

01
18

LP-Magazin

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE



Von Berlin nach Bayern

Interview

Bauindustriepäsident Hübner
sagt ÖPP-Projekten gute
Zukunft voraus

Baurecht

Leinemann begleitet
größtes Brückenbauprojekt in
Deutschland

Vergaberecht

Erstes Konzessionsverfahren
in Hamburg mithilfe von
Leinemann

Liebe Leserinnen und Leser,

ob auf der Baustelle, bei Vergaben oder Immobilien – ohne juristische Unterstützung geht heutzutage nichts mehr. Anders ausgedrückt: Wirtschaftlicher Erfolg hängt auch an juristischem Erfolg. Wir haben uns auch deshalb über das durchweg positive Feedback zur ersten Ausgabe unseres Magazins gefreut. Wir werden weiterhin versuchen, Ihren Anregungen gerecht zu werden, und wollen noch mehr spannende Mandate unserer Anwältinnen und Anwälte präsentieren, denn das zeigt die Vielfalt unserer Anwaltstätigkeit. Aber natürlich finden Sie in diesem Heft auch wieder Analysen zu fachlich relevanten Themen und wichtige News aus dem Bereich des Bauens, der Immobilienwirtschaft und der öffentlichen Vergabe.

Wie vielfältig das Recht in der täglichen Beratung unserer Mandanten ist, zeigt das Standortporträt unseres Münchener

Büros. Seit fast drei Jahren sind wir nun in der Isar-Metropole präsent. Vom defekten Rollfeld am Flughafen München über die neue Leoni-Fabrik der Zukunft in Nürnberg bis hin zum größten Brückenbau-Projekt bei Passau – unsere bayerischen Mandate sind komplex und herausfordernd.

Last but not least haben wir ein Exklusiv-Interview mit Dipl.-Ing. Peter Hübner geführt, dem Präsidenten des Hauptverbands der Bauindustrie und Vorstand der STRABAG AG. Darin geht es um die Zukunft der Bundesautobahnen, was ÖPP-Projekte taugen, wie Großprojekte besser geführt werden können und was die Bauindustrie von der neuen alten Bundesregierung erwartet.

Ihre Wünsche, Lob und Kritik helfen uns, dieses Magazin für Sie noch besser zu gestalten. Schreiben Sie uns bitte unter lpmagazin@leinemann-partner.de. 

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre dieser Ausgabe.

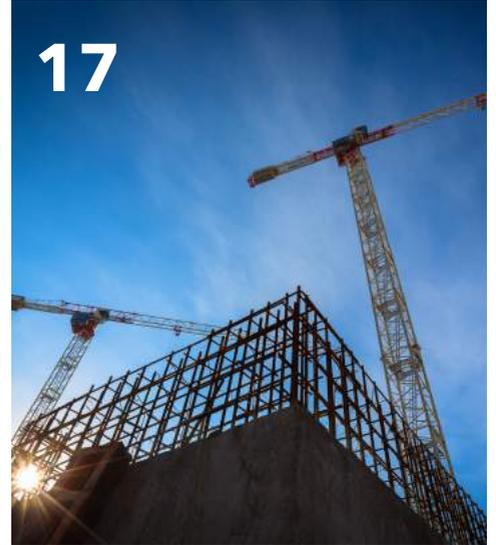


Ihr Prof. Dr. Marc Oliver Hilgers



Inhalt

01/2018



03 **Editorial**

von Prof. Dr. Marc Oliver Hilgers

04 **Inhalt/Impressum**

06 **Die sind zufrieden mit uns,
Preuße hin oder her!**

Porträt Standort München und Interview mit Stephan Kaminsky
von Marcus Creutz

17 **Trends**

Aktuelle Meldungen aus Politik und Verbänden zur
Bau- und Immobilienwirtschaft und zu Vergaben

20 **Notariat**

Ausbau des Berliner Notariats



21 Meinung & Analyse

Lars Rothenburg – Das kommunale Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet
Ulrich Neumann – Das Ende der Schriftformheilungsklausel
Dr. Thomas Kirch – Den digitalen Wandel gestalten
Thomas Koch – Brandschutz und Arbeitsstättenrecht
Dr. Oliver Homann – Der weite Weg zum nationalen Wettbewerbsregister
Marcus Creutz – Das neue Transparenzregister
Dr. David Goertz – Anwälte haben das Faxen dicke!
Prof. Dr. Ralf Leinemann – BGH schlägt Alarm

30 Interview

Peter Hübner über ÖPP und die Bauindustrie

33 Aktuelle Mandate

Prof. Dr. Ralf Leinemann – Der Brückenbau über den Rhein
Bastian Haverland – Hamburger Spielbudenplatz
Michael Göger – Beratung bei Immobilientransaktionen
Henrik M. Nonhoff – Livin' in a Box
Jarl-Hendrik Kues – Prozess um das HTW-Hochhaus in Saarbrücken
Dr. Oliver Homann – Die Saubermänner

40 Karriere & Social Events

43 Publikationen und Veranstaltungen

44 Neues aus der Stiftung

Impressum

Herausgeber

Leinemann & Partner
Rechtsanwälte mbB,
Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am
Main, Hamburg, Köln, München

Redaktionsleitung (v.i.S.d.P.)

Dr. David Goertz,
Manager PR/Marketing bei
Leinemann & Partner

Redaktion und Realisierung

Wirtschaftsjournalist/
Rechtsanwalt Marcus Creutz
Hauptmann-Bauer-Weg 2 1/2
82418 Murnau am Staffelsee
Telefon: 0 88 41 - 67 88 055
racreutz@aol.com

Art Direction

Daniel Bognár,
danielbognar@damentennis.com

Mitwirkende dieser Ausgabe

Marcus Creutz (crz)
Dr. David Goertz (dg)
Michael Göger
Bastian Haverland
Prof. Dr. Marc Oliver Hilgers
Dr. Oliver Homann
Dr. Thomas Kirch
Thomas Koch
Jarl-Hendrik Kues
Prof. Dr. Ralf Leinemann
Henrik M. Nonhoff
Ulrich Neumann
Andreas Rosenauer
Lars Rothenburg

Lektorat & Schlussredaktion

Marion Linsen

Redaktionsanschrift

Leinemann & Partner
Rechtsanwälte mbB
Friedrichstr. 185-190
10117 Berlin
Telefon 030 - 20 64 19-0
lpmagazin@leinemann-partner.de
www.leinemann-partner.de

Druck

Gotteswinter und Aumaier GmbH
Joseph-Dollinger-Bogen 22 80807
München



Die sind zufrieden mit uns, Preuße hin oder her!

Vorurteile über deutsche Regionen und ihre Menschen gibt es zuhauf. Das ist bequem und macht das Leben leichter.

Der Kölner sei oberflächlich, der Hamburger unterkühlt.

Auch die Berliner Schnauze ist legendär. Und die Münchener?

Gelten außerhalb ihrer »Mia san mia«-Gesellschaft gegenüber

Ortsfremden als verschlossen. Doch Stephan Kaminsky,

Standortleiter im jungen Münchener Leinemann-Büro, hat

ganz andere Erfahrungen gemacht.

Reportage Marcus Creutz // Fotos Tanja Kernweiss

Den Jahreswechsel verbrachte Stephan Kaminsky mit seiner mexikanischen Frau und der gemeinsamen Tochter auf der Halbinsel Yucatán. Als der Pilot in München einige Tage später die Maschine sicher auf das Rollfeld setzt, brennt der 41-jährige Anwalt schon wieder für seinen Beruf. Kaminsky schießt durch den Kopf, dass die Belastung der Betonplatten beim Landevorgang einer Airbus- oder Boeing-Maschine extrem ist. Deshalb sind die aneinandergereihten Betonplatten auf den Landebahnen und auf den Vorfeldern und Parkflächen für die Flugzeuge einen Meter tief und werden mit so viel Bewehrungsstahl stabilisiert wie sonst nirgendwo in der Baubranche. Gleichzeitig müssen die Flächen Flüssigkeiten wie Regenwasser, Kerosin und Enteisungsmittel

abführen können. Um das zu gewährleisten, werden in den Beton schmale Betonrinnen eingelassen, die für den schnellen Abtransport der Flüssigkeiten sorgen.

Doch genau das funktioniert am Münchener Flughafen auf einem Flugvorfeld nicht einwandfrei – genau dort, wo die Maschinen normalerweise parken. Um eine Klage des Flughafens gegen die Bauunternehmen zu vermeiden, hat Stephan Kaminsky in deren Namen ein selbstständiges Beweisverfahren beantragt und dem Flughafen den Streit verkündet. Ein Sachverständiger muss nun klären, ob die Lieferanten den Bauunternehmen mangelhafte Materialien geliefert haben. Der Flughafen München jedenfalls hat sich auf die Seite der Bauunternehmen gestellt und unterstützt sie als Streithelfer bei der Beweissicherung. >>>





Manchmal muss es schnell gehen für **Quirin Klein**.



Dr. Johannes Krause hat gute Nachrichten erhalten.

Parken auf dem Münchener Flughafen ist nicht nur für Reisende extrem teuer, die dort in einem der zahlreichen Parkhäuser ihr Auto abstellen. Auch die Fluggesellschaften müssen saftige Standgebühren bezahlen, wenn sie die Flieger dort zwischen den Einsätzen parken. »Deshalb versuchen die Fluggesellschaften, so geringe Standzeiten wie möglich zu haben. Das ist ähnlich wie bei Containerschiffen. Und man parkt nur die Maschinen, die man unbedingt braucht. Wenn 20 Parkflächen wegfallen, dann kostet das richtig viel Geld«, rechnet Kaminsky vor. Und auch die Reparaturarbeiten wären langwierig und unwirtschaftlich. »Man will den Flughafen möglichst wenig beeinträchtigen, d. h. wenn das zurückgebaut werden müsste, würde das alles nachts geschehen, immer nur in kleinen Bereichen.«

In dem Verfahren vertritt das Münchener Leinemann-Büro die Bau-Arbeitsgemeinschaft, die die Flughafenflächen gebaut hat. Die Schlitzrinnen wurden bei einem Bau-Groß-

händler gekauft. Dieser ist ebenso Verfahrensbeteiligter wie zwischenzeitlich auch das Betonwerk, das Kieswerk und nicht zuletzt das Planungsbüro des Flughafens. Schließlich könnte jeder von ihnen für den Mangel und die Schadensbeseitigung verantwortlich sein.

Junganwälte arbeiten nicht an Simulatoren

Der Fall zeigt exemplarisch, dass bei Leinemann Partner große Infrastrukturprojekte zum täglichen Beratungsgeschäft gehören. Und junge Anwältinnen und Anwälte lernen anhand dieser Fälle die gesamte Klaviatur des Prozessrechts kennen. Dabei erfahren sie auch, dass im Kampf um das Recht für den Mandanten taktische Überlegungen eine wesentliche Rolle spielen. Anders als Flugpiloten, die erst einmal an Simulatoren das Fliegen lernen, werden Nachwuchsjuristen in Abstimmung mit den verantwortlichen Partnern bei Leinemann an

realen Fällen ausgebildet. Die sind oft so spektakulär, dass das Erlernte sie zumindest im Gedächtnis ein ganzes Berufsleben begleiten wird.

Stephan Kaminsky ist eigentlich waschechter Preuße. Nach München zog er 2015 mit schwerem Gepäck. Denn die Leinemann-Partnerschaft hatte gerade beschlossen, in der bayerischen Isar-Metropole den sechsten und bislang jüngsten Standort in Deutschland zu eröffnen. Und Kaminsky sollte diesen gemeinsam mit der Quereinsteigerin Dr. Christine Maurer aufbauen, die in München bereits seit über 15 Jahren als Rechtsanwältin erfolgreich tätig ist.

»Ja, das Mia-san-mia-Gefühl gibt es in Bayern. Aber es gibt hier keinen abgeschlossenen Markt. Im Gegenteil: Selbst Stadt und Landkreis München laden uns zu Beauty-Contests ein. Neuer Input ist hier überall erwünscht«, fasst Stephan Kaminsky seine Erfahrungen nach knapp drei Jahren Isarmetropole zusammen. »Natürlich sind wir im Juli 2015 nicht

»Wir wollen schnell beim Mandanten sein oder die bei uns. Und die Türklinke muss nicht zwingend golden sein«

Stephan Kaminsky, Partner am Standort München und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Gut gerüstet für alle Fälle.

unvorbereitet nach München gekommen. Wir haben uns mit der Eröffnung des Büros so lange Zeit gelassen, bis klar war, dass die bestehenden Mandantenkontakte eine Grundaustauslastung sicherstellen.«

Und so arbeiten denn heute fünf Anwälte an der Zukunft des vielversprechenden Standorts. Je nach Projekt und Bedarf können aus den anderen fünf Leinemann-Standorten Rechtsspezialisten hinzugezogen werden. Von den modernen Büroräumen in der Parkstadt Schwabing aus sind Mandanten und Anwälte mit dem Auto nach ein paar Hundert Metern auf der Autobahn und am Flughafen. Noch praktischer ist, dass wichtige Mandanten gleich um die Ecke residieren. »Vis-à-vis von unserem Büro hat seit Kurzem die PORR-Gruppe ihren deutschen Firmensitz. Einen Ring weiter über die Parkstadt hinaus sitzen Strabag und Züblin in der Leopoldstraße, Max Bögl, große Klienten, mit denen wir bundesweit viel zu tun haben. Die sind hier in der Nähe. Und darum geht es doch eigentlich. Wir sind Dienstleister. Wir wollen schnell beim Mandanten sein oder die bei uns. Und die Türklinke muss nicht zwingend golden sein«, sagt Kaminsky ganz pragmatisch.

Die Stadt München beheimatet nicht nur die meisten DAX-Unternehmen in Deutschland. Sie wächst jährlich um über 40.000 Einwohner. Das Problem dabei: München ist nie als Großstadt angelegt worden, hat ein kleines Zentrum mit einem gigantischen Vorort. Deshalb schreitet die Stadt nach neuen Infrastrukturmaßnahmen wie dem Bau einer zweiten U-Bahn-Stammstrecke, für die gerade die Vorbereitungen anlaufen. Und um die von der Wirtschaft ersehnte dritte Flughafenstartbahn wird politisch noch heftig gerungen. Da will natürlich auch Leinemann im Bau- und Vergaberecht mitmischen.

Eine große Wirtschaftskanzlei mit rund 90 auf Bau- und Vergaberecht spezialisierten Anwälten wie Leinemann Partner agiert aber nicht nur lokal an den bislang sechs Standorten. Vielmehr werden je nach Bedarf auch überregionale Teams gebildet, >>>

die projektbezogen zusammenarbeiten. Außerdem unterhalten die einzelnen Anwälte persönliche Kontakte zu Mandanten im gesamten Bundesgebiet. Deshalb berät Stephan Kaminsky neben zahlreichen neuen Klienten aus Bayern nach wie vor Mandanten, die er sich über die Jahre am Berliner Standort aufgebaut hat. Flugbelege über mehrere Tausend Euro monatlich zeugen von der regen Reisetätigkeit des umtriebigen Anwalts.

Stephan Kaminsky blickt von seinem Eckbüro in der Georg-Muche-Straße 5 über die gesamte Parkanlage und freut sich über prominente Nachbarn wie Amazon und Microsoft. Deren Mitarbeiter sorgen in den Mittagsstunden für volle Belegung in den umliegenden Restaurants. Ohne Reservierung wird es schwer, einen freien Tisch zu finden – digitale Revolution 4.0 hin oder her. »Wir sind natürlich auch auf IT-Vergaben spezialisiert. Keine Kanzlei hat so viele Fachanwälte für Vergaberecht wie wir. Das schadet nicht, dass wir in 100 Meter Luftlinie Entfernung von Microsoft oder IBM sitzen.«

Das Bodenständige liegt ihm

Die Digitalisierung hat Anwalt Kaminsky natürlich auch im Blick. Aber sein Fokus liegt klar auf der High-End-Beratung im Industriebau, im klassischen Bau- und Immobilienrecht sowie im Vergaberecht. In den drei Gebieten geht es zwar auch zunehmend um intelligente Roboter. Die eigentliche Vertragsgestaltung verlangt aber nach wie vor menschliche Kopfarbeit und ein sicheres Gespür für die Nebenwirkungen und Risiken des jeweiligen Projekts. So wie beim 125 Mio. Euro teuren Fabrikneubau des Automobilzulieferers Leoni in Roth bei Nürnberg (siehe Interview »Wir haben immer daran geglaubt!«, Seite 13), für den Leinemann Partner die gesamte Vertragsgestaltung wie auch die baubegleitende Beratung übernommen hat.

Leoni war auch eines der ersten großen bayerischen Neumandate, nachdem Leinemann 2015 in München seine Zelte aufgeschlagen hatte. Deren Rechtsabteilung meldete sich eines Tages bei Kaminsky und bat in einer

anderen Sache um Überarbeitung allgemeiner Vertragsbedingungen. Weil Kaminsky sich im Unterschied zu konkurrierenden Anwälten, die parallel mit der Aufgabe testweise betraut worden waren, leidenschaftlich engagierte, bekam er mit seinem Team den Zuschlag beim Fabrikneubau. Auf einem 134.000 m² großen Grundstück entsteht das modernste Kabelwerk Europas. Mit einer Kabelproduktion von rund 400.000 Kilometern pro Jahr wird sich das Produktspektrum des neuen Werks von Glasfaserkabeln für Telekommunikation und Infrastruktur bis hin zu Hochvolt- und Ladeleitungen für Fahrzeuge mit alternativen Antrieben erstrecken. Leoni ist in diesem Sektor ein weltweit führendes Unternehmen und beliefert u. a. alle namhaften deutschen Pkw-Hersteller – von BMW über Daimler bis hin zu Porsche, Audi und VW.

Über die Frage, ob er angesichts der Vielzahl laufender Projekte überhaupt noch abschalten könne, lächelt Stephan Kaminsky nur milde hinweg. Die Juristerei sei schließlich seine Leidenschaft, da müsse er nicht abschalten. Der Umgang mit den bauerantwortlichen Ingenieuren auf der technischen Seite sei sehr bodenständig. Genau das liege ihm.

Diese Erdverbundenheit teilt Kaminsky mit den Bayern. Das dürfte mit ein Grund dafür sein, dass das Münchener Leinemann-Büro auch im Vergaberecht und hier vor allem bei der Beratung der öffentlichen Hand längst feste Wurzeln geschlagen hat. Dazu gehört etwa die Bayerische Verwaltungsschule, für die Leinemann bei der Vergabe von Reinigungsleistungen einschließlich der Angebotsprüfung für sämtliche Bildungszentren berät. »Die Bayerische Verwaltungsschule ist für uns ein wichtiger Multiplikator, weil diese die gesamte bayerische Verwaltung fortbildet«, erklärt Kaminsky. Leinemann fungiert hier als externe Vergabestelle, konzipiert die Vergabeunterlagen, beantwortet Bieterfragen, erstellt Vergabevermerke und wehrt eingehende Rügen ab.

Auch ein großer Landkreis in Bayern lässt sich bei zwei Bauprojekten von Leinemann beraten. Das >>>

Kunstwerke finden sich auch am Münchener Standort.



»Wichtig ist, dass man auch gegenüber Studentinnen und Referendarinnen verdeutlicht: Die Frauen sind da. Die machen einen guten Job, die sind erfolgreich.«

Dr. Christine Maurer, Fachanwältin
für Bau- und Architektenrecht





Dr. Christine Maurer auf dem Weg zu einer Besprechung

belegt eindrucksvoll, dass auch Neuankömmlinge durchaus Chancen haben, in München Fuß zu fassen, vor allem dann, wenn sie fachlich überzeugen.

Wenn neue Amtsgebäude geplant und errichtet werden müssen, sind viele Beteiligte einzubinden und viele Konzepte abzuwägen. « Wo haben sie genug Platz, wie soll das vergaberechtliche Konstrukt aussehen, um sozusagen ein neues Grundstück samt Entwurf des Gebäudes zu bekommen, schreibt man alles getrennt aus und was macht man mit der vorhandenen Altsubstanz? Brauchen wir einen städtebaulichen Wettbewerb? Soll die Architektur mitgeliefert werden, geben wir sie vor etc.?«, Hier ist Stephan Kaminsky ganz in seinem Element.

Denn Expertise im klassischen Baurecht hat Leinemann wie kaum eine zweite Kanzlei. Auch beim aktuell bayernweit größten Ingenieurbauprojekt, dem Bau einer Brücke über die Isar im Zuge der Ortsumfahrung der Gemeinde Plattling, berät Leinemann München die bauausführende Arbeitsgemeinschaft um die Fa. Berger Bau.

Dort kam es aufgrund planerischer Fehler zu einer zweijährigen Bauverzögerung. »Doch in der Öffentlichkeit wird der Druck am Bauunternehmen abgelassen, frei nach dem Motto: Wer baut, muss schuld sein. Doch niemand spekuliert aufs Scheitern. In Deutschland muss man nach wie vor zuerst bauen, bevor man Geld verdient«, hält Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Kaminsky dagegen.

Das Bauvorhaben, bei dem Berger Bau mit einer Stahlbaufirma zusammenarbeitet, ist extrem anspruchsvoll. Nicht nur, dass an dieser Stelle die Isar sehr breit ist. Ringsherum gibt es zudem keine Zufahrtsmöglichkeiten, weil die Brücke durch zwei Naturschutzgebiete führt. Wegen der Bauverzögerung wurde bereits der Bauplaner ausgewechselt. Und irgendwann kam die Öffentlichkeit dazu und fragte: Was ist denn da los? Bei Bedarf gehört eben die Krisen-PR für Leinemann zur baurechtlichen Begleitung dazu. »Auch deshalb ist Berger Bau zufrieden mit uns, Preuße hin oder her«, sagt Kaminsky nicht ohne Stolz.

Weibliche High Potentials brauchen Vorbilder

Auch Co-Standortleiterin Dr. Christine Maurer akquiriert für Leinemann Partner lukrative Mandate – vornehmlich aus dem bayerischen Bauträgersgeschäft. Zwei Großprojekte bearbeitet sie gemeinsam mit dem Seniorpartner Ralf Leinemann in einem standortübergreifenden Team. Die Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht hält zudem über den Deutschen Juristinnenbund Kontakt zur Universität München. Dort baut sie ebenfalls Brücken – in diesem Fall aber zu den Jura-Studenten. Bau- und Vergaberecht sind beides Fächer, die in der Ausbildung mangels Examensrelevanz zu kurz kommen, obwohl die Immobilienbranche einen ganz wesentlichen Beitrag zum Bruttoinlandsprodukt leistet. Für Leinemann als Spezialkanzlei ist es daher wichtig, direkt vor Ort die Möglichkeit zu haben, sich bei den Jura-Studenten bekannt zu machen. »Wichtig ist, dass man auch gegenüber Studentinnen und Referendarinnen verdeutlicht: Die Frauen sind da. Die machen einen guten Job, die sind erfolgreich. Frau Dr. Leinemann hat kürzlich das Notariat im Berliner Büro eröffnet, Frau Dr. Franz ist Büroleiterin in Köln, beide zählen zu den bundesweit bekanntesten Anwältinnen in ihren Spezialgebieten«, zählt Dr. Christine Maurer auf. Für Nachwuchsjuristinnen seien Vorbilder sehr wichtig. Andererseits dürften sich Frauen keine Illusionen machen, dass die Wirtschaft und damit auch die Baubranche vor allem hier in Süddeutschland in Männerhand sei. Und das habe natürlich auch Auswirkung auf die Tätigkeit als Rechtsanwältin.

Die Mutter eines schulpflichtigen Sohnes betont zudem, dass es vor allem im Hinblick auf die Familie auf eine gute Organisation ankommt: »Ich habe stets drei Varianten, wo das Kind sein kann. Man muss die Entscheidung für seinen Lebensentwurf treffen. Ich wollte immer im High-End-Geschäft beraten, ohne die Familie aufgeben zu müssen. Leinemann gibt mir dazu alle Flexibilität und die Kontakte zu Top-Mandanten.« Sie hat ihr Ziel erreicht. ■

»Wir haben immer daran geglaubt!«

Manchmal müssen auch Anwälte lange Wege gehen, bis sich der Erfolg einstellt. Bevor Stephan Kaminsky den Zuschlag für die rechtliche Begleitung des 125 Mio. Euro teuren Kunststoff-Industrieanlagenbaus bei Leoni erhielt, hatte er Jahre zuvor mit seinem früheren Seniorpartner das erste Buch über den Anlagenbau geschrieben. Eine Investition, die sich auszahlte.

Interview Marcus Creutz
Fotos Tanja Kernweiss

LP-MAGAZIN: Herr Kaminsky, Leinemann Partner hat kürzlich einen Fabrikneubau in Cuxhaven begleitet, in dem Windräder für die Ökostromgewinnung produziert werden. Wodurch unterscheidet sich die Beratung beim Anlagenbau der Kunststofffabrik von Leoni?

Stephan Kaminsky: In Cuxhaven haben wir den Fabrikneubau für den dortigen Auftragnehmer umfassend beraten. Als die Produktionsstätte dann stand, hat Siemens seine Technik reingestellt. Bei dem Projekt von Leoni beraten wir den Bauherrn, also die andere Seite. Dort haben wir zwar auch den Bauvertrag für die Fabrik ausgearbeitet. Aber on top haben wir auch den Vertrag über die Produktionsanlage zur Kunststoffherstellung entwickelt. Denn Leoni stellt da nicht nur seine eigene Technik wieder rein, sondern baut in diese Fabrik eine komplett neue Kunststoffproduktion. Das ist Maschinen- und Anlagenbau. Das hat mit dem klassischen Bau überhaupt nichts zu tun. >>>



»Baustellen sind für Großkanzleien nicht so interessant. Sie sind auf große Transaktionen spezialisiert.«



Worin besteht der Unterschied?

Der Vertrag ist völlig anders. Auch die Vertragsverhandlungen laufen völlig anders, weil der Anlagenbauer sagt, dieses machen wir nicht, jenes machen wir nicht, und dafür haften wir nicht. Wegen der extremen Konkurrenzsituation sind wir von Baufirmen gewohnt, dass sie im Zweifel sagen: Ja, machen wir alles, weil sie es gewohnt sind. Dafür liegt am Ende die Gewinnmarge regelmäßig nur zwischen 0,5 und vier Prozent. Man könnte den Unterschied so zusammenfassen: Im klassischen Baurecht wird der Vertrag vom Auftraggeber mehr oder weniger vorgegeben. Beim Anlagenbau wird viel mehr verhandelt.

Ist das im Anlagenbau noch anders?

Die Marge im Anlagenbau ist deutlich höher. Man streitet sich relativ wenig, weil Geld vorhanden ist. Deshalb existieren beim Anlagenbau aus der Sicht eines Baurechters erstaunlich »dünne« Verträge, weil man als Berater keine Baurechtler hinzuzieht. Ich habe aber bei dem Leoni-Projekt gemerkt - und da setze ich drauf auch für die weitere Entwicklung in diesem Geschäftsfeld - dass die Verhandlungsführung durch einen Baurechtler, wie ich es bin, den Anlagenbauer überzeugt hat.

Woran machen Sie das fest?

Ganz einfach: Derjenige, der den Auftrag von Leoni bekommen hat, ist Weltmarktführer für Kunststoffproduktionsmaschinen. Er ist jetzt an anderer Stelle unser Mandant geworden, weil er gesagt hat: Diese Art der Verhandlungsführung hat uns auch etwas gebracht. Da waren so viele Punkte drin, an die wir bisher gar nicht gedacht haben.

Der Anlagenbauer gehört zu einem US-Konzern. Warum mandatiert er nicht einfach eine US-Großkanzlei?

Letztlich geht es auch beim Industrieanlagenbau um die Errichtung eines Bauwerks, es ist halt nur ein anderes, weniger Beton, mehr Stahlteile, die zusammengeschrubt werden. Baustellen sind für Großkanzleien nicht so interessant. Sie sind auf große Transaktionen spezialisiert.

Titelthema

Muss man da nicht Maschinenbau studiert haben, um all diese Abläufe zu verstehen?

Im Gegenteil: ich glaube sogar, dass das eher schädlich wäre. Natürlich muss man ein gewisses technisches Verständnis haben. Und egal, ob es jetzt Bau- oder Anlagenbau ist – der Mandant erwartet auch, dass wir einen Zugang zu seinem technischen Sachverhalt haben. Die Industrieanlagen sind aber so unterschiedlich, dass ein zusätzliches technisches Studium nichts brächte. Eine Chemieproduktionsanlage ist etwas ganz anderes als ein Tiefengeothermie-Kraftwerk, das wir aktuell für die Bilfinger-Gruppe von München beraten. Es gibt zwar einige wenige Anwälte, die zugleich auch den Dipl.-Ing. auf ihrer Visitenkarte führen – auch bei uns. Durchgesetzt hat sich das aber nicht. Ich glaube auch nicht, dass man das braucht. Interesse, besser noch Leidenschaft für technische Zusammenhänge braucht man dagegen schon. Der Techniker fühlt sich wohl, wenn er das Gefühl hat, dass sein anwaltliches Gegenüber, zu dem er ja nur geht, wenn er unbedingt muss, sich für seine Arbeit und seine Konzepte interessiert und sie auch versteht. Das kann man auch nicht vorgaukeln. Wer technisch nicht interessiert ist, liegt beim Baurecht falsch.

Welchen weiteren Unterschied gibt es zwischen klassischem Baurecht und Anlagenbau?

Beim Anlagenbau geht es um Leistungswerte des fertigen Produkts, was beim klassischen Bauwerk kaum eine Rolle spielt. In gewisser Art und Weise leistet auch jedes Gebäude etwas. Aber bei Industrieanlagen entstehen neue Produkte, die sowohl von der Anzahl als auch von der Qualität den Ansprüchen des Auftraggebers genügen müssen. Für einen Anlagenbauer ist immer das Thema Haftungsbegrenzung/Haftungsausschluss ein ganz entscheidendes im Hinblick auf Folgeschäden, wenn seine Anlage unvorhergesehen ausfällt.

Das ist dann der berühmte Dominoeffekt?

Wenn die Anlage nicht funktioniert, dauert es drei Wochen, dann steht



»Der Bauwirtschaft geht es immer dann gut, wenn es der Gesamtwirtschaft gut geht.«

im schlimmsten Fall weltweit die gesamte Kabelproduktion still. Und es dauert dann vielleicht noch zwei Wochen, dann geht in der Autoproduktion bei BMW, Volkswagen, Audi, Daimler, Porsche etc. nichts mehr. Ein winziger Defekt kann also unter Umständen unfassbare wirtschaftliche Auswirkungen haben. Und der Umgang mit diesen Risiken, wofür kann man eigentlich haften, was kann versichert werden und was nicht, ist der entscheidende Punkt im Industrieanlagen-Baurecht. Es nutzt dem Auftraggeber auch nichts,

wenn der Anlagenbauer wegen der immensen Folgeschäden Insolvenz anmelden muss.

Buch macht klug, heißt es. Inwieweit hat es Ihnen geholfen, zusammen mit Ihrem Seniorpartner und Mentor bei Leinemann, Herrn Prof. Dr. Marc Hilgers, das Buch »Anlagenbau im In- und Ausland« geschrieben zu haben?

Das macht die Akquise natürlich einfacher, dass es dieses Buch »Hilgers/Kaminsky« zum Anlagenbau >>>



»Es hat keinen Sinn, erst Jahre im Büro zu sitzen und irgendwelche Schriftsätze zu formulieren.«

gibt. Es gab zum damaligen Zeitpunkt überhaupt kein Buch zum Anlagenbaurecht. Da haben wir uns gefragt: Streiten die sich gar nicht? Oder streiten die sich auf einem deutlich weniger hinterlegten Niveau? Das war so ein bisschen unsere Vermutung. Und dann haben wir gesagt: Wir schreiben doch mal was dazu. Inzwischen gibt es drei Bücher zu diesem Thema. Offensichtlich gab es schon Anlass, wir waren halt die Ersten und haben immer daran geglaubt.

Müsste man Jurastudenten nicht viel eindringlicher erklären, dass im Immobilien- und Baurecht

viel mehr Musik drin ist als in klassischen Rechtsgebieten?

Ja, ich glaube, man muss das machen. Der Impuls muss von den in diesem Bereich tätigen Kanzleien kommen, weil sich die Universitäten mehrheitlich mit Speziallehrgängen im Immobilien- und Baurecht zurückhalten. Baurecht ist ein klassisches Konjunkturbarometer: Der Bauwirtschaft geht es immer dann gut, wenn es der Gesamtwirtschaft gut geht. Und dann richtig schlecht, schneller als den anderen, wenn es sich nach unten entwickelt. Da kann man ziemlich viel von ablesen.

Die Generation Y hält nicht mehr so große Stücke auf Arbeit als Lebenssinn. Work-Life-Balance wird dagegen großgeschrieben.

Die Generation Y muss sich aber auch darüber klar sein, dass das Bedeutung für die persönliche Entwicklung hat. Der Vorstand mit einer 30-Stunden-Woche, der ist eher unwahrscheinlich. Das ist auch nicht ungerecht, das ist nur fair. Will also heißen: Wer einen Laden führen will, der muss auch sein eigenes Lebensmodell auf Realisierbarkeit überprüfen haben. Es gibt keinen Anspruch darauf, mit wenig Arbeit Bundeskanzler zu sein.

Zwischen der 30- und 60-Stunden-Woche gibt es aber viel Luft ...

Wenn man für sich persönlich eine Entscheidung getroffen hat, muss auch die Kanzlei flexibel sein. Ich möchte meine Tochter auch sehen, will heißen: Ich geh mit ihr um 16 Uhr zum Schwimmen, dann ist da halt Feierabend. Das bedeutet aber auch: An irgendeiner anderen Stelle hole ich das wieder nach. Denn die Arbeit ist ja nicht weggefallen. Wenn man mit sich selbst im Reinen ist und sagt: Wie kriege ich das so organisiert, dass ich mich auf beiden Ebenen gut fühle, dann kriegt man das hin.

Was bietet Leinemann jungen Anwälten, was sie in anderen Kanzleien nicht vorfinden?

Wir wollen, dass die rausgehen und früh Kontakt zu unseren Mandanten aufbauen. Du kannst nur dann ein guter Anwalt werden, wenn du erfährst, wie komme ich an. Es hat keinen Sinn, erst Jahre im Büro zu sitzen und irgendwelche Schriftsätze zu formulieren. Wenn dich der Chef dann erst zu Gericht schickt, kommt was Bizarres dabei raus. Nein, ich muss wissen, wie ich ankomme, damit ich daraus die richtigen Schlüsse ziehen kann: Was müsste ich denn vielleicht anders machen, damit ich besser ankomme? Und dafür sind wir da. Hier können wir sicher mehr bieten als andere Kanzleien. Und natürlich freuen wir uns darüber, dass wir in vielen Umfragen als Büro mit gutem Betriebsklima gelten. Wir wollen gern zusammenarbeiten, das ist ganz wichtig bei Leinemann. ■■■■■



16 Prozent ihrer Fahrzeit stehen Münchener im Stau.

München bleibt Deutschlands Stauhauptstadt

München liegt zum zweiten Mal in Folge an der Spitze der staureichsten Städte in Deutschland. Durchschnittlich verbringen Autofahrer hier 51 Stunden pro Jahr im Stau. Hamburg und Berlin verzeichnen den deutlichsten Anstieg, beide Städte liegen mit je 44 Stunden pro Fahrer und Jahr im Stau nun auf den Plätzen zwei und drei. Verglichen mit den staureichsten Städten der Welt, verbringen deutsche Autofahrer einen relativ hohen Anteil der Zeit im Stau. Fahrer in Los Angeles stehen mit lediglich zwölf Prozent ihrer gesamten Fahrzeit im Stau, in München sind es 16 Pro-

zent, in Hamburg und Berlin 14 und in Stuttgart 13 Prozent. Das geht aus der INRIX 2017 Global Traffic Scorecard hervor. INRIX analysiert die Auswirkungen von Verkehrsstaus in weltweit 1.360 Städten und 38 Ländern und ist damit die umfangreichste Studie dieser Art. Insgesamt wurden 73 deutsche Städte und große Ballungsräume analysiert. Autofahrer verbrachten hier zu Stoßzeiten durchschnittlich 30 Stunden pro Jahr im Stau. Die direkten und indirekten Kosten, die durch Staus verursacht wurden, beliefen sich im Jahr 2017 auf 80 Milliarden Euro, das entspricht 1.770 Euro pro Fahrer. **crz**

Die direkten und indirekten Kosten, die durch Staus verursacht werden, beliefen sich im Jahr 2017 auf

80 Milliarden

Euro, das entspricht 1.770 Euro pro Fahrer.

NRW-Regierung baut weiteren Ballast ab

Auf Vorschlag von Wirtschafts- und Digitalminister Prof. Dr. Andreas Pinkwart hat das Landeskabinett in NRW kürzlich dem Entfesselungspaket II zugestimmt. Damit legt die Landesregierung weitere 23 Maßnahmen zur Belebung der Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen vor. Zusammen mit dem Entfesselungspaket I hat das Kabinett innerhalb von sechs Monaten jetzt insgesamt 39 Gesetz- und Verordnungsentwürfe sowie sonstige administrative Vorhaben zum Abbau unnötiger und belastender Regelungen für die Wirtschaft des Landes beschlossen.

Beispiel E-Rechnung: Derzeit empfängt die Landesverwaltung in NRW bis zu fünf Millionen Rechnungen jährlich, weniger als zehn Prozent davon werden elektronisch übermittelt. Das soll sich mit einer entsprechenden Änderung des E-Government-Gesetzes ändern. Durch die flächendeckende Einführung der E-Rechnung wird die Kommunikation zwischen Wirtschaft und Verwaltung einfacher, schneller, digitaler und – durch den Verzicht auf Papier – nachhaltiger. Ziel ist ein durchgängig elektronischer Prozess – von der Auftragsvergabe bis zur Bezahlung.

Zuvor hatte Pinkwart in einer Neufassung des Tarifreue- und Vergabegesetzes Vergaben von komplizierten Nachweispflichten befreit, die die Verwaltung und Wirtschaft unnötig belasten. Stattdessen können die öffentlichen Auftraggeber Nachhaltigkeitsaspekte in Zukunft selbst zielicher und einzelfallgerecht in das Verfahren bringen. Parallel dazu treibt das Wirtschaftsministerium die Einführung der elektronischen Abwicklung des gesamten Beschaffungsvorgangs einschließlich der Anbindung der Beschwerde- und Nachprüfungsinstanzen im Portal vergabe.NRW voran. Mit dem kosten- und zeitsparenden Vorhaben ist Nordrhein-Westfalen bundesweit führend. **crz**

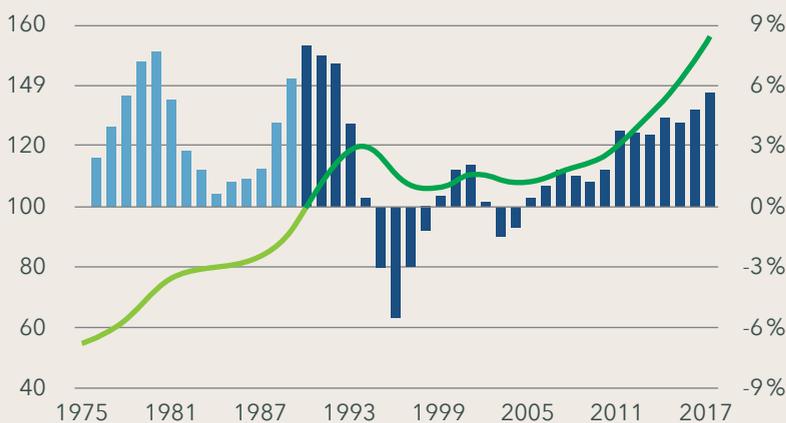
Längster Aufschwung der Geschichte

Der deutsche Immobilienmarkt wurde 2017 von niedrigen Zinsen, hoher Liquidität und Grundstücksknappheit geprägt. Der gerade publizierte bulwiengesa-Immobilienindex zeigt: Seit 13 Jahren steigen die Preise – 2017 um 5,7 Prozent. Der bulwiengesa-Immobilienindex 2018 beschreibt zum 42. Mal in Folge die Immobilienpreisentwicklung in Deutschland. Und die war im vergangenen Jahr indifferent: Im Wohnungsmarkt stiegen, vereinzelt Skeptikern zum Trotz, die Preise kräftig. Dagegen lag beispielsweise im Einzelhandel der Anstieg stellenweise deutlich unter der Inflationsrate. Die Preise im Wohnungsmarkt stiegen 2017 dreimal so stark wie im Segment Gewerbe. Im Wohnungsmarkt ist ein derartiger Indexanstieg nur möglich, weil laut bulwiengesa in allen Stadttypen äußerst positive Preisentwicklungen erfolgten. Tatsächlich stiegen die Wohnimmobilienpreise in den B-, C- und D-Städten um 6,2 bis 6,5 Prozent. Überproportional groß waren die Preissteigerungen bei Wohnimmobilien in den A-Städten mit ca. neun Prozent. Dieses erklärt auch das hohe Gesamtwachstum, da den A-Städten über die einwohnergewichtete Berechnung der Indexwerte eine hohe Bedeutung zukommt. Die Zuwächse bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Grundstücken übertreffen das Wachstum der Mietentwicklung, stellen die bulwiengesa-Experten fest. Dies gelte zwar nicht pauschal für jede Variable und jeden Städtetyp, kennzeichne jedoch die allgemeine Lage im Wohnungsmarkt. Auch wenn einzelne Preisüberhitzungen zu beobachten seien, stützten die wirtschaftlichen Fundamentaldaten nach wie vor die aktuelle Entwicklung. Von einer Immobilienblase könne keine Rede sein.

crz

Knappheit hält an, Preise steigen 2017 um 5,9 Prozent

bulwiengesa-Immobilienindex 1975 bis 2017 für Gesamtdeutschland*



— Index 1990 = 100
 ■ Veränderungsrate p.a.

* bis 1990 früheres Bundesgebiet, ab 1990 Gesamtdeutschland; Quelle: bulwiengesa AG 2018

Ende der VOB?

»Ein neuer Aufbruch für Europa - eine neue Dynamik für Deutschland...« lautet die Überschrift des Koalitionsvertrags von CDU/CSU und SPD. Auch im Bereich des Vergaberechts finden sich im Koalitionsvertrag einige interessante Punkte. Nachdem zunächst der »Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB)« während der Verhandlungen vorgeprescht war und sich ausdrücklich gegen eine Abschaffung der VOB ausgesprochen hat, findet sich unter Punkt VI. Nr. 1 des Koalitionsvertrags nun der Passus das die »Zusammenführung von Verfahrensregeln für die Vergabe von Liefer- und Dienstleistungen einerseits und Bauleistungen andererseits in einer einheitlichen Vergabeverordnung geprüft wird«.

An der VOB/B will man aber anscheinend festhalten.

»Die öffentlichen Bauleistungen sind ein wichtiger Wirtschaftsfaktor. Sie fördern insbesondere den Mittelstand. Die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) als faire, wettbewerbsneutrale und von allen Bauverbänden getragene Verfahrensregelung garantiert gute Bauleistungen. Sie ist zu sichern und anwenderorientiert weiterzuentwickeln.«

Ob dieser Widerspruch der beiden Passagen an einer unzureichenden Abstimmung zwischen den Arbeitsgruppen bei den Verhandlungen liegt, oder sonstige Gründe hat, muss Spekulation bleiben. Wie in den letzten Jahren bleibt es somit aus vergaberechtlicher Sicht spannend!

dg



Auch in Zukunft ist mit hohen Preissteigerungen zu rechnen.

Baupreise ziehen in Deutschland weiter an

Die Baupreise im Hochbau sind derzeit durchschnittlich rund sieben Prozent höher, als viele Bauherren und Auftraggeber sie in ihren Budgets ansetzen. Vor allem Generalunternehmerleistungen und insbesondere komplexere Gewerke liegen im Durchschnitt sogar mehr als zehn Prozent über den eingeplanten Kosten. Zudem gibt es vor allem bei Stahl- und Metallbau, Dach- und Fassadenarbeiten sowie bei Glasfassaden sehr geringe Angebotsrückläufe, sodass auch hier in Zukunft mit hohen Preissteigerungen zu rechnen ist. Insgesamt haben sich die Preise bei allen Bau-Leistungsbereichen erhöht. So lauten die zentralen Umfrageergebnisse des Drees&Sommer-Stimmungsbildes zur Baupreisentwicklung, in dem mehr als 100 Hochbau- und Engineering-Experten des international tätigen Beratungs- und Projektmanagementunternehmens die derzeitige Marktlage einschätzen.

Für die mehr als 40 wesentlichen Einzelgewerke des Hochbaus sowie Komplettabwicklungen über Generalunternehmerleistungen schätzten die Projektmanager zudem die Marktlage auf Basis der Angebotsrückläufe auf die Ausschreibungen der Jahre 2016/2017 ein. Das gibt Aufschluss über die künftig

kritischen Leistungsbereiche im Bausektor: Je weniger Angebote die Unternehmen für bestimmte Gewerke abgeben, desto wahrscheinlicher erhöhen sie hierfür auf absehbare Zeit ihre Preise.

Dem Drees&Sommer-Stimmungsbild zufolge müssen Auftraggeber eines Bauvorhabens aktuell insbesondere bei Generalunternehmerleistungen für das Gesamtgebäude und für die Gebäudetechnik mit Preissteigerungen von durchschnittlich mehr als zehn Prozent rechnen. Das gilt auch für technische Bauleistungen wie die Gebäudeautomation, Lüftungstechnische Anlagen sowie Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik. In diesen Bereichen liegt der Rücklauf auf Angebotsabfragen bei unter 25 bis 30 Prozent. Das bedeutet: Aktuell geben jeweils zwischen einem Drittel und einem Viertel der angefragten Firmen überhaupt noch ein Angebot ab, sodass es hier zu keiner Entspannung der preislichen Lage kommen wird. Zu stärkeren Engpässen und damit wahrscheinlicheren Preissteigerungen wird es laut der Ergebnisse u. a. auch bei Stahl- und Metallbau, Dach- und Fassadenarbeiten sowie bei Glasfassaden kommen. Auch hier liegt den Befragten zufolge der Angebotsrücklauf auf Ausschreibungen häufig unter 25 Prozent. **crz**

Ausbau des Berliner Notariats

Das im Mai 2017 am Berliner Standort erfolgreich eröffnete Notariat ist mit der Ernennung von Gesine Dechow und Sarah Scherwitzki um zwei weitere Personen verstärkt worden und umfasst zusammen mit Dr. Eva-Dorothee Leinemann nun drei Notarinnen.

Bei ihnen können alle beurkundungspflichtigen Geschäfte und Erklärungen notariell beurkundet werden. Das sind zum Beispiel Kaufverträge über Grundstücke und Wohnungseigentum, Teilungserklärungen, Belastungen von Grundstücken, Gesellschaftsgründungen oder -anteilsübertragungen, Eheverträge, Testamente, Schenkungsversprechen, Vorsorge- und Generalvollmachten. Auch können Unterschriften beglaubigt werden oder Urkunden über Tatsachen erstellt werden. Die gesamte Band-

breite notarieller Tätigkeit wird abgedeckt. Notarielle Beurkundungen und Beglaubigungen können von Berlin aus für alle Angelegenheiten in ganz Deutschland vorgenommen werden. Es kommt also nicht darauf an, wo das Grundstück liegt, die betreffende Gesellschaft ihren Sitz oder der Testamentsverfasser seinen Wohnsitz hat.

Gesine Dechow und Sarah Scherwitzki sind bereits seit Jahren als Rechtsanwältinnen bei Leinemann Partner in Berlin tätig und werden auch weiterhin als Rechtsanwältinnen arbeiten. Der Schwerpunkt der anwaltlichen Tätigkeiten von Frau Dechow und Frau Scherwitzki liegt im Bau- und Architektenrecht sowie im Immobilienrecht. Unterstützt werden sie von der Notariatsfachangestellten Kirsten Mackenow sowie den Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellten Sandra Winkler und Jana Köhler. **dg**



Die Notarinnen **Gesine Dechow**, **Sarah Scherwitzki** und **Dr. Eva-Dorothee Leinemann**, die Notariatsfachangestellte **Kirsten Mackenow** sowie die Rechtsanwalts- und Notariatsfachangestellten **Sandra Winkler** und **Jana Köhler** (v. r. n. l.)

Vorkaufsrecht

Das kommunale Vorkaufsrecht im Milieuschutzgebiet

Das Vorkaufsrecht der Bezirke in sogenannten Milieuschutzgebieten (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) gewinnt auch in Berlin seit ca. drei Jahren zunehmend an Bedeutung. Es entsteht beim Verkauf von Grundstücken im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, in dem »die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten« und einer sozialen Verdrängung und Gentrifizierung entgegengewirkt bzw. vorgebeugt werden soll. Zur Eigentumsumschreibung ist zwingend ein sogenanntes Negativzeugnis erforderlich, mit welchem die Gemeinde bzw. der Bezirk erklärt, dass sie/er von einem etwaigen Vorkaufsrecht keinen Gebrauch macht. Übt der Bezirk stattdessen das Vorkaufsrecht wirksam aus, so kommt ein neuer, im Wesentlichen identischer Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Bezirk bzw. von diesem begünstigten Dritten zustande.

Die bekanntesten Vorkaufsobjekte Berlins dürften die von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) verkauften Mehrfamilienhäuser der Großgörschenstr. 25-27 in Schöneberg sowie die Häuser in der Wrangelstr. 66 und Zosener Str. 48 in Kreuzberg sein. Insbesondere der grün regierte Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg tut sich hervor und übte sein Vorkaufsrecht bereits in zahlreichen Fällen aus oder drohte es zumindest an, um sogenannte Abwendungsvereinbarungen mit den jeweiligen Erwerbern zu schließen.

Darin verpflichtet sich der Erwerber längerfristig insbesondere dazu, Umwandlungen in Wohnungseigentum sowie Luxussanierungen zu unterlassen; dies wird durch Vertragsstrafen und bisweilen durch entsprechende Eintragungen im Grundbuch abgesichert. Manche Erwerber lassen sich darauf ein, manche suchen den Rechtsweg. Auch werden auf Investorenseite zum Teil kreative Wege gefunden, um das Risiko der Vorkaufsausübung zu minimieren.



Lars Rothenburg,
Rechtsanwalt am
Standort Berlin



Mit den roten Punkten in den Fenstern versuchen die Mieter auf sich aufmerksam zu machen und zu signalisieren, dass sie verkauft sind. So wie ein verkauftes Kunstwerk in einer Galerie, welches auch mit einem roten Punkt markiert wird.

Die Presse titelte bereits mehrfach mit einem regelrechten »Häuserkampf«.

Die Berliner Bezirke üben das Vorkaufsrecht grundsätzlich nur zugunsten Dritter aus. Dabei wird vorrangig bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften angefragt. Es kommen aber auch andere Dritte in Betracht. Dies kann jede natürliche oder juristische Person sein, welche die Gewähr für die Einhaltung des Milieuschutzes bietet; letztend-



lich genügen Bonität, eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und die Bereitschaft zu einer entsprechenden Verpflichtungserklärung. Bei der Auswahl des Dritten stellt sich bisweilen schon die Frage nach einem geregelten Vergabeverfahren. Mieter erreichen oftmals Kooperationen mit Stiftungen, die an derartigen Investitionen aufgrund der derzeitigen Finanzmarktsituation Interesse entwickeln. Auch einige Banken zeigen sich an der Finanzierung derartiger Projekte interessiert und bieten zum Teil äußerst niedrige Zinsen und flexible Tilgungsraten an. Eine von den Mietern gegründete Gesellschaft erhält danach Eigentum oder ein langfristiges Erbbaurecht zu günstigen Konditionen. Diese Gesellschaft vermietet die Einheiten weiter an die bisherigen Mieter und bestreitet die erforderlichen Darlehenskosten aus den Mieteinnahmen.

Den Mietern bietet sich auf diese Weise eine Möglichkeit zur Generierung von Gesellschafts- bzw. Grundvermögen. Je nach Finanzierung sind die Kredite für den Erwerb in einigen Jahrzehnten abbezahlt, sodass danach im Wesentlichen nur noch die laufenden Kosten und die Instandhaltungsrücklage zu tragen sind. Mit einer entsprechenden Vertragsgestaltung kann somit »Quasi-Eigentum« der Mieter entstehen, die sich damit eine alternative Altersvorsorge auf Basis der eigenen Wohnung schaffen können. Interessant ist dabei die Gestaltung der Mietergesellschaft vor allem in Bezug auf Mieterfluktuation und Insolvenzrisi-

Der Berliner Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hat das Gebäude in der Zossener Straße 48 per Vorkaufsrecht übernommen und einer gemeinnützigen Stiftung überführt.

ko. Letzteres ist umso höher, je größer die Finanzierungslast ist. Bei einem sehr hohen Kaufpreis müssen regelmäßig die Mieten zunächst stark angehoben werden. Unter Umständen sind aber der Ausbau von Dachgeschossen und deren teure Vermietung denkbar (nach dem Motto »wo noch kein Milieu, da keine Verdrängung«) und auch die Vermietung von etwaigem Leerstand an soziale Träger (betreutes Wohnen). Diese sind ebenfalls interessiert an Räumen in der Mitte der Stadt und Gesellschaft (Stichwort Inklusion) und können bisweilen Mieten über Mietspiegelniveau leisten. Hohe Kaufpreise sind jedoch immer wieder das größte Hindernis für die Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts.

Das Recht des Bezirks, das Vorkaufsrecht auch zum Verkehrswert auszuüben, wenn der Verkaufspreis diesen erkennbar deutlich überschreitet, hilft diesem wegen weiterer rechtlicher Erschwernisse und dem dabei überdies entstehenden Rücktrittsrecht des Verkäufers kaum weiter. Im Falle einer öffentlichen Versteigerung, in welcher mehrere Bieter Gebote abgeben und das Höchstgebot nicht völlig überhöht ist, dürfte dieses im Übrigen exakt den Verkehrswert wiedergeben. Letzterer entspricht dem Marktwert, der die überhöhten Preise der »Immobilienblase« in sich trägt. Der einst maßgebliche Ertragswert verliert hier zusehends an Bedeutung.

Auch die Ausübung des Vorkaufsrechts selbst führt zu Problemen. Bis zur Bestandskraft des Vorkaufsrechtsausübungsbescheides bzw. der gerichtlichen Entscheidung über dessen Rechtmäßigkeit können Jahre vergehen. Bis dahin befinden sich der ursprüngliche Kaufvertrag und der neue Kaufvertrag mit dem begünstigten Dritten gleichermaßen in einem Schwebezustand bis zur Abwicklung. Problematisch sind hierbei nicht nur Bereitstellungszinsen, sondern beispielsweise auch die in Kaufverträgen vereinbarten Nutzen-Lasten-Wechsel. So entstehen im Einzelfall äußerst problematische Konstellationen. Nach Einschätzung des Autors ließen sich deutlich mehr Rechtssicherheit und eine ausgeglichene Berücksichtigung der verschiedenen Interessen mit einer umfassenden Reform der gesetzlichen Regelungen erreichen. Dies ist jedoch nicht in Sicht. Im Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung heißt es lediglich: »Weitere Verschärfungen der Eingriffsmöglichkeiten der Kommunen in Eigentumsrechte durch Gestaltung auf Bundesebene werden dabei nicht verfolgt.«

Mietverträge

Das Ende der Schriftformheilungsklausel

Sowohl für Vermieter als auch für Mieter bieten langfristig vereinbarte Mietverträge insbesondere im gewerblichen Bereich Planungssicherheit. Der Vermieter refinanziert über die Mieten regelmäßig seine Investitionen für die Herstellung des Mietgegenstandes, der Mieter investiert in die Einrichtung des Mietgegenstandes und benötigt diesen für die Ausübung seines Gewerbes.

Nicht zuletzt um beiden Vertragspartnern diese Planungssicherheit zu geben, müssen Mietverträge über Wohn- und Gewerberäume mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr gemäß § 550 BGB schriftlich abgeschlossen werden. Wird diese Schriftform nicht eingehalten, ist der Mietvertrag nach Ablauf eines Jahres auch dann mit gesetzlicher Frist kündbar, wenn er für einen längeren Zeitraum abgeschlossen wurde. Welche Voraussetzungen für die Einhaltung der gesetzlichen Schriftform zu wahren sind, ist Gegenstand einer Vielzahl von Urteilen des Bundesgerichtshofs. Dabei hat der BGH jeweils auf den gesetzgeberischen Zweck des § 550 BGB abgestellt: Der Erwerber einer Immobilie soll allein anhand der mietvertraglichen Unterlagen dazu in der Lage sein, festzustellen, in welche Rechte und Pflichten er als neuer Vermieter eintritt.

Diese Rechtsprechung hat dazu geführt, dass vermeintlich im Sinne des § 550 BGB geschlossene Mietverträge oft dieser Norm nicht entsprachen und vorzeitig kündbar waren. Daher war es seit dem Aufkommen dieser Rechtsprechung üblich, eine Schriftformheilungsklausel in Mietverträgen zu vereinbaren, die die Vertragsparteien verpflichtete, bei einem »Schriftformmangel« die Schriftform in einer Nachtragsvereinbarung nachzuholen, um die vorzeitige Kündigung des Mietvertrages zu vermeiden.

Dieser »Rettungsanker« funktioniert nun nicht mehr.

Der BGH hat mit Urteil vom 27.09.2017, Az. XII ZR 114/16, entschieden, dass Schriftformheilungsklauseln mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und damit unwirksam sind. Mietverträge, die einen Schriftformmangel aufweisen, können daher jederzeit mit der ordentlichen Kündigungsfrist gekündigt werden. Der BGH vertritt die Auffassung, dass das Schriftformerfordernis des § 550 BGB nach dem Willen des Gesetzgebers nicht nur dem Schutz des Erwerbers, sondern auch der Beweisbarkeit der vertraglichen Vereinbarungen und dem Schutz vor der un-



Ulrich Neumann,
Rechtsanwalt am
Standort Köln

bedachten Eingehung langfristiger Bindungen dient. Ist diese Schriftform nicht gewahrt, entsteht auch kein langfristiges Mietverhältnis, welches es zu schützen gelte. Eine Schriftformheilungsklausel verhindere gerade die Umsetzung des gesetzgeberischen Willens und sei daher unwirksam. Nur wenn eine vorzeitige Kündigung gegen Treu und Glauben verstoße und zu untragbaren Ergebnissen führe, könne sie unwirksam sein. Das könne der Fall sein, wenn ein Vertragspartner eine lediglich

ihm vorteilhafte Regelung, die die schriftliche Form nicht wahrt, zum Anlass nimmt, den Mietvertrag unter Berufung auf den Schriftformverstoß zu kündigen.

Die Auswirkungen dieses Urteils sind erheblich und sowohl bei Abschluss als auch bei nachträglichen Änderungen des Mietvertrags zwingend zu beachten. Jede Vertragspartei sollte darauf drängen, eine Änderung des Mietvertrags – auch wenn sie den Vertragsparteien wie etwa beim Tausch eines Stellplatzes oder eines Lagerraums neben-sächlich erscheint – unter Bezugnahme auf die bisherigen vertraglichen Vereinbarungen schriftlich zu vereinbaren, um nicht eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrags zu riskieren. Nachdem nun feststeht, dass die Schriftformheilungsklausel nicht mehr wirkt, sollten Vermieter ihre bestehenden Mietverträge daraufhin prüfen, ob ein Schriftformmangel vorliegen könnte. Dann sollte versucht werden, diesen Mangel in einer nachträglichen Vereinbarung zu heilen. Ob dabei »aktiv« auf den Vertragspartner zugegangen werden kann oder gewartet werden sollte, dass sich eine Gelegenheit zum Abschluss einer Nachtragsvereinbarung ergibt, muss dann immer eine Frage des Einzelfalls und davon abhängig sein, ob ein Vertragspartner bereits zu erkennen gegeben hat, dass er den Vertrag vorzeitig beenden möchte. Jedenfalls gibt es aktuell reichlich Handlungsbedarf im gewerblichen Vermietungsgeschäft. ■

Den digitalen Wandel gestalten



Leinemann Partner unterstützt seit vielen Jahren die Vergabe von IT-Projekkten.

Eine funktionsfähige und auch effiziente Verwaltung bildet das Rückgrat unserer Gesellschaft. Auch wenn die Aktenführung in Papierform vielfach immer noch anzutreffen ist, sollen die Vorteile der Digitalisierung schon länger im Rahmen der Verwaltungstätigkeit auch im Verhältnis zu den Bürgern fruchtbar gemacht werden. Auf der Grundlage des E-Government-Gesetzes des Bundes und der entsprechenden Regelungen auf Landesebene wird dies aktiv vorangetrieben. Kernziele sind dabei u. a. die Eröffnung elektronischer Kommunikationskanäle und die vollständig elektronische Aktenführung, was auch die Digitalisierung von noch »analog« eingehendem Schriftverkehr erfordert.

Um die Vorteile des digitalen Wandels nutzen zu können, müssen die zugrunde liegenden Verwaltungsprozesse und -vorgänge oftmals fachlich überprüft und gegebenenfalls neu gestaltet werden. Erst auf dieser Grundlage wer-



Dr. Thomas Kirch, Partner am Standort Berlin und Fachanwalt für Vergaberecht

den elektronische Lösungen ihr Potenzial optimal ausschöpfen können. Seit vielen Jahren begleiten und unterstützen Leinemann Partner Rechtsanwälte die Vergabe entsprechender IT-Projekte. Dies betrifft beispielsweise die Weiterentwicklung eines von einer Bundesbehörde bundesweit als Individualsoftware eingesetzten Informationssystems oder auch die Erstellung einer neuen IT-Fachanwendung im Bereich einer Sozialversicherung. Auch für öffentliche Förderbanken konnten

Leinemann Partner Rechtsanwälte bereits mehrfach ihre Expertise bei der Vertragsgestaltung und der Vergabe von IT-Projekten erfolgreich einbringen, etwa bei einer neuen IT-Lösung zur Agrarflächenförderung. Aktuell bereitet ein norddeutsches Küstenland die Beschaffung eines IT-Systems zum Dokumentenmanagement und zur Vorgangsbearbeitung für den Einsatz in der Landesverwaltung (E-Akte) mit Leinemann-Unterstützung vor. Der Vergabe dieses umfangreichen Beratungsauftrags war ein europaweiter Wettbewerb mit mehreren Anwaltsfirmen vorangegangen, in dem sich Leinemann Partner nicht mit dem niedrigsten Preis, sondern mit der besten Qualität durchsetzten.

IT-Großprojekte haben zahlreiche Herausforderungen zu bewältigen. Aus fachlicher Sicht sind komplexe Verfahrensabläufe IT-technisch umzusetzen, was oft eine Vielzahl von Akteuren, Vorgängen und Anforderungen betrifft. Künftige Entwicklungen – auch im Hardwarebereich – sind zu antizipieren, was u. a. auch den Umgang mit Medienbrüchen betrifft. Und nicht zuletzt sind selbstverständlich die Anforderungen der IT-Sicherheit zu beachten. Aktuelle Hackerangriffe auf die Bundesverwaltung belegen die Wichtigkeit und auch die Grenzen derzeit eingesetzter Sicherheitssysteme.

Den komplexen fachlichen Anforderungen muss man im Rahmen der Gestaltung der Verträge und auch des Vergabeverfahrens umfassend Rechnung tragen. Insbesondere auf eine belastbare und widerspruchsfreie Verzahnung der Projektziele und des Projektverlaufs mit den aus rechtlicher

Sicht maßgeblichen Aspekten, wie etwa Abnahmen, wird geachtet. Das Verhandlungsverfahren und im Einzelfall auch der wettbewerbliche Dialog bieten dabei den erforderlichen Spielraum, damit die öffentliche Hand ihre Beschaffungsziele wirksam umsetzen kann. Neben der Auswahl projektspezifischer Eignungsanforderungen kommt dabei der Ausgestaltung der Zuschlagskriterien besondere Bedeutung zu. Das ideale Verhältnis von Ausschluss- und Bewertungskriterien ist auch unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Marktes zu ermitteln. Wenn man hier eine Vielzahl von Ausschlusskriterien vorgibt, entsteht zugleich das Risiko, dass letztlich kein Anbieter alle Anforderungen erfüllt. Dann kann ein Verfahren allein wegen zu hoher Anforderungen scheitern, auf die es am Ende inhaltlich nur wenig ankommt. In der IT-Vergabe muss man sich daher eng mit den verschiedenen Bedarfsträgern und Nutzergruppen abstimmen, auch um

Verständnis dafür zu entwickeln, dass nicht jede gewünschte Anforderung als zwingend umgesetzt werden sollte.

Zur Optimierung der Projektergebnisse kommen zunehmend auch sog. agile Projektmethoden zur Anwendung, wie Rechtsanwalt und Fachanwalt für Vergaberecht Dr. Thomas Kirch erläutert. Bei einem solchen Vorgehen wird die konkrete Leistungserbringung in einem iterativen Prozess zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer nach Vertragsschluss festgelegt. Dementsprechend liegt ein Schwerpunkt der Leistungsbeschreibung darin, die zur Anwendung vorgesehene Projektmethode und das Vorgehen im Projekt selbst darzustellen. Bei einer agilen Projektentwicklung ist insbesondere das »Wie« der Projektumsetzung vorzugeben, wohingegen das »Was« erst nach der Auftragserteilung gemeinsam von Auftragnehmer und Auftraggeber konkretisiert wird.

Baurecht

Brandschutz und Arbeitsstättenrecht

Seit der Neuordnung des Baurechts (in Berlin ab September 2005) werden die Belange des Arbeitsschutzes nicht mehr im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft. Jeder Bauherr ist daher eigenverantwortlich zur Einhaltung aller arbeitsschutzrechtlichen Vorschriften verpflichtet. Das sollte frühzeitig im Planungsprozess berücksichtigt werden, um spätere Verzögerungen und Mehrkosten zu vermeiden.

Die Forderungen aus dem Baurecht im Vergleich zu den Forderungen aus dem Arbeitsstättenrecht divergieren teilweise beträchtlich. So gilt die Bauordnung für Berlin für bauliche Anlagen und Bauprodukte, die Arbeitsstättenverordnung für Orte im Gebäude oder im Freien eines Betriebes oder einer Baustelle, die für Arbeitsplätze vorgesehen sind oder zu denen Beschäftigte im Rahmen ihrer Arbeit Zugang haben. Sie gilt nicht für Bereiche im Gebäude, die nur zu Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten begangen werden.

Die Bauordnung für Berlin gilt damit umfassender. Die Verordnung und Richtlinien des Arbeitsstättenrechts gelten nur für Arbeitsplätze und zur Arbeitsstätte gehörende Bereiche, wie z. B. Verkehrswege, Lager- und Sanitäräume.

Werden bei der Planung z. B. eines Bürogebäudes nur die Anforderungen des Bauordnungsrechts umgesetzt und die Belange des Arbeitsstättenrechts nicht frühzeitig berücksichtigt, so können unter Umständen die Kapazitätsgrenzen des geplanten Gebäudes beim Einrichten einer Arbeitsstätte schnell erreicht werden. Beispielsweise sind für eine bauordnungsrechtlich genehmigte Büro-Nutzungseinheit mit einer Brutto-Grundfläche von 400 m², die über

Dipl.-Ing. Thomas Koch ist Geschäftsführer bei der A-W-K Ingenieurgesellschaft mbH in Berlin und vereidigter Sachverständiger für Vorbeugenden Brandschutz.

einen Zugang mit einer lichten Breite von 0,90 m vom notwendigen Flur erschlossen wird, nach dem Arbeitsstättenrecht nur maximal fünf Beschäftigte innerhalb dieser Nutzungseinheit zulässig. Für ein bauordnungsrechtlich genehmigtes fünf-

geschossiges Bürogebäude mit einer Grundfläche von nicht mehr als 1.600 m² (kein Sonderbau) und Büro-Nutzungseinheiten mit nicht mehr als 400 m² Grundfläche, die jeweils an zwei notwendige Treppenräume mit einer lichten Treppenlaufbreite von 1 m angeschlossen sind, können in den vier Obergeschossen des Gebäudes insgesamt maximal 40 Arbeitnehmer beschäftigt werden.

Um nicht vom Baurecht und dem Arbeitsstättenrecht jeweils die höhere Anforderung umzusetzen, ist eine detaillierte Analyse der geltenden gesetzlichen Grundlagen sowie eine adäquate Gefährdungsbeurteilung vonnöten, die, unter Berücksichtigung der dann erforderlichen Abweichungen von den jeweiligen Vorschriften, eine optimale Planung eines Gebäudes mit Arbeitsstätten ermöglicht. Hierfür sind Erfahrungen sowohl bei der brandschutztechnischen als auch der arbeitsschutzrechtlichen Beurteilung der Gebäudekonzeption unabdingbar.

Die zusammenhängende Betrachtung von Bau- und Arbeitsstättenrecht ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Gebäudeplanung.

Der weite Weg zum nationalen Wettbewerbsregister

Seit dem 28. Juli 2017 ist nun das Wettbewerbsregistergesetz (WRegG, BGBI. I S. 2739) in Kraft, mit dem nach dem Willen der Politik »effektiv zur Bekämpfung von Korruption und Wirtschaftskriminalität beigetragen« werden soll. Der Gesetzgeber entspricht damit einer Empfehlung der OECD sowie der Forderung u. a. von Transparency International.

Der öffentliche Auftraggeber wird zukünftig (wahrscheinlich erst ab 2020) verpflichtet sein, ab einem geschätzten Auftragswert von 30.000 Euro beim Wettbewerbsregister (anstatt derzeit beim Gewerbezentralregister) eine Anfrage zu dem Bieter zu stellen, der den Zuschlag erhalten soll. Diese Pflicht gilt bei Sektoren- und Konzessionsvergaben, wenn die Aufträge den EU-Schwellenwert erreichen. Ungeachtet dieser Verpflichtung steht es den Auftraggebern frei, auch unterhalb der Grenze von 30.000 Euro auf das Register zuzugreifen. Das Gleiche gilt für Vergabeverfahren mit Teilnahmewettbewerb. Hier können bereits im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs Auskünfte über sämtliche Bewerber eingeholt werden.

Die künftigen Inhalte des Registers umfassen sämtliche Informationen, die benötigt werden, um einen zwingenden Ausschluss des Bieters nach § 123 Abs. 1 und 4 GWB zu begründen. Hierbei handelt es sich regelmäßig um Straftatbestände, wie die Bildung einer kriminellen Vereinigung, Geldwäsche, Betrug und Subventionsbetrug gegen EU-Haushalte, Bestechlichkeit und Bestechung im geschäftlichen Verkehr oder gegenüber Mandatsträgern. Aber auch die Hinweise zu fakultativen Ausschlussgründen nach § 124 GWB, bei denen der Auftraggeber ein Ermessen über den Ausschluss des jeweiligen Angebotes hat, werden im Wettbewerbsregister Aufnahme finden. Dies sind insbesondere Verstöße gegen umwelt-, sozial- oder arbeitsrechtliche Verpflichtungen. Das Register speist sich aus den Informationen der Staatsanwaltschaften und der Ordnungswidrigkeitsbehörden, die diese jeweils an das Register weiterleiten und die dort nach einer Prüfung eingestellt werden.

Für Unternehmen besteht ein Auskunftsanspruch, um sich im Hinblick auf das eigene Unternehmen über bestehende Eintragungen zu informieren. Die Daten von Dritten können regelmäßig nicht im Register eingesehen



Dr. Oliver Homann,
Partner am Standort
Köln und Fachanwalt
für Vergaberecht

werden. Gegen eine Eintragung in das Register kann das betroffene Unternehmen gerichtlich im Wege der Beschwerde nach Maßgabe der Regeln über sonstige Verfügungen der Kartellbehörden (§§ 63 ff. GWB) vorgehen. Die Eintragungen über Straftaten werden spätestens nach fünf, die über Bußgeldentscheidungen spätestens nach drei Jahren aus dem Register gelöscht. Eine frühere Löschung ist möglich, wenn das betroffene Unternehmen konkrete technische, organisatorische und

personelle Maßnahmen ergreift, die geeignet sind, weiteres Fehlverhalten zu vermeiden. Diese Maßnahmen hat es gegenüber der Registerbehörde, dem Bundeskartellamt, darzulegen. Diese entscheidet dann, ob das Unternehmen eine sogenannte Selbstreinigung erfolgreich vorgenommen hat.

Eine Kleinigkeit fehlt allerdings zurzeit noch: das Wettbewerbsregister selbst. Hier bedarf es zum einen noch technischer und personeller Aufbauarbeit beim Bundeskartellamt, das einen »Aufbaustab« eingerichtet hat. Zum anderen muss noch eine Rechtsverordnung erlassen werden, die Einzelheiten über den Betrieb des Registers – insbesondere über die Meldung, die Abfrage und die Löschung der Daten – enthalten soll. Während die technischen Voraussetzungen für das Register bereits 2018 geschaffen werden sollen, wird die Rechtsverordnung erst für 2019/2020 erwartet. Erst nachdem das Register installiert und die Rechtsverordnung in Kraft getreten ist, werden die Meldepflichten für die Strafverfolgungsbehörden und die Abfragepflichten für die öffentlichen Auftraggeber gelten.

Sobald das nationale Wettbewerbsregister seine Tätigkeit aufgenommen hat, werden die jeweiligen Länderregister (u. a. in NRW, Berlin, Hamburg und Bremen) nach einer Übergangszeit aufgelöst.

Das neue Transparenzregister - ein weiteres Bürokratiemonster

Gesellschafter, Geschäftsführer und Vorstände von Unternehmen und Stiftungen müssen seit dem 1.10.2017 im elektronischen Transparenzregister unter www.transparenzregister.de eingetragen sein. Das gilt für all diejenigen wirtschaftlich Berechtigten, die mehr als 25 Prozent an einem Unternehmen halten oder in sonstiger Form Kontrolle ausüben. Nicht eintragen braucht sich dagegen, wessen Daten schon in anderen öffentlichen Registern eingetragen sind, zum Beispiel im Handelsregister.

Doch Vorsicht: Ob und inwieweit Voreintragungen in amtlichen Registern ausreichen, ist umstritten. Das zuständige Bundesamt für Verwaltung, das die Rechtsaufsicht über das vom Bundesanzeiger Verlag geführte Transparenzregister ausübt, hat auf seinen Internetseiten www.bva.bund.de FAQs veröffentlicht, in denen die häufigsten Auslegungsfragen beantwortet werden sollen. Wer die Texte nur anliest, wird entweder seinen Justitiar um Übersetzung bitten oder externe Rechtsberater einschalten.

Schlecht gemachte Gesetze häufen sich leider. Wie sehr der Amtsmief auch am Transparenzregister klebt, wird vor allem dann deutlich, wenn es um Konzernstrukturen geht. Hier reicht es nicht aus, dass nur die Holding prüft, ob eine Meldung an das Transparenzregister erforderlich ist. Vielmehr muss jede einzelne Tochter selbstständig prüfen, ob sie meldepflichtig ist.

Bei zahlreichen Auslegungsfragen lässt der Gesetzgeber die Wirtschaft wie so oft völlig im Regen stehen. Was ist zum Beispiel mit einem Gesellschafter, dem zwar mehr als 25 Prozent der Anteile gehören, der aber ansonsten schwächelt, weil ein Mitgesellschafter ein Mehrfachstimmrecht von über 75 Prozent hält? Und was ist bei Gesellschafterpools, wenn sich zwei Gesellschafter mit je 15 Prozent zusammenschließen? Dann hat ja eigentlich keiner von beiden einen beherrschenden Einfluss im Pool. Muss gemeldet werden oder nicht?

Auch die Reichweite der Meldefiktion bei Voreintragungen in öffentlichen Registern ist unklar. Wie sieht es etwa aus, wenn die Mutter im Transparenzregister eingetragen ist? Muss das Tochterunternehmen selbst seine Eintragung bewirken, oder kann es sich darauf be-



Marcus Creutz, Rechtsanwalt und Wirtschaftsjournalist, war unter anderem zehn Jahre lang Korrespondent des Handelsblatts für die Themen Recht und Steuern.



Das neue Transparenzregister - Bürokratiemonster oder wirksames Instrumentarium?

rufen, dass die Muttergesellschaft ja schon voreingetragen wurde?

Mit dem Transparenzregister wollte man der Terrorfinanzierung und der Steuerflucht begegnen. Doch selbst wenn alle Vergewaltiger und Mörder vorher in ein Register eingetragen würden, ließen sich die entsprechenden Straftaten nicht verhindern. So aber geraten erst einmal alle Unternehmen unter Generalverdacht. Und wer nicht spurt, muss mit hohen Geldbußen von bis zu 100.000 Euro rechnen.

Das ist auch deshalb nicht einzusehen, weil durch einfache Gestaltungstricks das Ziel des Registers, Transparenz in den Beteiligungsverhältnissen zu schaffen, leicht ausgehebelt werden kann. Wird etwa eine Holding zwischen das meldepflichtige Unternehmen und den Gesellschafter, eine natürliche Person, geschaltet, dann muss die Firma lediglich den Geschäftsführer an das Register melden, wenn der Gesellschafter nicht mehr als 50 Prozent Anteile an der Holding besitzt.

Böse Zungen behaupten deshalb, das Transparenzregister liefere Kriminellen die Betriebsanleitung, wie sie unerkannt durch die Fahndungsnetze (ent-)kommen. Die neuen alten Großkoalitionäre sollten den russischen Schriftsteller Anton Pawlowitsch Tschechow lesen, der gesagt hat: »Es gibt keine Sicherheit, es gibt nur verschiedene Grade der Unsicherheit.«

Besonderes elektronisches Anwaltspostfach

Anwälte haben das Faxen dicke!



Der Ausflug in das Internet wurde für die Funktionäre zum Debakel.

Die rund 165.000 Anwältinnen und Anwälte in Deutschland tauschen mit ihren Mandanten E-Mails wie selbstverständlich aus. Und eigentlich sollten die Robenträger seit dem 1.1.2018 auch mit den Gerichten über ein besonderes elektronisches Anwaltspostfach (kurz: beA) kommunizieren. Doch der Ausflug in die Welt der Algorithmen geriet für die Anwaltsfunktionäre zum Debakel.

Darauf deutete von außen betrachtet zunächst nichts hin. Letztes Jahr schaffte der Großteil der Anwälte Hardware an, spielte die entsprechende Software auf und gab eine elektronische Signatur vor einem Notar ab. Und in den großen Wirtschaftskanzleien, so auch bei Leinemann, wurde die Kanzleisoftware umfangreich auf beA angepasst und aufwendig umprogrammiert.

Aber dann patzte bei dem zugegebenermaßen umfangreichen EDV-Projekt ausgerechnet das Organ, das in den zurückliegenden Jahren für das Projekt gekämpft und auch die Federführung und Projektsteuerung an sich gezogen hatte – die Bundesrechtsanwaltskammer (BRAK). Kurz vor Weihnachten fand der Chaos Computer Club heraus, dass die Verschlüsselung der E-Mail-Ac-



Dr. David Goertz, Manager PR/Marketing bei Leinemann Partner

counts nicht sicher ist. Für die auf Verschwiegenheit besonders verpflichtete Anwaltschaft war das der Super-GAU. Das daraufhin von der BRAK angebotene Update verschlimmerte nur noch alles, weil Hacker noch mehr Daten illegal hätten abgreifen können. Dann zog der Präsident der BRAK die Reißleine und verschob den zum 1.1.2018 vorgesehenen beA-Start auf unbestimmte Zeit. Doch wie sollen die Anwälte jetzt mit den Gerichten kommunizieren? Via Post und Fax natürlich, empfiehlt die BRAK expressis verbis.

Keine Frage: Das E-Mail-Desaster stürzt die Bundesrechtsanwaltskammer in eine schwere Vertrauenskrise. Dafür verantwortlich ist in erster Linie die desaströse Öffentlichkeitsarbeit der BRAK-Führung, die – statt ehrlich in die Offensive zu gehen –, schnell die wehleidige Opferrolle sowohl im Verhältnis zu ihren vornehmlich anwaltlichen Kritikern als auch gegenüber ihrem selbst ausgewählten EDV-Dienstleister Atos annahm und nach entsprechenden Presseanfragen zeitweise völlig abtauchte.

Neben der nicht existenten Krisen-PR der BRAK hat es aber offensichtlich auch grundlegende Fehler beim Projektmanagement gegeben – eine Disziplin übrigens, die Jurastudenten und Rechtsreferendare nach wie vor nicht verpflichtend in ihrer Ausbildung lernen. So wurde das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik (BSI) nicht in die Sicherheitsarchitektur des beA einbezogen. Und obwohl die führenden IT-Sicherheitsexperten zu offenen Systemen raten, wählte die BRAK ein geschlossenes System, das gegen Hackerangriffe wesentlich anfälliger ist.

Nicht wenige Anwälte halten es im Übrigen für eine Zumutung, dass sie gesetzlich dazu verpflichtet wurden, künftig mit den Gerichten elektronisch kommunizieren zu müssen. Über die regionalen Rechtsanwaltskammern wurden zusätzliche Einnahmen generiert, indem der jährliche Zwangsmitgliedsbeitrag für beA angehoben wurde – rund 65 bis 70 Euro im Schnitt pro Anwalt. Das haben viele Anwälte nur zähneknirschend hingenommen. Umso größer ist angesichts des enormen Erwartungsdrucks jetzt die Häme und Enttäuschung, mit der die BRAK überschüttet wird. Von nicht hinzunehmenden persönlichen Beleidigungen und Kränkungen einmal abgesehen – zu Recht.

Die Rechtsanwaltskammer Berlin hat den Präsidenten der Bundesrechtsanwaltskammer und dessen Stellvertreter auf ihrer Hauptversammlung sogar zum Rücktritt aufgefordert – ein für die doch eher konservativ und auf Ausgleich bedachte Anwaltschaft einmaliger Vorgang, der bei anderen Regionalkammern schnell Nachahmer finden

könnte. Um das zu vermeiden, wird der BRAK-Präsident demnächst bei der Rechtsanwaltskammer Düsseldorf Rede und Antwort stehen. Zuvor hatte er vor dem Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages die Parlamentarier über den Stand der Dinge informiert.

Die BRAK muss über das technisch irgendwann behobene Sicherheitsleck hinaus schnellstmöglich ihre Reihen schließen und ihre behäbigen Strukturen umfassend reformieren. Ansonsten wird sie die künftigen Herausfor-

derungen, die mit der Digitalisierung einhergehen, nicht bestehen. Wirklichen Druck von außen muss die anwaltliche Selbstverwaltung aber in letzter Konsequenz nicht befürchten. Dass die GroKo die anwaltliche Selbstverwaltung einkassiert und die Anwälte dem Bundesjustizministerium unterstellt, ist mit der verfassungsrechtlich garantierten Unabhängigkeit der Anwaltschaft nur schwer in Einklang zu bringen. Die anwaltliche Selbstverwaltung ist also alternativlos.

Bagatell-Revisionen

BGH schlägt Alarm



Über 10.000 zusätzliche Verfahren fürchtet die BGH-Präsidentin.

Bei dem jährlichen Pressegespräch in Karlsruhe hat die BGH-Präsidentin Bettina Limperg mit deutlichen Worten davor gewarnt, dass sich der BGH ab der zweiten Jahreshälfte 2018 von seinen Aufgaben »verabschieden könne«. Sie meint: »Das Verhalten der Politik führt zur Rechtsverweigerung statt zu Rechtsschutz.«

Nach der derzeitigen Regelung im Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung (EG ZPO) erfordert eine Revision in Zivilsachen zum BGH einen Mindeststreitwert von 20.000 Euro, es sei denn, die Vorinstanz hätte ausdrücklich die Revision zum BGH zugelassen. Die Gesetzesregelung ist aber nur bis 30.6.2018 befristet. Läuft sie aus, kann künftig sogar gegen Urteile in Bagatellsachen Revision eingelegt werden. Die BGH-Präsidentin befürchtet, dass dann statt 5.000 Revisionen wie bisher über 10.000 zusätzliche Verfahren eingehen könnten. Das könnte zu Verfahrensdauern von sechs bis acht Jahren führen, wie sie etwa in Frankreich und Italien schon heute von den Rechtssuchenden beklagt werden. Bundesregierung und Bundestag sollten schnellstens eine Neuregelung finden. Angeblich wird seitens der SPD befürchtet, dass bei Aufrechterhaltung der Grenze von 20.000



Prof. Dr. Ralf Leinemann, Partner am Standort Berlin und Fachanwalt für Bau und Architektenrecht sowie Vergaberecht

Euro Verbraucherstreitverfahren erschwert würden. Auch in der Vergangenheit sind aber eine Vielzahl von Verbraucherverfahren mit Mini-Streitwerten, etwa gegen unwirksame AGB der Banken, zum BGH gelangt, weil die Vorinstanzen die Revision zugelassen hatten. Diese Möglichkeit bleibt ohnehin erhalten. Die zögerliche Haltung der CDU/CSU wird eher politischen Erwägungen zugeordnet, die wohl Wünschen zur Personalauswahl bei den Richtern entstammen. Man muss mit

der BGH-Präsidentin hoffen, dass der Gesetzgeber hier zügig tätig wird. Aus Sicht der Wirtschaft dürfte sogar eine Grenze von 20.000 Euro eher zu niedrig sein.

»Die Bauindustrie wirbt nicht dafür, eine bestimmte Anzahl an Kilometern als ÖPP umzusetzen«

Bauindustriepäsident Peter Hübner erweist sich im Gespräch mit dem LP-Magazin als Pragmatiker. So plädiert er bei Konflikten der Vertragsparteien auf der Baustelle für schnelle Lösungen mithilfe von außergerichtlichen Streitbeilegungsverfahren. Und er ist optimistisch, dass Partnerschaftsmodelle zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft eine Zukunft haben, auch wenn der Begriff ÖPP teilweise negativ besetzt sei.

Interview Marcus Creutz

LP-MAGAZIN: Fahrten auf Deutschlands Autobahnen sind nicht vergnügungssteuerpflichtig. Wie ließen sich Instandsetzung und Ausbau beschleunigen?

Peter Hübner: Das Innovationsforum Planungsbeschleunigung im Bundesverkehrsministerium hat in seinem Endbericht, auch durch unser Zutun, viele entsprechende Maßnahmen identifiziert. Einige könnten bereits kurzfristig Abhilfe schaffen, etwa das Instrument der Plangenehmigung oder die Fokussierung auf Instandsetzungen im Brückenbereich, bei denen ein Planerfordernis vermieden werden kann. Andere müssen wiederum durch den Gesetzgeber bzw. auf EU-Ebene umgesetzt werden, sei es das Thema Präklusion oder die Integration des Raumordnungsverfahrens in das Planfeststellungsverfahren. Dass die Politik nun ein Planungsbeschleunigungsgesetz auf den Weg bringen will, können wir deshalb nur unterstützen.

Wie sehen Sie die weitere Entwicklung bei der kommenden Bundesautobahngesellschaft?

Wir sind zunächst einmal froh, dass es uns gelungen ist, die Gesellschaft überhaupt auf den Weg zu bringen. Vor rund zehn Jahren wurde die Bauindustrie für diese Idee noch belächelt. Dass wir zudem noch wesentliche Forderungen bei der Ausgestaltung durchsetzen konnten, ist somit doppelt erfreulich. Hierzu zählen vor allem die Zweckbindung der Mauteinnahmen für Erhalt und Ausbau der Autobahnen sowie die Offenhaltung einer Vielfalt an Beschaffungsvarianten auf Projektebene. Für die Gründung der Gesellschaft brauchen wir jetzt zunächst einen beschlossenen Haushalt im Deutschen Bundestag. In der anschließenden Übergangsphase muss es dann gelingen, das bestehende System am Laufen zu halten, unter Vermeidung großer Reibungsverluste bei der Projektumsetzung.

Bislang werden weniger als 400 der 13.000 Autobahnkilometer als ÖPP betrieben. Wie viel könnten es in welchem Zeitraum einmal werden, und was muss dafür geschehen?

Die Bauindustrie wirbt nicht dafür,

»Der ÖPP-Hochbaumarkt hatte in den vergangenen Jahren ein kleines Tief. Der Trend zeigt aber wieder eindeutig nach oben.«



eine bestimmte Anzahl an Kilometern als ÖPP umzusetzen. Wir setzen vielmehr darauf, dass der Bund sich je nach Wirtschaftlichkeit für die eine oder andere Beschaffungsvariante entscheidet. Unser Motto dabei lautet, nicht »eine Lösung« für alles, sondern die jeweils passende Lösung aus einer breiten Modellvielfalt anzubieten, von der konventionellen Fach- und Teilvergabe, über Design & Build und Funktionsbauverträge bis hin zu ÖPP.

Haben Sie ein eigenes Konzept, wie Großprojekte künftig zeitlich und kostenseitig besser gema-

nagt werden könnten, oder reicht der 10-Punkte-Katalog der sog. Reformkommission aus 2015 aus? Werden die eigentlich umgesetzt?

Die Empfehlungen der Reformkommission Großprojekte setzen an der richtigen Stelle an. Mehr partnerschaftliche Projektzusammenarbeit, eine intensive Projektvorbereitung, die »freie Wahl« der wirtschaftlichsten Beschaffungsvariante, ein modernes Vergaberecht sowie die Einbeziehung von bauausführendem Know-how in der Planungsphase sind Grundvoraussetzungen für eine Projektentwicklung ohne Termin- und Kostenüberschreitungen! >>>

Dipl.-Ing. Peter Hübner wurde vor knapp zwei Jahren zum Präsidenten des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie gewählt. Die berufliche Karriere von Hübner begann 1986 in der Hauptniederlassung der Bilfinger Berger AG in Frankfurt am Main. 1990 wechselte Hübner zur Hermann Kirchner Bauunternehmung GmbH. Im Jahr 2008 wurde Kirchner durch die STRABAG AG übernommen. Seit April 2013 ist Hübner Mitglied des Vorstands der STRABAG AG Deutschland.



Auf die neue Bundesautobahngesellschaft kommt viel Arbeit zu.

Um ÖPP im Hochbau ist es ruhiger geworden – warum?

Der ÖPP-Hochbaumarkt hatte in den vergangenen Jahren ein kleines Tief. Der Trend zeigt aber wieder eindeutig nach oben. So lag das Gesamtinvestitionsvolumen 2017 über 600 Mio. Euro. Da der Begriff ÖPP aufgrund der vielen Kritik oft vermieden wird, vermute ich, dass die Dunkelziffer sogar noch weitaus höher ist. Zudem kommen immer stärker Modelle an den Markt, die mehrere Projektphasen miteinander verbinden, etwa Planen und Bauen oder Bauen und Instandhalten.

Durch die oft unterschiedlichen Interessenlagen fühlt sich bei ÖPP-Projekten schnell eine Partei übervorteilt. Welches Modell funktioniert betriebswirtschaftlich für beide Seiten?

Ich denke nicht, dass es das »eine« Modell gibt! Die öffentlichen Auftraggeber müssen in jedem Einzelfall entscheiden, was sie selbst leisten können und was sie am Markt einkaufen möchten. Die Bauindustrie steht deshalb für die bereits erwähnte Modellvielfalt, aus der sich unsere öffentlichen Partner das effizienteste Modell

je nach Projektgröße, Eignung und Wirtschaftlichkeit auswählen können. Ob das Modell am Ende erfolgreich ist, hängt von der praktischen Umsetzung, einer fairen Risikoverteilung und einer gelebten Partnerschaft auf Augenhöhe ab! Die Erfahrungen bei ÖPP zeigen in diesem Zusammenhang, dass Kosten- und Terminalsicherheit bei über 90 Prozent liegen.

Das neue Bauvertragsrecht ist gerade in Kraft getreten. Sind Sie mit dem Ergebnis einverstanden?

Wir konnten in dem Gesetz wesentliche Punkte durchsetzen, etwa, dass sich die Vertragspartner über nachträgliche Änderungswünsche und deren Vergütung einigen müssen. Zwar ist eine Anordnung möglich, wenn die Einigung nicht innerhalb von 30 Tagen gelingt, das Bauunternehmen hat in diesem Fall aber Anspruch auf Abschlagszahlungen in Höhe von 80 Prozent. Worauf es jetzt ankommt, ist, dass dieses neue gesetzliche Leitbild in die VOB/B übertragen wird. Zwar sind wir uns mit den öffentlichen Vertretern noch nicht einig geworden. So präferieren wir eine Eins-zu-eins-Umsetzung, während die öffentliche

Hand die VOB/B unverändert lassen möchte. Wir werden aber sicherlich einen guten Kompromiss erreichen, vor allem, da am Bau keine zwei unterschiedlichen Leitbilder, Gesetz und VOB/B, koexistieren dürfen.

Seit Ihrem Amtsantritt plädieren Sie für den Einsatz von außergerichtlichen Streitbelegungsverfahren. Adjudikation, Mediation oder Schiedsverfahren – haben Sie kein Vertrauen in die Justiz?

Es geht um mehr Vertrauen zwischen den Vertragsparteien, um schnelle Lösungen auf der Baustelle zu finden, anstatt Streitigkeiten in langwierigen und kostenintensiven Verfahren vor Gericht auszutragen. Für uns ist dies eine Kulturfrage, das heißt, weg von der Konfrontation und hin zu einem partnerschaftlichen Miteinander.

Sie hatten sich für eine Zusammenlegung von Verkehrs- und Bauministerium ausgesprochen. Jetzt wurde das Bauresort dem neuen Superministerium für Inneres und Heimat zugeschlagen. Was erwarten Sie von dieser Konstellation?

Wir erwarten einen konstruktiven, zielorientierten Dialog mit der Bauindustrie, um die Herausforderungen im Hoch- und Verkehrswegebau partnerschaftlich anzugehen. Unsere Unternehmen stehen mit ihrem gesamten Know-how dafür bereit.

Arbeiten Sie im Unternehmen gern mit Leinemann Partner?

In unserem Unternehmen haben wir eine eigene Dienstleistungsabteilung mit einem kompetenten Team aus Contract-Managern und Juristen. Viele streitige Themen werden dementsprechend hausintern bearbeitet. Im Interesse aller am Bau beteiligten Parteien können langwierige gerichtliche Auseinandersetzungen häufig vermieden werden. Natürlich bedienen wir uns darüber hinaus auch der Hilfe von Anwaltskanzleien. Im Bereich Bau- und Vergaberecht schätzen wir Leinemann Partner Rechtsanwälte als kompetente Kanzlei, die uns schon in vielen hochkomplexen Verfahren begleitet hat.

A1-Rheinbrücke

Der Brückenbau über den Rhein bei Leverkusen

Es ist ein nicht untypisches Problem auf unseren Verkehrswegen: Die Rheinbrücke bei Leverkusen wurde in den sechziger Jahren für 40.000 Fahrzeuge konzipiert, heute fahren im Schnitt 120.000 Fahrzeuge pro Tag über die Brücke. Diese Überbeanspruchung hält auf die Dauer kein Bauwerk aus. In Nordrhein-Westfalen wurde schon seit Jahren über die Notwendigkeit einer neuen Brücke diskutiert und an dem Neubau geplant. Wie so oft bei Projekten dieser Art, so wurde auch hier die Planfeststellung angefochten. Im Oktober 2017 gab das Bundesverwaltungsgericht jedoch den Bau frei; wenige Wochen später erteilte der Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen den Auftrag für den Brückenneubau und Abriß der alten Brücke an die Porr Deutschland GmbH als Generalunternehmer.

Die neue Brücke ist das aktuell größte Brückenbauprojekt in Deutschland und wird mit 8 Fahrspuren über den Rhein führen. Der erste Teil des Neubaus entsteht nördlich direkt neben der bestehenden Brücke. Nach Fertigstellung Ende 2020 wird dann der Verkehr über die erste Hälfte des Neubaus fließen, dann endlich auch wieder Lkw-Verkehr.



Prof. Dr. Ralf Leinemann, Partner am Standort Berlin und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie Vergaberecht

Im Anschluss wird die alte Rheinbrücke abgerissen. An deren Stelle wird der zweite Brückenteil gebaut. Auf diese Weise wird der Verkehrsfluss während der gesamten Bauzeit sichergestellt. Die Fertigstellung des zweiten Brückenteils ist für Ende 2024 angesetzt, sodass eine Rekordbauzeit von nur sechs Jahren erreicht wird.

Die Porr Deutschland GmbH mandatierte in Anbetracht der Größe und Komplexität des Projekts von Anfang an Leinemann Partner Rechtsanwälte mit der baubegleitenden Beratung. Die Bau-Projektleitung wird vor Ort durch den Kölner Partner Dr. Oliver Homann begleitet, der von Dr. Martin Bündenbender und Malte Offermann unterstützt wird. ■■■■■



Die Leverkusener Brücke wird bald achtspurig über den Rhein führen.

Hamburger Spielbudenplatz

Wie soll sich ein Spanier oder Italiener hier auf dem Kiez zurechtfinden?

Bastian Haverland ist bei Leinemann Partner ein alter Hase im Vergaberecht. Seine Expertise reicht vom Baugeschäft und dem Gesundheitswesen über die IT-Branche bis hin zu Transportdienstleistungen und Vergaben im sozialen Bereich. Doch die Konzessionsvergabe des Hamburger Spielbudenplatzes war auch für ihn juristisches Neuland.

Interview Marcus Creutz**LP-MAGAZIN: Herr Haverland, worum ging es bei der Konzessionsvergabe am Spielbudenplatz in Hamburg?**

Bastian Haverland: Der Spielbudenplatz in St. Pauli ist direkt neben der Reeperbahn gelegen. Der Platz zieht mit Veranstaltungen wie NDR Grand Prix Party, St. Pauli Nachtmarkt, Street Food Session, Food Truck Festivals, Floh- und Designmärkten, EM- und WM-Fußballübertragungen sowie Livemusik jährlich Hunderttausende Besucher an. Da der Vertrag zwischen der Stadt Hamburg und der Spielbudenplatz-Betreiberge-

sellschaft auslief, musste die Stadt die Nutzung und den Betrieb des Platzes neu ausschreiben.

Was war das Besondere an der Ausschreibung?

Die Vergabe erfolgte nach der seit 2016 geltenden Konzessionsverordnung. Das war die erste Ausschreibung dieser Art in Hamburg. Normalerweise ist die öffentliche Hand an Ausschreibungsrecht gebunden, wenn sie mit Steuergeldern eine Leistung als öffentlichen Auftrag bezahlen möchte. Beim Spielbudenplatz ist die Besonderheit, dass die Stadt für den Betrieb keinen Euro bezahlt. Deswegen ist es eine Konzession, denn hier wird einem Dritten (nur) das Recht zur Nutzung eingeräumt. Das Betriebsrisiko liegt bei diesem Auftragnehmer. Ab einem Wert von 5,548 Mio. Euro netto müssen Konzessionen europaweit ausgeschrieben werden. Und hier ist der Wert der Konzession weitaus höher, nämlich rund 26 Mio. Euro – auf sechs Jahre Laufzeit gerechnet.

Was mussten denn potenzielle Bewerber alles nachweisen?

Neben den üblichen Bewerbungsunterlagen mussten die Bewerber ein Gastronomie-, Logistik- und Kommunikationskonzept vorlegen, die jeweils mit 20 Prozent bewertet wurden. 40 Prozent entfielen auf das Zuschlagskriterium der Veranstaltungsplanung.

Am Ende machte dann der bisherige Betreiber das Rennen. Warum?

Abgesehen davon, dass die Stadt Hamburg mit dem bisherigen Betreiber zufrieden war und ihre Wünsche und Ziele in den neuen Betreibervertrag voll einbringen konnte, hatte er gegenüber Konkurrenten vor allem auch ein besseres Gastronomie- und Logistikkonzept. Letztendlich wurden die eingegangenen Konzepte nach einer zuvor veröffentlichten Zuschlagsmatrix von einem Gremium bewertet. Der Mitbieter lag in den Bereichen Nachhaltigkeit, Logistik/Lagerung, Umgang mit Konflikten sowie Nutzung der Bühne nicht vor dem bisherigen Betreiber. Ein Neuankömmling am Markt hätte sicherlich die schwierige Aufgabe gehabt, bestimmte Strukturen auch erst aufbauen zu müssen. Im



Bastian Haverland,
Partner am Standort
Hamburg und Fachanwalt
für Vergaberecht



Der ca. 6.100 m² große Spielbudenplatz ist mit einer fahrbaren Bühne sowie zwei Kiosken bebaut und zieht jährlich Hunderttausende Besucher an.

Rahmen der Vergabekonzeption war es daher eine Herausforderung, anderen Bietern eine gleichberechtigte Chance zu ermöglichen.

Warum hat sich eigentlich aus den europäischen Nachbarländern niemand beworben, obwohl doch europaweit ausgeschrieben wurde?

Da es sich um eine der ersten Ausschreibungen dieser Art gehandelt hat, haben das andere Player im EU-Ausland gar nicht richtig wahrgenommen. Ich glaube aber auch, dass diese Ausschreibung doch sehr regional geprägt ist. Wie soll sich ein Spanier oder Italiener hier auf dem Kiez zurechtfinden? Anders gesagt: Es kann eigentlich nur jemand Bieter sein, der sich hier in der Szene auskennt, der die Verbindungen hat, der weiß, wie die Anlieger in der Gegend ticken.

Aus der Halb- und Unterwelt hat sich auch niemand beworben?

Nein (Haverland lacht), die entsprechenden Leute hätten auch keine Chance auf den Zuschlag gehabt. Der Spielbudenplatz ist eines der wichtigsten Aushängeschilder der Stadt Hamburg. Es handelt sich ja nicht um eine kleine Eckboxerkneipe. Deshalb war die Stadt auch sehr darauf be-

dacht, dass die Konzessionsvergabe transparent ablief.

Welche Kardinalfehler machen Bieter immer wieder?

Bieter machen immer wieder den Fehler, dass sie zu wenig auf die Vorgaben des Auftraggebers eingehen, obwohl die in den Vergabeunterlagen drinstehen. Der Bieter muss das Angebot Schritt für Schritt abarbeiten und zu den einzelnen Punkten der Zuschlagsmatrix Ausführungen machen, um dort möglichst viele Punkte zu bekommen. Nur wenige Bieter nehmen das so richtig auf. Die schauen einfach in ihre Schublade, entdecken da eine Werbroschüre und geben die ab. Da muss man als Auftraggeber sagen: Nein, wir wollen genau wissen, wie du das hier bei uns konkret bei dem Projekt machst. Nur das können wir bewerten.

Welche weiteren Fehler fallen Ihnen auf?

Dass Bieter zu spät Fragen stellen. Die Teilnahme an der Vergabe zum Betrieb des Spielbudenplatzes war von den einzureichenden Unterlagen her sehr aufwendig. Was mich gewundert hat: Wir hatten fast überhaupt keine inhaltlichen Rückfragen – etwa danach, welche Gremien die Bieter überzeu-

gen müssen oder etwaige Zielvorstellungen der Stadt Hamburg.

Setzt sich mittlerweile die Qualität durch, oder ist nach wie vor der Preis ausschlaggebend?

Das ist nach wie vor problematisch. Denn die Vorschriften sind zwar so, dass man mehr auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt. Aber der eigentliche Ausschreibungsprozess erfolgt dann doch wieder maßgeblich nach dem Preiskriterium. Das liegt auch an den haushaltsrechtlichen Vorgaben: Das Geld muss noch im laufenden Haushaltsjahr ausgegeben werden. Und dann neigt man dazu, schnell das Einfache zu wählen, statt sich durch zeitaufwendige Wertungskriterien zu quälen. Der Aufbau einer transparenten Zuschlagsmatrix mit Qualitätskriterien – und nicht nur dem Preis – ist ungleich schwieriger.

Räumen die Gesetze den Behörden Ermessen ein, weil man die Qualität nicht verpflichtend einfordert?

Ja, das ist so. Qualität und Nachhaltigkeit sind in den derzeitigen Vorschriften immer noch eher ein Appell, Merkmale der Leistungsbeschreibung »können« Aspekte der Qualität und umweltbezogene Kriterien betreffen. Und man »soll« den Lebenszyklus bewerten und dessen Kosten. Aber das ist jeweils nicht verpflichtend.

Und der Umweltschutz?

Umweltschutz ist wichtig, auch in Hamburg ist das ein Punkt. Im Hamburger Vergabegesetz steht, dass etwa bei Lieferleistungen umweltschonende Materialien zum Einsatz kommen sollen oder Transportleistungen energieeffizient und schadstoffarm zu erbringen sind. Aber es ist nicht so, dass das von vorneherein immer vorgegeben werden darf und muss. Denn die Einschränkung ergibt sich ja zwingend auch aus dem zur Verfügung stehenden Budget. Es bringt also nichts, für den Schulneubau die höchste Energieeffizienzklasse auszuschreiben, wenn das nicht bezahlbar ist. Deshalb werden solche Vorgaben im jeweiligen Einzelfall nach Haushalts- und Budgetlage in der Leistungsbeschreibung klar festgelegt. ■■■■■

Sirius Real Estate

Beratung bei Immobilientransaktionen am Standort in Berlin



Die Sirius Real Estate Ltd. ist ein in Johannesburg und London börsennotiertes Unternehmen und einer der führenden Entwickler und Betreiber von Business Parks in Deutschland.

» Am Anfang ist es immer ein Berg von Unterlagen, und alles muss gesichtet werden.«, sagt Michael Göger, Rechtsanwalt und Partner bei Leinemann Partner am Standort Berlin. Startschuss zur Due Diligence ist die Freischaltung des Datenraums. Dann geht es los: Göger und sein Team arbeiten sich durch Hunderte eingescannte Dokumente und quer durch etliche Rechtsdisziplinen und Fachrichtungen hindurch. Die wichtigen Informationen müssen herausgefiltert und bewertet werden - alles immer unter enormen Zeitdruck. Häufig braucht der Mandant schon nach wenigen Tagen eine erste Analyse. Denn: Der Markt wartet nicht. Das Investoreninteresse am Erwerb von Immobilien ist enorm. Niedrige Zinsen, hohe Liquidität und ein knappes Angebot bestimmen das Geschehen. Deutschland bleibt ein äußerst attraktiver Markt, vor allem im europäischen Vergleich. Und in diesem Marktumfeld muss ein Käufer schnell handeln. Wer zu lange überlegt, hat das Nachsehen. Dann schlägt ein anderer zu und bekommt das Objekt.

Dabei ist keine Transaktion wie die vorherige, jede Transaktion ist anders. Seit mehr als 15 Jahren unterstützt Herr Göger seine Mandanten bei Immobilientransaktionen. Er hat bei zahlreichen An- und Verkäufen von Wohn- und Gewerbeportfolien, Hotels, Shopping- und Fachmarkt-Centern mitgewirkt, bis hin in den hohen dreistelligen Millionenbereich. Share Deals sind ihm genauso vertraut wie Asset Deals. Manchmal finden die Verhandlungen auf Deutsch statt, manchmal auf Englisch. Größere Transaktionen werden oft in Zusammenarbeit mit Anwälten anderer Leinemann-Stand-

orte abgewickelt, wie etwa mit Herrn Rechtsanwalt Ulrich Neumann vom Kölner Büro, der ebenfalls ein erfahrener Immobilienanwalt ist. Bei internationalen Mandaten unterstützt regelmäßig Frau Rechtsanwältin Shushanik Roecker, die nicht nur Englisch, sondern auch Russisch fließend spricht.

Doch trotz aller Unterschiede bei den Investitionsobjekten und den Ankaufsprozessen, sagt Göger, bleibe eine Sache immer gleich: »Ich muss genau verstehen, wie die Menschen, die ich berate, ticken. Was sind deren Ziele und Erwartungen: Was wollen sie für das Unternehmen, das sie vertreten, aber auch für sich selbst? Was wollen sie von der Transaktion und von mir. In Kaufvertragsverhandlungen muss man sich verstehen, auch ohne die eigenen Positionen offenzulegen und Dinge vor dem Gegner zu kommunizieren. Sitzen die Parteien vor dem Notar, werden Entscheidungen oft in Sekunden getroffen, und da darf man nicht falsch liegen.« Aber damit nicht genug. Noch eine andere Sache ist entscheidend, sagt Göger: »Ich muss auch verstehen, was dem Gegner wichtig ist. Ich muss bereit sein, dem Gegner zuzuhören und mich auch in seine Situation hineinzudenken. Nur dann habe ich überhaupt die Chance, Lösungen zu finden und Gegensätze zu überwinden. Zwar bleiben Konflikte nicht aus. Wer den Erfolg will, braucht am Ende aber immer eine Vereinbarung, und die gibt es nur, wenn beide Parteien mitmachen.«

In den vergangenen Monaten beriet Herr Göger die Sirius Real Estate Limited beim Ankauf mehrerer Gewerbeparks in Frankfurt am Main und Hamburg sowie zuletzt eines Portfolios von Bürokomplexen in Neuss und Neu-Isenburg. Das Portfolio Neuss/ Neu-Isenburg bestand dabei aus drei Bürogebäuden mit insgesamt mehr als 26.000 m² Mietfläche und mehr als 450 Pkw-Stellplätzen. Gegenstand des Kaufvertrages waren dabei auch umfangreiche Renovierungs- und Moder-

nisierungsverpflichtungen des Verkäufers. Auf Seiten von Sirius waren Herr Tobias Schorstädt, Head of Acquisitions, und Herr Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) Daniel Iranyi, Head of Legal (Transactions), für den Ankauf verantwortlich. Herr Iranyi über Herrn Göger: »Der Kollege Göger ist Profi auf seinem Gebiet. Das merkt man von der ersten Sekunde. Wir waren mit der Beratung sehr zufrieden.«



Michael Göger, Rechtsanwalt und Partner am Standort Berlin

Solidbox GmbH

Livin' in a Box

Leinemann Partner steht für Innovation. Wir freuen uns daher immer besonders, wenn unsere Mandanten neue und innovative Ideen gemeinsam mit uns umsetzen. Ein solches Projekt begegnete uns bei der Beratung des auf Modularbauten spezialisierten Unternehmens Solidbox GmbH aus Heek (NRW). Mit deren neuem Konzept zum effizienten modularen Bauen kann ein wichtiger Beitrag zur Behebung der Wohnraumknappheit geleistet werden. Vom Düsseldorfer Standort aus begleitet Leinemann Partner unter der Federführung des Partners RA Henrik M. Nonhoff das Unternehmen von seiner Gründung bis hin zur Etablierung am Markt.

Die Grundidee von Solidbox: Das Unternehmen fertigt im Werk vollständig eingerichtete Wohncontainer, die als »Boxen« sowohl eigenständige Wohneinheiten bilden, aber auch als Bestandteile größerer Wohn- oder Nutzflächen in Kombination mit weiteren Boxen eingesetzt werden können. Im Wege des modularen Konzepts können diese »Boxen« beliebig übereinander und/oder nebeneinander aufgestellt werden. Auf diese Weise kann man ganze Gebäudekomplexe entstehen lassen. Der Clou: Die Boxen bleiben auch nach ihrer Aufstellung noch mobil und können später leicht wieder aus der festen Verbindung gelöst und an anderer Stelle erneut aufgebaut werden.

Mit dieser Idee zielte der langjährig im Betonfertigteilmarkt tätige Geschäftsführer der Solidbox GmbH, Hermann Stegink, ursprünglich auf den aufkommenden Bedarf an Flüchtlingsunterkünften. Mit den Solid.boxen konnte Stegink schnell günstigen und temporären Wohnraum unter Beachtung eines soliden Qualitätsstandards schaffen. Über diese Anfänge ist Solidbox mittlerweile jedoch weit hinaus. Inzwischen werden aus den Solid.boxen ganze Gebäudekomplexe - vom preislich günstigen Wohnungsbau über Studentenwohnheime und Pflegeeinrichtungen bis hin zur Designervilla - errichtet, die weder optisch noch technisch etwas mit einfachen Wohncontainern gemein haben. Mit etwas Gestaltungsfantasie entstehen unter Anwendung dieses Systems Gebäude, die nichts mit billig und einfalllos aussehenden Provisorien gemein haben, sondern als architektonisch wertige Gebäude wahrgenommen werden. Mittlerweile hat sich Solidbox mit seinem System als echte Alternative im Hochbau etabliert. Von besonderem Reiz für die Bauherren ist natürlich auch der Umstand, dass durch die Vormontage im Werk die Bauzeit vor Ort um 80 Prozent reduziert werden kann.

Rechtsanwalt Henrik Nonhoff hat mit seinem Düsseldorfer Team bei diesem Projekt die umfassende rechtliche Starthilfe geleistet. Dabei ist man im Sinne einer »Full-Service-Beratung« weit über die Leinemann-Kernkompetenz



Aus den Solid.boxen werden ganze Gebäudekomplexe errichtet, die architektonisch hochwertig wirken.



Henrik M. Nonhoff,
Partner am Standort
Düsseldorf und Fachanwalt
für Bau- und Architekten-
recht

des Bauvertragsrechts hinausgegangen. Neben der Konzeption und Ausarbeitung des gesamten notwendigen Vertragswerks für die Erwerber einerseits und die beteiligten Nachunternehmer andererseits haben Leinemann Partner auch die gesellschaftsrechtlichen sowie wettbewerbs- und urheberrechtlichen Grundlagen des Projekts abgesichert. Gleiches gilt für die markenrechtlichen Belange. Hinzu kamen Themen des öffentlich-rechtlichen Baurechts, etwa hinsichtlich der Genehmigungspflichtigkeit und -fähigkeit der Solid.boxen. Schließlich galt es auch versicherungsrechtliche Fragestellungen zu lösen, insbesondere hinsichtlich der Transportgefahr bei der Anlieferung der vorgefertigten Module zum endgültigen Aufstellungsort.

Auch mithilfe der umfassenden Beratung durch das Leinemann-Team hat sich die Solidbox GmbH inzwischen am Modularbau- und Hochbaumarkt etabliert. Living in a Box ist ein cooles Wohnkonzept und eine erfolgreiche Geschäftsidee geworden.

HTW-Hochhaus Saarbrücken

Prozess um das HTW-Hochhaus in Saarbrücken



Der Innenminister des Saarlands hat die »Nummer eins in Deutschland« engagiert.

Das HTW-Hochhaus (Hochschule für Technik und Wirtschaft) ist in der öffentlichen Wahrnehmung im Saarland der regionale Aufreger, analog dem Berliner Flughafen BER oder Stuttgart 21. Örtliche Medien sprechen vom »Skandalbau der Hochschule für Technik und Wirtschaft«.

Der Umbau des HTW-Hochhauses in Saarbrücken unterscheidet sich allerdings erheblich von solchen Projekten, die sonst als »Musterbeispiele« für gescheiterte Großbauvorhaben in der öffentlichen Diskussion genannt werden. In Saarbrücken sollte das ehemalige Gesundheitsamt im Rahmen eines PPP-Projekts zu einem Gebäude für mehr als 1.000 Sozialwissenschaftler und Architekten der HTW umgebaut werden. Während der Ausführung stellte sich heraus, dass die Auftragnehmer-ARGE ein selbst erstelltes Brandschutz-

konzept umsetzen wollte, das lediglich eine gleichzeitige Anwesenheit von maximal 200 Personen in den Seminarräumen ermöglicht hätte. Bei über 1.000 Studierenden war eine solche Nutzungsbeschränkung für das Saarland als Auftraggeber nicht hinnehmbar. Die notwendige Änderung des Brandschutzkonzeptes führte dazu, dass zwei zusätzliche Treppenhäuser außen an das HTW-Hochhaus angebaut wurden. Hierfür machen die Baufirmen der Auftragnehmer-ARGE Mehrkosten von über zehn Millionen Euro geltend, die das Land zurückweist.

Leinemann Partner Rechtsanwälte wurden vom Saarland nach der Durchführung eines Auswahlverfahrens mit mehreren Anwaltskanzleien mit der Prozessvertretung beauftragt. Die Entscheidung hat der zuständige Innenminister Klaus Bouillon wie folgt begründet: »Mit Leinemann und Partner sind wir auf Augenhöhe mit den Prozessgegnern. Wir haben die Nummer eins in Deutschland engagiert.«

Das für den Prozess zuständige Leinemann-Team aus dem Frankfurter Büro zieht die Parallele zu einem Schildbürgerstreich: ein Instituts-Gebäude mit Räumen für 1.000 Personen, in dem lediglich 200 Personen gleichzeitig in den Seminarräumen anwesend sein dürften? Das wäre einigermaßen kurios.

Die erste mündliche Verhandlung vor dem Landgericht Saarbrücken verlief streitig, aber sachlich und engagiert. Im Anschluss mussten die Anwälte auch im regionalen Fernsehen und Radio Stellungnahmen abgeben. Am Ende sind Rechtsfragen zu entscheiden: War es Vertragsinhalt, dass nur maximal 200 Leute in den Seminarräumen anwesend sein sollten, wie die ARGE meint? Oder sollte nicht doch ein Gebäude für 1.000 Studierende mit entsprechendem Brandschutz hergestellt werden? Anhand der umfangreichen Vertragsunterlagen haben die Frankfurter Leinemann-Anwälte Jarl-Hendrik Kues und Gabriela Böhm das geschuldete Bau-Soll herausgearbeitet und dargelegt, dass von Anfang an ein Instituts-Gebäude beauftragt wurde, welches den erhöhten Anforderungen an den Brandschutz für 1.000 Personen gerecht werden musste.



Jarl-Hendrik Kues,
Partner am Standort
Frankfurt und Fachanwalt
für Bau- und Architekten-
recht sowie Vergaberecht

May Biopower GmbH

Die Saubermänner



Immer übernehmen private Dienstleister die Abfallentsorgung in den Kommunen. Städte und Gemeinden, die sich für diesen Weg entscheiden, müssen aber vor Beauftragung ein öffentliches Vergabeverfahren für solche Dienstleistungen durchführen.

Die private Abfallbranche erholt sich derzeit vom eher schlechten Ruf der vergangenen Jahre. Nicht immer hatten die Verträge mit den Kommunen dazu geführt, dass die öffentlichen Auftraggeber die beste Abfallentsorgung zum niedrigsten Preis erhalten haben. Dass hier eine deutliche Verbesserung eingetreten ist, liegt nicht zuletzt daran, dass die Kommunen durch transparente Vergabeverfahren und eine mittelstandsfreundliche Aufteilung der verschiedenen Entsorgungsleistungen in Teillose (Bio, Papier-Pappe-Kunststoff, Hausmüll etc.) ein wettbewerbles Umfeld geschaffen haben, in dem die »Platzhirsche« nur dann weiterhin erfolgreich agieren können, wenn sie durch konkurrenzfähige Angebote in den Wettbewerb mit Newcomern eintreten und nicht auf ihre vermeintlichen Erbhöfe pochen.

Einer dieser Newcomer ist MAY BIOPOWER GmbH aus Jülich, mitten im Städtedreieck Köln-Aachen-Düsseldorf. Die MAY BIOPOWER GmbH hat neben ihrem Kern-Betätigungsfeld, der Herstellung und dem Vertrieb von Energieholz, auch erfolgreiche Konzepte für die Abfallentsorgung von Kommunen erarbeitet. Bei der Ausschreibung ihrer Heimatstadt Jülich konnte sich MAY BIOPOWER vor Kurzem erfolgreich gegen den bisherigen langjährigen Abfallentsorger durchsetzen.

Das Kölner Büro von Leinemann Partner leistete hier tatkräftige Unterstützung, denn der bisherige Leistungserbringer wollte das Wettbewerbsergebnis nicht akzeptieren und zog vor die Vergabekammer. Als auch dort die Vergabentscheidung zugunsten MAY BIOPOWER bestätigt wurde,



Dr. Oliver Homann,
Partner am Standort
Köln und Fachanwalt
für Vergaberecht

ging es zur zweiten Instanz zum Vergabesenat des OLG Düsseldorf. Auch dort war MAY BIOPOWER mit Leinemann Partner erfolgreich und wird nun für die nächsten acht Jahre eine nachhaltige und umweltgerechte Abfallentsorgung der Stadt Jülich sicherstellen.

Als die Stadt Pulheim, eine Kommune mit 50.000 Einwohnern nördlich von Köln, ebenfalls ihre Abfallentsorgung neu ausschrieb, kam es zu einem Déjà-vu. Auch hier sollte das Angebot von MAY BIOPOWER den Zuschlag erhalten. Erneut griff der vorherige Leistungserbringer, das gleiche Unternehmen wie in Jülich, die Auftragsvergabe vor der Vergabekammer an. Wieder blieb MAY BIOPOWER gemeinsam mit Leinemann Partner vor der Vergabekammer erfolgreich. Getreu dem Grundsatz »Never Change a Winning Team« wird man die Sache auch gemeinsam in der Beschwerdeinstanz vor dem OLG Düsseldorf bestreiten.

Leinemann Partner sind stolz darauf, junge Unternehmen, die sich in ihrer Branche erst einen Namen machen müssen, bei der manchmal tückischen Beteiligung an öffentlichen Ausschreibungen erfolgreich zu begleiten und, wenn es erforderlich sein sollte, deren Interessen gegenüber marktstarken Wettbewerbern zu wahren. Vergaberecht unterstützt so im besten Sinne den Wettbewerb. ■

Von Berlin nach Hamburg



Andreas Rosenauer,
Rechtsanwalt
am Standort
Hamburg

Die Großkanzleien verlangen viel von ihren Anwälten: exzellente juristischen Fähigkeiten, eine schnelle Auffassungsgabe, Verständnis für die relevanten Zusammenhänge und gern auch Flexibilität und internationale Erfahrung.

Im Gegenzug wird, zumindest in der Stellenbeschreibung, mit einer gesunden Work-Life-Balance und der Möglichkeit einer individuellen Karriere- und Lebensplanung geworben. Das hört sich gut an, aber was passiert, wenn sich die Lebensumstände ändern und es den Mitarbeiter/die Mitarbeiterin in eine andere Stadt zieht? Die wenigsten Arbeitgeber zeigen sich von solch einer Idee begeistert, ist doch die ungeplante Umsetzung eines Mitarbeiters mit Kosten, Mühen und Aufwand verbunden - anders bei Leinemann Partner.

Die Sozietät ermöglichte mir meinen Berufseinstieg in das Bau- und Vergaberecht im Berliner Stammsitz im Dezernat von Prof. Dr. Marc Oliver Hilgers. Ich wurde in die selbständige Bearbeitung von Mandaten, z. B. in Infrastrukturprojekten eingebunden und konnte schnell umfangreiche Erfahrungen im »wahren« Anwaltsleben sammeln. Erleichtert hat mir den Berufseinstieg die Kanzlei-Philosophie, durch welche es mir möglich war, auf das umfangreiche Wissen erfahrener Kolleginnen und Kollegen zurückzugreifen.

Ein herausfordernder Job ist jedoch nicht alles im Leben, und so kam es, dass es mich nach einiger Zeit aus persönlichen Gründen in meine alte Heimatstadt Hamburg zog. Auch hier unterhält Leinemann einen Standort.

Nach kurzer Beratung wurde mir ein Angebot zum Verbleib in der Kanzlei in der Hansestadt gemacht. Mögen die Standorte von ihrer Größe nicht zu vergleichen sein - in Sachen Erfahrung und Hilfsbereitschaft der Kolleginnen und Kollegen, in den Herausforderungen und der Attraktivität ihrer Mandate stehen sie sich in nichts nach. Waren es in Berlin oft Infrastrukturprojekte, so sind es hier in Hamburg spannende Projekte in der Hafen City. Letztlich ein einfacher Wechsel und eine Situation, von der beide Seiten profitieren.

Neu bei Leinemann Partner



Rechtsanwalt
Thomas Bonse
verstärkt den Berliner
Standort.



Gabriela Böhm
arbeitet als Rechts-
anwältin am Frankfurter
Standort.



Simon Gesing
ist als Rechtsanwalt
am Berliner Standort
tätig.



Rechtsanwältin
Laura Luidl ist am
Münchener Standort
tätig.



Franziska Pina Heimann
ist als Rechtsanwältin in
Frankfurt tätig.



Rechtsanwältin
Jasmin Petersen ist am
Hamburger Standort
tätig.



Felix Thomas
arbeitet als Rechts-
anwalt am Frankfurter
Standort.

Neue Partner in Köln und Berlin

Zum 1. Januar 2018 sind Dr. Oliver Homann am Kölner Standort und Michael Göger am Berliner Standort zu Partnern ernannt worden.

Dr. Oliver Homann ist seit vielen Jahren vom Kölner Büro aus im Vergabe- und Baurecht tätig und hat eine Vielzahl von namhaften Beschaffungsverfahren vor allem im Bau-, IT- und Dienstleistungsbereich betreut. Ferner ist er

mit seinem Team für eine Reihe von Bauprojekten auch in der begleitenden Beratung tätig. Der Berliner Rechtsanwalt Michael Göger hat seinen langjährigen Schwerpunkt im Immobilienrecht und berät nationale und internationale Mandanten bei Immobilientransaktionen, einschließlich der damit verbundenen Due-Diligence-Prozesse und Finanzierungen.



Dr. Oliver Homann



Michael Göger

Leinemann Partner: einer der Top-Arbeitgeber in Deutschland



Der Arbeitsmarkt für Juristen ist schwer zu überschauen. Seit einigen Jahren listet die Zeitschrift AZUR, die sich an Juristinnen und Juristen in der Ausbildung wendet, jährlich die besten 100 juristischen Arbeitgeber Deutschlands. Dabei werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über ihr Unternehmen und die Wettbewerber befragt, wobei nicht nur Rechtsanwaltskanzleien, sondern auch große Unternehmen und Wirtschaftsprüfer einbezogen sind.

In dem Sonderheft AZUR TOP 100, das im März 2018 erschien, werden Leinemann Partner Rechtsanwälte zu den

besten 100 juristischen Arbeitgebern Deutschlands gezählt (Platz 89, um genau zu sein). Besonders hoch fällt dabei die Mitarbeiterzufriedenheit aus, die mit 85 von 100 Punkten von kaum einem anderen Arbeitgeber übertroffen wird. Auch der Image-Wert des Unternehmens ist sehr hoch.

Im selben Heft wird auch noch das Rechtsgebiet Vergaberecht separat beleuchtet. Dass Leinemann Partner hier unter den Top-10-Kanzleien sind, ist fast selbstverständlich. Besonders wird noch hervorgehoben, dass die Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte bei Leinemann Partner mit dem Betriebsklima und der Work-Life-Balance besonders zufrieden sind.

Social Events



Anfang März besuchte eine Gruppe von Schülern des **Robert-Havermann-Gymnasiums** aus Berlin Leinemann, um sich über den Beruf der Rechtsanwältin und Notarin zu informieren.



Karneval bei **Leinemann** in Köln und Düsseldorf



Ralf Walla und **Frank J. Weuthen** (Leiter IT und Kanzleimanager bei Leinemann) bei der Spendenübergabe von Notebooks an **Achim Karatas** von der Quinoa-Schule (v. r. n. l.).

Neues Baurecht - neue Publikationen

Das neue Bauvertragsrecht bringt neue Grundsätze, neue Verfahren, neue Regeln und neue Verträge mit sich. Fast alles wird anders. Leinemann Partner als Deutschlands füh-

rende Kanzlei im Bau- und Vergaberecht haben deswegen auch zu diesem hochaktuellen Thema einige neue Publikationen veröffentlicht, die wir Ihnen hier kurz vorstellen.

Baurecht 2018 - aktuelle Vorschriftensammlung



Leinemann Partner veröffentlichen regelmäßig eine Sammlung der aktuellen Vorschriften im Baurecht. Baurecht 2018 wurde vor allem durch das neue BGB-Bauvertragsrecht erforderlich, das für alle ab diesem Datum geschlossenen Bauverträge gilt und eine erhebliche Zäsur darstellt. Wir haben die alten Vorschriften (gelten für Verträge, die vor dem 1.1.2018 geschlossen wurden) und die Neuregelungen in unterschiedlichen Farben abgedruckt. So kann man die für den jeweiligen Vertrag geltenden Vorschriften des BGB leicht auseinanderhalten. Dieses Buch ist nicht im Buchhandel, sondern über unsere Website zum Preis von 10 Euro erhältlich.

Leinemann/Maibaum: Die VOB, das BGB-Bauvertragsrecht 2018 und das neue Vergaberecht



Die im Januar 2018 erschienene 10. Auflage dieses bewährten Standardwerks legt einen besonderen Schwerpunkt auf das neue BGB-Bauvertragsrecht und enthält dazu einen ausführlichen Erläuterungsteil. Wie gewohnt, wird auch das Bauvergaberecht mit den bereits seit April 2016 geltenden Neuerungen erläutert. Trotz des im Umfang erhöhten Erläuterungsteils zum neuen BGB-Bauvertragsrecht bleibt das Buch in der kompakte Wegweiser durch die Vorschriften zur Handhabung von Bauverträgen und zur Ausschreibung und Vergabe von Bauleistungen. Das Buch umfasst rund 520 Seiten und ist zum Preis von 39,80 Euro beim Bundesanzeiger-Verlag online und in Fachbuchhandlungen erhältlich.

Leinemann/Kues: Das neue Bauvertragsrecht - Kommentar



Die Praxis des neuen Bauvertragsrechts lässt erhebliche Unsicherheiten bei der Frage der Anordnung von Leistungsänderungen erwarten, ebenso hinsichtlich der Vergütung solcher vertraglicher Modifikationen. Bau-Anwälte werden sich künftig verstärkt vor Gericht sehen. Dafür bedarf es einer sicheren Orientierung - dieser Kommentar bietet sie. Im Kommentar werden zu jeder Vorschrift des neuen BGB-Bauvertragsrechts auch die Bezüge zur VOB/B dargestellt. Die im Bauvertragsrecht wichtige Thematik der möglichen Unwirksamkeit von Vertragsklauseln als AGB wird bei jeder Vorschrift gesondert erläutert. Auch die kaufrechtliche Mängelhaftung wird erläutert.

Die Herausgeber des Kommentars, Prof. Dr. Ralf Leinemann und Jarl-Hendrik Kues, gehören seit vielen Jahren zu den führenden Experten im Bauvertragsrecht. Auch alle Mitautorinnen und -autoren sind ausgewiesene, langjährige Spezialisten, Fachanwälte/innen für Bau- und Architektenrecht, oder im Baurecht spezialisierte Richter. Das Buch umfasst rund 750 Seiten und ist zum Preis von 109 Euro beim Beck-Verlag online und in Fachbuchhandlungen erhältlich.

Seminarreihe zum neuen Bauvertragsrecht

Das »Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung« trat am 1.1.2018 in Kraft und hat erhebliche Auswirkungen auf die Praxis aller Baubeteiligten. Damit Sie sich auf die geänderten Anforderungen vorbereiten können, bieten Leinemann Partner erneut eine Seminarreihe »Das neue Bauvertragsrecht« an. Im Frühjahr offerieren wir Seminare in Berlin und Hamburg (19.04.), in München am 07.05., in Düsseldorf am 15.05. sowie in Frankfurt am 05.06. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Website.

Neue Förderprojekte der Leinemann-Stiftung

Baurechtlicher Forschungspreis des Deutschen Baugerichtstags e.V.

Zur Förderung der Zusammenarbeit von Praxis und Wissenschaft vergibt der Deutsche Baugerichtstag e.V. im Abstand von zwei Jahren den Baurechtlichen Forschungspreis des Deutschen Baugerichtstags. Die Preisvergabe wird von der Leinemann-Stiftung für Bildung und Kunst seit vielen Jahren finanziell unterstützt. Verbunden ist der Preis mit einem Preisgeld von 5.000 Euro. So wird ein Beitrag dazu geleistet, das Bau- und Vergaberecht stärker in den Blickpunkt der Wissenschaft zu rücken. Eine Auswahljury zeichnet herausragende universitäre Leistungen, insbesondere Dissertationen, im Bau- und Vergaberecht sowie Bauprozessrecht aus. Die aktuelle Preisverleihung fand Anfang Mai 2018 in Hamm statt.

LEINEMANN-STIFTUNG
FÜR BILDUNG UND KUNST



Bibliothek für Gesellschaftsdesign

(HFBK) Die ursprüngliche Überlegung der von Friedrich von Borries an der Hochschule für bildende Künste (HFBK) Hamburg initiierten Bibliothek für Gesellschaftsdesign war, den Studierenden des Fachs Kunst nahezu legen, sich während ihres Studiums jeden Monat mit einem Buch auseinanderzusetzen. Durch den Diskurs über thematisch relevante Bücher konfrontiert die Bibliothek für Gesellschaftsdesign den Bereich des Designs mit seiner gesellschaftlichen Verantwortung und gibt zugleich Anregungen für die Entwicklung neuer Methoden. Als temporär installierte mobile Institution soll die Bibliothek an verschiedenen Orten und in unterschiedlichen Kontexten auftauchen: Im MAK in Wien wurde sie 2017 das erste Mal präsentiert, im Herbst 2017 fand die Veranstaltung in Hamburg statt, am 9. März 2018 war sie zu Gast beim Merve Verlag in Leipzig. Weitere Termine mit Buchbesprechungen und Diskussionsrunden werden folgen. Die Umsetzung der Bibliothek, einschließlich der dafür von Studenten gebauten Möbel, wird durch die Leinemann-Stiftung für Bildung und Kunst ermöglicht.

Forschungsvorhaben zu Baukosten an der HafenCity Universität Hamburg

Die Leinemann-Stiftung unterstützt an der HafenCity Universität Hamburg ein Dissertationsprojekt von Tim Hansen, welches sich mit der Entwicklung eines »Benchmarksystems zur Kostenanalyse für Wohnbauten in Deutschland« beschäftigt. Bei der Betrachtung der Wirtschaftlichkeit nehmen Baukosten in der Projektentwicklung eine zentrale Rolle auf der Seite der Kosten ein. Die Herleitung der prognostizierten Baukosten erfolgt in den meisten Fällen aufgrund von Erfahrungswerten. Da Baukosten oft nicht preisgegeben werden, herrscht bei deren Erfassung und Verfügbarkeit ein Defizit. Um für die Projektentwicklung belastbare Zahlen zur Bewertung, zur Kostenschätzung und zum Kostencontrolling zu entwickeln, sollen Projekte im Rahmen der Dissertation erfasst und systematisch ausgewertet werden, um so das Risiko der Baukostenprognose zu senken und Entscheidungsprozesse zu verkürzen und nachvollziehbar zu machen.

