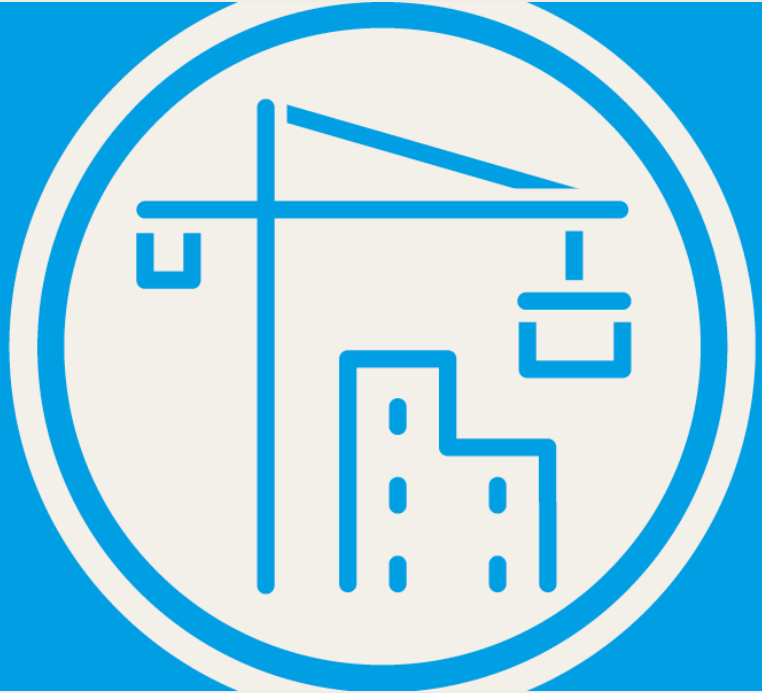




Neues zum Baurecht 02/2026



Liebe Leserinnen und Leser,

das Bau- und Immobilienrecht bleibt in Bewegung – und die aktuelle Ausgabe unseres Newsletters "Neues zum Baurecht" zeigt einmal mehr, wie stark Rechtsprechung und Praxis miteinander verflochten sind. Die Gerichte beschäftigen sich zunehmend mit Fragen, die weit über rein technische Rechtsanwendung hinausgehen: Es geht um Risikoverteilung, Verbraucherschutz, Treu und Glauben sowie um die wirtschaftlichen Folgen vermeintlich kleiner Entscheidungen auf der Baustelle.

Besonders deutlich wird dies in der aktuellen Entscheidung des EuGH zum Verbraucherwiderruf. Der Gerichtshof stellt klar, dass Verbraucherrechte nicht schrankenlos gelten, sondern im Einzelfall auch rechtsmissbräuchlich ausgeübt werden können. Gerade bei komplexen Bau- und Planungsverträgen gewinnt damit die Frage an Bedeutung, wann tatsächlich ein schutzwürdiges Ungleichgewicht zwischen den Vertragsparteien vorliegt und wann europarechtliche Schutzmechanismen strategisch genutzt werden sollen.

Auch die Abnahme bleibt ein Dauerbrenner der baurechtlichen Rechtsprechung. Sowohl der BGH zur Verjährung bei unwirksamen Abnahmeklauseln als auch das OLG Frankfurt a. M. zur fehlenden konkludenten Abnahme des Gemeinschaftseigentums zeigen, welche erheblichen praktischen Auswirkungen die rechtliche Einordnung der Abnahme weiterhin hat. Für Bauträger, Auftragnehmer und Wohnungseigentümergeinschaften bleibt die sorgfältige Gestaltung und Dokumentation von Abnahmeprozessen daher essenziell.

Dass im Baurecht oft wenige Zentimeter über erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen entscheiden können, verdeutlicht die aktuelle Überbau-Entscheidung des BGH eindrucksvoll. Der Senat betont die strengen Voraussetzungen des § 912 BGB und macht deutlich, dass wirtschaftliche Härten keine allgemeine Billigkeitskorrektur rechtfertigen. Das Rückbaurisiko bleibt damit ein Thema von erheblicher



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

praktischer und finanzieller Tragweite.

Daneben befassen sich die Gerichte weiterhin intensiv mit nachbarrechtlichen Konflikten sowie den wirtschaftlichen Folgen gestörter Bauabläufe. Das OVG Nordrhein-Westfalen stärkt die Rechte von Nachbarn gegenüber erheblich veränderten Bauvorhaben trotz früherer Zustimmung, während das OLG Köln wichtige Hinweise zur Berechnung von Zusatzhonoraren bei Bauzeitverlängerungen liefert – ein Thema, das die Praxis seit Jahren beschäftigt und weiterhin viele offene Fragen bereithält.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und wertvolle Impulse für Ihre Praxis.

Ihre
Amneh Abu Saris



Themen

Andrea Hierl, Hamburg

Verbraucherwiderruf rechtsmißbräuchlich?

Elisabeth Rolfes, Hamburg

Keine Verjährung ohne Abnahme – doch was gilt bei unwirksamer Abnahmeklausel?

Furkan Arcan, Düsseldorf

Keine konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums trotz Nutzung

Hauke Meyhöfer, Hamburg

Kostenfalle Überbau: Der Zentimeter, der Millionen kosten kann

Niklas Koschwitz, Hamburg

OVG NRW: Einmal zugestimmt, immer zugestimmt?

Aline Eßers, Hamburg

Nachweislich erforderliche Mehraufwendungen: Wie ist das Zusatzhonorar bei einer Bauzeitverlängerung zu ermitteln? – Das OLG Köln wagt sich an eine Berechnung.



Andrea Hierl, Hamburg

Verbraucherwiderruf rechtsmißbräuchlich?

EuGH, Urteil vom 05.03.2026, RS. C-564/24

Die Auftraggeberin ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses und beschloss, das Dachgeschoss ihres Hauses um zwei neu zu errichtende Etagen mit insgesamt vier Wohneinheiten aufzustocken. Sie beauftragte hierfür einen Architekten mit der Bauplanung und Bauüberwachung, der auch die Leistungsverzeichnisse für die erforderlichen Gewerke erstellen, Angebote bei Fachunternehmen einholen und anschließend bei den Vertragsschlüssen durch die Erstellung von Vertragsentwürfen mitwirken sollte. So beauftragt, übersandte dieser Architekt der Auftragnehmerin unter anderem ein Leistungsverzeichnis über Gerüststellarbeiten mit der Aufforderung, auf dieser Grundlage ein Angebot abzugeben, was die Auftragnehmerin im Frühjahr 2020 auch tat. Der Architekt wählte die Auftragnehmerin als Fachunternehmen für die Ausführung der Gerüststellarbeiten aus, entwarf einen entsprechenden Vertrag, der auf das Angebot der Auftragnehmerin Bezug nahm und übersandte Ende 2020 sowohl der Auftraggeberin als auch der Auftragnehmerin den Vertragsentwurf per E-Mail. Eine Belehrung darüber, dass die Auftraggeberin zum Widerruf des Vertrags berechtigt sei, enthielt der Entwurf nicht. Die Auftragnehmerin unterschrieb den unveränderten Vertragsentwurf und übersandte diesen an die Auftraggeberin. Diese unterzeichnete den Vertragsentwurf ebenfalls und sandte das von beiden Parteien unterschriebene Exemplar noch in 2020 postalisch zurück an die Auftragnehmerin. Nach Vertragsschluss, Anfang 2021 stellte die Auftragnehmerin per E-Mail ein Nachtragsangebot über zusätzliche Arbeitsbühnen, welches von der Auftraggeberin unterschrieben und per E-Mail Anfang 2021 an die Auftragnehmerin zurückgesandt wurde. Das Gerüst wurde von der Auftragnehmerin danach aufgebaut und der Auftraggeberin zum Gebrauch für die beabsichtigten Bautätigkeiten überlassen. Die Auftraggeberin bezahlte zunächst auch die von der Auftragnehmerin gestellten Abschlagsrechnungen. Ende 2021 erklärte die Auftraggeberin gegenüber der Auftragnehmerin rechtzeitig den Widerruf ihrer auf den Abschluss des in Rede stehenden Vertrags sowie der Nachtragsvereinbarung gerichteten Willenserklärungen, verweigerte weitere Zahlungen und forderte



ihre bis dahin geleisteten Abschlagszahlungen zurück. Sämtliche von der Auftraggeberin beabsichtigten Bauarbeiten, für die das Gerüst benötigt wurde, wurden Ende 2021 abgeschlossen und auch das Gerüst wurde Ende 2021 abgebaut. Vor dem Landgericht Berlin klagte die Auftragnehmerin gegen die Auftraggeberin die aus Sicht der Auftragnehmerin zum Zeitpunkt der Klageerhebung noch offene Vergütung aus dem Vertrag über die Gerüststellung ein. Im Rahmen dieses Verfahrens erhob die Auftraggeberin Widerklage auf Rückerstattung der ihrerseits bereits geleisteten Abschlagszahlungen. Das Landgericht Berlin wies die Klage der Auftragnehmerin ab und gab der Widerklage der Auftraggeberin in vollem Umfang statt. Auf die eingelegte Berufung der Auftragnehmerin beim Kammergericht Berlin legte dieses im Hinblick auf die Wirksamkeit des seitens der Auftraggeberin erklärten Widerrufs die Sache dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) zur Vorabentscheidung vor, und zwar hinsichtlich der Fragen:

- ob bezüglich des geschlossenen Vertrages die Vorschriften über Fernabsatzverträge (§ 312c Abs. 1 BGB) überhaupt anwendbar sind, wenn ein Unternehmer (hier der Architekt) als Verhandlungsgehilfe von dem Verbraucher eingesetzt wurde, der den Leistungsgegenstand vorgegeben hat und nur zur Klärung bestimmter Vertragsbedingungen an den Auftragnehmer herantreten ist;
- ob bezüglich einer den Hauptvertrag ergänzenden Zusatzvereinbarung die Vorschriften über Fernabsatzverträge separat gelten oder die Zusatzvereinbarung das Schicksal des Hauptvertrages teilt und
- ob im Falle des Vorliegens eines widerruflichen Fernabsatzvertrages die wirksame Ausübung des Widerrufsrecht nach vollständiger Leistungserbringung durch den Auftragnehmer rechtsmissbräuchlich oder treuwidrig ist und der Verbraucher deshalb - entgegen dem Urteil des EuGH vom 17.05.2023 (C-97/22) - verpflichtet sein kann, dem Auftragnehmer den Wert seiner Leistung in angemessenem Umfang zu erstatten?

Der EuGH hat diesbezüglich entschieden, dass es für die Einstufung eines Vertrages zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer als "Fernabsatzvertrag" ohne Bedeutung ist, ob der Verbraucher vor und bei Abschluss dieses Vertrags von einem anderen Unternehmer seiner Wahl unterstützt wird, der den Kontakt zwischen dem Verbraucher und dem Auftragnehmer angebahnt und auf wesentliche Teile des Inhalts des Vertrags Einfluss genommen hat. Es ist nach den Einschätzungen des EuGH zudem möglich, dass eine von den Parteien eines Vertrags, der nicht als "Fernabsatzvertrag" eingestuft werden kann, unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln getroffene Nachtragsvereinbarung über zusätzliche Leistungen, die gegenüber den in dem (Haupt-)Vertrag vorgesehenen Leistungen von untergeordneter Bedeutung sind, einen "Fernabsatzvertrag" darstellt, sofern die Voraussetzungen hierfür erfüllt sind. Jedoch kann die Ausübung des Widerrufsrechts durch den Verbraucher nach den Ausführungen des EuGH dann rechtsmissbräuchlich sein, wenn der Verbraucher am Ende der wegen der fehlenden Belehrung verlängerten Widerrufsfrist einen Fernabsatzvertrag zu einem Zeitpunkt widerruft, zu dem die Leistungen, die Vertragsgegenstand sind und nicht zurückerstattet werden können, bereits erbracht worden sind, und sich aus der Gesamtheit der Umstände ergibt, dass zum einen die Ausübung des Widerrufsrechts durch den Verbraucher nicht den verfolgten Zielen in Bezug auf die Information des Verbrauchers und die Absicherung bei Geschäften mit einem Unternehmer entspricht und zum anderen der Verbraucher mit seinem eigenen Verhalten (hier: Vertragsschluss auf Grundlage eines Entwurfs, der in alleiniger Verantwortung des Verbrauchers durch einen Verhandlungsgehilfen (Architekt) seiner Wahl sowie entsprechend dessen Vorgaben für die von dem Auftragnehmer erwarteten konkreten Leistungen erstellt und anschließend von diesem Auftragnehmer unverändert unterschrieben wurde.) darauf abzielt, sich auf Kosten des Unternehmers missbräuchlich einen Vorteil zu verschaffen.

Denn der EuGH ist der Auffassung, dass der Begriff „Verbraucher“ objektiven Charakter hat und daher



unabhängig von konkreten Kenntnissen oder tatsächlich verfügbaren Informationen lediglich danach zu bestimmen ist, ob die natürliche Person zu Zwecken handelt, die außerhalb ihrer gewerblichen geschäftlichen, handwerklichen oder beruflichen Tätigkeit liegen. Somit kommt es nach dem EuGH für die Einordnung einer Vertragspartei als „Verbraucher“ nicht darauf an, dass diese bei der Anbahnung und dem Abschluss eines Vertrages mit einem Auftragnehmer von einem anderen Unternehmer unterstützt wurde. Für die Einstufung einer getroffenen Nachtragsvereinbarung als „Fernabsatzvertrag“ über zusätzliche Leistungen, die gegenüber den im (Haupt-)Vertrag vorgesehenen Leistungen von untergeordneter Bedeutung sind, kommt es nach den Ausführungen des EuGH allein darauf an, ob die hierfür vorgesehenen Voraussetzungen vorliegen. Ob auch der geschlossene Hauptvertrag ein Fernabsatzvertrag im Sinne der Regelungen ist, ist hierfür nicht ausschlaggebend. Schließlich stellt der EuGH klar, dass die Regelungen zum Fernabsatzvertrag den Verbraucher weitreichend schützen sollen, in dem ihm bestimmte Rechte, insbesondere bei Vertragsabschlüssen im Fernabsatz gewährt werden. Der Verbraucher soll also den seinen Bedürfnissen am besten entsprechenden Vertrag auswählen und somit von einem Vertrag zurücktreten können, bei dem sich nach dessen Abschluss innerhalb der für die Ausübung des Widerrufsrechts vorgesehenen Überlegungsfrist herausstellt, dass er solchen Bedürfnissen nicht entspricht. Diese Regelungen gehen nach Auffassung des EuGH jedoch nicht so weit, als dass Vorgänge geschützt werden, die dazu dienen, betrügerisch oder missbräulich in den Genuss der vorgesehenen Vorteile zu gelangen. Für die Beurteilung einer missbräuchlichen Praxis kommt es nach dem EuGH zu einem auf eine Gesamtheit objektiver Umstände an, aus denen sich ergibt, dass trotz der formalen Einhaltung der in der Regelung zum Fernabsatz vorgesehenen Voraussetzungen das Ziel der Regelung nicht erreicht wurde und zum anderen ein subjektives Element, nämlich die Absicht, sich einen aus den Regelungen resultierenden Vorteil zu verschaffen, in dem die Voraussetzungen für seine Erlangung künstlich geschaffen werden.

Das Berufungsgericht wird daher nun zu prüfen haben, ob die Voraussetzungen eines Fernabsatzvertrages für den Hauptvertrag und auch für die geschlossene Nachtragsvereinbarung vorliegen sowie ob im konkreten Einzelfall das Widerrufsrecht nach objektiven und subjektiven Kriterien tatsächlich in rechtsmissbräuchlicher Absicht ausgeübt wurde.

Fazit

Ein Verbraucherwiderruf kann im Einzelfall rechtsmissbräuchlich sein. Die Einordnung einer vertragschließenden Partei als „Verbraucher“ scheitert dabei nicht daran, dass sich diese beim ursprünglichen Vertragsschluss der Unterstützung durch einen Unternehmer bedient hat. Jedoch sind im Einzelfall alle Umstände zu prüfen und zu berücksichtigen, ob sich der Verbraucher bei Vertragsschluss mit einem Unternehmer tatsächlich in einer unterlegenen, zu schützenden Rolle befand oder ob der Widerruf lediglich der Absicht diente, sich den aus den (europa-)rechtlichen Regelungen resultierenden Vorteil zu verschaffen. Letzteres ist möglich, wenn der Verbraucher die vertraglichen Regelungen des geschlossenen Vertrages selbst bzw. mit Unterstützung gestaltet hat und der Widerruf erst nach Leistungserbringung durch den Auftragnehmer erfolgt ist.



Elisabeth Rolfes, Hamburg

Keine Verjährung ohne Abnahme – doch was gilt bei unwirksamer Abnahmeklausel?

BGH-Urteil vom 26.03.2026 - VII ZR 108/24

Der Sachverhalt

Die Klägerin, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, fordert von der Beklagten Bauträgerin eine Vorschusszahlung für Mängelbeseitigungskosten am Dach ihrer Wohnanlage sowie Erstattung der Gutachterkosten im Wege des Schadensersatzes. Die Beklagte errichtete im Jahr 1998 als Bauträgerin mehrere Mehrfamilienhäuser. Sämtliche Erwerbsverträge wurden mit den Erwerbern vor dem 31. Dezember 2001 geschlossen und richten sich daher nach dem alten Schuldrecht.

Die Verträge enthielten jeweils diese AGB-Klausel zur Abnahme:

"Das gemeinschaftliche Eigentum wird für die Wohnungseigentümer durch einen vereidigten Sachverständigen abgenommen. Bei Wohnanlagen, die aus mehreren Gebäuden bestehen, kann jedes Gebäude einzeln abgenommen werden (Teilabnahme). Der Sachverständige soll auch die Beseitigung der bei der Abnahme festgestellten Mängel bestätigen. Die Kosten des Sachverständigen sind im Kaufpreis berücksichtigt. Der Sachverständige ist in der ersten Wohnungseigentümer-Versammlung durch Beschluß zu bestellen; er führt die Abnahme in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer für diese durch, wozu er heute schon vom Käufer bevollmächtigt wird.

Die Abnahme durch den Sachverständigen ist für den Käufer als Rechtsnachfolger des Wohnungsunternehmens bindend. [...]"

Im Februar 2000 beauftragte die Klägerin einen Sachverständigen, der im März 2000 mehrere



Abnahmetermine durchführte. Sowohl bei den Terminen im Frühjahr 2000 als auch bei einer weiteren Begehung im Jahr 2004 wurden Mängel festgestellt und der Beklagten jeweils angezeigt mit der Aufforderung, die Mängel zu beseitigen. Hierbei gingen alle Beteiligten davon aus, dass die Abnahme am 06.03.2000 erfolgt sei und die fünfjährige Gewährleistungsfrist zu laufen begann.

Im Jahr 2014 erfolgten weitere Mängeluntersuchungen und es erfolgten Mängelrügen mit der Aufforderung, das Eindringen von Feuchtigkeit in zwei der Wohnungen zu beheben. Die Beklagte beseitigte die Mängel nicht.

Durch WEG-Beschlüsse aus den Jahren 2016 und 2017 zog schließlich die Klägerin die Kostenvorschussansprüche der Erwerber an sich und erhob im Jahr 2017 Klage auf Vorschuss zur Mangelbeseitigung und den Ersatz von Gutachterkosten.

Das Landgericht Stuttgart wies die Klage vollständig ab und führte zur Begründung aus, die geltend gemachten Ansprüche seien verwirkt.

Auf die Berufung der Klägerin änderte das Berufungsgericht (OLG Stuttgart) die Entscheidung teilweise ab und gab der Klage teilweise statt. Ein Teil der Mängel waren inzwischen vom Wohnungseigentümer selbst beseitigt worden, insoweit trat Teilerledigung ein.

Die Beklagte verfolgt mit der Revision das Ziel der vollständigen Klageabweisung.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs

Die Revision der Beklagten hat keinen Erfolg und kommt zu dem Ergebnis, dass die Entscheidung des OLG Stuttgart einer revisionsrechtlichen Nachprüfung standhält.

Der Klägerin steht der geltend gemachte Kostenvorschussanspruch zur Beseitigung der streitgegenständlichen Mängel gem. § 633 Abs. 3 BGB i.V.m. § 242 BGB zu.

Zunächst weist der Bundesgerichtshof darauf hin, dass die Abnahme nach der bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Rechtslage nicht Voraussetzung für das Bestehen des Kostenvorschussanspruchs ist.

Insbesondere ist der Anspruch der Klägerin auf Kostenvorschuss auch durchsetzbar, da dem Anspruch mangels wirksamer Abnahme die Einrede der Verjährung nicht entgegensteht. Mangels wirksamer Abnahme hat der Lauf der fünfjährigen Verjährungsfrist nicht begonnen, sodass der Anspruch der Klägerin auf Beseitigung der Mängel am Dach gemäß § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht verjährt ist.

Die vom Sachverständigen im März 2000 für die Erwerber ausdrücklich erklärte Abnahme des Gemeinschaftseigentums hat die Abnahmewirkungen nicht herbeigeführt. Der Sachverständige ist durch die in den Erwerbsverträgen vereinbarte Vertragsklausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vereidigten Sachverständigen zu erfolgen hatte, der in der ersten Wohnungseigentümersammlung durch Beschluss zu bestellen war, nicht wirksam ermächtigt worden, die Erwerber hinsichtlich der Abnahme zu vertreten. Diese Abnahmeklausel ist gemäß § 9 Abs. 1 AGBG wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber unwirksam, denn sie ist mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung des § 640 Abs. 1 BGB nicht vereinbar.

Sie benachteiligt die Erwerber entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen, weil sie ihnen ihr nach § 640 Abs. 1 BGB zustehendes Recht entzieht, über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst zu entscheiden, und ist damit unwirksam, § 9 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 AGBG. Zwar kann der einzelne Erwerber einen Dritten mit der Erklärung der Abnahme beauftragen.



Dies muss aber seiner freien Entscheidung überlassen bleiben. Eine Vertragsklausel, die den Erwerber zwingt, die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen von ihm zu beauftragenden Dritten vornehmen zu lassen und diesem eine unwiderrufliche Vollmacht zu erteilen, weicht erheblich von den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ab, ohne dass die Interessen des einzelnen Erwerbers angemessen berücksichtigt würden.

Für eine konkludente Abnahme war insoweit kein Raum, da alle Beteiligten davon ausgingen, die Abnahme sei bereits erklärt worden.

Auch eine Verjährung nach den nunmehr geltenden (kürzeren) Verjährungsregeln scheidet nach dem Ergebnis des Bundesgerichtshofs aus, da es der Beklagten nach Treu und Glauben verwehrt ist, sich darauf zu berufen, da sie durch die Verwendung der unwirksamen Abnahmeklausel den Nichtbeginn der Verjährungsfrist selbst verursacht hat.

Ferner führt der Bundesgerichtshof weiter aus, dass dieses Ergebnis auch nicht gegen das Rechtsstaatsprinzip verstößt. Es sei zwar richtig, dass das Rechtsstaatsprinzip es gebietet, die Geltendmachung von Ansprüchen aus lange zurückliegenden Sachverhalten zugunsten der Rechtssicherheit in zeitlicher Hinsicht zu begrenzen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Beklagte nach Herstellung der Abnahmereife einen Anspruch auf Abnahme gem. § 640 Abs. 1 BGB hat und damit den Beginn der Verjährungsfrist hätte selbst herbeiführen können.

Abschließend führt der Bundesgerichtshof aus, dass für die Durchsetzbarkeit des Kostenvorschussanspruchs - unabhängig von der Möglichkeit der Herbeiführung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums und damit den Beginn der fünfjährigen Verjährungsfrist - eine zeitliche Obergrenze von 30 Jahren ab dem Zeitpunkt der infolge der Unwirksamkeit der Abnahmeklausel fehlgeschlagenen Abnahme gelte. Die daraus folgende Dauer der Haftung des Unternehmers für Mängel am Gemeinschaftseigentum ist auch deshalb unter Rechtsstaatsgesichtspunkten nicht unzumutbar. Die Obergrenze von 30 ergebe sich dabei zum einen aus einer Gesamtanalogie der gesetzlichen Regelungen zur Verjährung sowie aus § 242 BGB. Insbesondere aus einer Gesamtschau von § 197 Abs. 1, § 199 Abs. 2, Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 3a BGB n.F. und § 202 Abs. 2 BGB folge, dass der Gesetzgeber zur Geltendmachung eines Rechts einen Zeitraum von maximal 30 Jahren als ausreichend ansieht um verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen.

Fazit

Mit dieser Entscheidung schließt sich der Bundesgerichtshof der herrschenden Literatur-Auffassung an, die auch bereits in früheren Entscheidungen anderer Gerichte vertreten worden war (so etwa OLG Düsseldorf, Urt. v. 23.10.2012 - 23 U 112/11) und stärkt damit die Bedeutung des Rechts des Erwerbers auf eigene Erklärung der Abnahme gem. § 640 Abs. 1 BGB.

Die Entscheidung ist nicht dahingehend misszuverstehen, dass zukünftig keine Stellvertretung mehr durch wenige Erwerber oder einen Sachverständigen erfolgen kann. Wichtig ist hingegen, dass eine etwaige Abnahmeklausel den Erwerbern jedenfalls die Möglichkeit einräumen muss, die Abnahmereife des Bauwerks selbst zu überprüfen und die Abnahme selbst zu erklären.

Bauträger sollten daher bei der Ausgestaltung ihrer Verträge insbesondere bei den Abnahmeklauseln genau darauf achten, dass die Rechte des Erwerbers auf eigenständige Überprüfung und Erklärung der Abnahme nicht zu stark eingeschränkt werden. Hierzu stehen wir bei Bedarf gerne mit Formulierungsbeispielen und entsprechender Beratung zur Verfügung.

Erwerber sollten hingegen auch im Falle einer scheinbar wirksam erfolgten formalen Abnahme die



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Wirksamkeit der Klauseln im Bauträgervertrag überprüfen lassen, insbesondere soweit die Verjährung etwaiger Mängelansprüche droht. Sollte eine Klausel unwirksam sein, besteht unter Umständen Veranlassung kurzfristig verjährungshemmende Maßnahmen zu ergreifen.



Furkan Arcan, Düsseldorf

Keine konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums trotz Nutzung

Das OLG Frankfurt a. M. stellt klar, dass die bloße Nutzung einer Wohnungseigentumsanlage nicht ohne Weiteres zur konkludenten Abnahme des Gemeinschaftseigentums führt. Werden wesentliche Mängel gerügt oder ist das Gemeinschaftseigentum noch nicht im Wesentlichen fertiggestellt, scheidet eine konkludente Abnahme regelmäßig aus. Die Entscheidung enthält zudem praxisrelevante Ausführungen zur Verjährung des Herstellungsanspruchs bei noch nicht abgeschlossenen Werkleistungen.

OLG Frankfurt a. M., Urteil vom 31.03.2026 – 9 U 93/24

Die Klägerin, eine Wohnungseigentümergeinschaft, nahm die beklagte Bauträgerin auf mangelfreie Herstellung verschiedener Teile des Gemeinschaftseigentums in Anspruch. Streitgegenstand war insbesondere die Entwässerungssituation im Untergeschoss mehrerer Maisonettewohnungen. Dort waren dezentrale Kleinhebeanlagen verbaut worden, die nach Auffassung der Klägerin nicht den anerkannten Regeln der Technik entsprachen. Zudem verlangte die Klägerin unter anderem die Errichtung eines Fahrradstellplatzes sowie weiterer Einrichtungen am Gemeinschaftseigentum.

Die Beklagte berief sich insbesondere auf eine konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Bezug und Nutzung der Wohnungen sowie auf Verjährung der geltend gemachten Ansprüche.

Das OLG Frankfurt a. M. bestätigte weitgehend die erstinstanzliche Entscheidung und verurteilte die Bauträgerin zur mangelfreien Herstellung des Gemeinschaftseigentums.

Mangels Abnahme stand der Klägerin weiterhin der Herstellungsanspruch aus § 631 Abs. 1 BGB zu.

Eine ausdrückliche Abnahme verneinte der Senat bereits deshalb, weil lediglich einzelne Erwerber das



Abnahmeprotokoll unterzeichnet hatten, ohne zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der übrigen Erwerber bevollmächtigt gewesen zu sein.

Auch eine konkludente Abnahme durch Nutzung des Gemeinschaftseigentums lehnte das Gericht ab. Zwar könne der Bezug eines Bauwerks nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist grundsätzlich als schlüssige Billigung der Werkleistung angesehen werden. Dies gelte jedoch nicht, wenn innerhalb dieser Prüfungsfrist wesentliche Mängel gerügt würden. Vorliegend hatten mehrere Erwerber bereits kurz nach Bezug erhebliche Feuchtigkeits- und Entwässerungsmängel angezeigt.

Zudem war das Gemeinschaftseigentum im Zeitpunkt des Bezugs nach Auffassung des Senats noch nicht im Wesentlichen fertiggestellt. Unter anderem waren die vorgesehenen Fahrradstellplätze sowie die zunächst geschuldete Einfassung des Mülltonnenbereichs noch nicht hergestellt. Auch deshalb schied eine konkludente Abnahme aus.

In materiell-rechtlicher Hinsicht bejahte das OLG einen Mangel der Entwässerungsanlage. Maßgeblich sei nicht allein die formale Einhaltung einzelner DIN-Vorgaben. Entscheidend sei vielmehr, ob die konkrete Planung den anerkannten Regeln der Technik entspreche und die tatsächliche Nutzungssituation der Wohnräume angemessen berücksichtige. Nach der gebotenen Gesamtbetrachtung genügte die gewählte Entwässerungslösung den Anforderungen an die Nutzung der Wohnräume im Untergeschoss nicht.

Der Senat befasste sich zudem mit der Verjährung des Herstellungsanspruchs. Zwar unterliegt der Herstellungsanspruch aus § 631 Abs. 1 BGB grundsätzlich der regelmäßigen Verjährung nach §§ 195, 199 BGB. Solange wesentliche Arbeiten am Werk noch nicht abgeschlossen seien, sei eine Verjährung regelmäßig ausgeschlossen. In der weiteren Arbeitsaufnahme des Unternehmers liege ein Anerkenntnis im Sinne des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB, das den Lauf der Verjährung jeweils neu beginnen lasse.

Fazit

Die Entscheidung des OLG Frankfurt a. M. verdeutlicht die hohen Anforderungen an die Annahme einer konkludenten Abnahme im Bauträgerrecht. Die bloße Nutzung des Gemeinschaftseigentums genügt hierfür nicht, wenn wesentliche Mängel gerügt werden oder erhebliche Restleistungen noch ausstehen.

Besonders praxisrelevant sind zudem die Ausführungen zur Verjährung des Herstellungsanspruchs vor Abnahme. Bauträger können sich in laufenden Herstellungsprozessen regelmäßig nicht ohne Weiteres auf Verjährung berufen. Für die Praxis empfiehlt sich daher eine sorgfältige Dokumentation von Abnahmen, Mängelrügen und Nachbesserungsmaßnahmen.



Hauke Meyhöfer, Hamburg

Kostenfalle Überbau: Der Zentimeter, der Millionen kosten kann

Der BGH hat mit Urteil vom 7.11.2025 (V ZR 121/24) die Voraussetzungen für den Überbau gemäß § 912 BGB konkretisiert und dabei klargestellt, dass es keine Billigkeitskorrekturen gibt. Wer über die Grundstücksgrenze baut, trägt grundsätzlich das Rückbaurisiko – auch dann, wenn der Überbau nur minimal, der wirtschaftliche Schaden durch den Rückbau aber enorm ist.

In dem Fall stritten zwei benachbarte Landwirte unter anderem über mehrere bauliche Anlagen die teilweise auf das Grundstück des Klägers hinüberraigten bzw. dort verliefen, darunter Stallteile, Dachüberstände, eine Stromleitung und eine Einfriedung. Der Kläger verlangte die Beseitigung der Beeinträchtigungen nach § 1004 BGB, während der Beklagte sich auf eine Duldungspflicht aus dem nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnis berief.

Der BGH stellte klar, dass ein Überbau dauerhaft nur unter den engen Voraussetzungen des § 912 Abs. 1 BGB geduldet werden muss und diese Regelung abschließend ist. Weder das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis noch das Schikaneverbot (§ 226 BGB) könnten eine darüberhinausgehende dauerhafte Duldungspflicht begründen. Deshalb hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur weiteren Prüfung an das Saarländische Oberlandesgericht zurück.

In der Praxis stärkt die Entscheidung die Rechtsposition von Grundstückseigentümern, weil sie klarstellt, dass Überbauten nicht schon aus allgemeinen Billigkeitserwägungen oder wegen eines langjährigen nachbarschaftlichen Verhältnisses geduldet werden müssen. Maßgeblich bleibt vielmehr allein das gesetzliche Regelungssystem der §§ 912 ff. BGB. Für Bauherren, Architekten und Unternehmer bedeutet das, dass Grenzabstände und Grundstücksgrenzen deutlich sorgfältiger geprüft und dokumentiert werden müssen, weil sich spätere Berufungen auf „Treu und Glauben“ oder ein angeblich gewachsenes Nachbarschaftsverhältnis nur noch eingeschränkt durchsetzen lassen.



Besonders relevant ist die Entscheidung für Fälle, in denen Leitungen, Dachüberstände, Fundamente oder andere Bauteile unbeabsichtigt auf das Nachbargrundstück geraten. Das gilt auch für nachträgliche Ertüchtigungen von Grenzbebauungen, etwa mit Wärmedämmung. Liegen die Voraussetzungen eines entschuldigten Überbaus nach § 912 BGB nicht vor, drohen weiterhin Beseitigungs- und Rückbauansprüche selbst dann, wenn der Eingriff wirtschaftlich erheblich ist. Die Entscheidung erhöht deshalb auch das Haftungsrisiko für Planungs- und Vermessungsfehler während der Bauausführung. Zudem empfiehlt es sich für Investoren, im Rahmen der Due Diligence die Grenzverläufe kritisch zu prüfen. Gleichzeitig schafft das Urteil mehr Rechtssicherheit, weil der BGH deutlich macht, dass das nachbarliche Gemeinschaftsverhältnis keine allgemeine Korrekturvorschrift zur „Rettung“ rechtswidriger Überbauten ist.

Der BGH macht in seiner Entscheidung klar: Grundstücksgrenzen sind keine Verhandlungssache! Wer sie ignoriert – selbst minimal – riskiert erhebliche wirtschaftliche Konsequenzen. Präzision ist damit nicht nur technische, sondern auch rechtliche Pflicht.



Niklas Koschwitz, Hamburg

OVG NRW: Einmal zugestimmt, immer zugestimmt?

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 06.03.2026 – 10 B 69/26

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat mit Beschluss vom 06.03.2026 entschieden, dass ein Nachbar, der zuvor seine Zustimmung zu einer grenzständigen Errichtung eines Baukörpers erteilt hat, jedenfalls dann nicht nach Treu und Glauben an der Geltendmachung seines Abwehrrechts gegen eine neue grenzständige Bebauung gehindert ist, wenn diese in vollkommen anderen Dimensionen erfolgt.

Sachverhalt

Nachbarn wendeten sich im Rahmen eines Eilverfahrens zur Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung des Nachbargrundstücks. Auf diesem sollte das Bestandsgebäude mit 2 Vollgeschossen abgerissen und an gleicher Stelle durch ein deutlich höheres Gebäude ersetzt werden. Im Vorfeld des Bauantrages erfolgten Abstimmungstermine zwischen den Nachbarn und dem Bauherren in denen die Bebauung erörtert worden sein soll. Eine schriftliche Zustimmung der Nachbarn lag jedoch nicht vor. Der genaue Inhalt der Gespräche und insbesondere die Höhe der in diesen Gesprächen erörterten Bebauung war streitig. Unstreitig war dagegen, dass sowohl das Bestandsgebäude als auch das Gebäude der antragsstellenden Nachbarn nicht die Vorgaben des Bebauungsplans nach einer offenen Bebauung einhielten.

Als zugunsten des Bauherren die Baugenehmigung erteilt wurde, wandten sich die Nachbarn im Rahmen des Eilrechtsschutzes gegen diese. Die Nachbarn führten zur Begründung im Wesentlichen aus, dass sich das Vorhaben voraussichtlich zu Lasten der Antragstellerin als nachbarrechtswidrig erweise, weil es nach den Grundsätzen der Doppelhausrechtsprechung gegen das bauplanungsrechtliche Gebot der Rücksichtnahme verstoße und bauordnungsrechtliche Abstandsflächenvorgaben verletze.



Der Bauherr trug dagegen sinngemäß vor, dass die Nachbarn sich auf den Verstoß gegen die Festsetzung der offenen Bauweise nicht berufen könnten, weil die beiden Baukörper an der gemeinsamen Grundstücksgrenze schon zuvor kein Doppelhaus gebildet hätten und damit kein wechselseitiges Austauschverhältnis bestehe.

Entscheidung

Das OVG gab den Nachbarn Recht und bestätigte die Anordnung der aufschiebenden Wirkung.

Der Einwand der Bauherren, dass die Nachbarn sich auf den Verstoß gegen die Festsetzung der offenen Bauweise nicht berufen könnten, wies das Gericht mit der Begründung zurück, dass der Bauherr diesen Zustand durch den Abriss des Baukörpers auf seinem Grundstück selbst beseitigt hat. Die Nachbarn seien zudem jedenfalls dann nicht nach Treu und Glauben an der Geltendmachung ihres Abwehrrechts gehindert, wenn - wie hier - eine neue grenzständige Bebauung in vollkommen anderen Dimensionen erfolgt.

Auch eine Zustimmung der Nachbarn zu der geplanten, deutlich massiveren und höheren Bebauung ließ sich nach der Überzeugung des Gerichts nicht feststellen und auch eine Verwirkung der Rechte der Nachbarn sei nicht ersichtlich.

Praxishinweis

Der Beschluss zeigt deutlich, dass trotz bestehender Bebauung die Nachbarrechte stets zu berücksichtigen sind und insbesondere auch bei (Ersatz-)Neubauten eine wichtige Rolle spielen. Insbesondere vor Erteilung einer nachbarlichen Zustimmung sowie nach der Erteilung der Baugenehmigung auf dem Nachbargrundstück empfiehlt es sich eine mögliche Betroffenheit eigener Rechte prüfen zu lassen, um die eigenen Optionen zu kennen und angemessen handeln zu können.



Aline Eßers, Hamburg

Nachweislich erforderliche Mehraufwendungen: Wie ist das Zusatzhonorar bei einer Bauzeitverlängerung zu ermitteln? – Das OLG Köln wagt sich an eine Berechnung.

OLG Köln, Beschluss vom 29.01.2026, Az.: 11 U 137/23

Der ein Verlängerungshonorar begehrende Auftragnehmer trägt die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass er die Bauzeitverlängerung nicht zu vertreten hat. Gelingt dem Auftragnehmer diese – bisweilen schon nicht einfache – Aufgabe, so besteht der Anspruch auf Mehrvergütung dem Grunde nach. Wie sich hingegen dessen Höhe berechnet, ist bis heute nicht abschließend geklärt. In einer aktuellen Entscheidung hat sich das Oberlandesgericht (OLG) Köln an diese viel diskutierte Thematik herangewagt.

Der Sachverhalt – Was war passiert?

Die Klägerin, ein Ingenieurbüro, war von der beklagten Stadt im Jahr 2014 mit Ingenieurleistungen (Technische Ausrüstungen gem. § 53 HOAI) für den Umbau und die Erweiterung einer Schule nebst Turnhalle in sechs Abschnitten beauftragt. § 7.5 des Vertrages lautete:

„Verzögert sich die Bauzeit durch Umstände, die der Auftragnehmer nicht zu vertreten hat, wesentlich, so ist für die nachweislich erforderlichen Mehraufwendungen eine zusätzliche Vergütung zu vereinbaren. Eine Überschreitung bis zu 20 v.H. der festgelegten Ausführungszeit, maximal jedoch 6 Monate, ist durch das Honorar abgegolten.“

Die tatsächliche Bauzeit verlängerte sich erheblich. Die Klägerin kündigte den Vertrag außerordentlich wegen unterlassener Mitwirkung im Zusammenhang mit dem Bauabschnitt VI. Mit Schlussrechnung vom 22.12.2021 rechnete sie die erbrachten Leistungen ab. Die Schlussrechnung enthielt einen



Nachtrag zur Bauzeitverlängerung in Höhe von ca. EUR 190.000. Allein dieser Nachtrag war zwischen den Parteien streitig.

Das Landgericht (LG) Köln hat die Klage in 1. Instanz abgewiesen. Dagegen legte die Klägerin Berufung ein.

Entscheidung des OLG Köln

Das OLG Köln hat die Rechtsauffassung des erstinstanzlichen Gerichts vollumfänglich bestätigt. Mit seinem Hinweisbeschluss vom 29.01.2026 hat es mitgeteilt, dass beabsichtigt sei, die Berufung der Klägerin gegen das am 17.11.2023 verkündete Urteil des LG Köln, Az.: 18 O 182/22, einstimmig durch Beschluss zurückzuweisen. Die Berufung der Klägerin habe keine Aussicht auf Erfolg. Der von der Klägerin geltend gemachte Mehraufwand wegen einer Bauzeitverlängerung sei von ihr nicht schlüssig dargelegt worden. Ihr Sachvortrag und ihre Berechnungen böten auch keine tragfähige Grundlage für eine gerichtliche Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO.

Das OLG Köln führt im Einzelnen aus, dass die Klägerin die Voraussetzungen eines Zusatzhonorars dem Grunde nach schlüssig dargelegt und unter Beweis gestellt habe. Soweit die vertragliche Klausel nur darauf abstelle, dass im Falle einer nicht von der Klägerin zu vertretenden erheblichen Bauzeitverlängerung eine zusätzliche Vergütung zu vereinbaren ist, hindere dies die Klägerin nicht daran, unmittelbar auf Zahlung des nach der Klausel zutreffenden Betrags zu klagen (BGH, Urst. v. 10.05.2007, Az.: VII ZR 288/05).

Die Berechnungen der Klägerin seien jedoch ungeeignet, den ihr durch die Bauzeitverlängerung nachweislich entstandenen Mehraufwand zu ermitteln. Die Klausel § 7.5 des Ingenieurvertrages sei dahingehend auszulegen, dass für die zusätzliche Vergütung die tatsächlichen Mehraufwendungen, soweit sie erforderlich waren, maßgeblich seien. Mehraufwendungen seien solche Aufwendungen, die der Auftragnehmer für die geschuldete Leistung tatsächlich hatte und die er ohne die Bauzeitverzögerung nicht gehabt hätte (BGH, a.a.O.).

Die Klägerin habe zwar ihren gesamten Aufwand nach Stunden vorgetragen und zeitlich eingeordnet, jedoch nicht vorgetragen, welche Aufwendungen ihr ohne die Verlängerung der Bauzeit tatsächlich entstanden wären. Vom dargelegten Gesamtaufwand habe sie lediglich ihr Honorar für die Leistungsphase 8 aus ihrer Schlussrechnung abgezogen. Diese Berechnungsmethode sei ungeeignet, da das aus der HOAI ergebende Honorar für die Leistungsphase 8 nicht (nur) aufwandsbezogen sei. Vielmehr errechne sich dieses Honorar aus der an der Schwierigkeit der Aufgabe orientierten Honorarzone und den anrechenbaren Baukosten. Aus der Berechnung der Klägerin lasse sich mithin nicht erkennen, ob der Mehraufwand auf der Verlängerung der Bauzeit oder auf anderen Umständen beruhe.

Auch der weitere Berechnungsansatz der Klägerin, das für die Leistungsphase 8 berechnete Honorar durch einen durchschnittlichen Stundensatz zu dividieren, führe zu keinem anderen Ergebnis. Die sich daraus ergebende Stundenzahl sei allenfalls rein kalkulatorisch. Weiterhin bestünden erhebliche Zweifel daran, dass die Aufstellung der Klägerin lediglich Leistungen der Objektüberwachung berücksichtige.

Letztlich entspräche die Berechnungsmethode der Klägerin auch nicht den Anforderungen der bisherigen, höchstrichterlichen Rechtsprechung. Es könne nicht allein auf die Kosten im Verlängerungszeitraum abgestellt werden, sondern es müsse ein Vergleich zwischen dem tatsächlichen Aufwand und dem hypothetischen Aufwand ohne die Bauzeitverzögerung vorgenommen werden.



Ausblick und Empfehlungen für die Praxis

Der Entscheidung des OLG Köln ist insoweit zuzustimmen, dass beim vertraglich vereinbarten Zusatzhonorar wegen einer Bauzeitverlängerung auf die tatsächlich angefallenen Kosten abzustellen ist. Rein kalkulatorische Aufwendungen können damit nicht gemeint sein.

Sehr umstritten ist indessen, wie diese tatsächlichen Mehrkosten zu berechnen sind. Das LG Berlin II hat kürzlich in einer Entscheidung eine andere Berechnungsmethode gewählt (Urteil vom 25.05.2025, Az.: 12 O 74/22). Mehraufwendungen seien solche Ausgaben, die der Architekt für die geschuldete Leistung tatsächlich hatte und die er ohne die Bauzeitverzögerung nicht gehabt hätte. Anzusetzen seien, so das LG Berlin II, die im Verlängerungszeitraum tatsächlich angefallenen Personalkosten zuzüglich der Kosten für den Arbeitgeberanteil zu den gesetzlichen Sozialversicherungen und einem Zuschlag für allgemeine Geschäftskosten. Auf die vertraglich vereinbarten Stundensätze für die Erbringung zusätzlicher Leistungen sei nicht abzustellen. Eine Unterscheidung zwischen zeitabhängigen und nicht zeitabhängigen Leistungen sei nicht geboten, so das LG Berlin II. Denn Mehraufwendungen seien sämtliche Kosten ("Ausgaben"), die nach dem vorgesehenen Zeitpunkt der Beendigung anfallen.

Auftragnehmern ist in jedem Falle anzuraten, weiterhin auf eine sorgfältige und lückenlose Ursachen- und Aufwandsdokumentation bei einem Bauvorhaben zu achten. Gleichermaßen sorgfältig sollte die Dokumentation zusätzlich angefallener Stunden und sonstiger Kosten aufgrund der Bauzeitverlängerung erfolgen.