



Neues zum Baurecht 03/2026



Liebe Leserinnen und Leser,

wenn aus Verzögerungen Haftungsfragen werden, aus Behinderungen keine Bauzeitanordnung und aus einem Plan ein geschütztes Kunstwerk – die aktuelle Rechtsprechung zeigt einmal mehr, dass es im Baurecht auf die Details ankommt.

Vier aktuelle Entscheidungen geben Anlass, genauer hinzusehen: Wann entsteht ein Anspruch gegen eine Behörde wegen einer verzögerten Genehmigung? Welche Erklärung des Auftraggebers macht aus einer Änderung im Bauablauf tatsächlich eine vergütungspflichtige Leistungsänderung? Und wie weit reicht die Bindung eines Architekten an Angaben zu den anrechenbaren Kosten?

Niklas Koschwitz beleuchtet eine Entscheidung des OVG Berlin-Brandenburg zur Haftung einer Behörde wegen Verzögerung bei der Genehmigungserteilung. Im Mittelpunkt steht die Frage, zu welchem Zeitpunkt ein Genehmigungsanspruch bestand. Eine entscheidende Weichenstellung für einen möglichen späteren Amtshaftungsprozess.

Tobias Köhler nimmt ein Urteil des OLG Celle in den Blick. Dessen Botschaft ist klar: Nicht jede Veränderung des Bauablaufs ist zugleich eine Bauzeitanordnung. Für einen Vergütungsanspruch nach § 2 Abs. 5 VOB/B braucht es eine rechtsgeschäftliche Erklärung des Auftraggebers, die auf eine Änderung des Vertrags gerichtet ist.

Mit der Architektenvergütung beschäftigt sich **Elisabeth Rolfes** anhand einer Entscheidung des KG Berlin. Dabei geht es um die Frage, ob sich ein Architekt an einmal mitgeteilte – wenn auch fehlerhafte – Angaben zu den anrechenbaren Kosten festhalten lassen muss. Gerade bei vorzeitig beendeten Architektenverträgen können solche Angaben erhebliche Auswirkungen auf die Vergütung haben.



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Und schließlich führt der Blick über das klassische Bau- und Architektenrecht hinaus ins Urheberrecht: **Carola Schad** stellt die Entscheidung des OLG Braunschweig vor, nach der auch ein Architektenplan als Vorstufe eines Werks der bildenden Kunst urheberrechtlich geschützt sein kann. Maßgeblich sind dabei unter anderem die gestalterische Eigenart und der Gebrauchszweck des geplanten Gebäudes.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre und stehen Ihnen bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Ihre

Amneh Abu Saris



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Niklas Koschwitz, Hamburg

Haftung der Behörde wegen Verzögerung bei der Genehmigungserteilung - Wie geht das?

Dr. Tobias Köhler, Köln

Nicht jede Änderung im Bauablauf ist eine Bauzeitanordnung

Elisabeth Rolfes, Hamburg

Bindung des Architekten an fehlerhaft mitgeteilte anrechenbare Kosten

Carola Schad, Hamburg

Ein Architektenplan kann als Vorstufe eines Werks der bildenden Künste Urheberrechtsschutz genießen



Niklas Koschwitz, Hamburg

Haftung der Behörde wegen Verzögerung bei der Genehmigungserteilung - Wie geht das?

Mit dieser Frage hat sich das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg in seinem **Urteil vom 17.06.2026 (Az.: 7 A 36/25)** auseinandergesetzt.

Hintergrund war, dass die Klägerin die Feststellung begehrte, dass sie zu einem bestimmten Zeitpunkt einen Genehmigungsanspruch für zwei Windenergieanlagen hatte, um darauf aufbauend einen Amtshaftungsprozess zu führen.

Sachverhalt

Die Klägerin beantragte am 28.03.2025 eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung für zwei Windenergieanlagen. Ab dem 13.03.2026, nachdem alle Nachforderungen erfüllt wurden, bestand ein Anspruch auf Erteilung der Genehmigung. Die Klägerin behauptete, dass die Behörde trotz Genehmigungsfähigkeit des Antrages die gesetzliche Entscheidungsfrist überschritten habe und ihr aufgrund dieser verzögerten bzw. unterbliebenen Genehmigung erhebliche Schäden entstanden seien und ein Anspruch auf Amtshaftung aufgrund der Verzögerung begründet sei.

Dies hat das Oberverwaltungsgericht verneint.

Zwar kann eine rechtswidrige Verzögerung einer Genehmigungsentscheidung nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich Amtshaftungsansprüche auslösen. Dies gilt jedoch nur insoweit, dass die Behörde, sobald ein Genehmigungsantrag entscheidungsreif ist, die Entscheidung nicht pflichtwidrig hinauszögern darf. Ein angemessener Zeitraum für die Prüfung der Eingaben wird jedoch zugestanden. Für eine rechtswidrige Verzögerung der Genehmigungsentscheidung reichen aus diesem Grund weder die Überschreitung der gesetzlichen



Entscheidungsfrist noch die Genehmigungsfähigkeit eines Antrags allein aus. Vielmehr bedarf es einer pflichtwidrigen Verzögerung der Entscheidung nach Ablauf der Entscheidungsfrist und ab dem Zeitpunkt der Genehmigungsfähigkeit.

Das war hier nach Auffassung des Gerichts nicht der Fall, da hier keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich waren, dass die Genehmigungsbehörde die Entscheidung nach Ablauf der Entscheidungsfrist und ab dem Zeitpunkt der Genehmigungsfähigkeit pflichtwidrig hinausgezögert hatte.

Praxistipp

Für die Geltendmachung von Amtshaftungsansprüchen aufgrund von Verzögerungen durch die Genehmigungsbehörde ist neben dem Nachweis der schuldhaften Verzögerung auch die Kausalität zwischen der Verzögerung und dem eingetretenen Schaden darzustellen.

Um eine erfolgreiche Durchsetzung von Amtshaftungsansprüchen zu erleichtern, kann eine frühzeitige rechtliche Beratung sinnvoll sein, um rechtzeitig die entscheidenden Weichen zu stellen.

Gerne stehen wir Ihnen hierfür zur Verfügung.



Dr. Tobias Köhler, Köln

Nicht jede Änderung im Bauablauf ist eine Bauzeitanordnung

OLG Celle, Urt. v. 14.01.2026, 14 U 58/25

Wer dem Auftragnehmer nur die tatsächliche Konsequenz einer Behinderung mitteilt, ordnet damit noch keine Leistungsänderung an. Entscheidend für den Vergütungsanspruch gem. § 2 Abs. 5 VOB/B ist eine rechtsgeschäftliche, auf Vertragsänderung gerichtete Erklärung des Auftraggebers.

Sachverhalt

Dem Urteil lag ein VOB/B-Vertrag über die Fahrbahnerneuerung einer Landesstraße zugrunde. Die Arbeiten sollten in vier Bauabschnitten ausgeführt werden. Für die Abschnitte eins bis drei enthielt der Vertrag keine zeitliche Feinststeuerung; lediglich der Ausführungsbeginn und der späteste Fertigstellungstermin waren vereinbart. Der von der Auftragnehmerin vorgelegte Bauablaufplan sah vor, die ersten drei Abschnitte noch im Jahr 2020 abzuwickeln. Zugleich bestimmte die Baubeschreibung ausdrücklich, dass Bauablaufpläne nicht Bestandteil des Vertrages werden, sondern nur der Information und Terminüberwachung dienen.

Die erforderliche verkehrsrechtliche Anordnung nach § 45 Abs. 6 StVO war von der Auftragnehmerin einzuholen. Die Verkehrsbehörde hielt den geplanten Zeitraum für den ersten Bauabschnitt nicht für auskömmlich. In Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung wurde der erste Abschnitt in zwei Teilabschnitte aufgeteilt; nur der erste Teil sollte noch 2020 ausgeführt werden. Der zweite Teil sowie die Bauabschnitte zwei und drei wurden in das Jahr 2021 verlagert. Der Bauleiter des Landes teilte dies der Auftragnehmerin telefonisch mit.

Die Auftragnehmerin verlangte für die Verschiebung der Bauarbeiten eine Mehrvergütung gem. § 2



Abs. 5 VOB/B. In der Mitteilung über die Verschiebung der Bauabschnitte in das Jahr 2021 sah sie eine Bauzeitanordnung. Das LG Hannover gab der Klage mit Urteil vom 26.03.2025 – 14 O 185/23 hinsichtlich der Hauptforderung statt.

Entscheidung

Das OLG Celle kassierte die Entscheidung und wies die Klage ab.

Kern der Entscheidung ist das Verständnis der „anderen Anordnung“ gem. § 2 Abs. 5 VOB/B. Nach der Auffassung des OLG Celle setzt diese eine empfangsbedürftige rechtsgeschäftliche Erklärung voraus, mit der der Auftraggeber einseitig den Vertragsinhalt, also das Leistungssoll des Auftragnehmers, ändern will. Ob eine Erklärung diesen Regelungswillen trägt, ist nach §§ 133, 157 BGB aus objektiver Empfängersicht auszulegen.

Daran fehlte es hier. Die telefonische Mitteilung über die Teilung und Verschiebung der Abschnitte war keine Anordnung zur Änderung des vertraglichen Leistungssolls, sondern die Mitteilung der tatsächlichen Konsequenz einer nicht antragsgemäß erteilten verkehrsbehördlichen Anordnung. Das OLG Celle schließt damit ausdrücklich an die aktuelle Rechtsprechung des BGH vom 19.09.2024 – VII ZR 10/24 an: Von einer Anordnung nach § 2 Abs. 5 VOB/B sind Behinderungen abzugrenzen, die faktisch zu Verzögerungen oder Änderungen im Bauablauf führen. Die bloße Mitteilung eines solchen Behinderungstatbestands genügt nicht.

Fazit

Auftragnehmer müssen sauber zwischen einer Änderungsanordnung und einer bloßen Mitteilung über tatsächliche Umstände unterscheiden.

Die Änderungsanordnung setzt den rechtsgeschäftlichen Willen des Auftraggebers voraus, den Vertrag hinsichtlich des (zeitlichen) Leistungssolls zu ändern. Der Auftraggeber muss sagen: „Der Auftragnehmer soll anders bauen als vertraglich vereinbart“.

Dem steht die bloße Mitteilung über Änderungen im Bauablauf entgegen. Sagt der Auftraggeber lediglich: „Es kann nicht so laufen, wie vereinbart.“, ohne hiermit gleichzeitig den Willen auszudrücken, das zeitliche Leistungssoll zu ändern, reicht dies nicht aus um gem. § 2 Abs. 5 VOB/B Mehrvergütung zu erhalten.

Wenn der Auftraggeber Änderungen im Bauablauf mitteilt, sollten Auftragnehmer frühzeitig klären und dokumentieren, ob der Auftraggeber tatsächlich eine vertragliche Frist oder ein vertragliches Leistungssoll ändern will oder lediglich auf eine behinderungsbedingte Einschränkung hinweist. Die Mitteilung sollte zum Anlass genommen werden, die Behinderung anzuzeigen, die Auswirkungen auf den Bauablauf nachvollziehbar darzustellen und mögliche Ansprüche ausdrücklich vorzubehalten.



Elisabeth Rolfes, Hamburg

Bindung des Architekten an fehlerhaft mitgeteilte anrechenbare Kosten

KG Berlin, Urteil vom 19.09.2025 – 7 U 55/24

Der Sachverhalt

Die Parteien streiten nach erklärter Kündigung eines Architektenvertrags über weitere Vergütung für bis dahin erbrachte Architektenleistungen. Der im Januar 2019 geschlossene Vertrag unterliegt der HOAI 2013. Die Parteien hatten die Grundleistungen der Leistungsphasen 1 bis 9 sowie eine Vergütung nach dem Mittelsatz vereinbart; ein Umbau- oder Modernisierungszuschlag war nicht vereinbart.

Im Zusammenhang mit dem Vertragsschluss teilte die Architektin dem Auftraggeber zunächst anrechenbare Kosten mit und korrigierte diese anschließend auf 383.920,00 €. Auf dieser Grundlage berechnete sie ihr Honorar nach der HOAI. Nach der Kündigung rechnete sie dagegen mit erheblich höheren, später ermittelten Kosten von rund 761.066,00 € ab und verlangte weitere Zahlung. Der Auftraggeber hatte bereits 36.548,00 € gezahlt. Die Parteien streiten über die Zahlung von Resthonorar der Architektin. Hierbei stellt sich im Wesentlichen die Frage der rechtlichen Bindungswirkung mitgeteilter Kosten.

Rechtliche Würdigung

Das Kammergericht verneinte eine formwirksame Pauschalhonorarvereinbarung. Aus den vorgelegten Unterlagen ergab sich keine von beiden Parteien schriftlich getroffene Pauschalabrede im Sinne von § 7 Abs. 1 HOAI 2013. Maßgeblich blieb daher die wirksam vereinbarte Berechnung nach dem Mittelsatz. Einen Umbauzuschlag nach § 6 Abs. 2 HOAI 2013 konnte die Architektin nicht verlangen, weil auch hier eine entsprechende Vereinbarung fehlte.



Trotz des Fehlens einer Pauschalhonorarvereinbarung war die Architektin nach § 242 BGB an die von ihr mitgeteilten anrechenbaren Kosten von 383.920,00 € nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gebunden. Die Kostenangaben und die darauf aufbauenden Honorarberechnungen hatten beim nicht fachkundigen Auftraggeber einen schutzwürdigen Vertrauenstatbestand geschaffen. Die Architektin hatte auch im weiteren Projektverlauf nicht hinreichend klargestellt, dass wesentlich höhere Kosten als Grundlage eines deutlich höheren Honorars herangezogen werden sollten.

Ein nachträgliches Abrechnen auf Basis höherer Kosten wäre daher rechtsmissbräuchlich. Nach Auffassung des Kammergerichts darf die Architektin keinen Vorteil daraus ziehen, dass ihre frühere Kostenermittlung fehlerhaft war. Diese Bindung kann auch dann eingreifen, wenn die Folge eine Unterschreitung eines nach der HOAI errechneten Mindestsatzes ist.

Auch einer Honoraranpassung erteilte das Kammergericht eine Absage. Eine Anpassung der Honorarberechnungsgrundlage nach § 10 HOAI 2013 lehnte das Kammergericht ebenfalls ab, weil eine schriftliche Vereinbarung über eine Änderung des Leistungsumfangs und der Berechnungsgrundlage nicht feststellbar war. Auch die Voraussetzungen eines unmittelbaren Anspruchs wegen zusätzlicher Änderungsleistungen lagen nicht vor: Es war nicht dargetan, dass auf Veranlassung des Auftraggebers und nach bereits ganz oder teilweise abgeschlossener Planung erneut vergütungspflichtige Planungsleistungen erbracht wurden, die die Architektin nicht zu vertreten hatte.

Auch ein Wegfall der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB rechtfertigte keine höhere Vergütung. Das Risiko, dass eine bei Vertragsschluss vorgenommene Baukostenermittlung von den später maßgeblichen anrechenbaren Kosten abweicht, fiel hier in den Verantwortungsbereich der Architektin. Die spätere Kostenabweichung konnte deshalb keine Vertragsanpassung begründen.

Auf Basis von 383.920,00 € anrechenbaren Kosten, Honorarzone III und Mittelsatz errechnete das Gericht für die berücksichtigungsfähigen Leistungen ein Gesamthonorar von höchstens 32.382,58 € brutto, einschließlich weiterer zugunsten der Architektin unterstellter Positionen. Da der Auftraggeber bereits 36.548,00 € gezahlt hatte, bestand kein weiterer Zahlungsanspruch; die Architektin war vielmehr bereits rechnerisch überzahlt. Die Berufung blieb daher erfolglos.

Fazit

Dieses Urteil verdeutlicht die erhebliche Bedeutung nachvollziehbarer und konsistenter Kostenkommunikation bei Architektenverträgen sowie die Notwendigkeit der Schriftform gem. § 7 Abs. 1 HOAI. Architekten können nach § 242 BGB an eigene, bei Vertragsschluss mitgeteilte anrechenbare Kosten gebunden sein, wenn der Auftraggeber darauf vertrauen durfte. Auftraggeber erhalten dadurch Schutz vor einer nachträglichen, nicht klar angekündigten Honoraranhebung. Für beide Seiten empfiehlt sich, Kosten- und Honorargrundlagen sowie etwaige Leistungsänderungen rechtzeitig, transparent und – soweit erforderlich – schriftlich festzuhalten.



Carola Schad, Hamburg

Ein Architektenplan kann als Vorstufe eines Werks der bildenden Künste Urheberrechtsschutz genießen

OLG Braunschweig, Urteil vom 28.04.2026 – 2 U 64/25

Das Oberlandesgericht bewertet die Entwürfe von Architektenplänen als Werke der bildenden Kunst und ordnet den Werkbegriff anhand der neuesten Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes sowie dem Gebrauchszweck des Gebäudes ein.

Sachverhalt

Der Umbau und die Neugestaltung eines in der Innenstadt von Braunschweig als Passage genutzten Areals soll dreierlei verbinden: Eine Schulerweiterung, ein Hotel und barrierefreies Wohnen. Die in diesem Verfahren als Klägerin auftretende Gesellschaft war mit der Planung dieses Projektes, was bis 2028 realisiert werden soll, beauftragt.

Ein potenzieller Investor für das Projekt beauftragte ein Architekturbüro, die in diesem Verfahren Beklagte, mit einer Machbarkeitsstudie für das Projekt. In diesem Rahmen erstellten die Architekten unter Berücksichtigung des städtischen Raumprogramms Skizzen und Vorentwürfe, die unter anderem drei quer zur früheren Passage angeordnete, quaderförmige Baukörper mit begrünten Freiflächen, einen begrünten Pausenhof auf dem Schuldach und eine Verbindung des Hotels mit der angrenzenden Blockrandbebauung vorsahen.

Die Klägerin ließ später durch ein anderes Unternehmen eine 3D-Visualisierung des Vorhabens erstellen und veröffentlichte diese im Rahmen einer Presseerklärung sowie in Ausschreibungsunterlagen. Darin waren drei quaderförmige Baukörper quer zur früheren Passage angeordnet. Die Beklagte sah darin eine Verletzung ihres Urheberrechtes und verlangte u.a. eine



Lizenzvergütung von der Klägerin.

Die Klägerin erhob daraufhin eine negative Feststellungsklage, mit der sie das Nichtbestehen urheberrechtlicher Verletzungsansprüche des Architekturbüros feststellen lassen wollte. Die Beklagte erhob Widerklage auf Feststellung, dass ihre Planung urheberrechtlich geschützt sei.

Das Landgericht gab der negativen Feststellungsklage erstinstanzlich zum Teil und zunächst nur mit dem Zusatz „derzeit“ statt und erkannte die Planung der Beklagten teilweise als schutzfähiges Werk an. Dieses griff die Klägerin mit ihrer Berufung an – zumindest mit einem Teilerfolg für die Klägerin.

Rechtliche Würdigung

Das Oberlandesgericht Braunschweig änderte den Tenor dahingehend, dass die Beklagte gegen die Klägerin keine Ansprüche wegen Verletzung von Urheberrechten hat und stellte dieses ohne den landgerichtlichen Zusatz „derzeit“ fest, bestätigte aber den urheberrechtlichen Schutz der konkreten Planung nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 UrhG.

Der Zusatz „derzeit“ sei überflüssig, weil die Rechtskraft des Urteils ohnehin grundsätzlich auf den Sachverhalt bis zum Schluss der letzten mündlichen Verhandlung begrenzt sei. Außerdem erfasse die Rechtskraft nur den unmittelbaren Streitgegenstand, nicht einzelne rechtliche Vorfragen wie die Schutzfähigkeit des Werks.

Die Widerklage der Beklagten war dagegen zulässig und begründet. Nach § 2 Abs. 1 Nr. 4 UrhG können auch Architektenpläne als Entwürfe von Werken der Baukunst geschützt sein, wenn sich darin bereits die individuellen und kreativen Züge des späteren Bauwerks verkörpern. Das Gericht bejahte diese Voraussetzung in diesem Fall trotz einer nur knapp über der Schutzwelle liegenden Originalität. Ausschlaggebend war insbesondere die Kombination der drei Baukörper, ihre quere Anordnung, die gewählte einheitliche Formensprache, die begrünten Zwischenräume, die Fassadengestaltung, der Hotelanschluss und der ungewöhnliche Dachgarten als Pausenhof. Das Gericht bestätigte die Schutzfähigkeit des Entwurfs der Beklagten, weil die künstlerische Leistung durch die Planung bereits konkrete Gestalt angenommen haben und legte diese anhand der neuen Rechtsprechung der Europäischen Gerichtshofes dar.

Eine Verletzung des Urheberrechtes durch die Klägerin lag in diesem Fall jedoch nicht vor.

Die 3D-Visualisierung kann grundsätzlich als Nachbildung eine Vervielfältigung nach § 16 UrhG oder eine Bearbeitung nach § 23 UrhG sein. Diese in diesem Fall umgesetzte Visualisierung übernahm nach der Auffassung des OLG gerade nicht die prägenden kreativen Elemente, die das Architekturbüro entworfen hatte. So wies die Visualisierung andere Fassaden, Farben, Proportionen, Dachgestaltung und keinen erkennbaren Hotelanschluss an die angrenzende Bebauung vor. Damit waren die prägenden schöpferischen Elemente des Entwurfs der Architekten nicht wiedererkennbar übernommen worden. Die Visualisierung vermittele deshalb einen deutlich abweichenden Gesamteindruck.

Eine darüber hinaus in Betracht kommende Verletzung des Rechts auf Erstveröffentlichung (§12 UrhG) durch die von der Stadt herausgegebene Presseerklärung scheiterte daran, dass die Stadt diese veröffentlicht hat und nicht die Klägerin. Eine vorsätzliche Beihilfe der Klägerin für die Stadt konnte durch die Beklagte nicht nachgewiesen werden.

Fazit

Für den Schutz eines Werkes sind in der Gesamtbetrachtung die kreativen Entscheidungen des



Urhebers und damit die persönliche geistige Schöpfung entscheidend. Auch nur bei einigen kreativen Details, bei denen sonst auf weitgehend bekannte Gestaltungsformen zurückgegriffen wird, kann in der Gesamtschau ein Urheberrechtsschutz zuerkannt werden, auch wenn die Originalität am unteren Rand der Schutzfähigkeit liegt.

Für eine Bewertung einer Verletzung ist der Sachverhalt zum Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung maßgeblich und ein Zusatz „derzeit“ ist überflüssig, weil damit vorliegend keine zu weitgehende Rechtskraftwirkung vermieden werden kann und lediglich klargestellt wird, was bereits für die materielle Rechtskraftwirkung gilt.