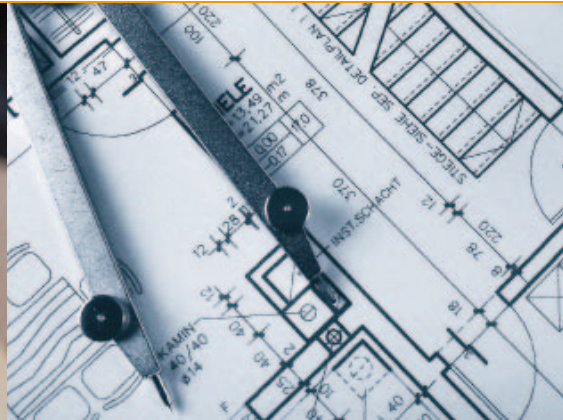


KNH

Rechtsanwälte



# Newsletter

Juni 2015

## AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

### Privates Baurecht

#### Kein Werklohnanspruch und keine Gewährleistungsansprüche bei Schwarzarbeit.

Von einer Ohne-Rechnung-Abrede spricht man, wenn die Parteien hinsichtlich des Werklohns vereinbaren, dass weder Rechnung noch Quittung ausgestellt werden. Diese Zahlungsabwicklung führt zum Ausfall der Umsatzsteuer sowie der Einkommens-, Körperschafts- und Gewerbesteuer.

Es liegen 2 BGH-Entscheidungen zur Neufassung des Schwarzarbeitsgesetzes (SchwarzArbG) vom 23.07.2004 vor. Es lagen hier folgende Sachverhalte zugrunde:

BGH, Urteil vom 01.08.2013 – VII ZR 6/13:

Der Auftraggeber verabredet mit dem Auftragnehmer, dass dieser seine Vergütung für Pflasterarbeiten bar und ohne Rechnung bekommen sollte. Die Vertragsparteien wollten Steuern sparen. Die Leistungen des Auftragnehmers sind mangelhaft. Er weigert sich die Mängel zu beseitigen.

BGH, Urteil vom 10.04.2014 – VII ZR 241/13:

Der Auftraggeber beauftragt den Auftragnehmer mit der Ausführung von Elektroinstallationsarbeiten. Die Vertragsparteien vereinbaren einen Werklohn von EUR 13.800,00 einschließlich Umsatzsteuer sowie eine weitere Barzahlung in Höhe von EUR 5.000,00, für die keine Rechnung gestellt werden sollte. Der Auftragnehmer führt die Arbeiten aus, der Auftraggeber hat die vereinbarte Vergütung nur teilweise entrichtet. Beiden Entscheidungen lag zugrunde, dass die Vertragspar-

teien eine Ohne-Rechnung-Abrede getroffen haben. Bei solchen Ohne-Rechnung-Abreden darf es nicht zu Konflikten zwischen den Parteien kommen, wie die Entscheidungen des BGH belegen.

In der ersten Entscheidung stellt der BGH fest, dass der Auftragnehmer keinen Schadenersatz wegen Schlechtleistungen zahlen muss. Gewährleistungsansprüche gegen den Auftragnehmer bestehen nicht, weil der Vertrag nach § 134 BGB wegen Verstoßes gegen das gesetzliche Verbot des § 1 Abs. 2 Nr. 2 SchwarzArbG nichtig ist.

In der zweiten Entscheidung stellt der BGH fest, dass keine gegenseitigen Ansprüche bestehen. Der Auftragnehmer hat also keinen Anspruch auf Zahlung der offenen Vergütung. Es wird die Gesamtnichtigkeit des Vertrages festgestellt, da es sich um ein einheitliches Rechtsgeschäft handelt. Allenfalls könnte von einer Teilwirksamkeit auszugehen sein, wenn die Vertragsparteien den zzgl. Umsatzsteuer vereinbarten Teilwerklohn konkreten Einzelleistungen zugeordnet hätten. Aufgrund der Nichtigkeit des Vertrages bestehen weder Zahlungsansprüche noch Gewährleistungsansprüche. Auch sonstige Ansprüche aus Geschäftsführung ohne Auftrag stehen einem Auftragnehmer nicht zu. Umgekehrt sind auch bereicherungsrechtliche Ansprüche des Auftraggebers ausgeschlossen.

Die Entscheidungen des BGH sind konsequent und zutreffend und es kann nur davor gewarnt werden, Ohne-Rechnung-Abreden abzuschließen. Dies führt zum Anspruchsverlust für Auftraggeber- und Auftragnehmerseite.



## Abnahmeverweigerung

Ein Auftraggeber hat die Abnahme durchzuführen, wenn die Leistung „im Wesentlichen“ mangelfrei ist. Unklarheiten bestehen häufig darüber, wann ein wesentlicher Mangel vorliegt. Instruktiv hierzu ist die Entscheidung des OLG München im Urteil vom 15.01.2008, Az. 13 U 4378/07. Danach gilt Folgendes:

1. Für die Abgrenzung von wesentlichen und unwesentlichen Mängeln ist von folgenden Kriterien auszugehen:

- (1) Umfang der Mangelbeseitigungsarbeiten, insbesondere die Höhe der Mangelbeseitigungskosten,
- (2) Auswirkungen des Mangels auf die Funktionsfähigkeit der Gesamterkleistung und
- (3) Maß der – möglicherweise auch nur optischen – Beeinträchtigung.

2. Mehrere unwesentliche Mängel können im Einzelfall einen wesentlichen Mangel darstellen.

3. Behauptet der Auftraggeber, dass ihm ein Abnahmeverweigerungsrecht im Sinne von § 640 Abs. 1 Satz 2 BGB aufgrund eines oder mehrerer Mängel zusteht, hat der Unternehmer die Darlegungs- und Beweislast, dass der oder die Mängel unwesentlich sind.

Die Frage, ob ein wesentlicher oder unwesentlicher Mangel vorliegt, bleibt also eine Bewertungsfrage. Ins-

besondere dann, wenn sich der Mangel auf die Funktionsfähigkeit auswirkt, ist von einem wesentlichen Mangel auszugehen. Auch aufgrund der weiteren oben genannten Kriterien kann jedoch ein wesentlicher Mangel angenommen werden, der zur Verweigerung der Abnahme berechtigt.

## Architektenrecht

**Uneingeschränkte Verantwortung des Bauunternehmers für eigene (fehlerbehaftete) Detailänderungen im eigenen Werkstattplan in Abweichung zu der (fehlerfreien) Ausführungsplanung des Architekten trotz Freizeichnung dieser Werkstattplanung durch den Architekten**

Für Bauunternehmer sowie für Bauherren und deren Architekten gleichermaßen knifflig ist die Verantwortungsschnittstelle zwischen Werkstattplanung des Unternehmers einerseits und der Ausführungsplanung des Architekten andererseits. In der HOAI 2013 fand im Grundleistungskatalog für die Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) im Leistungsbild Gebäude folgende Grundleistung erstmalig Aufnahme in den Text:

*„Überprüfen erforderlicher Montagepläne der vom Objektplaner geplanten Baukonstruktionen und baukonstruktiven Einbauten auf Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung“*

Dem liegt die allgemeine Regel/Anschauung zugrunde, wonach der Architekt seinem Bauherrn sowieso diese Übereinstimmungskontrolle schuldet, wenn diejenige Bauleistung, auf welche sich die bei ihm eingereichte Werkstattplanung des Unternehmers bezieht, in die anrechenbaren Kosten einging, welche bei der Honorarbildung mit herangezogen wurden. Will sich der Architekt dieser Aufgabe entledigen und damit eine weit schärfere Verantwortungsabgrenzung seiner eigenen Leistungen im Verhältnis zu den Werkstattzeichnungen herbeiführen, so empfehlen wir, dass der Architekt in seinem Vertrag mit dem Bauherrn ausdrücklich die eben genannte Grundleistung ausklammert und darüber hinaus die betreffenden anrechenbaren Kosten von den für ihn einschlägigen anrechenbaren Kosten im Rahmen der Preisbildung abzieht. Beide Elemente (Ausklammerung und Abzug) sollten vertragsgegenständiglich werden, andernfalls bleibt der Architekt seinem Bauherrn gegenüber in der Kontrollverantwortung für die Werkstattzeichnungen im Hinblick auf deren Übereinstimmung mit der Ausführungsplanung.

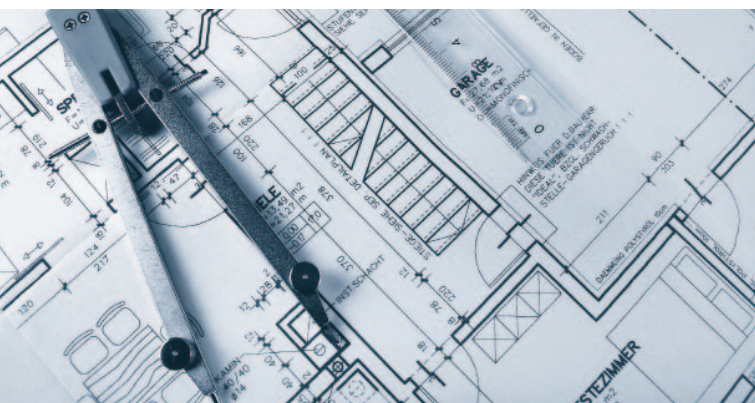
Der Bauunternehmer selbst steht ohnehin von vornherein für all seine originären Aussagen in seinen Werkstattzeichnungen gegenüber dem Bauherrn in der Verantwortung. Diese Verantwortung verschiebt sich auch nicht (noch nicht einmal teilweise), wenn der Architekt des Bauherrn fehlerbehaftete Werkstattzeichnungen des Unternehmers allgemein freigibt. Eine solche Verantwortungsteilung (Mitverschulden) kommt deshalb nicht in Betracht, da der Bauherr gegenüber dem Unternehmer nicht die Übereinstimmungskontrolle und / oder Inhaltskontrolle der Werkstattzeichnungen schuldet. Der Architekt ist insoweit auch kein Erfüllungsgelhilfe des Bauherrn gegenüber dem Unternehmer. Daher heben allgemeine Freigabevermerke des Architekten die Verantwortung des Unternehmers für seine Werkstattzeichnungen nicht auf (auch nicht teilweise).

Dies wird in der Praxis vor allem in denjenigen Punkten wichtig, in denen der Unternehmer mit bestimmten Aussagen in seinen Werkstattzeichnungen von einschlägigen Grundaussagen der ihm gegebenen Ausführungsplanung abweicht. Maßgebend sind die Fälle,

in denen die Grundaussagen der Ausführungsplanung technisch fehlerfrei waren, indes die in Abweichung dazu getroffenen Aussagen der Werkstattzeichnung in sich fehlerbehaftet ausfielen und exakt hierdurch einen Baumangel und einen dadurch wiederum vermittelten Bauschaden erzeugten. Einen solchen Fall hat das OLG Hamm mit Urteil vom 12.04.2013 (12 U 75/12, BauR 2013, 1688) entschieden, dies mit der dortigen Besonderheit, dass der Unternehmer niemanden auf seine abweichenden Detailänderungen im Werkstattplan aufmerksam gemacht hatte, gleichwohl die allgemeine Freigabe des Architekten hierzu erhielt. Das OLG Hamm musste nicht entscheiden, ob und inwieweit ein Unternehmer aus der Verantwortung entlassen werden würde oder sich jedenfalls die Verantwortung mit dem Bauherrn im Sinne eines Mitverschuldens teilen könnte, wenn der Unternehmer auf die von ihm herbeigeführten Abweichungen in seinen Werkstattzeichnungen ausdrücklich und konkret hingewiesen und dann auf einen solchen Hinweis hin die Freigabe erhalten hätte. In dem dortigen Sachverhalt war nämlich ein solcher konkreter und ausdrücklicher Abweichungshinweis des Unternehmers unterblieben.

Deshalb entlastete der dortige allgemeine Freigabevermerk des Architekten auf dem fehlerbehafteten und schadensursächlichen Werkstattplan den Unternehmer nicht. Der Architekt mag hierdurch zwar im Verhalten zu seinem Auftraggeber, der Bauherrschaft, einen Fehler begangen und eigene separate Schadensersatzverantwortungen begründet haben, jedoch bleibt der Unternehmer seinem Vertragspartner gegenüber (dem Bauherrn) uneingeschränkt verantwortlich.

Wir denken nicht, dass der Unternehmer in derartigen Fällen (eigenes fehlerhaftes Detail in den eigenen Werkstattzeichnungen in Abweichung zu den insoweit fehlerfreien Grundaussagen der Ausführungsplanung) durch einen Hinweis auf die Abweichung in seiner Werkstattzeichnung vollständig von der eigenen Verantwortung befreit werden kann, wenn der Architekt diesen Punkt prüft und explizit freigibt. Wir denken aber, dass hierdurch zumindest eine Verantwortungsteilung herbeigeführt und deshalb ein Mitverschulden



des Bauherrn begründet wird. Im Idealfall fertigt der Unternehmer also

- entweder keinen abweichenden Werkstattplan an
- oder nimmt dort nur eine abweichende Aussage vor, die in sich fehlerfrei ausfällt.
- Im letztgenannten Fall weist der Unternehmer den Bauherrn und dessen Architekten ausdrücklich auf die betreffende Abweichung hin
- und bittet um gesonderte Überprüfung und gesonderte Freigabe.
- Hierbei wird es als vorteilhaft angesehen, wenn der Unternehmer diese von ihm befürwortete Abweichung begründet und die technische Unbedenklichkeit dieser Abweichung plausibel macht oder gar schlüssig nachweist,
- sich anschließend nach der Überprüfung dieses Punktes durch den bauherrnseitigen Architekten nicht nur die Zeichnungsfreigabe geben lässt,
- sondern auch eine gesonderte Erklärung des Bauherrn aushändigen lässt, welcher in vertraglicher Hinsicht zu entnehmen ist, dass der Bauherr mit dieser Änderung einverstanden ist.

Je klarer sich ein Unternehmer an diese „Idealvorgaben“ für sein Verhalten bei von ihm befürworteten Abweichungen in den Werkstattzeichnungen hält, desto eher werden Fehler vermieden und desto geringer verbleibt das eigene Verschulden für den Fall, dass sich die abweichenden Aussagen in der Werkstattzeichnung als technisch fehlerhaft herausstellen sollten und zu Bauschäden führen.

## Mietrecht

### Mietpreisbremse

Der Deutsche Bundestag hat am 5. März 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz beschlossen, welches unter anderem den Mietanstieg auf angespannten Wohnungsmärkten dämpfen soll. Das Gesetz wurde am 27. April 2015 im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am 1. Juni 2015 in Kraft getreten.

Die nunmehr in § 556 d Absatz 1 BGB aufgenommene Neuregelung sieht vor, dass bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf. Ist die zuletzt geschuldete Miete, die der vorherige Mieter gezahlt hat, höher als dieser Betrag, so darf die zuletzt geschuldete Miete verlangt werden. Die Länder werden in § 556 d Absatz 2 BGB ermächtigt, für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen und die Mietpreisbremse dort festzusetzen.

Die Ermächtigung der Länder ist bis zum 31. Dezember 2020 befristet, die Regelungen der Mietpreisbremse dürfen in keinem Gebiet länger als fünf Jahre gelten. Rechtsverordnungen, die bis zum 31.12.2020 erlassen werden, bleiben auch noch nach Wegfall der Ermächtigungsgrundlage bis zum Ablauf der in der Rechtsverordnung festgelegten Frist wirksam, so dass die Mietpreisbremse grundsätzlich bis Ende 2025 gelten kann.

Der Gesetzgeber hat jedoch bereits jetzt angekündigt, den Wohnungsmarkt erneut zu analysieren, sobald die Regelungen zur Mietpreisbremse mindestens drei Jahre gelten, um zu untersuchen, ob die Regelung ihren Zweck „Begrenzung des Mietanstieges auf ange-

spannten Wohnungsmärkten“ erfüllt und weiter notwendig ist.

Die Mietpreisbremse gilt nur für die Neuvermietung von Bestandswohnungen. Die Erstvermietung von Neubauten und die Erstvermietung nach umfassender Modernisierung sind nicht betroffen, hier ist die neue Miete noch frei verhandelbar. Als Neubau gilt dabei eine Wohnung bzw. ein Wohnhaus, das erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet wird. Eine umfassende Modernisierung im Sinne der Norm liegt vor, wenn die Investition für die Modernisierung etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

Bei Neuvermietung einer Bestandswohnung ist es zunächst erforderlich, zur Bestimmung der möglichen Miethöhe die ortsübliche Vergleichsmiete zu ermitteln. Dabei hilft der örtliche Mietspiegel, der die ortsübliche Vergleichsmiete dokumentiert. Die Mietpreisbremse kann grundsätzlich nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Kraft treten, diese haben in der Regel, wie z. B. Berlin, einen sogenannte „qualifizierten“ Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden ist. Zumindest wird jedoch ein einfacher Mietspiegel vorliegen, der ebenfalls eine gute Grundlage zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betreffende Wohnung ist.

Wo ausnahmsweise kein Mietspiegel vorhanden ist, können möglicherweise Vergleichsmietdatenbanken von Vermieter- und Mieterverbänden sowie vergleichbare statistische Erhebungen zur ortsüblichen Miete herangezogen werden.

Modernisierungen, die nicht als umfassend bezeichnet werden können, werden jedoch bei der Höhe der möglichen Miete bei Neuvermietung ebenfalls berücksichtigt und rechtfertigen einen weiteren Zuschlag über die 10 Prozent-Begrenzung der Mietpreisbremse hinaus. Wie in einem bestehenden Mietverhältnis (§ 559 Abs. 1 bis 3 BGB) kann der Vermieter somit die bei Neuvermietung verlangte jährliche Miete um weitere 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten erhöhen. Ausgangspunkt für die Erhöhung ist jedoch grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete vor Modernisierung. Jede der Modernisierung dienende Investition in die Wohnung ist sinnvoll und soll daher bei



der Kalkulation der Miete auch berücksichtigt werden können.

Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter einen Auskunftsanspruch über die für die Ermittlung der Vergleichsmiete maßgeblichen Tatsachen, sollten diese ihm nicht zugänglich sein. Ebenso muss der Vermieter Auskunft über die Höhe der Vormiete erteilen, der zukünftige Mieter muss in die Lage versetzt werden, die Zulässigkeit der vereinbarten Miete überprüfen zu können.

Mieter und Vermieter können keine Miete vereinbaren, die über 110 % der ortsüblichen Miete liegt, davon abweichende Vereinbarungen sind unwirksam. Der Mieter muss also maximal nur 110 % der ortsüblichen Miete oder aber die Vormiete zahlen. Ist eine davon nach oben abweichende Miete vereinbart, so kann der Mieter Überzahlungen über 110 % zurückverlangen. Diese Rechte muss er aber selber wahrnehmen. Mieter, die gegen die unrechtmäßig vereinbarte Miete vorgehen wollen, müssen zunächst einen Verstoß gegen die Vorschriften zur Mietpreisbremse rügen und begründen. Für die überhöhten Mieten, die nach Zugang der Rüge fällig geworden sind, entsteht dann ein Zurückzahlungsanspruch.

Inwieweit die Mietpreisbremse ihren Zweck erfüllen wird, bleibt abzuwarten. Von der Möglichkeit zum Erlass der Mietpreisbremse hat bis jetzt erst Berlin Gebrauch gemacht. Hier gilt diese seit dem 01. Juni 2015. In Nordrhein-Westfalen soll die Mietpreisbremse zum 1. Juli in Kraft treten, geplant ist eine Mietpreisbremse für die großen Städte entlang des Rheins wie Düsseldorf und Köln und die Universitätsstadt Münster. Thüringen, Baden-Württemberg und Rheinland-Pfalz planen, die Regelung bis zur politischen Sommerpause umzusetzen. Hessen und Bayern prüfen noch, ob die Umsetzung sinnvoll ist und welche Städte betroffen sein sollen. Die Stadt Frankfurt hat jedoch zuletzt die Umsetzung der Mietpreisbremse befürwortet.

## Öffentliches Recht

### Anordnung eines Baustopps wegen Baulärm

Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH) hat mit Beschluss vom 05.02.2015 – Az.: 10 S 2471/14 – eine beachtenswerte Entscheidung über die Ansprüche eines Nachbarn auf Anordnung eines Baustopps zur Abwehr des von einer Baustelle verursachten Lärms getroffen.

In diesem Beschluss stellt der VGH fest, dass ein Nachbar einen verwaltungsgerichtlich durchsetzbaren Anspruch auf Anordnung geeigneter Maßnahmen zur Begrenzung des von einer Baustelle verursachten Lärms hat, wenn die Eingreifrichtwerte nach Nr. 1.4 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm vom 19.08.1970 – AVV Baulärm – an seiner Wohnung überschritten werden. Damit bestätigt der VGH einen Beschluss des Hess. VGH vom 11.10.2013 (Az.: 9 B 1989/13). Während allerdings der Hess. VGH in seinem seinerzeitigen Beschluss noch die Auffassung vertrat, dass einem Anspruch des Nachbarn auf Anordnung von Maßnahmen zum Lärmschutz das Rechtsschutzinteresse fehlt, wenn die Behörde bereits geeignete Maßnahmen zum Schutz vor unzumutbarem Baulärm ergriffen hat, betont der VGH Bad.-Württemb. in seinem Beschluss vom 05.02.2015, dass ein Antrag nach § 123 VwGO auch dann begründet sein kann, wenn die Immissionsschutzbehörde zwar Anordnungen zur Reduzierung von Baustellenlärm getroffen hat, deren Eignung jedoch zwischen den Beteiligten umstritten ist oder der Betroffene ein Vollzugsdefizit geltend macht.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall hatte die zuständige Behörde eine Baugenehmigung zum Neubau von fünf Mehrfamilienwohnhäusern mit Gemeinschaftstiefgarage und oberirdischen Stellplätzen erteilt. Nachdem es nach Baubeginn wiederholt zu Beschwerden von Nachbarn über unzumutbare Lärmimmissionen kam, erließ die zuständige Immissionsschutzbehörde mehrere jeweils auf §§ 22 Abs. 1, 24 Abs. 1 BImSchG gestützte und vollziehbare Anordnungen zur Minderung des Baustellenlärms. Unter anderem wurde angeordnet, dass die Immissionsrichtwerte der AVV Baulärm für Mischgebiete an näher be-

stimmten Immissionsorten einzuhalten sind und dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gutachterlich nachzuweisen ist. Es folgten weitere Anordnungen zur Beschränkung von Anlieferungen auf der Baustelle auf die Tagzeit und zur Unzulässigkeit des Betriebs bestimmter Maschinen. Schließlich wurde verfügt, dass Lärmmessungen erfolgen müssen und lärmintensive Tätigkeiten nicht bzw. nur unter bestimmten, beispielhaft genannten Lärmschutzmaßnahmen (Einsatz von mobilen Lärmschutzwänden u. ä.) durchgeführt werden dürfen. Für die Nichtbefolgung der Anordnungen wurden jeweils Zwangsgelder i. H. v. 1.000,00 EUR oder 1.500,00 EUR angedroht.

Gegen die vorbezeichneten Lärmschutzanordnungen wurde wiederholt verstoßen. Daraufhin beantragte ein Nachbar beim Verwaltungsgericht, die Immissionsschutzbehörde im Wege der einstweiligen Anordnung zu verpflichten, durch geeignete öffentlich-rechtliche Maßnahmen nach §§ 24, 26 BImSchG zu verhindern, dass von der Großbaustelle Lärmimmissionen ausgehen, die zur Überschreitung der in der AVV Baulärm festgesetzten Immissionsrichtwerte führen. Darüber hinaus beantragte er die Verpflichtung, dass Verfügungen zum Lärmschutz effektiv zu vollziehen sind, insbesondere durch die sofortige vorläufige Stilllegung von Abbruchmaßnahmen in einem Bauabschnitt sowie die sofortige Stilllegung lärmintensiver Arbeiten in bestimmten Bereichen der Baustelle.

Nachdem das Verwaltungsgericht diese Anträge mit der Begründung ablehnte, dem Nachbarn fehle das Rechtsschutzinteresse, weil die Behörde bereits geeignete Maßnahmen zum Schutz des Nachbarn vor unzumutbarem Baulärm ergriffen habe, gab der VGH Bad.-Württemb. dem Antrag statt. Dies begründete der VGH damit, dass die zuständige Behörde regelmäßig verpflichtet sei, gegen schädliche Umwelteinwirkungen einzuschreiten, die durch eine nicht genehmigungsbedürftige Anlage verursacht werden. In diesem Fall müsse die Behörde gegenüber dem Betreiber vorgehen. Ein Nachbar habe einen sicherungsfähigen Anspruch auf Anordnung geeigneter Maßnahmen zur Begrenzung des von einer Baustelle verursachten Lärms an seiner Wohnung auf die Immissionsrichtwerte, die die AVV Baulärm vorgibt. Wenn die Behörde gegen unzumutba-

ren Baulärm durch Anordnungen zum Schutz der Nachbarn vorgeht, sei diesem Anspruch allerdings nicht von vornherein genüge getan. Die angeordneten Maßnahmen müssten wirkungsvoll sein. Wenn die Maßnahmen entweder nicht geeignet sind, eine Einhaltung der Eingreifrichtwerte nach Nr. 4.1 AVV Baulärm zu gewährleisten oder die Anordnungen durch den Adressaten nicht befolgt werden, könne das Ermessen der Behörde im Hinblick auf ein weiteres Einschreiten nach §§ 24 Satz 1, 25 Abs. 1, 26 BImSchG auf null reduziert sein mit der Folge, dass die Behörde verpflichtet sei, die Baustelle vorläufig stillzulegen.

Die Entscheidung des VGH stärkt die Rechte von Nachbarn, die sich gegen den Lärm von Baustellen wenden, ganz erheblich. Auch wenn die zuständige Behörde konkrete Maßnahmen zum Schutz vor Baulärm anordnet, kommt es bei großen Baumaßnahmen immer wieder zu Verstößen gegen derartige Anordnungen, die oftmals bereits beendet sind, bevor anlassbezogen weitere Maßnahmen ergriffen werden können. Auch kommt es immer wieder vor, dass Bauherren das Risiko der Verhängung von Zwangsgeldern in Kauf nehmen, wenn hierdurch die Baumaßnahme beschleunigt werden kann. Der Beschluss des VGH Bad.-Württemb. zeigt, dass eine solche Vorgehensweise riskant ist. Die Missachtung von behördlichen Anordnungen und Auflagen zum Lärmschutz kann dazu führen, dass Nachbarn die Stilllegung der Baumaßnahme erwirken. Vor diesem Hintergrund ist dem Bauherrn unbedingt zu empfehlen, eine hinreichende Überwachung der Baustelle und des Bauablaufs im Hinblick auf die verlässliche Einhaltung der Vorgaben der AVV Baulärm sicherzustellen.

## INFORMATIONEN

Dieser KNH-Newsletter kann nur erste allgemeine Informationen bieten und ersetzt nicht die Rechtsberatung im konkreten Einzelfall. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie Fragen haben:

KNH Rechtsanwälte Berlin,  
Kurfürstendamm 52, 10707 Berlin,  
030/590047-0 Fax -299

KNH Rechtsanwälte Frankfurt a.M.,  
Friedrichstraße 2-6, 60323 Frankfurt a.M.,  
069/9055699-0 Fax -49

KNH Rechtsanwälte Essen,  
Huysenallee 105, 45128 Essen,  
0201/20163-0 Fax -33

KNH Rechtsanwälte München,  
Martiusstraße 5, 80802 München  
089-38899-0/Fax: -155

[www.knh-rechtsanwaelte.de](http://www.knh-rechtsanwaelte.de)

## IMPRESSUM

KNH Rechtsanwälte  
Kurfürstendamm 52  
10707 Berlin  
(Herausgeber)

Verantwortlich für die fachliche Koordination:  
Dr. Karl Schwarz