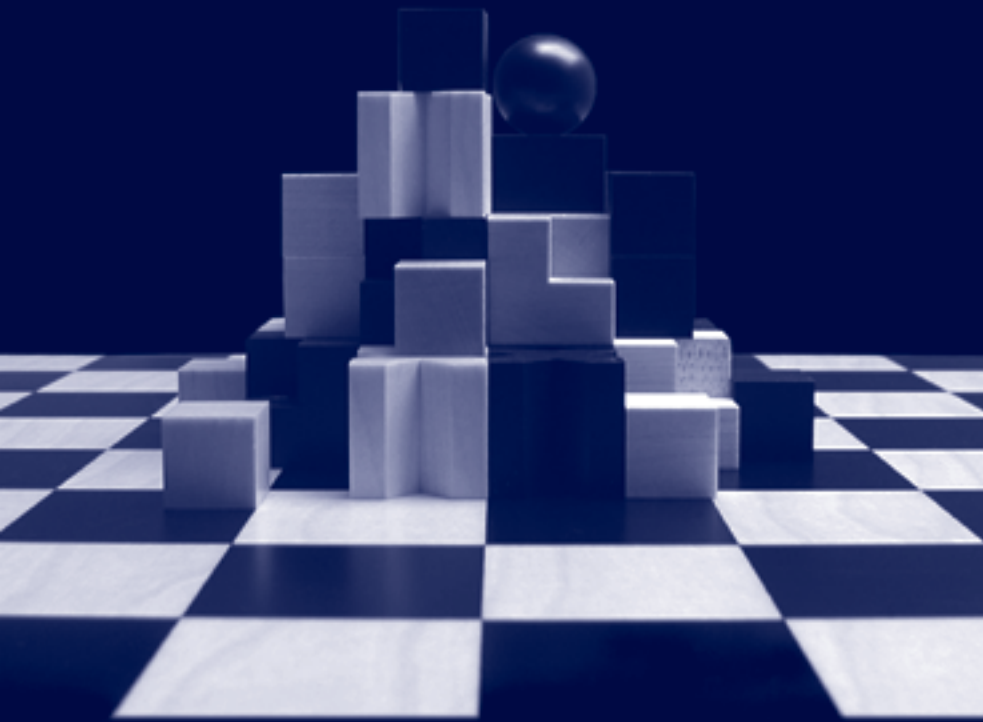


BAURECHT



KNAUTHE

RECHTSANWÄLTE
NOTARE
PATENTANWÄLTE

BERLIN · MÜNCHEN · HAMBURG
DRESDEN · POTSDAM

KNAUTHE bietet das gesamte Spektrum immobilienrechtlicher Beratung und Vertretung als komplexe Dienstleistung an. Dabei kommt dem Kernbereich des Baurechts herausragende Bedeutung zu. Dies gilt gleichermaßen für das öffentliche wie das private Baurecht.

I. ÖFFENTLICHES BAURECHT

Im öffentlichen Baurecht geht es um die Herbeiführung der rechtlichen und tatsächlichen Voraussetzungen für eine Bebauung, kurz: um die *Schaffung von Baurecht*. Dabei reichen die Aktivitäten von der Ermittlung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen und Erfordernisse bis zur Erwirkung der Baugenehmigung und gegebenenfalls erforderlichen Abwehr dagegen von dritter Seite erhobener Rechtsbehelfe.

I.1. BAUPLANUNGSRECHT

Die Sozietät berät Kommunen bei der *Erstellung von Bauleitplänen*, die sie koordiniert, überwacht und fachkundig begleitet. Darunter fallen die Vorbereitung von Beschlüßvorlagen, das Hinwirken auf notwendige Beschlüsse, die Moderation von Beteiligungsrunden und die Abfassung von Abwägungsvorschlägen sowie schließlich die Begründung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen. Im Vorfeld klären die Anwälte die baurechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsziele gemeinsam mit der Gemeinde und – gegebenenfalls schon – Investoren. „Komplementär“ bietet die Sozietät das bauplanungsrechtliche Beratungsspektrum auch für Grundstückseigentümer und zukünftige Vorhabenträger an. Konsensuales Handeln gewinnt gerade im Bauplanungsrecht nicht zuletzt aufgrund der angespannten Finanzlage der Städte und Gemeinden erheblich an Bedeutung. Neben Durchführungsverträgen zu *vorhabenbezogenen Bebauungsplänen* und Erschließungsverträgen sind es vor allen Dingen Entwurf und Verhandlung umfassender *städtebaulicher Verträge* zur Entwicklung bedeutender Großbauvorhaben im Zentrum Berlins und anderen deutschen Großstädten, mit denen sich die Sozietät im vergangenen Jahrzehnt maßgeblich befaßt hat.

Da KNAUTHE auch im Fachplanungsrecht hervorgetreten ist, liegt ein Schwerpunkt der Beratung in der Bewältigung von *Konfliktsituationen* zwischen Bauleitplanung und Verkehrsplanung, etwa von Bahnanlagen, Autobahnen etc.

In städtebaulichen Entwicklungsbereichen konzentriert sich die Beratungstätigkeit der Anwälte auf Eigentümer, die zur Realisierung eines eigenen Bauvorhabens den kommunalen Erwerb ihrer Grundstücke verhindern wollen. Die Sozietät entwirft und verhandelt sog.

Abwendungsvereinbarungen; sie ist aber auch im umgekehrten Fall, etwa bei der Stellung von *Übernahmeverlangen*, in allen anfallenden Enteignungs- und Entschädigungsfragen behilflich.

1.2. RECHT DER BAUGENEHMIGUNG, BAUORDNUNGSRECHT

Ist ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig und – soweit erforderlich – vertraglich abgesichert, kann anwaltlicher Rat begleitend zur Einreichung der Bauvorlagen erforderlich sein, um *Befreiungsanträge* zu formulieren, mit der Bauaufsichtsbehörde das Erfordernis und die Ausgestaltung etwaiger Nebenbestimmungen (Auflagen oder Bedingungen) zu erörtern, insbesondere aber das Verfahren zu *beschleunigen*. In dieser Phase kann, gerade in Innenstadtbereichen, die Abstimmung mit Nachbarn, z. B. hinsichtlich der Abstandflächen, erforderlich werden, die häufig in den Abschluß von *nachbarrechtlichen Vereinbarungen* mündet. Neben dem Abstandflächenrecht oder Gestaltungsfragen können in solchen Vereinbarungen bereits sich abzeichnende Probleme in der Ausführungsphase (z. B. Baulärm) mitgeregelt werden. KNAUTHE kann nicht nur auf eine umfangreiche Beratungspraxis im Verwaltungsverfahren verweisen, sondern auch auf eine langjährige Mitwirkung in Fachgremien und Ausschüssen, etwa im Zusammenhang mit der zurückliegenden Novellierung des Bauordnungsrechts.

1.3. NACHBEREITUNG

Die Sozietät vertritt Gemeinden und Bauherren sowie Nachbarn in verwaltungsrechtlichen Streitigkeiten bis hin zu Normenkontrollverfahren über die Wirksamkeit von Bauleitplänen vor den Oberverwaltungsgerichten oder Verfahren nach dem Verkehrswegebeschleunigungsgesetz vor dem Bundesverwaltungsgericht. Daneben ist der gesamte Bereich des Staatshaftungsrechts repräsentiert.

2. PRIVATES BAURECHT

Die Vielzahl der bei der Errichtung, Veränderung oder Sanierung eines Bauwerks Beteiligten und die Komplexität der sich hieraus ergebenden Rechtsbeziehungen haben eine juristische Betreuung von Baumaßnahmen zunehmend unentbehrlich gemacht. Dies gilt für die rechtliche Beratung bei der Errichtung eines einzelnen Gebäudes ebenso wie für den Bau komplexer Anlagen oder die Erneuerung ganzer Stadtteile, die heute einer *juristischen Projektsteuerung* bedürfen. KNAUTHE verfügt über langjährige Expertise in der rechtlichen Betreuung sämtlicher am Bau beteiligter Gruppen: öffentlicher und privater Bauherren, Bauträger, Generalübernehmer und Generalunternehmer, Architekten, Ingenieure und Projektsteuerer sowie ausführende Firmen.

Die baurechtliche Beratung erstreckt sich auf den Wohn- und Gewerbebau, Spezialbauten wie Krankenhäuser und den Bereich des Anlagenbaus. Im Straßen- und Ingenieurbau sowie im Bereich der industriellen Anlagen bietet KNAUTHE umfassende Beratung und Vertretung. Zu unseren Mandanten zählen führende deutsche Baukonzerne sowie international tätige Unternehmen des Anlagenbaus, bedeutende Bauträger und Baugesellschaften ebenso wie spezialisierte mittelständische Unternehmen.

Auch im Kraftwerksbau verfügt KNAUTHE über eine tiefgehende und langjährige Erfahrung der Rechtsberatung im nationalen und internationalen Rahmen. Unsere Rechtsanwälte betreuen Projekte weltweit sowohl in der Projektierungsphase als auch während der Errichtungs- und Inbetriebnahmephase. Ein weiteres Beratungsfeld erstreckt sich auf öffentliche Bauaufgaben, insbesondere das Kommunalleasing oder andere public-private-partnerships.

2.1. BAUBEGLEITENDE RECHTSBERATUNG

Herausragende Bedeutung bei der Betreuung von Bauvorhaben kommt der baubegleitenden Rechtsberatung zu, die bei KNAUTHE im Sinne einer zielorientierten und stets *unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten* dem Bauvorhaben angemessenen umfassenden Dienstleistung verstanden wird. Baubegleitende Rechtsberatung wird in vier *Phasen* beschrieben:

Phase I Vertragsmanagement

Vertragsgestaltung und Vertragsanalyse sind der Grundstein zur Vermeidung späterer Konflikte. Die Vertragsgestaltung umfaßt dabei nicht nur die Ausarbeitung geeigneter Verträge, seien es Generalübernehmer- oder Generalunternehmerverträge, schlichte Bauverträge oder *moderne Vertragsformen* wie beispielsweise GMP-Verträge, die das Ziel haben, herkömmliche Interessenkonflikte am Bau aufzulösen. Wir verstehen den anwaltlichen Beitrag im Rahmen der Vertragsgestaltung vielmehr als eine umfassende Ausschreibungsberatung, die sich auf die Gestaltung der Vertragsklauseln wie auch die rechtliche Prüfung der technischen Vertragsbedingungen erstreckt. Darüber hinaus begleiten wir unsere Mandanten bei den Vertragsverhandlungen. Bei Sondervorschlägen oder Nebenangeboten beispielsweise erhält der Mandant eine Risikoanalyse für seine Vergabeentscheidung.

Im Rahmen der *Vertragsanalyse* klären wir Fragen der Vertragsauslegung und schaffen Argumentationshilfen für unsere Mandanten.

Phase II Aktives Vertragscontrolling

Der regelmäßige Informationsaustausch mit den Projektbeteiligten und die fortlaufend aktualisierte *Risikoanalyse* unterstützen den

Mandanten bei der Überwachung der Terminsituation, Kostensituation und etwaigen Abweichungen vom Bausoll. Wesentliche Bedeutung hat dabei das *Nachtragsmanagement*.

Phase III Vertragserfüllungscontrolling

Vorbereitung und Durchführung der Abnahme werden von erfahrenen Rechtsanwälten begleitet, die Entscheidungshilfen in Fragen der Abnahmereife geben, und auf eine vollständige *Abnahmedokumentation*, insbesondere Vorbehalte hinwirken wie beispielsweise Vertragsstrafen, Mängel oder weitergehende Ansprüche.

Phase IV Nachbereitung und Abwicklung

Im Rahmen der Nachbereitung des Bauvorhabens werden die aus den Phasen I bis III gewonnenen Erkenntnisse abschließend bewertet und gemeinsam mit dem Mandanten Verbesserungsmöglichkeiten für *künftige Projekte* ermittelt.

In Streitfällen begleiten prozeßerfahrene Rechtsanwälte unseres Hauses Schlichtungs- und Schiedsgerichtsverfahren wie auch gerichtliche Prozesse.

2.2 ARCHITEKTEN- UND INGENIEURRECHT

Der Verantwortung entsprechend, die Gestalter und Planer bei dem Bau eines Gebäudes oder – wie in Berlin seit 1990 – der Erneuerung ganzer Stadtteile haben, hat deren anwaltliche Betreuung einen besonderen Stellenwert bei KNAUTHE. Zu unseren Mandanten gehören bedeutende Architekten und Ingenieurgesellschaften. Die weitreichenden Pflichten, die den Architekten und Ingenieur als Gestalter und Berater des Bauherrn in allen bauwerksbezogenen Fragen mit seiner besonderen Vertrauensstellung treffen, machen eine rechtliche Betreuung heute unentbehrlich. Wir beraten die Planer bei der *Vertragsgestaltung*, der Analyse und Bewertung von Vertragspflichten und kümmern uns um die frühzeitige Durchsetzung der Honorare. Dies gilt auch für das *Recht der Projektsteuerer*.

3. VERGABERECHT

Eine besondere Stellung kommt dem Vergaberecht im öffentlichen Auftragswesen zu. Ursprünglich dem öffentlichen Recht zugeordnet, hat es in der jüngeren Vergangenheit zunehmend zivilrechtliche Auswirkungen als „Recht der Vertragsanbahnung“.

Die *vergabebegleitende Rechtsberatung* trägt dem Umstand Rechnung, daß das Vergaberecht infolge zahlreicher Gesetzesänderungen einer raschen Weiterentwicklung unterliegt, die noch dadurch verstärkt wird, daß die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes

sowie der nationalen deutschen Gerichte Auftraggebern und Bietern zahlreiche nicht gesetzlich geregelte Verpflichtungen auferlegt. Die zunehmende *Komplexität* des Vergabeverfahrens sowie die *subjektiven Bieterrechte*, wie z.B. das auf Information über die Zuschlagserteilung, verlangen eine nachhaltige juristische Betreuung des Vergabeverfahrens. Der intensive Rechtsschutz der Bieter führt zu hohen Haftungs- und Verzögerungsrisiken und birgt zugleich ein zusätzliches Schadensersatzrisiko des öffentlichen Auftraggebers in sich.

Im Rahmen der vergabebegleitenden Rechtsberatung stellen die Rechtsanwälte sicher, daß die jeweils aktuelle Rechtsentwicklung im Rahmen des begleiteten Vergabeverfahrens berücksichtigt wird. *Spezialisten* mit umfangreicher Erfahrung in der vergaberechtlichen Beratung begleiten den Auftraggeber von der Vorbereitung des Vergabeverfahrens bis zum Vertragsschluß.

Die Rechtsanwälte erbringen im Rahmen der vergabebegleitenden Rechtsberatung u.a. folgende Leistungen:

- Juristische Unterstützung bei:
 - Bedarfsermittlung
 - Kostenschätzung / Schwellenwertermittlung
 - Erstellung des Vergabekonzepts
- Erstellung der Verdingungsunterlagen (Bewerbungsbedingungen, Vertragsbedingungen usw.)
- Auswahl des zulässigen und zweckmäßigen Vergabeverfahrens
- Bekanntmachung
- Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs, bzw. der Eignungsprüfung, weiterhin:
 - juristische Unterstützung bei Konzeption des Teilnahmewettbewerbs
 - juristische Prüfung und Auswertung der Teilnahmeanträge
 - juristische Unterstützung der Eignungsprüfung
 - juristische Unterstützung bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses (qualitative und quantitative Bieterauswahl).
- Im Rahmen der Wertungsphase u.a.:
 - Vorbereitung der Dokumentation des Angebotsöffnungstermins
 - Auswertung von Angeboten in vertragsrechtlicher und vergaberechtlicher Sicht
 - Vorbereitung von Bietergesprächen
 - Begleitung von Bietergesprächen
 - Begleitung der Angebotsauswahl für die engere Wahl
 - Vorbereitung und Begleitung der Bieterinformation über die beabsichtigte Zuschlagserteilung
 - Begleitung des Vertragsschlusses
 - juristische Unterstützung bei der Erstellung des Vergabevermerks.

BÜRO BERLIN

LEIPZIGER PLATZ 10
10117 BERLIN
TELEFON +49 30 · 206 70 - 0
TELEFAX +49 30 · 206 70 - 1800
E-MAIL: BERLIN@KNAUTHE.COM

BÜRO MÜNCHEN

PRIELMAYERSTRASSE 3
80335 MÜNCHEN
POSTANSCHRIFT:
POSTFACH 31 01 40
80102 MÜNCHEN
TELEFON +49 89 · 54 59 33 - 0
TELEFAX +49 89 · 54 59 33 - 90
E-MAIL: MUNICH@KNAUTHE.COM

BÜRO HAMBURG

RATHAUSMARKT 5
20095 HAMBURG
TELEFON +49 40 · 32 55 32 15
TELEFAX +49 40 · 32 55 32 32
E-MAIL: HAMBURG@KNAUTHE.COM

BÜRO DRESDEN

OSTRA-ALLEE 35
01067 DRESDEN
POSTANSCHRIFT:
POSTFACH 500163
01031 DRESDEN
TELEFON +49 351 · 86 684 - 0
TELEFAX +49 351 · 86 684 - 24
E-MAIL: DRESDEN@KNAUTHE.COM

BÜRO POTSDAM

EISENHARTSTRASSE 2
14469 POTSDAM
TELEFON +49 331 · 27 87 0
TELEFAX +49 331 · 27 87 25
E-MAIL: POTSDAM@KNAUTHE.COM

KOOPERATIONSPARTNER

LEOPOLD KOMORNIK I PARTNERZY
WARZAWA, POLEN

KASHIWAGI INTERNATIONAL
LAW OFFICE
TOKYO, JAPAN

SEAWAY LAW OFFICE
SHANGHAI, CHINA

INTERNET

[HTTP://WWW.KNAUTHE.COM](http://www.knauthe.com)

KNAUTHE

RECHTSANWÄLTE
NOTARE
PATENTANWÄLTE