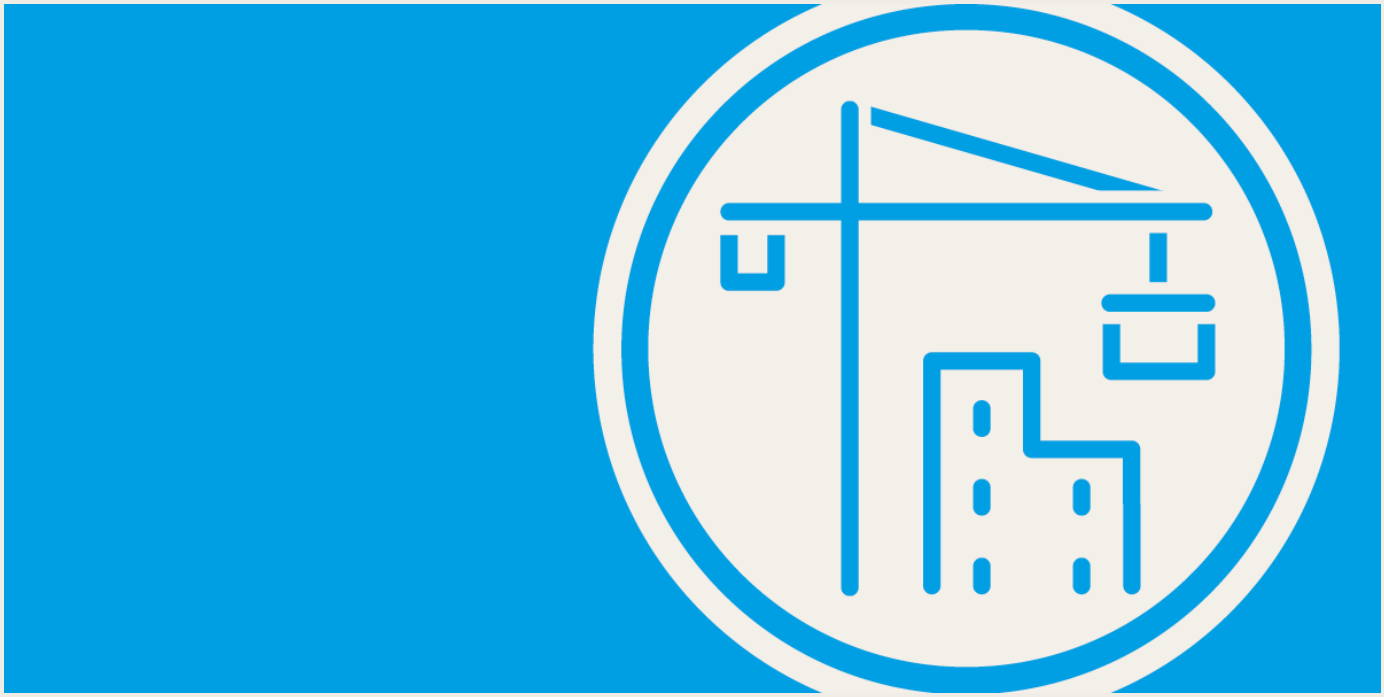
LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Neues zum Baurecht 02/2025



Liebe Leserinnen und Leser,

auch im Frühjahr 2025 zeigt sich: Das Baurecht bleibt in Bewegung – und mit ihm viele angrenzende Rechtsbereiche, die für unsere tägliche Praxis zunehmend an Bedeutung gewinnen.

In dieser Ausgabe unseres Newsletters werfen wir zunächst einen Blick auf eine spannende Neuerung in der deutschen Gerichtsbarkeit: Die Einführung sogenannter **Commercial Courts** an einigen Oberlandesgerichten eröffnet Unternehmen neue Wege der Prozessführung – mit speziellem Fokus auf wirtschaftsrechtliche Streitigkeiten und Streitwerte ab 500.000 Euro. Was sich hinter diesem Modell verbirgt und welche Chancen es bietet, lesen Sie im ersten Beitrag.

Von der großen Reform zur kleinen **Hecke**: Der Bundesgerichtshof hat sich kürzlich mit der Frage beschäftigt, wie hoch ein Bambus wachsen darf – und ob er überhaupt als Hecke zählt. Eine Entscheidung, die zeigt, wie konkret und lebensnah baurechtliche Fragestellungen mitunter sein können.

Ebenfalls praxisrelevant für die Projektentwicklung ist ein Urteil des Niedersächsischen Oberverwaltungsgerichts: Dieses hat **Krankenhäuser** nicht pauschal den strengsten Anforderungen der TA Lärm unterstellt – eine Entscheidung, die für den Krankenhausbau Signalwirkung entfalten könnte.

Zwei aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs stärken zudem die Rechte von Prozessparteien: Einerseits betont der BGH die **Bedeutung des rechtlichen Gehörs** – auch bei widersprüchlichem Parteivortrag darf eine Beweisaufnahme nicht pauschal verweigert werden. Andererseits stellt er klar, dass Gerichte bei der **Darlegung von Mietausfallschäden** keine überspannten Anforderungen stellen dürfen.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Abgerundet wird unser Newsletter mit einem Urteil aus Schleswig-Holstein, das sich mit der **Verjährungshemmung im Rahmen selbständiger Beweisverfahren** befasst.

Wir hoffen, dass diese Besprechungen Ihnen wertvolle Einblicke und Anregungen für Ihre Arbeit geben. Gerne stehen wir Ihnen bei Fragen oder zur Vertiefung der Themen zur Verfügung.

Ihre

Amneh Abu Saris

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Prof. Dr. Ralf Leinemann, Berlin
Neue Möglichkeiten im Prozess durch Commercial Courts

Niklas Koschwitz, Hamburg
Was ist eine „Hecke“ und wie hoch darf sie sein?

Hauke Meyhöfer, Hamburg
Sind Krankenhäuser nun Krankenhäuser oder Gewerbebetriebe im Sinne der TA-Lärm?

Sebastian Jakobi, LL.M., Berlin
BGH stärkt Anspruch auf rechtliches Gehör: Beweisangeboten ist auch bei widersprüchlichem Parteivortrag nachzugehen

Aline Eßers, Hamburg
Mietausfallschäden zukünftig leichter durchsetzbar? – Anforderungen an die Darlegung von Verzugsschäden dürfen laut BGH nicht überspannt werden

Maximilian Lechleitner, Hamburg
Augen auf im Rahmen selbständiger Beweisverfahren: Ablauf der Verjährungshemmung bereits mit sachlicher Erledigung der Beweissicherung

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Prof. Dr. Ralf Leinemann, Berlin

Neue Möglichkeiten im Prozess durch Commercial Courts

Ralf Leinemann & Oleksiy Melnikov

Seit April 2025 haben einige Bundesländer eine neue Möglichkeit geschaffen, die Unternehmen eine verbesserte Möglichkeit zur Prozessführung vor Gericht gibt. An den OLG's wurden sog „Commercial Courts" eingerichtet, die bei Prozessen ab 500.000 € Streitwert als erste Instanz tätig werden können. Sie sind mit besonders spezialisierten Richtern besetzt.

Im April 2025 wurden Senate als Commercial Courts in Berlin am Kammergericht, sowie an den OLG's Düsseldorf Bremen und Stuttgart eingerichtet. Das OLG Frankfurt will zum 1. Juli folgen, ebenso Hamburg. Sind Unternehmen die Parteien eines Rechtsstreits, können sie einen der bestehenden Commercial Courts für ihren Prozess wählen. Die Landesregierungen legen durch Rechtsverordnung fest, welche Sachgebiete (§ 119b Abs. 1 S. 2 GVG) vor den Commercial Court kommen können. Meist sind das jedenfalls auch Bausachen (außer in Bremen).

Diese neuen Commercial Courts sind ein zusätzliches Angebot der staatlichen Gerichtsbarkeit für größere Prozesse. Man will eine stärker professionalisierte Verfahrensführung in Anlehnung an das Verfahren bei Schiedsgerichten erreichen. So ist etwa die Durchführung eines frühen „Organisationstermins" zwischen Gericht und Parteien vorgesehen, § 612 ZPO n. F. In Schiedsverfahren heißt das „***case management conference***" und dient der wichtigen Vorstrukturierung des Verfahrens gemeinsam mit den Parteien. Wie im internationalen Schiedsverfahren kann vor dem Commercial Court auf Antrag auch ein Wortprotokoll aufgenommen werden (wie ein transcript im Schiedsverfahren).

Baurechtlicher Schwerpunkt in Düsseldorf und Berlin

Für Bauprozesse ist es besonders erfreulich, dass besonders qualifizierte Baurechtler den Vorsitz der

Commercial Courts übernehmen: am Berliner Kammergericht ist das Björn Retzlaff und beim OLG Düsseldorf Tobias Rodemann. Damit sind diese beiden Gerichte besonders interessant für künftige große Bauprozesse. Das schafft interessante neue Möglichkeiten, denn die meisten Landgerichte sind mit umfangreichen Baustreitigkeiten eher überfordert. Für alle, die künftig baurechtlich prozessieren müssen, gibt es nun eine interessante Alternative zur hergebrachten Klage beim Landgericht.

In Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg und Berlin (ab Juli in Hessen) sind an den Landgerichten zusätzlich noch „Commercial Chambers" eingerichtet, also entsprechend spezialisierte Kammern, vor denen auch auf Englisch verhandelt werden kann und die für Streitwerte unter 500.000 € zuständig sind.

Zuständigkeit muss vereinbart werden

Man kommt nicht automatisch zum Commercial Court. Erste Voraussetzung ist ein Streitwert ab 500.000 €. Die streitenden Parteien müssen dann im Einzelfall (bei künftigen Verträgen auch vorab durch eine entsprechende Vertragsklausel) vereinbaren, dass ihre Sache vom Commercial Court entschieden werden soll. Einigt man sich nicht, muss eine Klage auch weiterhin beim Landgericht eingereicht werden und kommt dann als Bausache zur Baukammer, die seit 2018 an allen LG's eingerichtet sind. Wurde in Verfahren, in denen die Parteien die Zuständigkeit des Commercial Courts vereinbaren können, die Klage beim Landgericht anhängig gemacht, kann sie nach § 611 Abs. 1 ZPO zum Commercial Court verwiesen werden, wenn der Streitwert über 500.000 € geht und beide Parteien das wollen. Das gilt auch bei späterer Streitwerterhöhung.

Auch die rügelose Einlassung ist möglich, sofern grundsätzlich die Zuständigkeit des Commercial Court vereinbart werden könnte. Allerdings kann man dann auch gleich eine ausdrückliche Vereinbarung treffen.

Verfahrenssprache

Vor dem Commercial Court kann das Verfahren sogar in englischer Sprache geführt werden, wenn die Parteien das vereinbaren (§ 184a GVG). Ein später hinzukommender Streitverkündeter kann dann verlangen, dass ggf. für ihn gedolmetscht und übersetzt wird.

Allerdings gibt es zum Zwecke der Wahrung der Verjährungsfristen eine kritische Regelung in § 607 Abs. 1 S. 1 ZPO. In einem englischsprachigen Verfahren gilt ein in englischer Sprache verfasster Schriftsatz als nicht zugestellt, wenn der Dritte die englische Sprache nicht versteht und der Zustellung deshalb binnen zwei Wochen gegenüber dem Gericht widerspricht. Das kann (nur) geheilt werden, wenn die streitverkündende Partei binnen zwei Wochen nach einer „***unverzüglichen***" Inkenntnissetzung und Aufforderung durch das Gericht (§ 607 Abs. 2 ZPO) eine deutsche Übersetzung zusammen mit dem englischsprachigen Schriftsatz zustellen lässt (§ 607 Abs. 3 S. 1, 3 ZPO).

Besonders heikel ist § 607 Abs. 1 ZPO, wenn es sich bei dem „Dritten" (Streitverkündeten) um eine ARGE handelt. Auf wessen Kenntnis ist dann abzustellen – muss der Geschäftsführer des Federführers Englisch können oder irgendein Mitarbeiter? Nach dem Wortlaut des § 607 Abs. 1 ZPO n.F. sind die kumulativ erforderlichen Voraussetzungen für die Wirksamkeit des Widerspruchs gegen die Zustellung, dass der Dritte die englische Sprache nicht versteht und „deshalb" der Zustellung widerspricht. Die bloße Behauptung, man könne kein Englisch, reicht wohl nicht allein. Die Begründung des Gesetzentwurfs bleibt hier ohne Aussage (BT-Ds. 20/8649, S. 34). Im Ergebnis wird ein Streitverkünder nicht umhinkommen, zumindest die Streitverkündungsschriftsätze in Anlehnung an die Vorgehensweise des § 607 Abs. 3 S. 1 ZPO auf Deutsch und Englisch einzureichen und vorsorglich deren Zustellung beantragen. Man kann aber davon ausgehen, dass für Zwecke des Bauprozesses

eher auf Deutsch prozessiert werden wird.

Verfahren und Revision

Gegen alle Urteile des Commercial Courts ist stets automatisch die Revision zum BGH zugelassen, § 614 ZPO n. F. Nähere Regelungen enthalten die neu eingefügten §§ 610 bis 614 ZPO.

Der Staat ist nicht Partei vor dem Commercial Court

Leider sind die Commercial Courts nur für Rechtsstreitigkeiten zwischen Unternehmern (§ 14 BGB) zuständig, so dass Klagen gegen die öffentliche Hand dort nicht verhandelt werden können.

Große Baustreitigkeiten involvieren aber sehr oft staatliche Stellen als Auftraggeber. Daher ist diese Beschränkung aus Praxissicht dringend korrekturbedürftig. Zudem profitiert der Staat als typischer Beklagter von der langen Verfahrensdauer neben der kaum begreiflichen Begünstigung, von allen Prozesskosten befreit zu sein (§ 2 Abs. 1 GKG). Ob sich der Bundesgesetzgeber dieses Problems bewusst war und die angestrebte Beschleunigung gerade bei den Großverfahren mit Beteiligung der öffentlichen Hand nicht gewollt hat, ist der Gesetzesbegründung (BT-Ds. 20/8649) leider nicht eindeutig zu entnehmen. Die Gesetzesbegründung stellt als einen der Zwecke der Reform dar, die ***„Landgerichte von unternehmerischen Großverfahren“*** entlasten zu wollen (BT-Ds. 20/8649 S. 17). In der Infrastruktur ist jedoch die öffentliche Hand der Standard-Beklagte in Großprozessen. Auch in Hinblick auf die „...erhebliche Entlastung der Wirtschaft von Gerichts- und Rechtsanwaltsgebühren durch die Möglichkeit des Überspringens der ersten Instanz der Landgerichte...“ (BT-Ds. 20/8649 S. 22), besteht keine Veranlassung, gerade die Verfahren gegen den Staat als Auftraggeber von der Möglichkeit des Instanzensprungs auszuschließen. Hier besteht Reformbedarf, auch der Staat soll vor die Commercial Courts gehen können.

Immerhin können aber als GmbH oder AG verfasste öffentliche Unternehmen auch die Zuständigkeit des Commercial Court vereinbaren, wie zum Beispiel die Deutsche Bahn AG oder Stadtwerke-GmbHs, Flughäfen und Verkehrsbetriebs-GmbH‘s. Da der Commercial Court ein ordentliches, staatliches Gericht gem. GVG darstellt, sollte einer entsprechenden Vereinbarung auch in diesen Fällen nichts im Wege stehen.

Ausblick

Mit den neu geschaffenen Commercial Courts besteht jetzt eine interessante Möglichkeit zur Prozessführung vor allem in größeren Baustreitigkeiten. Wer solche Verfahren einleiten muss und kein Schiedsgericht vereinbaren kann oder will, sollte einen Prozess vor dem Commercial Court künftig in Erwägung ziehen. Jedenfalls die Zuständigkeit des Kammergerichts und des OLG Düsseldorf kann auch dann vereinbart werden, wenn die Verfahren nicht aus deren Gerichtsbezirk stammen.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Niklas Koschwitz, Hamburg

Was ist eine „Hecke“ und wie hoch darf sie sein?

Mit der Frage, was eigentlich eine Hecke ist und wie hoch diese sein darf, hat sich der fünfte Zivilsenat des BGH im Rahmen seiner **Entscheidung vom 28.03.2025 (Az.: V ZR 185/23)** auseinandergesetzt.

Ein Nachbar in Hessen hatte seine Nachbarin darauf verklagt, ein von ihr an der Grundstücksgrenze gepflanztes Bambusgehölz auf drei Meter zurückzuschneiden und dafür zu sorgen, dass dieses nicht wieder über diese Höhe hinauswächst.

Aufhänger war die Geltendmachung eines Rückschnitts- und Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1, Abs. 2 BGB) i.V.m. § 38 Abs. 1, § 39 Abs. 1 Nr. 1 des hessischen Nachbarrechtsgesetzes. Das Bambusgehölz der Nachbarin wurde von dieser 0,75 Meter von der Grundstücksgrenze gepflanzt und hatte zwischenzeitlich eine Höhe von knapp 7 Metern erreicht. Dagegen wandte sich der Nachbar und hinterfragte, ob es sich hierbei überhaupt noch um eine „Hecke“ im Rechtssinne handele. Hintergrund ist, dass nach § 39 Abs. 1 Nr. 1 Hessisches Nachbarrechtsgesetz für Hecken mit über 2 Metern Höhe ein Grenzabstand von nur 0,75 Metern zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Für Bäume und Sträucher gelten hingegen höhere Abstandsvorschriften, die von der Nachbarin nicht eingehalten gewesen wären. Die Frage nach der Definition einer „Hecke“ erlangte somit zentrale Bedeutung.

Der BGH hat nun entschieden, dass dem Begriff der „Hecke“ im Sinne der Landesnachbargesetze eine Höhenbegrenzung nicht immanent sei. Entscheidend für die Einordnung als Hecke sei laut BGH vielmehr, ob die Anpflanzungen im Einzelfall nach dem äußeren Erscheinungsbild bei einer natürlichen Betrachtungsweise einen geschlossenen Eindruck als Einheit mit einem Dichtschluss sowie einer Höhen- und Seitenbegrenzung vermitteln.

Auch in systematischer Hinsicht wäre es nicht überzeugend, wenn eine Hecke, die durch eigenes Wachstum eine bestimmte Höhe überschreitet, nicht mehr als Hecke, sondern als Baum oder Strauch behandelt und den insoweit geltenden Abstandsvorschriften unterworfen werden müsste. Dies hätte

außerdem zur Folge, dass dann ein Anspruch darauf bestünde, die nunmehr aufgrund ihrer Höhe als Baum oder Strauch anzusehende Anpflanzung auf eine Höhe zurückzuschneiden, bei der sie wieder als Hecke anzusehen ist. Diesem Zirkelschluss hat der BGH nun eine Absage erteilt.

Im Ergebnis müssen geschlossene Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze, die einen Dichtschluss sowie eine Höhen- und Seitenbegrenzung vermitteln, keine Höhenbegrenzungen einhalten, solange bei ihrer Anpflanzung die geltenden Abstandsregelungen beachtet werden.

Wie sich diese Entscheidung auf die Praxis des Nachbarrechts auswirken wird, bleibt abzuwarten. Die Entscheidung klärt jedoch einen potenziellen Streitpunkt zwischen Nachbarn an der Grundstücksgrenze und dürfte in ihren Grundsätzen auch auf andere Bundesländer übertragbar sein.

Fazit

Auch aus vermeintlich unscheinbaren Vorgängen auf dem Nachbargrundstück können sich Beeinträchtigungen für das eigene Grundstück ergeben. Dies gilt insbesondere für überwachsende Bäume und Büsche oder deren Laub. Es empfiehlt sich, sich in solchen Situationen fachkundig beraten zu lassen, um seine Rechte zu kennen. Auf dieser Grundlage lässt sich dann oftmals eine für alle Beteiligten auskömmliche und einer guten Nachbarschaft nicht im Wege stehende Lösung entwickeln.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Hauke Meyhöfer, Hamburg

Sind Krankenhäuser nun Krankenhäuser oder Gewerbebetriebe im Sinne der TA-Lärm?

Niedersächsisches Oberverwaltungsgericht, Urteil vom 15.01.2025, Az. 1 KN 71/23

Das Niedersächsische Oberverwaltungsgericht hat in einer aktuellen Entscheidung bestätigt, dass Krankenhäuser nicht zwingend den strengen immissionsschutzrechtlichen Richtwerten unterliegen müssen. Damit weicht das Obergericht von bisherigen Entscheidungen in anderen Bundesländern ab, in den ähnlich gelagerte Fälle schematisch und ohne Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse im Einzelfall entschieden wurden. Für den Krankenhausbau könnte die Entscheidung wegweisend sein.

Das Niedersächsische OVG hatte über die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans zu entscheiden, der den geplanten Teilneubau eines Vollversorger-Krankenhauses planungsrechtlich legitimieren sollte. Der geplante Teilneubau soll demnach auf dem bisherigen Betriebsgelände des bereits seit den 1970er Jahren bestehenden Krankenhauses entstehen. Nachbarn setzten sich durch Einleitung eines Normenkontrollverfahrens gegen den Bebauungsplan zur Wehr. Gerügt wurden Verstöße gegen Nachbarrechte. Unter anderem verstoße das Vorhaben gegen das Rücksichtnahmegebot, weil der geplante Betrieb des Neubaus nicht die nach der TA-Lärm für Krankenhäuser vorgesehenen Immissionsrichtwerte einhalte.

Die TA-Lärm – Abkürzung für Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – ist eine Verwaltungsvorschrift zur Ausgestaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Diese Vorschrift sieht in Ziff. 6.1 konkrete Immissionsrichtwerte für verschiedene Gebietstypen für die Tag- und Nachtzeit vor. Insoweit sind für Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten Richtwerte für die Tagzeit von 45 dB(A) und für die Nachtzeit 35 dB(A) vorgegeben. Wiederum darf nach der Vorschrift in bestimmten Ausnahmesituationen hiervon abgewichen werden. Voraussetzung ist eine Gemengelage. Nach dem

Wortlaut der Ziff. 6.7 liegt eine Gemengelage vor, wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen. Liegt diese Voraussetzung vor und ist der Stand der Lärmminderungstechnik eingehalten, ist eine Zwischenwertbildung zulässig.

In der Praxis kommt es gerade in dicht besiedelten Gebieten immer wieder vor, dass Krankenhäuser und besonders geschützte Wohngebiete unmittelbar nebeneinanderliegen. In der Theorie ist dies immissionstechnisch auch unproblematisch, immerhin bedürfen sowohl das Wohnen als auch stationär zu behandelnde Patientinnen und Patienten in Krankenhäusern einer besonderen Ruhe- und Schutzbedürftigkeit. Praktisch allerdings verursachen Krankenhäuser reichlich Lärm im regulären Betrieb, wenn man den An- und Ablieferverkehr, Besucheraufkommen, Einsatzfahrten der Rettungswagen mit Martinshorn sowie Rettungshelikopterstarts und –Landungen berücksichtigt. Hinzu kommen betriebseigene Einrichtungen wie Gastronomie, Wäscherei, Betriebskindergarten und Betriebshof. Faktisch gleicht ein Krankenhaus damit einem tag- und nachtaktiven Gewerbebetrieb und kann damit faktisch kaum derart strenge Lärmrichtwerte einhalten.

Gleichwohl sah die bisherige Verwaltungsgerichtsbarkeit die für Krankenhäuser gemäß Ziff. 6.1 lit g) der TA-Lärm geltenden Richtwerte bislang als unumstößlich einzuhaltende Vorgaben an und schloss eine Anwendung der Ziff. 6.7 TA-Lärm aus systematischen und teleologischen Gründen aus mit der Folge, dass Zwischenwertbildungen bei Gemengelagen nicht vorgenommen werden durften (vgl. BayVGH, Beschluss vom 23.12.2014 - 2 ZB 14.1660; VG Hamburg, Beschluss vom 13.11.2015 – 9 E 2858/15).

Das Niedersächsische OVG hält dem entgegen, dass eine derart rechtsdogmatisch orientierte Betrachtungsweise die Realität eines der Allgemein- und Notfallversorgung dienenden Krankenhauses ignoriere. Auch ein Krankenhaus könne zu einer Vorbelastung der näheren Umgebung im Sinne der Ziff. 6.7 TA-Lärm führen, denn faktisch lasse sich ein Krankenhaus ohne erhebliche Lärmemissionen gar nicht betreiben. Dem stünden auch die Vorgaben der TA-Lärm nicht entgegen, denn die Vorschrift finde in den tatsächlichen Verhältnissen gewisse Schranken ihrer schematischen Beachtlichkeit. In Bereichen, in denen Gebiete von unterschiedlicher Qualität und unterschiedlicher Schutzbedürftigkeit zusammentreffen, sei die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Dies führe nicht nur zur Pflichtigkeit desjenigen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von legalen Belästigungsquellen ansiedelten. Aus diesen Grundsätzen sei zu schlussfolgern, dass es zum einen stets auf die tatsächlichen Verhältnisse im Einzelfall ankomme und zum anderen das Gebot der Rücksichtnahme „keine Einbahnstraße“ sei.

Im Ergebnis stellt das Niedersächsische OVG klar: Klinikgebiete mit Krankenhäusern der Allgemein- und Notfallversorgung sind hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen als einem Gewerbegebiet vergleichbar genutzte Gebiete einzustufen, die im Fall eines gewachsenen Miteinanders mit Wohngebieten eine Zwischenwertbildung erforderlich machen.

Die Entscheidung ist nicht nur richtig, sondern auch wichtig im Hinblick auf zukünftige Neu- oder Umbauvorhaben bei Krankenhäusern, Pflegeanstalten und Reha-Kliniken und deren Betrieb: Sie berücksichtigt einerseits den Umstand, dass der Betrieb von Krankenhäusern zwangsläufig Lärm verursacht und auch verursachen können muss, um einwandfrei zu funktionieren. Zum anderen stellt sie klar, dass die jeweilige Schutzbedürftigkeit des Betroffenen stets anhand der Umstände des Einzelfalls zu bewerten ist und diese hierdurch eingeschränkt sein kann, etwa dann, wenn das Krankenhaus schon da (und laut) war, bevor die Wohnbebauung der betroffenen Nachbarn „herangerückt“ ist.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Das OVG hat die Revision nicht zugelassen. Eine Nichtzulassungsbeschwerde steht noch beim Bundesverwaltungsgericht zur Entscheidung aus (Stand: April 2025).

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Sebastian Jakobi, LL.M., Berlin

BGH stärkt Anspruch auf rechtliches Gehör: Beweisangeboten ist auch bei widersprüchlichem Parteivortrag nachzugehen

BGH, Beschluss vom 20.11.2024 – VII ZR 191/23

In zivilrechtlichen Verfahren kommt es gerade im Bauvertragsrecht vor, dass sich der Sachvortrag einer Partei im Laufe des Prozesses verändert oder widersprüchlich erscheint. Die Gerichte stehen dann vor der Herausforderung, diesen Vortrag rechtlich einzuordnen und sachgerecht zu würdigen. Der BGH hat in einem aktuellen Beschluss betont, dass selbst bei widersprüchlichem Vortrag eine Beweisaufnahme grundsätzlich nicht unterbleiben darf. Die Entscheidung stärkt den verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf rechtliches Gehör. Sie gibt darüber hinaus wichtige Hinweise zum Umgang mit streitigem Parteivortrag und zur Prüfbarkeit von Schlussrechnungen.

Der Sachverhalt

Im Zentrum der Entscheidung des VII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs steht ein Streit zwischen einer klagenden Bauunternehmerin und einem beklagten Bauherrn über die Höhe einer Werklohnforderung. Mit der Klage hat das Bauunternehmen aus einem gekündigten Einheitspreisvertrag die Zahlung von Werklohn auf der Grundlage ihrer Schlussrechnung geltend gemacht. Im Laufe des Prozesses hat die Klägerin sodann eine zweite Schlussrechnung mit einem deutlich höheren Leistungsstand erstellt und diese zur neuen Grundlage ihrer Klage gemacht.

Der Unterschied zwischen den beiden Rechnungen bestand darin, dass die erste Schlussrechnung einen Abzug für nicht erbrachte Leistungen in Höhe von rund EUR 32.800 enthielt, während dieser Abzug in der zweiten Schlussrechnung nicht mehr auftauchte, sondern als erbrachte Leistung dargestellt war.

Die Klägerin erklärte diesen Wechsel damit, dass der Abzug in der ersten Rechnung einem skontogleichen Nachlass ihrer Nachunternehmerin entsprochen habe – dieser sei jedoch nur unter der Bedingung sofortiger Zahlung durch den Beklagten gewährt worden. Da der Beklagte nicht fristgerecht zahlte, sei die Voraussetzung für diesen Nachlass entfallen, weshalb die zweite Rechnung nunmehr die tatsächlich erbrachten Leistungen korrekt abbilde.

Das Landgericht hatte die Klage als derzeit unbegründet abgewiesen, weil die Schlussrechnung nicht prüfbar gewesen sei. Die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin blieb ohne Erfolg, denn das Berufungsgericht folgte dieser Argumentation. Es wies bei der Zurückweisung der Berufung darauf hin, dass sich aus dem vermeintlich widersprüchlichen Parteivortrag eine unzureichende Prüfbarkeit der Schlussrechnung ergebe. Ein von der Klägerin zum Beweis der inhaltlichen Richtigkeit ihrer zweiten Schlussrechnung angebotenes Sachverständigengutachten hat das Berufungsgericht nicht eingeholt.

Die Entscheidung des BGH

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Klägerin hob der BGH die Entscheidung des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurück. Nach Auffassung des Senats hatte das Berufungsgericht durch die unterbliebene Einholung eines Sachverständigengutachtens den Anspruch der Klägerin auf rechtliches Gehör gemäß Art. 103 Abs. 1 GG verletzt.

Kern der Entscheidung ist die Feststellung, dass ein – auch widersprüchlicher oder später geänderter – Parteivortrag grundsätzlich der richterlichen Würdigung in der Beweisaufnahme zugänglich sein muss. Das Berufungsgericht hatte die geänderte Darstellung der Klägerin zur Bedeutung des in der ersten Schlussrechnung enthaltenen Abzugs nicht berücksichtigt und stattdessen die zweite Schlussrechnung als widersprüchlich und deshalb nicht prüfbar zurückgewiesen. Dies erfolgte, ohne den von der Klägerin für die Richtigkeit ihrer Schlussrechnung angebotenen Sachverständigenbeweis zu erheben. Stattdessen hatte das Berufungsgericht zunächst eine Beweisführung für die behaupteten Gründe des Vortragswechsels verlangt, was jedoch eine unzulässige vorweggenommene Beweiswürdigung darstellt, die gegen Art. 103 Abs. 1 GG verstößt.

Der BGH betont in seinem Beschluss, dass die Gerichte bei der Beurteilung von Parteivortrag keine vorweggenommene Beweiswürdigung vornehmen dürfen. Selbst wenn der Sachvortrag einer Partei widersprüchlich erscheint, ist es nicht zulässig, daraus ohne Beweisaufnahme auf dessen Unrichtigkeit zu schließen. Vielmehr ist ein solcher Sachvortrag im Rahmen einer umfassenden Beweiswürdigung zu prüfen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die beweisbelastete Partei die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Klärung der streitigen Punkte angeboten hat.

Darüber hinaus stellt der BGH klar, dass es für die Prüfbarkeit einer Schlussrechnung nicht darauf ankommt, ob sie widerspruchsfrei zu einer vorherigen Rechnung ist. Auch etwaige Änderungen oder Korrekturen einer Schlussrechnung führen nicht automatisch dazu, dass die Schlussrechnung nicht prüfbar ist. Entscheidend ist vielmehr, ob die erbrachten Leistungen nachvollziehbar dargestellt sind und eine sachverständige Prüfung möglich ist. Die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung ist nicht mit deren Prüfbarkeit gleichzusetzen.

Fazit

Mit seinem Beschluss vom 20.11.2024 stärkt der BGH einmal mehr das verfassungsrechtlich verankerte Gebot der Gewährung rechtlichen Gehörs. Der BGH mahnt eine sorgfältige und rechtsstaatlich ordnungsgemäße Verfahrensweise im Umgang mit Parteivortrag an. Gerichte dürfen widersprüchliche oder sich im Laufe des Verfahrens ändernde Sachverhaltsschilderungen nicht mit einem pauschalen

Hinweis auf unzureichende Plausibilität zurückweisen. Vielmehr ist es Pflicht der Gerichte, den vorgetragenen Sachverhalt durch die von den Parteien angebotenen Beweismittel aufzuklären, bevor eine Würdigung erfolgt.

Für die gerichtliche Praxis bedeutet dies: Die Schwelle zur Annahme der Unbeachtlichkeit eines Parteivortrags darf nicht zu niedrig angesetzt werden. Selbst wenn ein Vortrag unstimmig erscheint, darf dies nicht zur Versagung der Beweisaufnahme führen. Denn andernfalls besteht die Gefahr, dass materiell berechtigte Ansprüche allein wegen formeller Hürden unbeachtet bleiben. Dieses Risiko würde das Gebot eines rechtsstaatlich fairen Verfahrens unzulässig unterlaufen.

Für die Prüfbarkeit einer Schlussrechnung folgt aus der Entscheidung des BGH, dass diese nicht durch inhaltliche Änderungen ausgeschlossen wird. Entscheidend ist, ob die Rechnung – gegebenenfalls mithilfe sachverständiger Unterstützung – nachvollzogen werden kann. Den Versuch, inhaltliche Unstimmigkeiten in der Sachverhaltsdarstellung pauschal als „unsubstantiiert“ oder „unprüfbar“ zu werten, hat der BGH deutlich zurückgewiesen.

Nicht zuletzt ist die Entscheidung auch ein Signal an Parteien, ihre Position im Prozessverlauf – sofern notwendig – plausibel zu entwickeln und zu begründen. Gleichzeitig verpflichtet sie die Gerichte dazu, auch solchen Sachverhaltsschilderungen Gehör zu gewähren, die auf den ersten Blick widersprüchlich erscheinen mögen. Denn ob widersprüchlich erscheinende Sachverhaltsangaben inhaltlich richtig oder unrichtig sind, klärt sich oft erst im Zuge einer sachkundigen Beweisaufnahme.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Aline Eßers, Hamburg

Mietausfallschäden zukünftig leichter durchsetzbar? – Anforderungen an die Darlegung von Verzugsschäden dürfen laut BGH nicht überspannt werden

BGH, Beschluss vom 19.03.2025 – VII ZR 231/23

Mit seiner Entscheidung vom 19.03.2025 hat der BGH die Rechte von Auftraggebern bei der Geltendmachung von Mietausfallschäden gestärkt und klargestellt, dass die Anforderungen an die Darlegung eines Verzugsschadens nicht überspannt werden dürfen. Bislang waren die Gerichte bei der Anerkennung solcher Schäden eher zurückhaltend gewesen.

Was war passiert?

Die Klägerin (Auftragnehmerin) und die Beklagte (Auftraggeberin) schlossen einen Generalunternehmervertrag über Bauleistungen an einem Gebäude. Der Vertrag sah unter anderem eine Fertigstellung des Projekts bis zum 19.10.2019 vor, den die Klägerin jedoch nicht einhielt. Mit ihrer Klage machte sie offene Werklohnansprüche gegenüber der Beklagten geltend. Diese forderte widerklagend Schadensersatz, unter anderem wegen Mietausfallschäden zzgl. Zinsen und Avalgebühren, aufgrund der entstandenen Bauzeitverzögerungen. Die Vermietung an einzugsbereite Mietinteressenten habe sich nur aufgrund der verspäteten Fertigstellung durch die Klägerin verzögert, so die Beklagte.

Das Berufungsgericht hatte die Widerklage der Beklagten ohne Begründung abgewiesen.

Inhalt der Entscheidung

Mit Beschluss vom 19.03.2025 hat der BGH der Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten teilweise

stattgegeben. Das Urteil des OLG München vom 31.10.2023 wurde damit im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Widerklage der Beklagten hinsichtlich des geltend gemachten Mietausfallschadens, zzgl. Zinsen und Avalgebühren, abgewiesen worden war.

Nach Ansicht des BGH hat das Berufungsgericht den Anspruch der Beklagten auf Gewährung rechtlichen Gehörs nach Art. 103 Abs. 1 GG in entscheidungserheblicher Weise verletzt. Die Beklagte habe vorgetragen, dass infolge des Überschreitens des vereinbarten Fertigstellungstermins eine Vermietung an einzugsbereite Mietinteressenten erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich gewesen sei und dies anhand einer konkreten Übersicht der jeweils in Aussicht genommenen Vermietungen und der tatsächlich geschlossenen Mietverträge, unter Darlegung der jeweils entgangenen Mieten, dargelegt und unter Beweis gestellt. Zum weiteren hypothetischen Verlauf der Dinge habe die Beklagte keinen weiteren Vortrag halten müssen.

Das Vorbringen der Beklagten habe das Berufungsgericht nicht zur Kenntnis genommen und nicht in Erwägung gezogen. Die Abweisung der Ansprüche sei entgegen § 547 Nr. 6 ZPO auch nicht begründet worden. Ein anderer Senat des OLG München muss nun im Umfang der erfolgten Aufhebung neu über die Sache verhandeln und entscheiden.

Praxishinweis

Mit dieser Entscheidung stärkt der BGH die Position von Auftraggebern. Machen diese künftig Mietausfallschäden geltend, so genügen sie ihrer Darlegungslast, wenn sie vortragen, dass infolge des Überschreitens des vereinbarten Fertigstellungstermins eine Vermietung an einzugsbereite Mietinteressenten erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich gewesen sei und dies anhand einer Übersicht unter Beweis stellen. Zum weiteren hypothetischen Verlauf müssen sie nicht vortragen.

Im Umkehrschluss bedeutet dies für Auftragnehmer, dass sich die Wichtigkeit, die Vertrags- und Bauablaufdokumentation zu Behinderungen sorgfältig zu führen, erhöht hat, um sich im Streitfalle haftungsrechtlich entlasten zu können.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Maximilian Lechleitner, Hamburg

Augen auf im Rahmen selbständiger Beweisverfahren: Ablauf der Verjährungshemmung bereits mit sachlicher Erledigung der Beweissicherung

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Urteil vom 12.02.2025, 12 U 9/23

Das OLG Schleswig setzt sich mit der prozesstaktisch relevanten Frage auseinander, wann die Hemmung der Verjährung von (Gewährleistungs-)Ansprüchen durch die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens seine Wirkung verliert. Entgegen der langläufigen Annahme ist es entscheidend, abhängig vom Verlauf des selbstständigen Beweisverfahrens zu differenzieren.

Sachverhalt

Der Auftragnehmer (AN) erbringt im Rahmen eines VOB/B Einheitspreis-Vertrags für den Auftraggeber (AG) Rohbauarbeiten. Nach Vertragsschluss vereinbaren die Parteien, dass die vom AN zu erbringende Gewährleistungsbürgschaft erst dann zurückzugeben ist, wenn etwaige Mängelgewährleistungsansprüche des AG verjährt sind.

Im Rahmen der Vertragserfüllung macht der AG verschiedene Mängel geltend, die vom AN bestritten werden. Vor Gericht streiten die Parteien über eine offene Werklohnforderung des AN sowie um die Herausgabe der Gewährleistungsbürgschaft. Der AG wehrt sich gegenüber dem AN mit der Vorhaltung der mangelhaften Werkleistung. Dem Prozess vorgeschaltet war die Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahren.

Die Kernfrage, mit welcher sich das Gericht prozessual auseinanderzusetzen hatte, war, ob die Gewährleistungsansprüche des AG zum Zeitpunkt der Klageerhebung bereits verjährt waren oder durch diese der Lauf der Verjährung erneut gehemmt werden konnte.

LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Entscheidung

Die typisch juristische Antwort: Es kommt darauf an.

Gemäß § 204 Abs. 2 BGB endet die zunächst eingetretene Hemmung der Verjährung sechs Monate nach Beendigung des selbstständigen Beweisverfahrens, konkret wenn die Beweissicherung sachlich erledigt ist. Diese sachliche Erledigung tritt aber zu unterschiedlichen Zeitpunkten ein, abhängig vom Verlauf des selbstständigen Beweisverfahrens. Findet in dessen Rahmen eine mündliche Verhandlung statt, so endet das Beweisverfahren mit Schluss des Termins, in dem die Beweisaufnahme durchgeführt wird. Findet stattdessen keine mündliche Verhandlung statt, tritt hingegen die Beendigung der Beweissicherung bereits in dem Zeitpunkt ein, sobald das Gutachten an das Gericht übermittelt wurde und die Prozessbeteiligten nicht rechtzeitig etwaige Einwendungen oder Ergänzungsfragen erheben. Findet eine Einlassung der Beteiligten auf das gegenständliche Gutachten statt, endet die sachliche Beweissicherung mit der Erklärung des Gerichts, dass keine weitere Beweisaufnahme sattfindet.

Praxishinweis

Die Entscheidung des OLG Schleswig zeigt, wie wichtig es ist, zur Frage der Hemmnis der Verjährung den Ablauf des aus diesem Grunde durchgeführten selbstständigen Beweisverfahrens genau zu betrachten. Der langläufigen Annahme, ein selbstständiges Beweisverfahren fände sein sachliches Ende erst mit der Übermittlung des Sitzungsprotokolls oder dem Erlass des Streitwertbeschluss, tritt die gegenständliche Entscheidung entschieden entgegen.

Abhängig von den Umständen des Einzelfalls ist es für den Anspruchssteller mithin geboten, alsbald nach Ende des selbstständigen Beweisverfahrens Klage zu erheben, will er nicht Gefahr laufen, aufgrund nunmehr eingetretener Verjährung seinen Anspruch nicht mehr durchsetzen zu können.