

### **Abstandsflächenrecht in Bayern**

Bayern führt jetzt das in den anderen Bundesländern schon lange geltende vereinfachte Abstandsflächenrecht ein - vermutlich bis zum Jahresende (über den Zeitpunkt des Inkrafttretens werden wir Sie selbstverständlich sofort informieren). So wie es derzeit aussieht, wird jedoch München an der bisherigen Regelung festhalten mit der Folge, dass es in Bayern zukünftig zwei unterschiedliche Rechtsregime geben wird, die es zu beherrschen und zu beachten gilt.

Folgende Neuregelungen sind beabsichtigt:

1.  
Nach dem neuen Art. 6 Abs. 5 S. 1 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zukünftig 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils mindestens 3m.

Wie bisher kann eine Kommune durch eine städtebauliche Satzung oder eine Satzung nach Art. 81 ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zulassen oder vorschreiben.

2.  
Durch den neuen Abs. 5 a des Art. 6 soll eine Sonderregelung für Gemeinden mit mehr als 250.000 Einwohnern erfolgen. Danach soll das bisherige Abstandsflächenrecht und damit auch das bisherige 16-Meter-Privileg weitergelten. Diese Regelung greift ausschließlich für die Städte München, Nürnberg und Augsburg. Da die Stadt Nürnberg bereits über Art 81 BayBO die Abstandsflächen entsprechend verkürzt hat und Augsburg entsprechend verfahren will, wird München die einzige Kommune in Bayern sein, für die auch in Zukunft das alte Abstandsflächenrecht gilt.

3.  
Eine weitere grundsätzliche Änderung bei der Berechnung der Abstandsflächen erfolgt durch den neuen Satz 3 des Art. 6 Abs. 4 hinsichtlich der Anrechnung von Dächern:

Die bisherige Sonderberechnung von Giebelflächen entfällt. Künftig ist die gesamte Wand einschließlich der Giebelfläche der Maßstab für die Tiefe der Abstandsfläche. Die Giebelseite eines Hauses wird also abstandsflächenrechtlich einfach „umgeklappt“.

Lediglich bei der Traufseite eines Gebäudes errechnet sich die Abstandsfläche aus der dort bestehenden Wandhöhe, zu der bei einer Dach-

neigung von weniger als 70° ein Drittel, bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 70° das Dach voll der Wandhöhe hinzugerechnet wird. Die frühere Nichtanrechnung von Dächern bis 45 ° entfällt.

4.  
Die bisherige Regelung des Art. 6 Abs. 8 Nr. 3 für untergeordnete Dachgauben wird dahingehend vereinfacht, dass die Seitenwände von solchen Dachgauben, von Dachaufbauten und Vorbauten ganz allgemein bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, wenn das Gebäude an der Grundstücksgrenze errichtet wird, und zwar auch dann, wenn diese Dachaufbauten und Vorbauten selbst nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

5.  
Nach dem neuen Art. 6 Abs. 7, der den bisherigen Abs. 9 ersetzt, sind zukünftig Garagen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, Aufzüge zu Tiefgaragen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m sowie die bisher geregelten gebäudeunabhängigen Solaranlagen und Stützmauern sowie geschlossene Einfriedungen in Gewerbe- und Industriegebieten sowohl in den Abstandsflächen wie ohne eigene Abstandsflächen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Auch für diese baulichen Anlagen gilt die neue Regelung des Abs. 4 entsprechend, so dass insgesamt, also unter Berücksichtigung der Wandhöhe eines etwaigen Daches, 3 m Wandhöhe nicht überschritten werden dürfen.

6.  
Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden und Dächern sind nicht nur, wie bisher, verfahrensfrei. Durch den neuen Art. 6 Abs. 6 Ziff. 4 bleiben solche Maßnahmen zum Zwecke der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden bei der Bemessung der Abstandsflächen auch außer Betracht - sie verkürzen also die Abstandsfläche zum Nachbarn! Voraussetzung ist, dass diese Maßnahmen der Energieeinsparung eine Stärke von nicht mehr als 0,25 m aufweisen und mindestens 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.

7.  
Von Bedeutung für den planenden Architekten und die Bauträger erscheint uns auch der zukünftige S. 2 des Art. 63 Abs. 1 BayBO zu sein: Danach sollen (!) Abweichungen von den Abstandsflächen insbesondere (!) zugelassen werden, wenn ein rechtmäßig errichtetes Gebäude durch ein Wohn-

gebäude gleicher Abmessung und Gestalt ersetzt wird. Der Gesetzgeber hat hier ganz bewusst statt des „können“ in Abs. 1 S. 1 das Wort „sollen“ verwendet und damit ein „intendiertes Ermessen“ normiert.

Dies bedeutet, dass ein Wohngebäude gleicher Abmessung und Gestalt wie das rechtmäßig errichtete bestehende Gebäude keine Abstandsflächen einhalten muss - es sei denn die Baugenehmigungsbehörde sieht einen Sonderfall z. B. im Hinblick auf das Gebot der Rücksichtnahme.

Mit dem Wort „insbesondere“ wird klargestellt, dass das abzubrechende Gebäude kein Wohngebäude gewesen sein muss. Das neue Wohngebäude braucht auch dann keine Abstandsflächen einzuhalten, wenn das bestehende Gebäude gewerblich oder landwirtschaftlich genutzt war.

8.

In allen anderen Städten und Gemeinden außerhalb von München wird sich für die Architekten jetzt die Frage stellen, ob sie die Bauabsichten ihrer Auftraggeber zurückstellen bis das neue Abstandsflächenrecht in Kraft getreten ist, wenn sich dadurch die Möglichkeit ergibt, ein größeres Bauvorhaben zu beantragen und zu verwirklichen, als dies nach heutigem Recht (noch) vorgegeben ist.

Diese Neuregelungen der BayBO werden wir wieder zum Inhalt unserer Abstandsflächenseminare bei der Bay. Architektenkammer machen.

## PRIVATES BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

### Corona-Virus: Höhere Gewalt?

Im Zusammenhang mit dem Corona-Virus wird zum Teil etwas unreflektiert die Pandemie automatisch mit höherer Gewalt gleichgesetzt. Zu beachten ist aber, dass die Auswirkungen der Pandemie und der am 20.03.2020 für den Freistaat Bayern erlassenen vorläufigen Ausgangsbeschränkung in jedem Einzelfall gesondert zu untersuchen sind.

Behauptet ein Bauunternehmen oder z.B. ein Planungsbüro vertraglich vereinbarte Fristen wegen der Pandemie als höhere Gewalt nicht einhalten zu können, ist zunächst zu bedenken, dass eine Ausgangsbeschränkung nicht mit einem Ausgangsverbot zu verwechseln ist, geschweige denn mit einem Arbeitsverbot. Denn

gerade die Ausübung beruflicher Tätigkeiten ist von der vorläufigen Ausgangsbeschränkung ausgenommen. Wenn somit ein Auftragnehmer behauptet, vertraglich vereinbarte Fristen wegen der Pandemie nicht einhalten zu können, sollte dies keinesfalls kommentarlos hingenommen, sondern der Auftragnehmer explizit aufgefordert werden mitzuteilen, welche **konkreten** Behinderungen die Einhaltung einer Frist unmöglich machen. Insbesondere Knappheit an Baumaterialien scheint bisher nicht festzustellen zu sein, der Baustoff-Fachhandel wie auch die Baustoffindustrie freuen sich am anhaltend guten Absatz.

Andererseits kann es in Einzelfällen durchaus zu sehr erheblichen Behinderungen des Auftragnehmers kommen, sei es zum Beispiel deshalb, weil eine signifikante Anzahl von Mitarbeitern in häusliche Quarantäne kommt oder im Ausland produzierte Baumaterialien nicht hergestellt oder nicht geliefert werden können. Die insoweit tatsächlich betroffenen Auftragnehmer sind gut beraten, solche Umstände genau zu dokumentieren um später auch nachweisen zu können, dass und in welchem Ausmaß solche signifikanten Behinderungen tatsächlich vorgelegen haben.

### Eine Außenwandabdichtung mit einer Kombinationslösung aus WU-Betonplatte und kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung entspricht nicht den anerkannten Regeln der Technik

In einem Urteil des OLG Hamm (Baurecht 2020, 111) stellte das Gericht fest, dass die Außenwandabdichtung mittels Kombinationslösung aus WU-Betonbodenplatte und kunststoffmodifizierter Bitumendickbeschichtung - trotz Konformität mit den Regelungen der DIN 18195-6 bzw. DIN 18533 - für den Wasserlastfall aufstauendes Sickerwasser nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht.

Die von der Regelung der vorgenannten DIN ausgehende Vermutungswirkung, dass diese die allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergibt, hat der Senat - insbesondere aufgrund der Vielzahl an aufgetretenen Schadensfällen - als widerlegt angesehen.

### Kein Berufen auf Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung bei Schimmelpilzbildung

Gemäß Urteil des OLG Naumburg vom 11.07.2019 (Baurecht 2020, 120) stellt Schimmelpilzwachstum

in Innenräumen ein Gesundheitsrisiko dar, dessen Beseitigung der Erwerber einer neu errichteten Eigentumswohnung vom herstellenden Verkäufer (Unternehmer) verlangen kann, ohne dass dem die Unverhältnismäßigkeit der Kosten oder des Aufwands entgegenstehen.

### **Umbauszuschlag für Freianlagen gemäß HOAI 2009?**

Das OLG Celle (Urteil vom 10.07.2019, Baurecht 2020, 132) hatte die Rechtsfrage zu entscheiden, ob gemäß der HOAI 2009 ein Umbauszuschlag für Freianlagen anfallen kann.

Entgegen häufig vertretener Rechtsauffassung, so z. B. Locher/Koeble/Frick, 10. Aufl., Rn. 4 zu § 35 HOAI (2009) entschied das OLG Celle, dass sich ein Anspruch auf den Umbauszuschlag für Freianlagen aus der HOAI in der Fassung 2009 nicht ergibt. Entscheidend sei, dass die §§ 35 und 36 HOAI das Leistungsbild Gebäude und raumbildende Ausbauten betreffen und gerade nicht das Leistungsbild Freianlagen. Die Regelung in § 35 HOAI 2009 tragen dem Umstand Rechnung, dass Umbauten im Bestand meist eine Mehrbelastung für den Planer mit sich bringen und über den Zuschlag die technische und gestalterische mitverarbeitete Bausubstanz erfasst werden soll. Eine Freianlagenplanung habe dagegen immer einen „Bestand“ zum Ausgangspunkt, sodass dort praktisch stets Umbauten vorliegen mit der Folge, dass sich bereits systematisch eine zusätzliche Zuschlagsregelung verbiete.

<b>MIETRECHT</b>
------------------

### **Aktuelle Informationen zur Corona-Krise**

unter [www.php-recht.de/aktuelles/](http://www.php-recht.de/aktuelles/)

### **Mietpreisbremse: Verlängerung und Verschärfung**

Der Bundestag hat im Februar beschlossen, die Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre bis 2025 zu verlängern. In Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten, aufgrund entsprechender Rechtsverordnung, darf die Miete bei Neuvermietungen höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Mit der Verlängerung hat der Bundestag auch eine Verschärfung der Mietpreisbremse beschlossen. Mietern soll es künftig erleichtert werden, über die Deckelung der Mietpreisbremse hinaus zu viel gezahlte Beträge bis zu zweieinhalb Jahre zurückfordern zu können.

Der Bundesrat hat dem Gesetz zugestimmt. Die Verlängerung und Verschärfung der Mietpreisbremse ist am 01.04.2020 in Kraft getreten.

Die Gesetzesänderung im Detail:

#### **§ 556d Absatz 2 BGB**

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten durch Rechtsverordnung für die Dauer von **jeweils** höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

.....

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss spätestens **mit Ablauf des 31. Dezember 2025** in Kraft treten.

.....

#### **§ 556g Absatz 2 BGB**

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat ~~und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist~~. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. **Rügt der Mieter den Verstoß mehr als 30 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.**

### **Gesetzesvorhaben „Umwandlungsbremse“**

Die Bundesregierung plant, in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen deutlich zu erschweren. Einen entsprechenden Referententwurf zur Ergänzung des Baugesetzbuchs hat das Bundesjustizministerium dem Bauministerium vorgelegt. Dem Entwurf zufolge soll diese Umwandlungsbremse in Gemeinden gelten, in denen heute bereits die Mietpreisbremse gilt.

### **Neue Regelung des Schriftformerfordernisses im Mietrecht geplant**

Die bisherige Regelung zum Schriftformerfordernis im Mietrecht, § 550 BGB, hat zu einer ausufernden Rechtsprechung geführt, welche vertraglichen Regelungen der Schriftform unterliegen und welche Schriftformverstöße in der Konsequenz zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags berechtigen.

Mit der laut Gesetzentwurf geplanten Neuregelung soll das Kündigungsrecht wegen Schriftformverstößen auf den Erwerb des Mietobjekts beschränkt und zudem zum Schutz des Mieters zeitlich befristet werden. Die mit der strengen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs einhergehenden Unsicherheiten auf Mieter- und Vermieterseite sollen mit der Neuregelung deutlich reduziert werden.

### **Mangel der Mietsache bei zu hohen Innentemperaturen?**

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 12.09.2019, Az. 24 U 197/18

Das OLG Düsseldorf hatte sich mit der Frage zu befassen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine zu hohe Temperatur der Innenräume einen Mangel des Mietgegenstands darstellt. Wie das Gericht ausführt, erfordert die substantiierte Darlegung des Mangels nicht nur die genaue Angabe der Temperaturen in den Innenräumen, sondern auch der damit korrespondierenden Außentemperaturen. Aufgrund steigender Außentemperaturen durch den Klimawandel, den der Vermieter nicht zu vertreten hat, ließen sich selbst bei einem mangelfrei errichteten Gebäude Temperaturen über 26° nicht vermeiden. Die im Verfahren vom Mieter dargelegten Innentemperaturen allein seien für die Annahme, ob ein Mangel vorliege, deshalb nicht aussagekräftig, so das Gericht.

### **Notariell beglaubigte Abschrift erfüllt nicht die Anforderungen an eine Originalvollmacht**

OLG München, Beschluss vom 21.10.2019, Az. 7 U 3659/19

Im vom OLG München zu entscheidenden Fall hatte der Erwerb einer Gewerbeimmobilie den bestehenden Mietvertrag unter Beifügung einer

beglaubigten Abschrift der Vollmacht des Verkäufers gekündigt. Der Mieter widersprach der Kündigung sofort und rügte das Fehlen einer Originalvollmacht.

Das OLG erklärte die ausgesprochene Kündigung für unwirksam. Die Abschrift einer Vollmachtsurkunde ist trotz notarieller Beglaubigung kein Original, so das Gericht. Der Mieter war demzufolge zur Zurückweisung der Kündigung mangels Vorlage einer Originalvollmacht berechtigt (§ 174 BGB).

### **Umfassende Modernisierung als Ausnahme von der Mietpreisbremse**

LG Berlin, Urteil vom 10.10.2019, Az. 65 S 107/19

In § 556f BGB sind Ausnahmen von den Regelungen zur Mietpreisbremse geregelt. Ausgenommen sind zum einen Neubauten, d. h. Wohnungen, welche nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt und vermietet werden. Eine Ausnahme gilt weiterhin für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Eine umfassende Modernisierung ist dem Gericht zufolge jedenfalls dann anzunehmen, wenn die Investition mindestens ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen (Kosten) Aufwands erreicht. Neben dem quantitativen Kostenelement ist zudem das qualitative Kriterium der Auswirkung der Maßnahmen auf die gesamte Wohnung zu berücksichtigen, so das Gericht. Danach müssen mehrere wesentliche Bereiche verbessert worden sein, insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation, energetische Eigenschaften. Bloße Instandsetzungsmaßnahmen oder optische Erneuerungsmaßnahmen mit nur geringfügiger Komfortverbesserung stellen keine umfassende Modernisierung dar, wie das Landgericht betont.