Baurecht Informationen

BauR-Info 03/2025

Leipzig, Mai 2025

Rechtsprechung

Mietausfallschäden bei Bauverzögerung	Seite 1
Anerkannte technische Regeln sind Maßstab für Planung	Seite 2
Keine Fachplanung: Architekt haftet für TGA-Mängel	Seite 2
Seminarangebote	
Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

Rechtsprechung

Bauhaftungsrecht:

Mietausfallschäden bei Bauverzögerung **BGH, Beschluss vom 19.03.2025, Az.: VII ZR 231/23**

Ein Auftraggeber (A) und ein Generalunternehmer (B) schlossen am 10.07.2009 einen Vertrag über den Neubau eines Gebäudes mit geplanter Fertigstellung bis zum 19.10.2019. Wegen nicht fristgerecht behobener Mängel erklärte A gegenüber B die außerordentliche Kündigung des Vertrags. B forderte den restlichen Werklohn. A erhob im Wege der Widerklage Schadensersatzansprüche, insbesondere wegen Mietausfallschäden infolge von Bauverzögerungen i.H.v. 1.721.331,28 Euro. A legte eine konkrete Übersicht der entgangenen Mieten vor. Das Berufungsgericht wies die Widerklage ab, ohne sich mit dem Vortrag der A inhaltlich auseinanderzusetzen. A ging in Revision.

Mit Erfolg! Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts teilweise auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück. Er rügte die Verletzung des rechtlichen Gehörs der B nach Art. 103 Abs. 1 GG, da das Berufungsgericht den substantiierten Vortrag zu den Mietausfallschäden unberücksichtigt gelassen hatte. Der BGH betonte, dass eine vollständige Würdigung des Vortrags erforderlich gewesen wäre, da nicht ausgeschlossen werden könne, dass der A ein Anspruch auf Ersatz der Mietausfälle zustehe.

Bauvertragsrecht:

**Anerkannte technische Regeln sind Maßstab für Planung
OLG Stuttgart, Urteil vom 17.12.2024, Az.: 10 U 23/24**

Ein Ingenieur (A) wurde vom Bauherrn (B) mit der Ausführungsplanung und Objektüberwachung für die Fassadentechnik eines Gebäudekomplexes beauftragt. Laut Baugenehmigung war die Entwässerung der Fassade mit nicht brennbaren Materialien zu planen. Der A plante stattdessen schwer entflammable Rohre, die später zu einem Brand führten. Die zuständige Behörde forderte daraufhin die Nachrüstung mit nicht brennbarem Material. Der B ließ zunächst Lochbleche anbringen, die zwar brandschutztechnisch zulässig waren, aber nicht den Vorgaben der Baugenehmigung entsprachen. B verlangt die Kosten für den Umbau sowie als Feststellung die Verpflichtung zur Übernahme der Kosten durch eine Anordnung der Behörde zum Austausch. Vorinstanzlich wurde A zur Zahlung von einem Drittel des Schadens verurteilt. Dagegen gingen sowohl A als auch B Berufung.

Das OLG bewertete die Planung als mangelhaft. B wurde zur Erstattung des Schadens verurteilt. Maßgeblich sei nicht allein der Stand der Technik, sondern die Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik. Auch der Verweis auf zwischenzeitlich genehmigte Nachrüstlösungen ändere daran nichts. Die anerkannten Regeln seien zur Zeit der Planung bereits bekannt gewesen und vom Planer zu beachten gewesen. Der Einwand des A, B hätte eigenmächtig Änderungen vorgenommen, blieb unbeachtlich. Das Anbringen der Lochbleche sei ein vernünftiges Provisorium. Ebenso wurde ein Abzug „neu für alt“ verneint, da der Mangel bereits seit Jahren bestand und dem B nicht zuzurechnen war.

Architektenrecht:

**Keine Fachplanung: Architekt haftet für TGA-Mängel
OLG Düsseldorf, Beschluss vom 06.03.2025, Az.: 22 U 55/24**

Ein Architekt (A) wurde von einem Bauherrn (B) mit der Vollarchitektur für den Umbau und die Erweiterung eines Fitnessstudios, einschließlich Sanitär- und Saunabereiches beauftragt. Nach Fertigstellung traten Mängel an den Duschen auf, insbesondere aufgrund unzureichender Abdichtung der Duschrinnen. B verlangte Schadenersatz. A wies die Verantwortung zurück und argumentierte, dass die Planung und Überwachung der Haustechnik nicht in seinem Leistungsumfang enthalten gewesen seien. Das beauftragte Sanitärunternehmen habe die Fachleitung gestellt. B hatte in der Vorinstanz Erfolg. Daraufhin ging A in Berufung.

Ohne Erfolg! Das OLG wies die Berufung des A zurück. Es entschied, dass A trotz fehlender Fachplanung für die Überwachung der TGA-Gewerke verantwortlich sei. Bei Beauftragung der Vollarchitektur dürfe der Bauherr erwarten, dass der Architekt die Ausführung aller wesentlichen Gewerke überwacht, insbesondere wenn kein gesonderter Bauüberwacher für die Haustechnik eingeschaltet wurde. Selbst wenn A die Ausführung nicht selbst überwachen müsse, hätte er B darüber informieren und auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen Fachaufsicht hinweisen müssen.

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.

Umgang mit Garagennutzungsverhältnissen aus DDR-Zeiten

Angebot einer Online-Schulung

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.