

Entwicklung Bau-, Architekten- und Sachverständigenrecht 2021/2022 - Rechtsprechung

**RA Reiner Brumme, Fachanwalt Bau- und Architektenrecht, Schlichter +
Schiedsrichter, Chemnitz**

www.ra-brumme.de E-Mail: info@ra-brumme.de Tel.: 0371 / 808 11 88

Gliederung:

1. Baurecht	
1.1. BGB	1
Corona	10
1.2. VOB/B	11
1.3. Vergabe	17
2. Architekten- und Ingenieurrecht	18
3. Bauträger- und Grundstücksrecht	24
4. Öffentliches Baurecht und Versicherung	26
5. Sachverständige	29
6. Prozessuales	29

Die nachfolgende Gliederung innerhalb der Untertitel richtet sich nach der Abfolge der Haupt-Paragrafen in der betreffenden Haupt-Regelung.

1. Baurecht

1.1. BGB

Darlehensgewährung wird vor Abschluss Bauvertrag abgelehnt – Verhandlungen können abgebrochen werden, ohne dass potentieller AN Anspruch auf in Erwartung des Vertrages gemachte Aufwendungen hat.

BGB §§ 145, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1, § 311 Abs. 2

KG, Urteil 23.03.2021 – 7 U 168/19 (NZZ zurückgenommen); IBR 2022, 111

Grundsätze über das kaufmännische Bestätigungsschreiben gelten auch bei öffentlichen Bauaufträgen.

Protokoll zur Verhandlung eines Vertrages mit erkennbarer Änderung des Vertrages muss sofort nachweisbar widersprochen werden, da Schweigen wie eine nachträgliche Genehmigung behandelt wird und die Vereinbarung mit diesem Inhalt zustande kommt. (Hinweis: HGB § 346 ist im persönlichen Anwendungsbereich nicht mehr nur auf Kaufleute beschränkt, sondern gilt auch für Personen, die wie ein Kaufmann selbstständig und in größerem Umfang am Rechtsverkehr teilnehmen sowie Gemeinden und Behörden im fiskalischen Tätigkeitsbereich – BGH, Urteil 27.01.2011 – VII ZR 186/09, IBRRS 2011, 0754, Rz. 22 f.)

BGB §§ 145, 147, 150 Abs. 2; HGB § 346

OLG Celle, Beschluss 26.02.2021 – 4 U 37/20; BGH, Beschluss 11.11.2021- VII ZR 236/21; ibr-online (Einstelldatum 13.04.2022)

Eine per WhatsApp übermittelte außerordentliche Kündigung erfüllt nicht das (gesetzliche) Schriftformerfordernis und ist nichtig.

BGB §§ 125, 126, 242, 611a, 615, 623

LAG München, Urteil 28.10.2021 – 3 Sa 362/21; IBRRS 2022, 1213; MDR 2022, 377

Fehlende Meistereigenschaft allein ist keine Schwarzarbeit.

BGB § 134; SchwarzArbG § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 5

OLG Köln, Urteil 16.12.2021 – 7 U 12/20; IBR 2022, 112 (anders OLG Frankfurt, IBR 2018, 306) Empfehlung: Meistereigenschaft vorher (!) prüfen und vereinbaren, ggf. dann Anfechtung oder fristlose Kündigung aus wichtigem Grund – OLG Oldenburg, IBR 2010, 318)

„Schwarz“ ohne Rechnung und ohne Anzeige bei der Steuerbehörde gezahlter Vorschuss ist nach § 817 Satz 2 BGB ausgeschlossen.

BGB §§ 134, 611, 611a, 631, 812, 817 Satz 2; SchwarzArbG § 1 Abs. 2

OLG Stuttgart, Urteil 22.02.2022 – 12 U 190/21; ibr-online (Einstelldatum 22.04.2022)

„Schwarz“ bezahlte Ersatzvornahmekosten sind nicht erstattungsfähig.

BGB §§ 280, 281, 631, 634, 638

OLG Schleswig, Urteil 30.04.2019 – 7 U 152/18; BGH, Beschluss 12.01.2022 – VII ZR 122/19; IBRRS 2022, 1672

Vom AG vorformulierte AGB-Klausel „abschnittsweises, zeitversetztes, kleinteiliges und diskontinuierliches Arbeiten“ ist weder überraschend noch benachteiligt sie den AN unangemessen.

BGB §§ 174, 242, 305c, 307, 314 Abs. 1; VOB/B § 5 Abs. 3, 4; §§ 6, 8 Abs. 3

OLG Celle, Beschluss 26.02.2021 – 4 U 37/20; BGH, Beschluss 11.11.2021 – VII ZR 236/21; ibr-online (Einstelldatum 11.05.2022)

(Hinweis: AN sollte die mit diskontinuierlichen Arbeiten verbundenen höheren Mehraufwendungen einkalkulieren; anders bei detailliertem Bauzeitenplan; auch anders bei zulässiger Nutzung Behinderungstatbestand des § 6 VOB/B mit rechtzeitiger formgerechter Behinderungsanzeige)

Beschädigt AN bei Leistungsausführung Eigentum des AG, wird Vermögenslage ohne das Ereignis mit der Vermögenslage nach dem Ereignis für Schadenersatz herangezogen – Differenzhypothese ist Ausgangspunkt.

Erfüllt die geschädigte Sache objektiv wegen struktureller Vorschädigung ihre Funktion nicht, hat AG keinen Schaden – auch nicht, wenn AG die Sache (hier: Güllebehälter) trotz Vorschaden genutzt hat. Es gibt keinen „funktionalen Schadensbegriff“.

BGB § 249

OLG Hamm, Beschluss 27.04.2021 – 24 U 173/20; BGH, Beschluss 27.10.2021 – VII ZR 567/21; IBRRS 2022, 1453

Verbraucher widerruft den auf der Baustelle abgeschlossenen Bauvertrag – kein Wertersatz für erbrachte Bauleistung, wenn AN den Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht belehrt hat und Verbraucher den AN vor Ablauf der Widerrufsfrist zur Leistung aufgefordert hat. (Kann im Einzelfall anders weil treuwidrig sein, wenn AN die Widerrufsbelehrung fahrlässig unterlassen hat, die erbrachte Leistung mangelfrei ist und vom AG verwertet wird und der Wertersatz sowohl aus Verbrauchersicht als auch aus objektiver Sicht nicht unangemessen hoch ist.)

BGB § 312 Abs. 2 Nr. 3, § 312g Abs. 1, § 357 Abs. 8, § 357d, §§ 650a, 650i Abs. 1

KG, Urteil 16.11.2021 – 21 U 41/21; IBRRS 2021, 3831; IBR 2022, 129

„Kalkteller“ eines Neubaus muss trocken sein!

1. Bei einem Neubau entspricht es der Verkehrsauffassung, dass ein Keller vollständig trocken ist, also weder Feuchtigkeit von außen eindringt noch Luftfeuchtigkeit an den Kellerwänden kondensiert oder an Oberflächen Feuchtigkeitsniveau entsteht, das die Entwicklung von Schimmel ermöglicht.

2. Welche Anforderungen an die Dämmung und den Wärmedurchlasswiderstand zu stellen sind, hängt von der vorgesehenen oder zu erwartenden Nutzung der Räume ab.

3. Unter Bezeichnung „Kalkteller“ ist ein unbeheizbarer Keller zu verstehen, der nicht für Wohnzwecke oder auch nur den längerdauernden Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Ein solcher Raum muss hinsichtlich seiner Wärmedämmung aber als Abstell-, Lager- oder Vorratsraum geeignet sein, soweit diese Aktivitäten ohne zusätzliche Beheizung des Raums, also bei Temperaturen von 10 bis 15 °C stattfinden können.

BGB §§ 133, 157, 633 Abs. 1, 2, §§ 634, 637 Abs. 1, 3

OLG Dresden, Urteil 07.08.2020 - 22 U 1913/19; GH, Beschluss 10.03.2021 - VII RZ 140/20; IBRRS 2021, 3014 (online)

Wärmebrücken in Mietwohnung sind ohne Beschaffenheitsvereinbarung kein Mangel, wenn die Konstruktion der Außenwände für den Zeitraum der Erstellung des Gebäudes maßgeblichen DIN 4108: 1969 entsprach und Mieter durch vertragsgemäßes Wohnverhalten die Schadensfreiheit der Wohnung selbst erreichen kann.

BGB §535 Abs. 1 Satz 2

AG Emmendingen, Urteil 24.02.2021 – 7 C 120/20; ibr-online (Einstelldatum 07.04.2022)

Auch nach neuem Recht: Nicht funktionstaugliches Werk ist mangelhaft!

Auch nach der Änderung des § 633 BGB n.F. durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts entspricht ein Werk nicht der vereinbarten Beschaffenheit, wenn es nicht die vereinbarte Funktionstauglichkeit aufweist.

BGB n.F. § 633 Abs. 2 Satz 1; VOB/B § 13 Nr. 1 Satz 2

BauR 2008, 344; BGHZ 174, 110; DNotZ 2008, 449; MDR 2008, 200; NJW 2008, 511; NZBau 2008, 109; NZM 2008, 94; WM 2008, 459; ZfBR 2008, 168; ZIP 2008, 273

BGH, Urteil 08.11.2007 - VII ZR 183/05; IBR 2008, 77 (online)

Egal was in der Baubeschreibung steht: Abdichtung muss abdichten.

Auch wenn Einbau einer eventuell erforderlichen Drainage AG-Leistung ist.

Hat Bauherr ein Bodengutachten beizubringen und ist das wegen unrichtiger bzw. widersprüchlicher Bewertung mangelhaft, muss sich AG Mitverschulden anrechnen lassen.

BGB §§ 252, 278, 633 Abs. 2, § 634 Nr. 2, § 637 Abs. 3

OLG Köln, Urteil 02.03.2022 – 11 U 44/21; IBRRS 2022, 1361

AG mit umfassendem Auftrag für Instandsetzungsarbeiten muss Leistung mit a.R.d.T. zum Zeitpunkt der Abnahme erbringen.

Bei nicht vom Auftrag erfassten sicherheitsrelevanten Teilen muss AN bei Erkennbarkeit des Sicherheitsdefizits konkreten Hinweis zu erteilen.

BGB § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1, §§ 633, 634 Nr. 4

OLG Koblenz, Beschluss 09.06.2021 – 6 U 1094/20 (NZB zurückgenommen); ibr-online (Einstelldatum 29.04.2022)

1. Auch in einem Vertrag mit einer juristischen Person des öffentlichen Rechts sind die zivilrechtlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen zu beachten, z. B. die Vollmacht des Unterzeichners.

2. Der Hinweis auf ein im Internet eingestelltes Organigramm ist kein ausreichender Nachweis einer Vollmacht und ersetzt die Vorlage einer Vollmachtsurkunde nicht.

3. Die bloße Stellung als Abteilungsleiter - und sei es auch als Leiter der Rechtsabteilung - ist kein sicherer Hinweis auf eine bestehende zivilrechtliche Vollmacht für das Aussprechen der Kündigung eines Bauvertrags.

BGB §§ 164, 174 Satz 1, 2; VOB/B § 8 Abs. 1, 3

OLG München, Urteil 11.05.2021 - 9 U 4822/20 Bau; IBRRS 2021, 2998 (online)

1. Auf einem Baustellenbetrieb ist eine Beschädigung der Isolation des Kabels einer Kabeltrommel regelmäßig zu erwarten.

2. Die Beschädigung der Isolation des Kabels einer angesteckten Kabeltrommel kann zum Aufbau eines Fehlerstroms und als Folge zu einem Brandausbruch führen.

3. Kommt als Ursache eines Brandausbruchs nur eine Schadenursache aus dem Obhuts- und Gefahrenbereich des AN in Betracht muss er - wenn er sich gegen die Inanspruchnahme auf Schadenersatz zur Wehr setzt - den Beweis führen, dass die Brandauslösung nicht auf sein pflichtwidriges Verhalten oder ein solches seines Personals zurückzuführen ist.

BGB § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1, § 282

OLG München, Beschluss 10.12.2019 - 28 U 4069/19 Bau; IBRRS 2021, 2960 (online)

GU oder nicht GU?

1. Als Generalunternehmer wird angesehen, wer die Durchführung sämtlicher zu einem Bauvorhaben erforderlichen Leistungen übernommen hat, die er dann selbst oder durch Nachunternehmer ausführen kann. Im Verhältnis zum AG ist der Generalunternehmer ein Alleinunternehmer.

2. Ein beschränkter Leistungsumfang und die Beauftragung anderer Unternehmer durch den AG sprechen gegen eine Stellung als Generalunternehmer.

3. Der Vollzug der notwendigen Abstimmungen auf der Baustelle führt nicht dazu, dass der daran mitwirkende AN zum Generalunternehmer wird, der den von anderen Unternehmern gegenüber dem AG geschuldeten Werkerfolg wie einen eigenen zu verantworten hat.

BGB §§ 280, 281, 633, 634 Nr. 4

OLG Nürnberg, Urteil 24.09.2020 - 13 U 2287/18; ibr-online (Einstellungsdatum 19.10.21)

Keine Baugenehmigung, kein Verzug!

1. Der AN kommt nicht in Verzug, wenn die Leistung ohne sein Verschulden aus auf den AG zurückzuführenden Gründen nicht zur vorgesehenen Leistungszeit erbracht werden kann. Dabei kann es sich um tatsächliche und rechtliche Hindernisse handeln.

2. Liegt es im Verantwortungsbereich des AG, die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zu beschaffen und bereitzustellen, gerät der AN nicht in Verzug, wenn der AG die Genehmigung nicht rechtzeitig einholt.

BGB § 280 Abs. 1, 2, § 286 Abs. 1, 2

OLG Brandenburg, Urteil 11.11.2021 - 12 U 79/21; ibr-online (Einstelldatum 13.12.2021)

Vertragserfüllungsbürgschaft über 10% + 5% Bareinbehalt = unangemessene Übersicherung, die zur Nichtigkeit (= Unwirksamkeit) beider Sicherungsklauseln führt, da es nicht Aufgabe des Gerichts ist, auszusuchen, welche der beiden Klauseln bestehen

bleiben soll (BGH, Beschluss 26.10.1994 – VIII ARZ 3/94, IBRRS 2000, 0395; IBR 2011, 138)

BGB §§ 307 Abs. 1, 242, 305, §§ 765, 768, 821; ZPO § 522 Abs. 2

OLG Celle, Beschluss 18.11.2021 – 14 U 119/21; ibr-online (Einstelldatum 17.01.2022)

Vom AG im Bauvertrag vorformulierte Klauseln zur Sicherung der Vertragserfüllungsansprüche mit Einbehalt von 10% bei den Abschlagszahlungen und Vertragserfüllungsbürgschaft von 10% benachteiligen AN unangemessen und sind beide unwirksam.

BGB §§ 305, 305c, 307 Abs. 1, §§ 765, 768, 821

OLG Frankfurt, Urteil 25.01.2022 – 21 U 15/21; IBRRS 2022, 1507

Vorsicht kann schaden: Salvatorische Klausel führt zur Unwirksamkeit

Eine Gerichtsstandvereinbarung mit salvatorischer Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen benachteiligt den Vertragspartner des Verwenders unangemessen und ist auch bei der Verwendung im unternehmerischen Geschäftsverkehr unwirksam.

BGB § 307, ZPO §§ 36, 281

BayObLG, Beschluss 26.10.2021 - 101 AR 148/21; ibr-online (Einstelldatum 29.11.2021)

Änderungsklauseln unwirksam und Anordnungsrecht nach § 650b BGB hat Leitbildcharakter!

In den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) eines Anbieters von Einfamilien-, Doppel- und Stadthäusern sind folgende Änderungsvorbehalte unwirksam:

1. „Abweichungen von der individuellen Bau- und Leistungsbeschreibung, der Baubeschreibung und zeichnerischen Unterlagen sind zulässig, wenn sie gemäß behördlichen Auflagen rechtlich geboten sind und wenn sie sich als technisch notwendig erweisen, insbesondere aufgrund statischer Erfordernisse und dem Bauherrn zumutbar sind.“

2. „Änderungen, die u. a. durch neue DIN-Vorschriften, Auflagen der Behörden, technische Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Lieferengpässe bestimmt werden, bleiben vorbehalten, sofern sie keine Wertminderung darstellen und für den AG zumutbar oder unwesentlich sind.“

3. „Änderungen des Leistungsumfanges nach Auftragsannahme, auch wenn durch behördliche Auflagen hervorgerufen, werden nur ausgeführt, wenn sie zuvor schriftlich vereinbart werden.“

BGB §§ 307, 308 Nr. 4, § 650b

LG Halle, Urteil 21.05.2021 - 4 O 208/19; ibr-online (Einstelldatum 01.12.2021)

1. **Haben die Parteien einen Vertrag über Gartenbauarbeiten durch schriftliches Angebot des Unternehmers und telefonische Abnahme des Kunden geschlossen, ist dem Vertrag zur Vorbereitung des Angebots aber ein gemeinsamer Ortstermin vorangegangen, ist er nicht ausschließlich unter Verwendung von Fernkommunikationsmitteln zustande gekommen.**

2. **Gibt der Unternehmer Angebote regelmäßig erst nach vorhergehendem Ortstermin ab, so ist sein Geschäftsbetrieb auch nicht auf den Fernabsatz ausgerichtet. In diesen Fällen liegt kein Fernabsatzvertrag nach § 512c BGB vor.**

BGB §§ 312c, 355, 357, 631, 650a

OLG Schleswig, Urteil 15.10.2021 - 1 U 122/20; IBRRS 2021, 3428 (online)

Lieferung und Montage von Treppenlift mit individueller Laufschiene ist Werkvertrag!

1. Ein Vertrag über die Lieferung und Montage eines Kurventreppenlifts mit einer individuell erstellten, an die Wohnverhältnisse des Kunden angepassten Laufschiene ist ein Werkvertrag. Wird ein solcher Vertrag außerhalb der Geschäftsräume mit einem Verbraucher geschlossen, steht diesem ein Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB zu, weil der in § 312g Abs. 2 Nr. 1 BGB vorgesehene Ausschluss dieses Rechts Werkverträge nicht erfasst.

2. Die werbliche Angabe eines Anbieters von Treppenliften, im Falle eines Kurventreppenlifts mit individuell geformten und an die Gegebenheit vor Ort angepassten Laufschiene bestehe kein Widerrufsrecht des Verbrauchers, begründet Erstbegehungsgefahr für ein Verstoß gegen die Pflicht zur Information über das Widerrufsrecht nach § 312g Abs. 1 BGB gem. § 312d Abs. 1 und Art. 246a Abs. 2 Nr. 1 EGBGB.

BGB § 312d Abs. 1, § 312g Abs. 1, 2 Nr. 1, § 355 Abs. 2, § 356 Abs. 2 Nr. 1, § 356 Abs. 4, § 357 Abs. 8, §§ 433, 474, 631, 650; EGBGB Art. 246a § 1 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1; Richtlinie 2011/83/EU Art. 2 Nr. 4, 5, 6, Art. 9 Abs. 2 a, b, Art. 14 Abs. 3, Art. 16 a, c; UWG §§ 3a, 8 Abs. 1 Satz 2

BGH, Urteil 20.10.2021 - I ZR 96/20; ibr-online (Einstelldatum 30.11.2021)

Malerarbeiten über bloßen Anstrich der Fassade hinaus mit Reparatur von Schäden des Untergrunds wie Setz- und Spannungsrissen dienen der Wiederherstellung der Funktion der Fassade und sind daher von wesentlicher Bedeutung i.S. § 650a Abs. 2 BGB – Vorschriften des Bauvertragsrechts sind anzuwenden.

BGB § 650a Abs. 2, § 650f

OLG Karlsruhe, Beschluss 15.12.2021 – 25 U 342/21; IBRRS 2022, 1506

Bei Einigung der Parteien zur Durchführung Inbetriebnahmeversuch ist der von einer Partei dazu entsandte Techniker zu allen mit der Inbetriebnahme zusammenhängenden Rechtshandlungen bevollmächtigt – auch dann, wenn dieser bisher nur für die technische Seite des Projekts zuständig war und er die Vorstellung hat, dass keine Inbetriebnahme erfolgt.

BGB § 166 Abs. 2, § 167 Abs. 1, § 280 Abs. 1, §§ 320, 641 Abs. 3

OLG München, Urteil 22.05.2019 – 7 U 2782/18; BGH, Beschluss 10.11.2021 – VII ZR 143/19; IBRRS 2022, 1235

1. Die Parteien eines Bauvertrags können übereinstimmend durch konkludentes (schlüssiges) Handeln auf die vertraglich vorgesehene förmliche Abnahme verzichten.

2. Eine konkludente Abnahme ist anzunehmen, wenn die Bauleistungen nach den Vorstellungen des AG im Wesentlichen mangelfrei fertig gestellt sind und der AN das Verhalten des AG als Billigung seiner erbrachten Leistung als im Wesentlichen vertragsgerecht verstehen darf.

3. Übersendet der AN dem AG die Schlussrechnung und bezahlt der AG diese nach einer angemessenen Prüfungsfrist (hier: vier Monate für Rohbauarbeiten) vorbehaltlos und vollständig, liegt darin die konkludente Abnahme.

4. Das Angebot des AN, aufgetretene Differenzen über vom AG gerügte Mängel gütlich beizulegen, stellt kein verjährungshemmendes Anerkenntnis dar.

BGB §§ 633, 634, 637 Abs. 3, § 640

OLG Frankfurt, Beschluss 25.03.2020 - 13 U 198/18; IBR 2022, 121

Heizungsanlage wird in den Wintermonaten 3 Monate nach Fertigstellung konkludent abgenommen.

BGB § 214 Abs. 1, §§ 633, 634a Abs. 1, § 640

OLG München, Beschluss 17.05.2021 – 28 U 744/21 Bau; BGH, Beschluss 10.11.2021 – VII ZR 565/21; IBRRS 2022, 1234

Mängel anerkannt und beseitigt: Verjährung der Mängelansprüche beginnt erneut.

BGB § 212 Abs. 1 Nr. 1; §§ 633, 634 Nr. 2, § 634a Abs. 1, 2, § 637 Abs. 1, 3

OLG Düsseldorf, Urteil 08.03.2018 – 5 U 74/16; BGH, Beschluss 10.02.2021 – VII ZR 72/18;

IBR 2022, 122

Vorsicht Schnittstelle!

1. Übernimmt ein Hallenbauer vertraglich die Planung und Ausführung einer Metallbauhalle, aber nicht die Planung und Ausführung der für diese Halle vorgesehenen Glasfassade, kann die Auslegung ergeben, dass er dem Besteller die ordnungsgemäße Montage einer zur Glasfassade passenden Tropfkante nach vorheriger Abstimmung mit dem die Glasfassade herstellenden Unternehmer schuldet (eingeschränkte Funktionalität des Gesamtwerkes).

2. Den Besteller trifft eine Obliegenheit, die Herstellung der Glasfassade und insbesondere die Schnittstelle beider Gewerke an der Tropfkante mit dem Hallenbauer abzustimmen. Beauftragt der Besteller einen Glasbauer mit der Herstellung der Glasfassade, ergibt die Auslegung regelmäßig, dass der Glasbauer im Verhältnis zum Besteller die Einhaltung dieser Obliegenheit werkvertraglich übernommen hat.

3. Dessen Versäumnis muss sich der Besteller als Mitverschulden anspruchsmindernd zurechnen lassen.

§§ 633, 634 Nr. 4, § 637, § 254 Abs. 1, 2

OLG Oldenburg, Urteil 14.05.2021 - 2 U 122/20; ibr-online (Einstelldatum 22.11.2021)

1. Behauptet der AG, der AN habe bei den Arbeiten zur Anbringung einer abgehängten Decke die Dampfsperre vielfach durchbohrt, so dass es zu Feuchtigkeiterscheinungen gekommen sei, muss er das darlegen und gegebenenfalls beweisen.

2. Stehen nur zwei Durchbohrungen fest und reichen diese zur Verursachung des auftretenden Schadens nicht aus, ist der Beweis, dass die Feuchtigkeiterscheinungen auf mangelhafte Leistung des AN zurückzuführen sind, nicht geführt.

BGB §§ 633, 634, § 241 Abs. 2, § 280

OLG Frankfurt, Urteil 28.10.2020 - 29 U 219/19; BGH, Beschluss 23.06.2021 - VII ZR 220/20; IBRRS 2021, 3163 (online)

Schadenersatzanspruch vor Abnahme entstanden: Verjährung beginnt erst mit Abnahme! Mängelansprüche wegen der fehlerhaften Planung einer Solaranlage mit einem umfangreichen Rohrsystem, das erwärmtes Wasser über fünf Geschosse zum Heizungsraum führt, verjähren in fünf Jahren ab der Abnahme des Planungswerks.

Das gilt auch, wenn die Mängelansprüche bereits vor der Abnahme entstanden sind.

BGB §§ 633, 634, 634a Abs. 1 Nr. 2, 280; ZPO § 287

OLG Düsseldorf, Urteil 08.10.2021 - 22 U 66/21 (nicht rechtskräftig); ibr-online (Einstelldatum 26.10.2021)

Anspruch auf bestimmte Heizleistung nur bei gesonderter Vereinbarung. Ohne gesonderte Vereinbarung über die Heizleistung ist für üblichen Gebrauch einer Wohnung von erreichbaren Raumtemperaturen von 20°C für Wohnräume und 24°C für Bad auszugehen.

BGB §§ 133, 157, 633

OLG Hamburg, Urteil 30.12.2020 – 4 U 21/20; BGH, Beschluss 19.08.2021 VII ZR 77/21; IBR 2022, 131

Nach Kompletterneuerung kein merkantiler Minderwert (hier: Dach vollständig demontiert und neu errichtet).

BGB §§ 280, 633, 634; ZPO § 287

OLG Naumburg, Urteil 30.07.2021 – 2 U 41/19; IBR 2022, 127

Untaugliches Sanierungskonzept des AG: Fristsetzung zur Mängelbeseitigung ist trotzdem wirksam!

Legt der AG dem AN im Zusammenhang mit einer Mängelrüge ein Sanierungskonzept vor, so kann sich der AN auf die unwirksame Fristsetzung wegen einer nicht umsetzbaren Sanierungsplanung jedenfalls dann nicht berufen, wenn er ohne Bedenken anzumelden die gesetzte Frist untätig hat verstreichen lassen.

BGB §§ 634, 637

OLG Köln, Beschluss 23.06.2020 - 7 U 242/19; BGH, Beschluss 29.09.2021 - VII ZR 117/20; ibr-online (Einstelldatum 26.10.2021)

1. Nimmt der AG das Werk nicht ab, obwohl es im Wesentlichen mängelfrei hergestellt ist (unberechtigte Abnahmeverweigerung), gilt das Werk als abgenommen.

2. Handelt es sich bei den im Abnahmeprotokoll aufgelisteten Restarbeiten nur um kleinere Nachbesserungsarbeiten und geringfügige Mängel (Reinigung, Beschilderung und Beschriftung, fehlende Steckdosen usw.), die als unwesentlich und geringfügig anzusehen sind, ist es AG zuzumuten, das Werk als im Wesentlichen vertragsgemäß abzunehmen.

3. Besteht Abnahmereife, ist der AG zur Abnahme verpflichtet. Die Abnahmereife ist danach zu beurteilen, ob der AG wegen erkennbarer Mängel (subjektiv) Anlass dazu haben kann, die Abnahme zu verweigern.

4. Eine negative Feststellungsklage, dass ein Werk nicht abgenommen ist oder nicht als abgenommen gilt, ist zulässig.

BGB a. F. § 640 Abs. 1 Satz 2

OLG Köln, Urteil 28.10.2020 - 17 U 44/16; BGH, Beschluss 21.04.2021 - VII ZR 269/20; IBRRS 2021, 2829 (online)

AN ermöglicht nicht Mängelbeseitigung – AG hat Anspruch auf einfache Mängelbeseitigungskosten ohne Druckzuschlag, darf also von Werklohn des AN nicht das Doppelte er zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kosten zurückbehalten.

BGB § 320 Abs. 1, § 640 Abs. 3, § 641 Abs. 3

OLG Schleswig; Urteil 10.12.2021 - 1 U 64/20; IBR 2022, 125

Mängelrüge vor Abnahmeaufforderung steht fiktiver Abnahme nicht entgegen.

§ 640 Abs. 2 BGB erfordert keine Abnahmefähigkeit.

AG muss Mangel stets binnen der Frist rügen – Rüge vor Fristbeginn reicht nicht aus.

BGB § 640 Abs. 2

OLG Schleswig, Urteil 10.12.2021 – 1 U 64/20; IBR 2022, 120

1. Kündigt der Besteller den Werkvertrag „frei“, ist der Unternehmer berechtigt, die vereinbarte Vergütung abzüglich ersparter Aufwendungen und anderweitigem Erwerb zu verlangen.

2. Die nach Abzug der ersparten Aufwendungen verbleibende Restvergütung kann nicht mit dem Gewinn aus dem Vertrag gleichgesetzt werden.

Der Anspruch ist deshalb auch bei einem Verlustgeschäft begründet, soweit die Abzüge geringer sind als der vereinbarte Vergütungsanspruch.

3. Der Unternehmer kann die tatsächliche Ersparnis auf der Grundlage der Vergabe an seine Nachunternehmer abrechnen. Wurden noch keine Nachunternehmer beauftragt, kann er hypothetische Beauftragung in Ansatz bringen.

BGB a.F. § 649 Satz 1; BGB § 648

OLG Hamburg, Urteil 26.04.2019 - 11 U 46/11; BGH, Beschluss 17.02.2021 - VII ZR 107/19; IBRRS 2021, 2825 (online)

Frist von 9 Bankarbeitstagen für Stellung Bauhandwerkersicherheit durch Verbraucher ist zu kurz – daraufhin wegen Fristüberschreitung ausgesprochene Kündigung unwirksam. Ob AN Mängelansprüchebürgschaften in 2 Arbeitstagen beschaffen kann, ist irrelevant. (Anmerkung: Im kaufmännischen Geschäftsverkehr dürften nach Schmitz regelmäßig 10 Arbeitstage ausreichend sein)

BGB § 650f Abs. 5

OLG Stuttgart, Urteil 21.12.2021 – 10 U 149/21; ibr-online (Einstelldatum 19.04.2022)

Kein Verbraucherbaupertrag bei Einzelgewerkvergabe. Umbaumaßnahmen müssen dabei volumenmäßig einem Vertrag über die Errichtung eines Neubaus gleichkommen. (Anders OLG Hamm, IBR 2021, 351 mit weiter Auslegung und Zulässigkeit Einzelvergabe – bisher keine BGH-Entscheidung)

BGB § 312 Abs. 2 Nr. 3, § 650i Abs. 1, § 650a

KG, Urteil 16.11.2021 – 21 U 41/21; IBR 2022, 128

Anbau von 2 Balkonen mit Glasdach und Außentreppe an bestehendes Gebäude ist keine erhebliche Umbaumaßnahme und begründet daher keinen Verbraucherbaupertrag.

BGB § 650f Abs. 5, 6 Nr. 2, § 650i Abs. 1

OLG Stuttgart, Urteil 21.12.2021 – 10 U 149/21; ibr-online Einstelldatum 28.04.2022

Ohne Spuren ist selbst Detektiv machtlos!

1. Kann aufgrund der starken Beschädigung eines Wohngebäudes der Brandraum und somit auch Brandausbruchstellen nicht bestimmt werden, ist der Beweis, die Brandursache sei ein auf unterlassene Kehrung zurückzuführender Glanzrußbrand, nicht geführt.

2. Ohne objektive Anknüpfungstatsachen gibt es hierfür auch keinen Anscheinsbeweis.

BGB §§ 823 Abs. 2; SchfHwG §§ 1, 13

OLG Frankfurt, Beschluss 21.11.2019 - 3 U 114/19; BGH, Beschluss 24.02.21 - VII ZR 297/19; ibr-online (Einstelldatum 25.11.2021)

1. Die verschuldensunabhängige Haftung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ist im Verhältnis zu Mietern untereinander nicht anwendbar, wenn Wasser von einem Grundstücksteil in einen anderen eingedrungen ist und dadurch Schäden verursacht wurden (Anschluss an BGH, Urteil 10.02.2012 - V ZR 137/11, Rz. 9, IMRRS 2012, 0903).

2. Zum Umfang der Verkehrssicherungspflicht bei einem von einem Fachbetrieb installierten, auf Dauerbetrieb ausgelegten Wasseraufbereiter, der als „praktisch wartungsfrei“ angegeben wird und aus dem 17 Jahren nach Einbau unkontrolliert Wasser ausgetreten war.

3. Auch Verschleißteile sind nicht per se einer regelmäßigen Kontrolle zu unterziehen, denn eine Verkehrssicherungspflicht muss nicht jede nur denkbare Gefährdung ausschließen, sondern erst eine solche, die die Möglichkeit einer Schutzgutverletzung frü

den Sachkundigen nahelegt (Anschluss an BGH, Urteil 03.12.1985 - VI ZR 185/84, IMRRS 1985, 0002)

BGB §§ 906 Abs. 2 Satz 2, 280, 823

OLG Düsseldorf, Beschluss 13.09.2021 - 24 U 294/20; IBRRS 2021, 3198 (online)

Verminderung des Lichteinfalls in eine Wohnung durch Modernisierung stellt Minderung der Tauglichkeit dar (hier: 5% Mietminderung bei 39 m² Wohnfläche wegen Verringerung Fensterfläche, Anbau darüberliegenden Balkon von 6,3 m² und Wärmedämmfassade 15 cm Stärke)

BGB § 536 Abs. 1 Satz 2, 3, § 555d Abs. 1

AG Berlin-Schöneberg, Urteil 11.02.2021 – 13 C 129/20; IBRRS 2022, 1164

Corona

Bei Geschäftsschließung wegen hoheitlicher Maßnahme gegen Covid-19-Pandemie kommt grundsätzlich Anspruch des gewerblichen Mieters auf Mietanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB in Betracht.

Bei Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten am unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemie-bedingten Nachteile erlangt hat mit Ausnahme derjenigen, die auf Darlehensbasis gewährt worden sind.

Bei der Abwägung sind zunächst die Umsatzrückgänge des konkreten Mietobjekts (nicht: der Kette von Objekten) und die Maßnahmen zu prüfen, die der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die drohenden Verluste während der Geschäftsschließung zu vermindern. (Vermieter sollten bestreiten, dass der Mieter keine staatlichen Unterstützungsleistungen zu beanspruchen oder/und erhalten hat, da dafür der Mieter beweisbelastet ist.)

Lockdown ist kein Mietmangel i.S.v. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Aus der Vereinbarung eines konkreten Mietzwecks folgt keine Einstandspflicht des Vermieters für den Fall einer hoheitlich angeordneten Öffnungsuntersagung. Aus dem Mietzweck kann nicht auf einen Mangel geschlossen werden (Rz. 35 f.).

BGB § 275 Abs. 1, 313 Abs. 1, § 326 Abs. 1, § 536 Abs. 1 Satz 1; EGBGB Art. 240 §§ 2, 7
BGH, Urteil 12.01.2022 – XII ZR 8/21; IBRRS 2022, 0077; IBR 2022, 153; IBR 2022, 152

Corona-Miete: Keine Anpassung nach § 313 Abs. 1 BGB

1. Keine Ausuferung des Mangelbegriffs.

2. Erhebliche Mieteinnahmen abdeckende Verbindlichkeiten des Vermieters stehen einer Zumutbarkeitsprüfung nach § 313 Abs. 1 BGB entgegen.

3. Festhalten an der Entscheidung des OLG Frankfurt vom 19.03.2021 (IMR 2021, 191).

BGB §§ 535, 536, § 275 Abs. 1, § 313 Abs. 1, § 325 Abs. 1

OLG Frankfurt, Urteil 17.09.2021 - 2 U 18/21; ibr-online (Einstelldatum 04.10.2021)

Kein Entschädigungsanspruch infolge Betriebsschließung oder Betriebsbeschränkung für wirtschaftliche Einbußen von Gewerbetreibenden nach § 56 Abs. 1 und § 65 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz (IfSG).

Keine Entschädigungsansprüche aus allgemeinen Polizei- und Ordnungsrecht, da die im Zwölften Abschnitt des IfSG enthaltenen Entschädigungsbestimmungen eine abschließende spezialgesetzliche Regelung mit Sperrwirkung darstellen.

Verdienstausschüttungen nach § 56 Abs. 1 und § 56 Abs. 1a, Anspruch auf Impfschadenversorgung nach § 60 und Entschädigung für Nichtstörer nach § 65 IfSG sind punktuelle Anspruchsgrundlagen zur Begrenzung der Entschädigungstatbestände auf wenige Fälle.

IfSG § 28 Abs. 1, § 56 Abs. 1, § 65 Abs. 1

BGH, Urteil 17.03.2022 - III ZR 79/21; IBRRS 2022, 1246; BeckRS 2022, 7793

Ob infolge Corona-Pandemie und der damit einhergehenden Schließungsanordnung hinsichtlich Gewerbemietvertrag eine objektive Änderung der Vertragsgrundlage i.S.d. § 313 BGB eingetreten ist, kann dahinstehen, wenn die (subjektive) Unzumutbarkeit des Festhaltens am Vertrag mangels wirtschaftlicher Existenzgefährdung des Mieters nicht gegeben ist

BGB § 313, § 535 Abs. 2

OLG Hamm, Urteil 24.09.2021 – 30 U 114/21; IBRRS 2022, 1291

1. Baurecht

1.2. VOB/B

VOB/B ist kein „Bau-Grundgesetz“! Sie gilt nicht automatisch, sondern muss ausdrücklich vereinbart werden. Unter branchenkundigen Vertragspartnern ist ein ausdrücklicher Hinweis auf die Einbeziehung der VOB/B ausreichend, aber auch erforderlich.

BGB § 305 Abs. 2 Nr. 1, 2

OLG Frankfurt, Beschluss 29.07.2019 – 22 U 179/18; BGH, Beschluss 05.05.2021 – VII ZR 190/19; ibr-online (Einstelldatum 13.05.2022)

Abschlagszahlungen haben stets nur vorläufigen Charakter. Bezahlung ist kein Anerkenntnis, insbesondere nicht hinsichtlich der Höhe der geschuldeten Vergütung.

Unterlassen eines Leistungsabrufs durch den AG ist keine leistungsändernde Anordnung des AG, sondern allenfalls eine vertragswidrige Behinderung der Ausführung (die der AN sofort rügen muss).

Entschädigungsanspruch des AN nach § 642 BGB umfasst nicht die Mehrkosten wie gestiegene Lohn- und Materialkosten, die zwar aufgrund des Annahmeverzugs des AN infolge Unterlassens einer ihm obliegenden Mitwirkungshandlung, aber erst nach dessen Beendigung anfallen, nämlich bei Ausführung der verschobenen Werkleistung (Anschluss an BGH, IBR 2017, 664)

BGB §§ 157, 242, 276, 278, 313, 642; VOB/B § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 5, § 16

OLG Hamburg, Urteil 27.11.2020 – 8 U 7/20; BGH, Beschluss 27.10.2021 – VII ZR 11/21; IBRRS 2022, 1197; ibr-online (Einstelldatum 04.05.2022)

Gibt der AG zusätzliche „Leistungsziele vor, liegt eine angeordnete Änderung des Bauentwurfs gem. § 1 Abs. 3 VOB/B vor. Dazu ist gem. § 2 Abs. 5 VOB/B ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren – also tatsächliche Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge (Anschluss an BGH, IBR 2019, 536 – dabei Vergütungsberechnung nicht auf vorkalkulatorische Preisfortschreibung, sondern auf tatsächlich erforderliche Kosten).

Diese Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden, es ist jedoch keine Anspruchsvoraussetzung wie bei Zusatzleistungen gem. § 2 Abs. 6, § 1 Abs. 4 VOB/B mit zwingender Anspruchsvoraussetzung der Mehrkostenankündigung vor Ausführung.

BGB § 305 Abs. 2 Nr. 2, §§ 633, 634, 638 Abs. 2, § 640; VOB/B § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 5, §§ 12, 15 Abs. 5, § 16

OLG Düsseldorf, Beschluss 12.02.2021 – 22 U 245/20, IBR 2022, 113

AG haftet dem AN nicht für Schäden durch Neben- oder Nachfolgeunternehmer und erhält auch keine Mehrvergütung für erforderliche Nach- oder Reparaturarbeiten – AN trägt Gefahr des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung des Werks bis zur Abnahme.

BGB §§ 644, 645; VOB/B § 1 Abs. 3, 4, § 2 Abs. 5, 6, § 7

OLG Düsseldorf, Urteil 16.04.2020 – 5 U 131/18; BGH, Beschluss 24.02.2021 – VII ZR 72/20; IBR 2022, 116

Abgrenzung zwischen geänderter und zusätzlicher Leistung?

1. Soll die VOB/B wirksam in den Vertrag einbezogen werden, muss der Text der VOB/B übergeben werden. Das gilt nur dann nicht, wenn der Verwender mit Sicherheit erwarten darf, dass der Vertragspartner die VOB/B bereits kennt.

2. Die Regelung des § 2 Abs. 6 VOB/B findet Anwendung, wenn eine Anordnung gem. § 1 Abs. 4 VOB/B getroffen worden ist, also nachträglich Leistungen angeordnet werden, die zur Erreichung des ursprünglich vereinbarten Leistungsziel erforderlich sind.

3. Gibt der AG zusätzliche „Leistungsziele“ vor, liegt eine angeordnete Änderung des Bauentwurfs gem. § 1 Abs. 3 VOB/B vor. Zu einer solchen Anordnung sieht § 2 Abs. 5 VOB/B vor, dass ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren ist.

4. Maßgeblich sind die gem. § 2 Abs. 5 VOB/B tatsächlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge (Anschluss an BGH, IBR 2019, 536).

5. Die Vereinbarung des neuen Preises soll vor der Ausführung getroffen werden. Um eine Anspruchsvoraussetzung handelt es sich dabei - anders als bei § 2 Abs. 6 VOB/B - nicht.

VOB/B § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 5, §§ 12, 15 Abs. 5, § 16

OLG Düsseldorf, Beschluss 12.02.2021 - 22 U 245/20; ibr-online (Einstelldatum 06.12.2021)

1. Enthält die Leistungsbeschreibung und das in Bezug genommene Baugrundgutachten keine Angaben zu bestehenden Bodenbelastungen, hat der AN zu den vereinbarten Preisen nur unbelasteten Aushub abzufahren und zu entsorgen.

2. Aus Unklarheiten im Baugrundgutachten kann nicht gefolgert werden, dass der AN insoweit alle Risiken übernommen hat. Mit irgendwelchen Erkundigungsobliegenheiten des AN kann ein gegenteiliges Auslegungsergebnis nicht begründet werden.

3. Verlang der AG nach Vertragsschluss als belastet erkanntes Aushubmaterial abzufahren, liegt darin die Anordnung zur Ausführung einer geänderten Leistung, so dass dem AN ein Anspruch auf Mehrvergütung zusteht.

4. Der Grundsatz, dass für die Bemessung des neuen Einheitspreises bei Mehrmengen (§ 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B) die tatsächlich erforderlichen Kosten zuzüglich angemessener Zuschläge maßgeblich sind (BGH, IBR 2019, 636), findet auch bei der Ermittlung des neuen Einheitspreises von geänderten Leistungen (§ 2 Abs. 5 VOB/B) Anwendung (Anschluss an OLG Düsseldorf, IBR 2020, 334).

VOB/B § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 5

OLG Frankfurt, Urteil 21.09.2020 - 29 U 171/19; IBRRS 2021, 3634 (online)

Gerätstillstand durch Bauentwurfsänderung des AG: Mehrvergütung des AN nach § 2 Abs. 5 VOB/B als Anspruch wegen mittelbarer bauzeitlicher Auswirkung der Anordnung nach „§ 1 Abs. 3 VOB/B

VOB/B § 1 Abs. 3,4 § 2 Abs. 5, 6

BGH, Beschluss 23.03.2022 – VII ZR 191/21; IBRRS 2022, 1728

Planungsmängel „aus Zeitgründen“ selbst beseitigt: AN erhält keine Mehrvergütung!

1. Hat der AN nach dem geschlossenen Bauvertrag die ihm übergebenen Planzeichnungen zu prüfen und dem AG Unklarheiten aufzuzeigen, ist der hiermit verbundene Aufwand mit der vereinbarten Vergütung abgegolten.

2. Ein Anspruch auf Mehrvergütung steht dem AN auch dann nicht zu, wenn er erkannte (Formatierungs-)Mängel „aus Zeitgründen“ ohne Anordnung des AG behebt, statt die Pläne an den AG zurückzugeben.

3. Kommt im Bauvertrag ausdrücklich zum Ausdruck, dass der AG die zur Bearbeitung und Ausführung der Leistung erforderlichen Planunterlagen selbst zur Verfügung stellen will, entspricht eine Korrektur der Planungsunterlagen nicht dem mutmaßlichen Willen des AG.

VOB/B § 2 Abs. 1, 8; BGB §§ 307, 309 Nr. 4, §§ 642, 677, 812

OLG Frankfurt, Urteil 27.12.2019 - 24 U 200/18; BGH, Beschluss 23.06.2021 - VII ZR 12/20; ibr-online (Einstelldatum 29.11.2021)

Hat AN eine „Unterkonstruktion nach Wahl des AN“ herzustellen, ist die Leistung des AN funktional beschrieben und der AN hat auch die für die Ausführung der Leistung erforderliche Planung als Vertragsleistung zu erstellen.

Parteien sind nicht gehindert, riskante Verträge zu schließen. AN kann deshalb das Risiko übernehmen, das sich durch ein Angebot auf eine unvollständige oder unklare Leistungsbeschreibung ergibt.

Stellt sich heraus, dass der AN eine Leistung schuldet, die er infolge der Unklarheit oder Unvollständigkeit der Leistungsbeschreibung nicht einkalkuliert hat, kann er keine Korrektur seiner für ihn nachteiligen Vertragsentscheidung verlangen, auch nicht im Wege eines Schadenersatzanspruchs.

Das Risiko einer unauskömmlichen Kalkulation trägt grundsätzlich allein der AN.

BGB §§ 133, 157, 241 Abs.1, § 280 Abs.1, §§ 305c, 307 A. 1, § 311 Abs. 2, §§ 339, 340 Abs. 2; VOB/B § 2 Abs. 1, 5, 6, 8; § 11 Abs. 1

OLG Hamburg, Urteil 03.02.2021 – 8 U 33/20; BGH, Beschluss 08.12.2021 – VII ZR 140/21; IBRRS 2022, 1240

Stundenlohnzettel: Einwand unwirtschaftlicher Einsatz der Arbeitskräfte zulässig.

Beweiserhebung durch SV, welcher Aufwand für welche Leistung notwendig war (Prozessökonomie beachten!)

BGB § 280; VOB/B § 2 Abs. 10, § 15

OLG Köln, Urteil 16.12.2021 – 7 U 12/20; IBR 2022, 115

1. Weist der bauüberwachende Architekt den Abbruchunternehmer dazu an, in einem bestimmten Bereich - kostenneutral - keine Abbrucharbeiten durchzuführen, ist diese Anweisung auch ohne Zustimmung des AGs verbindlich.

2. Erfordert die ausgeführte Leistung einen von den gemeinsamen Vorstellungen der Parteien erheblich abweichenden Aufwand, so dass ein Festhalten einer Pauschalsumme nicht zumutbar ist, kann ein Ausgleich unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten verlangt werden.

3. Wann ein Festhalten an der vertraglich vereinbarten Pauschalsumme unzumutbar ist, kann nicht allgemein gesagt werden. Es kommt maßgeblich darauf an, wie sich die Mengenabweichung auswirkt. Nur eine unzumutbare Auswirkung führt zu einem Anspruch auf Preisanpassung.

4. Eine Verringerung des Auftragsumfangs, die im Vergleich zu dem vereinbarten Pauschalpreis in Höhe von 29.500 Euro lediglich einen Betrag in Höhe von rund 1.000 Euro ausmacht, ist unerheblich.

5. Mehr- oder Mindermengen, die nicht auf eine Anordnung des AGs zurückzuführen sind (sog. unwillkürliche Mengenänderungen), müssen dem AG nicht angezeigt werden.

VOB/B § 2 Abs. 3, 6, 7

OLG München, Beschluss 13.05.2019 - 28 U 3906/18 Bau; BGH, Beschluss 05.05.2021 - VII ZR 132/19; IBRRS 2021, 2957 (online)

Im Erdreich enthaltenen Müll entsorgt: Geänderte oder zusätzlich Leistung?

Hat der AN nach dem Leistungsverzeichnis als Material Boden und Fels abzutragen und zu verwerten, stellt das Separieren und Entsorgen des im Erdreich enthaltenen Mülls keine zusätzliche Leistung nach § 2 Abs. 6 VOB/B, sondern eine geänderte Leistung i.S.v. § 2 Abs. 5 VOB/B dar. Der AN muss einen Mehrvergütungsanspruch deshalb nicht vor der Ausführung ankündigen.

VOB/B § 2 Abs. 5, 6

OLG Hamm, Urteil 27.03.2019 - 12 U 66/17; BGH, Beschluss 08.04.2021 - VII ZR 78/19; ibr-online (Einstelldatum 10.11.2021)

Ausführung einer zusätzlichen Leistung: Wann ist eine Mehrkostenanmeldung entbehrlich?

1. Ein Anspruch auf zusätzliche Vergütung nach § 2 Abs. 6 VOB/B muss (ausnahmsweise) nicht angekündigt werden, wenn die Ankündigung für den Schutz des AG entbehrlich ist.

2. Ein Verlust des Vergütungsanspruchs des AN nach unterbliebener Mehrkostenankündigung ist nicht angezeigt, wenn der AG bei der Forderung der Leistung von ihrer Entgeltlichkeit ausging oder ausgehen musste oder wenn ihm nach Lage der Dinge keine Alternative zur sofortigen Ausführung der Leistung durch den AN blieb.

VOB/B § 2 Abs. 6

OLG Hamm, Urteil 27.03.2019 - 12 U 66/17; BGH, Beschluss 08.04.2021 - VII ZR 78/19, ibr-online (Einstelldatum 11.11.2021)

Kalkulatorisch unklares LV hat der Bieter = späterer AN in Angebotsphase durch Rückfrage beim AG aufzuklären.

Unterlässt Bieter die gebotene Aufklärung, trägt er das Risiko des Tragens von Mehrleistungen über die von ihm kalkulierte Ausführung hinaus, ohne dafür zusätzliche Vergütung verlangen zu können.

BGB §§ 133, 157; VOB/A 2012 § 4 Abs. 1, § 7 Abs. 1 Nr. 1; VOB/B § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1

OLG Karlsruhe, Urteil 20.04.2021 – 19 U 28/19; BGH, Beschluss 10.11.2021 – VII ZR 378/21; IBRRS 2022, 1456

Verwendet AN anderes als das vertraglich vereinbarte Baumaterial, ist seine Leistung mangelhaft.

VOB/B § 4 Abs. 7, § 8 Abs. 3

OLG Brandenburg, Beschluss 11.08.2021 – 11 U 226/20; BGH, Beschluss 12.01.2022 – VII ZR 827/21; IBRRS 2022, 1455

Nach Wegfall der Behinderung sind Arbeiten wieder aufzunehmen – sonst darf AG unter Kündigungsandrohung Frist zur Wiederaufnahme der Arbeiten setzen und nach fruchtlosem Fristablauf den Vertrag kündigen. Dann hat AN Mehrkosten zu tragen und dabei auch das Prognoserisiko in Kauf zu nehmen.

VOB/B § 5 Abs. 4, § 6 Abs. 3, § 8 Abs. 3

OLG Dresden, Urteil 03.09.2020 – 10 U 1743/17; BGH, Beschluss 12.01.2022 – VII ZR 160/20; IBRRS 2022, 1368

Für Sowieso-Kosten muss AN konkret darlegen, in Bezug auf welche Maßnahme in welchem Umfang welche Sowieso-Kosten entstehen – allgemeine Behauptungen genügen nicht.

BGB §§ 242, 254; VOB/B § 13 Abs. 1

OLG Köln, Urteil 03.12.2020 – 7 U 210/13; BGH, Beschluss 21.07.2021 – VII ZR 10/21; ibr-online (Einstelldatum 03.05.2022)

Wenn AG Ausführungsplanung zu erbringen hat, ist diese unverzichtbare, den AG verpflichtende Mitwirkungshandlung für die Nachbesserung eines planungsbedingten Mangels. Dass der AN nicht auf Bedenken hingewiesen hat, ändere hieran nichts.

Liegt diese Ausführungsplanung nicht vor, ist Anspruch auf Nachbesserung nicht fällig und eine Klage auf Mängelbeseitigung als derzeit unbegründet abzuweisen.

BGB § 634 Nr. 1, § 635 Abs. 1, § 642; VOB/B § 4 Abs. 1 Nr. 1, § 13 Abs. 5 Nr. 1

OLG Nürnberg, Urteil 23.11.2021 – 6 U 4362/19; ibr-online (Einstelldatum 14.04.2022)

Bedenken können immer an den beim AG angestellten Bauleiter gerichtet werden. Die den Hinweis missachtende Anweisung ist dann ebenfalls der Sphäre des AG zuzurechnen. (Anders bei Werkvertrag zwischen AG und Bauleiter – dann muss AN direkt an AG Bedenken anmelden.) Hinweis: Sicher ist nur eine Vollmacht des AG auf den angestellten Bauleiter, die der AN nachweisen kann.

BGB §§ 633, 634 Nr. 2, § 637; VOB/B § 4 Abs. 3, § 13 Abs. 3

OLG Köln, Beschluss 05.10.2021 – 16 U 55/21; IBRRS 2022, 0130

Bei Mängeln vor Abnahme setzt Anspruch des AG auf Ersatz von Mangelfolgeschäden im VOB-Vertrag keine vorherige Auftragsentziehung (Kündigung) voraus.

VOB/B § 4 Abs. 7, § 8 Abs. 3

OLG Celle, Urteil 09.12.2021 – 5 U 51/21; IBR 2022, 119

Fertigstellungsfrist durch AG auf unbestimmte Zeit verschoben – keine Vertragsstrafe, auch wenn AN volle Funktionsfähigkeit mit Ausnahme der Fassade zu bestimmtem Termin zusagt, da eben keine Abnahmereife des gesamten Objekts vereinbart wurde.

VOB/B § 5 Abs. 1, § 11 Abs. 1, 2

OLG Naumburg, Urteil 30.07.2021 – 2 U 41/19; IBR 2022, 118

AN hat drohende Fristüberschreitung nicht zu vertreten, wenn er einen Anspruch auf Bauzeitverlängerung nach § 6 VOB/B konkret auf der Basis baubetrieblicher und bautechnischer Abhängigkeiten mit Dokumentation des Ablaufs der Baustelle sowie Art und Umfang der Behinderung einschließlich der Möglichkeiten/Unmöglichkeiten der Arbeitsumstellung darlegen und beweisen kann. Eine abstrakte Berechnung reicht nicht aus.

(Hinweis: AN sollte konkrete Behinderungsanzeigen an AG richten und stets einwenden, dass ihn kein Verschulden an der Verzögerung trifft.)

BGB §§ 174, 242, 305c, 307, 314 Abs. 1; VOB/B § 5 Abs. 3, 4, §§ 6, 8 Abs. 3

OLG Celle, Beschluss 26.02.2021 – 4 U 37/20; BGH, Beschluss 11.11.2021 – VII ZR 236/21; ibr-online (Einstelldatum 02.05.2022)

Darf der vom öffentlichen AG eingesetzte Projektleiter nach der einschlägigen Geschäftsordnung grundsätzlich alle im Rahmen des Projektplans anfallenden Angelegenheiten selbst zeichnen, gehören Kündigungsandrohungen und sonstige Aufforderungen an die ausführenden AN regelmäßig zu den anfallenden Angelegenheiten im Rahmen eines Bauprojekts.

Die Zurückweisung eines einseitigen Rechtsgeschäfts eines Bevollmächtigten, das dieser ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde vornimmt, ist ausgeschlossen, wenn der Bevollmächtigte innerhalb der ständigen Geschäftsbeziehung bereits wiederholt entsprechende Handlungen vorgenommen hat, ohne dass diese mangels vorgelegter Vollmacht zurückgewiesen wurden.

BGB a.F. § 314 Abs. 1; BGB §§ 174, 242, 648a; VOB/B § 5 Abs. 3, 4, §§ 8 Abs. 3

OLG Celle, Beschluss 26.02.2021 – 4 U 37/20; BGH, Beschluss 11.11.2021 – VII ZR 236/21; ibr-online (Einstelldatum 12.04.2022)

1. Kündigt der AG den Bauvertrag „frei“, steht dem AN die volle Vergütung zu. Er muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrags an Aufwendungen erspart.

2. Erspart sind die Einzelkosten der Teilleistungen und die damit verbundenen Baustellengemeinkosten für die infolge der Kündigung nicht erbrachte Leistung. Maßgeblich für die ersparten Aufwendungen sind die tatsächlichen Kosten, nicht kalkulierte Kosten.

3. Der AN kann zur Darlegung der ersparten Aufwendungen auf seine Urkalkulation oder eine nachträglich erstellte Kalkulation Bezug nehmen. Dem AG bleibt dann die Möglichkeit, darzulegen und zu beweisen, dass die ersparten Aufwendungen tatsächlich höher sind, die Kalkulation also nicht zutreffend war.

4. Für den Vergütungsanspruch nach „freier“ Kündigung trifft den AN allein eine Erstdarlegungslast zu den ersparten Aufwendungen; behauptet der AG in Abweichung zum Zahlenwerk des AN, dieser habe tatsächlich höhere Beträge erspart, trägt er hierfür die weitere Darlegungs- und die Beweislast.

VOB/B § 8 Abs. 1 Nr. 1; BGB a. F. § 649, BGB § 648

OLG Düsseldorf, Urteil 27.08.2021 - 22 U 267/20; IBRRS 2021, 3038 (online)

Funktionale Leistungsbeschreibung: AN bestimmt Ausführungsart. Die muss nur den technischen Vorgaben entsprechen. Zur Bestimmung der a. R. d. T. gemäß § 13 Abs. 1 Satz 2 VOB/B können die europaweiten technischen Zulassungen der Baumaterialien und auch die Verwendungshinweise des Herstellers herangezogen werden.

VOB/B § 13 Abs. 1

OLG Naumburg, Urteil 30.07.2021 2 U 41/19; IBR 2022, 124

Zuschusspflicht des AG für Mängelbeseitigungskosten, wenn zur Mängelbeseitigung zusätzliche Leistungen erforderlich werden, die auch bei einer von vornherein mangelfreien Leistung angefallen und besonders zu vergüten wären (Sowieso-Kosten). Darlegungs- und beweisbelastet für die Sowieso-Kosten ist der AN mit konkretem Vortrag, in Bezug auf welche Baumaßnahmen in welchem konkreten Umfang welche Sowieso-Kosten entstehen.

BGB §§ 242, 254; VOB/B § 13 Abs. 1

OLG Köln, Urteil 03.12.2020 – 7 U 210/13; BGH, Beschluss 21.07.2021 VII ZR 10/21; IBRRS 2022, 1103

Wartungsvertrag für die Heizungsanlage muss spätestens bei Übergabe geschlossen werden!

1. Unter den Begriff der „haustechnischen Anlage“ fällt u. a. die Heizungsanlage und fallen damit auch die Heizungsleistungen.

2. Die Verjährungsfrist für Mängel an „haustechnischen Anlagen“ kann auf zwei Jahre verkürzt werden, wenn sich der AG entscheidet, den AN die Wartung nicht zu übertragen.

3. Ein Wartungsvertrag, der dazu führt, dass sich die Verjährungsfrist für Mängel (hier: auf fünf Jahre) verlängert, muss spätestens bei der Übergabe des Objekts abgeschlossen werden.

VOB/B § 13 Abs. 4 Nr. 2; BGB §§ 133, 157, 305c

OLG Celle, Beschluss 17.07.2020 - 4 U 22/20; BGH, Beschluss 10.03.2021 - VII ZR 137/20; ibr-online (Einstelldatum 20.10.2021)

Haftung für Mängel ist (fast) grenzenlos!

1. Kann das Werk nicht nachgebessert werden, kommt eine Neuerstellung in Betracht und über den Vorschussanspruch können die Kosten der Neuerstellung beansprucht werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Mängel nur auf die Weise nachhaltig zu beseitigen sind.

2. Besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Fehler auf bisher nicht betroffenen Teil des Werks übergreifen, scheidet eine Teilerneuerung aus.

3. Der Vorschussanspruch des AGs ist der Höhe nach nicht durch den gezahlten oder vereinbarten Werklohn beschränkt. Die Nacherfüllung kann nur verweigert werden, wenn sie dem AN nicht zugemutet werden kann oder mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist.

VOB/B § 13 Abs. 5, 6; BGB §§ 633, 634, 635 Abs. 3

OLG Schleswig, Beschluss 29.07.2021 - 12 U 23/20; ibr-online (Einstellungsdatum 27.10.2021)

Stundenlohnabrechnung: Sorgfalt beim Ausfüllen der Stundenlohnzettel!

Eine auf Stundenlohnbasis erfolgte Abrechnung ist nicht ausreichend dargelegt und bewiesen, wenn die Stundenlohnzettel nicht so detailliert und nachvollziehbar ausgefüllt sind, dass der angesetzte Zeitaufwand durch einen Sachverständigen überprüft werden kann. Hieran ändert auch eine Vereinbarung, die Unterzeichnung durch den Bauleiter ohne Nennung der Namen aller Mitarbeiter sei ausreichend oder das Arbeiten vor Ort angeordnet worden seien, nichts.

VOB/B § 15 Abs. 3 Satz 2

LG Frankfurt/Main, Urteil 21.06.2021 - 3-15 O 3/20; ibr-online (Einstelldatum 29.10.2021)

1. Baurecht

1.3. Vergabe

Vergibt ein privater AG Planungsleistungen und erhält er von einem öffentlichen AG für das Bauvorhaben Zuwendungen, muss der (oberschwellige) Planungsauftrag nur dann öffentlich ausgeschrieben werden, wenn auch der mit dem Planungsauftrag funktional verbundene Bauauftrag den Schwellenwert für Bauaufträge erreicht bzw. überschreitet und zu mehr als 50 % von einem öffentlichen AG subventioniert wird (sog. doppelte Akzessorietät).

GWB § 99 Nr. 2, 4, § 160 Abs. 2, Richtlinie 2014/24/EU Art. 13 Satz 1; VgV § 3 Abs. 1
VK Hamburg, Beschluss 27.09.2021 - 60.29-319//2021.009; IBRRS 2021, 3358 (online)

1. Es liegt kein Schaden auf Seiten des Antragstellers vor, wenn er mit seinem abgegebenen Angebot für den Zuschlag vorgesehen ist.

3. Ist dem Antragsteller eine vernünftige Kalkulation unter den vom AG vorgegebenen Rahmenbedingungen nicht möglich, muss er auf den Zuschlag verzichten, substantiiert vortragen, in welchen Punkten die eigene Kalkulation aufgrund der Vorgaben fehlerhaft bzw. unzumutbar ist und darauf bestehen, dass die Vergabekammer die Vergaberechtsfehler bestätigt und das Verfahren in den Stand vor Bekanntmachung zurückversetzt wird.

GWB § 160 Abs. 2

VK Baden-Württemberg, Beschluss 23.07.2021 - VK 44/21; IBRRS 2021, 3412 (online)

Der Ausschluss des Angebots eines Bieters wegen Änderung an den Vergabeunterlagen setzt voraus, dass die Angaben in den Vergabeunterlagen, von denen das Angebot abweicht, eindeutig sind.

Verstöße gegen interpretierbare oder missverständliche und mehrdeutige Angaben rechtfertigen keinen Ausschluss, da Zweifel an der Auslegung und fehlende eindeutige Vorgaben grundsätzlich zu Lasten des AG gehen.

Für die Auslegung von Vergabeunterlagen ist auf die objektive Sicht eines verständigen und fachkundigen Bieters abzustellen, der mit der Erbringung der ausgeschriebenen Leistung vertraut ist.

Eine Hubarbeitsbühne ist kein Gerüst im klassischen Sinne, bestehend aus Gerüstbauteilen.

BGB §§ 133, 157; VOB/A 2019 § 13 EU Abs. 1 Nr. 5, § 16 EU Abs. 1 Nr. 2

OLG Düsseldorf, Beschluss 06.04.2022 – Verg 32/21; IBRRS 2022, 1231

2. Architekten- und Ingenieurrecht

Planungsauftrag nur mündlich vom Bürgermeister: kein Honorar.

BGB §§ 164, 167, 632, 683; GO-NW §§ 1, 64 Abs. 1, 2, 4

OLG Hamm, Beschluss 26.08.2021 – 24 U 41/21; IBR 2022, 132

HOAI-Mindestsätze in laufenden Verfahren nach HOAI 2013 zwischen Privaten weiterhin anwendbar – Aufstockungsverlangen über niedrigeres Pauschalhonorar damit zwischen PRIVATEN in laufenden Verfahren begründet

BGB § 242, HOAI 2013

BGH, Urteil 02.06.2022 – VII ZR 174/19; ibr-online, Nachrichten 03.06.2022

Verstoß gegen EU-Dienstleistungsrichtlinie führt nicht dazu, dass die HOAI im Verhältnis zwischen Privaten nicht mehr anzuwenden ist.

Aufstockungsverlangen des Architekten auf HOAI-Mindestsätze ist nur treuwidrig, wenn AG auf die Wirksamkeit der Pauschalhonorarvereinbarung vertraut hat und auch darauf vertrauen durfte und er sich darauf in der Weise eingerichtet hat, dass ihm die Zahlung des Differenzbetrages nicht zugemutet werden kann (Anschluss an BGH, IBR 1997, 288).

BGB § 242

OLG Hamburg, Urteil 22.04.2022 – 8 U 78/19; IBRRS 2022, 1328

1. Die Allgemeinen Vertragsbestimmungen für Architekten-/Ingenieurleistungen (AVB) sind „branchenübliche“ Allgemeine Geschäftsbedingungen, so dass ihre Einbeziehung nicht daran scheitert, dass es für die Vertragsparteien keine zumutbare Kenntnisnahmemöglichkeit gab.

2. Wird die Geltung der AVB vereinbart, ohne dass eine bestimmte Fassung der AVB konkret bezeichnet oder dem Vertrag beigelegt war, finden die AVB in der im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Fassung Anwendung.

3. Die „Übergabe an die nutzende Verwaltung“ i.S.v. § 9.6. AVB ist ein innendienstlicher Vorgang, durch den die Betreuung durch die Bauverwaltung abgeschlossen wird. Der Zeitpunkt der tatsächlichen Ingebrauchnahme der baulichen Anlage ist ohne Belang.

4. Die Verjährungsfrist für Mängelansprüche gegen den Architekten beginnt grundsätzlich mit der Abnahme der Werkleistung oder mit der abnahmereifen Herstellung sämtlicher geschuldeter Leistungen.

5. Eine konkludente Abnahme im Sinne der der Billigung der Architektenleistung als im Wesentlichen vertragsgemäß setzt voraus, dass die beauftragten Leistungen beendet sind. In dem verführten Ausgleich einer Honorarschlussrechnung vor vollständiger Beendigung der Arbeiten kann keine konkludente (Teil-)Abnahme gesehen werden.

6. Der bauaufsichtsführende Architekt hat für eine mangelfreie Realisierung des Bauvorhabens zu sorgen. Dazu gehört - in den durch die Aufgaben vorgegebenen Grenzen - die Prüfung, ob die ihm vorgelegten Pläne und sonstigen Anordnungen geeignet sind, das Bauwerk mangelfrei entstehen zu lassen.

7. Auch wenn das bauausführende Fachunternehmen die Werkstatt- und Montagezeichnungen anzufertigen hat, ist der mit der Erstellung der gesamten Ausführungsplanung beauftragte Architekt dazu verpflichtet, die Montagepläne zu überprüfen.

HOAI 1996 § 15; BGB a. F. § 635; BGB § 280 Abs. 1, §§ 633, 634 Nr. 2

OLG Karlsruhe, Urteil 22.12.2020 - 8 U 5/19; BGH, Beschluss 15.09.2021 - VII ZR 107/21; IBRRS 2021, 3745 (online)

Planung muss Ablauf des Oberflächenwassers bereits bei Grundlagenermittlung (Baugrundverhältnisse, Umgebungsbebauung) bzw. spätestens in der Vorplanung gewährleisten.

Kann das der Architekt nicht selbst beurteilen, muss er darauf hinweisen bzw. hinwirken, dass der AG einen Sonderfachmann einschaltet.

BGB §§ 280, 633, 634; WHG § 31

OLG München, Beschluss 09.07.2020 -28 U 3243/19 Bau; BGH, Beschluss 19.08.2021^- VII ZR 126/20; IBR 2022, 134

Mit geologischer Beratung und Betreuung beauftragter Ingenieur muss dem AG geeignete Gründungsvariante vorschlagen.

Auf etwaige Risiken hat der Ingenieur den AG ausdrücklich hinzuweisen.

AG darf dem Bodengutachter grundsätzlich trauen – kein Mitverschulden des AG bei nicht beauftragter Überprüfung des Gründungsgutachtens durch weiteren Fachmann.

(Anmerkung: Hier zu wenig und zu flache Bohrungen bei heterogenem Boden.)

BGB §§ 254, 633, 634

OLG München, Urteil 27.01.2021 – 27 U 4417/19 Bau; BGH, Beschluss 26.01.2022 – VII ZR 197/21; IBRRS 2022, 1533

Keine Mängelansprüche gegen Architekten, wenn AG sich mit Planänderung einverstanden erklärt hat sowie Tragweite sowie deren Bedeutung erkannt hat- hier

zweischalig geplante Wand aus Kostengründen auf AG-Anordnung einschalig ausgeführt und dies auch für Laien erkennbar zur Veränderung des Wärme- und Schallschutzes führt

BGB §§ 280, 633, 634 Nr.4; HOAI 2013 § 34

OLG Oldenburg, Beschluss 23.07.2021 – 2 U 111/21; IBRRS 2022, 1671

Einbau einer Treppe muss geplant und überwacht werden, unabhängig davon, ob Beton- oder Holztreppe.

BGB §§ 242, 254 Abs. 2; §§ 280, 633, 634 Nr. 4, § 636

OLG Düsseldorf, Urteil 27.04.2021 – 23 U 106/20; IBR 2022, 135

Fliesenarbeiten im Küchenbereich sind auch bei EFH intensiv zu überwachen, da sie besonders schadensträchtig sind.

BGB §§ 280, 281, 633, 634 Nr. 2, 4, § 637 Abs. 3; HOAI 2009 § 15

OLG Brandenburg, Urteil 05.05.2022 – 12 U 100/21; IBRRS 2022, 1750

Nur mit Grundleistungen beauftragt: Dachkonstruktion/Tragwerksarbeiten müssen nicht überwacht werden., da dies eine besondere Leistung darstellt.

BGB §§ 133, 157, 280 Abs. 3, § 281 Abs. 1, §§ 633, 634 Nr. 4; HOAI 1996 §15 Abs. 2, § 63

OLG München, Beschluss 28.05.2019 – 28 U 3553/18 Bau; BGH, Beschluss 19.08.2021 – VII ZR 135/19; IBR 2022, 133

1. Wird ein Fachplaner der technischen Gebäudeausrüstung ausdrücklich nicht mit den Leistungen entsprechend Leistungsphase 1 der HOAI (Grundlagenermittlung) beauftragt, ist er nicht zur emissionsschutzrechtlichen Planung im Hinblick auf die umgebende Bebauung verpflichtet.

2. Die Grundlagenermittlung der Leistungsphase 1 wird im Bereich der Ingenieursleistungen nicht allein deshalb Gegenstand eines Ingenieursvertrags, weil sie einen den weiteren Leistungsphasen notwendig vorangehenden Entwicklungsschritt darstellt oder weil sie tatsächlich erbracht wurde.

3. Auch aus einer im Ingenieursvertrag enthaltenen Generalklausen, die öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten, ergibt sich keine Planungsverpflichtung hinsichtlich der Lärmauswirkungen.

HOAI 2002 § 73 Abs. 3; BGB §§ 633, 634 Nr. 4

OLG Frankfurt, Urteil 12.07.2021 - 29 U 234/19; IBRRS 2021, 3455 (online)

1. Wird ein Architekt im Jahr 2010 mündlich mit Architektenleistungen beauftragt, greift die Vermutungswirkung des § 7 Abs. 5 HOAI 2009 ein, wonach der Mindestsatz der HOAI zwischen den Parteien als vereinbart gilt, wenn bei Auftragserteilung nichts anderes schriftlich vereinbart wurde.

2. Das Urteil des EuGH vom 04.07.2019 (IBR 2019, 436) steht einer Abrechnung nach den Mindestsätzen der HOAI 2009 nicht entgegen, weil es nur die HOAI 2013 betrifft.

3. Es ist nicht treuwidrig, wenn ein Architekt sich auf die Geltung der Mindestsätze der HOAI 2009 beruft, obwohl mündlich eine abweichende Honorarabrede getroffen wurde und der Geschäftsführer des AG nur unzureichend Deutsch spricht.

4. Der Architekt hat die Pflicht, den AG vor der Beantragung eines Vorbescheids darüber zu informieren, dass dieser nicht positiv beschieden werden kann, fall dies für den Architekten ohne weiteres erkennbar ist.

5. Verlangt der AG vom Architekten Schadenersatz mit der Begründung, die Umsetzung des Umbaus habe sich durch ein betrügerisches Verhalten um mehrere Monate verzögert, weshalb er gehindert gewesen sei, das Gebäude zwischenzeitig

anderweitige zu vermieten, muss er konkret vortragen, an wen Flächen oder Räumlichkeiten vermietet werden sollten und welche Miete dafür gezahlt worden wäre.

HOAI 2009 § 7 Abs. 5

OLG Hamburg, Urteil 27.11.2020 - 8 U 147/19; BGH, Beschluss 29.09.2021 - VII ZR 327/20; IBRRS 2021, 3746 (online)

Höhenabsteckung trotz Vertragspflicht vom Planer nicht vorgenommen – Planer haftet nicht für zu tiefe Errichtung Bodenplatte und EFH, da sich der Bau-AN an den Bauherrn hätte wenden müssen.

BGB §§ 280, 633, 634 Ziff. 2, 4

OLG Köln, Urteil 09.07.2021 – 19 U 103/20 (NZB zurückgenommen); ibr-online (Einstelldatum 20.04.2022)

Echter Stufen-Vertrag Verjährungsfalle für AG, da jede spätere Beauftragung als rechtlich eigenständiger Vertrag zu bewerten ist.

BGB § 634a

OLG Naumburg, Urteil 18.11.2021 – 2 U 155/20; IBR 2022, 136 (so auch OLG Dresden, IBR 2011,475)

Bauantrag und Antrag auf Bauvorbescheid ohne Bauvorlageberechtigung: Freiheitsstrafe!

1. Die unbefugte Verwendung des Logos der Architektenkammer im Bauantrag ist eine strafbare Kennzeichenverletzung.

2. Die Einreichung eines Antrags auf Bauvorbescheid, der unter unbefugter Verwendung der Unterschrift und des Firmenstempels eines Bauvorlagenberechtigten ohne dessen Einwilligung erstellt wurde, ist Urkundenfälschung.

3. Hatte der Täter die Absicht, sich aus wiederholten Taten eine Einnahmequelle von gewisser Höhe und Dauer zu verschaffen, wird die gewerbsmäßige Begehung mit Freiheitsstrafe geahndet.

BauKG-NW § 2; BauO-NW § 67, MarkenG §§ 143, 143a; StGB § 267; Unionsmarkenverordnung Art. 9

AG Geldern, Strafbefehl 11.08.2021 - Cs 203 Js 98/21; ibr-online (Einstelldatum 02.11.2021)

Kein Vertrag, kein Honorar!

1. Der Abschluss eines Architektenvertrags setzt darauf bezogene, übereinstimmende Willenserklärungen voraus.

2. Ein Vertragsschluss kann auch konkludent erfolgen oder durch Entgegennahme bestimmter Leistungen in Betracht kommen, wenn ein entsprechender Wille (hier: des vermeintlichen AGs) festgestellt werden kann.

3. Für den Abschluss des Architektenvertrags ist der Architekt darlegungs- und beweispflichtig.

BGB §§ 133, 157; HOAI § 7 Abs. 1 Satz 1

OLG Celle, Urteil 13.01.2021 - 14 U 116/20; ibr-online (Einstelldatum 05.10.2021)

Vertragspartner ist, wer im Vertrag steht!

1. Schadenersatz aus einem Architektenvertrag wegen Planungs- und/oder Überwachungsfehlern kann nur der Vertragspartner des Architekten verlangen.

2. Wird ein Architektenvertrag für den AG von zwei Personen unterschrieben, von denen nur eine zur Vertretung des AGs bevollmächtigt ist, führt die Unterschrift der nicht bevollmächtigten Person nicht zur Unwirksamkeit des Vertrages.

3. Voraussetzung für die Einbeziehung eines Dritten in einen zwischen den anderen Parteien geschlossenen Architektenvertrag sind Vertrags- bzw. Leistungsnähe, ein Interesse des AGs an dessen Schutz und das Schutzbedürfnis des Dritten sowie die Erkennbarkeit des geschützten Personenkreises.

BGB §§ 164, 328, 631, 634

OLG Stuttgart, Urteil 22.09.2020 - 12 U 508/19; BGH, Beschluss 05.05.2021 - VII ZR 170/20; ibr-online (Einstelldatum 12.10.2021)

1. Zur Beantwortung der Frage, ob und unter welchen Umständen von einem schlüssigen Vertragsschluss zwischen dem Bauherrn und einem Fachingenieur auszugehen ist, sind die Grundsätze heranzuziehen, die im Architektenrecht zur Schwelle zwischen Akquisition und rechtsgeschäftlicher Beauftragung entwickelt worden sind. Erforderlich ist eine Einzelfallauslegung.

2. Allein das Tätigwerden des Ingenieurs für den Bauherren lässt noch keinen Schluss auf eine Beauftragung zu, selbst wenn bereits erhebliche Teilleistungen erbracht wurden. Indiziell für eine Beauftragung spricht vielmehr die Verwertung der Ingenieursleistungen.

3. Bei der reinen Entgegennahme von Ingenieursleistungen müssen diese zumindest so umfangreich sein, dass die Leistungsphasen 1 und 2 vollständig erbracht worden sind.

4. Gegen eine Beauftragung spricht, wenn die Parteien eine schriftliche Auftragserteilung beabsichtigt haben.

5. Die im Auftrag des Generalunternehmers erstellte erste grobe Kostenschätzung eines Fachingenieurs entfaltet keine Schutzwirkung zu Gunsten des Bauherrn.

6. Ein Fachingenieur ist verpflichtet, bezogen auf die von ihm bearbeiteten Anlagen oder Anlagengruppen an den unterschiedlichen Kostenermittlungen (Kostenschätzung, Kostenberechnung und Kostenanschlag) mitzuwirken.

7. Ein Schadenersatzanspruch des Bauherrn wegen fehlender Mitwirkung an den unterschiedlichen Kostenermittlungen setzt voraus, dass ihm durch die Pflichtverletzung des Fachingenieurs ein kausaler Schaden entstanden ist (hier verneint).

BGB § 280 Abs. 1, §§ 633, 634; HOAI 1996 § 73

OLG Hamm, Urteil 14.10.2019 - 17 U 78/18; BGH, Beschluss 09.06.2021 - VII ZR 256/19; IBRRS 2021, 3286 (online)

1. Auch ohne eine ausdrückliche vertragliche Regelung ist der Planer dazu verpflichtet, die wirtschaftlichen Belange des AGs zu wahren.

2. Ist die Berechnung des zur Einsparung von Energie durch eine Solaranlage fehlerhaft und hätte der AG die Solaranlage nicht in Auftrag gegeben, wenn der Planer nicht die zu hohe Energieersparnis in Aussicht gestellt hätte, steht mit hinreichender Sicherheit fest, dass durch die Pflichtverletzung ein Schaden entstanden ist.

3. Die Frage, ob und in welcher Höhe dem AG ein Schaden entstanden ist, kann vom Gericht unter Würdigung aller Umstände nach freier Überzeugung geschätzt werden.

4. Mängelansprüche wegen der fehlerhaften Planung einer Solaranlage mit einem umfangreichen Rohrsystem, das erwärmtes Wasser über fünf Geschosse zum Heizungsraum führt, verjähren in fünf Jahren ab der Abnahme des Planungswerks. Das gilt auch, wenn die Mängelansprüche bereits vor der Abnahme entstanden sind.

BGB §§ 633, 634, 634a Abs. 1 Nr. 2, 280; ZPO § 287

OLG Düsseldorf, Urteil 08.10.2021 - 22 U 66/21, IBRRS 2021, 3129 (online)

Überschreitung der Baukosten kann bei Vereinbarung eines bestimmten Limits der Baukosten ein Mangel der Architektenleistung sein.

Architekt muss bei der Grundlagenermittlung den wirtschaftlichen Rahmen seines Bauherrn abstecken und ihn dazu nach seinen Vorstellungen befragen.

Eine Kostenschätzung des Architekten muss zutreffend sein. Bei nur grober Schätzung muss er über die Schwächen der Kostenangaben aufklären.

BGB a.F. §§ 282, 633, 634, 635; BGB § 276; HOAI 1996 § 15

OLG Nürnberg, Urteil 24.09.2019 _ 6 U 521/17; BGH, Beschluss 08.12.2012 – VII ZR 224/19; IBRRS 2022, 1161

Leistungszeitraum verlängert: Mehrkosten sind konkret darzulegen!

1. Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverlängerungen sind konkret darzulegen. Schätzungen auf der Basis von Durchschnittswerten sind nicht ausreichend.

2. Ein wichtiger zur außerordentlichen Kündigung berechtigter Grund liegt vor, wenn das Erbringen von vertraglich geschuldeten Leistungen von einer weiteren Vertragsergänzung abhängig gemacht wird.

BGB §§ 642, 648a; VOB/B § 6 Abs. 1, 6

OLG Celle, Urteil 06.10.2021 - 14 U 39/21; ibr-online (Einstelldatum 12.11.2021)

1. Solange der AN im Prozess über die Rückzahlung von Abschlags- bzw. Vorauszahlungen von Architektenhonorar keine endgültige Abrechnung vorlegt, kann es auf die Frage, ob eine Kündigung aus wichtigem Grund oder lediglich eine sog. freie Kündigung vorliegt, nicht entscheidungserheblich ankommen.

Denn der AN hat nicht nur im Fall einer Kündigung aus wichtigem Grund durch Legung einer Endabrechnung darzulegen (und ggf. zu beweisen), dass er die vereinnahmten Vorauszahlungen endgültig behalten darf. Vielmehr gilt dies grundsätzlich ebenso für eine freie Kündigung.

2. Auch im letzteren Fall hat der AN seine gesamten Leistungen, also die erbrachten wie die nicht erbrachten insgesamt abzurechnen und in diese Abrechnung die geleisteten Abschlagszahlungen einzustellen. Zudem hat er zu beziffern, was er sich an ersparten Aufwendungen bzw. als Erwerb durch anderweitige Aufwendungen seiner Arbeitskraft anzurechnen lassen hat.

3. Auch im Falle des Streits zwischen den Vertragsparteien über das Vorliegen einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund oder einer freien Kündigung muss der AN von seinem Standpunkt aus eine entsprechende Abrechnung zunächst vornehmen.

4. Solange er dies nicht tut, kann der AG bei schlüssiger eigener Berechnung einen etwaigen Überschuss zurückverlangen, ohne dass es auf eine Klärung der Kündigungsfrage ankommt.

BGB a.F. § 649, BGB § 648

OLG Celle, Urteil 06.10.2021 - 14 U 153/20; IBRRS 2021, 3357 (online)

Honorar-„Umleitung“ von privatem Objekt teilweise auf anderes gewerbliches Objekt des gleichen AG, um höhere Ausgaben des AG vorzutäuschen und Verkürzung der Steuerlast des AG ermöglichen soll, führt zur Nichtigkeit des Architektenvertrages.

Damit hat AG keine Erfüllungs- und auch keine Nacherfüllungsansprüche und Architekt keinen Honoraranspruch. (Hinweis: Nichtigkeit des Vertrages ist vom Gericht von Amts wegen zu berücksichtigen – Parteieinrede nicht erforderlich. Erklären jedoch beide Parteien auf Hinweis des Gerichts nachvollziehbar übereinstimmend, keine die Nichtigkeit begründende Abrede getroffen zu haben, ist Gericht daran gebunden – KG, Urteil 08.08.2017 – 21 U 34/15; IBRRS 2020, 3684)

BGB §§ 134, 631; HOAI 2013 § 33

OLG Dresden, Urteil 08.06.2021 – 6 U 42/21; BGH, Beschluss 15.12.2021 – VII ZR 621/21; ibr-online Einstelldatum 27.04.2022

Strafrecht sticht Berufsrecht.

Wenn Architekt nach strafrechtlicher Verurteilung aus der Architektenliste gestrichen wurde, ist Verurteilung des Architekten wegen derselben Handlung durch die Berufsgerechtigbarkeit nicht möglich, da dies eine unzulässige Doppelbestrafung wäre. Das gilt auch, wenn der Architekt aufgrund eines neuen Antrags zum Zeitpunkt der Entscheidung des Berufsgerechtigten wieder in der Architektenliste eingetragen war.

ArchG-BW §§ 6, 7; GG Art. 103 Abs. 3

Landesberufsgerechtigter für Architekten in Baden-Württemberg, Urteil 11.02.2022 – LBG 2/21; IBRRS 2022, 1217

3. Bauträger- und Grundstücksrecht

Bauträger ist vorleistungspflichtig – der Vergütungsanspruch besteht erst nach vollständiger Fertigstellung und Abnahme des Objekts.

Verweigerung der Auflassung und Eintragungsbewilligung im Grundbuch kann bei verhältnismäßiger Geringfügigkeit der Zurückbehaltung wegen Mängeln gegen Treu und Glauben verstoßen.

Ausstehende Restvergütung von 8 % kann im Einzelfall als geringfügig anzusehen sein. Dem Gericht kommt im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtwürdigung ein Ermessensspielraum zu. Eine umfassende Beweisaufnahme zur exakten Ermittlung der genauen Höhe der Gegenansprüche der Erwerber ist nicht erforderlich (Anmerkung: Dem Gericht war ein privates SV-Gutachten der Erwerber ausreichend).

BGB § 320 Abs. 2

OLG München, Beschluss 23.10.2020 – 27 U 2211/20 Bau; BGH, Beschluss 01.09.2021 – VII ZR 339/20; IBRRS 2022, 0017

BGH: Reden ist Silber, Schweigen ist Gold

1. Der Ausnahmefall des §434 Abs. 1 Satz 3 Halbs. 2 BGB, wonach der Verkäufer für seine unzutreffende öffentliche Äußerung über Eigenschaften der Kaufsache dann nicht haftet, wenn die Äußerung die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, liegt nur vor, wenn ein Einfluss der öffentlichen Äußerung auf die Kaufentscheidung nachweislich ausgeschlossen ist.

2. Mit der „Kaufentscheidung“ i.S.d. §434 Abs. 1 Satz 3 Halbs. 2 BGB ist der Abschluss des Kaufvertrags gemeint. Maßgeblich für die Beurteilung, ob eine öffentliche Äußerung des Verkäufers über die Eigenschaft des Grundstücks die Kaufentscheidung nicht beeinflussen konnte, ist deshalb nicht der Zeitpunkt, zu dem der Käufer sich entschlossen hat, dass Grundstück zu erwerben, sondern der Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags.

BGB § 434 Abs. 1 Satz 3 Halbs. 2

BGH, Urteil 16.07.2021 - V ZR 119/20; ibr-online (Einstelldatum 25.10.2021)

Bei Verkauf eines Grundstücks durch den Bauunternehmer und separaten, notariell beurkundeten Bauvertrag liegt eine rechtliche Einheit (wie im klassischen

Bauträgervertrag) vor, wodurch das Geschäft der Grunderwerbssteuer unterliegt und nach § 4 Nr. 9a UStG umsatzsteuerfrei ist.

Die in einem Bauträgervertrag getroffene Regelung, dass der Pauschalpreis im Fall der Erhöhung der gesetzlichen Mehrwertsteuer zu einer Erhöhung der zu zahlenden Raten um den Prozentsatz der Steuererhöhung führt, geht von vorneherein ins Leere. (Unwirksam auch, wenn sich die Preisanpassungsklausel auch auf Grundstücksanteil bezieht)

OLG Frankfurt, Beschluss 16.11.2020 – 13 U 34/19 (NZZ zurückgenommen)

BGB §§ 133, 157, 631, 632; ibr-online (Einstelldatum 22.04.2022)

Bei Vereinbarung im Bauträgervertrag „Die Versorgung mit Heizung und Warmwasser erfolgt über einen Fernwärmeanschluss einschließlich Übergabestation und Hauszentrale.“ umfasst der Pauschalpreis auch die Hausanschlusskosten.

BGB §§ 133, 157, 631

OLG Celle, Beschluss 26.11.2021 – 14 U 100/21; IBRRS 2021, 3779

1. Jeder Erwerber hat einen eigenen Anspruch auf Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

2. Die Abnahme des Sondereigentums oder die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch andere Wohnungseigentümer führen nicht zu einer Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Erwerber, soweit es sich nicht um die Teile des Gemeinschaftseigentums handelt, die ausschließlich im Bereich der Wohnung (Sondereigentum) liegen oder dem Erwerber zur alleinigen Nutzung zugewiesen sind.

BGB § 640; ZPO § 256

OLG Köln, Urteil 11.07.2018 - 17 U 44/16; BGH, Beschluss 21.04.2021 - VII ZR 269/20; IBRRS 2021, 2452 (online)

Bauträger haftet bei Schimmelpilzen in der Raumluft - auch – für entgangene Mieteinnahmen und Sachverständigenkosten, wobei die erlaubte bauordnungsrechtliche Nutzung unrelevant ist. Für derartige Folgeschäden kommt die Setzung einer Frist zur Nacherfüllung nicht in Betracht.

BGB §§ 249, 252, 280 Abs. 1, §§ 633, 634 Nr. 4, § 636

OLG Hamburg, Urteil 12.12.2019 – 4 U 40/19; BGH, Beschluss 08.12.2021 – VII ZR 9/20; IBRRS 2022, 1237

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist in der Regel kein Kaufmann und nicht wie eine juristische Person zu behandeln.

WEG § 9a, ZPO § 38 Abs. 1 Sie ist „nur“ teilrechtsfähig. Gerichtsstandregeln in AGB des AN sind damit unwirksam.

OLG Celle, Beschluss 22.12.2021 – 18 AR 27/21; ibr-online (Einstelldatum 21.04.2022)

Verkäufer muss über Wasserrohrbruch nach Notarvertrag und vor Übergabe aufklären – sonst Schadenersatzanspruch für drastisch erhöhten Wasserverbrauch (hier fast das Fünffache).

BGB § 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1, §§ 433, 446

LG Köln, Urteil 06.12.2021 – 7 O 26/21; ibr-online (Einstelldatum 19.04.2022)

Ein „böser“ Nachbar ist kein Grundstücksmangel!

1. Schikanöses oder sogar kriminelles Verhalten eines Nachbarn begründet keinen Sachmangel eines Grundstücks. Auch eine vorvertragliche Aufklärungspflicht für den

Verkäufer eines Grundstücks besteht nur, wenn Beeinträchtigung erheblichen Ausmaßes zu erwarten sind.

2. § 238 StGB und § 241 StGB sind Schutzgesetze i.S.v. § 823 Abs. 2 BGB.

3. Wer seine Nachbarn durch Nachstellungen und Bedrohung adäquat kausaler Weise zum Wegzug veranlasst, ist zum Ersatz derjenigen Schäden verpflichtet, die den Nachbarn durch Maßnahmen zur Wiederherstellung ihres persönlichen Sicherheitsgefühls entstehen (hier: Umzugskosten sowie Notarkosten und Grunderwerbsteuer für den Erwerb eines neuen Wohnhauses). Demgegenüber sind bloße Vermögensfolgeschäden (hier: Wertverlust am verlassenen Eigenheim, Nebenkosten dessen Veräußerung) nicht vom Schutzzweck der verletzten Strafnormen erfasst.

BGB §§ 823 Abs. 2; StGB §§ 238, 241

OLG Karlsruhe, Urteil 05.11.2021 - 10 U 6/20; IBR 2022, 155

Für Wohngrundstück ohne Verbindung zu einem öffentlichen Weg kann von einem Nachbarn die Einräumung eines Notwegerechts mit Pkw-Fahrrecht verlangt werden.

Von welchem Nachbarn ein Notwegerecht verlangt werden kann, ist nicht in erster Linie von der Entfernung zu einem öffentlichen Weg abhängig.

BGB § 917 Abs. 1

OLG Schleswig, Urteil 01.04.2022 – 1 U 71/22; IBRRS 2022, 1347

Hinweis: Seite 28 ab der Mitte dieses Materials beachten!

4. Öffentliches Baurecht und Versicherung

Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche führen regelmäßig nicht zu einem nachbarrechtsrelevanten Baurechtsverstoß.

Drittenschutz wird im Bereich § 34 Abs. 1 BauGB allein über das im Gebot des Einfügens enthaltene Rücksichtnahmegebot gewährleistet.

BauGB § 34 Abs. 1; BauNVO § 15

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss 24.02.2022 – 2 A 1479/21; IBRRS 2022, 1253

Gebot der Rücksichtnahme wird durch das Überschreiten des von der näheren Umgebung vorgegebenen Rahmen allein nicht verletzt (hier: Verdichtung mit grenzständiger Bebauung und Verschattung bisherigen RFH an Südseite)

BauGB § 34

VGH Hessen, Beschluss 17.11.2021 – 3 B 233/21; IBRRS 2021, 3787; IBR 2022, 149

Schutz vor fremder Einsichtnahme vermittelt das öffentliche Baunachbarrecht i.d.R. nicht. Mehr als die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenbestimmungen kann ein Nachbar auch unter Berufung auf das Rücksichtnahmegebot nicht verlangen.

BauGB § 34 Abs. 1

OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss 19.04.2022 – 2 M 19/22; IBRRS 2022, 1349

Praxisräume für Freiberufler sind in reinen Wohngebieten zulässig, solange der Wohncharakter des Gebäudes insgesamt überwiegt – „Räume“ können dabei auch ganze Wohnungen sein.

BauNVO § 13

VGH Hessen, Beschluss 16.09.2021 – 3 B 1124/21; IBRRS 2022, 0105

Brandschutzbestimmungen sind nur nachbarschützend, wenn sie auch dazu dienen, einer Brandausbreitung auf Nachbargelände entgegenzuwirken – Nachbarschutzcharakter besteht nicht, wenn BS-Vorschriften nur die Bewohner des jeweiligen Gebäudes schützen sollen

NBauO § 3 Abs. 1, §§ 5, 14 Satz 1

OVG Niedersachsen, Beschluss 17.11.2021; IBRRS 2021, 3553; IBR 2022, 150

Kein öffentlich-rechtlicher Direktanspruch des Grundstücksnachbarn auf Umsetzung nachbarschützender Auflagen in einer Baugenehmigung.

Es kann aber ein entsprechender zivilrechtlicher Anspruch gegen den Nachbarn bestehen.

BGB § 823 Abs. 2, § 1004 Abs. 1 Satz 2; BImSchG § 22 Abs. 1

VGH Baden-Württemberg, Urteil 15.12.2021 – 10 S 654/21; IBRRS 2022, 0122; IBR 2022, 151

Kaminofen nicht förmlich abgenommen: Leistungsfreiheit im Brandfall?

1. Einschlägige gesetzliche Sicherheitsvorschriften insbesondere die Landesbauordnungen und die dazu erlassenen Ausführungsbestimmungen, die Brandschutzgesetze sowie die in verschiedenen Bundesländern bestehenden Feuerungsverordnungen Regelungen enthalten, sind als gesetzliche Sicherheitsvorschriften in der Wohngebäudeversicherung einzustufen und zu beachten.

2. Der Kausalitätsbeweis scheitert nicht daran, dass eine Feuerungsanlage wegen der fehlenden Genehmigung überhaupt nicht hätte in Betrieb gesetzt werden dürfen.

3. Steht fest, dass Eintritt und Umfang des Versicherungsfalls nicht mit der in der Obliegenheit vorausgesetzten Risikoerhöhung zu tun haben, ist der ursächliche Zusammenhang rechtlich nicht erheblich. Es fehlt dann am notwendigen Rechtswidrigkeitszusammenhang.

4. Der VN muss im Rahmen des Kausalitätsgegenbeweises nur den Nachweis erbringen, dass der Schaden mit Sicherheit auch dann entstanden wäre, wenn alle Sicherheitsvorschriften beachtet worden wäre.

VVG §§ 19, 23, 26 Abs. 1 Satz 1, § 28 Abs. 3 Satz 1

OLG Hamm, Beschluss 31.05.2021 - 20 U 63/21, ibr-online (Einstelldatum 25.10.2021)

Errichtung eines Tiny-Hauses ist genehmigungsbedürftig!

Sogenannte Tiny-Häuser sind bauliche Anlagen.

BbgBO § 3 2, 79; VwVfG §§ 1, 28, 37, 45

OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss 29.09.2021 - 2 S 23/21; ibr-online (Einstelldatum 04.11.2021)

Die Anzahl und Anordnung der Wohnungen in einem Gebäude gehört zu den den Genehmigungsgegenstand definierenden Parametern. Eine Wohnungsteilung ist Nutzungsänderung – diese ist genehmigungsbedürftig. Ohne Baugenehmigung der Nutzungsänderung darf bei fehlender oder entgegenstehender Bauleitplanung Nutzungsuntersagung erfolgen.

BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 6; NBauO § 79 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5

OVG Niedersachsen, Beschluss 01.04.2022 – 1 ME 8/22; IBRRS 2022, 1236

Eine Baulast wird allein im öffentlichen Interesse am dauerhaften Erhalt baurechtmäßiger Umstände eingetragen.

Das öffentliche Interesse am Erhalt der Baulast entfällt, wenn die für die Begründung der Baulast maßgeblichen Belange nicht mehr sicherungsbedürftig oder -fähig sind.

Der Verzicht auf eine Baulast ist nicht anfechtbar.

LBO-RP § 86 Abs. 4 Satz 2; VwGO § 42 Abs. 2

OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss 21.09.2021 – 1 B 11030/21; IBRRS 2022, 1204

Auch im Genehmigungsverfahren nach § 19 Abs. 2 DSchG hat der Eigentümer die wirtschaftliche Unzumutbarkeit der Erhaltung des Eigentumsobjekts im Geltungsbereich einer Gesamtanlagenschutzsatzung mit einer nachvollziehbaren Wirtschaftlichkeitsrechnung darzulegen.

DSchG § 19 Abs. 2

VGH Baden-Württemberg, Beschluss 21.03.2022 – 3 S 4115/20; IBRRS 2022, 1248

Kein Wintergartenanbau im Außenbereich!

1. Eine Splittersiedlung wird erweitert, wenn sie räumlich ausgedehnt wird, d. h. über den bisherigen Umgriff hinausgeht.

2. Für die Bestimmung des Umgriffs einer Splittersiedlung kann auf die Betrachtungsweise zum Bebauungszusammenhang am Ortsrand zurückgegriffen werden, wonach dieser unabhängig von der Grundstücksgrenze grundsätzlich mit der letzten Bebauung endet und sich anschließenden Fläche nicht mehr zum Bebauungszusammen gehören.

3. Ein Wintergarten mit einer Grundfläche von 21 qm und einem Holzverdeck mit 15 qm ist keine untergeordnete bauliche Anlage. Ihm kommt eine negative Bezugsfallwirkung für andere Gebäude in einer Splittersiedlung zu.

BauGB § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7

VGH Bayern, Beschluss 27.09.2021 - 1 ZB 20.1674; ibr-online (Einstelldatum 01.11.2021)

1. Bei einer Mehrheit von Störern besteht ein Unterlassungsanspruch gegen jeden denkbaren Störer unabhängig vom Tatbeitrag.

2. Bei einer Mehrheit von denkbaren Notwegen i.S.v. § 917 BGB wird den Berechtigten nicht das Recht eingeräumt, einen für sie bequemen Wegverlauf zu wählen. Das Notwegerecht entsteht in seiner konkreten gesetzlichen Ausgestaltung mit dem Vorliegen dessen Voraussetzungen.

3. Im Rahmen der Ausübung eines Notwegerechts ist der Verlauf zu wählen, der für den Duldungspflichtigen die geringstmögliche Belastung darstellt.

Die Nutzung eines Weges als Weg durch Dritte ist dabei für die Grundstückseigentümer grundsätzlich nur mit geringen Belastungen verbunden.

BGB §§ 917, 1004 Abs. 1 Satz 2

OLG Schleswig, Urteil 30.09.2021 - 11 U 18/21; IBRRS 2021, 3033 (online)

Hinweis: Die konkrete Lage, die konkrete Breite, die konkrete Befahrbarkeit mit welchen Lasten (5-t-Lkw oder 30-t-Lkw oder nur Pkw bis 2 t als Beispiel), der konkrete Verlauf, ggf. die Nutzungszeiten oder der Ausschluss bestimmter Zeiten wie Nachts zwischen 22: 00 bis 05:00 Uhr, das Nutzungsentgelt und ggf. die Kosten welcher konkreten Instandhaltung und welcher Winter-Räumung sowie Absperrung(en) sind konkret notariell (!) „für den jeweiligen Eigentümer“ (nicht nur für namentlich benannte Personen) und mit notariell mit beurkundetem Lageplan und dort den deutlichen (!) Eintragungen des Verlaufs des Wege- oder/und Fahrrechts zu vereinbaren und als Herrsch-Vermerk im Grundbuch des Berechtigten und als Dien-Vermerk im Grundbuch des Verpflichteten einzutragen.

Beachte, dass ein „Wegerecht“ nur Fußgänger mit Handwagen und Fahrrad an der Hand bedeutet – also ist bei Absicht des Befahrens ein „Fahrrecht“ vereinbaren.

Wichtig: Vor notarieller Beurkundung den aktuellen (!) Kataster-Auszug vom Katasteramt einholen, mit dem aktuellen (!) Grundbuch vom Grundbuchamt beider Parteien sorgfältig (!) auf vollständige (!) Übereinstimmung prüfen und zusätzlich eine ruhig-sachliche Prüfung vor Ort mit einer Begehung vornehmen. Häufig werden dabei überraschend Feststellungen getroffen, wie Nichteintrag neuer Gebäude im Kataster, weil pflichtwidrig keine Rohbaueinmessung mit Meldung an die Behörde erfolgte oder/und zwischenzeitlich Grundstücksteilungen (bzw. -zergliederungen) oder -zusammenlegungen erfolgten, die entweder nicht im Kataster oder nicht im Grundbuch eingetragen sind. Dann muss sofort die ggf. notwendige Grundbuchberichtigung oder/und Katasterberichtigung erfolgen.

Auch an Leitungsrechte für Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation u. ä. denken und ggf. notariell durch Vereinbarung mit anschließender Grundbucheintragung bei beiden Parteien realisieren.

Alles o. g. gilt auch bei Grundstücksteilungen oder Schenkungen unter Verwandten wie Eltern zu Kindern oder zwischen Geschwistern. Sonst hat man ein Inselgrundstück ohne oder mit geringem Wert.

Versicherer haftet gegenüber dem Versicherungsnehmer nicht für ordnungsgemäß ausgewähltes geeignetes Fach-Unternehmen für Sanierung eines Leitungswasserschadens.

BGB §§ 278, 280 Abs. 1; VVG § 1

OLG Nürnberg, Beschluss 21.03.2022 – 8 U 3825/21; ibr-online (Einstelldatum 05.04.2022)

5. Sachverständige

„Stark beleidigende“ Aussagen des Klägers machen Gutachter nicht befangen!

Es begründet nicht die Besorgnis der Befangenheit, wenn der Sachverständige kostenintensive Untersuchungen als notwendig benennt (hier: Kampfmittelfreigabe) und einfordert oder Aussagen der ihn ablehnenden Partei über sein Alter, über seinen Gesundheitszustand oder über eine ihm wegen der für notwendig benannten Untersuchungen unterstellte Bereicherungsabsicht als „stark beleidigend“ bezeichnet.

ZPO § 406 Abs. 1, § 407a Abs. 4

OLG Saarbrücken, Beschluss 19.05.2021 - 5 W 27/21; ibr-online (Einstelldatum 04.10.2021)

Der allgemeine Aufwand für die Beschaffung von Desinfektionsmaterial aus Anlass der Corona-Pandemie und der Zeitaufwand für die Desinfektion des Kundenfahrzeugs sind den durch das Grundhonorar des SV abgegoltenen Gemeinkosten zuzuordnen; die Abrechnung einer „Desinfektionspauschale COVID-19“ als Nebenkosten kommt damit nicht in Betracht.

BGB § 632 Abs. 2

LG Saarbrücken, Urteil 08.04.2022 – 13 S 103/21; IBRRS 2022, 1241

Einem der Umsatzsteuerpflicht unterliegenden SV ist grundsätzlich die auf den gesamten Vergütungsanspruch entfallende Umsatzsteuer zu erstatten. Dies gilt auch für in Rechnung gestellte Fremdleistungen, die selbst umsatzsteuerfrei sind (hier: Portokosten).

JVEG §§ 4, 12 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5; UStG 1980 § 4 Nr. 11b, § 10 Abs. 1

LSG Schleswig-Holstein, Beschluss 26.01.2022 – L 5 AR 30/20; IBRRS 2022, 1113

6. Prozessuales

**c/o-Adresse als Partei-Anschrift in der Regel nicht ordnungsgemäß: Klageabweisung
Einzelfall kann anders sein**

ZPO § 130 Nr. 1, § 253 Abs. 2, 4

BGH, Urteil 06.04.2022 – VIII ZR 262/20; IBRRS 2022, 1402; IBRRS 2022, 1402

„Rechtsanwalt“ als einzige Angabe einer Signatur ist keine Namenswiedergabe – Name des RA muss mindestens angegeben werden. Dadurch Berufung verfristet.

ZPO §§ 130a, 233 ff.

OLG Hamm, Beschluss 28.04.2022 – 30 U 32/22; IBRRS 2022, 1746

Pauschale Kritik an vorgelegtem Privatgutachten mit „Vortrag ist unzureichend“ und „Messmethoden sind ungenau“ ist kein erhebliches Bestreiten

(Privatgutachten sind qualifizierter Parteivortrag – je detaillierter der Vortrag ist, desto höher ist die Erklärungslast der Gegenseite)

ZPO §§ 138, 148, 529 Abs. 1 Nr. 2

OLG Düsseldorf, Urteil 09.12.2021 – 2 U 1/21; IBRRS 2022, 0104; IBR 2022, 164

Gerichtliches Beweisverfahren hemmt die Verjährung für alle einzelnen Ansprüche und einheitlich bis zum Schluss des selbständigen Beweisverfahrens

BGB §§ 203, 204, 275; ZPO §§ 296, 485

OLG Stuttgart, Urteil 30.11.2021 – 10 U 58/21; IBR 2022, 165 **nicht** rechtskräftig – Revision beim BGB – VII ZR 881/21; **Strittig** – anders OLG Brandenburg, IBR 2021, 224 und OLG Oldenburg, IBR 2020, 386 – **Rat zur sicheren** Verfolgung von Ansprüchen derzeit: wie OLG Brandenburg und OLG Oldenburg

Gläubiger verwirkt einen rechtskräftig ausgeurteilten Anspruch nicht allein dadurch, dass er über einen Zeitraum von mehreren Jahren (Anmerkung: hier 7 Jahre) keinen Vollstreckungsversuch unternimmt.

BGB § 242; ZPO § 887

OLG Frankfurt, Beschluss 11.03.2022 – 26 W 19/21; IBRRS 2022, 1216

Zinsrechnung über 10 Mio. Euro erhalten: Negative Feststellungsklage zulässig?

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist ein schutzwürdiges rechtliches Interesse einer alsbaldigen Feststellung zu bejahen, wenn einem subjektiven Recht des Klägers eine gegenwärtige Gefahr oder Ungewissheit droht und das erstrebte Urteil geeignet ist, diese Gefahr zu beseitigen. Eine solche Gefahr ist im Fall einer negativen Feststellungsklage jedenfalls dann zu bejahen, wenn sich der Beklagte eines Anspruchs gegen den Kläger berührt (vgl. BGH, NJW 2020, 3386; IBR 2019, 529)

ZPO § 256 Abs. 1

BGH, Urteil 22.07.2021 - VII ZR 113/20; ibr-online (Einstelldatum 04.10.2021)