

Baurecht Informationen

BauR-Info 04/2025

Leipzig, Juli 2025

Rechtsprechung

Verkehrssicherungspflichten für Nachunternehmer	Seite 1
Kein Gutachten ohne Zutritt	Seite 2
Optischer Mangel als wesentlicher Mangel	Seite 2
Seminarangebote	
Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

Rechtsprechung

Bauhaftungsrecht:

Verkehrssicherungspflichten für Nachunternehmer BGH, Urteil vom 08.05.2025, Az.: VII ZR 86/24

Ein Generalunternehmer A beauftragte einen Subunternehmer B mit der arbeitsteiligen Herstellung einer Baugrube. B ließ Querträger durch einen Nachunternehmer einbauen. Beim Einbringen der Träger kam es zum Einsturz der Baugrube, weil B entgegen den Weisungen von A zu tief ausgeschachtet hatte. Ein Mitarbeiter (M) wurde dabei schwer verletzt. Die gesetzliche Unfallversicherung des M nahm A auf rund 53.000 Euro in Anspruch. Mit Erfolg, jedenfalls vor dem LG und dem OLG. Die Gerichte sahen im Vertrag zwischen A und B einen Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter (M) und zogen § 618 Abs. 1 BGB analog heran. Der A legte Revision ein.

Mit Erfolg! Der BGH hob das Urteil auf. Zwar könne der Rechtsgedanke des § 618 Abs. 1 BGB auch im Werkvertragsrecht zum Tragen kommen, etwa wenn der Auftraggeber dem Unternehmer Geräte bereitstellt oder konkrete Gefahrenquellen kennt. Grundsätzlich sei aber der Werkunternehmer selbst für die sichere Ausführung seiner Arbeiten verantwortlich. Anders als im Dienstvertrag sei der Auftraggeber beim Werkvertrag nicht generell verpflichtet, für gefahrfreie Arbeitsbedingungen zu sorgen. Eine generelle Übertragung der Schutzpflicht komme daher nicht in Betracht. Die Annahme eines Vertrags mit Schutzwirkung zugunsten Dritter scheidet vorliegend aus.

Bauvertragsrecht:

Kein Gutachten ohne Zutritt

OLG Schleswig, Beschluss vom 22.08.2023, Az.: 7 U 209/22

Ein Investor A erwog 2015 den Erwerb eines größeren Objekts mit mehreren Einheiten, darunter eine Tiefgarage mit verschlossenen Traforaum. A beauftragte einen Gutachter B mit einer Zustandsprüfung. Bei einem Ortstermin wurde das Gebäude gemeinsam besichtigt. Der verschlossene Traforaum wurde als solcher erkannt, aber nicht betreten. B legte ein Gutachten vor, in dem er dem Gebäude einen gepflegten Zustand der Elektronik bescheinigte. A erwarb das Objekt. 2018 stellte sich heraus, dass die Trafostation seit Jahren nicht gewartet worden war und erneuert werden musste. A verlangte von B ca. 58.000 Euro Schadensersatz. A war in der Vorinstanz erfolgreich. Daraufhin ging B in Berufung.

Mit Erfolg! Das Gericht verneinte eine Pflichtverletzung. Zwar handelte es sich beim Gutachten um ein Werk im Sinne von § 631 BGB, doch war B nicht verpflichtet, den verschlossenen Raum zu begutachten. Insbesondere, weil der Ortstermin ausdrücklich auf Drängen von A kurzfristig erfolgte. Eine Pflicht, auf eine Erweiterung des Gutachtenauftrags hinzuwirken, bestand nicht. B durfte davon ausgehen, dass sich der Auftrag auf das tatsächlich zugängliche beschränkte. Dass A das Gutachten ohne Beanstandung entgegennahm, obwohl keine Aussagen zur Trafostation enthalten waren, bestätigt diese Auslegung.

Architektenrecht:

Optischer Mangel als wesentlicher Mangel

KG Berlin, Urteil vom 24.06.2025, Az.: 21 U 156/24

Ein Käufer A verlangte von einem Bauträger B Schadensersatz i.H.v. über 200.000 Euro wegen verspäteter Fertigstellung einer Eigentumswohnung. Die Wohnung wies u.a. zwei wesentliche Mängel auf: Eine Dachterrassentreppe wurde entgegen der Baubeschreibung nicht in Sichtbeton ausgeführt und hatte nur 13 statt 16 Stufen. Um diese Mängel zu beseitigen, müsste die Wohnung vollständig freigeräumt werden. Da ein Einzug unter diesen Umständen unzumutbar wäre, blieb die Wohnung unbewohnt. A war in den Vorinstanzen erfolgreich. Daraufhin ging B in Berufung.

Mit Erfolg! B befand sich in Verzug, weil die Wohnung wegen der Mängel weder abnahmereif noch bezugsfertig war. Eine Bezugsfertigkeit setzt voraus, dass die Wohnung ohne Gefährdung dauerhaft bewohnbar ist. Wesentliche Mängel, wenn auch nur optisch, schließen das aus. Unerheblich ist, ob die Wohnung faktisch genutzt werden kann. Entscheidend ist, ob sie auf Dauer als beziehbar gilt. Bestehen bei Abruf der Bezugsfertigkeit gravierende Mängel oder ist ihre Beseitigung ungeklärt, fehlt es an der erforderlichen nachhaltigen Bezugsfertigkeit.

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 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

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.