

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit einiger Verzögerung ist jetzt das neue Baulandmobilisierungsgesetz (Neuregelung durch das Gesetz zur Mobilisierung von Bauland vom 22.6.2021, BGBl I, S. 1802) in Kraft getreten. Die wesentlichen Auswirkungen für die tägliche Praxis im Bereich des Baugeschehens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Sektoraler Bebauungsplan

Die Kommunen erhalten das Recht, über sektorale Bebauungspläne zur Wohnraumversorgung (§ 9 Abs. 2d BauGB) ua. Flächen im Bereich von § 34 BauGB festzusetzen, auf denen ausschließlich Gebäude errichtet werden dürfen, bei denen der Vorhabenträger sich verpflichtet, die geltenden Förderbedingungen einzuhalten. Da der Aufwand für einen solchen sektoralen Bebauungsplan kein anderer ist als beim regulären Bebauungsplanverfahren, dürfte daher dieses Instrument eher weniger zur Anwendung kommen, zumal auch die Stadt München selbst in der Bewertung dieser neuen Rechtsvorschrift darauf hingewiesen hat, dass es noch zahlreiche Unsicherheiten gibt, insbesondere hinsichtlich der Entschädigungsthematik. Wenn beispielsweise über diesen sektoralen Bebauungsplan eine Wertminderung eines Grundstückes mit Baurecht erfolgt, indem statt freifinanziertem Wohnen ganz oder teilweise nur noch gefördertes Wohnen möglich ist, stellt sich die Frage nach einer etwaigen Entschädigung für den Entzug des werthaltigeren Baurechts.

2. Ausübung von Vorkaufsrechten

Das Recht der Gemeinden im Hinblick auf die Ausübung eines Vorkaufsrechtes wurde erweitert. Zugunsten des Wohnungsbaus kann etwa in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt ein Vorkaufsrecht ausgeübt werden. Die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes wurde auf drei Monate verlängert (bisher zwei Monate).

Die Kommunen können nunmehr das Vorkaufsrecht zu dem von ihr angenommenen Verkehrswert ausüben. Bisher musste eine Gemeinde Verkaufspreise akzeptieren, die 20-30 % über dem Verkehrswert lagen. Nach wie vor verbleibt es auch hier bei der Rücktrittsmöglichkeit des Verkäufers.

Unberührt hiervon bleiben sogenannte Sharedeal-Verträge, in denen Grundstücke in eine Gesellschaft eingebracht und Anteile einer Gesellschaft und nicht das Grundstück selbst verkauft werden. Insoweit hat eine Gemeinde mangels Verkaufsfall kein Vorkaufsrecht.

3. Befreiung von Bebauungsplan-Festsetzungen

Interessant wird für Bauwerber der erweiterte Anwendungsbereich bei Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB sein. In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt können für Wohnbauzwecke umfangreiche Befreiungen erteilt werden, auch wenn dadurch die Grundzüge eines Bebauungsplanes berührt werden. Daran scheiterten bislang umfanglichere Befreiungen.

Es ist davon auszugehen, dass die insoweit erforderliche Rechtsverordnung, mit welcher das Gemeindegebiet ganz oder teilweise als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt definiert wird, demnächst erlassen wird. Natürlich werden auch weiterhin nachbarliche Belange zu würdigen sein.

4. Aufteilungsverbot von Bestandsgebäuden

Schwierig gestaltet sich das Thema des neuen Umwandlungsverbots gem. § 250 BauGB. Mit dieser Vorschrift wird die Aufteilung von Bestandsgebäuden in Wohnungseigentum erheblich eingeschränkt. Zunächst müssen hierfür aber noch 2 Rechtsverordnungen seitens der Landesregierung auf den Weg gebracht werden: Zum einen muss die Landesregierung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmen. Zum anderen muss der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB in einer Rechtsverordnung abgebildet werden, der die Aufteilung von bestehenden Mehrfamilienhäusern zum Inhalt hat. Mit beiden Rechtsverordnungen ist zu rechnen. Ab diesem Zeitpunkt kann nur unter eingeschränkten Voraussetzungen eine Aufteilung eines Bestandsgebäudes erfolgen. Zu berücksichtigen ist dabei auch die noch festzulegende Bagatellgrenze.

Interessant wird in diesem Zusammenhang auch das Wechselspiel zwischen diesem neuen Aufteilungsverbot und dem Anwendungsbereich von Erhaltungssatzungen sein. Nach dem gesetzgeberischen Willen geht dieses neue Aufteilungsverbot vor. Die Vorgaben der Erhaltungssatzung greifen aber in all den Fällen, in denen das Aufteilungsverbot etwa infolge der festgelegten Schwellenwerte nicht erreicht wird. Beide Regelungen sind deshalb im Blick zu behalten.

5. Entfall der Obergrenzen in § 17 BauNVO

Für den Bereich des Bebauungsplanes gibt es bei Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung keine Einschränkungen mehr durch Obergrenzen, die bislang in § 17 BauNVO definiert waren. Nunmehr handelt es sich um Orientierungswerte mit der Folge, dass bei entsprechenden Planungen ein deutlich größerer Spielraum besteht, ein hohes Maß an bauliche Nutzung auch und gerade für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete festzusetzen.

Sicherungshypothek für den Architekten auch ohne Werterhöhung des Grundstücks?

Nach der bisherigen, wohl herrschenden Auffassung kann ein Architekt für seine Forderungen die Einräumung einer Sicherungshypothek am Baugrundstück des Auftraggebers nur verlangen, wenn die Planung umgesetzt wurde und es deshalb zu einem Mehrwert des Grundstücks kommt. Zuletzt vertrat diese Auffassung das OLG Celle im Urteil vom 06.02.2020 (NJW-Spezial 2020, 174). Gegenteilig hat nun das Kammergericht Berlin in einem Beschluss vom 05.01.2021 entschieden (NJW, Spezial 2021, 110). Nach seiner Auffassung ist die sog. Werterhöhungstheorie spätestens seit der Geltung des neuen Werkvertragsrechts (01.01.2018) nicht mehr aufrechtzuerhalten, da § 650e S. 1 BGB nur fordert, dass der Architekt die Hypothek „für seine Forderung aus dem Vertrag“ verlangt. Es komme also nicht darauf an, ob die Planung des Architekten umgesetzt worden ist oder die Umsetzung scheitert.

Darüber hinaus wies das KG aber darauf hin, dass im Falle einer mangelhaften Planungsleistung ein Abzug für den Minderwert zu erfolgen hat und, dass durch eine Sicherungshypothek ein Anspruch des Architekten auf „entgangenen Gewinn“ nicht gesichert werden kann.

Eine Entscheidung ist Bundesgerichtshofs zu der weiter strittigen Frage liegt bisher nicht vor.

Architekt als richtiger Adressat einer Bedenkenanmeldung?

In einem vom OLG Koblenz entschiedenen Fall (Urteil vom 08.10.2020, BeckRS 2020, 39800) war der Auftragnehmer mit Landschaftsbauarbeiten beauftragt. Am Tag der Anlieferung der Bäume stellte er fest, dass die vom Vorunternehmer eingebauten Betonpflanzquartiere ein deutlich geringeres Maß aufwiesen als in der Leistungsbeschreibung vorgesehen. Am gleichen Tag meldete er per E-Mail Bedenken gegenüber dem Architekten des Bauherren an unter Hinweis darauf, dass die bauseitigen Baumschutzquartiere zu klein sind und er deshalb eine Gewährleistung ablehnt. Vom Architekten wurde die Bedenkenanmeldung abgelehnt, die E-Mail an den Bauherrn weitergeleitet und der Auftragnehmer angewiesen, die Eichen in die vorhandenen Baumschutzquartiere zu pflanzen. Später machte der Bauherr gegen den Auftragnehmer Mängelansprüche geltend, da die Bäume unter Blattverlust litten sowie mit Käfern befallen waren.

Das OLG Koblenz verneinte eine Haftung des Auftragnehmers. Er habe in gehöriger Form Bedenken angemeldet; unschädlich sei, dass der

Auftragnehmer die Bedenken per E-Mail übermittelte, da dies den Anforderungen des § 4 Abs. 3 VOB/B genügt. Ebenso sei unschädlich, dass die Bedenkenanmeldung an den bauleitenden Architekten erfolgt ist und nicht an den Auftraggeber. Zwar sei grundsätzlich stets der Bauherr der richtige Adressat einer Bedenkenanmeldung. Es könne aber auch die Mitteilung an den bauleitenden Architekten ausreichend sein, da dieser den Bauherrn in technischen Angelegenheiten gegenüber den Unternehmen vertritt. Anderes gelte nur, wenn es um Fehler geht, für die der Architekt selbst verantwortlich ist. Zudem habe der Architekt die E-Mail an den Auftraggeber weitergeleitet.

Trotz des vorgenannten Urteils ist jedem Unternehmer dringend anzuraten, seine Bedenken in gehöriger Form auch beim Auftraggeber anzumelden, jedenfalls dann, wenn sich der planende Architekt den Bedenken verschließt.

Verlängerung der Einigungsfrist für Nachträge

§ 650b Abs. 2 BGB sieht eine Einigungsfrist für Nachträge von 30 Kalendertagen vor. In einem vorformulierten Bauvertrag des Auftragnehmers fand sich die Klausel (Allgemeine Geschäftsbedingung), wonach zwar bei Änderungen des Vertrages § 650b BGB gelten soll, jedoch mit der Maßgabe, dass der Auftragnehmer dem Auftraggeber zunächst binnen 12 Werktagen nach Zugang des Änderungsbegehrens ein Angebot über die Mehr- oder Minderkosten vorzulegen hat und der Auftraggeber sowie Auftragnehmer dann innerhalb von 24 Werktagen nach Zugang des Angebots eine Einigung über die angepasste Vergütung anstreben. Soweit binnen des Zeitraums keine Einigung erzielt wird, hat der Auftraggeber das Recht die Änderung in Textform anzuordnen.

Nach Auffassung des OLG Frankfurt (Urteil vom 28.10.2020, BeckRS 2020, 29650) verstößt eine solche Allgemeine Geschäftsbedingung gegen § 307 BGB. Denn die Angebotslegung für einen Nachtrag sei nicht nach 12 Werktagen, sondern innerhalb einer angemessenen Frist geschuldet. Die Klausel sehe eine maximale Frist von 36 Werktagen vor (12 + 24 Werktagen), dies entspreche 42 Kalendertagen. Die in § 650b Abs. 2 BGB vorgesehene Frist von 30 Tagen werde also auf 42 Tage verlängert, dies benachteilige den Auftraggeber unangemessen im Sinne des § 307 BGB.

Formulärmäßiger Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit bei Sicherheitsleistungen in Form einer Bürgschaft

Regelmäßig wird in einem Bauvertrag ein Gewährleistungseinbehalt, zumeist i.H.v. 5 %, vereinbart, welchen der Auftragnehmer durch Stellung einer entsprechenden Gewährleistungsbürgschaft ablösen kann. Entsprechend den üblichen Vorgaben der

Auftraggeber hat der Bürge auf die Einrede der Vorausklage, der Anfechtung und der Aufrechenbarkeit zu verzichten, letzteres mit Ausnahme von unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen. Der formularmäßige Ausschluss der Aufrechenbarkeit gemäß § 770 Abs. 1 BGB wurde bisher als üblich eingestuft und nicht beanstandet.

Das OLG München entschied in einem Beschluss vom 07.11.2018 (BeckRS 2018, 34300) allerdings anders. Nach seiner Auffassung verstößt der Verzicht des Bürgen auf die Einrede der Anfechtbarkeit wegen unangemessener Benachteiligung des Auftragnehmers gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB; die Klausel (und damit möglicherweise auch die gesamte Sicherungsabrede betreffend die Gewährleistungssicherheit) sei deshalb unwirksam.

Die gegenteilige Rechtsauffassung vertrat das OLG Frankfurt in seinem Urteil vom 14.05.2020 (BeckRS 2020, 11837). Nach seiner Rechtsauffassung könne im Ausschluss der Einrede der Anfechtbarkeit kein Verstoß gegen Treu und Glauben gesehen werden.

Das OLG Frankfurt hat in diesem Falle die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen. Bis zur Entscheidung des BGH ist es empfehlenswert, vom formularmäßigen Verzicht auf die Einrede der Anfechtbarkeit Abstand zu nehmen.

MIETRECHT

BGH zu Fragen der Schriftform

BGH, Urteil vom 10.02.2021, Az. XII ZR 26/20

Der Bundesgerichtshof hatte über Einzelfragen des gesetzlichen Schriftformerfordernisses, § 550 BGB, zu entscheiden:

Hält der ursprüngliche Mietvertrag die gesetzliche Schriftform nicht ein, kann dieser Schriftformmangel durch eine nachfolgende Änderungsvereinbarung geheilt werden. Voraussetzung ist, dass die Nachtragsvereinbarung ausdrücklich auf den Ausgangsvertrag Bezug nimmt, indem in der Überschrift der ursprüngliche Mietvertrag, die Mietvertragsparteien und der Mietgegenstand benannt werden, und dass die ursprünglichen Fehler (hier: fehlende Bezugnahme auf Vertragsbedingungen) formgültig geheilt werden, so der BGH. Die fehlende Schriftform wird in diesem Fall nachträglich hergestellt.

Zur Einhaltung der gesetzlichen Schriftform muss der Mietgegenstand im Mietvertrag individuell bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Für die Bestimmbarkeit der vermieteten Teilfläche in

einem Ladenlokal kann eine dem Mietvertrag beige-fügte Fotomontage ausreichend sein, so der BGH.

Zur Einhaltung der Schriftform muss der Name des Unterzeichnenden in einer Unterschrift nicht unbedingt lesbar, aber mindestens mit einzelnen, wenn auch nur angedeuteten, Buchstaben noch herauslesbar sein, weil es sonst am Merkmal einer Schrift fehlt. Ein Schriftzug, der als bewusste und gewollte Namensabkürzung erscheint (Handzeichen, Paraphe), ist keine formgültige Unterschrift, so der Bundesgerichtshof. Es kann aber auch ein stark vereinfachter und nicht lesbarer Namenszug als Unterschrift anzuerkennen sein, wenn der Unterzeichner auch sonst in gleicher oder ähnlicher Weise unterschreibt.

Vollständigkeitsklauseln in gewerblichen Mietverträgen

BGH, Urteil vom 03.03.2021, Az. XII ZR 92/19

Gewerbliche Mietverträge enthalten regelmäßig sog. Vollständigkeitsklauseln, wie z.B.: „Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.“ Im vorliegenden Fall hatte der Bundesgerichtshof die Wirkung solcher Klauseln zu bewerten.

Wie der BGH betont, geben die sog. Vollständigkeitsklauseln lediglich die ohnehin bestehende Vermutung wieder, dass die schriftliche Vertragsurkunde vollständig und richtig ist. Eine unwiderlegbare Vermutung, dass mündliche Abreden nicht bestehen, ergibt sich hieraus nicht. Einer Vollständigkeitsklausel ist auch nicht zu entnehmen, dass etwaige mündliche Absprachen aus der Zeit vor Vertragsabschluss keine Geltung mehr haben sollen, so der BGH.

Praxishinweis: Im Hinblick auf die eindeutige Rechtsauffassung des Bundesgerichtshofs sollte darauf geachtet werden, dass neben dem schriftlichen Mietvertrag auch wirklich keine mündlichen Nebenabsprachen getroffen werden, weil diese zum einen ungeachtet einer Vollständigkeitsklausel wirksam sein können und weil dadurch dann eine Verletzung der gesetzlichen Schriftform gemäß § 550 BGB bewirkt werden könnte.

Umfassende Modernisierung, § 556f BGB

BGH, Urteil vom 11.11.2020, Az. VIII ZR 369/18

Ausnahmen von der Mietpreisbremse gelten zum einen für den Erstbezug von Neubauten und zum anderen für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Eine umfassende Modernisierung liegt dem Bundesgerichtshof zufolge vor, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten rechtfertigt. Der BGH sieht eine solche Gleichstellung als gegeben, wenn die Modernisierung einerseits einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits zu einem Zustand der Wohnung führt, welcher in wesentlichen Teilen einem Neubau entspricht. Ein Bauaufwand ist als wesentlich anzusehen, wenn er mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands – ohne Grundstücksanteil – erreicht, so der BGH.

Unberücksichtigt beim „wesentlichen Bauaufwand“ bleiben reine Erhaltungskosten, also die Kosten, welche für die Instandhaltung und Instandsetzung der Gebäudesubstanz ohnehin aufgewendet werden müssen. Bei einer modernisierenden Instandsetzung müssen dementsprechend die anteiligen Erhaltungskosten herausgerechnet werden, wenn Bauteile ausgetauscht werden, welche bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer abgenutzt worden sind. Was unter einem nicht unerheblichen Zeitraum der Gesamtlebensdauer zu verstehen ist, hat der BGH offengelassen. Maßgeblich wird es hier auf die technische Lebensdauer des jeweiligen Bauteils ankommen.

Ersatzwohnung wegen Unbewohnbarkeit der Mietwohnung: Mieter muss nur bei entsprechender Vereinbarung zahlen

LG Berlin, Urteil vom 25.03.2021, Az. 67 S 336/20

Wegen eines Wasserschadens und der daran anschließenden Sanierungsarbeiten war die vom Mieter angemietete Wohnung über Monate unbewohnbar. Nach der gesetzlichen Regelung in § 536 Abs. 1 Satz 1 war der Mieter für die Zeit der Unbewohnbarkeit von der Pflicht zur Mietzahlung befreit. Der Vermieter stellte dem Mieter für diesen Zeitraum eine Ersatzwohnung zur Verfügung, wozu er nicht verpflichtet war.

Mit der Klage begehrte der Vermieter Nutzungsentschädigung für die Ersatzwohnung. Diese Klage hat das Gericht abgewiesen mit folgender Begründung: Weil der Vermieter zur Stellung einer Ersatzwohnung nicht verpflichtet war, handelte es sich bei der Überlassung der Ersatzwohnung um ein eigenständiges Rechtsverhältnis. Um eine Entgeltverpflichtung des Mieters hierfür zu begründen, hätte es einer entsprechenden Vereinbarung bedurft, welche aber nicht getroffen wurde.

Empfehlung: Vermietern wird geraten, in Fällen einer Ersatzunterbringung von Mietern eine verbindliche schriftliche Vereinbarung zu den Kosten

dieser Ersatzunterbringung zu treffen. Anderenfalls besteht das Risiko, dass der Mieter weder die Miete noch die Kosten für die Ersatzunterbringung schuldet. Etwas anderes könnte nur gelten, wenn der Mieter die Unbewohnbarkeit der Mietwohnung schuldhaft selbst verursacht hat und dies gerichtsfest nachweisbar ist.