

# BaurechtInformationen

BauR-Info 06/2025

Leipzig, November 2025

## Rechtsprechung

Mehrvergütungsanspruch bei Bauzeitverlängerung	Seite 1
Haftung bei fehlerhaften Baugrundgutachten	Seite 2
Rücktritt vom Vertrag bei erheblichen Mängeln und Verzug	Seite 2

## Seminarangebote

Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten	Seite 3
Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge	Seite 3

## Rechtsprechung

Architektenrecht:

### **Mehrvergütungsanspruch bei Bauzeitverlängerung LG Berlin II, Urteil vom 26.06.2025, Az.: 12 O 74/22**

Ein Architekt (A) wurde beauftragt, die Leistungsphasen 5 bis 9 für die Sanierung eines Museums zu erbringen. Der Vertrag enthielt eine Klausel, wonach bei wesentlicher Bauzeitverlängerung durch vom Architekten nicht zu vertretende Umstände eine zusätzliche Vergütung zu vereinbaren sei. Eine Überschreitung der Bauzeit von sechs Monaten ist durch das Honorar abgegolten. Die Bauzeit sollte ursprünglich am 26.02.2021 enden. A machte für den Zeitraum vom 27.08.2021 bis 31.10.2021 einen Anspruch auf Mehraufwand in Höhe von rund 462.208 Euro geltend. Der Bauherr wandte ein, dass Schlechtleistungen des Architekten zu der Verzögerung geführt hätten. Er leistete daher lediglich Teilzahlungen i.H.v. 112.139 Euro. A klagt, bei andauernder Leistungserbringung, auf Abschlagszahlung i.H.v. 350.069 Euro.

Mit Erfolg! Das LG Berlin gab dem Architekten Recht. Die Bauzeit hatte sich ohne Verschulden von A erheblich verlängert. A konnte durch eine bauablaufbezogene Darstellung der einzelnen Behinderungen nachvollziehbar aufzeigen, wie diese die Bauzeit verlängerten. Mittels dokumentierter Arbeitszeiterfassung wies A die Mehrkosten nach. Mehrkosten, die durch die Verlängerung tatsächlich entstanden sind, wurden als erstattungsfähig anerkannt, einschließlich Personalkosten, Arbeitgeberanteil an Sozialversicherungen und Zuschlag für allgemeine Geschäftskosten. A erhielt damit die geforderten Mehrkosten.

Bauhaftungsrecht:

**Haftung bei fehlerhaftem Baugrundgutachten**

**OLG Koblenz, Urteil vom 19.12.2024, Az.: 2 U 1046/20**

Der Auftraggeber (A) beauftragte einen Generalübernehmer (B) mit der schlüsselfertigen Errichtung eines zweigeschossigen Bürogebäudes. Im Vertrag wurde festgelegt, dass das Baugrundrisiko beim A liegt. B sollte als Nebenleistung ein Bodengutachten einholen. Mehrere Jahre nach der Abnahme erfolgte eine Aufstockung, wobei Setzrisse auftraten, die A nicht beseitigen ließ. Anschließend verkaufte der A das Gebäude und verlangte Schadensersatz in Höhe von 400.000 € für den mangelbedingten Mindererlös. Das Landgericht sprach A 154.000 € zu. Grundlage war die Differenz zwischen Verkaufspreis und Verkehrswert. B legte Berufung ein.

Das OLG entschied, dass B für Pflichtverletzungen im Zusammenhang mit dem Bodengutachten haftet. Die Risse waren auf unzureichende Baugrunduntersuchungen und nicht angepasste Gründungsmaßnahmen zurückzuführen. Das nachträgliche Bauvorhaben unterbrach den haftungsrechtlichen Zusammenhang nicht. Ein Sachverständiger ermittelte unter Berücksichtigung üblicher Obergrenzen für marktliche Minderwerte einen Schadensbetrag von rund 18.000 Euro. Ein Verweis auf das vertraglich übernommene Baugrundrisiko durch A entlastete B nicht, da er das Bodengutachten einholen musste und daraus entstehende Fehler seiner Verantwortung unterliegen.

---

Bauvertrag:

**Rücktritt vom Vertrag bei erheblichen Mängeln und Verzug**

**BGH, Beschluss vom 07.05.2025, Az.: VII ZR 195/24**

Ein Auftraggeber (A) beauftragte einen Unternehmer (B) mit Sanierungsarbeiten an seinem Anwesen. B begann im Februar 2022 mit den Arbeiten, stellte diese jedoch bereits im April ein. Die ausgeführten Teilleistungen wiesen erhebliche Mängel auf. Nach erfolgloser Fristsetzung zur Fertigstellung trat der A vom Bauvertrag zurück und forderte die Rückzahlung von Abschlagszahlungen in Höhe von 37.000 €. Vorinstanzlich war A erfolgreich. Daraufhin legte B Nichtzulassungsbeschwerde ein.

Ohne Erfolg! Die Zurückweisung der Nichtzulassungsbeschwerde bestätigte die Rechtsauffassung des OLG. Trotz bereits erbrachter Teilleistungen bestehe ein schützenswertes Interesse am Rücktritt (§ 323 Abs. 5 BGB), da die Leistungen von B in erheblichem Umfang mangelhaft und nur mit hohem Kostenaufwand zu beheben seien. Die Fortführung des Bauvorhabens auf Grundlage der mangelhaften Teilleistungen sei unzumutbar.

---

## 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).

### **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](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 Berufsvorordnung 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.