

Quarterly.
Q1/2018.

ENGELMANN **LEGAL**

Rechtsanwaltskanzlei

Quarterly.

01/2018.



Inhalt des „Quarterly“ sind die Blogbeiträge des jeweils vorangegangenen Quartals [<https://engelmann-legal.de/blog>]. In chronologischer Reihenfolge. Teilweise sind die Beiträge in diesem Quarterly ausführlicher. Zum Teil sind weitere Hinweise enthalten. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall ersetzen sie natürlich nicht. Sollten Sie hierzu Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Auch wenn Sie regelmäßig über rechtliche Themen oder neuere Entwicklungen informiert werden möchten, lassen Sie mich dies wissen. Eine kurze [E-Mail \[kanzlei@engelmann-legal.de\]](mailto:kanzlei@engelmann-legal.de) mit dem [Stichwort „Newsletter“](#) reicht aus - auch wenn Sie nicht mehr informiert werden wollen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und freue mich über Kritik und/oder Anregungen und Themenvorschläge, auch für die Rubrik [„Newsletter“](#).

Freundliche Grüße

Peter Engelmann

Keine Abnahme bei Bezug von Fertighaus. Oberlandesgericht Koblenz.



Mit Urteil von 02.März 2017 [Az.: 2 U 296/16] hat das [Oberlandesgericht Koblenz \[OLG\]](#) auf die Klage eines gemeinnützigen Vereins zum Schutze privater Bauherren unter anderem folgende Allgemeine Geschäftsbedingungen in einem Fertighausvertrag für unwirksam erklärt:

- „Falls eine förmliche Abnahme aus Gründen, die der Bauherr zu vertreten hat, unterbleibt, gelten die Leistungen des Unternehmens als abgenommen mit Ablauf von 12 Tagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistungen.“
- „Hat der Bauherr das Haus oder einzelne Räume in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von sechs Tagen nach Beginn der Nutzung als erfolgt, sofern nicht anderes schriftlich vereinbart ist.“

Zur Bedeutung der [Abnahme](#) etc. siehe auch [Glossar](#).

Erlass einer Straßenbaubeitragssatzung durch Kommunalaufsicht zulässig. Hessische Verwaltungsgerichtshof.



Der **Hessische Verwaltungsgerichtshof [VGH Kassel]** hat am **12. Januar 2018** entschieden, dass eine kommunalrechtliche Anweisung der Aufsichtsbehörde gegenüber einer Stadt sowie – nach Weigerung der Stadt diese Anweisung zu befolgen – der Erlass einer Straßenbaubeitragssatzung durch die Kommunalaufsicht rechtlich zulässig ist.

Jedenfalls bei defizitärer Haushaltslage sei eine Gemeinde verpflichtet, die ihr möglichen Einnahmemöglichkeiten auszuschöpfen und Straßenbaubeiträge zu erheben. Komme die Gemeinde dieser Verpflichtung nicht nach, so sei die Kommunalaufsichtsbehörde berechtigt die Gemeinde anzuweisen eine entsprechende Straßenbaubeitragssatzung als Grundlage für die Erhebung von Straßenbaubeiträgen zu erlassen. Erlasse die Kommune gleichwohl keine Straßenbaubeitragssatzung, sei auch der Erlass einer solchen durch die Kommunalaufsicht rechtlich nicht zu beanstanden und die Gemeinde nicht in ihrem Recht auf kommunale Selbstverwaltung verletzt.

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Angelegenheit, hat der VGH Kassel die Revision bei dem Bundesverwaltungsgericht [BVerwG] in Leipzig zugelassen. <http://www.hessenschau.de/politik/schlitz-verliert-anlieger-muessen-fuer-strassensanierung-zahlen,schlitz-vgh-100.html>

Übergang eines [Unter-]Mietvertrages über eine Werkswohnung auf den Eigentümer. Gewerbliche Zwischenmiete, § 565 BGB.

1/2

Der [Bundesgerichtshof \[BGH\]](#) hat am 17.01.2018 entschieden, dass ein [\[Unter-\] Mietvertrag](#) zwischen einem Arbeitgeber [= Hauptmieter] und einem Arbeitnehmer [= Untermieter] über eine Werkswohnung nach Kündigung des [gewerblichen] Hauptmietvertrages auch dann gemäß § 565 BGB auf den Vermieter übergeht, wenn der Arbeitgeber mit der Weitervermietung an seinen Arbeitnehmer keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt [[BGH, Urteil vom 17.01.2018, VIII 241/16](#)].

§ 565 BGB regelt für den Fall, dass der [Haupt-]Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum „gewerblich“ einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten soll, der Vermieter bei Beendigung des [Haupt-]Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem [Unter-]Mietverhältnis zwischen Mieter und dem Dritten eintritt. Die Regelung dient der Sicherstellung des sozialen Kündigungsschutzes des Wohnungsmieters in Fällen der gewerblichen Weitervermietung.

Übergang eines [Unter-]Mietvertrages über eine Werkswohnung auf den Eigentümer. Gewerbliche Zwischenmiete, § 565 BGB. 2/2



Die gemäß § 565 BGB erforderliche „gewerbliche“ Zwischenvermietung kann nach dem BGH auch dann gegeben sein, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung der Wohnung selbst keinen Gewinn zu erzielen beabsichtigt, sondern die Wohnung seinen Arbeitnehmern als Werkswohnung zur Verfügung stellt und insofern zumindest auch eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt, nämlich die Attraktivität des Unternehmens für [neue] Mitarbeiter zu steigern und diese dauerhaft an das Unternehmen zu binden. In dem entschiedenen Fall waren die Konditionen des Haupt- und Untermietvertrages identisch.

Während die Vorinstanzen dasselbe Ergebnis mit einer analogen Anwendung des § 565 BGB begründeten, bejaht der BGH in diesem Fall dessen direkte Anwendbarkeit. Dieses Verständnis einer „gewerblichen“ Weitervermietung steht, so der BGH, auch im Einklang mit der verfassungsrechtlichen Gewährleistung des Eigentums [Art. 14 GG].

Einschränkung der Vermietung privater Wohnungen als Ferienwohnung.

Ferienwohnungssatzung der Stadt Frankfurt.



Nachdem der Hessische Landtag den Kommunen im Sommer 2017 ermöglicht hat, Satzungen zur Regelung von Ferienwohnungen aufzustellen, hat die Stadt Frankfurt angekündigt von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Ziel der „Ferienwohnungssatzung“ ist die Verhinderung der dauerhaften Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen. Angesichts der bestehenden Wohnungsknappheit dürfen Wohnungen daher zukünftig maximal 6 Wochen im Jahr an Feriengäste oder als Messeunterkunft entgeltlich vermietet werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Genehmigung der Stadt. Bei einem Verstoß drohen empfindliche Bußgelder.

Die erforderliche Zustimmung der Stadtverordnetenversammlung ist zwischenzeitlich erteilt worden.



Neues Bauvertragsrecht. VOB/B bleibt unverändert.

Der Deutsche Vergabe- und Vertragsausschuss für Bauleistungen [DVA] hat durch den „Hauptausschuss Allgemeines“ [HAA] untersuchen lassen, ob die VOB/B im Hinblick auf die seit 01.01.2018 geltenden Neuregelungen zum Bauvertragsrecht, der Anpassung bedarf. Dieser hat nun mehrheitlich entschieden, „die VOB/B zunächst unverändert zu lassen“. Zwar werde die aktuelle Diskussion zum neuen Bauvertragsrecht und die Weiterentwicklung der Rechtsprechung beobachtet, Neuregelungen seien jedoch zum jetzigen Zeitpunkt verfrüht.

Durch die Neuregelungen des Bauvertragsrechts und den damit einhergehenden Änderungen des gesetzlichen Leitbildes des Bauvertrages, stellen sich nunmehr im Rahmen der Vertragsgestaltung und -abwicklung neue Fragen zur Wirksamkeit einzelner Vorschriften der VOB/B, wenn diese nicht als Ganzes vereinbart ist. Diese werden künftig auch die Gerichte beschäftigen.

Den vollständigen Beschluss des HAA finden Sie hier:

http://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Download_PDF/Bauwesen/beschluss_vobb_bf.pdf

Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers für von Handwerker verursachten Brand.

Bundesgerichtshof.

1/2

Der [Bundesgerichtshof \[BGH\]](#) hat am [09.02.2018](#) entschieden, dass ein Grundstückseigentümer, der einen Handwerker mit Reparaturarbeiten an seinem Haus [hier: Dach] beauftragt, gegenüber seinem Nachbarn grundsätzlich zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn dessen Haus infolge der Arbeiten des Handwerkers in Brand gerät und das Nachbargrundstück dabei beschädigt wird. Dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht wurde, ändere daran nichts.

Die Haftung des Eigentümers ergebe sich aus einem verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 S. 2 BGB. Voraussetzung sei zunächst, dass von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück [hier des Nachbarn] ausgehen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen [Nachbar-] Grundstücks nicht dulden muss, er diese aus besonderen Gründen jedoch nicht unterbinden kann und hierdurch Nachteile erleide, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigungen übersteigen. Ferner müsse der Eigentümer des Grundstücks, von dem die Beeinträchtigung ausgehe „Störer“ im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB sein. D.h., die Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks müsse wenigstens mittelbar auf den Willen des Eigentümers oder Besitzers zurückgehen.

Verantwortlichkeit des Grundstückseigentümers für von Handwerker verursachten Brand.

Bundesgerichtshof. 2/2



In dem entschiedenen Fall sah der BGH diese Voraussetzungen grundsätzlich als gegeben an. Einer Haftung stehe insbesondere nicht entgegen, dass der Brand durch die Handlung eines Dritten [hier des inzwischen insolventen Dachdeckers] verursacht worden sei. Mittelbarer Handlungsstörer sei auch derjenige, der die Beeinträchtigung des Nachbarn durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursacht. Dies sei der Fall, da der Grundstückseigentümer die Vornahme von Dacharbeiten veranlasst habe und aus den beauftragten Arbeiten Nutzen ziehen wollte. Dass der Handwerker sorgfältig ausgesucht und ihm die konkrete Ausführungsart nicht vorgeschrieben wurde, ändere nichts daran, dass mit der Beauftragung von Dacharbeiten eine Gefahrenquelle geschaffen wurde und damit der bei der Auftragsausführung verursachte Brand auf Umständen beruhe, die dem Einflussbereich des Auftraggebers zuzurechnen seien. [Quelle: [BGH, Az.: V ZR 311/16, Urteil vom 09.02.2018](#)].

Sachmangel eines Grundstücks bei Bestehen eines Altlastenverdachts.

Bundesgerichtshof.

1/2

Wenn aufgrund der früheren Nutzung eines Grundstücks eine Altlastengefahr besteht, stellt dieser Verdacht bereits einen Sachmangel des Grundstücks [=Kaufgegenstand] im Sinne von § 434 Abs. 1 Nr. 2 BGB dar, ohne dass weitere Umstände hinzutreten müssen. Insbesondere bedarf es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs [BGH] für die Annahme eines Sachmangels keiner zusätzlichen Tatsachen, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten [[BGH, Urteil vom 21.07.2017, Az.: V ZR 250/15](#)].

Verschweigt der Verkäufer eines Grundstücks eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründet, so handelt er objektiv arglistig im Sinne von § 444 BGB. Ist dem Verkäufer die frühere Nutzung des Grundstücks zudem bekannt und hält er es zumindest für möglich, dass diese einen Altlastenverdacht begründet, handelt er regelmäßig auch subjektiv arglistig. Ein etwaiger in dem Grundstückskaufvertrag vereinbarter Gewährleistungsausschluss greift in diesem Falle nicht, so dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer haftet.

Sachmangel eines Grundstücks bei Bestehen eines Altlastenverdachts.

Bundesgerichtshof.

2/2

Dem Käufer soll durch die Offenbarung der früheren Nutzung gerade die Möglichkeit zur Untersuchung des Kaufgegenstandes und zur Abschätzung etwaiger Mehrkosten gegeben werden. Dieser Zielrichtung der Aufklärungspflicht liefe es zuwider, wenn den Verkäufer eine Offenbarungspflicht erst dann träfe, wenn er konkrete, über das Wissen um die frühere Nutzung hinausgehende Anhaltspunkte dafür hat, dass das Grundstück tatsächlich kontaminiert ist, so der BGH.

Im Hinblick auf die möglichen Folgen sollte der Verkäufer eines Grundstücks ihm bekannte Mängel dem Käufer vor Vertragsschluss [nachweisbar] offenlegen und eine entsprechende Regelung in dem Grundstückskaufvertrag vorsehen. Entsprechendes gilt für das Bestehen eines [bloßen] Altlastenverdachts. Geschieht dies nicht, gefährdet er nicht nur den Bestand der Kaufvertrags, sondern setzt sich u.U. erheblichen Schadensersatzforderungen aus.

Für etwaige Fragen im Vorfeld des Abschlusses eines Grundstückskaufvertrages, oder im Rahmen der Geltendmachung oder Abwehr möglicher Ansprüche des Käufers, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Urbane Gebiete.

§ 6a Baunutzungsverordnung.



Durch das „Gesetz zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 04.05.2017 wurde das Urbane Gebiet [MU] als weiterer Gebietstyp in die Baunutzungsverordnung [BauNVO] eingefügt.

Das Urbane Gebiet soll den Städten und Gemeinden „an der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht“ eine flexible Möglichkeit für die städtebauliche Gestaltung und Planung an die Hand geben und das Bauen in verdichteten städtischen Gebieten erleichtern. § 6a BauNVO ermöglicht die planerische Festsetzung und das Nebeneinander von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäften, Verwaltung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen über die bis dahin bestehenden Möglichkeiten hinaus. Auf die innerstädtische Wohnnutzung ist Rücksicht zu nehmen.

Mit Einführung des Urbanen Gebietes wurden ferner die Regelungen der TA-Lärm und der Sportanlagen-Lärmschutzverordnung [18. BImSchV] geändert.

Weitere Informationen finden Sie unter <https://engelmann-legal.de/newsletter>.

Räum- und Streupflicht des Vermieters. Bundesgerichtshof.



Der Bundesgerichtshof [BGH] hat am 21.02.2018 entschieden, dass ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht [als Anlieger] die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, regelmäßig nicht verpflichtet ist, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehweges zu räumen und zu streuen.

Grundsätzlich sei zwar der Vermieter aus dem Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren. Dazu gehöre es grundsätzlich auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen und zu streuen. Diese Pflicht ergebe sich zudem im Rahmen der dem Eigentümer obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht.

Die dem Vermieter gegenüber seinen Mietern bestehende vertragliche Verkehrssicherungspflicht beschränke sich jedoch regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks. Entsprechendes gelte für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sofern die Räum- und Streupflicht für den öffentlichen Gehweg von der Gemeinde nicht auf den Eigentümer [Anlieger] übertragen wurde. [Quelle: [Bundesgerichtshof, Urteil vom 21.02.2018, VIII ZR 255/16](#)]

Schadensersatz des Vermieters gegen Mieter wegen Beschädigung der Mietsache.

Bundesgerichtshof.



Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangte der Vermieter von seinem ehemaligen Mieter den Ersatz von Schäden an der Mietsache sowie Ersatz seines Mietausfalls für die Dauer der zur Beseitigung der Schäden erforderlichen Arbeiten. Diese hatte der Vermieter nach Auszug des Mieters und Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens durchführen lassen, ohne dem Mieter vorher eine Frist zur Beseitigung der Schäden zu setzen. Der Mieter vertrat die Auffassung nicht zum Schadensersatz verpflichtet zu sein, eben weil ihm der Vermieter keine Frist hierfür gesetzt habe.

Eine solche Fristsetzung ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofes [[BGH. Urteil vom 28.02.2018, Az.: VIII ZR 157/17](#)] jedoch nicht erforderlich. Vielmehr könne der Vermieter auch ohne eine solche Fristsetzung Schadensersatz vom Mieter verlangen.

Bauvoranfrage.

Warum eine Bauvoranfrage sinnvoll sein kann.



Der Bauherr kann mit einer Voranfrage zu allen Fragen, die im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen sind, eine Entscheidung durch die Baugenehmigungsbehörde herbeiführen. Diese entscheidet durch einen Bauvorbescheid. Praxisrelevant sind vor allem Bauvoranfragen zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens.

Als feststellender Verwaltungsakt entfaltet der Bauvorbescheid – als vorweggenommener Teil der Baugenehmigung – Bindungswirkung für ein späteres Baugenehmigungsverfahren. Diese Bindungswirkung gilt für die Geltungsdauer des Vorbescheides [je nach Bundesland i.d.R. 2-4 Jahre]. Sie vermittelt Rechtssicherheit z.B. auch für den Fall von Änderungen des maßgeblichen Bebauungsplans. Der konkreten Formulierung einer solchen Bauvoranfrage kommt dabei entscheidende Bedeutung zu. Selbst wenn der Vorbescheid negativ beschieden wird, kann dies den Bauherrn oder Investor vor erheblichen Ausgaben, z.B. für die weitere Planung und das [vollständige] Baugenehmigungsverfahren oder für den Ankauf eines Grundstücks, bewahren. Die – i.d.R. mündliche – Auskunft der Behörde vermittelt keine solche Rechtssicherheit. Auch im Vorfeld des Verkaufs bzw. der Vermarktung kann die rechtsverbindliche [Vorab-]Klärung bestimmter Fragen, i.d.R. zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit bestimmter Nutzungen, förderlich sein.

Beurkundungspflicht von Änderungen eines Grundstückskaufvertrages nach Auflassung?

OLG Stuttgart. 1/2



Abweichend von der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs [BGH] hat das Oberlandesgericht Stuttgart [OLG] am 26.09.2017 [Az.: 10 U 140/16] entschieden, dass Änderungen eines Grundstückskaufvertrages auch dann der notariellen Beurkundung gemäß § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB bedürfen, wenn diese nach erklärter Auflassung, aber vor Eigentumsumschreibung vereinbart werden.

Jedenfalls gelte dies dann, wenn in dem ursprünglichen Grundstückskaufvertrag zwar die Auflassung erklärt wurde, der Notar jedoch – wie üblich – angewiesen werde, eine die Auflassungserklärung enthaltende beglaubigte Ausfertigung der Urkunde erst zu erteilen, wenn ihm die Zahlung des Kaufpreises nachgewiesen worden ist.

Diese Entscheidung des OLG steht im Widerspruch zur ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes. Danach bedürfen Änderungsvereinbarungen zu dem ursprünglichen Kaufvertrag, die nach Auflassung, aber noch vor Eigentumsumschreibung im Grundbuch abgeschlossen werden, grundsätzlich keiner notariellen Beurkundung. Die Verpflichtung zur Eigentumsübertragung sei mit der im Kaufvertrag erklärten Auflassung in vollem Umfang erfüllt.

Beurkundungspflicht von Änderungen eines Grundstückskaufvertrages nach Auflassung?

OLG Stuttgart. 2/2



Dieser Argumentation folgt das OLG Stuttgart ausdrücklich nicht. Der Wortlaut des § 311b Abs. 1 BGB enthalte keine Hinweise darauf, dass Änderungen eines Vertrages, der eine Pflicht zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks enthält, dann von dem gesetzlichen Formerfordernis der notariellen Beurkundung ausgenommen sind, wenn sie vor der Eintragung in das Grundbuch, aber nach erklärter Auflassung erfolge. Im Gegenteil erfordere auch der Sinn und Zweck der Beurkundungspflicht in diesen Fällen eine notarielle Beurkundung der vereinbarten Änderungen.

Die vom OLG zugelassene Revision wurde eingelegt; das Urteil des OLG Stuttgart ist mithin nicht rechtskräftig. Ob der BGH seine bisherige Rechtsprechung aufgibt, oder ggf. modifiziert, bleibt abzuwarten. Nach der Entscheidung des OLG sollten wesentliche inhaltliche Änderungen des Grundstückskaufvertrags bis dahin im Zweifel notariell beurkundet werden.

Haben Sie Fragen?



Haben Sie Fragen?
Tel. 06032 / 9497560
kanzlei@engelmann-legal.de