MTG

Mehr Sicherheit. Mehr Erfolg. Mehr vom Leben.

Bau- und Architektenrecht



Regensburg

Kelheim

Straubing

Ingolstadt

Nürnberg



Mandanteninformation Bau- und Architektenrecht B2/2023

Inhalt

- 1. Personelle Neuigkeiten
- 2. Privates Baurecht
- 3. Architekten- und Ingenieurrecht
- 4. Öffentliches Baurecht





1. Personelle Neuigkeiten



Das Team Bau- und Architektenrecht der MTG Wirtschaftskanzlei wird ab 1. Januar 2024 durch Frau Rechtsanwältin Juliane Höller verstärkt. Frau Juliane Höller wohnt in Regensburg. Sie ist seit 2016 als Rechtsanwältin zugelassen und hat im Jahr 2020 den Fachanwaltstitel für Bau- und Architektenrecht erworben. Wir freuen uns, Juliane Höller bald in unserem Team begrüßen zu dürfen.

2. **Privates Baurecht**

Handwerkerfalle Verbraucherbauvertrag!

Zwei neuere Entscheidungen zu Fragen des Verbraucherbauvertrages, nämlich wann ein solcher vorliegt (vgl. OLG München, Beschluss vom 19. April 2021 - Az. 28 U 7274/20 Bau) und zur Frage, wann ein solcher widerrufen werden kann (Urteil des BGH vom 6. Juli 2023 - Az. VII ZR 151/22), zeigen wie rechtlich komplex das Thema Verbraucherbauvertrag ist und welche Gefahren sich darin, insbesondere auch für den Werkunternehmer, verbergen.

So hat das OLG München in der vorgenannten Entscheidung entschieden, dass ein Verbraucherbauvertrag nur vorliegt, wenn erhebliche Umbaumaßnahmen an einem bestehenden Gebäude vorgenommen werden, so dass weder Instandsetzung oder Renovierung ohne erhebliche Umbaumaßnahmen noch die vollständige Neueindeckung eines Daches hierunter fallen. Dies hat erhebliche Konsequenzen. Denn wenn kein Verbraucherbauvertrag vorliegt, besteht zwar keine Pflicht des Unternehmers über das gesetzliche Widerrufsrecht gemäß § 650i Satz 2 BGB, Art. 249 § 3 EGBGB zu belehren bzw. ist eine entsprechend beigefügte Belehrung unwirksam, allerdings ist zu berücksichtigen, dass in solchen Fällen u.U. das allgemeine Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen zur Anwendung kommt und daher eine Widerrufsbelehrung gemäß Art. 246a § 1 Abs. 2 Ziff. 1 EGBGB in Betracht kommt und somit die Widerrufsbelehrung gemäß der genannten Anlage 2 dem Vertrag beizufügen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht für den Unternehmer die Gefahr, dass er nicht ausreichend über das Widerrufsrecht belehrt hat und der Kunde (soweit Verbraucher) den Vertrag weit über die eigentliche 14-Tages-Frist hinaus widerrufen kann. Im Zweifel hat dies zur Folge, dass der Handwerker keinen Werklohn erhält, andererseits aber die Leistung vom Bauherrn auch nicht mehr zurückgewährt werden muss. Dies hat das OLG München in seiner Entscheidung vom 19. April 2021 eindeutig ausgeführt. Diese Unachtsamkeit haben viele Bauherrn genutzt und die Verträge widerrufen, so dass der Handwerker in diesen Fällen leer ausging.

Der BGH ist dieser Praxis nunmehr erstmals entgegengetreten und hat zumindest gewisse Hürden aufgestellt. Sobald nämlich das Angebot zum Vertragsschluss durch den Handwerker und die Annahme des Vertragsschlusses durch den Bauherrn zeitlich und räumlich auseinanderfallen, besteht kein Widerrufsrecht entsprechend den Vorschriften über den Verbrauchervertrag. Wenn also der Bauherr ein vom Unternehmer unterbreitetes Angebot am nächsten Tag telefonisch annimmt und dann nach Ausführung der Arbeiten den Vertrag widerruft, bleibt er zur Zahlung des Werklohns verpflichtet. Der BGH begründet dies damit, dass die Verbraucherrechte-Richtlinie nur die Verbraucher schütze, die außerhalb von Geschäftsräumen ad hoc entscheiden müssten. Könne der Verbraucher allerdings noch einmal eine Nacht darüber schlafen, ob er den Auftrag erteilen will oder nicht, benötigt er dieses Widerrufsrecht nicht.

Insofern erscheint es aber für jeden Unternehmer grundsätzlich sinnvoll, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, wann denn überhaupt ein Verbraucherbauvertrag im Sinne der §§ 650i ff. BGB vorliegt und welche Pflichten sich insbesondere hieraus für ihn ergeben. Im Hinblick darauf, dass gegebenenfalls der Werklohnanspruch des Unternehmers entfällt, besteht für diesen bei Unkenntnis ein erhebliches wirtschaftliches Risiko.

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater





3. Architekten- und Ingenieurrecht

Verjährung der Mängelansprüche bei nicht genehmigungsfähigen Bauvorhaben Der Architekt schuldet eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung (OLG Rostock, Urteil vom 19. September 2023, Az. 4 U 141/19)

Sachverhalt

Aufgrund eines Nachbarwiderspruchs gegen eine im Jahre 2009 erteilte Baugenehmigung wird diese vom Verwaltungsgericht aufgehoben. Die Bauarbeiten waren bereits ausgeführt, so dass ein Rückbau erforderlich wurde. Die dadurch entstandenen Kosten macht der Bauherr als Schadensersatz gegenüber dem planenden Architekten geltend, welcher zum damaligen Zeitpunkt (2009) die Genehmigungsplanung erstellt hatte. Der klagende Bauherr macht zunächst mit Teilklage einen Betrag in Höhe von 5.500,00 €im Jahr 2013 geltend und erweitert die Klage Ende 2015 um weitere 35.000,00 €.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht Rostock hat einen Schadensersatzanspruch gemäß §§ 634 Ziff. 4, 280 BGB bestätigt. Dies war vorliegend insofern problematisch, als dass eine Abnahme der Architektenleistungen zu keinem Zeitpunkt erfolgt ist. Dies bedeutet grundsätzlich, dass dann keine Mängelrechte bestehen. Es sei denn, so auch das Oberlandesgericht Rostock, dass ein Abrechnungsverhältnis zwischen den Parteien vorliegt. Bei einem Architektenvertrag entsteht ein solches Abrechnungsverhältnis, wenn die Leistung des Planers unmöglich geworden ist. Eine weitere Vertragsdurchführung kommt nämlich zu diesem Zeitpunkt nicht mehr in Betracht. Als maßgeblichen Zeitpunkt hat das Oberlandesgericht Rostock im zu entscheidenden Fall die Einlegung des Nachbar-Widerspruchs angenommen, da zu diesem Zeitpunkt klar war, dass eine Durchführung des Bauvorhabens ohne Zustimmung des Nachbarn nicht möglich sein würde.

Damit hat der Architekt seine geschuldete Leistung, nämlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung, nicht erbracht. Denn mit Aufhebung der Baugenehmigung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren war klar, dass diese so nicht mehr wird erteilt werden können. Der Planer hat nach dem Oberlandesgericht Rostock eine Planung zu liefern, die die Darstellung der Wünsche des Bestellers berücksichtigt, mit dem öffentlichen Baurecht übereinstimmt und insbesondere nicht an Widersprüchen von Nachbarn scheitert und daher genehmigt werden kann. Der Architekt ist in solchen Fällen zwar nicht verpflichtet, die Zustimmung des Nachbarn einzuholen, er muss aber auch berücksichtigen, dass es dieser Zustimmung bedarf und den Bauherrn entsprechend aufklären. Da der Architekt dies vorliegend nicht getan hat, war die Planung mangelhaft.

Allerdings konnte sich der Architekt vorliegend erfolgreich -zumindest teilweise- auf die Einrede der Verjährung berufen. Die Verjährung der Mängelansprüche richtet sich hier nach § 634a BGB und beträgt fünf Jahre (§ 634a Abs. 1 Ziff. 2 BGB). Wie üblich, beginnt die Verjährung mit Abnahme (§ 634a Abs. 2 BGB). Nachdem eine Abnahme hier nicht erfolgt ist, kommt es für die Verjährung der Ansprüche darauf an, wann ein sogenanntes Abrechnungsverhältnis entsteht.

Das Oberlandesgericht Rostock ging im vorliegenden Fall davon aus, dass dies im September 2009 der Fall gewesen sei, als der Nachbar seine Zustimmung verweigerte und von diesem Zeitpunkt an die Leistungserbringung durch den Planer unmöglich geworden ist. Die Verjährungsfrist endete daher im September 2014, so dass die mit der Klageerweiterung im Jahr 2015 geltend gemachten Ansprüche verjährt waren und die Klageerweiterung die Verjährung nicht mehr hemmte.

Wirtschaftsprüfer Steuerberater Rechtsanwälte



4. Öffentliches Baurecht

Neuerungen in der Bayerischen Bauordnung

Zum 1. August 2023 traten einige wichtige Änderungen in der Bayerischen Bauordnung in Kraft:

Wegfall der Abstandsflächen im Außenbereich, Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BayBO

Mit dem neuen Artikel 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 4 BayBO sind die Abstandsflächen für Antennen und antennentragende Masten für Mobilfunk und Digitalfunk der Behörden und Organisationen mit Sonderaufgaben im Außenbereich entfallen. Begründet wurde dies damit, dass es hier keiner Schutzzwecke des Abstandsflächenrechts wie Belichtung, Belüftung, Sozialabstand bedarf. Das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme gilt es allerdings weiterhin zu berücksichtigen, soweit eine Bebauung vorhanden ist.

Erweiterung der verfahrensfreien Höhe von Mobilfunkmasten, Artikel 57 Abs. 1 Nr. 5 a) aa) BayBO

Die Antennen und antennentragenden Masten sind demnach nun mit einer Höhe bis zu 15 m verfahrensfrei, im Außenbereich sogar bis zu 20m.

Verfahrensfreiheit temporärer Masten, Artikel 57 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO

Soweit Antennen und antennentragende Masten für Mobilfunk zur Schließung von Versorgungslücken für längstens 24 Monate aufgestellt werden, sind diese ebenfalls verfahrensfrei. Nachdem aufgrund der Änderung von Artikel 57 Abs. 1 Nr. 5 a) aa) BayBO temporäre Mobilfunkmasten mit einer Höhe von 15m im Innenbereich bzw. 20m im Außenbereich ohnehin schon zulässig sind, erweitert nunmehr diese Regelung die verfahrensfreie vorübergehende Errichtung der Masten, wenn diese Höhenmaße überschritten sind.

Durch diese Maßnahme sollen Versorgungslücken geschlossen werden. Ist allerdings bereits zu Beginn bei Aufstellung absehbar, dass die zulässige Aufstelldauer 24 Monate überschreiten wird, bedarf es einer Baugenehmigung.

Genehmigungsfiktion, Artikel 68 Abs. 2 Satz 2 BayBO

Es wurde ähnlich wie bei Wohnbauvorhaben eine Genehmigungsfiktion für Bauanträge betreffend Mobilfunkanlagen eingeführt. Allerdings mit dem Unterschied, dass diese Fiktionsfrist sechs statt drei Monate beträgt. Begründet wird dies damit, dass die Fiktion für Mobilfunkanlagen auch Anlagen umfasst, die Sonderbauten im Sinne des Artikel 2 Abs. 4 Nr. 2 BayBO sind.

Genehmigungsfreistellungsverfahren für privilegierte Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Artikel 58 Absatz 2 Satz 1 BayBO

Eine wichtige Änderung erfolgte beim Genehmigungsfreistellungsverfahren. Der neue Artikel 58 Abs. 2 Satz 1 BayBO erweitert das Genehmigungsfreistellungsverfahren auf die Errichtung und Änderung bauplanungsrechtlich privilegierter Solaranlagen nach § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB.

Nachdem seit dem 1. Januar 2023 Freiflächen-Photovoltaikanlagen, die innerhalb eines Korridors von 200 m längs von Autobahnen oder Schienenwegen des übergeordneten Netzes mit mindestens zwei Hauptgleisen zu den im Außenbereich privilegierten Vorhaben gehören, sollte auch eine Verfahrenserleichterung geschaffen werden, so dass mit der Neuregelung die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für solche privilegierten Freiflächen-Photovoltaikanlagen nunmehr entbehrlich ist.

Bei einer Befürchtung möglicher Nutzungskonflikte zwischen öffentlichen Belangen, insbesondere von Natur, Umwelt und Artenschutz sowie bei Diskussionsbedarf über den Standort kann die Gemeinde die Erklärung nach Artikel 58 Abs. 1 Nr. 5 BayBO abgeben, dass ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden soll.



Um die Rückbauverpflichtung und deren Absicherung sicherzustellen (vgl. § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB bzw. § 35 Abs. 5 Satz 3 BauGB), kann die Gemeinde im Falle des Genehmigungsfreistellungsverfahrens eine entsprechende Verpflichtungserklärung zum Rückbau als erforderliche Unterlage im Sinne des Artikel 58 Abs. 3 BayBO Abgabe einfordern. Wird die Rückbauverpflichtung nicht eingereicht, sind die Unterlagen nicht vollständig und die Frist zur Genehmigungsfreistellung nach Artikel 58 Abs. 3 Satz 5 BayBO beginnt nicht zu laufen. Bis zu einer Nachreichung kann daher keine Genehmigungsfreistellung erfolgen. Wenn der Bauherr dennoch mit der Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage beginnt, kann bauaufsichtliches Einschreiten erforderlich sein. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass allein die gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8 b) BauGB getroffene Privilegierung die Gemeinde nicht hindert, im Wege der Bauleitplanung tätig zu werden. Für die Einhaltung materiell-rechtlicher Vorschriften gilt nach wie vor Artikel 55 Abs. 2 BayBO.

Ihre Ansprechpartner:



Klaus Bloch Rechtsanwalt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Lehrbeauftragter OTH Regensburg für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

+49 941 208645-0 baurecht@mtg-group.de



Susanne Bausch Rechtsanwältin

+49 941 208645-0 baurecht@mtg-group.de



Dipl.-Betriebswirtin Carolin Kwasny Steuerberaterin Partnerin

+49 941 208645-0 baurecht@mtg-group.de



Mehr Sicherheit. Mehr Erfolg. Mehr vom Leben.

Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung und Rechtsberatung aus einer Hand!

Kontaktieren Sie uns! Wir beraten Sie gerne! baurecht@mtg-group.de www.mtg-group.de

MTG Wirtschaftskanzlei

Regensburg Kelheim Straubing Ingolstadt Nürnberg