

Ein ereignisreiches Jahr geht im öffentlichen Baurecht, zumindest in München, zu Ende. So wurde verschiedentlich örtliches Satzungsrecht verschärft, was das Bauen deutlich erschweren wird: Die Erhaltungssatzung wurden insoweit verschärft, als zukünftig eine Baurechtsreserve im Umfang von 30 % den Bindungen der Abwendungserklärung unterworfen werden müssen, sofern diese mehr als 600 qm beträgt. Dieses Baurecht darf ua. nicht aufgeteilt werden und ist nur zu einem verminderten Mietzins zu vermieten. Auch die Zweckentfremdungssatzung wurde verschärft, indem ab dem 01.01.2020 beseitigter Mietwohnungsbau nur durch einen solchen ersetzt werden kann und dieser zusätzlich nur zu einem Mietzins vermietet werden kann, der dem jeweiligen Mietpreisspiegel entspricht. Ob diese Regelung tatsächlich rechtlich Bestand haben wird, wird sich im Lauf des Jahres 2020 zeigen. Interessant war auch noch die Vorstellung des Entwurfes der Hochhaus-Studie in der Stadtgestaltungskommission. Auch wenn die Studie erst Anfang/Mitte 2020 fertiggestellt sein wird lassen sich bereits jetzt zahlreiche Bereiche für Hochhäuser und hohe Häuser identifizieren. Eine Hochhausplanung setzt nach unserer Erfahrung mit diesen Projekten eine gründliche Analyse der Ausgangssituation voraus, um alle davon betroffenen Belange zu identifizieren und planerisch richtig umzusetzen.

Der Ausblick auf 2020 verspricht Interessantes: Neben der Stadtratswahl im März steht eine Novellierung der Bayerischen Bauordnung an. Angedacht sind auch Neuregelungen im Abstandsflächenrecht. Die durchaus komplizierte Regelung des Schmalseitenprivilegs soll entfallen und durch eine allgemeine Regelung mit verkürzten Abstandsflächen ersetzt werden.

Folgende Fälle aus der Rechtsprechung dürfen wir Ihnen noch mitteilen:

Bestätigung der Zweckentfremdung bei vorübergehender Überlassung von Wohnraum an einen Dritten

BayVerfGH, Urteil vom 04.10.2018, Vf.32-VI-17

Der Bayerische Verfassungsgerichtshof bestätigte verschiedene gerichtliche Entscheidungen, die Nutzungsuntersagungen bei einer wiederholten vorübergehenden Gebrauchsüberlassung von Wohnraum an einen Dritten für rechtmäßig er-

klärten. Das Gericht führte aus, dass eine lediglich vorübergehende Gebrauchsüberlassung von Wohnraum keine Wohnnutzung mehr sei, da kein häuslicher Wirkungskreis begründet würde. Insofern liege eine Zweckentfremdung vor. Im Umkehrschluss lässt sich daraus ableiten, dass in all jenen Fällen, in denen gewerbliche Boardinghäuser in Gewerbegebieten geplant werden, diese Kriterien ebenfalls zugrunde zu legen sind. Wird also kein häuslicher Wirkungskreis begründet, was in der Regel bei Aufenthaltsdauern von einem Monat der Fall ist, kann in Gewerbegebieten eine entsprechende Beherbergung stattfinden. Die Genehmigungsbehörden legen bei diesen Projekten Wert auf aussagekräftige Betriebsbeschreibungen.

Zulässige Überschreitung von Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm in der Bauleitplanung möglich

BVerwG, Beschluss vom 05.03.2019 - 4 BN 18.18

In dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht bestätigt, dass im Rahmen der Bauleitplanung auch die üblicherweise als Grenzwerte angesehenen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Misch- und Dorfgebiete zur Nachtzeit in begründeten Einzelfällen überschritten werden dürfen. Das Bundesverwaltungsgericht argumentiert damit, dass die relevante Regelung der TA-Lärm von „sollen“ sprechen würde, insoweit also Überschreitungen nicht ausschließen würde. Im konkreten Fall wurde eine nächtliche Lärmbelastung eines Wohngebäudes von 48 dB(A) in einem Mischgebiet für zulässig angesehen.

Subjektives Recht eines Denkmaleigentümers, eine benachbarte Baugenehmigung anzufechten

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 17.05.2019 - 7 B 1263/218

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat bestätigt, dass in besonders gelagerten Fällen der Denkmaleigentümer eine benachbarte Baugenehmigung mit dem Argument anfechten kann, sein Denkmal würde aufgrund der Ausgestaltung des Nachbarvorhabens Schaden nehmen. Dies setzt aber nach Auffassung des OVG voraus, dass der Denkmalwert durch das angegriffene Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird. Zur Ermittlung des Denkmalwertes sei dabei in erster Linie auf die Eintragung in der Denkmalliste und die ihr zugrunde liegende Begründung abzustellen.

Immer wieder Probleme mit Schallschutz

OLG Karlsruhe, Urteil vom 02.10.2018, Az. 19 U 114/16

Wieder einmal hatte sich ein Gericht, hier das OLG Karlsruhe mit der Frage zu beschäftigen, welchen Schallschutz ein Bauträger schuldet, wenn im Vertrag hierzu keine ausdrückliche Vereinbarung getroffen wurde. Im speziellen Fall ging es um die Schallschutzanforderungen bei Renovierung eines Altbaus und gleichzeitiger Neuerrichtung eines Anbaus. Die Käufer erwarben eine Eigentumswohnung vom Bauträger, die die Renovierung eines Altbaubestandes und die Neuerrichtung eines Anbaus umfasste. Die Wohnung lag im 1. OG des Anwesens und erstreckte sich auf einer Ebene über dem Bestands- und dem Neubau. Ausweislich der Baubeschreibung sollten im Altbaubereich Zwischenwände teilweise herausgenommen und neue Zwischenwände eingezogen, sämtliche Versorgungs- und Abwasserentsorgungsleitungen grundlegend erneuert und ergänzt werden, die Gas-Etagenheizung im EG und DG sollte an die neuen Raumzuschnitte angepasst werden, im 1. OG eine neue Gas-Etagenheizung mit neuester Brennwerttechnik eingebaut werden, in die Räume des Anbaus sollte Fußbodenheizung eingebracht werden. Die Außenwände des Altbaus sollten mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt, die Dachisolierung sollte erneuert bzw. ergänzt werden. In den Räumen sollten neue Bodenbeläge aufgebracht, die Bäder neu gefliest und ausgestattet und die Innenwände gestrichen werden.

Nach Auffassung des OLG Karlsruhe haben diese Leistungen nach Umfang und Bedeutung ein solches Gewicht, dass die Käufer nach ihrem Empfängerhorizont von einer umfassenden Sanierungstätigkeit des Bauträgers in Bezug auf den Altbau ausgehen durften, die einer Neuherstellung gleichkommt.

Da gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein Erwerber einer Wohnung oder eines Doppelhauses in der Regel eine Ausführung erwarten darf, die einem üblichen Qualitäts- und Komfortstandard entspricht und insoweit aus den Regelwerken die Schallschutzstufen II und III der VDI-Richtlinie 4100 aus dem Jahr 1994 oder das Beiblatt 2 zu DIN 4109 Anhaltspunkte liefern, dieser Schallschutz jedoch vom Bauträger im konkreten Fall nicht erreicht wurde, verurteilte ihn das Gericht unter anderem auf Zahlung eines Vorschusses für die Mangelbeseitigung.

Zur Abnahme von Architektenleistungen

OLG Stuttgart, Hinweisbeschluss vom 30.11.2017, Az. 10 U 118/17

Ein Planungsbüro machte gegenüber dem Auftraggeber einige Jahre nach Ausgleich seiner Schlussrechnung zusätzliche Honoraransprüche geltend mit der Begründung, die seinerzeit vereinbarte Honorarpauschale habe zur Mindestsatzunterschreitung geführt.

Im vorliegenden Fall war die HOAI in der Fassung 2002 anzuwenden. Nach § 8 Abs. 1 HOAI 2002 wurde das Honorar fällig, wenn die Leistung vertragsgemäß erbracht war und eine prüffähige Honorarschlussrechnung überreicht worden ist. Eine Abnahme war (anders als im Anwendungsbereich der HOAI 2013) nicht erforderlich.

Vor Gericht streitig war zwischen den Parteien, ob das Planungsbüro zum Zeitpunkt der Rechnungslegung im Jahre 2009 bereits alle geschuldeten Leistungen erbracht und die Honorarlegung aus Oktober 2009 als Schlussrechnung oder nur als Abschlagsrechnung anzustehen war. Jedenfalls forderte der Besteller das Planungsbüro im Jahre 2009 auf, die erbrachte Leistung endgültig abzurechnen. Daraufhin erfolgte tatsächlich die Übersendung der Schlussrechnung vom 21.10.2009. Das OLG Stuttgart vertrat die Auffassung, dass die Aufforderung des Bestellers, die erbrachte Leistung endgültig abzurechnen, und die daraufhin erfolgte Übersendung der Schlussrechnung des Planers unter Berücksichtigung der Begleitumstände als Vereinbarung der Parteien auszulegen sein kann, dass der Planer entgegen dem ursprünglichen Vertrag keine weiteren wesentlichen Leistungen mehr zu erbringen hatte.

Spätestens mit der vollständigen Bezahlung der Schlussrechnung ohne Mängelrüge oder einem Einbehalt wegen Mängel sei in diesem Fall das erbrachte Werk vom Besteller abgenommen worden, die Klage des Planungsbüros wurde deshalb wegen Verjährung abgewiesen.

Eine andere Fallkonstellation zu einer nicht ausdrücklich erklärten Abnahme hatte das OLG Köln zu entscheiden, Beschluss vom 21.02.2019, Az.: 16 U 140/18:

In diesem Fall war der Architekt nur mit der Planung bis zur Leistungsphase 4 HOAI (Genehmigungsplanung) beauftragt. Nach Auffassung des OLG Köln liegt bereits in der Einreichung der Planungsunterlagen durch den Auftraggeber im Rahmen des Baugenehmigungsantrages die Abnahme der Architektenleistung, jedenfalls dann, wenn der Auftraggeber die Schlussrechnung des Architekten vorbehaltlos begleicht.

Darauf, dass das Bauamt auf der Grundlage der dauerhaft genehmigungsfähigen Planungsunterlagen auch tatsächlich eine Baugenehmigung erteilt,

habe der Architekt keinen Einfluss. Ohne abweichende Vereinbarung falle dieses Risiko in die Sphäre des Auftraggebers, der gegebenenfalls seinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung öffentlich-rechtlich durchsetzen muss.

Die Mindest- und Höchstsätze der HOAI sind europarechtswidrig

Urteil EuGH vom 04.07.2019, Az. C-377/17

Das vorgenannte Urteil des EuGH hat zwischenzeitlich ein Großteil aller Architekten und Ingenieure zur Kenntnis genommen. Bisher nicht geklärt ist allerdings, wie sich dieses Urteil auf laufende gerichtliche Verfahren auswirkt, in denen Planer zusätzliches Honorar wegen Mindestsatzunterschreitung geltend machen bzw. auf Verfahren, die aus diesem Grund noch eingeleitet werden sollen.

Unter anderem das OLG Celle vertritt in seinem Urteil vom 17.07.2019 die Rechtsauffassung, dass Honorarvereinbarungen nicht deshalb unwirksam sind, weil sie die Mindestsätze der HOAI unterschreiten oder deren Höchstsätze überschreiten. Infolge der EuGH-Entscheidung vom 04.07.2019 sei es von Rechtswegen nicht mehr zulässig, getroffene Honorarvereinbarungen an den Mindest- und Höchstsätzen der HOAI zu messen. Nach Vereinbarung eines die (unionswidrigen) HOAI-Mindestsätze unterschreitenden Pauschalhonorars sei eine Nachforderung zur Schlussrechnung auf der Basis der Mindestsätze nicht zulässig. Demgegenüber urteilte z. B. das OLG Hamm mit Urteil vom 23.07.2019, dass die Entscheidung des EuGH nicht zur Unanwendbarkeit der Mindestsatzregeln gemäß § 7 HOAI führt, da das Urteil des EuGH im Vertragsverletzungsverfahren gegen die Bundesrepublik Deutschland nur den Mitgliedstaat bindet und nicht die einzelnen Unionsbürger. Die Feststellung der Europarechtswidrigkeit der Mindestsätze der HOAI im Vertragsverletzungsverfahren ändere nichts daran, dass zum Zeitpunkt des Verstoßes die HOAI zu beachten war.

Wegen dieser konträren Rechtsauffassungen bleibt nur auf ein klärendes Urteil des Bundesgerichtshofs zu hoffen.

MIETRECHT

Mitbenutzungsrecht des Mieters ergibt keinen Mitbesitz an der Mietsache

OLG Dresden, Beschluss vom 17.06.2019, Az. 5 U 880.19

Dem gewerblichen Mieter einer Halle steht im Rahmen des Mietvertrags ein Mitbenutzungsrecht an den Verkehrsflächen auf dem Grundstück zu. Gegen ein Bauvorhaben des Vermieters auf einer dieser Verkehrsflächen wehrt sich der Mieter. Er begründet seinen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung damit, dass ihm über den Mietvertrag auch der Mitbesitz an der Verkehrsfläche eingeräumt sei und dass die Errichtung des Bauvorhabens durch den Vermieter den vertragsgemäßen Gebrauch dieser Fläche beeinträchtigen würde.

Das OLG Dresden stellt klar, dass sich das Besitzrecht des Mieters gemäß Mietvertrag lediglich auf die angemietete Halle bezieht. Hinsichtlich der ebenfalls auf dem Grundstück gelegenen Verkehrsflächen steht dem Mieter lediglich ein Mitbenutzungsrecht zu, ohne dass dieses jedoch zu einem Mitbesitz führen würde. Der Besitz bleibt weiterhin allein beim Vermieter. Die Beibehaltung der Verkehrsflächen in der jetzigen Form kann der Mieter, dem an diesen Flächen lediglich ein Mitbenutzungsrecht zusteht, nicht fordern, so das OLG.

Untervermietung zwecks Verhinderung oder Erschwerung der Räumungsvollstreckung verpflichtet den Mieter zum Schadensersatz

OLG München, Urteil vom 02.05.2019, Az. 32 U 1436/18

Im vorliegenden Fall kündigt der Vermieter ein Gewerbemietverhältnis fristlos wegen rückständiger Mietzahlungen. Im darauf folgenden Räumungsklageverfahren erlangt der Vermieter einen entsprechenden Vollstreckungstitel gegen den Mieter. Daraufhin schließt die mietende GmbH einen Untermietvertrag mit einer anderen Gesellschaft ab. Die Räumungsvollstreckung scheitert, weil dem Gerichtsvollzieher kein Räumungstitel gegen den Untermieter vorliegt.

Wie das OLG klarstellt, ist der Mieter dem Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er den Erlass eines Räumungsurteils gegen sich vorhersehen kann und vertragswidrig untervermietet, um die Vollstreckung zu verhindern oder zu erschweren. Konkret sprach das OLG dem klagenden Vermieter Schadensersatz im deutlich 6-stelligen Euro-

Bereich zu. Wie das OLG weiter ausführt, kommt eine persönliche Haftung des Geschäftsführers der mietenden GmbH in einem solchen Fall in Betracht.

Mieterhöhungsverlangen unter Bezugnahme auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde

BGH, Urteil vom 21.08.2019, Az. VIII ZR 255/18

In einer aktuellen Entscheidung hat der Bundesgerichtshof dargelegt, unter welchen Voraussetzungen der Mietspiegel einer Nachbargemeinde herangezogen werden kann, falls in der eigenen Gemeinde kein Mietspiegel vorhanden ist. Wie der BGH ausführt, muss die Vergleichbarkeit unter Berücksichtigung aller wesentlichen Umstände des Einzelfalls anhand konkreter Merkmale festgestellt werden. Für die Vergleichbarkeit einer Nachbargemeinde kommt es dem BGH zufolge insbesondere

1. auf die jeweilige Einwohnerzahl,
 2. auf die Infrastruktur der jeweiligen Städte (Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen oder Krankenhäuser),
 3. auf das Wirtschaftsangebot sowie
 4. auf Kultureinrichtungen (Theater, Kinos)
- an. Sind die jeweiligen Gemeinden nicht vergleichbar, so ist ein Mieterhöhungsverlangen formell unwirksam.

Keine Eigenbedarfskündigung ohne Nachweis des ernsthaften Nutzungswillens

Landgericht München I, Urteil vom 16.01.2019, Az. 14 S 11239/18

Wie das Landgericht München I in dieser Entscheidung darlegt, hat der eine Eigenbedarfskündigung erklärende Vermieter im sich anschließenden Räumungsrechtsstreit nicht nur sein Nutzungsinteresse, sondern auch die Ernsthaftigkeit seines Nutzungswillens darzulegen und zu beweisen. Widersprüche im Vortrag des Vermieters sowie sein Verhalten vor oder nach der Eigenbedarfskündigung können gegen die Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens sprechen mit der Folge, dass die Räumungsklage abzuweisen ist, so das Landgericht. Im konkreten Fall sprach gegen die Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens, dass der Vermieter dem Mieter unmittelbar nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung einen neuen Mietvertrag mit höherer Miete zum Abschluss vorlegte.

Nach Mängelrüge muss auch betagter Mieter Zutritt zur Wohnung gewähren

Amtsgericht München, Urteil vom 13.12.2018, Az. 418 C 13466/18

Im konkreten Fall rügte die 92-jährige Mieterin dem Vermieter gegenüber die Mangelhaftigkeit der Fenster der Wohnung. Der Vermieter forderte daraufhin Zutritt zur Wohnung, insbesondere zur Maßaufnahme und zur Vorbereitung des durchzuführenden Fenstertausches. Die Mieterin hingegen machte eine Duldung der Betretung von der Stellung einer Ersatzwohnung und weiteren Leistungen des Vermieters abhängig. Die Duldungsklage des Vermieters ist erfolgreich. Wie das Amtsgericht ausführt, ist einem Mieter die Duldung des Zutritts zur Wohnung durch Handwerker des Vermieters für die Maßaufnahme und die Vorbereitung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen zumutbar. Eine besondere Form der Ankündigung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Der Mieter darf den Duldungsanspruch auch nicht davon abhängig machen, dass ihm eine Ersatzwohnung oder weitere Leistungen zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere dann, so das Amtsgericht, wenn es nur um Termine zur Maßaufnahme und Feststellung eventueller Vorarbeiten geht und die Erhaltungsmaßnahmen aus einer Mängelrüge des Mieters resultieren.