SCHENDERLEIN
RECHTSANWÄLTE

BaurechtInformationen

BauR-Info 05/2026 Leipzig, September 2026

Rechtsprechung

Rückgabe nicht erst nach Verjährung aller Mängelansprüche Seite 1

UmwRG nicht anwendbar bei Schutz eines lauten Bestandsbetriebes Seite 2

Fingierte Änderungsgenehmigung hat Konzentrationswirkung Seite 2

Seminarangebote

Sicherung des Honorars in der Krise des Bauherrn Seite 3

Rechtssichere Gestaltung städtebaulicher Verträge Seite 3

Rechtsprechung

Werkvertragsrecht:

Rückgabe nicht erst nach Verjährung aller Mängelansprüche

BGH, Urteil vom 07.05.2026, Az.: VII ZR 107/25

Ein Bauunternehmen (A) führte Straßenbauarbeiten für einen öffentlichen Auftraggeber (B) aus. Vertragsbestandteil waren die ZVB/E-StB 2012. Danach sollte eine nicht verwendete Sicherheit erst zurückgegeben werden, wenn die Verjährungsfristen für Mängelansprüche abgelaufen sind. Nach Abnahme rügte B Mängel und behielt die Sicherheit zurück. A hielt die Rügen für unberechtigt und verlangte Ersatz der Kosten für die Aufrechterhaltung der Sicherheit und anwaltliche Hilfe. Der BGH gab A Recht. Die Klausel ist als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Sie knüpft den Rückgabeanspruch allein an den Ablauf der Verjährung und berücksichtigt nicht, ob überhaupt Mängel bestehen oder noch ein Sicherungsinteresse in voller Höhe vorhanden ist. Der Auftragnehmer kann dadurch über Jahre belastet werden. Sicherheiten dürfen nur solange und soweit behalten werden, wie ein berechtigtes Sicherungsinteresse besteht.

Bauplanungsrecht:

UmwRG nicht anwendbar bei Schutz eines lauten Bestandsbetriebes

BVerwG, Urteil vom 17.03.2026, Az.: 4 C 1.25

Der Betreiber eines Theaters (A) wandte sich gegen eine Baugenehmigung für eine Wohnung in einer ehemaligen Druckerei. Ein Raum der Wohnung grenzte unmittelbar an den Veranstaltungssaal. A machte geltend, die neue Wohnnutzung setze sich unzumutbaren Lärmspitzen des bestandsgeschützten Theaterbetriebs aus. Das VG wies die Klage ab, das OVG hob die Baugenehmigung wegen Verletzung des Rücksichtnahmegebots auf. Das BVerwG verwies die Sache zurück. Das Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz war nicht anwendbar, weil nicht Umweltauswirkungen der neuen Wohnnutzung, sondern die Lärmwirkungen des bestehenden Theaters zu beurteilen waren. Das diente vor allem dem Bestandsschutz des Betriebs. Das OVG durfte den Rücksichtnahmeverstoß aber nicht allein aus der Überschreitung eines TA-Lärm-Werts ableiten. Erforderlich ist eine wertende Gesamtbetrachtung..

Genehmigungsrecht:

Fingierte Änderungsgenehmigung hat Konzentrationswirkung

BVerwG, Urteile vom 25.03.2026, Az.: 7 C 3.25 und 7 C 4.25

Eine Betreiberin (A) hatte immissionsschutzrechtliche Genehmigungen für Windenergieanlagen. Vor Errichtung beantragte sie Änderungsgenehmigungen, insbesondere wegen eines anderen Anlagentyps. Die Behörde entschied nicht fristgerecht und bescheinigte den Eintritt der Genehmigungsfiktion. Zugleich meinte sie, weitere Zulassungen wie Bau- oder Waldumwandlungsgenehmigungen seien gesondert einzuholen. A hielt dies für rechtswidrig. Das BVerwG bestätigte im Kern die Linie der Vorinstanz. Auch eine fingierte Änderungsgenehmigung nach § 16b BImSchG kann die Konzentrationswirkung des § 13 BImSchG entfalten. Soweit diese reicht, sind weitere Genehmigungen nicht gesondert einzuholen. Das eingeschränkte Prüfprogramm ändert daran nichts. Behördliche Hinweise zur angeblich fehlenden Konzentrationswirkung können allerdings bloße Rechtsauffassungen ohne Verwaltungsaktqualität sein.

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 anhand 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.