



Leinemann & Partner Rechtsanwälte gehören zu den bundesweit bekannten und führenden Spezialisten im privaten Baurecht und Vergaberecht mit Standorten in Berlin, Hamburg, Düsseldorf und Frankfurt am Main. Die begleitende Beratung von Projekten wie Büro- und Einkaufszentren, Stadien, Häfen, Flughäfen, Industrieanlagen, Bahnstrecken und Autobahnen ist ein Schwerpunkt unserer Tätigkeit, die auch die Prozessführung vor Gerichten und Schiedsgerichten umfasst. Unser Team von rund 40 Anwälten ist ausschließlich auf diese Rechtsgebiete spezialisiert.

Stephan Kaminsky (34) ist Rechtsanwalt im Berliner Büro von Leinemann & Partner Rechtsanwälte und spezialisiert auf das private Bau- und Architektenrecht sowie Vergaberecht.

**Ansprechpartner:**  
**Stephan Kaminsky**  
 Leinemann & Partner Rechtsanwälte  
 Friedrichstraße 185-190  
 10117 Berlin  
 T 030 / 20 64 19 0  
 F 030 / 20 64 90 92  
 stephan.kaminsky@leinemann-partner.de



## Das Leben ist eine Baustelle

Privates Baurecht in der anwaltlichen Praxis

von Stephan Kaminsky, Berlin

Zugegeben, der in der Überschrift zitierte deutsche Film aus dem Jahr 1997 hat weder etwas mit Baustellen noch mit dem Anwaltsberuf zu tun. Die vielseitige Tätigkeit eines auf das private Baurecht spezialisierten Anwalts beschreibt er indes treffend, handelt es sich hierbei doch um ein im juristischen Studium zu Unrecht „links liegen gelassenes“ Rechtsgebiet mit abwechslungsreichen und spannenden Aufgabenstellungen.

Häufig wird ein Referendar oder Berufseinsteiger beim Gedanken an eine berufliche Spezialisierung kaum an erster Stelle an das private Baurecht denken können: Bereits das Werkvertragsrecht des BGB führt in den universitären Vorlesungen im Vergleich beispielsweise zum Kauf- oder Sachenrecht ein Schattendasein. Von der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB/B), dem Standard-Regelwerk in der baurechtlichen Praxis, ist zumeist gar nicht die Rede. Einen Überblick über die Tätigkeit eines spezialisierten Anwalts bei der Beratung von Bauunternehmen zu erlangen, ist daher für den Berufsanfänger schwierig. Der nachfolgende Beitrag soll das Arbeitsfeld des „Baurechtlers“ bei der Beratung von Großprojekten auf Auftragnehmerseite

am Beispiel einiger fiktiver Arbeitstage näher beleuchten.

### Montag

Der Terminkalender verheißt eine Nachtragsverhandlung bei dem Auftraggeber eines Tunnelbauvorhabens in Hamburg. Der projektleitende Ingenieur des Mandanten holt den Anwalt am Bahnhof ab; gemeinsam geht es zunächst zur Vorgesprächung ins Baubüro auf der Baustelle und von dort weiter zur Niederlassung des Auftraggebers.

Die rechtliche Unterstützung des Bauunternehmers bei der Durchsetzung von **Mehrvergütungsansprüchen** aufgrund geänderter oder zusätzlicher Leistungen („Nachträge“), die im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens erforderlich werden, gehört zu den „klassischen“ Aufgaben des auf Auftragnehmerseite tätigen Spezialisten. Sie gestaltet sich regelmäßig schwierig. Der Auftraggeber wird häufig einwenden, der Auftragnehmer habe die vermeintlich zusätzlichen Leistungen ohnehin erbringen müssen und könne hierfür keine über den Vertragspreis hinausgehende Vergütung beanspruchen. Geld ist schließlich nicht endlos vorhanden; zudem ist in der Praxis der Trend zu

beobachten, dass auch prominente Bauvorhaben häufig zu einem Zeitpunkt ausgeschrieben werden, zu dem für die Realisierung des Projekts wesentliche Details noch nicht abschließend geklärt sind. In der Folge werden regelmäßige Änderungen oder Ergänzungen des Bauentwurfs erforderlich, die das Bauvorhaben ganz erheblich verteuern können.

Für den Auftragnehmer ist daher die Durchsetzung von Mehrvergütungsansprüchen von geradezu existentieller Bedeutung. Die Gewinnmarge in der Bauwirtschaft ist gering, das Preisniveau schwach. Ein positives Baustellenergebnis kann häufig nur durch ein optimales **Nachtragsmanagement** (*Claim-Management*) erreicht werden. Hierbei ist anwaltliche Unterstützung bei den zu beachtenden Formalien unerlässlich. Auch sind gute Ideen für neue rechtliche Betrachtungsweisen bei dem Mandanten, dessen Sicht meist ingenieurtechnisch geprägt ist, sehr willkommen.

Die mehrstündige Verhandlung ist letztlich erfolgreich. Das erzielte Ergebnis wird noch vor Ort ad hoc schriftlich fixiert. Hierbei ist auf juristisch exakte Formulierungen zu achten, um später Diskussionen

## Leinemann &amp; Partner

über vergütungstechnische oder bauzeitliche Folgen der getroffenen Vereinbarung ausschließen zu können.

Anschließend bleibt noch etwas Zeit; die Rückfahrt nach Berlin ist erst für den Abend vorgesehen. Ob Interesse daran besteht, die Tunnelbaustelle noch zu besichtigen? Mit Helm, Schutanzug und Gummistiefeln geht es zunächst 40 Meter in die Tiefe und anschließend in den Tunnel bis zur computergesteuerten Tunnelbohrmaschine. Baurechtliche Sachverhalte sind stark technisch geprägt. Ein entsprechendes Verständnis des Anwalts ist für eine erfolgreiche Vertretung des Mandanten unerlässlich. Vor Ort auf der Baustelle kann dieses bestens vertieft werden. Zudem bieten sich Einblicke, die anderen verborgen bleiben – schließlich ist das Betreten von Baustellen für Unbefugte regelmäßig verboten.

**Mittwoch**

Gerichtstermin in erster Instanz. Der Mandant, Generalunternehmer eines großen Hotel- und Bürogebäudekomplexes in bester Berliner Lage wird von einem Nachunternehmer auf Restwerklohn in Anspruch genommen. Die Forderung ist siebenstellig – keine Besonderheit bei Großbauvorhaben. Der Prozessstoff ist folgerichtig umfangreich, aber von uns sorgfältig aufbereitet und klar gegliedert.

Regelmäßig sprengt der **Prozessstoff** solcher Verfahren den ansonsten bei Gericht üblichen Rahmen. Die Aufgabe des auf privates Baurecht spezialisierten Anwalts besteht daher in erster Linie darin, den Sachverhalt in einer für das Gericht verständlichen Form aufzuarbeiten und überschaubar zu halten. Zudem muss der Anwalt den Überblick behal-



Foto: Leinemann &amp; Partner

ten. Häufig werden Rechtsstreitigkeiten zu Großbauvorhaben daher von einem Team von Anwälten begleitet, die sich den Streitstoff aufteilen, wobei ein erfahrener Anwalt koordiniert. Dies setzt gute Teamorientierung der beteiligten Anwälte voraus. Baurechtliche Sachverhalte sind zudem aufgrund ihrer Komplexität und des Umfangs der Schriftsätze bei Gericht nicht sonderlich beliebt. Vieles hängt daher vom Auftritt des Anwalts ab. Deswegen Souveränität, seine sprachliche Ausdrucksfähigkeit und sein Auftreten in der Gerichtsverhandlung haben nicht selten ganz entscheidenden Anteil am Erfolg des Mandanten. Der „große Bauprozess“ ist ein Mandat mit besonderer Faszination – vor allem, wenn man gewinnt.

**STICHWORTE****Mehrvergütungsansprüche****Nachtragsmanagement****Prozessstoff****Zuschlagsfrist****Vergabenachprüfungsverfahren****Freitag**

Anruf eines Mandanten. Er hat soeben den Auftrag für den Neubau eines Autobahn-Teilstücks erhalten. Allerdings wurde der Zuschlag vom öffentlichen Auftraggeber nicht innerhalb der im Zuge der Ausschreibung mitgeteilten **Zuschlagsfrist**, sondern wegen Verzögerungen im Vergabeverfahren erst nahezu ein Jahr später erteilt. Zwischenzeitlich sind die Materialkosten massiv gestiegen, Nachunternehmer und Lieferanten wollen auch mehr Geld. Der vor über einem Jahr angebotene Preis für die Realisierung der Bauaufgabe ist nun nicht mehr auskömmlich.

Für Anwälte, die im Bereich des privaten Baurechts mit öffentlich ausgeschriebenen Infrastrukturmaßnahmen konfrontiert sind, ist der Kontakt zum Bauvergaberecht nahezu zwangsläufig. Gerade bei Leinemann & Partner gehört daher eine Betreuung des Mandanten bereits in der Phase vor dem eigentlichen Ver-

tragsschluss im Verfahren der öffentlichen Auftragsvergabe nach dem GWB, der VOB/A und der Vergabeverordnung (VgV) zum Tagesgeschäft. Die Vertretung des Bieters insbesondere in **Vergabenachprüfungsverfahren** bietet dabei einen reizvollen Kontrast zur baubegleitenden Beratung. Schließlich zählt dort angesichts der außergewöhnlich kurzen Fristen insbesondere Geschwindigkeit in der Sachverhaltserfassung sowie die Kenntnis der vergaberechtlichen Rechtsprechung zu den gefragten Tugenden. Dabei ist gerade die Rechtsprechung zur Frage, ob überhaupt ein Anspruch auf Preisanpassung im Hinblick auf das zwischenzeitlich veränderte Preisniveau besteht und wie dieser der Höhe nach zu berechnen ist, besonders in Bewegung. Der BGH wird hier erst im Dezember 2008 für Klarheit sorgen. Bis dahin ist anwaltliches Beratungsgeschick gefragt, zumal der Schaden eines Bieters und späteren Auftragnehmers je nach Größe des Bauvorhabens und Dauer der Vergabeverzögerung bis zu einer zweistelligen Millionensumme betragen kann.

**Chancen und Perspektiven**

Privates Baurecht ist ein vielseitiges und abwechslungsreiches Rechtsgebiet in einem spannungs- und konfliktgeladenen Umfeld. Die Tätigkeit des Baurechtlers spielt sich dabei nicht nur am Schreibtisch ab, sondern erfordert regelmäßig „Aktivität vor Ort“ und den Austausch mit Experten wie Ingenieuren, Architekten und Sachverständigen. Die beruflichen Entwicklungsmöglichkeiten sind gut: Leinemann & Partner Rechtsanwälte sind auch in der konjunkturellen Krise der Bauwirtschaft stetig gewachsen. Bereits nach kurzer Einarbeitungsphase kann auch ein Berufseinsteiger anspruchsvolle Mandate gemeinsam mit einem erfahrenen Kollegen begleiten und schrittweise eigenverantwortlich übernehmen. Dabei wird auf ein gutes Betriebsklima und Teamorientierung großen Wert gelegt. Interessenten sollten Interesse an technisch geprägten Sachverhalten mitbringen und Freude an einer klaren und eloquenten Ausdrucksweise in Wort und Schrift haben, die auch dem Ingenieur eingängig ist.