

Baurecht Informationen

BauR-Info 02/2026

Leipzig, März 2026

Rechtsprechung

Kein Abzug „neu für alt“ im Werkvertrag Seite 1

Schadensersatz bei unrealistischer Planung durch Architekten Seite 2

Mängelhaftung trotz Fehler im Leistungsverzeichnis Seite 2

Seminarangebote

Garagennutzungsverhältnisse aus DDR-Zeiten Seite 3

Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge Seite 3

Rechtsprechung

Bauvertrag:

Kein Abzug „neu für alt“ im Werkvertrag BGH, Urteil vom 27.11.2025, Az.: VII ZR 112/24

Ein Bauherr (B) beauftragte einen Unternehmer (A) mit der Errichtung eines Silos aus Beton. Nach mehreren Jahren wiesen die Betonflächen Risse und Abplatzungen auf, sodass das Silo nicht mehr ordnungsgemäß genutzt werden konnte. B verklagte den A auf einen Kostenvorschuss für die Mängelbeseitigung in Höhe von rund 120.000 Euro. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Oberlandesgericht reduzierte den Anspruch jedoch erheblich und nahm einen Abzug „neu für alt“ vor. Zur Begründung führte es an, dass durch die vollständige Sanierung ein wirtschaftlicher Vorteil für B entstehe, da das Bauwerk anschließend eine längere Lebensdauer habe. Dagegen legte B Revision ein.

Mit Erfolg! Der Bundesgerichtshof hob die Entscheidung auf. Im Werkvertragsrecht schuldet der Unternehmer ein mangelfreies Werk. Wird ein Mangel beseitigt, erhält der Besteller lediglich den Zustand, der von Anfang an geschuldet war. Ein Abzug „neu für alt“ kommt daher grundsätzlich nicht in Betracht. Dies gilt auch dann, wenn sich durch die Sanierung die Lebensdauer des Bauwerks verlängert. Eine Vorteilsanrechnung würde B unzulässig benachteiligen und den A teilweise von seiner Verantwortung für die mangelhafte Leistung entlasten.

Bauvertrag:

Schadensersatz bei unrealistischer Planung durch Architekten
OLG Bamberg, Urteil vom 02.10.2025, Az.: 12 U 123/24

Eine Gemeinde (B) beauftragte einen Architekten (A) mit der Planung eines Schwimmbads. Auf Grundlage der von A erstellten Entwurfs- und Genehmigungsplanung bereitete B die Umsetzung des Projekts vor. Im weiteren Verlauf stellte sich jedoch heraus, dass das geplante Vorhaben in der vorgesehenen Form nicht genehmigungsfähig beziehungsweise praktisch nicht realisierbar war. B machte deshalb Schadensersatz geltend. B argumentierte, A habe eine Planung erstellt, die wesentliche rechtliche und tatsächliche Rahmenbedingungen nicht ausreichend berücksichtigte. Dadurch seien bereits angefallene Planungs- und Vorbereitungskosten nutzlos gewesen. B war in der Vorinstanz nicht erfolgreich. Daraufhin ging B in Berufung.

Mit Erfolg! Das Gericht stellte klar, dass Architekten verpflichtet sind, eine realisierbare Planung zu erstellen. Dazu gehört es, die maßgeblichen rechtlichen, technischen und tatsächlichen Voraussetzungen eines Projekts zu prüfen. Eine Planung, die sich später als nicht umsetzbar erweist, ist mangelhaft. Architekten dürfen keine „Luftschlöser“ planen, sondern müssen bereits in der Planungsphase sicherstellen, dass das Vorhaben grundsätzlich genehmigungsfähig und technisch umsetzbar ist. Unterbleibt diese Prüfung, kann der Bauherr Schadensersatz verlangen.

Bauvertrag:

Mängelhaftung trotz Fehler im Leistungsverzeichnis
BGH, Beschluss vom 12.11.2025, Az.: VII ZR 160/24

Ein Auftraggeber (A) ließ durch den Auftragnehmer (B) auf Grundlage eines Leistungsverzeichnisses eine Straße errichten. Nach der Fertigstellung bildeten sich Risse im Straßenbelag. B beseitigte den Mangel, berief sich jedoch darauf, dass die Ursache des Mangels im Leistungsverzeichnis liege. Schadensursächlich sei allein die vom A im Leistungsverzeichnis (LV) vorgegebene Bindemittelsorte. B behauptet er habe lediglich die ausgeschriebene Leistung umgesetzt und könne deshalb nicht für die mangelhafte Ausführung verantwortlich gemacht werden. B verklagt den A auf Zahlung des Werklohns für die Instandsetzung der Straße. A war in den Vorinstanzen erfolgreich, woraufhin B in Revision ging

Ohne Erfolg! Die Mängelbeseitigung stellt keine gesondert zu vergütende Leistung dar, sondern fällt in seine originäre Pflicht zur mangelfreien Herstellung des Werks. Maßgeblich ist die verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Unternehmers. Für die Mängelhaftung kommt es grundsätzlich nicht darauf an, aus wessen Verantwortungsbereich die Ursache stammt. Auch Vorgaben des Auftraggebers im Leistungsverzeichnis entlasten den Unternehmer nicht. Eine Haftungsbefreiung kommt nur in Betracht, wenn der Unternehmer ordnungsgemäß Bedenken gegen die vorgesehene Ausführung angemeldet hat. Dies ist hier nicht geschehen. Die (vermeintliche) Fachkunde des A ersetzt die Bedenkenanzeige nicht.

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.