenz	26		
Bauvergaben - Typische Fallstricke erkennen und vermeiden	26		
Die 10 häufigsten Fehler im Vergabeverfahren erkennen und vermeiden	27		
Qualifizierung für Fach- und Führungskräfte aus Vergabestellen	28		

Von der Redaktion

Nicht zuletzt durch teilweise massive Kostensteigerungen und Verzögerungen bei aktuellen Bauprojekten und die Professionalisierung der Auftragnehmer im Claim-Management ist die Notwendigkeit eines ganzheitlichen Anti-Claim-Management verstärkt in das Bewusstsein der auftraggeberseitigen Baubeteiligten gerückt. Ein ganzheitliches Anti-Claim-Management sorgt dafür, dass Nachtragsauslöser vermieden werden und das Konfliktpotenzial im Projekt reduziert wird. Wir stellen eine Vielzahl von Ansatzpunkten vor, um das Aufkommen von Nachtragsleistungen im Projekt zu verringern und Nachtragsleistungen sachgerecht zu prüfen. Die dargestellten Lösungen setzen dabei in frühen Projektphasen mit der Festlegung der Vergabestrategie und der Gestaltung der Planerverträge an und reichen bis zur Prüfung und Vereinbarung vorgelegter Nachtragsangebote. Ziel ist es, die Projektabwicklung mit Blick auf Nachtragsrisiken ganzheitlich zu optimieren.

Wir wünschen gute Lektüre.

Ihre Redaktion

Rechtsprechung

Bundesgerichtshof zu der Frage, dass ein ausdrücklicher Hinweis auf die Kontaminierung des zum Aushub und zur Weiterverwendung vorgesehenen Bodens nicht notwendig ist, wenn diese sich aus den Umständen klar und eindeutig ergibt, weil der im Leistungsverzeichnis beschriebene Boden regelmäßig kontaminiert ist

vorgestellt von Thomas Ax

Grundsätzlich ist der öffentliche Auftraggeber gehalten, ihm mögliche und zumutbare Angaben zur Kontamination eines zum Aushub und zur Weiterverwendung vorgesehenen Bodens zu machen. Ein Unterlassen solcher Angaben kann die Auslegung des Vertrages dahin rechtfertigen, eine Bodenkontamination liege nicht vor.

Ein ausdrücklicher Hinweis auf die Kontaminierung des zum Aushub und zur Weiterverwendung vorgesehenen Bodens ist nicht notwendig, wenn diese sich aus den Umständen klar und eindeutig ergibt, weil der im Leistungsverzeichnis beschriebene Boden regelmäßig kontaminiert ist (hier: Boden unterhalb einer teerhaltigen Asphaltschicht).

BGH, Urteil vom 22.12.2011 - VII ZR 67/11

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von den Beklagten zusätzliche Vergütung für Tiefbauarbeiten mit der Begründung, sie habe beim Aushub von Boden unterhalb einer Ortsdurchfahrt schadstoffhaltigen Boden angetroffen, der nicht ausgeschrieben gewesen sei.

Die Beklagten haben Teile einer Ortsdurchfahrt im Gemeindegebiet der Beklagten zu 2 ausgebaut. Die Klägerin wurde im Jahre 2002 teilweise von der 1 Beklagten zu 1 und teilweise von der Beklagten zu 2 unter anderem damit beauftragt, die teerhaltige Asphaltschicht der Ortsdurchfahrt und den darunter liegenden Boden zu entfernen. Das Leistungsverzeichnis für die gesamten Arbeiten sah in verschiedenen Positionen vor, dass der Boden gelöst und von der Klägerin weiterverwendet wird. Angaben zur Bodenbeschaffenheit enthielten die Verträge nicht. Die Geltung der VOB/B wurde vereinbart.

Die Analyse des gelösten Bodens ergab den Zuordnungswert Z 1.1 der Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA). Dies bedeutet eine geringfügige Schadstoffbelastung.

Die Klägerin hat vorgetragen, sie sei von schadstofffreiem Boden ausgegangen. Infolge der Zuordnung zu LAGA Z 1.1 sei der vorgesehene Wiedereinbau nicht möglich gewesen und ihr seien wegen der Notwendigkeit der Deponierung des Bodens Mehrkosten entstanden.

Das Landgericht hat die Klage, mit der auch noch andere Ansprüche geltend gemacht worden sind, insoweit abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin, mit der allein die Mehrvergütungsansprüche infolge veränderter Bodenverhältnisse gegen die Beklagte zu 1 in Höhe von 99.806,45 €; nebst Zinsen und vorgerichtlicher Kosten von 1.663,50 €; und gegen die Beklagte zu 2 in Höhe von 48.421,97 €; nebst Zinsen und vorgerichtlicher Kosten von 1.233 €; geltend gemacht worden sind, hat das Berufungsgericht ein Grundurteil erlassen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihren Antrag auf Zurückweisung der Berufung weiter.

Gründe

Die Revision der Beklagten hat Erfolg. Sie führt zur Zurückweisung der Berufung der Klägerin.

I.

Das Berufungsgericht ist der Meinung, Gegenstand der Vergütungsvereinbarungen sei ein von Schadstoffen unbelasteter Boden. Das Festhalten der Beklagten an den Verträgen nach dem Vorfinden des Bodens mit einem LAGA-Zuordnungswert von Z 1.1 führe zu einem Anspruch der Klägerin aus § 2 Nr. 5 VOB/B.

Der Wortlaut der auszulegenden Verträge, aus dem sich kein Hinweis auf belastetes Material ergebe, spreche ebenso für die Klägerin wie die Richtigkeits- und Vollständigkeitsvermutung der öffentlichen Ausschreibung nach § 9 Nr. 1 und Nr. 3 VOB/A. Der Auftraggeber müsse die Bodenverhältnisse so beschreiben, dass der Erwerber ihre Auswirkungen auf die bauliche Anlage und die Bauausführung hinreichend beurteilen könne. Zusätzlich gestützt werde der Schutz und das Vertrauen des Auftragnehmers durch die ebenfalls zu berücksichtigenden DIN-Normen 18300 und 18299. Danach seien die Schadstoffbelastungen nach Art und

Umfang bei einem Boden sowie generell die Bodenverhältnisse anzugeben.

Der so gegebene Vertrauensschutz entfalle nicht dadurch, dass die Klägerin - wie auch der Sachverständige gemeint habe - mit belastetem Material habe rechnen müssen, weil dies regelmäßig unterhalb der Teerschicht der Straße anzufinden sei. Denn es gäbe auch Fälle, bei denen der Straßenbau unter solchen Umständen schadstofffrei sei. 7 II.

Das hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

Die Auslegung, welche Leistung von der Preisabrede in einem Bauvertrag erfasst wird, obliegt dem Tatrichter. Eine revisionsrechtliche Überprüfung findet nur dahin statt, ob Verstöße gegen gesetzliche Auslegungsregeln, anerkannte Auslegungsgrundsätze, sonstige Erfahrungssätze oder Denkgesetze vorliegen oder ob die Auslegung auf Verfahrensfehlern beruht (BGH, Urteil vom 22. Juli 2010 - VII ZR 213/08, BGHZ 186, 295 Rn. 13 m.w.N.). Das Berufungsgericht hat gegen anerkannte Auslegungsgrundsätze verstoßen (1.). Die dem Senat selbst mögliche Auslegung ergibt, dass die Preisabrede der Parteien auch den Aushub des kontaminierten Bodens erfasst (2.).

1. Welche Leistungen von der Vergütungsabrede in einem Bauvertrag erfasst sind, ist durch Auslegung des Vertrages nach allgemeinen Auslegungsgrundsätzen, §§ 133, 157 BGB, zu ermitteln.

a) Dabei ist das gesamte Vertragswerk zugrunde zu legen, wozu bei einer öffentlichen Ausschreibung auch die VOB/B gehört. Danach werden durch die vereinbarten Preise alle Leistungen abgegolten, die nach der Leistungsbeschreibung, den verschiedenen Vertragsbedingungen und der gewerblichen Verkehrssitte zu den vertraglichen Leistungen gehören, § 2 Nr. 1 VOB/B. Bei einer öffentlichen Ausschreibung kommt dem Wortlaut der Leistungsbeschreibung vergleichsweise große Bedeutung zu (BGH, Urteil vom 9. Januar 1997 - VII ZR 259/95, BGHZ 134, 245, 248). Wie diese zu verstehen ist, hängt vom Empfängerhorizont ab. Maßgeblich ist insoweit bei Ausschreibungen nach VOB/A der objektive Empfängerhorizont der potentiellen Bieter (BGH, Urteil vom 22. April 1993 - VII ZR 118/92, BauR 1993, 595, 596 = ZfBR 1993, 219; Urteil vom 11. November 1993 - VII ZR 47/93, BGHZ 124, 64, 67). 11 Die Auslegung hat zu berücksichtigen, dass der Bieter grundsätzlich eine mit den Ausschreibungsgrundsätzen der öffentlichen Hand konforme Ausschreibung erwarten darf. Deshalb darf der Bieter die Leistungsbeschreibung einer öffentlichen Ausschreibung nach der VOB/A

im Zweifelsfall so verstehen, dass der Auftraggeber den Anforderungen der VOB/A an die Ausschreibung entsprechen will (BGH, Urteil vom 11. November 1993 - VII ZR 47/93, BGHZ 124, 64, 68; Urteil vom 9. Januar 1997 - VII ZR 259/95, aaO; Urteil vom 11. März 1999 - VII ZR 179/98, BauR 1999, 897, 898 = ZfBR 1999, 256). Nach diesen Anforderungen ist die Leistung eindeutig und so erschöpfend zu beschreiben, dass alle Bewerber die Beschreibung in gleichem Sinne verstehen müssen und ihre Preise sicher und ohne umfangreiche Vorarbeiten berechnen können. Dem Auftragnehmer darf kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet werden für Umstände und Ereignisse, auf die er keinen Einfluss hat und deren Einwirkung auf die Preise und Fristen er nicht im Voraus schätzen kann. Die für die Ausführung der Leistung wesentlichen Verhältnisse der Baustelle, z.B. Boden- und Wasserverhältnisse, sind so zu beschreiben, dass der Bewerber ihre Auswirkungen auf die bauliche Anlage und die Bauausführung hinreichend beurteilen kann. Die "Hinweise für das Aufstellen der Leistungsbeschreibung" in Abschnitt 0 der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen, DIN 18299 ff., sind zu beachten, § 9 Nr. 1 bis 3 VOB/A a.F.

b) Diese Auslegungsgrundsätze hat das Berufungsgericht rechtsfehlerhaft angewandt.

aa) Das Berufungsgericht geht fehlerhaft davon aus, aus dem Wortlaut der Verträge ergebe sich, dass der Aushub kontaminierten Materials nicht Gegenstand der Vereinbarungen sei. Das Gegenteil ist der Fall. Der Boden wird in der Leistungsbeschreibung nicht beschrieben, so dass nach dem Wortlaut der Verträge der Aushub des jeweilig vorgefundenen Bodens geschuldet und von 15 der Preisvereinbarung erfasst ist. Deshalb ist auch der Hinweis des Berufungsgerichts auf eine Vollständigkeits- und Richtigkeitsvermutung verfehlt. Der Auftragnehmer darf sich grundsätzlich darauf verlassen, dass eine Leistung richtig beschrieben ist. Er darf sich auch darauf verlassen, dass Details vollständig angegeben sind, soweit sich aus dem Vertrag nichts Abweichendes ergibt (vgl. Kapellmann/Schiffers, Vergütung, Nachträge und Behinderungsfolgen beim Bauvertrag, Band 1, 6. Aufl., Rn. 728). Da die Beklagte den Boden im Detail nicht beschrieben hat, kommt eine Vollständigkeits- und Richtigkeitsvermutung in diesem Sinne nicht in Betracht.

bb) Es kommt deshalb darauf an, ob sich aus den übrigen Umständen, insbesondere der Verkehrssitte oder den Ausschreibungsregelungen der VOB/A oder VOB/C eine Einschränkung des Wortlauts dahin entnehmen lässt, dass der Aushub des Bodens, der mit einem

LAGA-Zuordnungswert von Z 1.1 bewertet worden ist, nicht von den Preisvereinbarungen erfasst ist.

Das Berufungsgericht geht insoweit davon aus, dass die Leistungsbeschreibung nur dann den Anforderungen an § 9 Nr. 1 und Nr. 3 VOB/A a.F. entspricht, wenn die vorgefundene Kontamination darin erwähnt worden wäre. Das entnimmt es auch den Regelungen in DIN 18299 und 18300. Dabei geht es jedoch von unzutreffenden Voraussetzungen aus. Richtig ist, dass auch bei einer nach dem Wortlaut umfassend beschriebenen Leistung unter dem Gesichtspunkt ein einschränkendes Verständnis der Preisvereinbarung möglich ist, dass ansonsten unter Verstoß gegen die Ausschreibungsgrundsätze ein ungewöhnliches Wagnis auferlegt würde (vgl. BGH, Urteil vom 11. November 1993 - VII ZR 47/93, BGHZ 124, 64, 68). Das Berufungsgericht geht jedoch zu Unrecht davon aus, dass ein solcher Verstoß vorliege, weil unter den gegebenen Umständen die genannten Ausschreibungsgrundsätze nur gewahrt sein können, wenn eine vorgefundene Bodenkontamination ausdrücklich beschrieben sei.

Inwieweit eine Ausschreibung den Anforderungen des § 9 VOB/A a.F. entspricht, beurteilt sich nicht allein danach, ob einzelne Leistungsdetails beschrieben sind, sondern nach dem objektiven Verständnis der potentiellen Bieter von der vorhandenen Leistungsbeschreibung. Ergibt sich aus der Leistungsbeschreibung unter Berücksichtigung aller dem Vertrag zugrunde liegenden Umstände klar und eindeutig, dass ein bestimmtes Leistungsdetail Gegenstand der Preisvereinbarung ist, so bedarf es seiner weiteren Erwähnung im Vertrag grundsätzlich nicht. Denn dann ist die Leistung auch ohne Erwähnung dieses Details eindeutig und erschöpfend beschrieben, § 9 Nr. 1 Satz 1 VOB/A a.F., und dem Auftragnehmer wird durch Weglassen des Details kein ungewöhnliches Wagnis aufgebürdet, § 9 Nr. 2 VOB/A a.F.

Dieser Grundsatz gilt auch, soweit es um die Beschreibung von Bodenverhältnissen geht. Bodenverhältnisse können durch Beschreibung im Vertrag zum von der Vergütungsvereinbarung erfassten Leistungsinhalt erhoben werden (BGH, Urteil vom 20. August 2009 - VII ZR 205/07, BGHZ 182, 158 Rn. 78; Urteil vom 30. Juni 2011 - VII ZR 13/10, BauR 2011, 1646 = NZBau 2011, 553 = ZfBR 2011, 747). Möglich ist auch, dass bestimmte Bodenverhältnisse, wie z.B. Kontaminationen, negativ als nicht von der Vergütungsvereinbarung erfasst ausgeschlossen werden. Insoweit kann den Ausschreibungsregeln der VOB/A ohne Weiteres entnommen werden, dass Bodenkontaminationen in Verträgen über den Aushub und die Weiterverwendung von

Boden durch den Auftragnehmer grundsätzlich aus der Leistungsbeschreibung hervorgehen müssen, soweit der Auftraggeber zu einer solchen Beschreibung nach den Umständen in der Lage und diese zumutbar ist. Denn Kontaminationen haben regelmäßig erhebliche Auswirkungen auf die Möglichkeiten der Weiterverwendung und beeinflussen deshalb die Preisbildung. In aller Regel wird es daher notwendig sein, mögliche und zumutbare Angaben zur Bodenkontamination in der Leistungsbeschreibung ausdrücklich zu erfassen, damit eine verlässliche Preisermittlung möglich ist.

Ihre ausdrückliche Angabe ist jedoch nicht zwingend. Sie kann unterbleiben, wenn sich aus den gesamten Vertragsumständen klar ergibt, dass eine Bodenkontamination vorliegt. Davon gehen - wie das Berufungsgericht und die Revisionserwiderung verkennen - auch die in § 9 Nr. 3 Abs. 4 VOB/A a.F. in Bezug genommenen Ausschreibungsregeln in DIN 18299 und DIN 18300 aus. Sowohl nach DIN 18299 Abschnitt 0.1.20 als auch nach DIN 18300 Abschnitt 0.2.3 ist in der Leistungsbeschreibung die Schadstoffbelastung "nach den Erfordernissen des Einzelfalles" anzugeben. Das bedeutet, dass im Einzelfall die ausdrückliche Angabe der Schadstoffbelastung auch entbehrlich sein kann, wenn damit den in § 9 VOB/A zum Schutz des Bieters enthaltenen Ausschreibungsgrundsätzen Genüge getan ist (vgl. auch Beck'scher VOB-Kommentar/Englert/Grauvogl/Katzenbach, Teil C, 2. Aufl., DIN 18299 Rn. 16). Das ist jedenfalls dann der Fall, wenn die Schadstoffbelastung keiner weiteren Erwähnung bedarf, weil sie sich aus den übrigen Umständen klar ergibt.

2. Der Senat kann - weil weitere Feststellungen nicht zu erwarten sind - die Auslegung abschließend selbst vornehmen. Danach ist der von der Klägerin ausgehobene Boden Gegenstand der Ausschreibung und Vergütungsvereinbarung. Ein Anspruch aus § 2 Nr. 5 VOB/B besteht nicht.

a) Aufgrund der Feststellungen des Sachverständigen, die insoweit von den Parteien nicht in Frage gestellt werden, steht fest, dass sich unterhalb der Asphaltdecke einer Ortsdurchfahrt regelmäßig ein mit Schadstoffen belasteter Boden befindet. Denn in der Regel sind die Bodenschichten unter einer alten 22 Asphaltdecke durch nach unten sickende Schadstoffe aus dem teerbelasteten Asphalt ebenfalls belastet. Die Belastungen des Unterbaus schwanken in der Regel zwischen LAGA - Zuordnungswerten Z 1.1, Z 1.2, Z 2 und > Z 2. Es kann zwar auch - worauf die Klägerin wiederholt hingewiesen hat - unbelasteter Boden vorgefunden werden; das ist jedoch bei Ortsdurchfahrten selten. Unerheblich ist,

dass die Mengen teerhaltigen Materials im Verhältnis zu den sonstigen Mengen des Leistungsverzeichnisses nur in geringem Umfang ausgeschrieben waren. Denn das stellt nicht in Frage, dass den potentiellen Bieter bei der Angebotskalkulation bewusst sein musste, dass sie unterhalb der Asphaltdecke regelmäßig belasteten Boden antreffen werden. Insoweit kommt es auf den verständigen und fachkundigen Bieter an, der sich nicht darauf berufen kann, im Angebotsstadium würde dies seiner Aufmerksamkeit entgehen können, so dass der Auftraggeber verpflichtet sei, ihn sozusagen warnend ausdrücklich auf die Kontamination des Bodens aufmerksam zu machen. Einer solchen Warnung bedarf es nicht, wenn von dem fachkundigen Bieter die Kenntnis vorausgesetzt werden kann, dass regelmäßig kontaminierter Boden vorliegt. Das ist hier der Fall.

b) Bei dieser Sachlage hat ein Bieter grundsätzlich keinen Grund zu der Annahme, der gemeinsam mit der Entfernung der Asphaltdecke ausgeschriebene Bodenaushub unterhalb dieser Decke könne schadstofffreien Boden betreffen. Gibt es keine besonderen Erkenntnisse über den Boden, stellt sich für ihn die Leistungsbeschreibung in gleicher Weise wie für den Auftraggeber so dar, dass ein noch nicht untersuchter Boden entfernt werden soll, der regelmäßig schadstoffbelastet ist. Die Möglichkeit, dass auch Boden des Zuordnungswertes Z 0 angetroffen werden könnte, ändert nichts, weil das regelmäßig nicht der Fall ist. Vielmehr ist auch ohne weitere Erwähnung der Schadstoffbelastung klar, dass die naheliegende Möglichkeit einer Kontamination besteht und die Preise unter Einbeziehung dieser Möglichkeit kalkuliert werden sollen. In einem 25 solchen Fall liegt ein Verstoß gegen die Ausschreibungsregeln der DIN 18299 und DIN 18300 nicht vor, denn die Erwähnung der Kontamination ist nach den Erfordernissen des Einzelfalls nicht geboten.

An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass den Beklagten ein Verstoß gegen die beschriebenen Ausschreibungsregeln unterlaufen sein könnte, weil sie keine Angaben gemacht haben, die der Klägerin die genaue Einordnung des Bodens in die verschiedenen LAGA-Zuordnungswerte ermöglicht hätte. Diese Angaben könnten deshalb notwendig gewesen sein, weil die Möglichkeiten der Weiterverwendung umso mehr eingeschränkt sind, je höher der Zuordnungswert ist. Bei hohen Werten kann eine Weiterverwendung ganz ausgeschlossen sein. Diese Unterlassung rechtfertigt nicht die Auslegung des Vertrages, es werde ein schadstofffreier Boden vorgefunden. Vielmehr wird ein regelmäßig belasteter Boden vorausgesetzt. Die Klägerin muss sich an diesem Aussagewert des Vertrages fest

halten lassen, auch wenn sie insoweit ein Risiko eingegangen ist (BGH, Urteil vom 27. Juni 1996 - VII ZR 59/95, BauR 1997, 126, 128 = ZfBR 1997, 29). Das Risiko einer hohen Belastung hat sich im Übrigen nicht verwirklicht. Die Klägerin hat einen nur gering schadstoffhaltigen Boden vorgefunden, der offen jedenfalls in technische Bauwerke eingebaut werden kann. Soweit es um das Risiko geht, dass ein zur Weiterverwendung ungeeigneter Boden vorgefunden wird, ist darauf hinzuweisen, dass der Vertrag einen Boden voraussetzt, der zur Weiterverwendung geeignet ist. Das ergibt sich aus den zahlreichen Positionen, in denen diese ausdrücklich vorgesehen ist. Wäre ein nicht zur Weiterverwendung vorgesehener Boden angetroffen worden, hätte die Klägerin eine Preisanpassung gemäß § 2 Nr. 5 VOB/B oder jedenfalls nach den Grundsätzen des Wegfalls der Geschäftsgrundlage verlangen können. 26 c) Der vom Senat vorgenommenen Auslegung des Vertrages steht nicht das Ergebnis der Umfrage entgegen, die der Sachverständige bei acht heimischen Bauunternehmern vorgenommen hat. Diese haben allerdings angegeben, sie wären bei der Kalkulation von unbelastetem Boden ausgegangen. Das ist im Hinblick darauf, dass regelmäßig belasteter Boden unterhalb der Teerdecke anzufinden ist, nicht nachvollziehbar. Die Antworten der angefragten Unternehmer lassen nicht erkennen, warum sie trotz dieses Umstandes von einem unbelasteten Boden ausgehen. Sie geben nicht das objektive Verständnis eines fachkundigen Bieters wieder, auf das es allein ankommt.

d) Schließlich spielt es keine Rolle, dass die Beklagte und vergleichbare Behörden nunmehr möglicherweise die LAGA-Zuordnungswerte in den Ausschreibungen angeben. Allerdings kann ein einheitliches oder weit verbreitetes Ausschreibungsverhalten maßgeblichen Einfluss auf die Verkehrssitte und damit das Verständnis eines Vertrages haben. Werden LAGA-Zuordnungswerte nunmehr in den öffentlichen Ausschreibungen angegeben, so kann das Unterlassen einer solchen Angabe Einfluss auf das Verständnis des maßgeblichen Bieterkreises haben. Von der Klägerin ist nicht dargelegt, dass bereits im Jahre 2002 eine solche allgemeine Handhabung vorlag. Dass einzelne Straßenverkehrsbehörden bereits LAGA-Zuordnungswerte angegeben haben, ist unerheblich.

3. Ein Anspruch aus § 311 Abs. 2 Nr. 1, § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB kommt schon deshalb nicht in Betracht, weil den Beklagten kein entscheidungserheblicher Verstoß gegen Vergabevorschriften zur Last fällt. Auch ein Anspruch auf Preisanpassung gemäß § 313

BGB ist nicht ersichtlich. Geschäftsgrundlage des Vertrages ist nicht geworden, dass ein Boden des LAGA-Zuordnungswertes 1.1 nicht vorgefunden wird. 27 III.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1, § 97 Abs. 1 ZPO.

Kniffka Kuffer Bauner Safari Chabestari Leupertz Vorinstanzen:

LG Koblenz, Entscheidung vom 22.05.2009 - 8 O 187/05 -

OLG Koblenz, Entscheidung vom 24.02.2011 - 2 U 777/09 - 30

Bundesgerichtshof zu der Frage des Vorliegens eines Planungsmangels bei fehlender Bauwerkabdichtung gegen drückendes Wasser

vorgestellt von Thomas Ax

Der mit den Architektenleistungen der Phasen 1 bis 7 des HOAI § 15 Abs 2 (juris: AlHonO) beauftragte Architekt schuldet eine mangelfreie und funktionstaugliche Planung. Er muß den nach Sachlage notwendigen Schutz gegen drückendes Wasser vorsehen. Der Architekt haftet nach § 635 BGB für Mängel seiner Planung nur bei schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten. An einem derartigen Verschulden fehlt es, wenn der Architekt die gebotene Sorgfalt bei der Planung beachtet. Fehlen ihm die erforderlichen Fachkenntnisse, die konkreten Wasser- und Bodenverhältnisse zu beurteilen, muß er den Auftraggeber informieren und auf die Hinzuziehung der notwendigen Sonderfachleute hinwirken. Dies entbindet ihn jedoch nicht von der eigenen Verantwortlichkeit. Er haftet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95, BauR 1997, 488 = ZfBR 1997, 185 = NJW 1997, 2173) bei Hinzuziehung eines Sonderfachmanns für dessen Auswahl und Überprüfung nach dem Maß der von ihm als Architekten zu erwartenden Kenntnisse. Für Mängel des Gutachtens ist er zudem dann mitverantwortlich, wenn der Mangel auf seinen Vorgaben beruht, wenn er einen unzuverlässigen Sonderfachmann ausgewählt hat oder er Mängel nicht beanstandet, die für ihn nach den vom Architekten zu erwartenden Kenntnissen erkennbar waren.

BUNDESGERICHTSHOF Urteil vom 14.2.2001, VII ZR 176/99

Tatbestand

Die Klägerin verlangt von den Beklagten Kostenersatz sowie Feststellung der Ersatzpflicht wegen Mängel an der Abdichtung der Tiefgarage und des Kellergeschosses am "KOM-Center" in M.

Die Klägerin beauftragte den Beklagten zu 2 mit den Architektenleistungen der Phase 1 bis 7 des § 15 Abs. 2 HOAI an dem Vorhaben in M., einem Einkaufs- und Logistikzentrum, sowie der dazu gehörenden Tiefgarage. Die Bauarbeiten wurden der Beklagten zu 1 übertragen. Der Beklagte zu 2 wies die Klägerin im Zuge der Vorplanung auf die Notwendigkeit der Zuziehung eines Bodengutachters hin und nannte mehrere in Betracht kommende Bodengutachter. Die Klägerin entschied sich für den Dipl.-Ing. U., den der Beklagte zu 2 im Auftrag der Klägerin beauftragte. Inhalt und Umfang des Auftrags sind streitig.

Nach dem Gutachten war drückendes Grundwasser nicht vorhanden. Maßnahmen dagegen waren deswegen nicht vorgesehen. Die vom Beklagten zu 2 gefertigte Baubeschreibung sah eine Ringdrainage vor. Sein Leistungsverzeichnis, das Gegenstand des Bauvertrages war, wies weder eine weiße noch eine schwarze Wanne aus. Anlässlich einer gemeinsamen Baubesprechung wurde zwischen den Parteien das Bodengutachten U. besprochen und als richtig und ausreichend angesehen. Nach Fertigstellung der Gründungssohle erstellte U. im Auftrag der Klägerin ein weiteres Gutachten. Darin wurden weitere Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten. Wasser, das sich während der Stilllegungszeit angesammelt hatte, hielt U. für Oberflächenwasser. Nach Fertigstellung der Tiefgarage trat Wasser ein. Die Begutachtung im Beweissicherungsverfahren ergab, daß die Bodenplatte wegen des vorhandenen drückenden Grundwassers nicht ausreichte. Zur Abdichtung wäre eine Ausführung in einer weißen oder schwarzen Wanne erforderlich gewesen.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die Klage gegen die Beklagte zu 1 weitestgehend abgewiesen. Gegenüber dem Beklagten zu 2 hat es dem Feststellungsantrag wegen der mangelhaften Abdichtung der Tiefgarage und des Kellergeschosses unter Abweisung der Klage im übrigen stattgegeben.

Die Klägerin verfolgt mit ihrer Revision ihr Begehren auf Verurteilung der Beklagten zu 1 weiter. Der Beklagte zu 2 begehrt mit seinem Rechtsmittel die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils. Der Senat hat nur die Revision des Beklagten zu 2 angenommen.

Entscheidungsgründe

Die Revision des Beklagten zu 2 hat Erfolg. Sie führt, soweit zu seinem Nachteil erkannt worden ist, zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.

I.

1. Das Berufungsgericht erkennt der Klägerin gegen den Beklagten zu 2 wegen der unzureichenden Planung der Abdichtung Gewährleistungsansprüche dem Grunde nach gemäß § 635 BGB zu.

a) Die Planungsleistungen des Beklagten zu 2 seien mangelhaft gewesen, weil die von ihm erstellte Planung keine Vorkehrungen gegen drückendes Grundwasser vorgesehen habe. Er hätte erkennen können, daß das Bodengutachten keine zuverlässige Grundlage für die Planung gewesen sei. Er hätte von Vorkehrungen gegen Grundwasser nicht deshalb absehen dürfen, weil U. diese in seinem Gutachten nicht gefordert habe.

b) Bei Beachtung der gehörigen Sorgfalt habe er Zweifel haben müssen, ob in den Bodengutachten die Grundwasserverhältnisse tatsächlich umfassend und zutreffend beurteilt worden seien.

aa) Bereits bei der Auftragsvergabe an U. habe der Beklagte zu 2 sorgfaltswidrig gehandelt. Er habe kein hydro-geologisches, sondern nur ein Gründungsgutachten in Auftrag gegeben und sei dabei davon ausgegangen, U. würde die Grundwasserverhältnisse abschließend klären, was dieser jedoch nicht so verstanden habe. Aus den vom Beklagten zu 2 an U. übergebenen Unterlagen sei zudem für U. nicht erkennbar gewesen, wie tief der Baukörper in die Erde habe gesetzt werden sollen. Es wäre zumindest erforderlich gewesen, U. die genaue Gründungstiefe vorzugeben.

bb) Darüber hinaus habe der Beklagte zu 2 das Gutachten U. nicht mit der erforderlichen Sorgfalt überprüft. Aus dem Gutachten sei deutlich geworden, daß U. die Bohrungen lediglich bis 3,2 m vorgenommen habe, während die Aushubtiefe der Aufzugschächte bis zu 4,8 m betragen habe. Dem Beklagten zu 2 hätte zudem auffallen müssen, daß das Gutachten keine Feststellungen zum (langfristigen) Grundwasserstand enthalten habe. Dies wäre alles durch einfache Rücksprache bei U. zu klären gewesen. Auch wenn damit insgesamt hohe Anforderungen an den Architekten gestellt würden, sei dieses vertretbar, weil dieser den "sichersten Weg" habe wählen müssen.

II.

Diese Ausführungen halten der rechtlichen Nachprüfung teilweise nicht stand.

Nicht zu beanstanden ist die Ansicht des Berufungsgerichts, der Beklagte zu 2 sei verpflichtet gewesen, das Gebäude so zu planen, daß kein Grundwasser eindringen konnte (1.). Die bisherigen Feststellungen belegen jedoch nicht, daß schuldhafter Planungs- oder Aufsichtsfehler des Beklagten zu 2 für den eingetretenen Schaden kausal waren (2.).

1. Das Berufungsgericht geht zutreffend davon aus, daß der Beklagte zu 2, dem die Architektenleistungen der Phase 1 bis 7 des § 15 Abs. 2 HOAI übertragen waren, verpflichtet war, eine Planung vorzulegen, die unter Berücksichtigung der konkreten Boden- und Wasserverhältnisse eine funktionstaugliche Abdichtung gewährleisten sollte.

a) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schuldet der Werkunternehmer ein mangelfreies und funktionstaugliches Werk (Urteile vom 19. Januar 1995 - VII ZR 131/93, BauR 1995, 230 = ZfBR 1995, 133; vom 16. Juli 1998 - VII ZR 350/96, BGHZ 139, 244; vom 11. November 1999 - VII ZR 403/98, BauR 2000, 411 = ZfBR 2000, 121 = NJW-RR 2000, 465). Nichts anderes gilt für die werkvertragliche Verpflichtung des Architekten. Er schuldet eine mangelfreie, funktionstaugliche Planung. Dazu gehört die Berücksichtigung der Bodenverhältnisse (BGH, Urteil vom 15. Dezember 1966 - VII ZR 151/64, VersR 1967, 220). Die Planung muß den nach Sachlage notwendigen Schutz gegen drückendes Wasser vorsehen. Dabei sind die Grundwasserstände zu berücksichtigen, die in langjähriger Beobachtung nur gelegentlich erreicht worden sind. Die Planung der Abdichtung eines Bauwerkes muß bei einwandfreier Ausführung zu einer fachlich richtigen, vollständigen und dauerhaften Abdichtung führen (BGH, Urteil vom 15. Juni 2000 - VII ZR 212/99, BauR 2000, 1330 = ZfBR 2000, 484 = NJW 2000, 2991).

Diesen Anforderungen genüge die Planung des Beklagten zu 2 nicht. Es steht fest, daß drückendes Grundwasser eine Abdichtung durch eine schwarze oder weiße Wanne erforderte.

b) Der Architekt haftet nach § 635 BGB für Mängel seiner Planung nur bei schuldhafter Verletzung seiner Vertragspflichten.

An einem derartigen Verschulden fehlt es, wenn der Architekt die gebotene Sorgfalt bei der Planung beachtet. Fehlen ihm die erforderlichen Fachkenntnisse, die konkreten Wasser- und Bodenverhältnisse zu beurteilen, muß er den Auftraggeber informieren und auf die Hinzuziehung der notwendigen Sonderfachleute hinwirken. Dies entbindet ihn jedoch nicht von der eigenen Verantwortlichkeit. Er haftet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 19. Dezember 1996 - VII ZR 233/95, BauR 1997, 488 = ZfBR 1997, 185 = NJW 1997, 2173) bei Hinzuziehung eines Sonderfachmanns für dessen Auswahl und Überprüfung nach dem Maß der von ihm als Architekten zu erwartenden Kenntnisse. Für Mängel des Gutachtens ist er zudem dann mitverantwortlich, wenn der Mangel auf seinen Vorgaben beruht, wenn er einen unzuverlässigen Sonderfachmann ausgewählt hat oder er Mängel nicht beanstandet, die für ihn nach den vom Architekten zu erwartenden Kenntnissen erkennbar waren.

2. Von diesen Grundsätzen geht das Berufungsgericht zutreffend aus. Es beachtet jedoch nicht, daß zwischen den Pflichtverletzungen und dem Schaden ein kausaler Zusammenhang bestehen muß. Dieser fehlt, wenn der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre.

a) Das Berufungsgericht lastet dem Beklagten zu 2 an, daß er bei der Beauftragung des Sachverständigen U. sorgfaltswidrig gehandelt habe, weil der Gutachterauftrag nicht hinreichend klar und die übergebenen Unterlagen nicht eindeutig gewesen seien sowie die vom Sachverständigen U. zugrunde gelegten Verhältnisse die tatsächlichen Verhältnisse nicht hinreichend berücksichtigt hätten. Es sieht ferner ein sorgfaltswidriges Verhalten des Beklagten zu 2 darin, nicht beanstandet zu haben, daß von U. nur Bohrungen bis zu 3,2 m trotz einer Gebäudetiefe von bis zu 4,8 m vorgenommen wurden.

b) Daß ein derartiges Verhalten sorgfaltswidrig ist, bedarf keiner Erörterung. Jedoch muß zwischen dem pflichtwidrigen Verhalten und dem Schaden ein kausaler Zusammenhang bestehen. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts belegen nicht, daß Pflichtverstöße des Beklagten zu 2 bei der Überwachung des Dipl.-Ing. U. für den eingetretenen Schaden ursächlich geworden sind.

Der Sachverständige U. hat unabhängig davon, ob er auch mit einer hydro-geologischen Begutachtung beauftragt war und die ihm übergebenen Unterlagen vollständig waren, eine abschließende und vollständige

Bewertung der Boden- und Wasserverhältnisse vorgenommen.

Die Bohrungen waren ausweislich des Gutachtens vom 8. März 1993 und den Bekundungen des Gutachters vor dem Berufungsgericht bis zur wasserundurchlässigen Mergelschicht ausgeführt worden. In diesem "Gründungsgutachten" vom 8. März 1993 wird unter "VIII. 2. Gründung" darauf hingewiesen, daß das Grundwasser unterhalb zu erstellender Fundamente liegt. Im weiteren Gutachten vom 9. Februar 1994, das bei Abnahme der Gründungssohle erstellt wurde, findet sich die Feststellung, daß die Gründung der Fundamente auf Mergelstein erfolgen kann und neben der Entfernung aufgelockerter und aufgeweichter Bodenschichten "weitergehende Maßnahmen bei der Gründung nicht erforderlich sind". Auch gegenüber dem Statiker hat U., wovon mangels entgegenstehender Feststellungen des Berufungsgerichts auszugehen ist, erklärt, daß drückendes Grundwasser auf dem Baugrundstück nicht anstehe und deshalb auch keine konstruktiven Vorkehrungen oder Abdichtungsmaßnahmen gegen drückendes Grundwasser erforderlich seien.

c) Nach diesen Gutachten kann entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht ohne weiteres davon ausgegangen werden, daß Rückfragen beim Sachverständigen U. unabhängig vom Umfang seines Gutachtersauftrags erfolversprechend gewesen wären. Dieser ist davon ausgegangen und hat bis zuletzt daran festgehalten, daß nach seiner Erfahrung, seinen Ortskenntnissen und den vor Ort getroffenen Feststellungen nicht mit drückendem Grundwasser zu rechnen sei. Sein Gutachten ist unabhängig vom Umfang seiner Beauftragung hinsichtlich erforderlicher Maßnahmen gegen drückendes Wasser vollständig. Es kann daher auch nicht davon ausgegangen werden, daß die Klägerin bei Hinweisen des Beklagten zu 2 auf Bedenken wegen der Bohrungstiefe einen weiteren Bodengutachter beauftragt hätte.

III.

Demnach hat das Urteil keinen Bestand. Es ist aufzuheben. Die Sache ist zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die weitere Verhandlung gibt dem Berufungsgericht die Möglichkeit, die notwendigen Feststellungen zur Ursächlichkeit von Pflichtverstößen des Beklagten zu 2 zu treffen. Kommt das Berufungsgericht zum Ergebnis,

daß ursächliche Pflichtverstöße des Beklagten zu 2 vorlagen, so hat dieser zu beweisen, daß der Schaden auch bei pflichtgemäßem Verhalten eingetreten wäre.

Unabhängig davon muß sich das Berufungsgericht mit der in der Revisionsverhandlung erhobenen Gegenrüge der Klägerin befassen, die Planung des Beklagten zu 2 sei schon deswegen fehlerhaft gewesen, weil nach der Satzung der Stadt M. eine Drainage unterhalb der Sohlplatte nicht zulässig gewesen sei und das Gebäude in jedem Fall durch den Bau einer Wanne hätte abgedichtet werden müssen.

OLG Köln zu der Frage, dass ein Bodengutachter für falsche Angaben in einem Baugrundgutachten nur dann für die Mehrkosten eines Bauherrn haftbar ist, wenn er eine Garantie für die Bodenbeschaffenheit gegeben hat und der Gutachter ansonsten nur auf Ersatz des Vertrauensschadens haftet, also des Nachteils, der daraus entstanden ist, dass der Auftraggeber auf die Richtigkeit des Gutachtens vertraut hat

vorgestellt von Thomas Ax

Erstellt ein Bodengutachter ein unrichtiges Baugrundgutachten und erwirbt der Auftraggeber auf dieser Grundlage das Baugrundstück, steht ihm ein Anspruch auf Ersatz der Mehrkosten für die Gründung nur dann zu, wenn der Bodengutachter eine Garantie für die Richtigkeit der Begutachtung übernommen hat.

OLG Köln, Urteil vom 16.07.2014 - 11 U 44/13

Gründe

I.

Die Klägerin ist ein international tätiges Speditionsunternehmen. Sie unterhält Kühlhallen, die der Lagerung temperaturgeführter Güter dienen. Sie nimmt den Beklagten, welcher als Bodengutachter für sie tätig war, wegen eines - wie sie behauptet: mangelhaft erstellten - Bodengutachtens auf Schadensersatz in Anspruch.

Im Jahr 2008 interessierte sich die Klägerin für ein Gewerbegrundstück von 21.782 m² in M, Ostwestfalen. Sie beabsichtigte, dieses als neuen Standort für eine noch zu errichtende, nicht unterkellerte Kühlhalle zu nutzen.

Die Klägerin wandte sich mit Schreiben vom 14.05.2008 an den Beklagten in seiner Eigenschaft als Bodengutachter und bat "um eine Kostenschätzung für

die Baugrunduntersuchung incl. Prüfung auf Kontaminationen". Der Beklagte unterbreitete unter dem 14.05.2008 ein Angebot "über die Erstellung eines altlastenorientierten Baugrundgutachtens". Die Klägerin bestätigte mit Schreiben vom 15.05.2008 "den Auftrag zur Erstellung eines altlastenorientierten Baugrundgutachtens". Sie wies in der Auftragsbestätigung darauf hin, dass als Bauvorhaben der Neubau einer Kühllagerhalle (7.500- 10.000 qm, 10 m Höhe) geplant sei und die Freiflächen für den Schwerlastverkehr befestigt werden müssten. Ferner überreichte sie dem Beklagten zwei Planunterlagen (Auszüge aus dem Geodatenbestand der Stadt M). Im Übrigen lagen dem Beklagten Angaben zur Lage, Art der Halle und der Außenanlagen nicht vor. Eine Beurteilung oder Ermittlung der zu erwartenden Kosten der jeweiligen Gründung war nicht Gegenstand des Auftrags.

Der Beklagte erstattete sein Baugrundgutachten unter dem 05.06.2008 vor. Darin heißt es unter Ziff. 2 "Bauvorhaben":

"Die Größe der auf den Baugrund abzuleitenden Lasten ist zur Zeit noch nicht genau bekannt. Um den Entwurfsarbeiten einen Anhalt für die weitere Planung zu geben, wird in dem vorliegenden Baugrundgutachten das Ergebnis der Baugrundaufschlüsse erläutert und allgemein zur Gründung des geplanten Bauvorhabens Stellung genommen."

Die Klägerin erwarb das Grundstück mit notariell beurkundetem Kaufvertrag vom 11.09.2008 (Auszug Anlage K 38 zu Bl. 357 f.) und beauftragte einen Architekten mit der Planung und Durchführung des Bauvorhabens ohne weitere Einschaltung des Beklagten. Mit der Projektrealisierung wurde nach Ausschreibung die Fa. T AG betraut. Schwierigkeiten bei der Einrichtung der Baustelle veranlassten die Klägerin, ein weiteres Baugrundgutachten bei dem Sachverständigen Dr. A, Institut für Geotechnik, in Auftrag zu geben. Dieser kam zum Ergebnis, dass das von dem Beklagten erstellte Gutachten zahlreiche Fehler und Mängel in der Ausführung und auch in der Bewertung aufweise, die auf Grundlage der nunmehr tatsächlich erkannten Verhältnisse Planungs- und Ausführungsänderungen nach sich ziehen müssten.

Die Klägerin hat behauptet, sie habe den Beklagten mit der Erstellung eines Gründungsgutachtens im Sinne der DIN 4020 beauftragt. Das Grundstück habe sie aufgrund seines Gutachtens erworben. Wäre das Gutachten negativ ausgefallen, hätte sie es nicht erworben. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag sei jedoch nicht mehr

möglich gewesen, weil der Kaufvertrag einen Gewährleistungsausschluss im Hinblick auf das Gutachten enthalten habe. Das Gutachten habe zu einer Fehleinschätzung bei der Grundstücksbewertung bzw. den Kosten der Baurealisierung geführt, welche ursprünglich seitens ihres Architekten unter dem 01.09.2008 grob auf 7,4 Mio. € geschätzt worden seien. Denn nach den - fehlerhaften - Berechnungen des Beklagten hätte die Halle auf dem Fundament selbst stehen können, indes habe sich im Nachhinein herausgestellt, dass dies zu Setzrissen geführt hätte. Hierdurch bedingt seien Änderungen in der Planung und Ausführung mit einem Kostenvolumen von 1.158.677,32 € erforderlich geworden, und zwar im Einzelnen 844.503,10 € Mehrkosten des ausführenden Bauunternehmens T AG auf Angebotsbasis, 150.601,00 € Mehrkosten der Fa. N GmbH für die erforderliche Pfahlgründung auf Angebotsbasis, 6.847,00 € Kosten des Sachverständigen Dr. A, 70.511,70 € erhöhtes Architektenhonorar, 10.928,87 € Bereitstellungszinsen und 75.285,56 € Laufzeitzinsen.

Das Feststellungsinteresse für den Feststellungsantrag rühre aus dem erhöhten Finanzierungsaufwand und dem Wegfall des ursprünglich geplanten Regenauffangbeckens.

Die Klägerin hat beantragt,

1. den Beklagten zu verurteilen, an sie 1.158.677,32 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit (= 07.07.2010) zu zahlen.

2. festzustellen, dass der Beklagte verpflichtet ist, ihr alle weiteren Schäden zu ersetzen, die aus dem fehlerhaften Gutachten vom 05.06.2008 resultieren.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat behauptet, auf der Grundlage des erstellten Baugrundgutachtens hätte die Planung so erfolgen können und müssen, dass spätere Änderungen nicht notwendig geworden wären. Die Angaben der Klägerin zu den ursprünglich geschätzten Baukosten, dem Zeitpunkt der Gewerke und der Baustelleneinrichtung hat der Beklagte mit Nichtwissen bestritten. Er hat die Auffassung vertreten, bei den als Schaden geltend gemachten Kosten handele es sich um Sowiesokosten der Klägerin. Auch sei nicht nachvollziehbar, dass der Schaden auf Angebotsbasis kalkuliert werde, da die Kühlhalle fertig gestellt sein dürfte.

Mit am 14.02.2013 verkündetem Urteil (Bl. 303 - 307R d.A.), auf das wegen der Feststellungen Bezug genommen wird, hat das Landgericht Bonn die Klage abgewiesen und zur Begründung ausgeführt, die Klägerin habe selbst unter Berücksichtigung der Ausführungen aus dem nach Ablauf einer hierfür gesetzten Frist eingegangenen Schriftsatz vom 28.03.2013 mangels schlüssiger Darlegung zur haftungsausfüllenden Kausalität und zum Schaden keine Ansprüche gegen den Beklagten.

Hiergegen wendet sich die Klägerin mit ihrer Berufung, mit der sie ihren ursprünglichen Klageantrag weiterverfolgt. Sie ergänzt und vertieft ihr bisheriges Vorbringen und beruft sich darauf, dass sie aufgrund anderweitiger vertraglicher Verpflichtungen gegenüber der Firma M2 keine Zeit mehr gehabt habe, sich ab Februar/ März 2009 nach einem anderen Grundstück umzusehen.

Der Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die Schriftsätze der Parteien und die sonstigen zu den Akten gereichten Unterlagen Bezug genommen.

II.

Die in formeller Hinsicht unbedenkliche Berufung der Klägerin hat in der Sache keinen Erfolg. Die Klägerin hat die Voraussetzungen eines Anspruches auf Schadensersatz für den von ihr konkret geltend gemachten Schaden gegen den Beklagten nicht schlüssig darzulegen vermocht.

1.

Die Klägerin macht geltend, dass sie das Grundstück nur im Vertrauen auf die Richtigkeit der im Gutachten des Beklagten enthaltenen Angaben über eine - relativ kostengünstige - Gründung des Gebäudes erworben habe. Damit begehrt die Klägerin Ersatz des Vertrauensschadens. Der Höhe nach macht sie indessen die Kosten geltend, die ihr dadurch entstanden seien, dass sie - nunmehr in Kenntnis der tatsächlichen Baugrundverhältnisse - Mehraufwendungen für die Gründung vorgenommen habe. Diese Aufwendungen sind aber gerade nicht dadurch entstanden, dass das Gutachten des Beklagten (nach dem Klagevortrag) "falsch" war, denn sie wären (ihre Notwendigkeit nach dem Vorbringen der Klägerin unterstellt) auch und gerade dann entstanden, wenn das Gutachten des Beklagten die Bodenverhältnisse "richtig" beschrieben hätte. Grundsätzlich ist beim Schadensersatz wegen unrichtiger

Auskunft, der der unrichtige Begutachtung gleichsteht, das negative Interesse maßgebend, während die Klägerin das positive Interesse verlangt, weil sie verlangt, so gestellt zu werden, als träfe die Begutachtung zu. Das positive Interesse kann aber nur dann geltend gemacht werden, wenn die Auskunftgeber bzw. der Gutachter eine Garantie für die Richtigkeit der Auskunft übernommen hat (vgl. Palandt/Grüneberg, 73. Aufl., Vorbem. V. § 249; Rdn. 16 ff. [18]). Das ist indessen hier nicht der Fall:

Das selbständige Garantieverprechen ist dadurch gekennzeichnet, dass eine Verpflichtung zur Schadloshaltung übernommen wird, falls der garantierte Erfolg nicht eintritt (vgl. BGH, Urteil vom 10. Februar 1999 - VIII ZR 70/98 -, NJW 1999, 1542, juris; Urteil vom 16. Dezember 1960 - II ZR 137/59 = WM 1961, 204 unter III, juris; Urteil vom 11. Juli 1985 - IX ZR 11/85 = WM 1985, 1035 = NJW 1985, 2941 unter II 1 c bb, juris; Horn in: Staudinger, BGB - Neubearbeitung 2012, vor §§ 765 ff. BGB, Rn 208). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann der Schuldner für seine Leistungen durch entsprechende zusätzliche Vereinbarungen die Gewähr übernehmen, wenn der gewährleistete Erfolg weiter geht als die bloße Vertragsmäßigkeit der Leistungen (vgl. BGH, Urteil vom 10. Februar 1999 - VIII ZR 70/98 -, NJW 1999, 1542, juris).

Anhaltspunkte für eine nach diesen Grundsätzen durch den Beklagten übernommene Richtigkeitsgarantie liegen indes nicht vor.

Nach dem wechselseitigen Vortrag der Parteien und den vorgelegten Unterlagen ist mit dem Beklagten von einem Auftrag zur primär altlastenorientierten Bodenbegutachtung auszugehen, welche sich auf die Annahme einer dem Beklagten lediglich in allgemeiner Form bekannt gegebenen Bauplanung stützte und bei der insoweit auch lediglich in ganz allgemeiner Form Vorschläge zur Gründung eines solchen Vorhabens gemacht werden konnten (und wurden). Schon die Bezeichnung des Gutachtens als "altlastenorientiertes Baugrundgutachten" spricht dafür, dass die Überprüfung auf Altlasten den Schwerpunkt des Gutachtens bilden sollte. Eine solche Überprüfung erscheint auch im Hinblick auf den Zeitpunkt des Auftrags - vor dem Erwerb des Grundstücks - und den beabsichtigten Gewährleistungsausschluss naheliegend. Soweit die Klägerin davon ausgegangen sein sollte, dass eine konkrete Bauplanung überprüft und gebilligt werden sollte, hat sie die entsprechende Zielsetzung dem Beklagten jedenfalls nicht vermittelt, so dass diese nicht Vertragsbestandteil geworden ist. Insbesondere ist weder schlüssig vorgetragen noch unter Beweis gestellt,

dass der Beklagte gewusst hätte, dass sein Gutachten zur Grundlage einer Kaufentscheidung insbesondere im Hinblick auf eine bestimmte Bauweise, die er im einzelnen nicht kannte, gemacht werden sollte.

Zwar hat der Beklagte entsprechend seinem Angebot, wonach Gegenstand des Gutachtens unter anderem auch eine "Setzungsberechnung" und ein "Gründungsvorschlag" sein sollten, auch Untersuchungsergebnisse mitgeteilt, die die Belastbarkeit des Bodens betreffen und Gründungsempfehlungen für die weitere Planung gegeben. Er hat dies aber mit der ausdrücklichen Einschränkung versehen, dass "die Größe der auf den Baugrund abzuleitenden Lasten zur Zeit noch nicht genau bekannt" sei und die Erläuterungen des Ergebnisses der Baugrundaufschlüsse nur als "Anhalt für die weitere Planung" zu verstehen seien.

Selbst wenn der Klägerin zuzugestehen wäre, dass die gutachterlichen Angaben des Beklagten insoweit, mögen sie vielleicht auch nicht von vornherein geschuldet gewesen sein, möglicherweise allgemeinen Gewährleistungsansprüche gemäß §§ 633 BGB auslösen könnten, da die gutachterlichen Feststellungen unabhängig davon, ob der Beklagte hierzu verpflichtet war, einen Mangel begründen können, wenn sie Fehlvorstellungen zu wecken geeignet wären, fehlten jedenfalls Anhaltspunkte für die Übernahme einer über die §§ 633 ff. BGB hinausgehenden selbständigen Garantie für gerade diesen, jedenfalls nicht den Kern der eigentlichen Aufgabenstellung betreffenden Teil der Begutachtung vollständig. Eine Garantieverantwortung des Beklagten scheidet nach dem Vorstehenden daher aus.

2.

Auf die Gewährleistungsvorschriften, §§ 633, 634 Nr. 4, 280 Abs. 1 BGB, kann die Klägerin den konkret geltend gemachten Schadensersatzanspruch nicht stützen:

Insoweit kann, wie bereits das Landgericht ausgeführt hat, dahinstehen, ob das Gutachten die von der Klägerin behaupteten Fehler, die der Beklagte bestreitet, enthält. Denn es fehlt an dem Kausalzusammenhang zwischen etwaigen Mängeln des Gutachtens und den konkret geltend gemachten Schadenspositionen.

a.

Die Klägerin führt zur Schadensbegründung - so wörtlich im Schriftsatz vom 20.05.2014 (Bl. 432 d.A.) - aus, sie habe Maßnahmen zur Baugrundertüchtigung ergreifen müssen, die zusätzliche Kosten verursacht hätten, die ihr bei richtiger Beratung durch den Beklagten

nicht entstanden wären. Dann hätte sie das Grundstück überhaupt nicht oder zumindest zu einem deutlich geringeren Preis gekauft (ebenso Seite 12 dieses Schriftsatzes, Bl. 442 d.A.). Sie macht nach ihrem Vortrag der Sache nach den Ersatz des negativen Interesses geltend, nämlich Ersatz des Schadens, der durch ihr enttäushtes Vertrauen auf die Richtigkeit der Angaben zur konkreten Bebaubarkeit entstanden sein soll. Die geltend gemachten Schadenspositionen stellen jedoch diesen Vertrauensschaden nicht dar:

aa.

Die Klägerin behauptet, sie sei durch die Pflichtverletzung des Beklagten in Gestalt einer falschen Begutachtung zum Abschluss eines nachteiligen Vertrages veranlasst worden, den sie bei Kenntnis der wahren Sachlage nicht abgeschlossen haben würde. In einem solchen Fall muss der Schuldner den Gläubiger so stellen, als hätte dieser die nachteilige Dispositionen nicht getroffen und insbesondere den nachteiligen Vertrag nicht abgeschlossen. Bei Verletzung vertraglicher Aufklärungs- und Beratungspflichten ist der Geschädigte nach § 249 Abs. 1 BGB so zu stellen, wie er stünde, wenn der Schädiger den Vertragspartner von Anfang an ordnungsgemäß aufgeklärt und beraten hätte (BGH NJW 1986, 123 [124]; NJW-RR 1991, 1243 [1244]; OLG Düsseldorf WM 1996, 1082 [1088]; Oetker in: Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2012 Rn. 127). Nichts anderes kann hinsichtlich des Haftungszusammenhanges gelten, wenn die angeblich verletzten vertraglichen Hauptpflichten des mit einer Baugrundbegutachtung beauftragten Sonderfachmannes gerade auf eine solche Beratung gerichtet waren.

In dem Fall, in dem infolge der Pflichtverletzung ein nachteiliger Vertrag über den Erwerb eines Grundstücks abgeschlossen worden ist, kann der Auftraggeber auf Rechtsfolgeseite verlangen, so gestellt zu werden, als wäre ihm die richtige Auskunft erteilt worden. Dann hätte er die auf der Beratung basierende Entscheidung nicht getroffen (BGH, Urteil vom 26. September 1991 - VII ZR 376/89 -, BGHZ 115, 213 ff.) und könnte deshalb Befreiung von dem abgeschlossenen Vertrag und Ersatz der Vertragskosten verlangen. Dem Umstand, dass das Erworbenene noch werthaltig ist, kann gegebenenfalls dadurch Rechnung getragen werden, dass die Schadensersatzleistung Zug um Zug gegen Übertragung des Eigentums erfolgt (vgl. BGH, Urteil vom 26. September 1991 - VII ZR 376/89 -, BGHZ 115, 213 [221]; BGH, Urteil vom 06.02.2006 - II ZR 329/04 -, juris BGH NJW 2006, 2042; Grüneberg in: Palandt, BGB, 73. Auflage 2014, § 280 Rn. 32).

bb.

Die Klägerin macht jedoch gerade nicht geltend, dass der Beklagte sie von den Folgen des Abschlusses des Vertrages befreien soll. Vielmehr möchte sie erreichen, dass der Beklagte den Vertrag in ihrem ursprünglich vorgestellten Sinne "rentabel macht". Denn sie verlangt, dass er die Mehrkosten erstatten soll, die dann nicht angefallen wären, wenn ihre ursprüngliche Vorstellung über die konkreten Erfordernisse für eine Bauwerksgründung richtig gewesen wäre. Dabei handelt es sich insbesondere um Kosten für Erdarbeiten (Fa. T - 844.503,19 €), für Pfahlgründung und Bodenverbesserung (Fa. N - 150.601,00 €), für eine weitergehende Bodenbegutachtung (Fa. N2&Partner - 8.402,11 €), für eine Umplanung durch den Architekten (70.511,70 €) und für erhöhte Bereitstellungs- (10.928,87 €) und Laufzeitkosten (75.285,56 €), mithin insgesamt 1.158.677,32 €.

Mit der Forderung dieser Schadenspositionen verkennt die Klägerin, dass sie, wenn sie sich tatsächlich gegen einen Kauf entschieden haben würde, keinen Schaden gehabt hätte, der sich in erhöhten Bau- und Baunebenkosten niedergeschlagen haben würde. Vielmehr hätte sie dann die Arbeiten gar nicht durchgeführt (und auch nicht den Grundstückswert durch den Aufbau der Halle im Wert erheblich gesteigert). Ebenso wenig würde sie die Halle nunmehr nicht (gegebenenfalls sogar gewinnbringend) nutzen.

cc.

Vor diesem Hintergrund sei lediglich ergänzend und ohne, dass es für die Entscheidung hierauf ankäme darauf hingewiesen, dass die Klägerin auch nicht etwa vorgetragen hat, dass sie nach dem Erwerb des Grundstücks und nach gereifter Erkenntnis der gegenüber der ursprünglichen Planung wesentlich höheren Kosten für die Errichtung (bzw. Gründung) der Halle auch nur versucht hätte, das Grundstück anderweitig wieder zu veräußern und wenn ja, welchen finanziellen Verlust für einen gegenüber dem durch sie selbst entrichteten Kaufpreis sie insoweit aufgrund des dann geringeren Verkehrswertes erlitten haben würde. Die Klägerin hat zwar angegeben, dass sie im Verhältnis zum ursprünglichen Verkäufer nicht zum Rücktritt berechtigt gewesen sei. Eine Weiterveräußerung an Dritte dagegen scheidet damit nicht aus, wenn die Entscheidung der Klägerin tatsächlich mit der auf gerade das Bodengutachten des Beklagten gegründeten Annahme, dass das Grundstück zu Kosten in einer die ursprüngliche Planung nicht übersteigenden Höhe mit der geplanten Halle bebaut werden kann, "stand und fiel".

Den Beklagten hat die Klägerin zu keinem Zeitpunkt darauf in Anspruch genommen, sie von dem von ihr geschlossenen Grundstückskaufvertrag zu befreien - und sei es gegebenenfalls durch Selbsteintritt in Gestalt der Zahlung des Kaufpreises gegen Übernahme des Grundstücks (zumal der Grundstückskaufpreis mit $21782 \text{ m}^2 \times 37 \text{ €} = 805.934,00 \text{ €}$ geringer gewesen wäre als der jetzt geltend gemachte Schadensersatzanspruch).

b.

Soweit die Klägerin den Widerspruch in ihrer Argumentation dadurch zu überbrücken sucht, dass sie vorträgt, in ihrer konkreten Situation habe es ihrer Obliegenheit zur Schadensminderung entsprochen, das Grundstück bebauen zu lassen, weil dies die kostengünstigste Alternative gewesen sei, ist schon fraglich, ob dieser Ansatz ein für die Schadensberechnung erheblicher Gesichtspunkt sein kann.

Jedenfalls wären diese Voraussetzungen nicht schlüssig dargetan:

Erstmals mit der Berufung (allerdings auch insoweit nicht hinreichend substantiiert) wird behauptet, dass die Klägerin nicht mehr kündbare vertragliche Verpflichtungen eingegangen sei und unter dem wirtschaftlichen Zwang gestanden habe, den Bau fortzusetzen (Bl. 387, 398, bestritten Bl. 405 d.A.). In erster Instanz hatte die Klägerin lediglich mit der Vorlage von Anlage K 13 (Bl. 77 d.A.) erkennen lassen, dass sie sich aufgrund drittvertraglicher Bindungen zur Fertigstellung des Bauvorhabens bis zum 31.12.2009 genötigt gesehen habe. Allerdings hatte sie auch insoweit nicht konkret dargelegt, dass dies mit einem etwaigen Ersatzgrundstück nicht möglich gewesen wäre. Auch die mit Schriftsatz vom 09.10.2013 pauschal aufgestellte Behauptung, dass ein Aufgeben des Bauvorhabens wesentlich teurer geworden wäre, weil sich die Klägerin Schadensersatzansprüchen der Firma M2 gegenüber gesehen habe, ist nicht hinreichend konkretisiert. Abgesehen davon handelt es sich um neues und nicht berücksichtigungsfähiges Vorbringen im Sinne von §§ 529, 531 ZPO.

3.

Ebenfalls ohne Bedeutung für das Ergebnis sei abschließend darauf hingewiesen, dass ist die Klage, soweit sie auf den Ersatz von "Mehrkosten" gestützt wird, aber auch insoweit unschlüssig ist, als die Klägerin trotz entsprechender gerichtlicher Hinweise gerade hinsichtlich der behaupteten Mehrkosten keine Differenzierung zwischen den von ihr erhöht aufgewandten Kosten und

den ihr aufgrund dieser Mehraufwendungen zugeflossenen oder weiterhin zufließenden Vorteilen vorgenommen hat, so dass es weiterhin auch an einer nachvollziehbaren Berechnung des Schadens fehlt. Insoweit sind auch die im Hinweis vom 02.04.2014 angesprochenen Bedenken (Ziffer 3. der mit der Ladung zum Termin zur mündlichen Verhandlung übersandten gerichtlichen Hinweise vom 02.04.2014, Bl. 408 d.A.) nicht ausgeräumt.

III.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf den §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO.

Die Revision ist nicht zuzulassen. Der Rechtsstreit hat weder grundsätzliche Bedeutung, noch erfordert die Rechtsfortbildung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 ZPO).

IV.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird wie folgt festgesetzt:

Bis zum 28.05.2014:

Klageantrag zu 1) 1.158.677,32 €

Klageantrag zu 2) 713.479,44 €

Gesamt: 1.872.156,76 €

ab dem 29.05.2014:

Klageantrag zu 1) 1.158.677,32 €

Soweit der Feststellungsantrag zu 2) noch eingangs der mündlichen Verhandlung vom 28.05.2014 gestellt wurde, ist dieser mit 713.479,44 € anzusetzen. Dabei war zu berücksichtigen dass sich die Klägerin zu dessen Begründung darauf berufen hatte, sie habe die Darlehenssumme infolge von Mehrkosten um 1.131.594,31 € erhöhen müssen. Hieraus wiederum ergäben sich weitergehende Laufzeitinsen von jährlich 4,7 %, mithin in Höhe von jährlich 53.184,93 €, mithin bei einer Laufzeit von 20 Jahren i.H.v. 531.849,30 € (Bl. 8-9). Im Übrigen hatte sich die Klägerin darauf berufen, dass ihr ein Schaden i.H.v. 360.000 € entstanden sei, gebildet aus einer Nutzungsdauer von 20 Jahren hinsichtlich des rechnerischen Verlustes eines Regenauffangbeckens i.H.v. 18.000 € (Bl. 9). Da beide Positionen von der Klä-

gerin zur Begründung ihres Feststellungsantrages genannt wurden, sind sie zur Berechnung des Streitwertes heranziehen. Für den entsprechenden positiven Feststellungsantrag war insoweit ein Abschlag von 20 % vorzunehmen.

Praxistipp

Kostenfalle Baugrundgutachten

Unwirtschaftliche Gründung? Eine Zweitmeinung kann davor schützen. Schon vor dem Kauf eines Grundstücks ist es ratsam, ein Baugrundgutachten einzuholen. Es stellt eine wichtige Grundlagenermittlung dar und ist entscheidend dafür, ob und unter welchen Bedingungen ein Gebäude auf dem gewählten Grundstück errichtet werden kann. Nicht selten kommt es dabei jedoch zu unwirtschaftlichen Gründungsempfehlungen.

Häufiger Fehler: Baugrundgutachten ist Baugrundgutachten

Von Bauherren wird oftmals der Fehler begangen, die Baugrunduntersuchung nur nach dem Preis zu vergeben. Insbesondere bei größeren Bauprojekten oder schwierigen Böden sind Kriterien wie Erfahrung und Qualifizierung des Ingenieurbüro für Geotechnik jedoch wichtige Faktoren für eine wirtschaftliche Gründung. Ein mangelhaftes Gutachten kann später zu schweren Fehlentscheidungen führen und hohe Folgekosten verursachen.

Der preisliche Unterschied bei Baugrundgutachten ist dabei meist relativ gering. Der Unterschied der sich aus den Empfehlungen des Baugrundgutachtens ergebenden Kosten für die Gründung kann jedoch enorm sein!

Eine zweite Meinung gibt Sicherheit und Schutz

Günstig heißt selbstverständlich nicht gleich schlecht! Vorsicht ist jedoch besser als Nachsicht. Zudem sollte man nicht vergessen, dass man auch immer eine zweite Chance hat und eine weitere Meinung einholen kann. Bei schwierigen Beschaffenheiten, Zweifel an den Aussagen des geologischen Gutachtens oder unwirtschaftlichen Empfehlungen kann eine weitere Einschätzung ganz neue Möglichkeiten eröffnen. Hier kann bereits eine nochmalige Prüfung des Gutachtens vor einer kostenintensiven, falschen Gründungsmaßnahme schützen.

Fallbeispiel

An einem konkreten Beispiel sei kurz erläutert, welche Vorteile sich für Sie durch eine zweite Einschätzung ergeben können.

Es handelt sich um den Neubau eines Parkdecks für ein größeres Verwaltungsgebäude. Der Auftrag für die Baugrunduntersuchung wurde an einen günstigeren Wettbewerber vergeben. Als es an die Bauausführung ging, kamen dem beauftragten Generalunternehmer Zweifel an den Aussagen des geotechnischen Berichtes.

Es wurde auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse des Wettbewerbers ein neues geotechnisches Gutachten erstellt. Dabei zeigte sich bei der Auswertung der vorliegenden Unterlagen, dass bei der Einschätzung und Abgrenzung der unterschiedlichen Schichten des Baugrundes gravierende Fehler vorgenommen wurden und auch Untersuchungen, welche für die Erarbeitung fundierter Aussagen hilfreich gewesen wären, nicht durchgeführt wurden. Die auf dieser Grundlage vorgenommenen Gründungsempfehlungen hätten bei jeder der vorgeschlagenen Gründungsvarianten zu einer unwirtschaftlichen Gründung geführt. Bei der vorgeschlagenen Variante mit Teilbodenaustausch wurden die dabei zu erzielenden Tragfähigkeiten wesentlich zu gering eingeschätzt. Die vorgeschlagene Alternativmethode mit Rüttelstopfsäulen wäre bei den vorliegenden Böden gar nicht durchführbar gewesen, da die Böden nur zu einem sehr geringen Teil mit dem Rüttler durchfahren hätten werden können. Für eine mögliche Tiefgründung wurden wesentlich zu geringe Tragfähigkeiten für den Festgesteinshorizont angegeben.

Durch das zweite Gutachten konnten durch Erfahrungen im Untersuchungsgebiet und mit ähnlichen Böden (Jura und Kreide mit Verwitterungsschichten und Deckschichten) die vorliegenden Baugrundgegebenheiten richtig interpretiert werden. Auf dieser Grundlage wurde anschließend eine Gründungsempfehlung erarbeitet, welche eine Flachgründung auf in Teilbereichen bereits anstehenden tragfähigen Böden bzw. bereichsweise auf einen Bodenaustausch ermöglichte.

Die Gründungsarbeiten wurden begleitet, wobei sich die vorgenommene Einschätzung des Baugrundes voll bestätigte. Dem Auftraggeber konnten somit durch die Erstellung eines Zweitgutachtens noch höhere Gründungskosten erspart werden.

Quelle
IFB Eigenschenk

Bodengutachten

In der Bauvorbereitung und vor dem Vertragsabschluss mit dem Baupartner sollte unbedingt ein Baugrundgutachten übergeben und zum Bestandteil des Bauvertrages erhoben werden. Bevor beim Hausbau der erste Spatenstich getan wird – besser noch vor Beurkundung des Grundstückskaufvertrages und Unterzeichnung eines Bauvertrages – sollte der Bauherr eine geologisch-hydrologische Untersuchung auf dem Grundstück veranlassen. Der Bauherr als Grundstückseigentümer trägt das Risiko, wenn nicht oder nur mit erhöhten Kosten gebaut werden kann, weil die Boden- und Wasserhältnisse es nicht zulassen oder das Grundstück beispielsweise mit Altlasten belastet ist. Nur das Bodengutachten erlaubt eine Bewertung der Baugrundverhältnisse und damit eine solide Planungsgrundlage. Schließlich geht es um die Standsicherheit und den Feuchteschutz für das Bauwerk. Nur wenn Klarheit über erforderliche Sondermaßnahmen wie Bodenaustausch oder Bodenverdichtung, Baugrubensicherung und Bauwerksabdichtung herrscht, besteht auch eine realistische Basis für die Kostenermittlung.

Quelle

Bauherren-Schutzbund e.V.

Vermessungsingenieur beauftragen

Eine Liegenschaftsvermessung ist immer dann notwendig, wenn das Grundstück noch nicht vermessen ist, wenn kein amtlicher Lageplan existiert, eine Grundstücksteilung erfolgen soll, ein Gebäude errichtet bzw. ein Gebäude vermessen werden soll. Der Bauherr benötigt für die Erstellung der Bauantragsunterlagen einen amtlichen Lageplan, in den das künftige Haus einschließlich der Höhenangaben eingezeichnet wird, sowie die Entwässerungsplanung und den Verlauf der Medienleitungen. Zur üblichen Vermessungsleistung zählen außerdem die Einmessung des geplanten Bauwerks und die katastermäßige Schlusseinmessung des fertig gestellten Gebäudes. Bauherren sollten vor Beginn also ein Preisangebot eines Vermessungsbüros anfordern und rechtzeitig die Vermessungsleistung veranlassen.

Quelle

Bauherren-Schutzbund e.V.

Werbung

Ax Projects: Durchführung von Investorenauswahlverfahren

Strebt eine Gemeinde den Verkauf eines Grundstückes an, so bietet sich die Durchführung eines **Investorenauswahlverfahrens** (kurz: IAV) an. Im Rahmen der Vermarktung über ein IAV kann zwischen unterschiedlichen Verfahrenstypen entschieden werden:

Höchstpreisverfahren/Bieterverfahren/Direktvergabe

Der Bewerber/Bieter, der den höchsten Kaufpreis bietet, erhält den Zuschlag. Neben diesem Verfahren mit einem konkurrierenden Ansatz ist unter bestimmten Voraussetzungen auch eine Direktvergabe möglich.

Bestgebotsverfahren/Konzeptverfahren

Der Bewerber/Bieter, der das überzeugendste Gesamtangebot (bestehend aus Konzept und Kaufpreis) einreicht, erhält den Zuschlag. Häufig wird eine 70/30-Verteilung bei den Bewertungskriterien vorgenommen, also 70 % Konzept und 30 % Kaufpreis. Auch andere Verteilungen sind möglich. Der Konzeptanteil soll jedoch über 50 % liegen, sofern von einem Bestgebots- oder Konzeptverfahren gesprochen wird.

Festpreisverfahren

Eine besondere Form des konzeptbasierten Verkaufs stellt das Festpreisverfahren dar. Hierbei wird der Kaufpreis von der Anbieterin festgelegt und eine Über- oder Unterschreitung durch die Bewerber/Bieter ist nicht vorgesehen. Der Zuschlag erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Konzeptqualität (100%-Konzeptverfahren).

Die Bezeichnung der hier genannten Verfahrenstypen basiert auf der Zusammensetzung der Bewertungskriterien. Insbesondere die konzeptbasierten Ausschreibungen bieten eine Reihe an Vorteilen für die Stadt- und Ortsentwicklung und werden daher verstärkt genutzt.

Bei größeren Vorhaben bietet sich die Aufteilung in verschiedene Baufelder an, die anschließend als unterschiedliche **Vermarktungseinheiten bzw. Lose** angeboten und vergeben werden können.

Zusätzlich können die Verfahren hinsichtlich der geforderten Bewerbungsleistungen unterschieden werden:

Investorenauswahlverfahren inkl. Architektenleistung

Bei diesem Verfahren wird bereits mit der Angebotsabgabe vom Bewerber/Bieter ein architektonischer Entwurf eingereicht, der Teil der Bewertungskriterien ist. Investor/Entwickler und Architekt bilden meist eine Werbergemeinschaft. Häufig wird diese Verfahrensart auch als Investorenwettbewerb bezeichnet.

Investorenauswahlverfahren exkl. Architektenleistung

Bei diesem Verfahren wird mit der Angebotsabgabe vom Bewerber/Bieter kein architektonischer Entwurf eingereicht. Es besteht die Möglichkeit den ausgewählten Bewerber nach dem Verkauf oder im Rahmen einer Anhandgabephase zur Durchführung eines Architektenwettbewerbs zu verpflichten.

Die spätere Umsetzung der Ergebnisse eines Investorenauswahlverfahrens können über verschiedene Instrumente, wie z.B. einen städtebaulichen Vertrag oder eine Anhandgabevereinbarung, gesichert werden.

Vor der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens bietet es sich an, eine **Interessenbekundungsphase** (ggf. kombiniert mit einer Markterkundung) durchzuführen, um Marktinteressen zu identifizieren und bei der Ausschreibung berücksichtigen zu können. Zudem bietet die Durchführung eine Möglichkeit, die Anzahl der Interessenten zu erfassen und die Anzahl der möglichen Bewerber abzuschätzen.

Unser Leistungsprofil bietet eine umfassende Beratung und eine kontinuierliche Betreuung des Verfahrens.

Angefangen von der Wahl der richtigen Verfahrensart bis hin zur weiteren Begleitung nach der Zuschlagserteilung beraten und unterstützen wir Sie gerne bei den folgenden Punkten:

- Zusammenstellung der Bewertungskriterien und Mindestabforderungen sowie Zusammensetzung des Bewertungsgremiums und Auswahl von Sachverständigen und Beratern
- Erstellung der Grundstücksausschreibung mit einer umfassenden und präzisen Formulierung von Rahmenbedingungen, Zielsetzung und Aufgabenstellung

- Vorstellung des Verfahrens in politischen oder begleitenden Gremien
- Ankündigung und Veröffentlichung der Ausschreibung, direkte Investorenansprache
- Durchführung von Interessenbekundungsverfahren und Markterkundungen
- Vorbereitung, Koordination, Moderation und Protokollierung sämtlicher Sitzungen und Veranstaltungen (Abstimmungsrunden, Gremiumssitzungen etc.)
- Bewerberkommunikation über den gesamten Verfahrensprozess
- Rechnerische, formale und inhaltliche Vorprüfung der Bewerbungen und die Entwicklung eines objektiven und aussagekräftigen Prüfberichts
- Bekanntgabe des Verfahrens in den entsprechenden Medien, Unterstützung bei der Formulierung von Pressemitteilungen, die textliche und gestalterische Entwicklung von Dokumentationen und Informationsbroschüren sowie Unterstützung bei der Organisation von Ausstellungen.

Wir verstehen unsere Rolle als Berater mit gesamtheitlichem Ansatz, sodass wir Sie bei Bedarf auch über die Themen des Investorenauswahlverfahrens hinaus bei grundsätzlichen Fragestellungen zu Aspekten des strategischen Flächenmanagements, Bodenpolitik, Grundstücksmarkt, Erbbaurecht, Konversion und Quartiersentwicklung beraten können. Die Auswahl und das Management von Prozessen und Verfahren sind immer im Zusammenhang mit der übergeordneten Zielsetzung zu betrachten und dieser entsprechend zu konzipieren.

AR und AP

Errichtung und oder Sanierung Ihrer Sporthalle und Ihres Hallenbades als gemeinsames Projekt

Wir begreifen die Errichtung und oder Sanierung Ihrer Sporthalle und Ihres Hallenbades als gemeinsames Projekt

Die Anforderungen an das Bauen werden immer umfangreicher.

Der gestiegene Komplexitätsgrad, sowie die Spezialisierung in allen Baubereichen lösen das klassische Planungsteam ab und fordern die frühzeitige Einbindung von Experten verschiedener Fachrichtungen.

Dies führt dazu, dass die einzelnen Fachplaner vermehrt unabhängig voneinander arbeiten und folglich unterschiedliche Planungsziele für dasselbe Bauprojekt festlegen. Aufgrund der mangelnden Abstimmung kann dies oft Mehrarbeit und folglich höhere Baukosten bedeuten.

Von Projektbeginn an ist die Zusammenarbeit und Mitwirkung von kompetenten Partnern und Spezialisten erforderlich, um Aspekte wie Komfort, Energieeffizienz, Umweltfreundlichkeit und einen reibungslosen Betrieb umzusetzen. Zusätzliche und erhöhte Anforderungen an die Technik, Sicherheit, Materialeffizienz und Barrierefreiheit stellen neue Herausforderungen dar, bei gleichzeitiger Einhaltung von zuverlässigen Kostenplänen für den Bau und Betrieb. Neben der Planung muss daher heute der Prozess geplant und gesteuert und der gesamte Lebenszyklus – von der Planung, über die Errichtung und die Nutzung bis zur End-of-Life-Phase – bereits in den ersten Schritten der Projektentwicklungen berücksichtigt werden. Denn nur in dieser Planungsphase kann wirksam auf die Nachhaltigkeit und Gesamtwirtschaftlichkeit, d. h. auf die Kosten für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung Einfluss geübt werden.

Projektvorbereitung

Speziell die frühen Phasen des Entwurfsprozesses haben starke Auswirkungen auf das Design, die Kosten, den gesamten Lebenszyklus und die Zukunftsfähigkeit.

Die Projektvorbereitung stellt die Grundlagenermittlung und Entscheidungsgrundlage für den Planungs-

prozess dar. Ziel einer nachhaltigen Planung ist die Optimierung der Planungsergebnisse durch eine frühzeitige Bedarfsplanung und eine entsprechende Zielvereinbarung. Hierbei spielen Variantenvergleiche, die Standortwahl und die Auswahl eines geeigneten, interdisziplinären Planungsteams ebenso eine wichtige Rolle wie die Einbindung der Nutzer und der Öffentlichkeit, die erste Kostenschätzung und die nachhaltige Dokumentation der Planungsunterlagen.

Nachhaltiger Bau beginnt folglich mit der Projektentwicklung, da bereits in den frühen Planungsphasen die Weichen für die zukünftige nachhaltige Qualität eines Gebäudes gestellt werden und hier das höchste Optimierungspotential liegt. In dieser Phase hat das Projektteam den größten Handlungsspielraum und Einwirkungsmöglichkeiten für die Umsetzung einer nachhaltigen Sporthalle. Denn nur zu Beginn der Planung kann wirksam auf die Gesamtwirtschaftlichkeit, d. h. auf die Kosten für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung Einfluss ausgeübt werden.

Planung

Die Planung erfordert für das gesamte Planungsteam eine ganzheitliche Herangehensweise. Denn bei der Entwicklung müssen ökologische, ökonomische, soziokulturelle, funktionale, technische und standortspezifische Planungsaspekte einbezogen werden, die den gesamten Lebenszyklus berücksichtigen.

Im Rahmen der Planung werden auf Basis der Vorgaben der Bedarfsplanung Festlegungen zur Qualität des Gebäudes getroffen, die in der späteren Ausführungsplanung verbindlich umgesetzt werden müssen. Die mit der Bedarfsplanung vorgegebenen Ziele werden überprüft, angepasst und in Form von Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplänen detailliert ausgearbeitet.

Die Akzeptanz hängt dabei stark von ihrer Einbindung in das jeweilige gesellschaftliche Umfeld ab. Baukulturelle und ästhetische Faktoren sind dabei jedoch ebenso wichtig wie Flächeneffizienz und Nutzungsflexibilität, öffentliche Zugänglichkeit, nachhaltige Gestaltung des Außenraums, energieeffiziente Technologien und nachhaltige Herstellungsweisen.

Bauprozess und Bauausführung

Nachhaltiges Bauen strebt in allen Phasen des Lebenszyklus von Gebäuden eine Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen an. Die Bauausführung ist hierbei besonders wichtig, da es in dieser

Phase unmittelbar zu Auswirkungen auf die Umgebung kommt.

Bereits in der Ausschreibungs- und Vergabephase können die Grundlagen für eine hochwertige und nachhaltige Bauausführung geschaffen werden. Dies erfolgt durch die Integration von Nachhaltigkeitsaspekten

› in die Ausschreibung

› und bei der Auswahl der Firmen.

Durch den Einbezug von Nachhaltigkeitsaspekten in die Ausschreibung kann die ökologische und soziale Gebäudequalität erhöht werden, da die Bauprozentscheidungen nicht ausschließlich aus ökonomischen Gründen getroffen werden. Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bei der Auswahl von Firmen dient dem Ziel der Verbesserung der Bauqualität, der Förderung und des Erhalts von Arbeitsplätzen in der Region und der Durchsetzung von Umwelt- und Sozialstandards im Rahmen des Bauprozesses.

Bei der Auftragsvergabe von öffentlichen Baumaßnahmen ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen – Teil A: Allgemeine Bestimmungen für die Vergabe von Bauleistungen (VOB Teil A) anzuwenden. Hier werden Anforderungen an Bauunternehmen definiert, die durch ein Präqualifikationsverfahren auftragsunabhängig und vor Abgabe des Angebots von einem Unternehmen nachgewiesen werden müssen. Kommt die VOB Teil A nicht zur Anwendung, sollte dennoch auf eine Präqualifikation oder eine Prüfung der in der Verordnung geforderten Punkte des Anbieters stattfinden, um die Qualität der ausführenden Firmen und somit die nachhaltige Ausführung sicherzustellen.

Zur Qualitätssicherung der Baustellenabläufe und -prozesse müssen die Auswirkungen der Bauausführung minimiert und gleichzeitig die Gesundheit aller Beteiligten und Anlieger geschützt werden, da es während dieser Phase unmittelbar zu Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft kommt. Die Grundlagen für einen nachhaltigen Baustellenablauf müssen bereits in den Ausschreibungs- und Angebotsunterlagen definiert sein und durch Qualitätsmessungen belegt werden.

Projektabschluss

Die systematische Inbetriebnahme mit der Funktionsüberprüfung und Einregulierung der haustechnischen Anlagen durch das ausführende Unternehmen und ei-

nen unabhängigen dritten Fachplaner stellt einen wichtigen Bestandteil der Nachhaltigkeitsqualität einer Sporthalle im Rahmen der Projektabschlussphase dar. Neben der Einregulierung und Prüfung sämtlicher Funktionen der technischen Gebäudeausrüstung, ist es für den nachhaltigen Betrieb erforderlich, bei Projektabschluss dem Bauherrn und Betreiber eine ausführliche Dokumentation der Planungs-, Bauausführungs- und Inbetriebnahmeunterlagen zu übergeben. Daten und Dokumente, die im Rahmen einer Gebäudezertifizierung gesammelt wurden, stellen als Gebäudehandbuch eine nachhaltige Dokumentation der Planungsunterlagen dar.

Ax Akademie - Schulungen

Erfolgreiche und praxistaugliche Leistungsbeschreibungen

Schulungsleiter

RA Dr. Thomas Ax

Teilnehmerkreis

Mitarbeitende aus Vergabestellen, aus der Vertragsverwaltung bzw. dem Vertragsmanagement, aus dem Einkauf und dem Lieferantenmanagement sowie ausdrücklich auch Betroffene aus Fachbereichen, die die Leistungsbeschreibung erstellen.

Ziel der Schulung

Die Leistungsbeschreibung ist das „Herzstück“ eines jeden Vergabeverfahrens. Von zentraler Bedeutung ist dabei die Zusammenarbeit zwischen Bedarfsträger und Vergabestelle. Die Auswirkungen von Fehlern, Ungenauigkeiten und Widersprüchen sind sehr weitreichend und können den Erfolg der gesamten Vergabe gefährden oder die Beschaffung verzögern. Die Veranstaltung zeigt im Rahmen eines interaktiven Formats (Fragen und Impulse sind ausdrücklich erwünscht!), wie Vergabebereiche und Fachbereiche ihre jeweiligen Rollen ideal umsetzen können und wie die Zusammenarbeit gelingt. Verschiedene Arten von Leistungsbeschreibungen werden ebenso berücksichtigt wie die typischen Inhalte von Leistungsbeschreibungen. Aktuelle Entwicklungen werden berücksichtigt, insbesondere Fragen der Nachhaltigkeit (umweltbezogene und soziale Aspekte). Die gesamte Veranstaltung unterliegt dem Motto „aus der Praxis, für die Praxis“ und enthält daher auch zahlreiche Praxisbeispiele.

Themen

- Rechtliche Grundlagen der Leistungsbeschreibung
- Nachhaltigkeit & Leistungsbeschreibung
- Interne Organisationsmöglichkeiten für die Erstellung von Leistungsbeschreibungen beim Auftraggeber (Verhältnis Vergabe - Fachbereiche)
- Fehlerquellen und Fallstricke beim Verfassen von Leistungsbeschreibungen
- Praxisbeispiele für erfolgreiche Leistungsbeschreibungen und auch für typische Praxisfehler („Dos and Don'ts“)
- Richtige Gliederung von Leistungsbeschreibungen
- Konkrete Formulierungshilfen!

Die Vergabe öffentlicher Bauaufträge an Generalüber- und Generalunternehmer

Schulungsleiter

RA Dr. Thomas Ax

Teilnehmerkreis

Öffentliche Auftraggeber, interessierte Bieter, Architekten, Ingenieure, Projektsteuerungsunternehmen, Beratungsunternehmen und Rechtsanwälte.

Ziel der Schulung

Bauzeitverlängerungen und explodierende Kosten bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand werden häufig auch mit dem Zwang der Auftraggeber in Verbindung gebracht, selbst komplexe Bauvorhaben kleinteilig in zahlreichen Losen ausschreiben zu müssen. Allerdings eröffnen die vergaberechtlichen Regelungen dem Auftraggeber durchaus die Möglichkeit, Planungs- und Bauleistungen an Generalübernehmer („Totalübernehmer“) zu vergeben. Hierfür muss der Auftraggeber (lediglich) feststellen können, dass eine gemeinsame Vergabe von Planung und Bauausführung nach Abwägung aller Umstände zweckmäßig ist. Generalübernehmer-Vergaben können somit nicht nur bei Großbauvorhaben der öffentlichen Hand durchgeführt werden, sondern auch bei kleineren bzw. Standard-Objekten, wie z. B. Schulen und Kindergärten. Auch Generalunternehmer-Vergaben sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

In der Schulung wird zunächst gegenübergestellt, welche Gründe für und gegen eine klassische losweise Vergabe bzw. eine Generalüber- oder -unternehmer-Vergabe sprechen. Die rechtlichen Voraussetzungen werden ebenso dargestellt wie die von der VOB/A-EU dafür vorgesehenen Verfahrensarten. Erläutert wird der Ablauf eines Vergabeverfahrens von der Vorbereitung über den Teilnahmewettbewerb bis hin zur Angebotsphase und zum Zuschlag. Zahlreiche Praxisbeispiele und die Erfahrungen aus durchgeführten Vergabeverfahren runden die Schulung ab.

Themen

1. Baubetriebliche und prozessorientierte Grundlagen

- Grundlagen der Bedarfsplanung
- Stakeholdermanagement
- Unterschiede und Gemeinsamkeiten zwischen GU und GÜ
- Losweise Vergabe vs. GU- oder GÜ-Vergabe: Vor- und Nachteile der Projektorganisationsformen

- Risikoallokation in den verschiedenen Vertragsmodellen

2. Vergaberechtliche Grundlagen

- Voraussetzungen für eine Generalüber- und -unternehmer-Vergabe
- Mögliche Verfahrensarten: Verhandlungsverfahren und wettbewerblicher Dialog - Unterschiede und Gemeinsamkeiten

3. Die Vorbereitung des Vergabeverfahrens

- Definition der Ziele der Beschaffung
- Ermittlung des Bedarfs
- Erstellung der Vergabeunterlagen
- Entwurf des Generalübernehmervertrages

4. Der Teilnahmewettbewerb

- Eignungskriterien und Eignungsprüfung
- Auswahlkriterien und Auswahl unter den geeigneten Bewerbern
- Verfahren ohne Auswahl unter den Teilnehmern/Bietern

5. Die Angebots- bzw. Dialogphase

- Ablauf der Verfahren
- Abwicklung des Verfahrens in aufeinanderfolgenden Phasen
- Darstellung möglicher Wertungskriterien
- Vorgabe eines Pauschalfestpreises durch den Auftraggeber?
- Die Zusammensetzung der Jury
- Die Einbindung externer Fachleute in die Wertung
- Auswahlkriterien und Auswahl unter den geeigneten Bewerbern

6. Sonderfragen

- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Ausstellung der nicht berücksichtigten Entwürfe nach Zuschlag
- Nachhaltigkeitsanforderungen
- BIM-Vorgaben

Neue Themen für Inhouse-Schulungen in Präsenz

Bauvergaben - Typische Fallstricke erkennen und vermeiden

Teilnehmerkreis

(Bau)Ingenieure/ Architekten die Vergaben erstellen und/oder durchführen, für die Ausschreibung verantwortliche Leitende / Mitarbeitende der Vergabestelle eines öffentlichen Auftraggebers oder auch Bietervertreter (Kalkulatoren/ Angebotsersteller/ Angebotsverantwortliche).

Ziel der Schulung

Die Teilnehmenden werden anhand vieler Beispiele für typische und wiederkehrende Stolpersteine und Fallstricke bei Bauvergaben sensibilisiert. Es bleibt Zeit, Dos und Donts zu diskutieren und Lösungen zu besprechen. Praktische Erfahrungen bei Vergaben bzw. beim Einkauf von Bauleistungen werden vorausgesetzt.

Themen

Start des Verfahrens in der Vorbereitungsphase

- Finanzierung
- Anforderungen an die Kostenschätzung
- Wahl der Verfahrensart -> Konsequenzen auf den Verfahrensablauf
- Ankündigung / Öffentlichkeitsarbeit? / Frühzeitige Information des Marktes?
- Markterkundung -> Möglichkeiten und Hemmnisse

Vorbereitung der Vergabeunterlagen

- Vorbefasstheit – noch relevant? – wer darf Vergabeunterlagen erstellen/ wo ist die Grenze
- Produktneutralität
- Produktangaben
- Verweis auf Zertifizierungen
- Beispiele aus der Praxis

Bekanntmachung / Angebotserstellungsphase

- „Mit Angebotsabgabe vorzulegen“
- „In Pos xyz einzukalkulieren“
- Weitergabe unvollständiger LVs an Nachunternehmer etc... (Mischkalkulation)

Kommunikation mit dem Auftraggeber

- Bieterfragen und deren Beantwortung
- Beispiele

Angebotsabgabefrist

- Ausschlussgründe und wie man sie vermeidet
- Umgang mit „säumigen Bietern“ aus AG Sicht
- Elektronische Vergabemanagementsysteme und deren Tücken - AG Sicht
- Elektronische Vergabemanagementsysteme und deren Tücken - AN Sicht

Weitere formale Hürden

- Signatur, Unterschrift, elektronisch in Textform
- Vorzulegende Unterlagen
- Auf Verlangen vorzulegende Unterlagen
- Nachforderung – Frist
- Elektronische Formatvorgaben

Eignungsprüfung / Anforderung an Unterlagen

- PQ und Referenzen
- Vorgabe von Mindeststandards
- Nachunternehmer oder Eignungsleihe?
- Möglichkeit der Vorgaben für Nachunternehmer
- Umgang mit Nachunternehmern
- Umgang mit Mehrfachbeteiligungen (als NU, als BIEGE Partner)
- Von der BIEGE zur ARGE

Preisbildung und Preisprüfung

- Tücken bei der Preisaufklärung
- EFB Preisblätter 221 – 223

Die Rückversetzung nach Angebotseingang

- Risiken
- Mögliche Angriffspunkte
- Beispiele aus der Praxis

Wertung der Angebote mit nicht preislichen Zuschlagskriterien

- Mögliche nicht preisliche Zuschlagskriterien
- Festlegung und Wertung
- Wertung von „Konzepten“
- Probleme bei nicht hinreichenden Konzepten
- Beispiele aus der Praxis

Berücksichtigung der nicht preislichen Zuschlagskriterien in der Vertragsabwicklung

- Was wird Vertragsbestandteil - Relevanz
- Beispiele aus der Praxis

Umgang mit Rügen

- Aus Sicht des ANs
- Aus Sicht des AGs

Möglichkeiten zur beschleunigten Abwicklung eines Vergabeverfahrens

- Mindestfristen
- Stellschrauben zur Beschleunigung
- Wahl von „alternativen“ Verfahrensweisen

Die 10 häufigsten Fehler im Vergabeverfahren erkennen und vermeiden

Teilnehmerkreis

Leiter/innen und Beschäftigte von Vergabestellen der öffentlichen Hand; geeignet für Mitarbeitende ohne Vorkenntnisse wie auch für vergabekundige Praktiker/innen, für die sich nach der Einführung der UVgO vieles geändert hat. Gleichmaßen sind auch Zuwendungsempfänger angesprochen, die durch Zuwendungen Vergaberecht anwenden müssen.

Ziel der Schulung

Ziel der Schulung ist es, die Teilnehmenden für vergaberechtliche Grundsatzthemen zu sensibilisieren. Häufig zu erkennende Fehler werden aufgezeigt, notwendiger vergaberechtlicher Kontext entsprechend vermittelt.

Im Ergebnis werden die Seminarteilnehmer/innen in die Lage versetzt, rechtssicher(er) auszuschreiben, um Prüfungsinstanzen zufrieden zustellen und (an Zuwendungsempfänger adressiert) Rückforderungen zu vermeiden.

Themen

- Offenkundige Verstöße gegen vergaberechtliche Grundprinzipien
- Falsche Verfahrenswahl
- Fehler in den Ausschreibungsunterlagen
- Fehler im Kontext von Rahmenvereinbarungen
- Unrechter Umgang mit Bieterfragen (falsch gedeutet, falsch beantwortet)
- Folgeschwere Fehler in Verhandlungen
- Fehler im Zuge der Angebotsprüfung und -wertung
- Die Wertungsmatrix - was ist erlaubt?
- Dokumentation - was ist hier nötig?
- Beurteilungsspielraum unzureichend oder rechtsfehlerhaft genutzt

Qualifizierung für Fach- und Führungskräfte aus Vergabestellen

Teilnehmerkreis

LeiterInnen einer Vergabestelle oder diejenigen, die es in naher Zukunft werden sollen bzw. zum/zur VergabemanagerIn aufsteigen. Grundlagen im Vergaberecht sollten vorhanden sein, spezialisierte vergaberechtliche Kenntnisse werden vertieft.

Ziel der Schulung

Diese Schulung hilft (angehenden) Vergabestellen- bzw. VergabeteamleiterInnen bei ihrer Ausübung der Dienst- und Fachaufsicht über die Beschäftigten der Vergabestelle. Ziel ist es, sich besser auf die (neuen) inhaltlichen Aufgaben, aber auch auf die Führung eines Teams zu konzentrieren und zu bewältigen. Bei der Auswahl und Behandlung der Themen wurde bedacht, dass besonders schwierige, nicht täglich aufkommende Fragen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vorgelegt werden.

Themen

Modul 1 - Vergaberecht:

1. Tag: Auffrischung und Aktualisierung der Fachkenntnisse der im Vergaberecht einschlägigen Rechtsvorschriften, Richtlinien und Vergabebestimmungen

1. Einführung

2. Rechtsgrundlagen

- Oberschwellenrecht
- Unterschwellenrecht
- Spezialregelungen (z.B. VO 1370/2007; Saub-FahrzeugBeschG; WRegG; LkSG)

3. Verfahrensgrundlagen, insbesondere

- Auftragswertschätzung
- Wahl der Verfahrensart – insb. Alleinstellungsmerkmale und Dringlichkeitsvergaben
- Losvergabe
- Besonderheiten bei der Vergabe von Architekten- und Ingenieurleistungen

4. Rahmenvereinbarungen

- Konsequenzen aus der EuGH-Rechtsprechung (Pflicht zur Angabe einer verbindlichen Obergrenze)

5. Eignung und Eignungsprüfung

- Festlegung von Eignungskriterien
- Eignungsprüfung
- Ausschlussgründe
- Nachforderungsmöglichkeiten fehlender Unterlagen und Grenzen

6. Angebotsprüfung

- Angebotsprüfung
- Ausschlussgründe
- Preisprüfung
- Nachforderungsmöglichkeiten fehlender Unterlagen / Preise und Grenzen

7. Dokumentation

8. Ausblick

- Reformbestrebungen (Vergabetransformationspaket)

2. Tag: Vertiefung bei Spezialfragen zum Leistungsverzeichnis und Wertung von Angeboten

1. Leistungsbeschreibung

- Bedeutung der Leistungsbeschreibung
- Grundsatzanforderungen an eine Leistungsbeschreibung
- Möglichkeiten und Grenzen des Leistungsbestimmungsrechts
- Typische Stolpersteine
- Arbeit am konkreten Fall

2. Qualitätswertung

- Qualität vs. Preis?
- Das 1 x 1 der Kriterienauswahl
- Unterkriterien und Erwartungshorizont
- Bieterpräsentationen
- Durchführung der Bewertung
- Dokumentation der Bewertung
- Arbeit am konkreten Fall

3. Tag: Strategischer Umgang mit Rügen und Begleitung von Rechtsstreitigkeiten (Vergabenachprüfungsverfahren)

1. Umgang mit Rügen

- Rüge oder Bieterfrage? Wir grenzen Begriffe ab.

- Reaktionsmöglichkeiten auf eine Rüge (Abhilfe, Nichtabhilfe, Ignorieren)
- Auswirkungen auf den Fortgang des Vergabeverfahrens
- Die Nichtabhilfe-Entscheidung:
 - Was sagt man, was sagt man (besser) nicht?
 - Taktik auf der Zeitschiene
- Sonderfall „Nichtabhilfe bei Angebotsausschluss“ – Ausschluss schreiben und Vorinformation notwendig?
- Strategisches Ziel: Verhinderung eines (erfolgreichen) Nachprüfungsverfahrens
 - Erkennbarkeit und Rügepräklusion als Instrumente
 - Schutzschrift – einreichen oder nicht?

2. Im Fall der Fälle: Nachprüfungs- und Beschwerdeverfahren

- Nachprüfungsantrag
 - Statthaftigkeit und Antragsbefugnis
 - Form und Inhalt des Antrags
 - Anträge richtig stellen
 - Zuschlagsverbot und aufschiebende Wirkung
 - Verfahrensbeteiligte und Beiladung
 - Akteneinsicht – wer bekommt was zu sehen?
 - Untersuchungsgrundsatz und Beschleunigungsmaxime
 - Erledigung des Nachprüfungsantrags – was jetzt?
- Sofortige Beschwerde
 - Form, Frist und Inhalt
 - Wirkung des Rechtsmittels (§ 173 GWB)
 - Antrag auf Verlängerung der aufschiebenden Wirkung
 - Sofortige Beschwerde als Zwischenverfahren
 - Anwaltszwang – wen trifft er, wen nicht?

Modul 2 - Soft Skills:

4. Tag: Effiziente Führung im öffentlichen Einkauf

1. Schärfung des Bewusstseins für Führungsaufgaben von Führungskräften

2. Lernen Sie Ihre Führungskompetenz unter Berücksichtigung von Unternehmenskultur, Mitarbeitern, Vorgesetzten und Betriebs- bzw. Personalrat zu verbessern!
3. Kennenlernen erfolgreicher Führungsinstrumente (z. B. Umgang mit mangelnder Verbindlichkeit, Umgang mit Schlechtleistung bei Mitarbeitern, Vermeidung von Rückdelegation)
4. Statusbewertung und Optimierung der öffentlichen Einkaufsorganisation (z. B. Effizienzsteigerung der Einkaufsabteilung über den Einsparerfolg hinaus, rechtskonforme Arbeitsweisen, Umgang mit Gremien und Prüfungsinstanzen, Changemanagement, Wissensmanagement)

5. Tag: Verhandlungstaktik und -strategien bei Vergaben

1. Vorbereitung der Verhandlung

- Zieldefinition; Unterscheidung zwischen Interessen und Positionen
- Inhaltliche Vorbereitung
- Festlegung von Strategie und Taktik

2. Ablauf der Verhandlung, u.a.

- Übernahme der formalen Verhandlungsführung
- Gestaltung und Steuerung der verschiedenen Verhandlungsphasen
- Zugeständnisse einfordern, machen und zurücknehmen
- Umgang mit schwierigen Verhandlungssituationen
- Ergebnissicherung

3. Verhandlungspsychologie, u. a.

- Typische Charaktere in Verhandlungen
- Schwierige Typen und versteckte Motive erkennen und nutzen
- Gründe für Widerstände in Verhandlungen
- Emotionen in Verhandlungen steuern
- Zeichen von Sicherheit und Souveränität setzen
- Unsicherheiten beim Verhandlungspartner verstärken

Der Schulungsleiter RA Dr. Thomas Ax

ist Rechtsanwalt mit Tätigkeitsschwerpunkt im Privaten Baurecht mit besonderem Fokus auf Vertragsgestaltung, Vergabe- und Vertragsmanagement Bau, Mängelrechte, Sicherheiten, Bauzeit, Nachtrags- und Schlussrechnungsprüfung und Streitlösung. Aufgrund seiner Fachkompetenz und der Fähigkeit, selbst komplexe Rechtsfragen verständlich und anschaulich zu vermitteln, ist Herr Dr. Ax insbesondere bei Baupraktikern ein gefragter Schulungsleiter und Referent rund um alle Fragen des Bauvertragsrechts. Herr Dr. Ax ist Autor zahlreicher Fachveröffentlichungen und Herausgeber zahlreicher Zeitschriften und Kommentare.

Stellenanzeigen

Rechtsanwalt (w/m/d) im privaten Baurecht für Kanzlei bei Heidelberg

Wir suchen ab sofort einen Rechtsanwalt (w/m/d).

AxRechtsanwälte bietet eine Alternative zur anonymen Großkanzlei.

Wir verstehen uns nicht nur als rechtlicher, sondern auch als wirtschaftlicher und strategischer Berater unserer Mandanten.

Zu unserem Mandantenstamm gehören öffentliche und private Auftraggeber ebenso wie mittlere und große Bauunternehmen. Einer unserer Tätigkeitsschwerpunkte ist das private Baurecht einschließlich Honorar- und Haftungsrecht für Architekten. Daneben beraten wir auch in allgemeinen zivilrechtlichen Fragestellungen und unterstützen unsere Mandanten bei der Prozessführung. Für die Erweiterung unserer Kanzlei bei Heidelberg suchen wir ab sofort einen

**Rechtsanwalt (w/m/d)
im privaten Baurecht / Immobilienrecht
(mind. 30 Stunden/Woche)**

Ihre Aufgaben

- Rechtliche Beratung unserer Mandanten in komplexen baurechtlichen Mandaten
- Durchführung von Vertragsverhandlungen sowie außergerichtlichen Schlichtungen
- Prozessführung einschließlich bundesweiter Vertretung, speziell im Rahmen größerer Bauprozesse
- Entwicklung von Strategien zur Durchsetzung und Abwehr haftungsrechtlicher Ansprüchen

Ihr Profil

- Zwei überdurchschnittliche juristische Staatsexamen
- Promotion, Master und/oder Auslandserfahrung
- Berufserfahrung im Baurecht
- Erweiterte Kenntnisse im Baurecht

- Exzellente kommunikative Fähigkeiten und wirtschaftliches Verständnis
- Ausgeprägtes Gespür für die Bedürfnisse anspruchsvoller Mandanten
- Unternehmerisch denkende Anwaltpersönlichkeit
- Durchsetzungsfähigkeit und Verhandlungskompetenz
- Freundliches und souveränes Auftreten

Wir bieten

- Spannende und vielseitige Mandate und die Möglichkeit, schnell Verantwortung zu übernehmen
- Ein sehr persönliches und partnerschaftliches Arbeitsumfeld
- Flexible Arbeitszeiten mit der Möglichkeit des mobilen Arbeitens
- Unterstützung beim Ausbau Ihrer Kenntnisse im Baurecht
- Arbeiten in repräsentativen Büroräumen
- Mentoring sowie Unterstützung bei Ihrer persönlichen Weiterentwicklung
- Attraktive Vergütung sowie zusätzliche Benefits

Bei erfolgreicher Zusammenarbeit besteht die Möglichkeit der unternehmerischen Beteiligung und Partnerschaft sowie langfristig der Übernahme der Kanzlei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne Ihren Lebenslauf per E-Mail an t.ax@ax-vergaberecht.de und geben Sie Ihren frühestmöglichen Eintrittstermin sowie Ihre Gehaltsvorstellung an.

RECHTSANWÄLTE (m / w / d) Vergaberecht in bester Lage bei Heidelberg

Für unseren Kanzleisitz **in bester Lage bei Heidelberg** suchen wir

RECHTSANWÄLTE (m / w / d)

mit ausgezeichneter juristischer Qualifikation – ausgewiesen z. B. durch Prädikatsexamen, Promotion oder spezielle Kenntnisse und Erfahrungen im Rechtsgebiet – zur Verstärkung unseres Dezernats:

Vergaberecht

Ihre Aufgaben

Es erwarten Sie anspruchsvolle und interessante Aufgaben mit direktem Mandantenkontakt und eigener Mandatsbearbeitung, insbesondere Beratung im Bereich

- Vergaberecht

Ihr Profil

Sie verfügen über die geforderten juristischen Qualifikationen. Sie haben Freude daran, unternehmerisch zu denken und kreative Lösungsansätze zu entwickeln. Gleichzeitig liegt Ihnen die wissenschaftliche Herangehensweise an komplexere Fragestellungen.

Unsere Zusammenarbeit

Wir bieten eine langfristig angelegte, abwechslungsreiche Zusammenarbeit in freundlicher und kollegialer Atmosphäre bei guter Bezahlung. Unsere Arbeitszeiten werden es Ihnen erlauben, Ihren Freizeitaktivitäten weiterhin nachzugehen. Wir möchten unser Team zum nächstmöglichen Zeitpunkt verstärken und freuen uns auf Ihre Bewerbung.

Bei erfolgreicher Zusammenarbeit besteht die Möglichkeit der unternehmerischen Beteiligung und Partnerschaft sowie langfristig der Übernahme der Kanzlei.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Dann senden Sie uns gerne Ihren Lebenslauf per E-Mail an t.ax@ax-vergaberecht.de und geben Sie Ihren frühestmöglichen Eintrittstermin sowie Ihre Gehaltsvorstellung an.

Redakteure m/w/d gesucht: **VergabePrax, Tiefbaurecht, Hochbaurecht**

Zeitschriften sind ein alter Hut? Von wegen!

2020 stiegen die Auflagen unserer drei Zeitschriften VergabePrax, Tiefbaurecht und Hochbaurecht im 6. Jahr in Folge.

Umso mehr Freude hatten wir an den bereits stattgefundenen Redaktionssitzungen für 2021.

Hier warten viele aktuelle Themen und Praxisempfehlungen auf unsere LeserInnen.

Ein schöner Mix von vergaberechtlichen und vertragsrechtlichen Themenstellungen aus der Praxis für die Praxis.

Von PraktikerInnen für PraktikerInnen, abgerundet durch aktuelle Rechtsprechung als Volltexturteil oder Leitsätze oder kommentiert.

Ihre Aufgaben:

- Eigenständige Themenfindung und redaktionelle Umsetzung nach den Leserbedürfnissen im Bereich Vergaberecht, Tiefbaurecht, Hochbaurecht
- Schreiben und Redigieren von Beiträgen, Artikeln, Kommentaren
- Durchführung von Recherchen und Interviews
- Betreuung und Koordination freier Fachautoren im Bereich Vergaberecht, Tiefbaurecht, Hochbaurecht
- Redaktionelle Mitgestaltung des Internetauftritts/Contentmanagement
- Betreuung von redaktionellen Sonderprojekten
- Pflege und Ausbau unserer Kontakte zu Verbänden etc.

Ihr Profil:

- Abgeschlossenes Redaktionsvolontariat
- Branchenkenntnisse bzw. Affinität zu unseren Zielgruppen
- Erfahrungen im Themengebiet Vergaberecht, Tiefbaurecht, Hochbaurecht
- Fähigkeit, komplizierte Sachverhalte attraktiv, verständlich und prägnant darzustellen
- Gespür für aktuelle Themen
- Erfahrung mit neuen Medientechnologien und mobilen Medien
- Kommunikations- und Organisationsstärke
- Teamfähigkeit, Flexibilität und Belastbarkeit

Wir bieten:

- Ein kollegiales Team
- Offene, transparente Kommunikation
- 30 Tage Urlaub + flexible Arbeitszeiten incl. Homeoffice
- Einen interessanten Aufgabenbereich in einem erfolgreichen, internationalen Unternehmen
- Und vieles mehr

Haben Sie Lust, diese spannende Aufgabe in unserem Verlag mit Leben zu füllen?

Dann freuen wir uns auf Ihre Online-Bewerbung mit der Bitte um Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und des frühestmöglichen Eintrittstermins!

Publikationen zum Vergaberecht



VOB - konzentriert und aktuell - was Praktikerinnen und Praktiker über die VOB wissen müssen

VOB ist eine Abkürzung für die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und ist ein von allen Beteiligten im Bauwesen erarbeitetes Regelwerk, aber weder Gesetz noch Rechtsverordnung. Vielmehr erfüllt sie im Bauvertrag die Funktion der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und regelt die Rechte und Pflichten der Bauvertragsparteien.

Die VOB wird vom Deutschen Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen (DVA), einem von den Interessengruppen der öffentlichen Auftraggeber und der Auftragnehmer paritätisch besetzten Gremium, erarbeitet und fortgeschrieben. In ihr sind Bestimmungen für die Vergabe von Bauaufträgen öffentlicher Auftraggeber sowie Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen geregelt.

In diesem Buch erfahren Sie alles, was Sie über die VOB wissen müssen; komprimiert und verständlich zusammengefasst. Aktuelle Rechtsprechung zur VOB und was Sie zu Verträgen wissen müssen. Kurzum ein Handbuch für alle Praktikerinnen und Praktiker.

Umfang: 220 Seiten

Preis: 29,90 €



Qualitätsvolle Auftragsvergabe Band 1 - Vergabe und Vertrag - VOB

Mit der Vergabe werden weichen für den Vertrag gestellt und jeder Vertrag ist nur so gut wie die dem Vertrag zugrundeliegende Vergabe:

Bewahrheitet sich auch und insbesondere bei VOB-Vergaben. Maßstab für die vertragliche Frage der Mangelfreiheit bzw. Mangelhaftigkeit des Werkes ist die Abweichung der Ist- von der im Vergabeverfahren ausgeschrieben und angebotenen und beauftragten Soll-Beschaffenheit. Das Eine bedingt das Andere.

Dieser Band ist eine Werkstatt für Erfahrungen aus dem einen und den Bezügen auf den anderen Bereich. Die 2. Auflage ist bereits in Vorbereitung und erscheint 2021. Hinweise und Ideen gerne an den Autor.

Umfang: 127 Seiten

Preis: 29,90

Bestellformular

TiefbauRecht

☐ JA, hiermit bestelle ich kostenpflichtig die digitale TiefbauRecht mit 12 Ausgaben pro Jahr für nur 72 € Jahresgebühr (zzgl. MwSt.). Die Kündigung des Abonnements ist jeweils zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres möglich.

☐ JA, hiermit bestelle ich das kostenlose digitale **Schnupper-Abo der TiefbauRecht.**

Dies beinhaltet zwei elektronische Monatsausgaben der TiefbauRecht. Wenn nach der zweiten elektronischen Ausgabe keine Kündigung erfolgt ist, wird das Abonnement kostenpflichtig. Jede weitere Ausgabe der TiefbauRecht kostet dann 6 € inkl. MwSt.

Eine Kündigung des Abonnements ist jeweils zum 30.06. und 31.12. eines jeden Jahres möglich.

Meine Daten

Rechnungsanschrift

Institution/Firma	
Name	
Straße/Nr.	
PLZ/Ort	
Telefon	
E-Mail	

Datenschutz - Garantie

Ihre Kontaktdaten werden auf unseren Servern gespeichert. Wir setzen diese Daten jedoch ausschließlich für den Versand von E-Mail-Benachrichtigungen bzw. des News-Letters ein. Es findet keine personenbezogene Verwertung statt. Insbesondere geben wir keine Daten an Dritte weiter und werden diese weder für eigene Marketingzwecke missbrauchen noch mit anderen Datenquellen verknüpfen. Die statistische Auswertung anonymisierter Datensätze bleibt vorbehalten.

Bestellannahme:

Bitte senden Sie Ihre Bestellung per Post an den

AX VERLAG
FÜR VERGABE- UND VERTRAGSRECHT

Uferstraße 16
69151 Neckargemünd

Tel.: +49 (0)6223/8688613

Fax: +49 (0)6223/8688614

www.ax-verlag.de

mail@ax-verlag.de

Impressum

Herausgeber:

Rechtsanwalt Dr. jur. Thomas Ax

Maîtruse en Droit International Pubik (Paris X-Nanterre)

Redaktion:

Sivan Novotny

Urheber- und Verlagsrecht:

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Kein Teil dieser Zeitschrift darf außerhalb der Grenzen des Urheberrechtssetzes ohne schriftliche Genehmigung des Herausgebers in irgendeiner Form reproduziert werden.



Uferstraße 16

69151 Neckargemünd

Tel.: +49 (0)6223/8688613

Fax: +49 (0)6223/8688614

www.ax-verlag.de

mail@ax-verlag.de

ISSN 1862-9458