

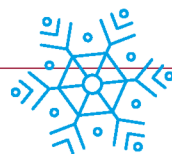


schlatter law

Nikolausschrift 2020



Vorwort	5
Dr. Jörg Klingmann Rechtsanwalt Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, Vergaberecht sowie Bank- und Kapitalmarktrecht	
Die Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers	6
Dr. Daniel Schneidenbach Rechtsanwalt Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie IT-Recht	
HOAI 2021 – Die wichtigsten Neuerungen	9
Georg Willem Büchler Rechtsanwalt Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht	
Altersüblicher Verschleiß ist kein Mangel!	13
Dr. Britta Schubel Rechtsanwältin Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht	
Bauzeitverzögerung – und nun?	16
Tobias Stahl Rechtsanwalt	
Das – kommende – Baulandmobilisierungsgesetz	19
Jürgen Behrendt Rechtsanwalt Fachanwalt für Verwaltungsrecht	
Aktuelles aus der Gesetzgebung zur Förderung der Elektromobilität	24
Dr. Nicolle Heitsch Rechtsanwältin	





Ihr Ansprechpartner

Dr. Jörg Klingmann

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Bau- und
Architektenrecht, Vergaberecht
sowie Bank- und Kapitalmarktrecht

klingmann@schlatter.law



Sehr geehrte Damen und Herren,

im Jahr 2020 hätte Schlatter das 15. Nikolausseminar veranstaltet. Seit dem Beginn im Jahr 2006 ist es für die Baurechtler unserer Kanzlei zu einer liebgewonnenen Tradition geworden, sich an wechselnden, interessanten Orten mit Mandanten und Freunden außerhalb des Tagesgeschäfts zu treffen und auszutauschen. Diesen Austausch macht 2020 zwar die Corona-Pandemie unmöglich. Aber daran hindern, Sie fachlich über die wichtigsten Themen und neuesten Entwicklungen im Baurecht zu informieren, kann uns auch Corona nicht. Anstelle der Veranstaltung des Nikolausseminars dürfen wir Ihnen daher hiermit unsere erste Nikolausschrift überreichen. In verschiedenen Fachbeiträgen stellen Ihnen darin meine Kolleginnen und Kollegen diejenigen rechtlichen Informationen zur Verfügung, die aktuell für alle, die mit Bauen zu tun haben, besonders wichtig sind.

Die Kostenbeiträge unserer Teilnehmer haben wir seit dem Nikolausseminar 2016 vollständig an COURAGE, eine Stiftung für chronisch kranke Kinder am Zentrum für Kinder- und Jugendmedizin des Universitätsklinikums Heidelberg Angelika Lautenschläger Klinik, gespendet. Zusammengekommen sind so bis heute immerhin 12.900 Euro, mit denen wir in verschiedenen Projekten betroffenen Kindern und deren Angehörigen helfen konnten. Darüber sind wir sehr froh und auch das soll durch Corona in diesem Jahr nicht ausfallen. Wir wären Ihnen, liebe Mandanten und Freunde unserer Kanzlei, daher sehr dankbar, wenn Sie in diesem Jahr anstelle des Beitrags für die Teilnahme am Nikolausseminar eine Spende an COURAGE auf deren Spendenkonto bei der

Sparkasse Heidelberg IBAN: DE13 6725 0020 0009 2905 32

mit dem Verwendungszweck „**Schlatter Nikolausschrift**“ leisten würden. Unser Ziel ist es, 2020 die Schwelle von 15.000 € zu erreichen. Was nach Eingang Ihrer Spenden noch fehlt, werden wir mit unserer Kanzlei aufstocken.

Wir danken Ihnen dafür schon im Voraus und wünschen nun viel Vergnügen und Gewinn bei der Lektüre der folgenden Fachbeiträge. Fragen, Anregungen oder Kritik dürfen Sie gerne per E-Mail oder Telefon an uns richten.

Herzliche Grüße, schöne Feiertage und ein gutes Jahr 2021!

Ihr
Dr. Jörg Klingmann



Die Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers

DR. DANIEL SCHNEIDENBACH

RECHTSANWALT | FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT SOWIE IT-RECHT

Traditionell berichte ich im Nikolausseminar über aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung zum privaten Baurecht. Der Bundesgerichtshof und die Oberlandesgerichte waren erneut sehr aktiv und sorgten für hinreichend Gesprächsstoff, der auch in diesem Nikolausheft aufgegriffen wird oder über den wir bereits im vergangenen Jahr berichtet haben, z. B. zum weiteren Schicksal der HOAI, zur Berechnung von Nachträgen, zu den Anforderungen an die Geltendmachung von Mehrkosten aufgrund Bauzeitverlängerung und zu der Berechnung des Schadensersatzes, wenn Mängel nicht beseitigt werden. Demgegenüber bin ich bei der Vorbereitung auf diesen Beitrag mit folgenden Urteilen aus den diesjährigen IBR-Newslettern auf einen nicht minder aktuellen baurechtlichen „Dauerbrenner“ gestoßen – die Bedenkenhinweispflicht des Auftragnehmers:

- Bedenkenhinweis unzureichend: Auftraggeber trifft kein Mitverschulden (OLG Rostock, Urteil vom 15.09.2020 – 4 U 16/20)
- Nur die „richtige“ Bedenkenanmeldung schützt vor Mängelansprüchen (OLG Brandenburg, Urteil vom 20.05.2020 – 11 U 74/18)
- Bedenken sind an den Auftraggeber zu richten (OLG Schleswig, Urteil vom 24.05.2019 – 1 U 71/18; BGH, Beschluss vom 27.05.2020 - VII ZR 126/19)

Grundlegender Ausgangspunkt der Rechtsprechung zur Bedenkenhinweispflicht ist zunächst der Umstand, dass der Auftragnehmer verschuldensunabhängig für Mängel haftet. Zu nennen sind insoweit die Mangelbeseitigungsverpflichtung des Auftragnehmers, der Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses zur Durchführung der Mangelbeseitigung aus § 637 BGB, der auch ohne ausdrückliche Benennung im VOB/B Vertrag besteht, sowie die Rechte des Auftraggebers, die Vergütung des Auftragnehmers aufgrund von Mängeln zu mindern oder sogar von dem Vertrag zurückzutreten. Der Auftragnehmer haftet also dem Auftraggeber für Mängel, auch wenn er diese Mängel nicht schuldhaft verursacht hat. Nur der Schadensersatzanspruch, über den der Auftraggeber nach einer durchgeführten Mangelbeseitigung die Erstattung der hierzu aufgewendeten Kosten verlangen kann, wenn er zuvor fruchtlos eine Mangelbeseitigungsfrist gesetzt hat, ist verschuldensabhängig.

Der Bundesgerichtshof sah es als geboten an, diese verschuldensunabhängige Haftung dann einzuschränken, wenn der Mangel nicht aus der Risikosphäre des Auftragnehmers stammt, sondern wenn er auf Vorgaben des Auftraggebers (oder dessen Architekten) oder auf bauseits gestellte Materialien oder auf Vorleistungen anderer Unternehmer zurückzuführen ist (BGH, Grundsatzurteil vom





08.11.2007, Az. VII ZR 183/05). Liegt einer dieser Fälle vor, soll der Auftragnehmer Gelegenheit erhalten, sich von seiner verschuldensunabhängigen Mangelhaftung zu befreien, wenn er den Auftraggeber auf die Bedenken hingewiesen hat, die ihm bei der gebotenen und ihm zumutbaren Prüfung der fehlerhaften (Plan-) Vorgaben, der bauseits gestellten Materialien oder der Vorleistungen anderer Unternehmer gekommen sind oder hätten kommen müssen, der Auftragnehmer also seine Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht erfüllt hat. Dies gilt gemäß §§ 13 Abs. 3, 4 Abs. 3 VOB/B sowohl im VOB-Vertrag als auch als Ausprägung des Gebots von Treu und Glauben im BGB-Werk-/Bauvertrag. Es handelt sich also bei der Bedenkenhinweispflicht nicht um eine zusätzliche Verpflichtung des Auftragnehmers, sondern um eine Möglichkeit, sich von seiner Mangelhaftung zu befreien.

Hieraus ergibt sich zugleich, dass zum einen ein Verstoß gegen die Bedenkenhinweispflicht keine eigenständige Haftung des Auftragnehmers begründet. Er haftet jedenfalls im Grundsatz für Mängel nur, wenn sie zumindest auch sein eigenes Werk betreffen, also sein Werk nicht die vereinbarten oder sonst üblichen Beschaffenheiten aufweist oder es nicht funktionstauglich ist. Zum anderen trägt der Auftragnehmer im Prozess die Darlegungs- und Beweislast für die ordnungsgemäße Erfüllung der Bedenkenhinweispflicht. Dies bedeutet, dass es zunächst im Interesse jedes Auftragnehmers liegen muss, die Erteilung von Bedenkenhinweisen so zu dokumentieren, dass er sie später im Falle eines Prozesses auch beweisen kann. Der bloße mündliche Hinweis auf der

Baustelle ist hierfür weniger gut geeignet. Außerdem muss der Bedenkenhinweis inhaltlich sodann auch so gefasst sein, dass der Auftraggeber in die Lage versetzt wird nachzuvollziehen, wogegen sich die Bedenken des Auftragnehmers richten (also gegen welche Vorgabe, gegen welches Material oder gegen welche Vorunternehmerleistung) und welche nachteiligen Konsequenzen damit verbunden wären, wenn den Bedenken nicht abgeholfen wird, zu welchem Mangel es dann also käme. Nur dann, wenn der Auftraggeber hierüber belehrt wird, kann er entscheiden, ob er den Mangel in Kauf nimmt oder den Bedenken abhilft.

So war für das OLG Rostock ein Bedenkenhinweis nicht ausreichend, wonach der Auftragnehmer „in ständigem Kontakt mit dem Auftraggeber gestanden und über jeden Schritt und jedes Detail im Einzelnen gesprochen“ habe. Für das OLG Brandenburg war ein Bedenkenhinweis, „dass diese Ausführung so nicht funktionieren kann“, nicht ausreichend. Vielmehr hätten die Bedenkenhinweise jeweils konkret gefasst sein müssen.

Eine Haftungsfalle liegt für den Auftragnehmer zudem bei der Frage, gegenüber wem er auf Bedenken hinweisen sollte. Der Auftragnehmer ist gut beraten, sich im Zweifel direkt an seinen Auftraggeber und dort wiederum an eine vertretungsberechtigte Person (z. B. den Geschäftsführer) zu richten. Dies gilt zum einen bei Bedenken gegen fehlerhafte Vorgaben des Architekten, da dieser ein Eigeninteresse haben könnte, durch den Auftragnehmer aufgedeckte Planungsfehler nicht hinreichend zu behandeln. Dem Oberlandesgericht Schleswig genügte es zum anderen





noch nicht einmal, Bedenken gegenüber einem bauleitenden Mitarbeiter des Auftraggebers anzumelden, wenn dieser Mitarbeiter „offenkundig gegen die Interessen des Bauherrn handelt“. Das Oberlandesgericht Schleswig betonte hierbei, dass die Bedenkenhinweispflicht auch dann unverändert fortbestehe, wenn die Bauleitung des Auftraggebers selbst fachkundig sei. Auch wenn ein Bedenkenhinweis bei einer hinreichenden Fachkunde des Auftraggebers inhaltlich mit anderen Worten abgefasst werden kann, als dies bei einem technischen Laien der Fall ist, sollte sich der Auftragnehmer also davor hüten, auf die Fachkunde des Auftraggebers oder seiner Bauleitung zu vertrauen, wenn er bei hinreichender Prüfung erkennen kann, dass sein Arbeitsergebnis am Ende mangelhaft sein wird.

Abschließend ist noch darauf hinzuweisen, dass die Grundsätze der Prüfungs- und Bedenkenhinweispflicht ebenso auf die Haftung des Architekten erstreckt werden können. So schuldet auch der Architekt gegenüber seinem Auftraggeber je nach Beauftragung eine Planung und/oder eine Bauüberwachung, die zu einem mangelfreien Bauwerk führt. Die Mangelfreiheit des Bauwerks kann jedoch nicht nur durch eigene Fehler des Architekten, sondern auch durch mögliche Fehler der durch den Auftraggeber beauftragten Fachplaner oder durch untaugliche Vorgaben des Auftraggebers gefährdet werden. Der Architekt kann sich in solchen Fällen von der eigenen Mangelhaftung nur dann befreien, wenn er die Fachplanung bzw. die Vorgaben des

Auftraggebers in den Grenzen seiner eigenen Fachkenntnisse prüft und auf sich hieraus ergebende Bedenken hinweist.

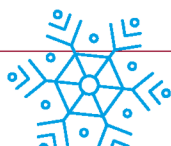


Ihr Ansprechpartner

Dr. Daniel Schneidenbach

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht sowie IT-Recht

schneidenbach@schlatter.law



HOAI 2021 - Die wichtigsten Neuerungen

GEORG WILLEM BÜCHLER

RECHTSANWALT | FACHANWALT FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

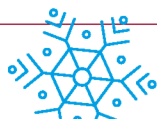
Spätestens seit dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) vom 04.07.2019 (Az. C-377/17) war klar, dass die bisherigen HOAI-Regelungen zur Verbindlichkeit von Mindest- und Höchstsätzen bei Planerhonoraren europarechtswidrig sind. Für die Bundesregierung bestand seither die Pflicht, die nationale Rechtsordnung an die Vorgaben des Urteils anzupassen. Am 06.11.2020 hat der Bundesrat dem von der Bundesregierung vorgelegten Änderungsentwurf zugestimmt, so dass dem Inkrafttreten der neugefassten HOAI zum 01.01.2021 nichts mehr im Wege steht. Dieser Beitrag gibt einen kurzen Überblick über die wesentlichen Neuerungen, die die Novelle mit sich bringt.

Grundsätzliche Änderungen

Die bisherige Beschränkung des Anwendungsbereichs der HOAI auf Leistungen von Architekten und Ingenieure, die ihren Sitz im Inland haben und ihre Grundleistungen von dort aus erbringen, wurde aufgegeben. Die Geltung der HOAI kann künftig auch für Leistungen vereinbart werden, die im Ausland erbracht werden. Der Anwendungsbereich der HOAI bleibt aber weiterhin rein leistungsbezogen. Sie kann also auch zur Anwendung kommen, wenn Vertreter anderer Berufe als Architekten und Ingenieure Leistungen ausführen, die von der Verordnung erfasst sind.

Die neue HOAI enthält kein verbindliches Preisrecht mehr, sondern gibt nur noch einen Maßstab für die Berechnung von Honoraren für die erfassten Leistungen vor. Nach § 1 S. 2 HOAI (2021) können die Regelungen der Verordnung zum Zwecke der Honorarberechnung einer Honorarvereinbarung zugrunde gelegt werden. Den Parteien steht es also künftig ohne Einschränkungen frei, Pauschalhonorare zu vereinbaren oder solche, die sich nach Stundensätzen berechnen, wie dies bei anderen Freiberuflern bereits der Fall ist.

Zur Berechnung eines angemessenen Honorars geben die Honorartafeln Orientierungswerte vor. Sie knüpfen an die „Art und den Umfang“ der Aufgabe und der „Leistung“ an und umfassen die Honorarspannen vom sog. Basishonorarsatz (der dem untersten in einer Tafel enthaltenen Honorarsatz entspricht) bis hin zum „oberen Honorarsatz“. Der Aufbau und Inhalt der Honorartafeln bleibt dabei im Wesentlichen unverändert. „Art und Umfang“ der Planungsaufgabe beschreibt den Auftragsgegenstand (z. B. das zu errichtende Gebäude), die „Leistung“ erfasst die Arbeitsschritte, die der Planende auszuführen hat (z. B. Ausführungsplanung, Objektüberwachung, etc.).





Honorarvereinbarung jederzeit und in Textform möglich

Mehrere zentrale Änderungen ergeben sich aus § 7 HOAI (2021). Nach dessen Abs. 1 S. 1 richtet sich das Honorar nach der Vereinbarung, die die Parteien in Textform (§ 126 b BGB) treffen. Eine wirksame Honorarvereinbarung kann somit künftig auch per E-Mail, Fax oder sogar in einer WhatsApp-Nachricht abgeschlossen werden. Auch muss eine Honorarvereinbarung nicht mehr zwangsläufig „bei Auftragserteilung“ geschlossen werden. Dies kann also auch vorher oder im Nachhinein erfolgen. Auch eine Anpassung des Honorars während der Leistungserbringung kommt in Betracht.

Die Vertragsparteien erhalten somit einen deutlich größeren Spielraum für den Abschluss von Honorarvereinbarungen. Dies dürfte sich positiv auf die Rechtssicherheit auswirken, weil eine Honorarvereinbarung künftig nicht mehr allein mit dem Hinweis auf die fehlende Schriftform bzw. den falschen Zeitpunkt des Abschlusses zu Fall gebracht werden kann. Perspektiv dürfte diese neu gewonnene Freiheit auf der einen Seite (etwa im Bereich der hochspezialisierten Fachplanung) zu einem Anstieg der Honorare führen, auf der anderen Seite lässt sich nicht ausschließen, dass in Einzelfällen auch Honorare vereinbart werden, deren Wirksamkeit bislang an der Hürde der Mindestsätze gescheitert wäre. Die Wirksamkeit von Honorarvereinbarungen wird sich künf-

tig nur noch an § 138 BGB beurteilen, also an den Maßstäben der Sittenwidrigkeit und des Wuchers.

Treffen die Vertragsparteien keine Vereinbarung zur Honorarhöhe, gilt der jeweilige Basis honorarsatz als vereinbart, § 7 Abs. 1 S. 2 HOAI (2021). Der Grundgedanke, dass die HOAI einen gewissen Mindestwert für Planerleistungen vorgibt, bleibt somit auch in der neuen Fassung erhalten.

Hinweispflicht bei Verbrauchern

Eine neuartige Verpflichtung erwächst den Planern aus § 7 Abs. 2 HOAI (2021). Sofern es sich bei einem Auftraggeber um einen Verbraucher i.S.d. § 13 BGB handelt, muss diesem rechtzeitig vor seiner verbindlichen Vertragserklärung zur Honorarvereinbarung in Textform ein Hinweis gegeben werden.

Aus der Begründung zu § 7 des Regierungsentwurfs zur Änderung der HOAI lässt sich entnehmen, dass der Planer inhaltlich auf die Existenz und die Anwendbarkeit der HOAI, sowie den Charakter der Honorartafeln als Orientierungswerte hinweisen muss. Hierzu soll der allgemeine Hinweis ausreichen, dass es sich bei den vereinbarten Leistungen um solche handelt, für die es in der HOAI Honorartafeln als Orientierungswerte gibt, und dass für diese Leistungen auch Honorare oberhalb und unterhalb der in den Honorartafeln enthaltenen Honorarwerte vereinbart werden können.



Die Hinweispflicht besteht ausnahmslos und ist nicht etwa davon abhängig, in welcher Höhe das Honorar tatsächlich vereinbart wird.

Praktische Auswirkungen entfaltet eine Verletzung der Hinweispflicht dann, wenn das vereinbarte Honorar höher liegt als der Basishonorarsatz. In diesem Fall greift die Fiktion des § 7 Abs. 2 S. 2 HOAI, wonach das Honorar auf den Basishonorarsatz reduziert wird. Diese Fiktion gilt jedoch nur für die Grundleistungen. Die Honorarhöhe für Besondere Leistungen wird sich (ohne wirksame Honorarvereinbarung) nach § 632 Abs. 2 BGB, also der „üblichen Vergütung“, bemessen.

Fälligkeit und Abschlagszahlungen

Die bislang in § 15 HOAI enthaltenen Vorschriften zur Fälligkeit des Honorars und zu der Möglichkeit, Abschlagszahlungen einzufordern, werden gestrichen, da es seit der zum 01.01.2018 in Kraft getretenen Bauvertragsnovelle keinen Grund mehr zur Aufrechterhaltung dieser Sonderregelungen gibt.

Die Fälligkeit des Honorars für eine von der HOAI erfasste Leistung richtet sich fortan nach § 650g Abs. 4 BGB. Voraussetzung ist also weiterhin die Abnahme des Werks und die Erteilung einer prüfbaren Schlussrechnung. Das Recht, Abschlagszahlungen zu verlangen, ergeht aus § 632a BGB. Abschläge können demnach in Höhe des Wertes der erbrachten Leistungen verlangt werden.

Inkrafttreten zum 01.01.2021

Die Regelungen der HOAI 2021 sind auf alle ab dem 01.01.2021 begründeten Vertragsverhältnisse anzuwenden. Für die zwischen dem 17.07.2013 und dem 31.12.2020 geschlossenen Verträge gilt weiterhin die HOAI 2013. Für die vor dem 17.07.2013 zustande gekommene Verträge gelten die vorangegangenen Fassungen der HOAI.

Quo vadis HOAI?

Durch die Neufassung der HOAI wurden die Vorgaben des EuGH-Urteils vom 04.07.2019 konsequent umgesetzt, die HOAI ist somit wieder „europarechtsfest“. Streitigkeiten über Mindest- und Höchstsätze, die seit Inkrafttreten der ersten Fassung der HOAI im Jahr 1977 regelmäßig vor den Gerichten ausgetragen wurden, gehören somit mittelfristig der Vergangenheit an. Die hiermit einhergehende Steigerung der Rechtssicherheit liegt im Interesse aller Beteiligten.

Es bleibt nun abzuwarten, ob der Wegfall der Mindestsätze mit einem merklichen Qualitätsverlust verbunden ist, wie dies von den Verfechtern eines verbindlichen Preisrechts im Vorfeld des EuGH-Urteils argumentiert wurde. Sollten sich die Befürchtungen bestätigen, wäre es am Ordnungsgeber, nachzujustieren. Dies ließe sich etwa durch die Definition sog. Vorbehaltsaufgaben bewerkstelligen, also Leistungen, die ausschließlich durch Architekten und Ingenieuren erbracht werden dürften.



Ohnehin ist die seit einiger Zeit u. a. von der Bundesarchitektenkammer eingeforderte „große HOAI-Reform“, in der es zu einer Aktualisierung der Leistungsbilder und Anpassung der

Honorarwerte kommen soll, durch die HOAI 2021 nicht vom Tisch. Es ist daher vorherzusehen, dass der HOAI 2021 bereits in absehbarer Zeit die nächste Fassung nachfolgen wird.

Ihr Ansprechpartner

Georg Willem Buechler

Rechtsanwalt | Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

buechler@schlatter.law



Altersüblicher Verschleiß ist kein Mangel!

DR. BRITTA SCHUBEL

RECHTSANWÄLTIN | FACHANWÄLTIN FÜR BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

Gedanken zum BGH-Urteil vom 09.09.2020, VIII ZR 150/18

In der anwaltlichen Beratung wird man immer wieder mit der Frage konfrontiert, ob man bei Verschleißteilen von anderen Mängelansprüchen ausgehen muss oder gar die Mängelverjährungsfrist bei Verschleißteilen im Vergleich zu nicht dem Verschleiß unterliegenden Teilen verkürzt werden sollte. Dies gilt sowohl für das Kauf- als auch für das Werk- und Bauvertragsrecht.

Dass sich nun auch der achte Senat des BGH im September 2020 erneut mit dem Thema beschäftigen musste, macht jedoch deutlich, dass immer noch nicht alle Fragen zur Abgrenzung von „Verschleiß“ zum „Sachmangel“ eindeutig beantwortet sind. Klar ist nur, dass bei dieser Abgrenzung weiterhin unerheblich ist, ob es sich bei einer Kaufsache um eine neuwertige oder aber eine gebrauchte Sache handelt. Es kommt nur auf eine etwaige Vereinbarung zur Beschaffenheit oder auf die richtige Gruppe vergleichbarer Sachen an.

Der BGH musste sich in dieser neueren Entscheidung mit einem neun Jahre alten Peugeot 307 CC mit einer Laufleistung von 84.820 km beschäftigen. Bei diesem trat drei Monate nach der Übergabe eine starke Geräusentwicklung auf. Diese war ein-

deutig auf eine Durchrostung am Auspuff zurückzuführen. Zuvor war das Fahrzeug mit der Aussage „TÜV/AU neu“ von der Klägerin zu privaten Zwecken (Verbraucherin) zu einem Preis von 5.650,00 € bei einem gewerblichen Gebrauchtwagenhändler gekauft worden (B2C-Geschäft).

Die Käuferin rügte diese Geräusentwicklung als Mangel. Sie erklärte schließlich den Rücktritt, nachdem die vom Verkäufer kulanzweise durchgeführten Schweißarbeiten keine Besserung herbeiführte. Die Klägerin verlangte vom Verkäufer nun Rückzahlung des Kaufpreises Zug-um-Zug gegen Rückgabe des Fahrzeugs.

Am 09.09.2020 bestätigte der BGH schließlich die zuvor ergangenen klagabweisenden Entscheidungen der beiden Vorinstanzen: Der Rücktritt sei unzulässig gewesen. **Denn das verkaufte Fahrzeug weise keinen Sachmangel an der Auspuffanlage auf. Es liege vielmehr ein altersüblicher, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigender Verschleiß vor.**

Bei der Klärung, ob ein Sachmangel vorliegt, geht es im Ausgangspunkt immer zunächst um die Frage, ob ein Sachmangel vorliegt: **„Stimmte die Ist-Beschaffenheit des Fahrzeugs bei Gefahrübergang mit dessen Soll-Beschaffenheit überein?“**





Diese Frage kann man nur beantworten, wenn man weiß, ob die Käuferin mit dem Verkäufer eine abweichende Sollbeschaffenheit vom ansonsten üblichen Normalzustand eines Fahrzeugs des betreffenden Typs und seiner Laufleistung hinsichtlich der zu erwartenden alterstypischen Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen vereinbart hatte. Dies war jedoch nicht der Fall. Eine mangelbegründende Abweichung muss zudem im Augenblick des Gefahrübergangs vorgelegen haben, also zum Zeitpunkt der Übergabe des Fahrzeugs an die Käuferin.

Nach dem BGH-Urteil vom 09.09.2020 begründet **„ein bei Gefahrübergang, dem Alter, der Laufleistung und der Qualitätsstufe entsprechender, gewöhnlicher, die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigender Verschleiß eines für den Straßenverkehr zugelassenen Kraftfahrzeugs“ keinen Sachmangel nach § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, 2 BGB.**“

Dies gilt nach dem BGH selbst dann, wenn sich durch den bereits bei Gefahrübergang vorhandenen Verschleiß in absehbarer Zeit – insbesondere bei der durch Gebrauch und Zeitablauf zu erwartenden weiteren Nutzung – ein Erneuerungsbedarf ergibt. Durch die drei Tage vor der Übergabe bestandene Haupt- und Abgasuntersuchung stehe fest, dass sich das Fahrzeug zum Übergabezeitpunkt in einem für die Hauptuntersuchung geeigneten, verkehrssicheren Zustand befand.

Dabei darf nicht der Fehler gemacht werden, einen gebrauchten Pkw mit einem Neuwagen zu vergleichen. Bei einem älteren Gebrauchtfahrzeug mit einer normalen Laufleistung und einer gewöhnlichen Qualitätsstufe ist

mit altersüblichen Verschleißerscheinungen, wie z. B. einer an- bzw. sogar durchgerosteten Auspuffanlage und somit mit Verschleiß zu rechnen.

Ein Verschleiß ist nur dann „nicht altersüblich“ und dann eben als Sachmangel zu qualifizieren, wenn die Haltbarkeit der betroffenen Sache entweder hinter der vereinbarten Lebensdauer oder hinter der üblichen Lebensdauer vergleichbarer Sachen zurückbleibt. So wurde es bereits vom OLG Köln (Urteil vom 23.10.2001, 3 U 21/01) bezüglich eines nicht lichteichten Betonsteinpflasters entschieden, welches binnen zwei Jahren seine Farbe vom gewünschten anthrazit zu hellgrau änderte.

Der BGH weist in seinem Urteil vom 09.09.2020 darüber hinaus noch darauf hin, dass sich die Käuferin, weil – wie bereits vorstehend ausgeführt – kein Mangel vorgelegen habe, auch nicht auf die Beweislastumkehr gem. § 477 BGB berufen konnte. Gem. § 477 BGB wird in den ersten sechs Monaten nach Übergabe zugunsten des Verbrauchers vermutet, dass ein vorliegender Mangel schon zum Übergabezeitpunkt vorlag.

Wie die Käuferin in diesem Fall kann auch ein Auftraggeber im Werk- und Bauvertragsrecht weder erwarten noch verlangen, dass Verschleißteile eine über das altersübliche Maß hinausgehende Lebensdauer aufweisen und während der vereinbarten Verjährungsfrist für Mängelansprüche immer funktionsfähig bleiben.

Daher gilt weiterhin nicht nur „Augen auf beim Gebrauchtwagenkauf“, sondern auch



besondere Vorsicht, bevor man wegen angeblicher Mängel den Rücktritt vom Vertrag erklärt. Vor Erklärung eines Rücktritts sollte möglichst sicher ausgeschlossen werden, dass es sich beim vermeintlichen „Mangel“ gerade nicht um altersübliche Verschleißerscheinungen handelt.

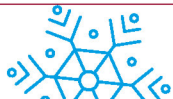
Bei Zweifeln oder Fragen in ähnlichen Situationen lohnt sich daher die Rücksprache mit uns oder einem Anwaltskollegen, um unnötige Kosten und Ärger vor Gericht zu vermeiden. Ein vorschnell erklärter Rücktritt lässt sich leider nicht mehr aus der Welt schaffen.

Ihre Ansprechpartnerin

Dr. Britta Schubel

Rechtsanwältin | Fachanwältin für Bau- und Architektenrecht

schubel@schlatter.law



Bauzeitverzögerung – und nun?

TOBIAS STAHL
RECHTSANWALT

Zur Berechnungsgrundlage des Entschädigungsanspruchs nach § 642 BGB

Es ist ein in der Praxis gängiges wie in der Rechtsprechung und Literatur kontrovers diskutiertes Thema: Der Besteller stellt dem Unternehmer das Baufeld nicht rechtzeitig zur Verfügung. Dieser kann mit seinen Leistungen nicht zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt beginnen. Ihm entstehen Mehrkosten, da er sich für die Dauer der Verzögerung weiterhin leistungsbereit halten muss.

Grundsätzliches

Abhelfen kann dem Unternehmer § 642 BGB. Gemäß dessen Absatz 1 kann er für den Fall, wonach der Besteller durch Unterlassen seiner Handlung in Annahmeverzug gerät, eine „angemessene Entschädigung“ verlangen. Der große Vorteil dieses Anspruchs? Er ist verschuldensunabhängig. Der Besteller kann sich folglich nicht damit exkulpieren, für den Annahmeverzug nicht verantwortlich zu sein. Doch wie genau lässt sich die Höhe der Entschädigung berechnen? Als Ausgangspunkt bestimmt § 642 Abs. 2 BGB die Höhe „einerseits nach der Dauer des Verzugs und der Höhe der vereinbarten Vergütung, andererseits nach demjenigen, was der Unternehmer infolge des Verzugs an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erwerben kann“. Dies wirft einige Fragen auf. Welcher konkrete Ausgangspunkt ist für die Berechnung

der Anspruchshöhe zugrunde zu legen? Sind die Vorschriften zur Berechnung der Höhe des Schadensersatzes gem. §§ 249 ff. BGB anwendbar?

Der BGH entschied am 26.10.2017 (VII ZR 16/17) zunächst, dass § 642 BGB ein verschuldensunabhängiger Anspruch eigener Art sei, für den die Regelungen zur Berechnung der Schadensersatzhöhe nicht anzuwenden seien. Ebenso stellte er klar, dass der Unternehmer lediglich eine angemessene Entschädigung für die Kosten verlangen kann, welche ihm infolge der tatsächlichen Dauer des Annahmeverzugs des Bestellers für das Bereithalten von Personal, Geräte und Kapital, mithin die Produktionsmittel zur Herstellung der Werkleistung, entstanden sind. Darüber hinausgehende Nachteile seien nicht im Rahmen von § 642 BGB zu berücksichtigen.

Doch auch nach dieser Entscheidung blieben einige Fragen offen. Auf welcher konkreten Grundlage ist der Entschädigungsanspruch überhaupt zu berechnen? Wer soll die jeweilige Darlegungs- und Beweislast für die jeweiligen Tatbestandsmerkmale tragen? All dies wurde von den Instanzgerichten bislang unterschiedlich beurteilt:

Ansicht 1: Vereinbarte Vergütung?

So ging eine Ansicht von der vertraglich





vereinbarten Vergütung auf Basis der Urkalkulation aus, auf deren Grundlage sich die Kosten für die Dauer der Vorhaltung einer Baustelleinrichtung berechnen (vgl. etwa das LG Mosbach, Urteil vom 02.02.2018, 1 O 164/17). Auf diesen Betrag habe sich der Unternehmer im Anschluss seine Ersparnis und einen anderweitigen Erwerb anrechnen zu lassen. Nicht zu berücksichtigen seien die tatsächlich angefallenen Mehrkosten. Daraus folgt, dass der Unternehmer lediglich darlegen müsse, wonach er durch ein Unterlassen der Mitwirkungshandlung des Bestellers in Annahmeverzug geraten sei. Der Besteller müsse dagegen einwenden und darlegen, dass der Unternehmer einen anderweitigen Erwerb generieren konnte und Ersparnisse hatte.

... oder doch die Ansicht 2: Annahmeverzugsbedingte Nachteile?

Die Gegenansicht vertrat, dass der Unternehmer nur die tatsächlich angefallenen, annahmeverzugsbedingten Nachteile geltend machen könne (vgl. insbesondere das KG Berlin, Urteil vom 29.01.2019, Az.: 21 U 122/18). Er müsse daher vortragen und darlegen, tatsächlich unproduktive Vorhaltekosten gehabt zu haben. Es könne nicht sein, dass der Annahmeverzug des Bestellers automatisch dazu führe, dass dem Unternehmer ein voller Entschädigungsanspruch zustehe, wie dies nach erstgenannter Ansicht der Fall wäre. Im Regelfall erleide der Unternehmer nämlich keinen Umsatzverlust, sondern habe lediglich Vorhaltekosten. Folglich könne der Unternehmer keine pauschale Entschädigung geltend machen; lediglich die Kosten der tatsächlich vergeblich vorgehaltenen Produktionsfaktoren könne er ersetzt ver-

langen. Daraus folgt, dass der Unternehmer die Darlegungs- und Beweislast trage, dass er im fraglichen Zeitraum keinen anderweitigen Erwerb erzielen konnte.

Entscheidung des BGH

Anfang dieses Jahres entschied der BGH mit Urteil vom 30.01.2020 (VII ZR 33/19) dieses Streitthema, indem er einen Mittelweg wählte.

Zunächst stellte er klar, dass zur Anspruchsbegründung nach § 642 BGB der Unternehmer lediglich vorzutragen habe, dass er durch das Unterlassen einer Mitwirkungshandlung in Annahmeverzug geraten sei. Dies entspricht insoweit der ersten Ansicht.

Die konkrete Entschädigungshöhe richte sich dann nach einer Abwägungsentscheidung des Tatrichters auf Grundlage des § 642 Abs. 2 BGB. Als Ausgangspunkt habe man sich an den Vergütungsanteilen für die unproduktiv bereitgehaltenen Produktionsmittel einschließlich der Anteile für Allgemeine Geschäftskosten sowie für Wagnis und Gewinn zu orientieren. Folglich schloss sich der BGH bezüglich der Anspruchshöhe der Gegenansicht an.

Weiter heißt es, der Tatrichter müsse feststellen, inwieweit der Unternehmer während des Annahmeverzugs des Bestellers Produktionsmittel unproduktiv bereitgehalten habe. Die hierauf entfallenden Anteile sind sodann aus der vereinbarten Gesamtvergütung zu berücksichtigen. Der Richter ist dabei zur Schätzung gem. § 287 Abs. 1 ZPO berechtigt. Soweit also tatsächlich unproduktives Material oder Personal vorgehalten werde, sind die vergütungsmäßigen Kos-





tenanteile, wie oben beschrieben, zusammengesetzt aus Einzelkosten der Teilleistung, Baustellengemeinkosten, Allgemeinen Geschäftskosten und Wagnis und Gewinn zu entschädigen.

Daraus folge, dass § 642 BGB keinen vollständigen Ausgleich für die während des Annahmeverzugs nicht erwirtschaftete Vergütung gewähren könne. Der Anspruch des § 642 BGB sei – wie oben bereits dargestellt – verschuldensunabhängig und eben gerade kein Schadensersatzanspruch. Folglich könne mit den „geringeren“ Voraussetzungen des § 642 BGB auch nicht über einen Schadensersatzanspruch hinausgegangen werden. Darüberhinausgehende Mehrkosten sind nur dann ersetzbar, wenn die Voraussetzungen eines Schadensersatzes vorliegen – mithin bei Vorliegen eines Verschuldens.

Praxishinweise

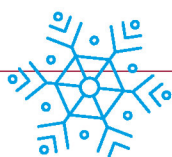
Die Entschädigungshöhe wird, wie dargelegt, nunmehr ausgehend von den tatsächlich unproduktiv vorgehaltenen Produktionsmitteln berechnet. Der Unternehmer muss daher darlegen und beweisen, was im Einzelnen bereitgehalten wurde, und inwieweit dies tatsächlich unproduktiv war.

Es empfiehlt sich daher, umfassend zu dokumentieren, wann welche Mitarbeiter auf welcher Baustelle zum Einsatz kamen. Darüber hinaus sollte dokumentiert werden, falls die auf anderen Baustellen eingesetzten Mitarbeiter eine geringere Produktivität aufweisen. Auch solche Nachteile können im Rahmen des § 642 BGB berücksichtigt werden.

Ihr Ansprechpartner

Tobias Stahl
Rechtsanwalt

stahl@schlatter.law



Das – kommende – Baulandmobilisierungsgesetz

JÜRGEN BEHRENDT

RECHTSANWALT | FACHANWALT FÜR VERWALTUNGSRECHT

1. Ausgangslage

„Bauland ist knapp und teuer.“ Dieser Satz dürfte den meisten Lesern in der Metropolregion Rhein-Neckar ohne Weiteres einleuchten, er ist aber nur teilweise richtig. Stattdessen ließe sich – für Leser in abgelegenen Regionen ebenso überzeugend – behaupten, dass Bauland reichlich vorhanden und billig zu haben ist. Das Problem des teuren und knappen Baulands besteht nur in Ballungsräumen in den (vor allem: westdeutschen) Großstädten und deren Einzugsbereichen. Dort aber ist eine fortdauernde, auch nicht durch die Covid-19-Pandemie gebremste, Preisentwicklung für Bauland und in der Folge auch für Wohnraum festzustellen.

Wesentlicher Grund für diese Preisentwicklung in den Ballungsräumen ist das fehlende Angebot an Bauland. Der Gesetzgeber will den Kommunen mehr Handlungsmöglichkeiten verschaffen, um dieses Problem anzugehen.

Das Bundeskabinett hat am 04.11.2020 den Entwurf eines Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) beschlossen. Absicht dürfte sein, das Gesetzgebungsverfahren noch vor dem kommenden Bundestagswahlkampf, also im Frühjahr 2021, abzuschließen. Nachdem einige Bundesländer in der Anhörung kritische Anmerkungen gemacht haben, scheinen

durchaus noch Änderungen möglich. Dass das Gesetz jedoch kommen wird, steht außer Frage.

Nachfolgend stelle ich nur die wichtigsten oder problematischsten der beabsichtigten Änderungen vor. Der vollständige Kabinettsentwurf mit Begründung kann unter anderem über die Seite des Bundesinnenministeriums abgerufen werden.

2. Überblick (nur) über die wichtigsten Änderungen

- befristete Verlängerung des § 13b BauGB
- neuer sektoraler Baugebietstyp
- Erleichterung für Bebauungsplanytyp
- baurechtliches Verbot der Umwandlung in Wohnungseigentum

3. Verlängerung Geltungsdauer § 13b BauGB

§ 13b BauGB wurde 2017 eingeführt und galt nur befristet, nämlich für solche Verfahren, die bis zum 31.12.2019 förmlich eingeleitet waren. Dieses Verfahren sieht umfassende Erleichterungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vor. In dieser kurzen Zeit hat sich diese Ausnahmeregelung zu einem heimlichen „Star“ der Bebauungsplanung entwickelt. In vielen Regionen ist dieses eigentlich als Ausnahme gedachte Verfahren zum tatsächlichen Regelverfahren geworden. Es wäre einen eigenen Aufsatz wert,





zu beleuchten, ob diese Umkehrung nicht ein Zeichen für ein tiefergehendes Problem ist, nämlich dafür, dass die Bauleitplanung mittlerweile so kompliziert (und damit teuer) geworden ist, dass schon diese Komplexität zur Verknappung und Verteuerung von Bauland führt. Die Gemeinden werden jedenfalls dankbar sein, dass ihnen § 13b BauGB nun weiter zur Verfügung stehen soll. Beabsichtigt ist eine Verlängerung bis zum 31.12.2022 (Verfahrenseinleitung) bzw. 31.12.2024 (Verfahrensabschluss).

Die bisherige Regelung wurde insbesondere von Umweltschutzverbänden immer wieder angegriffen und dabei auch deren Europarechtskonformität bezweifelt. Bislang gingen alle Beteiligten davon aus, dass wegen der ursprünglich geplanten, kurzen Geltungsdauer für europäische Institutionen keine Notwendigkeit bestand, sich vertieft mit der Europarechtmäßigkeit dieser Regelung zu befassen. Durch die Verlängerung – der Unterzeichner erlaubt sich die Prognose, dass es im Jahr 2022 Bestrebungen geben wird, die Regelung erneut zu verlängern – dürfte jedenfalls dieses Argument entfallen.

4. Neuer Bebauungsplantyp – § 9 Abs. 2d BauGB

„(2d) Für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34) können in einem Bebauungsplan zur Wohnraumversorgung eine oder mehrere der folgenden Festsetzungen getroffen werden:

1. Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden dürfen;
2. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet

werden dürfen, bei denen einzelne oder alle Wohnungen die baulichen Voraussetzungen für eine Förderung mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung erfüllen oder

3. Flächen, auf denen nur Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen sich ein Vorhabenträger hinsichtlich einzelner oder aller Wohnungen dazu verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumförderung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten, und die Einhaltung dieser Verpflichtung in geeigneter Weise sichergestellt wird.“

Diese Regelungen sollen es Gemeinden ermöglichen, auch in einer Situation, in der sie eigentlich nur einen „normalen“, also einen sogenannten „Angebotsbebauungsplan“ erlassen können, dafür zu sorgen, dass dort preisgünstiger Wohnraum geschaffen wird. Hier vermag der Unterzeichner bislang mehr Fragen als Antworten zu formulieren:

Die soziale Wohnraumförderung ist – mittlerweile – Ländersache. Welche baulichen Voraussetzungen der Gesetzgeber in Ziffer 2 meint, bleibt dunkel. Soweit erkennbar ist jedenfalls in Baden-Württemberg an baulichen Voraussetzungen gesetzlich lediglich geregelt, dass das Vorhaben öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen muss (das hätte keiner besonderen Regelung bedurft), der „Wohnraum eine dem Förderzweck entsprechende, angemessene Größe und Aufteilung“ aufweisen muss bzw. der „Wohnraum insbesondere aufgrund der Dimensionierung der Gesamtmaßnahme oder des Standorts den Anforderungen an eine ausgewogene





Bewohner- und Quartiersstruktur“ nicht widerspricht (vgl. §§ 10 und 11 LWOFG).

Noch mehr Unklarheiten, die sich auch nicht durch Einblick in die Begründung des Kabinettsentwurfs aufklären lassen, schafft die obige Ziffer 3. Sollte diese so Gesetz werden, kann künftig ein Bebauungsplan geschaffen werden, der noch kein Baurecht vermittelt, weil Gebäude erst dann errichtet werden dürfen, wenn sich ein Vorhabenträger vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, sich den Regelungen der sozialen Wohnraumförderung zu unterwerfen. Damit werden erstmals Elemente eines Angebotsbebauungsplans mit denen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vermengt.

Die oben genannten Festsetzungen sollen nur für Teilflächen des gesamten Geltungsbereichs eines jeweiligen Bebauungsplans getroffen werden können. Das dürfte aber keine spürbare Einschränkung bewirken, weil es die Gemeinde in der Hand hat, durch Schaffung eines großen Gesamtgeltungsbereichs die von ihr beabsichtigten Festsetzungen auf den Teilbereich zu beschränken, um den es ihr eigentlich geht. Hier wagt der Unterzeichner die Prognose, dass – wenn diese Regelung so kommen sollte und auf dieser Basis Bebauungspläne erlassen werden – zahlreiche Normenkontrollklagen zu erwarten sein werden. Ob es sich noch um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung des Eigentums handelt, wenn der Eigentümer sein Grundstück nur dann bebauen kann, wenn es ihm zuvor gelingt, mit der Gemeinde einen Vertrag zu schließen, ist außerdem eine interessante verfassungsrechtliche Frage.

5. Erleichterungen für Baugebote §§ 175, 176 BauGB

In den letzten Jahren bemühen sich insbesondere die Städte, die unter einem erheblichen Wohnraummangel leiden, verstärkt darum, brachliegendes Bauland zu aktivieren. Insbesondere in den Randlagen der Großstädte ist festzustellen, dass Bauland – theoretisch – bereitstünde, allerdings die Eigentümer kein Interesse an der Bebauung haben und Grundstücke deswegen brachliegen. Das BauGB sieht seit jeher für diesen Fall die Möglichkeit des Erlasses eines Baugebots nach § 176 BauGB vor. Die Hürden waren jedoch so hoch, dass das Baugebot in der Rechtspraxis keine Rolle spielte. Insbesondere war es kein Mittel, um dem Mangel an Wohnraum zu begegnen. Jedes Baugebot steht unter der Einschränkung, dass die alsbaldige Durchführung der Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist (§ 175 BauGB). Ein Baugebot, mit dem dem Bauherrn aufgegeben wird, Wohnraum zu schaffen, um der Wohnraumknappheit zu begegnen, war unzulässig, soweit der Bebauungsplan – wie eigentlich immer der Fall – auch andere bauliche Anlagen als zulässig bezeichnet hat. Denn es steht der Gemeinde – jedenfalls bisher – nicht zu, in die Entscheidungsbefugnis des Eigentümers, welche bauliche Nutzung er dort verwirklichen will, einzugreifen, indem sie ihm vorgibt, von all den Möglichkeiten sich die Wohnbebauung auszuwählen.

Dies soll durch Ergänzung des § 175 Abs. 2 BauGB und durch Anfügung einer neuen Nr. 3 an § 176 Abs. 1 BauGB geändert werden. Danach soll es der Gemeinde zunächst möglich sein, zunächst – dies ist bereits aus dem





Mietrecht bekannt – durch Satzung festzustellen, dass ein Gebiet einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist. Ist dies der Fall, kann sie künftig dem Eigentümer vorgeben, sein Grundstück mit einer oder mehreren Wohneinheiten zu bebauen, wenn in dem Bebauungsplan (auch) Wohnnutzungen zulässig sind. Der Gesetzgeber ermöglicht also den Eingriff in die bislang garantierte Entscheidungsbefugnis des Grundstückseigentümers. Verschiedene Bundesländer haben im Gesetzgebungsverfahren Bedenken geäußert. Das Kabinett hat dies bislang nur insoweit berücksichtigt, als es eine Übergangsfrist von 5 Jahren geben soll, in der der Eigentümer glaubhaft machen können soll, dass ihm der Eingriff in seine Entscheidungsbefugnis nicht zuzumuten sei.

6. Umwandlungsverbot

Es soll ein neuer § 250 BauGB geschaffen werden, der in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Umwandlung von bestehenden Wohngebäuden in Wohnungseigentum von einer Genehmigung abhängig macht. Der beabsichtigten Regelung ist zu entnehmen, dass diese Genehmigung wohl nur im Ausnahmefall erteilt werden soll, etwa wenn es um Aufteilung unter Miterben geht oder wenn die Veräußerung an die bisherigen Mieter beabsichtigt ist.

Das Genehmigungserfordernis setzt zunächst voraus, dass der angespannte Wohnungsmarkt (hier nicht durch die Gemeinde wie in den Fällen des Baugebots – siehe oben Ziffer 5) durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgestellt wird.

Auch diese Regelung wurde im Verfahren durch verschiedene Bundesländer gerügt. Diese haben geäußert, dass dadurch kein zusätzlicher Wohnraum geschaffen werde und dass das Wohnen im eigenen Eigentum gleichrangig neben dem Wohnen zur Miete stehen soll. Richtig dürfte in jedem Fall daran sein, dass mit dieser Regelung kein Bauland mobilisiert wird, sondern allenfalls – jedenfalls scheint dies die Hoffnung der Bundesregierung zu sein – dadurch preisgünstiger (Miet-) Wohnraum geschützt wird.

7. Zusammenfassung

Sicherlich einhellig sowohl von Gemeinden wie auch von Seiten aller Bauwilligen zu begrüßen ist die Verlängerung des § 13b BauGB. Die anderen hier dargestellten Regelungen werfen jedenfalls in ihrer bisherigen (Entwurfs-) Fassung Fragen auf. Das grundsätzliche Problem des knappen und deswegen teuren Baulands in den Metropolen werden sie jedenfalls nicht maßgeblich korrigieren können.

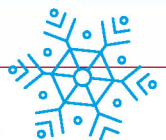


Ihr Ansprechpartner

Jürgen Behrendt

Rechtsanwalt | Fachanwalt für
Verwaltungsrecht

behrendt@schlatter.law



Aktuelles aus der Gesetzgebung zur Förderung der Elektromobilität

DR. NICOLLE HEITSCH
RECHTSANWÄLTIN

Die Bundesregierung hat das Ziel ausgegeben, dass in Deutschland bis zum Jahr 2030 sieben bis zehn Millionen Elektrofahrzeuge zugelassen sein sollen. Um die Elektromobilität in dieser Geschwindigkeit voranbringen zu können, ist eine flächendeckende Versorgung mit Ladeinfrastruktur erforderlich. Der deutsche Gesetzgeber ist, wie im Folgenden dargestellt, aktuell dabei, die Voraussetzungen hierfür im Bereich des Mietrechts, des WEG-Rechts sowie im Gebäudebereich zu schaffen.

I. Mietrecht

Mit dem Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG), welches am 01.12.2020 in Kraft getreten ist, wird u.a. § 554 BGB geändert. In Bezug auf Ladeinfrastruktur kann der Mieter nach § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. ab sofort verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Hierzu zählen reine Batterie-Elektrofahrzeuge, von außen aufladbare Hybrid-Elektrofahrzeuge oder elektrisch betriebene Zweiräder und spezielle Elektromobile für Gehbehinderte. Das Laden i.S.v. § 554 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. umfasst insbesondere die Installation einer Lademöglichkeit (z. B. durch Verlegung der erforderlichen Stromleitungen) und den Einbau

eines Ladepunkts (z. B. einer Wallbox). Der Anspruch des Mieters besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Demnach ist hier eine Interessenabwägung vorzunehmen. Eine zum Nachteil des Mieters von § 554 Abs. 1 BGB n.F. abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

II. Wohnungseigentumsrecht

Mit dem WEMoG sollen zudem Vereinfachungen bei der Einrichtung privater Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zugunsten von Wohnungseigentümern geschaffen werden. Nach § 20 Abs. 1 WEG n.F. können bauliche Veränderungen beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden. Hierbei genügt für die Beschlussfassung eine einfache Mehrheit. Die Errichtung von Ladeinfrastruktur stellt eine bauliche Veränderung in diesem Sinne dar. Findet sich keine einfache Mehrheit für die Beschlussfassung, so sieht § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG n.F. vor, dass jeder Wohnungseigentümer angemessene bauliche Veränderungen verlangen kann, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen. Dieser Anspruch bezieht sich nur auf das „Ob“ der Maßnahme; über das „Wie“ entscheiden die Wohnungseigentümer im Rahmen ord-





nungsmäßiger Verwaltung. Prozessual kann der Anspruch im Wege der Beschlusssetzungsklage nach § 44 Abs. 1 Satz 2 WEG n.F. durchgesetzt werden. Darüber hinaus kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind (§ 20 Abs. 3 WEG n.F.).

Dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dienen alle baulichen Veränderungen, die es ermöglichen, die Batterie eines Fahrzeugs zu laden (z. B. Anbringung einer Wallbox, Verlegung von Leitungen, Eingriffe in die Stromversorgung, etc). Der Anspruch betrifft auch die Verbesserung einer Lademöglichkeit.

Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nach § 20 Abs. 4 WEG n.F. nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden. Nach der Gesetzesbegründung ist eine bauliche Veränderung, die dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge dient, typischerweise keine grundlegende Umgestaltung in diesem Sinne.

Die Kostentragung im Falle von baulichen Veränderungen regelt § 21 WEG n.F. Danach hat der Wohnungseigentümer, dem die bauliche Veränderung gestattet wurde oder der sie verlangt hat, die Kosten der baulichen Veränderung selbst zu tragen. Liegt kein solcher Fall vor, sind die Kosten grundsätzlich

von den Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Anteile zu tragen.

III. Gebäudebereich

Mit dem noch nicht in Kraft getretenen Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG) soll der Ausbau der Leitungs- und Ladeinfrastruktur für die Elektromobilität im Gebäudebereich beschleunigt werden. Das Gesetz soll für den Neubaubereich, aber auch bei einer größeren Renovierung im Bestand gelten. Verfügt ein zu errichtendes Wohngebäude über mehr als 10 Stellplätze, so ist jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten. Bei neuen Nichtwohngebäuden ist jeder fünfte Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur zu versehen; zusätzlich ist mindestens ein Ladepunkt zu schaffen. Entsprechendes gilt bei einer größeren Renovierung bestehender Wohn- und Nichtwohngebäude.

Eine größere Renovierung soll bei Stellplätzen innerhalb des Gebäudes vorliegen, wenn die Renovierung mehr als 25 Prozent der Oberfläche der Gebäudehülle umfasst, im Falle von Parkplätzen, die an das Gebäude angrenzen, müssen die Renovierungsmaßnahmen zusätzlich auch den Parkplatz oder die elektrische Infrastruktur des Parkplatzes umfassen.

Das Gesetz sieht zudem eine Unternehmerklärung vor, mit der die Erfüllung der Pflichten aus dem GEIG nachzuweisen ist. Verstöße gegen die Verpflichtung aus dem GEIG sind bußgeldbewährt. Das Bußgeld kann bis zu 10.000,- € betragen. Nach den Übergangsvorschriften soll das GEIG für alle Vorhaben ab dem 10.03.2021 gelten.



IV. Fazit

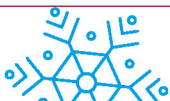
Die hier vorgestellten gesetzlichen Regelungen greifen ineinander. So wird die Umsetzung der Vorgaben des GEIG durch die neuen WEG-Regelungen erleichtert. Es bleibt zu hoffen, dass diese Maßnahmen des Gesetzgebers tatsächlich zu einer signifikanten Erhöhung der Anzahl an Ladepunkten führen.

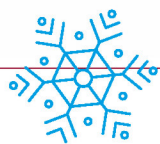


Ihre Ansprechpartnerin

Dr. Nicolle Heitsch
Rechtsanwältin

heitsch@schlatter.law







Standort Heidelberg
SCHLATTER Rechtsanwälte
Steuerberater

Kurfürsten-Anlage 59
69115 Heidelberg

E heidelberg@schlatter.law
T 06221 - 9812-0
F 06221 - 9812-73

Standort Mannheim
SCHLATTER Rechtsanwälte
Steuerberater

Seckenheimer Landstraße 4
68163 Mannheim

E mannheim@schlatter.law
T 0621 - 4608474-0
F 0621 - 4608474-8