

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

September 2017

MANDANTENINFORMATION 2017*

* 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

Beitrag zum privaten Bau- und Architektenrecht:
Rechtsanwalt Erik Budiner

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
Internet: 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

Neue SOBON-Regelungen in München:

Mit dem Beschluss der Vollversammlung der Landeshauptstadt München am 27.07.2017 gelten neue Regularien der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN). Diese finden bei sämtlichen neuen Bebauungsplan- und Bebauungsplanänderungsverfahren Anwendung, die eine Wohnbebauung zum Inhalt haben.

Die wesentlichen Änderungen lassen sich wie folgt beschreiben:

- Zu dem 30%-igen Anteil des neu geschaffenen Wohnbaurechts für den geförderten Wohnungsbau kommt eine 10%-ige Förderquote für den „preisgedämpften Mietwohnungsbau“ hinzu, für den besondere Regelungen im Hinblick auf Bindungsdauer und Mietzinshöhe gelten.
- Der soziale Infrastrukturbeitrag ist von 66,47 € auf 100 € pro Quadratmeter Geschossfläche Wohnen angehoben worden.
- Die Grundstückswertansätze für den geförderten Wohnungsbau wurden ebenso angehoben wie die zulässigen Mieten in der EOF. Auch die Verkaufspreise für den Eigenwohnraum zur Selbstnutzung wurden erhöht, hier können nunmehr 4300€/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht werden.
- Weggefallen ist der Gewerbeflächenverlustausgleich bei der Umwandlung von Kern- und Gewerbegebieten in Wohnen. In diesem Zuge wurde aber auch das früher nicht leicht zu bestimmende fiktive Wohnbaurecht gestrichen. Mit anderen Worten findet keine wertmäßige Anrechnung des früheren Gewerbebaurechts mehr bei der Umwandlung in Wohnen statt, aber auch kein Gewerbeflächenverlustausgleichbetrag, der teilweise in die Millionen ging.

- Nach wie vor müssen mind. 1/3 des Planungsgewinns beim Eigentümer verbleiben.
- Wichtig für die Planung ist, dass der Stadtrat im Zuge der Neuregelung der SoBoN auch neue Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung vorgegeben hat, die sich wesentlich auf die baulichen Dichten auswirken werden: Innerhalb des Mittleren Rings genügen für die Grün- und Freiflächenversorgung zukünftig 15 m² pro neuem Einwohner, außerhalb des Mittleren Rings 20 m².

Die Vorgaben der Sozialgerechten Bodennutzung werden umgesetzt in einem Städtebaulichen Vertrag, der bei der Stadt Grundvereinbarung genannt wird. Hier werden alle SoBoN-Lasten und sonstigen erforderlichen Grundstücksthemen behandelt sowie besichert. Der Abschluss dieser Vereinbarung und die Leistung entsprechender Sicherheiten ist Grundvoraussetzung für die Schaffung des Wohnbaurechts.

**PRIVATES BAU- UND
ARCHITEKTENRECHT**

Neues Bauvertragsrecht:

Nach dem Deutschen Bundestag hat nun auch der Bundesrat am 31.03.2017 dem Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts und zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung zugestimmt. Das Gesetz, das am 01.01.2018 in Kraft tritt, wird gravierende Änderungen im Bereich des Bau-, Bauträger- sowie Architekten- und Ingenieurvertrags mit sich bringen.

Die neuen Regelungen sind im Wesentlichen als eigener Abschnitt im BGB - Werkvertragsrecht in den §§ 650a - 650 v BGB - verankert.

Zur Beschleunigung von Prozessen werden zukünftig bei den Landgerichten und Oberlandesgerichten spezielle Zivilkammern für

„Streitigkeiten aus Bau- und Architektenverträgen sowie aus Ingenieurverträgen, soweit sie in Zusammenhang mit Bauleistungen stehen“

gebildet.

Erstmals gibt es gesetzliche Definitionen für Bau-, Bauträger-, Architekten- und Ingenieurverträge, insbesondere aber für Verbraucherverträge im Bausektor.

Im Rahmen des Bauvertragsrechts sind als Schwerpunkte die Regelungen bei Vertragsänderungen, Anordnungen des Bestellers und daraus resultierenden Vergütungsfragen hervorzuheben sowie die Themen Abnahme, Schlussrechnung und Kündigung. Regelungen finden sich auch zur Haftung bezüglich der eingebauten Bauprodukte und zur Nacherfüllung.

Für den neu eingeführten Verbrauchervertrag hält das Gesetz eine breite Palette von Sonderregelungen bereit z. B. Textform, Baubeschreibung, Widerrufsrecht, Abschlagszahlungen, Erstellung und Herausgabe von Unterlagen. Diese dem Verbraucherschutz dienende Bestimmungen dürfen nicht durch anderweitige vertragliche Regelungen „umgangen“ werden.

Architekten- und Ingenieursverträge werden inhaltlich definiert; neu eingeführt wird der Begriff der „Planungsgrundlage“. Es wird sich insoweit um Leistungen bzw. Inhalte handeln, die vor der eigentlichen Planung zu erbringen sind. Ebenfalls neu sind Regelungen für ein Sonderkündigungsrecht des Auftraggebers nach Vorlage dieser Planungsgrundlage. Auch dem Architekten wird ein Sonderkündigungsrecht zugestanden.

Gesetzlich fixiert ist nun der Anspruch auf Teilabnahmen der Architektenleistung.

Der auch von Gerichten festgestellten und monierten ausufernden Anwendung der gesamtschuldnerischen Haftung wird nun eine – im Ergebnis aber wohl zahnlose – Regelung entgegengesetzt, die vorsieht, dass bei einem Mangel

der auf fehlerhafter Ausführung beruht zunächst der verursachende Unternehmer zur Mangelbeseitigung aufgefordert werden muss.

Für den inhaltlich nun ebenfalls definierten Bauträgervertrag gelten die neuen Regelungen zur Abnahme, Schlussrechnung, Inhalt der Baubeschreibung, Vertragserfüllungssicherheit sowie Herstellung und Übergabe von Unterlagen. Hinsichtlich der Abschlagszahlungen wird auf die MaBV verwiesen.

Wir stellen Ihnen diese Neuregelungen mit den möglichen Auswirkungen auf die Praxis im Rahmen eines Inhouse-Seminars am 11. und 12. Oktober 2017 vor.

Neben Herrn Rechtsanwalt Jan Korensky aus unserem Haus, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, wird Herr Prof. Dr. Gerd Motzke, Richter am OLG München a.D., als ausgewiesener Spezialist in dieser Materie referieren. Herr Rechtsanwalt Erik Budiner wird die anschließende Diskussion der Teilnehmer mit den Referenten moderieren.

AKTUELLE VERÖFFENTLICHUNGEN

Prof. Dr. Michael Hauth in BauR 9/2017:

Faktische Baugebiete gemäß § 34 Abs. 2 BauGB - auch in Form der (neuen) urbanen Baugebiete nach § 6 a und der Sondergebiete nach § 10 und § 11 BauNVO?

Der Aufsatz befasst sich mit der Frage, ob im Rahmen des § 34 Abs. 2 BauGB faktische Sondergebiete nach § 10 oder 11 BauNVO, wie auch nach § 6 a BauNVO – den neuen urbanen Baugebieten – denkbar sind.

Weitere Informationen hierzu finden Sie unter der Rubrik Aktuelles auf unserer Homepage www.php-recht.de.

Prof. Hans Lechner/Erik Budiner in „planungs-wirtschaft“:

„Architekten sollen für Kosten haften, die sie nicht selbst machen“

Von den Verfassern des sog. „Lechner – Gutachtens „ zur Neuformulierung der Leistungsbilder für die HOAI 2013 Architekt Dipl. Ing. Professor Hans Lechner und Architektin Dipl. Ing. Daniela Stifter wird die in Fachkreisen mittlerweile geschätzte Fachzeitschrift „planungswirtschaft“ herausgegeben. Die Zeitschrift wird nur online vertrieben.

In der jüngsten Ausgabe findet sich ein umfassender Artikel über die Kostenplanung und die Kostenverantwortung von Architekten. Verfasser dieses Artikels sind Prof. Hans Lechner und unser Kanzleimitglied RA Erik Budiner. Die Brisanz dieses Themas spiegelt sich in dem Titel wieder, den die Autoren gewählt haben: „Architekten sollen für Kosten haften, die sie nicht selbst machen“. Aufgezeigt werden die Möglichkeiten, die für eine Kostenplanung und Kostenverfolgung tatsächlich zur Verfügung stehen und welche Verantwortung der Architekt in diesen Bereichen übernehmen kann bzw. muss.

In einem weiteren Artikel zum Thema Architektenwettbewerbe findet sich ein Statement von RA Erik Budiner gegen überzogene Anforderungen bei Wettbewerben, die nicht in Materialschlachten ausarten sollen.

Fundstelle: „planungswirtschaft“ Ausgabe 4 August 2017 www.planungswirtschaft.eu

SEMINARE

Prof. Dr. Michael Hauth: Die Bayerische Bauordnung in der Praxis

Datum: 11.10.2017, 9:30 Uhr bis 17:00 Uhr Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur, Waisenhausstraße 4, München

Seminarinhalt:

Wer gedacht hat, nach mehreren Jahren BayBO seien alle Fragen geklärt, wird durch die Praxis eines Besseren belehrt. Wer weiß schon, dass im Freistellungsverfahren nicht weiter nach den eingereichten Plänen gebaut werden kann, wenn sich die Rechtslage, z. B. der zugrundeliegende Bebauungsplan, ändert? Wer kennt alle, allein in den zurückliegenden Jahren beschlossenen Änderungen zum barrierefreien Bauen?

Das Seminar befasst sich mit solchen und anderen inzwischen aufgetretenen Problemen, aber auch mit grundsätzlichen Fragen des Bauordnungsrechts. Fragen des Brandschutzes und der bautechnischen Nachweise werden ebenso behandelt wie Verantwortung und Haftungsrisiko des Architekten, z. B. im Zusammenhang mit dem Vorbescheid und seiner Reichweite.

Prof. Dr. Michael Hauth, Dr. Robert Biedermann: Neue Wege zur Schaffung von Baurecht

Datum: 25.10.2017, 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur München

Seminarinhalt:

Es werden verschiedene verfahrensrechtliche Möglichkeiten aufgezeigt, Baurechte zu schaffen bzw. zu optimieren. Aufgrund der Projektbezogenheit vieler Vorhaben findet immer häufiger das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans Anwendung. In Kombination mit Verfahrensbeschleunigungsmöglichkeiten, etwa des § 13 a BauGB können kurzfristig komplexe Vorhaben realisiert

werden. Wenn der Architekt in der Lage ist, im Interesse seines Bauherrn der Gemeinde schlüssige Modelle zur Schaffung von Baurecht und Klärung von Erschließungsproblemen vorzulegen, kann dies die positive Entscheidung innerhalb der Verwaltung erleichtern und beschleunigen.

Prof. Dr. Michael Hauth:

Abstandsflächenrecht und öffentliches Bau-nachbarrecht

Datum: 15.11.2017, 9:00 Uhr bis 13:00 Uhr
Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur, Waisenhausstraße 4, München

Seminarinhalt:

Zwei Problemkreise, die den Architekten bei fast jedem Bauvorhaben beschäftigen und die sich oftmals überschneiden, werden in diesem Seminar behandelt: Der erste Teil stellt die komplizierten Vorschriften des Abstandsflächenrechts umfassend dar. Wie sind diese Vorschriften mit dem Ziel einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks gewinnbringend anzuwenden? Wann wird das Abstandsflächenrecht durch das Planungsrecht verdrängt (Art. 6 Abs. 1 Satz 3 BayBO)? Wann findet das 16-m-Privileg Anwendung? Wann sind Balkone, Erker und Dachgauben abstandsflächenirrelevant? Der zweite Teil stellt das öffentliche Nachbarrecht aus der Sicht des Architekten und Bauherrn dar: Wann bedarf es einer Nachbarunterschrift? Welche Rechte kann ein Nachbar überhaupt geltend machen (Abstandsflächenrecht, Gebot der Rücksichtnahme etc.)?

**Dr. Robert Biedermann/
Leitender Baudirektor der
Stadt München Thomas Rehn:**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Innenbereich - Chancen und Grenzen

Datum: 22.11.2017, 18:00 Uhr bis 21:00 Uhr
Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur München

Seminarinhalt:

Selten wird im öffentlichen Baurecht so sehr gestritten wie um die Frage, welches Baurecht einem Bauherrn im Rahmen des § 34 BauGB, also im Innenbereich, zusteht. Im Vordergrund steht dabei der Begriff des "sich Einfügens". Bauherren und Behörden sehen diesen Anspruch teilweise höchst unterschiedlich.

An konkreten Fallbeispielen soll die unterschiedliche Sichtweise der Investorensseite sowie der Kommunen beleuchtet werden, um ein besseres Verständnis füreinander zu erreichen und Bauansprüche klarer fassen zu können.

Rechtsanwalt Erik Budiner:

Die prüffähige Honorarrechnung - Fehler bei der Honorarabrechnung vermeiden

Datum: 06.12.2017, 18:00 – 20:30 Uhr
Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur, Waisenhausstraße 4, München

Seminarinhalt:

Um zu vermeiden, dass nach erfolgreicher und vertragsgemäßer Planungsleistung eine dem Grunde nach berechnete Honorarforderung wegen formeller Fehler nicht durchgesetzt werden kann oder zu langwierigen Streitigkeiten führt, sollten beginnend beim Vertragsabschluss die entscheidenden Voraussetzungen und Parameter für eine formell unangreifbare Honorarrechnung umfassend bekannt sein. Der Architekt sollte auch jederzeit in der Lage sein, den Bauherrn umfassend über die Grundlagen der Honorarberechnung aufzuklären.