

Baurecht Informationen

BauR-Info 02/2025

Leipzig, März 2025

Rechtsprechung

Leistungsphasen müssen ausdrücklich beauftragt werden	Seite 1
GEG-Vorschriften gehören zur Sollbeschaffenheit	Seite 2
Schriftformerfordernis für Nachträge ist Eingriff in VOB/B	Seite 2
Seminarangebote	
Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

Rechtsprechung

Architektenrecht:

Leistungsphasen müssen ausdrücklich beauftragt werden BGH, Beschluss vom 09.10.2024, Az.: VII ZR 19/24

Ein Architekt (A) und ein Bauherr (B) schlossen einen mündlichen Vertrag über den Neubau, Umbau und die Erweiterung einer Ferienwohnanlage. Es besteht Einigkeit, dass der Architektenvertrag Planungsleistungen der Leistungsphasen (LPH) 4 und 5 der HOAI umfasst. A behauptet, es seien die LPH 1-8 beauftragt worden. A trägt vor, er habe die LPH 1-4 vollständig und die LPH 5-8 teilweise, jeweils beanstandungsfrei erbracht. Ihm stünden abzüglich bereits gezahlter Beträge 259.937,89 Euro nebst Zinsen zu. B gibt an, dass er den A nur mit den LPH 4 und 5 beauftragt hatte. Die Leistungen der LPH 5 seien so unzureichend erbracht worden, dass sie nicht verwertbar gewesen seien. Erinstanzlich hatte A keinen Erfolg. A ging in Berufung.

Ohne Erfolg! Die Nichtzulassungsbeschwerde wurde vom BGH abgewiesen. A konnte nicht substantiiert darlegen, dass er mit den LPH 1-8 beauftragt wurde. A forderte, B müsse vorlegen, wer mit der Verrichtung der LPH 1-3 beauftragt wurde. Diese Forderung wurde abgelehnt, da dies die Anforderungen überspanne, die vorliegend an das Bestreiten zu stellen sind. Dennoch nimmt das Gericht an, dass zum Zeitpunkt der behaupteten Beauftragung des A keine andere Person mit den LPH 1-3 beauftragt war. Dies allein begründet jedoch keine Beauftragung. Die Vorlage von Planunterlagen durch den A, ist nur ein Indiz. Die Vertragsauslegung muss alle Umstände, insbesondere Zeugenaussagen, berücksichtigen. A hat somit keinen Anspruch auf weitere Vergütung aus dem Vertrag.

Architektenrecht:

**GEG-Vorschriften gehören zur Sollbeschaffenheit
OLG Naumburg, Urteil vom 10.10.2024, Az.: 2 U 69/23**

Ein Auftraggeber (A) beauftragte einen Unternehmer (B) mit Putz- und Malerarbeiten an den Außenfassaden eines Mehrfamilienhauses. A verweigert die Zahlung des Werklohns, da der in Anlage 7 Nr. 1 b Fall 2 zu § 48 GEG genannte Wärmekoeffizient überschritten wird. B argumentiert, dass die Anforderungen des GEG nicht anwendbar seien, da keine vollständige „Erneuerung des Putzes“ gemäß Anlage 7 Nr. 1 b Fall 2 GEG vereinbart wurde. B hatte erstinstanzlich Erfolg. Daraufhin ging A in Berufung.

Ohne Erfolg! Öffentlich-rechtliche Vorschriften gehören auch ohne ausdrückliche vertragliche Erwähnung zur Sollbeschaffenheit einer Werkleistung. Dennoch muss der A dem B den ausstehenden Werklohn zahlen. Dies liegt daran, dass Anlage 7 Nr. 1 b Fall 2 zu § 48 GEG in diesem Fall nicht greift. Das Gericht wertet die Arbeiten des AN als reine Ausbesserung beschädigter Bereiche und nicht als „Erneuerung des Putzes an einer Außenwand“ im Sinne der Vorschrift.

Bauvertrag:

**Schriftformerfordernis für Nachträge ist Eingriff in die VOB/B
OLG Nürnberg, Beschluss vom 14.01.2024, Az.: 2 W 2077/24**

Ein Auftraggeber (A) und ein Bauunternehmer (B) schlossen einen Bauvertrag auf Grundlage der VOB/B. Teil des Vertrags war eine Klausel, die ein Schriftformerfordernis für Nachträge vorschreibt. B machte ausstehenden Werklohn i.H.v. 43.609 Euro als Nachtragsforderung und 128.166,08 Euro, um die A die Schlussrechnung gekürzt hatte, geltend. Die Vorinstanz wies die Klage zurück, da B gegen § 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B verstoßen hatte, indem er seinen Vorbehalt gegen die Schlussrechnung nicht rechtzeitig begründete. Des Weiteren waren die Kürzungen des A rechtmäßig, da das Werk des B mangelhaft war. B legt dagegen sofortige Beschwerde ein.

B hatte teilweise Erfolg. Das OLG stellte fest, dass das Schriftformerfordernis eine inhaltliche Abweichung von der VOB/B darstellt. Während die VOB/B grundsätzlich keine Formvorgaben für Nachtragsvereinbarungen macht, führt die Klausel zu einer Einschränkung, indem sie ein Schriftformerfordernis einsetzt. Das Gericht sah darin einen Eingriff in die VOB/B, der zur Folge hat, dass die Vertragsbedingungen einer AGB-Kontrolle unterliegen. § 16 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B hält einer AGB-Kontrolle nicht stand. B hat somit Anspruch auf 43.609 Euro zzgl. Zinsen. Die Kürzungen des B waren rechtmäßig.

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.