

BaurechtInformationen

BauR-Info 01/2026

Leipzig, Januar 2026

Rechtsprechung

Keine Mängelrüge nach Nutzungsaufnahme	Seite 1
Wer Honorar will, muss zuerst den Leistungsumfang beweisen	Seite 2
Schadensersatz bei fehlerhafter Kostenberechnung	Seite 2

Seminarangebote

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

Rechtsprechung

Bauvertrag:

Keine Mängelrüge nach Nutzungsaufnahme

OLG Frankfurt, Beschluss vom 21.03.2025, Az.: 21 U 7/24

Ein Bauunternehmer (A) führte Bauarbeiten an einer Eigentumswohnanlage aus. 2020 stellte A seine Schlussrechnung über ca. 46.000 Euro. Der Bauherr (B) zahlte nicht und begann, die Wohnungen zu verkaufen. 2023 verklagte der A den B auf Zahlung des restlichen Werklohns i.H.v. 46.000 Euro. In der Klageerwiderung wehrte sich B damit, dass die Leistung nicht abgenommen und zudem mangelhaft sei. Deshalb sei kein Werklohn fällig. B blieb in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Daraufhin ging B in Berufung.

Ohne Erfolg! Das OLG entschied, dass mit der Übersendung der Schlussrechnung der A stillschweigend mitteilte, dass seine Leistung fertig und abnahmereif sei. Da der B weder vor noch innerhalb einer angemessenen Prüfungsfrist Mängel gerügt hatte, durfte der A davon ausgehen, dass B die Leistung als im Wesentlichen vertragsgemäß akzeptiert und das Werk in Gebrauch genommen hat. Somit liegt eine konkludente Abnahme vor. Eine spätere Mängelrüge in der Klageerwiderung war zu spät und konnte die Abnahme nicht verhindern.

Bauvertrag:

Wer Honorar will, muss zuerst den Leistungsumfang beweisen
OLG Jena, Urteil vom 30.10.2025, Az.: 8 U 533/24

Ein Bauingenieur (A) wurde von einem Bauherrn (B) mündlich mit Haustechnik-Planungsleistungen für einen Büroneubau beauftragt. Ein schriftliches Angebot des A wurde nicht unterzeichnet. Nichtsdestotrotz begann A mit den Arbeiten. A verlangte für die von ihm erbrachten Leistungen anschließend rund 168.000 Euro Honorar. B bestritt Umfang, Höhe und Vereinbarung und wies die Forderung zurück. Das Landgericht hatte dem A die Vergütung zugesprochen. Daraufhin ging B in Berufung.

Mit Erfolg! Das OLG hob das Urteil auf und verwies den Fall zurück. Der A hat nicht hinreichend konkret den von ihm erbrachten Leistungsumfang dargelegt. Ohne klaren Vortrag, welche Leistungen in den jeweiligen Bereichen erbracht wurden, lässt sich kein Honorar nachberechnen. Die Vergütung sei zwar stillschweigend nach § 632 BGB vereinbart worden. Ein pauschaler Verweis auf die HOAI-Leistungsbilder reicht jedoch nicht. Vielmehr muss der A im Prozess konkret und belegbar darlegen, für welche Leistungen er welches Honorar beansprucht.

Bauvertrag:

Schadensersatz bei fehlerhafter Kostenberechnung
OLG Brandenburg, Urteil vom 17.04.2025, Az.: 10 U 11/24

Ein Architekturbüro (A) wurde von einem Bauherrn (B) mit den Leistungsphasen 2–9 i.S.d. HOAI zur Erstellung eines Wohngebäudes beauftragt. A erstellte fortgeschriebene Kostenberechnungen, auf deren Grundlage B das Projekt in der vorgesehenen Form fortführte. Tatsächlich stiegen die Kosten um etwa 50 % über den Prognosen. B behauptete, er hätte ohne fehlerhafte Kostenermittlung angeblich ein anderes oder kein Projekt durchgeführt. Er verlangte daher Schadensersatz vom A und bezifferte den Schaden auf rund 1,6 Mio. Euro. B war in den Vorinstanzen erfolgreich. Daraufhin legte A Berufung ein.

Mit Erfolg! Das OLG verwies den Fall zurück an die Vorinstanz. B konnte nicht beweisen und darlegen, dass er bei richtiger Kostenermittlung tatsächlich das Projekt nicht oder anders durchgeführt hätte. Die abstrakte Behauptung aufzustellen, genügt nicht. B muss konkret darstellen, wie ein alternatives Projekt ausgesehen hätte und welche Kosten dieses verursacht hätte. Die Vermutung beratungsgerechten Verhaltens findet hier keine Anwendung. Die Frage, wie ein Bauherr unter korrekter Information entscheidet, ist nicht pauschal zu beantworten.

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.