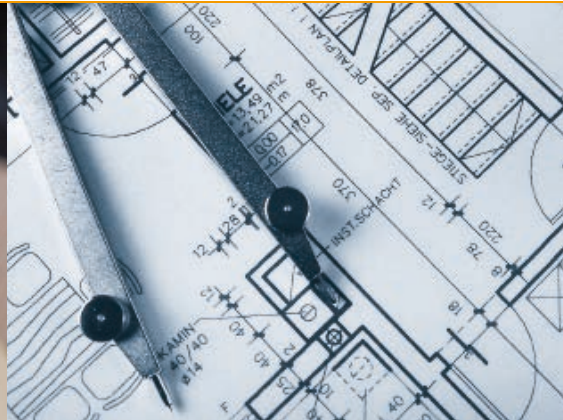


KNH

Rechtsanwälte



Newsletter

Juni 2017



AKTUELLE RECHTSPRECHUNG

Privates Baurecht

Auftragnehmer steht Werklohn bei einem BGB-Bauvertrag auch ohne Stundenzettel zu

Der Bundesgerichtshof hat seine nunmehr ständige Rechtsprechung bestätigt, dass dem Auftragnehmer bei BGB-Bauverträgen (Bauverträge ohne Einbeziehung der VOB/B) sein Werklohn für Stundenlohnabrechnungen auch ohne Stundenzettel zusteht (BGH, Beschluss vom 05.01.2017 – VII ZR 184/14).

Begehrt ein Auftragnehmer nach Kündigung eines BGB-Bauvertrags Werklohn für die bis zur Kündigung erbrachten Werkleistungen, so ist von dem Auftragnehmer nicht notwendig darzulegen, welche Arbeiten zu welchem Zeitpunkt mit welchem Stundenaufwand erbracht wurden. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ist die Werklohnforderung bereits dann schlüssig vorgetragen, wenn der Auftragnehmer darstellt, wie viele Stunden er für die Vertragsleistung insgesamt aufgewendet hat. Eine Differenzierung, welche Arbeitsstunden für welche Tätigkeiten an welchen Tagen angefallen sind, ist nicht geschuldet. Eine zeitliche Zuordnung der Tätigkeiten muss also seitens des Auftragnehmers nicht erfolgen. Es bedarf insoweit auch nicht der Vorlage von Stundennachweisen oder sonstigen Belegen zum Umfang der erbrachten Tätigkeiten.

Im Endeffekt bringt diese Rechtsprechung des BGH im Anwendungsbereich des BGB-Bauvertrages erhebliche Erleichterungen für den Auftragnehmer.

Unbenommen bleibt dem Auftraggeber allerdings die Möglichkeit gegen den Anspruch Einwendungen zu erheben. Es genügt aber nicht, wenn der Auftraggeber die Erforderlichkeit des vom Auftragnehmer abgerechneten Stundenaufwandes „ins Blaue hinein“ bestreitet. Einen hinreichenden Grund für eine Einwendung stellt demgegenüber die Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung des Auftragnehmers dar, wenn diese auch dargelegt werden kann. In diesem Zusammenhang ist aber zu beachten, dass sich aus diesen Einwendungen keine sekundäre Darlegungslast für den Auftragnehmer ergibt, soweit für den Auftraggeber eine weitere Sachaufklärung möglich und zumutbar ist.

Der Auftraggeber kann im Rahmen eines BGB-Bauvertrags letztlich also nur dadurch die Anforderungen für den Auftragnehmer erschweren, dass er auch beim Abschluss eines BGB-Bauvertrages in Anlehnung an § 15 Abs. 3 Satz 2 VOB/B den Umfang der Nachweisführung durch den Auftragnehmer rechtsgeschäftlich regelt.

Architektenrecht

Umfang des Schadensersatzanspruchs bei Planungsfehlern

Für die Höhe des zu ersetzenden Schadens kommt es nicht auf die kostengünstigste Sanierungsmaßnahme oder darauf an, ob die investierten Kosten tatsächlich erforderlich, ortsüblich und angemessen waren. Entscheidend ist nur, dass es sich bei den durchgeführten Sanierungsmaßnahmen um vertretbare Maßnahmen und nicht um eine auch für den Laien erkennbare Luxus-sanierung handelt (OLG Frankfurt, Urt. v. 13.10.2015 – 10 U 204/12).

Der Fall:

Die Beklagte wurde mit der Tragwerksplanung beauftragt. Die erstellte Statik war fehlerhaft, da das Gebäude (Kellerwände aus Poroton) nicht standsicher war. Daraufhin musste der Rohbau saniert werden. Neben den Kosten einer zusätzlichen Stützmauer fielen auch Kosten in anderen Gewerken an, die nicht unmittelbar den Rohbau betrafen. Das waren z. B. Dichtungs- und Spenglerarbeiten. Im Rahmen der weiteren Beweisaufnahme wurde festgestellt, dass es eine erheblich günstigere Sanierungsmaßnahme gegeben hätte. Die Mehrkosten wollte der Tragwerksplaner daraufhin nicht erstatten.

Die Folgen:

Der Bauherr hat Anspruch auf Erstattung aller Kosten, die durch die Sanierungsmaßnahme angefallen sind. Der Bauherr muss sich nicht mit der günstigsten Sanierungsmaßnahme begnügen. Für die Frage der Erforderlichkeit von Sanierungsarbeiten ist nicht auf die damit verbundenen tatsächlich nötigen Kosten abzustellen. Maßgeblich ist, welche Kosten der Besteller zum Zeitpunkt der Mangelbeseitigung als vernünftig, wirtschaftlich denkender Bauherr aufgrund sachkundiger Beratung aufwenden konnte oder musste. Denn der Bauherr ist in der Regel Laie.

Was ist zu tun?

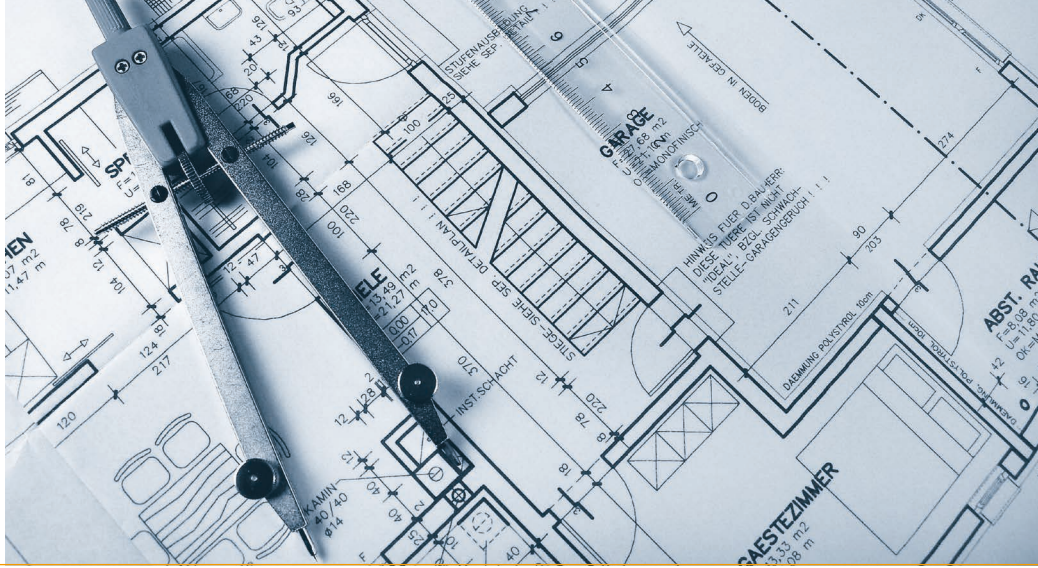
Der Bauherr darf objektiv unnötigen aber nicht unverhältnismäßigen Aufwand zur Sanierung oder Mangelbeseitigung treiben. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang, ob es sich bei einer durchgeführten Sanierung um

vertretbare Maßnahmen handelt, die sich auch für den Laien erkennbar nicht als Luxus darstellen. In der Praxis werden Sanierungskonzepte oft vom Auftragnehmer mit dem Hinweis abgelehnt, dass der darin enthaltene Aufwand unnötig sei. Sind die Gründe überzeugend, kann der Bauherr nicht den höheren Aufwand eines teureren Sanierungskonzepts verlangen. Er kann sich aber seinerseits sachkundig beraten lassen. Kommt ein Gutachten zu der Feststellung, dass die gewünschte aufwendige Sanierungsvariante wirtschaftlich vernünftig ist, erhält der Bauherr diesen Aufwand erstattet. Entscheidend ist nicht, was objektiv wirtschaftlich ist, sondern was ein vernünftig, wirtschaftlich denkender Bauherr für notwendig erachten kann. Zur Absicherung der Kostenerstattung sollte ein Bauherr für eine gewünschte (teurere) Sanierungsvariante ein neutrales Gutachten einholen, auf dessen Grundlage die Sanierungsvariante vernünftig und wirtschaftlich erscheint. Bei technisch schwierigen Sachverhalten ist auch der institutionelle Eigentümer wie ein Laie zu behandeln, wenn er seine Entscheidung ebenfalls nur auf der Grundlage einer Expertenmeinung treffen kann.

Immobilienrecht

Problem: Grenzüberschreitende Wärmedämmung

Der Bundesgerichtshof hat am 02.06.2017 entschieden, dass ein Nachbar das Verputzen und den Anstrich einer grenzüberschreitenden Wärmedämmung nicht dulden muss. Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) und der Nachbar sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das Grundstück des Nachbarn ist mit einem Reihenendhaus bebaut, das an der Grenze zum Grundstück der WEG steht. An dieses Gebäude hatte ein Bauträger bereits 2004/2005 das heute der WEG gehörende Mehrfamilienhaus angebaut. Die Giebelwände der Gebäude decken sich nicht vollständig, die des WEG-Mehrfamilienhauses stehen entlang der Grundstücksgrenze über eine Länge von ca. 1,60 m vor. In diesem Bereich der Giebelwand brachte der Bauträger im August 2005 Dämmmaterial an, das 7 cm in das Grundstück des Beklagten hineinragt und



weder verputzt noch gestrichen ist. Die Wohnungseigentümer wollten nun - 10 Jahre später - Putz und Anstrich mit einer Stärke von maximal 0,5 cm anbringen und verlangten vom Nachbarn die Duldung gemäß § 16a Abs. 1 und 3 Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln). Das Amtsgericht Köpenick hatte der Klage stattgegeben und den Nachbarn zur Duldung verurteilt. Auf die Berufung des Nachbarn wurde die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat den Konflikt nun wie folgt entschieden: Der Nachbar muss den neuen Putz und Anstrich nicht dulden. Die Duldungspflicht nach § 16a Abs. 1 NachbG Bln gelte nicht für eine die Grundstücksgrenze überschreitende Wärmedämmung einer Grenzwand, mit der der benachbarte Grundstückseigentümer erstmals die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfülle. Diese Einschränkung ergebe sich aus der gebotenen Auslegung der Vorschrift nach deren Sinn und Zweck. Der Landesgesetzgeber wollte Grundstückseigentümern nicht generell gestatten, eine Wärmedämmung als Überbau anzubringen und damit planmäßig das Grundstück des Nachbarn zu verletzen. Er verfolgte vielmehr das Ziel, (nachträgliche) energetische Sanierungen von Bestandsbauten zu erleichtern. Dies wurde bei Gebäuden, die auf der Grundstücksgrenze stehen, häufig dadurch erschwert, dass der Nachbar die notwendige Zustimmung verweigerte oder von hohen finanziellen Forderungen abhängig machte. Dem sollte bundesweit durch die Einführung einer Duldungspflicht begegnet werden. Neubauten allerdings sollen bereits so geplant werden, dass kein Überbau erforderlich werde. Für Neubauten bleibe es somit bei dem Grundsatz, dass diese so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet. Der Bauträger hätte dies bei der Planung und Errichtung des Gebäudes im Jahr 2004/2005 bereits beachten müssen. Er hat trotz der bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV

2001) das Mehrfamilienhaus unmittelbar an die Grenze zum Grundstück des Beklagten gebaut. Fraglich ist natürlich, warum der Nachbar offenbar das Dämmmaterial als Überbau geduldet hat, nicht jedoch einen 5 mm dünnen Putz und Anstrich, und ob das nackte Dämmmaterial unbedingt ansehnlicher ist als ein gestrichener Putz. Für andere Bundesländer gilt die Regelung entsprechend, wie z.B. in Hessen in § 10 a NachbG Hess geregelt. Für andere Überbauten gilt etwas strenger, dass nur fahrlassig errichtete Überbauten zu dulden sind, sofern nicht sofort Widerspruch vom Beeinträchtigten erhoben wurde. Im Fall der Duldung ist eine Geldrente zu zahlen (§ 912 BGB).

Öffentliches Baurecht

DIN-Normen in der Bauleitplanung

DIN-Normen spielen in der Bauleitplanung eine durchaus erhebliche Rolle. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit dieser Thematik erneut in zwei aktuellen Entscheidungen befasst, die praxisrelevante Fallgestaltungen betreffen. Dabei geht es stets um die Frage, ob die Kommune der Öffentlichkeit zitierte DIN-Normen zugänglich machen muss.

In der höchstrichterlichen Rechtsprechung ist grundsätzlich geklärt, dass in textlichen Festsetzungen eines Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften verwiesen werden darf. Dies gilt auch dann, wenn sich erst aus der in Bezug genommenen DIN-Vorschrift ergibt, unter welchen Voraussetzungen bauliche Anlagen im Plangebiet zulässig sind. Ein typisches Beispiel ist die häufig anzutreffende Festsetzung in einem Bebauungsplan für ein Wohngebiet, dass für im Planteil konkret bezeichnete Be-

reiche bei der Errichtung von Gebäuden die Anforderungen an das für die Lärmpegelbereiche III – V gemäß DIN 4109 geltende Schalldämmmaß erfüllt werden müssen.

Mit einer solchen Regelung wird die DIN-Norm nicht etwa selbst in den Rang einer Bebauungsplanfestsetzung erhoben und damit das Erfordernis ihrer Bekanntmachung ausgelöst. Vielmehr hat die Bezugnahme auf die DIN-Norm quasi die Funktion der Verwendung eines Fachbegriffs, mit dem klargestellt wird, nach welchen Methoden und Berechnungsverfahren die Einhaltung des – vom Bebauungsplan vorgegebenen – Schalldämmmaßes im Einzelnen exakt zu bestimmen ist. Die Bezugnahme auf eine DIN-Vorschrift widerspricht nach der Rechtsprechung nicht dem Prinzip der Rechtssicherheit, sondern ist vielmehr geeignet, ihm zu dienen, indem von der Wiedergabe komplexer technischer Regelwerke abgesehen und der eigentliche Festsetzungsgehalt hervorgehoben wird (im Beispiel: maßgebend ist die Einhaltung der Schalldämmwerte, die sich für die Lärmpegelbereiche III, IV oder V ergeben).

Wenn eine Gemeinde von einer solchen Verweisungstechnik in der Bauleitplanung Gebrauch macht, muss sie allerdings besondere Anforderungen an die Verkündung beachten. Bebauungspläne gehören als Satzungen zu den förmlich festgesetzten Rechtsnormen, die aus rechtsstaatlichen Gründen der Verkündung bedürfen. Dementsprechend muss der Beschluss eines Bebauungsplans durch die Gemeinde ortsüblich bekannt gemacht werden (§ 10 Abs. 3 S. 1 BauGB). Im Übrigen genügt es, den Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereit zu halten, auf Verlangen über den Inhalt Auskunft zu geben und in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann (§ 10 Abs. 3 S. 2 und 3 BauGB).

Verweist eine Festsetzung auf eine DIN-Vorschrift und ergibt sich erst aus dieser Vorschrift, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber allerdings sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich auch vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können. Den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen ist dann nicht allein dadurch genügt, dass die Gemeinde den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt macht. Sie muss viel-

mehr sicherstellen, dass die Betroffenen auch von der DIN-Vorschrift in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können. Dies hat die Gemeinde dadurch zu bewirken, dass sie die in Bezug genommene DIN-Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, für jedermann zur Einsicht bereit hält und zusätzlich hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Fehlt ein solcher Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in die DIN-Vorschrift, ist der Bebauungsplan mangels ordnungsgemäßer Verkündung unwirksam (§ 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 4 BauGB). Planbetroffene müssen sich nicht etwa selbst die DIN-Vorschrift auf eigene Kosten im Fachhandel besorgen. Dies sei ihnen nicht zumutbar, so das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, NVwZ 2017, 166 (167)).

Etwas überraschend hat das Bundesverwaltungsgericht anders entschieden, wenn es um die öffentliche Auslegung von umweltbezogenen Stellungnahmen, die häufig auf DIN-Vorschriften Bezug nehmen, geht.

Nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB ist der Entwurf eines Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Da sich die Verpflichtung zur Auslegung auf die „bereits vorliegenden“ Stellungnahmen, also auf das der Gemeinde Angediente, beschränke, könne sich die Pflicht zur Auslegung von DIN-Normen und anderen technischen Regelwerken auf die in einer Stellungnahme verwiesen wird, nur dann erstrecken, wenn sie der Stellungnahme beigelegt sind. Dies ist allerdings selten der Fall, was nach Ansicht des Bundesverwaltungsgerichts jedoch unerheblich ist. Der Wortlaut des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB, auf den das Gericht maßgeblich abstellt, verpflichte die Gemeinde nicht, die – oft nicht öffentlich zugänglichen – DIN-Normen zu beschaffen. Die Vorschrift mute es vielmehr interessierten Mitgliedern der Öffentlichkeit zu, sich vom Inhalt dieser Norm durch eigene Initiative verlässlich Kenntnis zu verschaffen und ggf. im Fachhandel käuflich zu erwerben. Danach ist die DIN-Vorschrift also nicht auslegungsbedürftig, selbst wenn – wie in dem zugrunde liegenden Fall – in einer Textfestsetzung des Bebauungsplans auf eine DIN-Vorschrift Bezug genommen wird. Gefordert sei die Gemeinde nur bei der Verkündung eines Bebauungsplans, wie das Bundesverwaltungsgericht unter Verweis auf sein o. g. Urteil ausdrücklich festhält (BVerwG, NVwZ 2017, 165 (165)).

In eigener Sache

Frau Rischmüller, Herr Kaiser und Herr Huber verstärken unser Team

Am 01.06.2017 hat Herr Rechtsanwalt Thomas Huber seine Tätigkeit in unserem Frankfurter Büro aufgenommen. Herr Huber ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und war zuvor Rechtsanwalt in der Kanzlei Acker Görling Schmalz Rechtsanwälte.

Voraussichtlich zum 01.07.2017 wird Herr Rechtsanwalt Christoph Kaiser in unser Frankfurter Büro wechseln. Herr Kaiser ist als Fachanwalt für Vergaberecht ein besonderer Spezialist in diesem Bereich. Wir freuen uns, dass er unser Team mit seiner Expertise verstärkt.

Schließlich wird Frau Johanna Rischmüller zum 01.09.2017 ihre Tätigkeit als Rechtsanwältin in unserem Berliner Büro aufnehmen. Frau Rischmüller war zuvor bereits als Rechtsreferendarin für uns tätig. Wir freuen uns auf ihren Berufseinstieg bei uns.

Insgesamt wächst unser Team damit auf 25 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte.

Partnerernennungen

Seit dem 01.06.2017 sind Frau Rechtsanwältin Vanessa Werner, Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht, sowie Herr Rechtsanwalt Eduard Dischke, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Verwaltungsrecht sowie Mediator, Partner unserer Kanzlei. Wir gratulieren ihnen herzlich und freuen uns auf die weiteren gemeinsamen Jahre.

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

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

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

www.knh-rechtsanwaelte.de

IMPRESSUM

KNH Rechtsanwälte
Kemper Hochstadt & Partner PartGmbH
Kurfürstendamm 52
10707 Berlin
(Herausgeber)

Verantwortlich für die fachliche Koordination:
Dr. Karl Schwarz