

Baurecht Informationen

BauR-Info 01/2025

Leipzig, Januar 2025

Rechtsprechung

Klimaschutz überwiegt Denkmalschutz	Seite 1
Nichteinhaltung des Bauordnungsrechts ist ein Baumangel	Seite 2
Bauwerk-mangel als Beweis für Bauüberwachungsfehler	Seite 2
Seminarangebote	
Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

Rechtsprechung

Umweltrecht:

Klimaschutz überwiegt Denkmalschutz

OVG Münster, Urteil vom 27.11.2024, Az.: 10 A 2281/23 (nicht rechtskräftig)

Eine Grundstückseigentümerin (A) begehrt die Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für die Errichtung einer Solaranlage auf dem Dach ihres Wohnhauses. A wählte ein „Full Black“- Design, welches komplett schwarz ist und kein Sonnenlicht reflektiert und somit unauffälliger als andere Solaranlagen ist. Im Antrag verwies A auf das überwiegende öffentliche Interesse am Klimaschutz. Mit Bescheid vom 6. Dezember wurde der Antrag vom Amt (B) abgelehnt. Der Denkmalsbereich zeichne sich durch ein einheitliches Erscheinungsbild aus, das unter anderem von der Dachlandschaft geprägt sei. Die Solarpaneele würden zu einer erheblichen Beeinträchtigung der historischen Gestaltung führen und eine negative Vorbildwirkung entfalten. A klagte erfolgreich die Aufhebung des Bescheides ein. Woraufhin B in Berufung ging.

Die Berufung war nicht erfolgreich. Das OVG folgt der Ansicht der Vorinstanz. Der Bescheid wird geändert und die Berufung zurückgewiesen. Der Bund kommt mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) seiner Verpflichtung zum Klimaschutz aus Art. 20a GG nach. Laut § 2 EEG werden erneuerbare Energien bei der Schutzgüterabwägung mehr gewichtet. Im Hinblick auf die Zielsetzung des § 2 Satz 2 EEG kann sich B auch nicht mit dem Argument einer negativen Vorbildwirkung des Vorhabens der Klägerin durchsetzen. Lediglich besondere Umstände könnten dem Interesse am Ausbau erneuerbarer Energien entgegenstehen. Eine deutliche Sichtbarkeit der Solaranlagen ist jedoch kein besonderer Umstand. Durch das gewählte Design wird der Charakter des Gebäudes gewahrt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Architektenrecht:

Nichteinhaltung des Bauordnungsrechts ist ein Baumangel
OLG Brandenburg, Urteil vom 07.11.2024, Az.: 12 U 162/23

Ein Auftraggeber (A) beauftragte einen Unternehmer (B) per VOB-Vertrag vom 16.05./19.05.2010 mit Zimmererarbeiten. Der Architekt hatte eine Holzbaudecke über einer kleinen Garage und einer Holzverarbeitenden Werkstatt geplant. Diese geplanten Bauten verstießen gegen die brandenburgische Bauordnung. B verwendete Holz unbekannter Herkunft und wies nicht auf die Mängel des geplanten Baus hin. Der Sachverständige bestätigte die Mängel an der Planung und der Werkleistung des B. A ließ daraufhin das Bauwerk abreißen und neu aufbauen. A einigte sich mit dem Architekten auf einen Vergleich. Gegen B machte er Schadensersatz geltend. Zwischenzeitlich trat der Tod des B ein. A machte aus Kostengründen nur einen Teilbetrag gegen den Nachlass geltend.

Mit Erfolg! Das OLG bejaht einen Schadensersatzanspruch nach § 13 Nr. 7 VOB/B bzw. § 634 Nr. 4, 280, 281 BGB i.V.m. § 1922 BGB. Das Werk des B war mangelhaft. Gemäß § 4 Abs. 2 VOB/B hatte der Unternehmer die einschlägigen baurechtlichen Vorschriften zu beachten. Zudem bestätigte B mit einer Herstellerbescheinigung fälschlicherweise, dass seine Leistung den gesetzlichen Vorgaben entsprach. Der Einwand, die mangelhafte Leistung sei nicht kausal gewesen, da der Abriss aufgrund eines Planungsfehlers des Architekten ohnehin erforderlich war, greift nicht. Der B habe durch den Ausführungsmangel und die unterlassene Bedenkenanmeldung selbstständig und unabhängig den Schaden bei A herbeigeführt.

Bauhaftungsrecht:

Bauwerk mangel kann Beweis für Bauüberwachungsfehler sein
BGH, Beschluss vom 27.09.2023, Az.: VII ZR 201/22

Ein Auftraggeber (A) beauftragte einen Architekten (B) mit den Leistungsphasen 1 bis 8 nach HOAI für den Neubau einer Unternehmervilla. Insbesondere Dacharbeiten waren Teil des Auftrages. Nach Abschluss der Arbeiten im Jahr 2016 wurden die Leistungen des B abgenommen und abgerechnet. Erst im Mai 2018 beanstandet A Feuchtigkeitsschäden an der Dachunterschicht, die A zurückweist. A leitete ein selbständiges Beweisverfahren ein und klagt anschließend erfolgreich auf Zahlung eines Vorschusses i.H.v. 258.308,54 Euro für die Mängelbeseitigung. B legt dagegen Berufung ein.

Ohne Erfolg! A hat gegen B einen Anspruch auf einen Kostenvorschuss. Die Dachkonstruktion ist mangelhaft, da sie weder den Anforderungen an kalte noch an warme Dachräume entspricht. Des Weiteren wurden Überwachungsfehler festgestellt. Aufgrund der Baumängel liegt ein Anscheinsbeweis für einen Überwachungsfehler vor, da die Dachdeckerarbeiten, insbesondere die Dampfsperre und Wärmedämmung eine umfangreiche Bauaufsicht erforderten. Die Mängel wären bei ordnungsgemäßer Überwachung erkennbar gewesen. A konnte den Anscheinsbeweis nicht entkräften, da detaillierte Angaben zu den Kontrollen fehlen.

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.

Online Schulung

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Mittwoch, den 02.04.2025, 9:30 bis 12:00 Uhr

Rechtsanwältin Janina Lange

Die Gemeinden der neuen Bundesländer sind vielerorts Vertragspartner in Nutzungsverhältnissen über kommunale Garagengrundstücke. Die Garagen wurden überwiegend zu DDR-Zeiten auf Grundlage des seinerzeit geltenden Zivilgesetzbuches errichtet. Obgleich das Schuldrechtsanpassungsgesetz aus dem Jahr 1995 die Besonderheiten der Nutzungsverträge an das Bundesdeutsche Recht sozialverträglich angleichen sollte, bestehen bei der Verwaltung der Garagengrundstücke nach wie vor Unsicherheiten hinsichtlich der Beurteilung der rechtlichen Situation.

Das Seminar arbeitet systematisch die dingliche und schuldrechtliche Rechtslage

auf und beleuchtet die Rechte und Pflichten der Vertragsbeteiligten. Es bildet einen Leitfaden zum Umgang der Nutzungsverhältnisse. Insbesondere werden folgende Themen behandelt:

- Erwerb und Verlust des Eigentums an Garagen
- Gestaltung des Nutzungsentgelts
- Die Garagengemeinschaft als Vertragspartner
- Beendigung des Nutzungsverhältnisses

Das Seminar richtet sich an kommunale Mitarbeiter, die mit der Verwaltung der kommunalen Grundstücke und der Gestaltung der Rechtsverhältnisse betraut sind. Jeder Teilnehmer erhält umfangreiche Seminarunterlagen.

Rechtssichere Gestaltung von städtebaulichen Verträgen

Angebot einer Online-Schulung

Aufgrund zunehmender Finanzknappheit der öffentlichen Kassen gewinnen städtebauliche Verträge als Handlungsinstrument von Kommunen und Zweckverbänden zusehends 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

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 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
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.