

BaurechtInformationen

BauR-Info 04/2026

Leipzig, Juli 2026

Rechtsprechung

Bauherr muss mehrere Planer koordinieren Seite 1

Kein Abzug „neu für alt“ bei Mangelbeseitigung Seite 2

Gewerbliche Tierhaltung kann Landwirtschaftsprivileg verdrängen Seite 2

Seminarangebote

Sicherung des Honorars in der Krise des Bauherrn Seite 3

Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge Seite 3

Rechtsprechung

Architektenhaftung:

Bauherr muss mehrere Planer koordinieren
BGH, Urteil vom 15.01.2026, Az.: VII ZR 119/24

Eine Bauherrin (A) ließ auf ein Bestandsgebäude Penthousewohnungen aufsetzen. Zwischen Bestandsgebäude und neuen Wohnungen blieb eine ältere teerhaltige Abdichtungsbahn zurück. Später kam es zu gesundheitsgefährdenden Ausdünstungen. A hatte zunächst einen Architekten mit der Entwurfsplanung, danach einen weiteren Architekten (B) mit der Ausführungsplanung und einen dritten Architekten (C) mit Bauüberwachung und Gesamtkoordination beauftragt. Im Bauablauf wurde das Risiko der Abdichtungsbahn zwar erkannt. Die notwendige Klärung, ob die Bahn entfernt werden musste, blieb aber aus. A verlangte

Schadensersatz. Mit teilweisem Erfolg! Der BGH stellte klar, dass der Besteller dem Ausführungsplaner regelmäßig eine mangelfreie Entwurfsplanung zur Verfügung stellen muss. Überlässt er fehlerhafte Pläne, kann ihm das Verschulden des Entwurfsplaners als Mitverschulden zugerechnet werden. Beauftragt der Bauherr mehrere Planer, muss er außerdem deren Leistungen koordinieren. Übernimmt ein Architekt gerade die Gesamtkoordination, kann er sich jedoch nicht ohne Weiteres auf mangelhafte Vorleistungen berufen. Seine Aufgabe besteht darin, Schnittstellen zu klären, nachzufassen und Risiken zu ordnen.

Werkvertragsrecht:

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

Ein Besteller (A) beauftragte ein Unternehmen (B) mit der Herstellung eines Fahrsilos. Nach Fertigstellung und vollständiger Zahlung zeigten sich Mängel, insbesondere Risse und Unebenheiten in der Betonfläche. A leitete ein selbständiges Beweisverfahren ein und verlangte anschließend Vorschuss für die Mängelbeseitigung. Das Landgericht sprach A den vollen Betrag zu. Das Berufungsgericht kürzte den Vorschuss dagegen um ein Drittel. Es meinte, A habe das Fahrsilo mehrere Jahre ohne spürbare Einschränkungen nutzen können und erhalte durch die Sanierung nun ein

jüngeres Werk. Mit Erfolg wandte sich A an den BGH. Ein Abzug „neu für alt“ kommt bei werkvertraglicher Mangelbeseitigung grundsätzlich nicht in Betracht. Der Unternehmer schuldet von Anfang an ein mangelfreies Werk. Wird der Mangel beseitigt, erhält der Besteller nur den vertragsgemäßen Zustand, den er ohnehin beanspruchen kann. Das gilt auch dann, wenn sich der Mangel erst spät auswirkt und der Besteller bis dahin keine Gebrauchsnachteile hatte. Für Unternehmer ist der Einwand der Vorteilsausgleichung damit deutlich eingeschränkt.

Bauplanungsrecht:

**Gewerbliche Tierhaltung kann Landwirtschaftsprivileg verdrängen
BVerwG, Urteil vom 24.06.2026, Az.: 4 C 2.25**

Ein Landwirt (A) betrieb eine Hofstelle mit Schweinehaltung sowie mehrere Außenstandorte mit Geflügelhaltung. Ein Standort war als landwirtschaftliche Tierhaltung genehmigt, zwei weitere Standorte als gewerbliche Tierhaltungsanlagen. A beantragte eine Baugenehmigung für Wintergärten an Masthähnchenställen und unterirdische Abwasserbehälter. Der Landkreis lehnte den Antrag ab. A berief sich auf die Privilegierung landwirtschaftlicher Betriebe im Außenbereich. Teilweise mit Erfolg! Das BVerwG bestätigte zwar, dass § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nicht allein nach den früheren

Einzelgenehmigungen zu prüfen ist. Maßgeblich ist die tatsächliche Betriebsweise. Werden landwirtschaftliche und gewerbliche Tierhaltung als einheitlicher Betrieb geführt, müssen die eigenen Futterflächen für den gesamten Tierbestand ausreichen. Fehlt es daran, entfällt die Landwirtschaftsprivilegierung. Das OVG musste den Fall dennoch erneut prüfen, weil eine Begünstigung nach § 35 Abs. 4 BauGB in Betracht kam. Für die Praxis zeigt die Entscheidung, dass organisatorische Verflechtungen im Außenbereich sorgfältig aufzuarbeiten sind.

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.

Sicherung des Honoraranspruchs in der Krise des Bauherrn

Angebot einer Online-Schulung

Architekten und Ingenieure stehen den anspruchssichernden Instrumenten, wie der Sicherungshypothek (§ 650e BGB) oder der Bürgschaft (§ 650f BGB) eher skeptisch gegenüber, will man es sich mit dem Bauherrn oder langjährigen Vertragspartner nicht verscherzen. Was in Zeiten niedriger Bauzinsen und großer Nachfrage durchaus seine Berechtigung hatte, da sich am Horizont schon das Folgeprojekt abzeichnete, verliert bei schwächelnder Baukonjunktur und stockender Projektabwicklung an Bedeutung. Planer und Bauüberwacher müssen ihre Sicherungsrechte heute mehr denn je kennen und darauf vorbereitet sein, bei Zahlungsschwierigkeiten des Auftraggebers ihr Honorar zu schützen. Das gilt nicht nur für erbrachte Leistungen, sondern auch

für die Vergütung für nicht erbrachte Leistungen. Die Online-Schulung zeigt anhand praktischer Beispiele auf, unter welchen Voraussetzungen und mit welcher Strategie die Anspruchssicherung effektiv durchgesetzt werden kann. Zudem werden Details, wie z. B. die notwendige Informationsbeschaffung (Grundbuchamt, Handelsregister usw.) oder konkrete Formulierungsvorschläge, vorgestellt.

Die Veranstaltung richtet sich vorrangig an Architekten und Ingenieure, aber auch an private und öffentliche Bauherren, Bauträger und Bauunternehmen. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.kanzlei-schenderlein.de

Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge

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.