

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte · Eisenheimerstraße 61 · 80687 München

Prof. Dr. Michael Hauth  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jan Korensky  
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Robert Biedermann  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Stadtplaner

Anke Bombach  
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Erik Budiner  
Rechtsanwalt

Thomas J. Frank  
Rechtsanwalt, Mediator

in Kooperation\* mit:  
Archibald Graf v. Keyserlingk  
Rechtsanwalt

16. Januar 2018

**MANDANTENINFORMATION 1/2018\***

\* Frühere Mandanteninformationen können Sie bei uns im Internet abrufen

Regelmäßige Information über aktuelle Rechtsprechung oder  
Gesetzesänderungen im Privaten und Öffentlichen Baurecht,  
Architektenrecht sowie im Gewerbemietrecht

Beitrag zum öffentlichen Baurecht:

Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Robert Biedermann

Fachanwalt für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Hauth

Beitrag zum privaten Bau- und Architektenrecht:

Rechtsanwalt Erik Budiner

Beitrag zum Mietrecht:

Rechtsanwalt Thomas J. Frank

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte  
Eisenheimerstraße 61  
80687 München

Telefon: 089/54 72 75-0  
Telefax: 089/54 72 90-18  
E-Mail: [info@php-recht.de](mailto:info@php-recht.de)  
Internet: [www.php-recht.de](http://www.php-recht.de)

Partnerschaftsgesellschaft  
Amtsgericht München, PR 648  
St.-Nr.: 9/148/236/40219

HypoVereinsbank München  
Konto 3180051669, BLZ 700 202 70  
IBAN: DE95 7002 0270 3180 0516 69  
BIC: HYVEDEMMXXX

Donner & Reuschel München  
Konto 247 100 000, BLZ 200 303 00  
IBAN: DE81 2003 0300 0247 1000 00  
BIC: CHDBDEHHXXX

\*Berufliche Zusammenarbeit gemäß § 8 BORA,  
Rechtsanwälte Prof. Hauth & Partner und  
Rechtsanwalt Graf v. Keyserlingk haften nicht  
gesamtschuldnerisch

## LITERATUR/AKTIVITÄTEN

Unsere Mandanteninformation zu Beginn dieses Jahres steht ganz im Zeichen neuer Literatur, an der unsere Kanzlei mitgewirkt hat.

- Zunächst liegt seit dem 28.12.2017 der **BauGB/BauNVO-Praxiskommentar** in seiner aktuellen 3. Auflage vor, der die letzten Gesetzesänderungen des BauGB/BauNVO mit den wichtigen Themen des Urbanen Baugebietes und des beschleunigten Verfahrens bei Außenbereichsflächen berücksichtigt. Der gesamte Kommentar wurde im Hinblick auf die Rechtsprechung neu überarbeitet und mit zahlreichen Praxisbeispielen ergänzt. Es besteht bis zum 31.01.2018 noch die Möglichkeit, zu einem vergünstigten Subskriptionspreis diesen Kommentar zu erwerben, das Informationsblatt ist diesem Schreiben beigelegt.

Eine Leseprobe befindet sich auf unserer Homepage unter:

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

- Ebenfalls neu erschienen ist der Beck-Rechtsberater „**Architektenrecht von A – Z**“ von unserem Kollegen Rechtsanwalt Budiner. Hier finden sich knapp und verständlich Informationen über den Architektenvertrag, die Haftung, das Anwaltshonorar und weitere wichtige Fragen im Zusammenhang mit der Architektentätigkeit wieder. Auch hier befindet sich eine Leseprobe unter

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

- Für diejenigen, die unsere Seminare über das neue Bauvertragsrecht im letzten Jahr nicht besuchen konnten, befindet sich das relevante Skript auf unserer Homepage unter

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

In diesem Skript, das unter Mitwirkung des ehemaligen Vorsitzenden Richters des OLG München entstand, finden sich alle Neuregelungen des BGB zum Werkvertragsrecht wieder, die ab 01.01.2018 Anwendung finden.

Bereits jetzt kündigen wir ein Inhouse-Seminar zu diesem Thema an, welches al-

ler Voraussicht nach im Juni stattfinden wird und den Titel tragen wird:

**„Das neue Bauvertragsrecht – Erste Erfahrungen nach sechs Monaten Bewährung“.**

- Wer Interesse an Informationen über die Sonderveranstaltung des BDA „Fight Club“ vom 25.11.2017 erhalten möchte, an der wir mitgewirkt haben, kann dies unter <http://bda-bayern.de/2017/10/fight-club/> nachverfolgen. Hier wurde in einem neuen Format die Qualität des Wohnungsbaus verteidigt.
- Mit der Landeshauptstadt München arbeiten wir gerade an der Möglichkeit einer sog. Dynamischen Baurechtsentwicklung, in der auf der Basis von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren ein schnelles Baurecht erwirkt werden soll. Über die Ergebnisse halten wir Sie unterrichtet.

## ÖFFENTLICHES BAURECHT

- Zu einem kleinen, aber sehr häufigen Problem möchten wir Sie informieren anhand einer Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes, die schon 2015 ergangen ist (15 ZB 13.2671). Es geht um die immer wieder auftretende Frage, ob eine Terrasse auf einer privilegierten Grenzgarage zulässig ist, bzw. ob und in wie weit diese Terrasse die vorgeschriebene Abstandsfläche zum Nachbargrundstück einhalten muss. Diese Frage bejaht der VGH und stellt fest: „Die Oberkante der errichteten Dachterrasseumwehrgang ist als oberer Bezugspunkt die für die Abstandsflächenberechnung maßgebende Wandhöhe“.
- Das Dauerwohnen in einem Wochenend- oder Ferienhausgebiet war bzw. ist ebenfalls ein ständig wiederkehrendes Problem. Bislang war ein Dauerwohnen in einem solchen als Sondergebiet ausgewiesenen Gebiet nicht zulässig. Nach der nunmehrigen Änderung des § 11 Abs. 2 der BauNVO können jetzt Gebiete für den Fremdenverkehr und für die Fremdenbeherbergung „auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits“ festgesetzt werden. Dies gilt aber nur für neue bzw. für geänderte Bebauungspläne!

- Wir hatten Sie immer wieder darüber informiert, dass die Gerichte auch bei Vorbescheidsanträgen jetzt sehr streng werden mit der genauen Bezeichnung, der exakten Bemaßung etc.

Wir hatten Sie auch darüber informiert, dass es sich inzwischen herumgesprochen hat, dass im Vorbescheid nicht zwingend einzelne (Detail-)Fragen gestellt werden müssen, sondern dass es unter Bezugnahmen auf die Pläne genügt, nach der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit etwa nach § 34 BauGB zu fragen.

In diesem Zusammenhang stellt sich bei der Frage nach der Art der baulichen Nutzung das Problem, ob und in wie weit diese Frage verknüpft werden muss etwa mit der Frage, ob das Gebot der Rücksichtnahme eingehalten wird.

Diesbezüglich scheint inzwischen Einigkeit darüber zu bestehen, dass sowohl die Beachtung des Rücksichtnahmegebotes wie auch die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit ausgeklammert werden kann, z. B. wenn es dem Grundstückseigentümer und Bauherrn allein um die Frage geht, ob eine bestimmte Art der baulichen Nutzung überhaupt bauplanungsrechtlich zulässig ist (OVG Münster, 22.02.2017 - 7 A 1397/15 - juris).

#### PRIVATES BAU- UND ARCHITEKTENRECHT

#### **In einem Vertrag über unterschiedliche Planungsleistungen muss der Honorar-Mindestsatz für das Gesamtpaket eingehalten werden**

Honorarvereinbarungen in einem einheitlichen Vertrag über unterschiedliche Planungsleistungen können zulässig sein, auch wenn für einzelne dieser Leistungen die HOAI-Mindestsätze unterschritten sind. Nach einer aktuellen Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist die Vereinbarung dann zulässig, wenn das vereinbarte Gesamthonorar mindestens so hoch ist wie die Summe aller preisrechtlichen Mindestsätze der im Vertrag enthaltenen Einzelleistungen.

Im Fall, der dem Gericht vorlag, umfasste der Auftrag mehrere Gebäude. Für die Gebäude waren (teilweise fehlerhaft) Honorarzone und Honorarsatz festgelegt worden, für andere Leistungen und auch die Nebenkosten waren Pauschalbeträge vereinbart. Das Berufungsgericht in der Vorinstanz hatte eine Unterschreitung des Mindestsatzes bereits darin gesehen, dass im Ergebnis für eines der Ge-

bäude eine falsche Honorarzone vereinbart worden war. Eine derartige isolierte Bewertung einzelner Teilleistungen ist aber nach Auffassung des BGH unzulässig bei der Prüfung der Frage, ob die getroffene Honorarvereinbarung unwirksam ist (Az VII ZR 31/11 vom 9.2.2012).

Eine Honorarvereinbarung kann auch dann wirksam sein, wenn bei einzelnen Teilen der Honorarvereinbarung von den regulären Honorarbemessungsgrundlagen der HOAI abgewichen wird. Für die Wirksamkeit kommt es hier nur darauf an, ob das bei Auftragserteilung schriftlich vereinbarte Gesamthonorar in dem Rahmen liegt, der sich unter Zugrundelegung der Summe aller Mindest- und Höchstsätze aus der Honorarordnung ergibt. Daher ist es nach Auffassung des Gerichtes auch nicht zulässig, nur für einzelne Honorarbestandteile zu prüfen, ob das nach der HOAI zu berechnende Teilhonorar für bestimmte Leistungen die Mindestsätze unterschreitet.

Das Urteil ist die logische Konsequenz aus der Regelung des früheren § 4 Abs. 1 HOAI, der wörtlich in § 7 Abs. 1 HOAI 2009 übernommen wurde. Entscheidend ist, ob das Gesamthonorar für mehrere Objekte und Leistungen in der Summe die Mindestsätze einhält. Dabei sind Leistungen, die nach der HOAI nicht (mehr) mit einem verbindlichen Honorarmindestsatz geregelt werden, grundsätzlich unbeachtlich. Verglichen wird die Summe der honorarrechtlich geregelten Mindestsätze aller vertraglich vereinbarten Leistungen mit der Summe des vereinbarten Gesamthonorars. Liegt dieses Gesamthonorar oberhalb der Summe aller Mindestsätze, liegt eine Mindestsatzunterschreitung nicht vor, und zwar auch dann nicht, wenn in dieses Honorar preisrechtlich nicht verbindlich geregelte Leistungen einbezogen werden.

#### MIETRECHT

#### **Gewerbemiete: Rückgabe in bezugsfertigem Zustand kann wirksam vereinbart werden**

OLG Koblenz, Urteil vom 22.06.2017, Az. 1 U 1155/16

Eine Klausel in einem gewerblichen Mietvertrag, die den Mieter dazu verpflichtet, die Mieträume in bezugsfertigem Zustand zurückzugeben, ist wirksam, so das OLG Koblenz. Der BGH-Rechtsprechung folgend unterscheidet das Urteil zwischen „Bezugsfertigkeit“ und „vollständiger Renovierung“. Die zur Entscheidung stehende Klausel ist wirksam, weil die daraus folgende Verpflichtung deutlich unter den Anforderungen einer Renovierungsklausel liegt, so das Gericht. Bezugsfertigkeit bedeutet demnach, dass die Mietsache in einem solchen Zustand zurückgegeben werden muss, dass der Nachmieter sie ohne Beeinträchtigungen nutzen kann und dass er nicht auf eine bestimmte

Nutzungsform festgelegt wird. Der Mieter ist also verpflichtet, Veränderungen zu beseitigen, die seiner individuellen Nutzung dienen und einer anderen Nutzung hinderlich sind.

### **Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung**

BGH, Urteil vom 19.07.2017, Az. VIII ZR 3/17

In dieser aktuellen Entscheidung bestätigt der BGH seine Mindestanforderungen an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung gemäß §§ 556, 259 BGB. Die Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung aller Einnahmen und Ausgaben enthalten, woran aber keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind, so das Gericht. Die Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung sind nach dem BGH:

- a) die Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- b) die Angabe des Verteilerschlüssels,
- c) die Berechnung des Anteils des Mieters und
- d) der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

### **Einfaches Bestreiten der Wohnfläche durch den Mieter im Mieterhöhungsverfahren unerheblich**

BGH, Urteil vom 31.05.2017, Az. VIII ZR 181/16

In diesem Verfahren ging es um ein Mieterhöhungsverlangen, das der Mieter wegen Zweifeln an der angegebenen Wohnfläche zurückgewiesen hatte. Anders als noch die Vorinstanzen stellte der BGH klar, dass das einfache Bestreiten der Wohnfläche durch den Mieter nicht ausreichend ist. Wenn der Mieter die dem Mieterhöhungsverlangen zugrunde gelegte Wohnfläche nicht substantiiert durch eigenen Sachvortrag, sondern nur allgemein bestreitet, dann gilt die vom Vermieter angegebene Wohnfläche als zugestanden, so der BGH.

<b>SEMINARE</b>
-----------------

### **Aktuelle Entwicklungen im Bauplanungs- und Bauordnungsrecht**

Rechtsanwalt Prof. Dr. Michael Hauth und Peter Gänslmayer, Richter am Bayerischen Verwaltungsgerichtshof

**Wann: 07.03.2018, 18:00 Uhr bis 21:00 Uhr**

**Wo: Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur, Waisenhausstraße 4, München**

### **Inhalt:**

Die Anforderungen an eine rechtssichere Bauleitplanung, aber auch an einen genehmigungsfähigen Bauantrag sind hoch. Eine erfolgreiche Tätigkeit als Planer setzt nicht nur einen sicheren Umgang mit den einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften voraus, sondern auch eine Grundkenntnis der aktuellen Rechtsprechung. Nur mit entsprechendem Wissen lässt sich ein konkretes Planungs- bzw. Genehmigungsziel rechtssicher und zeitnah erreichen.

An Fallbeispielen werden aktuelle Themen betreffend Art und Maß der baulichen Nutzung sowie weitere Festsetzungen in Bebauungsplänen im Hinblick auf deren rechtliche Zulässigkeit erläutert. Das Seminar bietet zudem die Gelegenheit, aktuelle Themen der Teilnehmer zu diskutieren.