

# Baurecht Informationen

BauR-Info 03/2024

Leipzig, Mai 2024

## **Gesetzgebung und Verwaltung**

Änderung der Sächsischen Bauordnung Seite 1

## **Rechtsprechung**

Zum erbbaurechtlichen Heimfallanspruch Seite 2

Vertragsstrafenklauseln bei Einheitspreisverträgen Seite 2

Zur Teilabnahmefähigkeit gem. § 12 Abs. 2 VOB/B Seite 3

## **Seminarangebote**

Sicherung des Honoraranspruchs Seite 3

Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen Seite 4

## **Gesetzgebung und Verwaltung**

### **Änderung der Sächsischen Bauordnung**

Bereits mit der Novelle der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) im Jahr 2022 hat der Gesetzgeber mit der Typengenehmigung in § 72a SächsBO das serielle Bauen vereinfacht. Nun macht Sachsen auch den Weg zum sog. Gebäudetyp E (experimentelles Bauen) frei. Hierzu traten unter anderem am 19.03.2024 einige Anpassungen in der SächsBO in Kraft. Gem. § 67 SächsBO soll die Bauaufsichtsbehörde zukünftig Abweichungen von den geltenden Baustandards zulassen. Somit wird den Architekten und den Bauherrn ermöglicht, festzulegen, welche Anforderungen an das Bauvorhaben wichtig und wo bewusst Abweichungen von geltenden Regelungen machbar oder

wünschenswert sind. Hierdurch sind fortan innovative und experimentelle, noch nicht von der Norm abgebildete, Ideen möglich. Darüber hinaus führt die Anpassung zu einer kostengünstigeren, schnelleren und technisch einfacheren Ausführung bewährter Bauweisen.

Darüber hinaus wird durch die Anpassungen in §§ 61, 62 SächsBO auf ein langes Genehmigungsverfahren beim Dachgeschossausbau zur Wohnraumgewinnung, beim Einrichten von Ladestationen für E-Busse und von Mobilfunkmasten, die eine bestimmte Höhe nicht überschreiten, verzichtet.

---

## Rechtsprechung

---

Vertragsgestaltung:

### **Erbbaurechtlichen Heimfallanspruch bei nicht fristgerechter Fertigstellung BGH, Urteil vom 19.01.2024, Az.: V ZR 191/22**

Eine Gemeinde (G) schloss mit einem gemeinnützigen Verein (V) einen Erbbauvertragsvertrag. V verpflichtete sich, innerhalb der ersten vier Jahre auf dem Grundstück den ersten Bauabschnitt einer Moschee fertigzustellen. Sofern er dieser Verpflichtung nicht rechtzeitig nachkommt, behielt sich G die Rückübertragung des Erbbauvertrags vor (sog. Heimfallanspruch). Darüber hinaus vereinbarten die Parteien den Ausschluss des Vergütungsanspruchs für den Verlust des Erbbauvertrags gem. § 32 Abs. 1 S. 1 ErbbauRG. V hatte den ersten Bauabschnitt nicht innerhalb der Frist fertiggestellt. G machte deshalb ihren Heimfallanspruch geltend. Hiergegen richtete sich die Klage des V.

Die Klage hatte keinen Erfolg. G steht der Heimfallanspruch zu. Eine solche Heimfallregelung ist auch zwischen Gemeinden und Privaten zulässig. Insbesondere verstößt die Vereinbarung nicht gegen das Angemessenheitsgebot gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauGB, dem Gemeinden unterliegen, denn die Gemeinde kann die Nutzung des Grundstücks für öffentliche Zwecke und die Vermeidung von Bauruinen nur durch eine solche Vertragsgestaltung absichern. Angemessen war die entschädigungslose Rückübertragung auch deshalb, weil V als Erbbauberechtigter eine wesentliche Vertragspflicht schuldhaft verletzt hatte und mithin keine unzumutbare Härte vorlag.

---

Vertragsstrafe:

### **Zur Wirksamkeit von Vertragsstrafenklauseln bei Einheitspreisverträgen BGH, Urteil vom 15.02.2024, Az.: Az.: VII ZR 42/22**

Ein Bauunternehmen (U) erhielt im Wege einer Ausschreibung einer Kommune (K) den Zuschlag für die Verlegung von Glasfaserkabel. U und K schlossen einen Einheitspreisvertrag. Die von K gestellten Besonderen Vertragsbedingungen (BVB) enthielten eine Klausel, die eine Vertragsstrafe bei verspäteter Fertigstellung in Höhe von 0,2 Prozent je Werktag, beschränkt auf maximal fünf Prozent der Netto-Auftragssumme, vorsah. U beendete die Arbeiten mit erheblichem Verzug und stellte 6.000.000 EUR in Rechnung. K zog davon eine Vertragsstrafe von 285.000 EUR ab. Hierauf erwiderte U, dass die Vertragsstrafenklausel unwirksam sei und erhob Klage auf Zahlung des einbehaltenen Betrags.

Grundsätzlich dürfen Vertragsstrafen in AGBs die Gesamthöhe von fünf Prozent der Auftragssumme nicht überschreiten. Eine Überschreitung der Grenze führt zur Unangemessenheit des wirtschaftlichen Verhältnisses zum Werklohn. Ein Verlust von mehr als fünf Prozent kann regelmäßig dazu führen, dass der Bauunternehmer nicht nur seinen Gewinn einbüßt, sondern auch erhebliche Verluste erleidet. Bei Einheitspreisverträgen kann die 5%-Grenze leicht überschritten werden, bspw. wenn die Abrechnungssumme wegen Reduzierung der ausgeführten Mengen geringer ausfällt. Dies hätte zur Folge, dass die fünf Prozent aus der Auftragssumme höher sind als die fünf Prozent der Abrechnungssumme. Allein die Möglichkeit reicht für die Unwirksamkeit der Klausel bei Einheitspreisverträgen aus.

Mit Erfolg! Die Vertragsstrafenklausel der K ist gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

---

Abnahme:

**Nur in sich abgeschlossene Leistungsteile sind teilabnahmefähig**

**BGH, Beschluss vom 13.03.2024, Az.: VII ZR 57/23**

OLG Bamberg, Urteil vom 02.03.2024, Az.: 12 U 48/22

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Bauunternehmer (U) mit Elektroinstallationsarbeiten. Im Verlauf der Arbeiten zeigte U zunächst die Fertigstellung für das Untergeschoss mit Ausnahme der Treppenhäuser an und forderte B zur Teilabnahme gem. § 12 Abs. 2 VOB/B auf. B verweigerte die Abnahme. Ein paar Wochen später verlangte U die Teilabnahme für das restliche Untergeschoss bis einschließlich des 2. Obergeschosses. Auch dieses Abnahmeverlangen wies B zurück. U erhob daraufhin Klage. Er ist der Ansicht, es handelt sich bei den Leistungen um jeweils abgeschlossene Teilleistungen, die gem. § 12 Abs. 2 VOB/B teilabnahmefähig seien.

Die Klage hatte keinen Erfolg. U hat keinen Anspruch auf Teilabnahme gem. § 12 Abs. 2 VOB/B. In sich abgeschlossene Teilleistungen liegen vor, wenn sie als unabhängig von den übrigen Teilleistungen aus demselben Bauvertrag anzusehen sind. Dies liegt insbesondere dann vor, wenn sie ihre Gebrauchsfähigkeit (z.B. hinsichtlich der technischen Funktionsfähigkeit) selbstständig abschließend beurteilen lässt. Vorliegend handelt es sich bei den Installationen nicht um unabhängigen Leistungen. Sie beziehen sich nicht auf in sich abgeschlossene, räumlich getrennte Gebäudeteile. Vielmehr sind sie funktional unselbstständige Teilbereiche eines einheitlichen Gebäudes.

---

## Seminarangebote

---

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de).

---

### Online-Schulung

#### **Sicherung des Honoraranspruchs in der Krise des Bauherrn**

Mittwoch, den 06.11.2024, 09:00 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Christoph Naumann

Architekten und Ingenieure stehen den anspruchssichernden Instrumenten, wie der Sicherungshypothek (§ 650e BGB) oder der Bürgschaft (§ 650f BGB) noch immer eher skeptisch gegenüber, will man es sich mit dem Bauherrn oder langjährigen Vertragspartner nicht verscherzen. Was in Zeiten niedriger Bauzinsen und großer Nachfrage durchaus seine Berechtigung hatte, da sich am Horizont schon das Folgeprojekt abzeichnete, verliert bei schwächelnder Baukonjunktur und stockender Projektabwicklung an Bedeutung. Planer und Bauüberwacher müssen ihre Sicherungsrechte heute mehr denn je kennen und darauf vorbereitet sein, bei Zahlungsschwierigkeiten des Auftraggebers ihr gutes Geld zu schützen. Das gilt nicht nur für das Honorar für erbrachte

Leistungen, sondern auch für die Vergütung für nicht erbrachte Leistungen, mag diese in der Praxis auch nur ein Faustpfand für eine gelungene Einigung sein. Die Online-Schulung zeigt anhand praktischer Beispiele auf, unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Strategie die Anspruchssicherung effektiv durchgesetzt werden kann. Zudem werden Details, wie z. B. die notwendige Informationsbeschaffung (Grundbuchamt, Handelsregister usw.) oder konkrete Formulierungsvorschläge, vorgestellt.

Die Veranstaltung richtet sich vorrangig an Architekten und Ingenieure, aber auch an private und öffentliche Bauherren, Bauträger und Bauunternehmen.

---

## Online-Schulung

### Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen

Mittwoch, den 27.11.2024, 09:30 bis 12:00 Uhr,

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Michael Franke

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zunehmend an Bedeutung. Sie eröffnen die Möglichkeit, etwa Fragen der Erschließung, der Bodenordnung sowie der Finanzierung und Abrechnung öffentlicher Einrichtungen und Anlagen „auf Augenhöhe“ konsensual und damit konfliktarm zu regeln. Ergeben sich allerdings Probleme bei der Umsetzung oder erbringt ein Vorhabenträger seine Leistungen nicht ordnungsgemäß, ist guter Rat oft teuer. Das Seminar geht auf die typischen Fallstricke ein und zeigt an-

hand von Beispielen aus der täglichen Praxis Gestaltungsmöglichkeiten zur Risikominimierung auf.

Schwerpunkte des Seminars sind:

- Aufbau und Inhalt von städtebaulichen Verträgen
- Typische Vertragsklauseln, Kerninhalte und Grenzen
- Städtebauliche Verträge und interkommunale Zusammenarbeit

Das Seminar richtet sich an Bürgermeister, Geschäftsleiter von Zweckverbänden und leitende Angestellte in der öffentlichen Verwaltung. Weitere Informationen erhalten sie unter: [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de)

**Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage [www.kanzlei-schenderlein.de](http://www.kanzlei-schenderlein.de) Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen hier formlos abbestellen.**

#### Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein  
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte  
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig  
Telefon: 0341/ 46 23 50  
Telefax: 0341/ 46 23 525  
E-Mail: [info@kanzlei-schenderlein.de](mailto:info@kanzlei-schenderlein.de)  
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>  
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung  
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz  
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte  
FAO Fachanwaltsordnung  
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.