

1 GRUNDLAGEN

1.1 Rechtsgrundlagen

HOAI

- Reine Honorarordnung
- Regelt nicht den Leistungsumfang an sich

VOB/B

- Regelt die Rechtsbeziehung zwischen AG und AN
- Muss als Vertragsgrundlage vereinbart werden
- Allgemeine Geschäftsbedingungen, nicht Vertrag oder VO

GWB

- Nichtigkeit von Vereinbarungen bei Missbrauch von Nachfragemacht, § 19 GWB

StGB

- Unwirksamkeit einzelner Regelungen bei wettbewerbsbeschränkender Absprache bei Ausschreibung § 298 StGB
- Bestechung und Bestechlichkeit § 299 StGB

1.2 Parteien des Bauvertrages

1.2.1 Auftraggeber

Bauherr

- Herr und Initiator des gesamten Bauvorhabens, Hauptverantwortlicher - insbesondere gegenüber der Bauaufsichtsbehörde
- der einzige, der Aufträge erteilt, aber niemals Aufträge entgegen nimmt
- Eigentümer des zu bebauenden Grundstücks oder vom Eigentümer ermächtigt (z. B. Erbbaurecht)

Architekt:

- planend und bauleitend
- Werkvertrag mit Bauherr, HOAI

Sonderfachmänner:

- Fachplaner (Klimatechnik, Brandschutz, ...)
- Bauüberwacher
- Baubetreuer
- Projektsteuerer

1.2.2 Auftragnehmer

- Werkvertrag §631 BGB zwischen Bauherr und Hauptunternehmer – keine Verträge vom Bauherr mit Nachunternehmer und Lieferanten

Generalunternehmer (GU):

- vollständige schlüsselfertige Erbringung der Bauleistung für alle Gewerke und Teile der Planungsunterlagen

Generalübernehmer (GÜ):

- führt keine Bauleistungen selbst aus
- als Koordinator AN für Bauherr und AG für Nach- oder Subnehmer

ARGE:

- vertraglicher Zusammenschluss mehrerer BU
- Vorteile: Insolvenz (eines Partners), vermindertes Risiko für AN, mehr Know-how

Sonderform: Bauträger als Investor

1.3 Zustandekommen des Bauvertrages

- Werkvertrag §631 BGB → Art und Umfang der Leistung und der Vergütung
- mit:
 - Leistungsbeschreibung, -verzeichnis
 - Besondere Vertragsbedingungen (VB)
 - Zusätzliche VB
 - Zusätzliche Technische VB
 - Allgemeine Technische VB, ZTV
- Grundsatz der Vertragsfreiheit (Privatautonomie), Einschränkungen durch:
 - BGB
 - StGB
 - GWB
- auch mündlich wirksam, zu Beweis Zwecken: Schriftform
- Zustandekommen: Ausschreibung / Aufforderung zur Angebotsabgabe – Angebot durch AN – Verhandlungen – Annahme durch AG (Auftrag, Zuschlag) – Vertrag

Grenzen der Vertragsfreiheit:

- gesetzliches Verbot (§134 BGB)
- gute Sitten (§138 BGB)
 - Knebelverträge
 - AN trägt Schlechtwetterrisiko
 - keine Begrenzung der Vertragsstrafe in der Höhe
- Treu und Glauben (§242 BGB)
- Absprachen (§298 BGB)
- Bestechung (§299 BGB)
- marktbeherrschende Stellung (§19 GWB)

Vertretung

- Vertretungsmacht, wenn:
 - Handeln im Namen des Vertretenden erkennbar
 - Vertretungsvollmacht
- ohne Vertretungsmacht und ohne nachträglich Genehmigung:
 - Vertrag unwirksam
 - Schadenersatzpflicht des Vertreters ohne Vertretungsmacht
- Architekten:
 - sollen BU zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten anhalten
 - möglich: Anscheins-/Duldungsvollmacht durch Rechtsschein

wichtig bei Vertragsschluss:

- Eindeutigkeit der Vertragsparteien, insb. der Namen
- wirksame Vertretung der unterzeichnenden Personen, insb. bei Firmengruppen

1.4 Leistungsbeschreibung

= **Leistungsumfang / Bausoll**

- sämtliche Vertragsbestandteile, z.B.:
 - Leistungsverzeichnis
 - Baubeschreibung (verbal)
 - Pläne
 - Vertragsbedingungen und Techn. VB
 - Baugenehmigung
 - Fachgutachten etc.

wichtig:

- eindeutig und erschöpfend
 - schon gegeben wenn Leistung als sinnvolles Ganzes bestimmt oder bestimmbar
 - wenn nicht: AN muss vor Angebotsabgabe aufklären
 - Nachtragsforderungen bei fehlender Erkennbarkeit
- ohne Abwälzung unkalkulierbarer (nicht im Einflussbereich des AN liegender) Risiken
 - z.B. Baugrundrisiko

Arten:

- Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis
- funktionale Leistungsbeschreibung (Leistungsprogramm)

2 §2 VERGÜTUNG

- durch die vereinbarten Preise sind alle Leistungen abgegolten

Einheitspreisvertrag

- Abrechnung nach tatsächlich erbrachter Menge
- Leistung detailliert in Positionen aufgeteilt
- Einzelpreise pro Position
- bei Mengenänderungen / -abweichungen +/- 10% Anpassung der Einzelpreise

Pauschalpreisvertrag

- Detailpauschalpreisvertrag
- Globalpauschalpreisvertrag
- keine Rücksicht auf erbrachte Menge
- bei Mengenänderungen / -abweichungen keine Anpassung der Einzelpreise, außer in erheblichen Fällen (>20% Wegfall der Geschäftsgrundlage)
- bei Widersprüchen:
 - Reihenfolge nach VOB/B §1 (2)
 - speziellere Regelung geht vor

Vergütung zusätzlicher Leistungen:

- auf Basis der Urkalkulation, zumindest Berechnung für Zuschläge (BGK, AGK, W+G)
- möglichst vor Ausführung klären
- kein Einstellungsrecht des AN für Beauftragung der Nachträge

3 §3 AUSFÜHRUNGSUNTERLAGEN

4 §4 AUSFÜHRUNG

4.1 Rechte und Pflichten AG:

- Genehmigung herbeiführen
- allgemeine Ordnung und Koordination auf der Baustelle
- überlassen von Lager und Arbeitsplätzen, Zufahrt, Wasser und Energie
- Recht zu Anordnungen
 - vertragsmäßige Leistungen zu erfüllen
 - vertragswidrige Stoffe zu entfernen
- Zutritt zu Baustelle, Lagerstätten

4.2 Rechte und Pflichten AN:

- Leistungserbringung in eigener Verantwortung und im eigenen Betrieb
 - wenn darauf eingestellt

- außer AG stimmt Nachunternehmereinsatz schriftlich zu
- nach Fristsetzung Kündigung möglich
- Auskunftspflicht
- Ordnung auf seiner Baustelle
- Regeln der Technik einhalten
- Leistungen schützen
- Pflicht zur schriftlichen Bedenkenanmeldung:
 - gegen Art der Ausführung
 - gegen Stoffgüte
 - gegen Leistungen der Vorunternehmer
- Pflicht zur Beseitigung von Ausführungsmängeln
 - unverzüglich
 - nach Fristsetzung und Ablehnungsandrohung: Kündigung möglich
 - SE bei Verschulden des AN für Mängel

Technische Abnahme:

- Beweissicherung, insb. bei Teilen, die späterer Prüfung entzogen
- nicht Rechtsfolgen einer echten Teilabnahme (Gewährleistung, Vergütung)

5 §5 FRISTEN

- verbindliche Vertragsfristen sind nur solche, die im Vertrag als solche gekennzeichnet sind (Bauzeitenplan, mündl. Terminabsprachen nicht)
- Verzug ohne Mahnung bei kalendermäßiger Bestimmung
- Verzug mit Mahnung bei kalendermäßiger Bestimmbarkeit

Arten:

- Beginn
 - Arbeiten auf der Baustellen (Einrichten) oder Beginn der Vorfertigung
 - max 12 Tage nach Aufforderung (BGB: unverzüglich)
- Zwischenfristen (Meilensteine)
 - Einzeltermine für Teilleistungen
- Fertigstellung
 - Abnahmereife (ohne wesentliche Mängel)

6 §6 BEHINDERUNGEN

- anwendbar, wenn VOB/B vereinbart und keine bewusste Veränderung des Bausolls
- schriftliche Anzeige (mit Angabe von Ursache und Auswirkung) oder offenkundig
- AN muss Weiterführung der Arbeiten fördern (unverzügliche Wiederaufnahme wenn möglich) und Nachricht an AG bei Wiederaufnahme

Behinderung:

- nicht vorhersehbare oder erwartbare Umstände, die sich störend auf die Ausführung der Leistung auswirken, d.h. erschwerend, verzögernd oder unmögliche machend

Unterbrechung:

- nur vorübergehender Stillstand
- Behinderung die zu Baustop führt, aber nicht zu Unmöglichkeit der Leistung

Folgen:

- Fristverlängerung:
 - Dauer der Behinderung
 - Zuschlag für Wiederaufnahme der Arbeiten
 - ggf. Berücksichtigung der Verschiebung in ungünstige Jahreszeit

- Teilabrechnung möglich
 - der erbrachten Leistungen
 - Kosten der Vorhaltung
 - prüfbare Schlussrechnung
 - Abnahme nicht erforderlich
- Kündigung:
 - beide können schriftlich kündigen, wenn
 - vollständiger Stillstand, jedoch keine Unmöglichkeit
 - Unterbrechung / Verschiebung dauert länger als 3 Monate (bereits oder sicherlich)
- SE, wenn vorliegen:
 - Pflichtwidriges Verhalten, Verschulden einer Partei (oder Erfüllungsgehilfen, nicht Vorunternehmer)
 - hindernder Umstände
 - kausal entstandener Schaden
 - Behinderungsanzeige (bei SE-Anspruch des AN)

Bauzeitenverlängerung, wenn:

- Behinderungen durch Umstand aus Risikobereich des AG:
 - nicht rechtzeitiges Herbeiführen der Baugenehmigung, Übergeben von Plänen etc.
 - mangelnde Koordination
- Streik oder Aussperrung (auch von Subunternehmen, i.d.R. nicht bei Zulieferern)
- höherer Gewalt, Krieg, etc., wenn objektiv nicht vorhersehbar oder vermeidbar
- jahreszeitenunübliche Witterung (mit der bei Angebotsabgabe nicht zu rechnen war)

Höhe des SE:

- bei AN:
 - Beschleunigungskosten
 - Mehrkosten bei verlängerter Bauzeit
 - Stillstandskosten
 - entgangener Gewinn nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz
- bei AG:
 - Vermögensschäden
 - Hotelkosten
 - Mehrkosten für Architekten- und Ing.leistungen, Gutachterkosten
 - entgangener Gewinn nur bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz

7 §7 VERTEILUNG DER GEFAHR

Leistungsgefahr: muss AN (noch mal) leisten

Vergütungsgefahr: muss AG (schon) zahlen

- mit der Abnahme: Übergang von Leistungs- und Vergütungsgefahr auf AG (§ 644 BGB)
- Zerstörung / Beschädigung der Leistung vor der Abnahme:
 - Verschulden des AN:
 - neu, ohne zusätzliche Vergütung
 - ohne Verschulden des AN:
 - eingebaute Leistungen: Vergütung
 - nicht eingebaute Stoffe, Baustelleneinrichtung etc: keine Vergütung

8 §8 KÜNDIGUNG DES AG

8.1 jederzeit:

- schriftlich

Folgen:

- Vergütung der erbrachten Leistungen nach Vertragspreisen
- Vergütung der nicht erbrachten Leistungen abzüglich der gesparten Aufwendungen
- Baustandfeststellung verlangbar
- Schlussrechnung
- für Beginn der Gewährleistungsfrist: Abnahme

8.2 außerordentlich:Gründe:

- Insolvenzantrag des AN
- wettbewerbsbeschränkende Absprachen
- 3-monatige Unterbrechung
- Mängel trotz Rüge nicht beseitigt
- ungenehmigter Nachunternehmereinsatz
- schuldhaft verzögerte Ausführung der Arbeiten

Voraussetzungen:

- Mahnschreiben mit Nachfrist
- Ankündigung der Auftragsentziehung
- schriftliche Erklärung vor beauftragen von Dritten

Folgen:

- Vergütung der erbrachten Leistungen nach Vertragspreisen
- Gegenrechnung der Mehrkosten der Ersatzmaßnahme (Rechnung max 12 Tage)
- AG darf Geräte und Gerüste des AN benutzen (außer bei insolvenz)

9 §9 (AUßERORDENTLICHE) KÜNDIGUNG DES ANGründe:

- AG verletzt Mitwirkungspflicht
- Zahlungsverzug des AG
- 3-monatige Unterbrechung
- Nichterbringung der gesetzlichen Sicherungspflichten

Voraussetzungen:

- schriftlich, Fristsetzung mit Kündigungsandrohung

Folgen:

- Vergütung der erbrachten Leistungen nach Vertragspreisen
- Abfindung für nicht erbrachte Leistungen

10 §10 HAFTUNG FÜR SCHÄDEN AN DRITTEN**11 §11 VERTRAGSSTRAFE**Funktion:

- Druckfunktion:
 - ordnungsgemäße, fristgerechte Erbringung
- Beweiserleichterung:
 - pauschalierter SE, kein konkreter Nachweis der Höhe des tatsächlichen Schadens nötig
- nicht: zusätzliche Einnahmequelle des AG

bei:

- Verzug, wenn:
 - Fristen wirksam vereinbart
 - schuldhaftes Überschreiten
 - Vertragsstrafen wirksam vereinbart
 - Vorbehalt der Abnahme
- unzulässige Wettbewerbsabreden
- ungenehmigter Nachunternehmereinsatz

Höhen bei Verzug:

- Höhe des Tagessatzes (0,1-0,2% pro Werktag)
- Höhe des Gesamtbetrages (5-10% der Auftragssumme)
- unwirksam:
 - zu hoch
 - keine Deckelung
 - verschuldensunabhängige Klauseln
 - Kumulierung bei Zwischenfristen

12 §12 ABNAHME

- Abnahmepflicht des AG: vertragliche Hauptpflicht
- zu verweigern, bei wesentlichen Mängeln (d.h. vertraglich vorgesehene Nutzung wesentlich eingeschränkt oder unmöglich)

Förmliche Abnahme:

- Voraussetzung:
 - Verlangen (wenn AN verlangt: max 12 Tage, oder andere Vereinbarung)
 - Vereinbarung im Vertrag
 - Fertigstellung der Leistung
- schriftliches Abnahmeprotokoll über Abnahmeergebnis mit Unterzeichnung
- Teilabnahme:
 - meist ausgeschlossen
 - Abnahme in sich abgeschlossener Teile, die zuge dachte Funktion erfüllen
 - Beginn der Gewährleistung

Fiktive Abnahme:

- meist ausgeschlossen
- Voraussetzung:
 - keine Förmliche Abnahme verlangt
 - Abnahme nicht wegen Mängel schon verweigert
 - Fertigstellung der Leistung und Mitteilung der Fertigstellung
- 12 Werk tage nach Mitteilung (Schlussrechnung, Räumungshinweis)
- 6 Werk tage nach Inbenutzungnahme (für Endzweck)
- auch wenn nur einzelne Mängel vorbehalten
- Abnahmewillen nicht entscheidend

Stillschweigende Abnahme:

- durch Inbenutzungnahme und subjektivem Abnahmewillen

Verweigerung der Abnahme:

- wesentlicher Mangel nach Umfang und v.a. Auswirkung auf vorgehende Nutzung
- zugesicherte Eigenschaft fehlt und Gebrauchstauglichkeit erheblich eingeschränkt
- Verstoß gegen die Regeln der Technik
- Vielzahl von Mängeln

Rechtsfolgen:

- Vorleistungspflicht erfüllt
- Verjährungsfrist für Mängel beginnt
- ordentliches Kündigungsrecht des AG endet
- Gefahrübergang, Vergütung
- Beweislast umkehr

Vorbehalte:

- für Mängel
- SE-Ansprüche
- Vertragsstrafen

13 §13 MÄNGELANSPRÜCHE / GEWÄHRLEISTUNG

- Pflicht des AN alle während der Gewährleistungsfrist auftretenden Mängel zu beseitigen (im Ggs. zur Vorleistungspflicht, d.h. Vertragspflicht vor der Abnahme)
- Beweislast: AG
- bei mangelhafter Leistungsbeschreibung: Haftung des AN, außer er hat daraufhin gewiesen
- neu: Minderung möglich wenn Beseitigung unzumutbar
- Haftung für alle Schäden aufgrund eines Mangels (sinnvoll: vertragliche Höchstsumme)
- Rücktritt des AG nicht ausgeschlossen (besser vereinbaren)

3-stufiger Mangelbegriff (Prüfaufbau):

- 1) vertraglich vereinbarte Beschaffenheit (Leistungsbeschreibung, -verzeichnis, Probe
 - 2) für nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung geeignet
 - 3) für gewöhnliche Verwendung geeignet
- außerdem: anerkannte Regeln der Technik

Frist:

- VOB/B: 4 Jahre, bzw. 2 für Anlagen
- BGB: 5 Jahre
- Gewährleistung für gerügte und beseitigte Mängel: 2 Jahre

14 §14 ABRECHNUNG / ZAHLUNG

Arten:

- Abschlagsrechnung
 - Vorlage einer prüfaren Abschlagsrechnung
 - Prüffrist: von 18 Tagen nach Zugang
- Schlussrechnung
 - Abnahme der Leistung und Aufmaß
 - Vorlage einer prüfaren Schlussrechnung
 - Prüffrist: von 2 Monate nach Zugang
- Vorauszahlung
- Teilschlussrechnung

Prüfbarkeit von Rechnungen:

- vertragliche Nebenpflicht des AN
- übersichtlich, Reihenfolge der Positionen und Bezeichnungen aus Vertragsbestandteilen beibehalten
- Nachweise zu Art und Umfang beifügen (Mengenberechnungen, Beläge)

- entsprechend der Fachkunde des AG
- Änderungen und Ergänzungen zum Vertrag sind deutlich zu machen

Zahlungsverzug:

- wenn:
 - Fälligkeit der Forderung
 - angemessene Nachfristsetzung (i.d.R. 1 Woche)
 - Nichtzahlung des unbestrittenen Guthabens
- Folgen:
 - Arbeit einstellen
 - Zinsen (8% über Baseszinssatz)
 - Kündigung nach Nachfristsetzung und Androhung der Kündigung

Ausschlusswirkung der Schlusszahlungserklärung:

- nach Prüfung der Schlusszahlung, Ausschluss von weiteren Zahlungen über bestimmten Betrag hinaus
- AN muss innerhalb von 24 Werktagen Vorbehalt erklären und begründen
- unwirksam wenn VOB/B nicht als ganzes vereinbart, da 3 Jahre Verjährungsfrist für Forderungen nach BGB

Verjährung der Werklohnforderung des AN:

- Frist beginnt mit Ende des Jahres in das Schlusszahlungsfrist fällt
- 3 Jahre (vor 1.1.2002: Regelfrist nach BGB 2 Jahre, Ausnahme: 4 Jahre)

Zahlung an Dritte:

- Bauherr kann direkt an Nachunternehmer zahlen, auch ohne Vertragsverhältnis
- Hauptunternehmer muss nicht zustimmen, wenn Vorraussetzungen erfüllt
- Vorraussetzung:
 - Nachunternehmer erfüllt Verpflichtung des Hauptunternehmers gegenüber Bauherr
 - NU will Arbeit einstellen, weil HU nicht zahlt und hat berechtigte Forderung
 - durch Direktzahlung keine Einstellung
 - HU erkennt Forderungen des NU an (innerhalb einer vom AG gesetzter Frist)
- Folge: Schuldbefreiung HU – NU
- u.U. AGB-widrig

15 §17 SICHERHEITEN

- notwendig: Vereinbarung
- Sicherungszweck: welche Ansprüche?
- ggf. Sicherungsfall: wie kann Sicherheit verwertet werden?
- Sicherungshöhe: wonach wird sich gerichtet?

nach §232 BGB

- Hinterlegung beim Amtsgericht
- Verpfändung von Sachen
- Hypotheken auf Grundstücke (oder Schiffe)
- nachrangig: Bürgschaft

nach §648 BGB: Gesetzliche Sicherung

- wenn AG Grundstückseigentümer
- Anspruchsberechtigt nicht nur BU, sondern auch Architekten
- nicht abdingbar
- Höhe Restvergütung
- Folgen bei Unterlassung
 - Einstellungsrecht
 - nach Fristablauf gekündigt

nach VOB

- alle Arten gleichwertig
- Einbehalt von Zahlungen
 - Abzug von Abschlags- und Schlussrechnung (max.10%, wenn nichts vereinbart)
 - AG muss innerhalb von 18 Tagen auf Sperrkonto einzahlen (AN kann Nachfrist setzen, sonst: Auszahlung)
 - bei Mängeln: 3-5 fache des Wertes
- Hinterlegung
 - Sperrkonto mit gemeinsamer Verfügungsbefugnis
- Bürgschaft
 - Vertragserfüllungsbürgschaft
 - Zweck: Erfüllungsansprüche
 - v.a. Ansprüche nach Kündigung
 - nicht: streitige Nachtragsforderungen des AN, Gewährleistungsansprüche
 - Gewährleistungsbürgschaft
 - Zweck: Mängelansprüche
 - alle Ansprüche aus §13 VOB/B, auch Minderung, SE
 - v.a. Mehrkosten der Ersatzmaßnahme
 - nicht: Erfüllungsansprüche, vorbehaltene Mängelansprüche
- Bürgschaft auf erstes Anfordern
 - garantieähnliche Haftung des Bürgen
 - Voraussetzung: Zahlungsaufforderung (nicht bestehen eines Hauptanspruches)
 - Klärung nach der Auszahlung

16 ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

- AGBs sind gemäß § 305ff BGB
 - für eine Vielzahl von Verträgen
 - min dreimal (auch von Anderen)
 - vorformulierte Vertragsbedingungen
 - bereits vom Verwender vor Vertragsschluss aufgestellt
 - nicht ausgehandelt und zur Disposition gestellt (auch Lückentexte)
 - die eine Vertragspartei der anderen bei Abschluss eines Vertrages stellt
- unwirksam, wenn
 - Verstoß gegen Treu und Glauben, unangemessene Benachteiligung
 - z.B. abweichen vom Grundgedanken gesetzlicher Regelungen, Gefährdung des Vertragszweckes
 - nicht klar und verständlich
- unwirksame Klauseln:
 - Komplettheitsklauseln bei Einheitspreis- und Pauschalpreisverträgen
 - Ausschluss jeglicher Mehrvergütungsansprüche des AN
 - Übernahme von Planungsrisiken des AG
 - Preisöffnungsklauseln in AGB des AN
 - Ausschluss des freien Kündigungsrechtes des AG
 - Ausschluss der Vergütung von nicht erbrachten Leistungen bei Kündigung des AG
 - Vereinbarung einer Bürgschaft auf erstes Anfordern
 - Gewährleistungspflicht des AN auch für Mängel, die ausgeschlossen werden können
 - Verlängerung der Gewährleistungsfrist
 - Kostenumlageklauseln bei Nichtfeststellung des Verursachers eines Mangels

VOB/B ist nur wirksam wenn sie als ganzes vereinbart, sonst: Einzelprüfung

- unwirksame VOB-Klauseln:
 - Verzug bei Zahlung der Schlussrechnung erst nach 2 Monaten, BGB: 1 Monat
 - Gewährleistungsfristen nur 4, bzw. 2 Jahre, BGB: 5
 - Zahlungsmöglichkeit an Dritte (Nachunternehmer) auch ohne Zustimmung des "Zweiten"
 - Kündigungsandrohung des AN bei Fristsetzung, nicht nötig
-

17 BAUVERGABERECHT

17.1 Grundlagen

öffentlicher Auftrag:

- + Vergabekriterien vorher festgelegt
- + Gleichheit
- + Regeln
- + Wettbewerb
- VOB/A
- Zeit
- Nachverhandlungsverbot
- Bekanntmachungspflicht
- starr
- Probleme bei Fehlern in Zusammenstellung der Unterlagen

EU-weite Ausschreibung:

- Schwellenwerte:
 - für Bauleistungen: Gesamtauftragswert 5 Mio €, bei Losen: 1 Mio €
 - mit überwiegender Lieferanteil: 200.000 €
 - Lieferungen und Dienstleistungen: 200.000 €, Sektoren-AG: 400.000 €
- maßgeblicher Zeitpunkt: Einleitung des Vergabeverfahrens
- Umgehungsverbot: keine absichtliche Zerstückelung

Grundsätze:

- Transparenz
- Vergabe an geeignete Unternehmen
- Sicherstellung des Wettbewerbs
- Verbot der Diskriminierung
- Zuschlag für wirtschaftlichstes Angebot
- Vergabe zu angemessenen Preisen
- Bekämpfung ungesunder Begleiterscheinung
- Berücksichtigung mittelständischer Interessen
- Förderung ganzjähriger Bautätigkeit

Vergabeteam:

- erfolgreich und effizient
- Vergabemanager zwischen Auftraggeber und Spezialisten für Korrespondenz mit Bietern
- Personen nicht mitwirken, die Bieter/Bewerber sind, diese beraten, unterstützen, vertreten oder in dessen Aufsichtsrat sind

Vergabevermerk:

- enthält Maßnahmen, Feststellungen und Begründungen der Entscheidungen der einzelnen Stufen des Verfahrens
- laufend und nachvollziehbare Dokumentation wesentlicher Entscheidungen
- ausdrückliche zusammenfassende schriftliche Bewertung, weshalb Zuschlag für bestimmtes Angebot

- VÖ: wer, wann, wo, wie; Antworten/Nachfragen
- Stufen:
 - Art und Umfang der Leistung
 - gewähltes Vergabeverfahren, Fristen, Schwellenwertermittlung
 - Vergabeunterlagen
 - Angebotsphase
 - Angebotseröffnung
 - Angebotsprüfung, -wertung
 - Aufklärungsgespräche
 - Zuschlag, Informations- und Meldepflichten
 - ggf. Ausschreibungsaufhebung

Rechtsschutz:

- unterhalb der Schwellenwerte:
 - Primär: Einflussmaßnahme auf das Vergabeverfahren
 - Sekundär: finanzielle Kompensation von Vergabeverstößen
 - Zuschlag kann nicht verhindert werden, aber SE-Anspruch
- oberhalb der Schwellenwerte:
 - Primär: Nachprüfverfahren vor VK, OLG
 - Sekundär: SE-Klagen
 - Eingangsinstanzen: Vergabepflichtenstellen oder Vergabekammer, Beschwerdeinstanz: OLG
 - VK entscheidet grundsätzlich in 5 Wochen
 - Anforderungen:
 - Vergabeverstoß
 - Verletzung einer den Bieter schützenden Bestimmung
 - Interesse am Auftrag und drohender/entstandener Schaden
 - zuvor ordnungsgemäße Rüge
 - wenn Fehler bekannt: unverzüglich
 - wenn Fehler erkennbar: rechtzeitig
 - nicht: aussichtslose Bieter, Subunternehmer
 - Akteneinsichtsrecht:
 - sämtliche bei Vergabekammer vorhandenen Akten für alle Beteiligte einsehbar
 - nach Einleitung des Verfahrens und Übersendung der Akten an VK
 - Beteiligte können bei Übersendung Geheimnisschutz verlangen

17.2 Vergabearten

Öffentliche Ausschreibung (Offenes Verfahren)

- grundsätzlich
- Veröffentlichungspflicht

Beschränkte Ausschreibung (Nichtoffenes Verfahren) *

- Ausschreibungsaufwand unverhältnismäßig
- vorangegangene Ausschreibung ohne annehmbares Ergebnis
- öffentliche Ausschreibung unzumutbar weil: Dringlichkeit, Geheimhaltung

Freihändige Vergabe (Verhandlungsverfahren) *

- nur ein bestimmter Bieter, wegen Patentschutz, besondere Erfahrung oder Geräte
- Leistung nicht eindeutig und erschöpfend festlegbar
- Nachtragssituation
- Dringlichkeit, Geheimhaltung
- Aufhebung vergangener Ausschreibung

*: ggf. nach vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb

- bei öffentlichen Teilnahmewettbewerb: Veröffentlichungspflicht

(Digitale) Bekanntmachung:

- Schriftform muss nicht
- muss uneingeschränkter Kreis von interessierten Unternehmen erreichen
- Ausschreibungsdatenbanken zulässig
- kombinierte Bekanntmachung in Tageszeitung, Fachzeitschriften und digital
- oberhalb der Schwellenwerte: Amt für VÖ der EG

17.3 Fristen

Arten:

- Bewerbungsfrist: nach der Bekanntmachung (für vorgeschal. Teilnahmewettbewerb) – 37 T
 - Angebotsfrist: nach der Bekanntmachung (für offenes Verfahren) – 52 Tage
 - Zuschlagsfrist: nach der Abgabe < 30 Tage
 - Bindefrist
-
- Fristverlängerung: wenn Ortsbesichtigungen, Auskünfte, zusätzliche Unterlagen nicht innerhalb der Frist erteilt/zugesandt werden können
 - Resümee:
 - Vergabekalender erstellen, inkl. Einzelvorgänge
 - Abläufe einhalten
 - transparente Gestaltung aller Entscheidungen
 - Vergabekriterien zu Beginn festlegen

17.4 Vergabeunterlagen

Ausschreibung = Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes

1. Anforderung zur Angebotsabgabe
 - Anschreiben
 - ggf. Bewerbungsunterlagen
2. Verdingungsunterlagen
 - notwendige Bestandteile:
 - Leistungsbeschreibung
 - Einbeziehen der VOB/B und VOB/C
 - mögliche Bestandteile:
 - ZVB, ZTVB
 - BVB, BTVB

Grundsätzliches:

- eindeutige und erschöpfende Beschreibung
 - Kalkulierbarkeit der Leistung
 - eindeutige Definition des Bausolls (techn. Einzelheiten nicht unbedingt)
 - außer: Eventualpositionen, Stundenlohnarbeiten
- kein außergewöhnliches Wagnis
 - Baugrundrisiko
 - Behördliche Anordnungen
- einwandfreie Preisermittlung ermöglichen
 - Randbedingungen feststellen
 - Zweck und vorgesehene Beanspruchung
 - wesentliche Verhältnisse auf der Baustelle
 - Beachtung der DIN zur Aufstellung der Leistungsbeschreibung

- verkehrsbliche Bezeichnung und technische Spezifikationen
- Verbot der Vorgabe von bestimmten Erzeugnissen und Ursprungsorten
- Wertungskriterien müssen bei Ausschreibung bekannt sein

Rechtsfolgen bei Verstößen:

- Vergabeverfahren:
 - Kontrolle durch Nachprüfbehörden
 - Gefahr der Aufhebung
- Vertragsdurchführung
 - Bieter müssen lückenhaftes LV rügen
 - nichtberücksichtigte Bieter haben ggf. SE-Anspruch

Leistungsbeschreibung mit Leistungsverzeichnis:

- Baubeschreibung
- in Teilleistungen gegliedertes LV
- ggf. Zeichnungen, Proben u.ä.
- nicht notwendig: Aufführung von Nebenleistungen

Leistungsbeschreibung mit Leistungsprogramm:

- Zweck der Bauleistung und vorgesehene Beanspruchung eindeutig und erschöpfend
- konstruktive Lösung der Bauaufgabe wird den Bewerbern überlassen
- zulässig:
 - in Ausnahmefällen nach Abwägung aller Umstände
- zweckmäßig bei:
 - Verschiedenartigkeit von Systemen
 - mehrere technische nicht neutral beschreibbare Lösungen möglich
- Anforderungen:
 - eigene Planung des AG:
 - Kriterien der Angebotswertung
 - Leistungsziel
 - Rahmenbedingungen
 - wesentliche Einzelheiten bekannt
 - sonst fehlt Vergabereife

Vorgaben für Erzeugnisse, Verfahren, Produkte

- Verbot der Angabe von:
 - Erzeugnissen
 - Verfahren
 - Ursprungsorten
 - Bezugsquellen

→ Ausnahme: durch Art der Leistung gerechtfertigt (Bodenbeläge)
- Verbot der Verwendung von:
 - Bezeichnungen für Erzeugnisse und Verfahren (Markenname etc.)

→ Ausnahme: allgemeinverständliche Beschreibung sonst nicht möglich oder Zusatz: "oder gleichwertig"

17.5 Prüfung und Wertung der Angebote

- Prüfung:
 - richtig? vollständig?
 - Nebenangebote?
 - Formelle Prüfung: rechtzeitig eingereicht?, formalen Anforderungen genügend?

- Inhaltliche und sachliche Prüfung: rechnerisch richtig?, techn. Anforderungen genügend?, wirtschaftlich kalkuliert?
- Wertung:
 - Bewertung von Fehlern, der Angebote
 - Gegenüberstellung, Vergleich zur Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes

17.5.1 1. Stufe: Formale Anforderungen

- zwingende Ausschlussgründe:
 - verspätete Abgabe (dem Verhandlungsleiter beim Öffnen des 1. Umschlags nicht vorgelegen)
 - Form- und inhaltlich fehlerhaft
 - unklare Eintragungen des Bieters
 - Unterschrift/digitale Signatur fehlt
 - verweisen auf eigene AGB
 - unzulässige Abreden
 - Änderungen am Hauptangebot, nicht zugelassene Nebenangebote
- fakultative Ausschlussgründe:
 - Zuverlässigkeit fraglich
 - Insolvenz
 - Steuern, BG-Beiträge, ...
 - Nebenangebot nicht ausreichend gekennzeichnet
- Vergabevermerk:
 - wann welche Angebote warum ausgeschlossen
 - wann Bieter informiert

17.5.2 2. Stufe: Eignung

- Kriterien:
 - Fachkunde
 - Leistungsfähigkeit
 - Zuverlässigkeit
- an sich: vergabefremde Aspekte
- Beurteilungsspielraum, Stellungnahme des Bieters verpflichtend
- ggf. Beurteilung der Nachunternehmer notwendig
- Gebot der Selbstauführung fordert, dass der Unternehmer wesentliche Teile (33%) selbst ausführt
- Vergabevermerk:
 - wann welche Bieter für geeignet / ungeeignet befunden
 - wann Bieter informiert

17.5.3 3. Stufe: Angemessenheit des Preises

- im Zweifel objekt- und betriebsbezogen untersuchen:
 - Lohnkosten
 - Stoffkosten
 - Ansatz der Gemeinkosten (gesetzlichen Aufwendungen (Umwelt, Arbeitsschutz), W+G)
- Unterkostenangebote können wirtschaftlich begründet sein
- Vergabevermerk wenn Angebote unangemessen zu hoch oder zu niedrig erscheinen:
 - wenn was zur Klärung unternommen
 - welche Ergebnisse

17.5.4 4. Stufe: Engere Auswahl, Bestimmung des wirtschaftlichsten Angebots

- Berücksichtigung:
 - rationeller Baubetrieb, sparsame Wirtschaftsführung
 - einwandfreie Ausführung und Gewährleistung wahrscheinlich
- wirtschaftlichstes Angebot ermitteln:
 - Preis
 - Betriebs- und Folgekosten
 - Gestaltung
 - Rentabilität
 - Ausführungsfristen
 - Technischer Wert
- niedrigerer Preis ist ausschlaggebend wenn 2 Angebote sonst gleich
- Vergabevermerk:
 - sämtliche Umstände der Findung, insb. Gewichtung welcher maßgeblicher Kriterien

17.6 Nebenangebote

- AG entscheidet, ob:
 - NA zulässig
 - anhängig von gleichzeitiger Abgabe eines HA
 - Unterscheidung zwischen technischen und kaufmännischen NA
- AG muss einhalten:
 - Diskriminierungsverbot, Transparenz
 - Angaben an alle Bieter von zentraler Stelle (für Anfragen der Bieter)
- AN muss:
 - Einreichung auf besonderer Anlage
 - deutliche Kennzeichnung
 - vollständige nachvollziehbare Präsentation
 - Nachweis der Gleichwertigkeit mit HA, bzw. darstellen von Vor- und Nachteilen
 - beim/bis Eröffnungstermin vorlegen