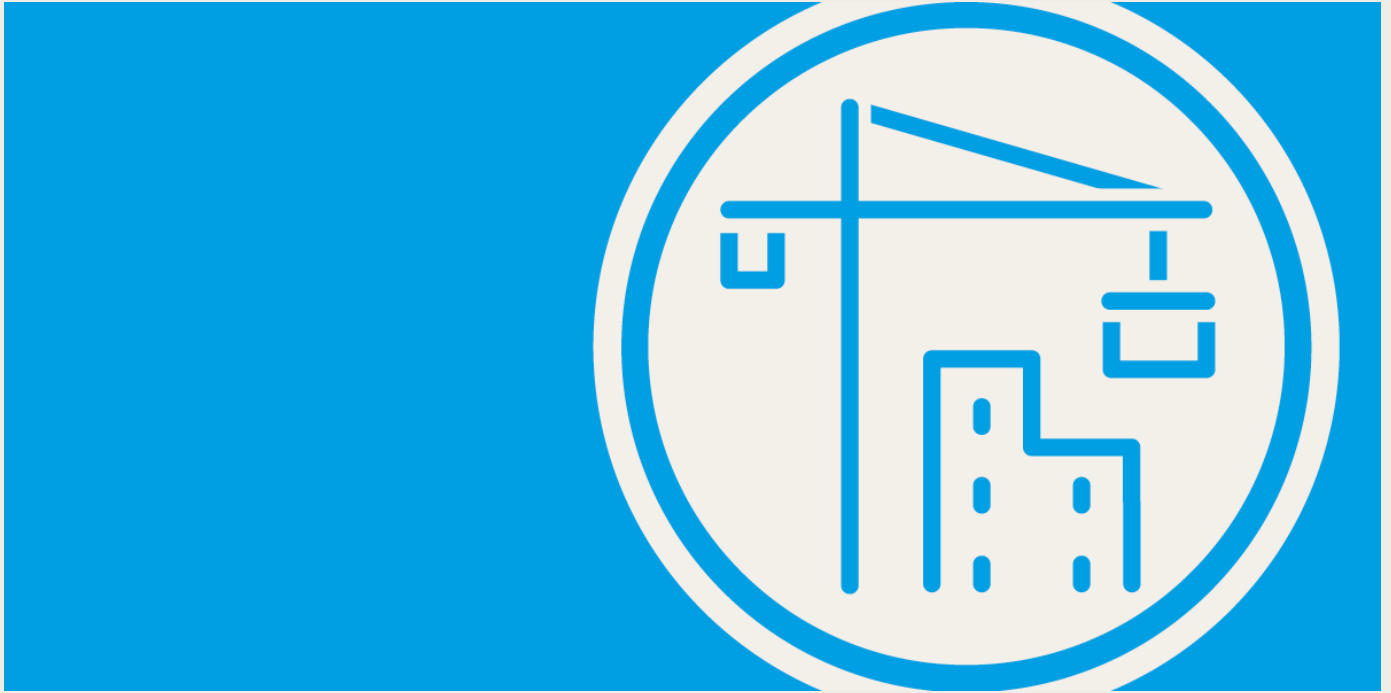




Neues zum Baurecht 05/2025



Liebe Leserinnen und Leser,

zum letzten Mal in diesem Jahr richten wir den Blick auf ausgewählte Entscheidungen, die das Bau- und Architektenrecht aktuell prägen – und einmal mehr zeigen, wie dynamisch sich die Rechtslage in unserem Fachgebiet entwickelt.

Im ersten Beitrag beleuchtet **Amneh Abu Saris** ein für die Praxis bedeutsames Urteil des BGH vom 19.12.2024, VII ZR 130/22. Der Fall verdeutlicht, dass ein einheitlicher Honoraranspruch nicht künstlich in mehrere Verfahren zerlegt werden darf.

Im zweiten Beitrag widmet sich **Tobias Köhler** der Frage, wie der Anspruch auf Bauhandwerkersicherung nach § 650f Abs. 1 BGB praktisch durchgesetzt werden kann, wenn der Auftraggeber die verlangte Sicherheit nicht freiwillig stellt.

Abschließend analysiert **Niklas Koschwitz** einen aktuellen Beschluss des OVG Nordrhein-Westfalen vom 10.10.2025 (10 B 741/25). Das Gericht stellt klar, dass eine planbedingte Lärmzunahme nicht automatisch zur Außervollzugsetzung eines Bebauungsplans führt.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihr Interesse an unseren Newslettern im Jahr 2025. Auch im kommenden Jahr werden wir Sie weiterhin zuverlässig über relevante Entwicklungen im Bau-, Architekten-, Immobilien- und Vergaberecht informieren.

Wir wünschen Ihnen eine erholsame Weihnachtszeit und alles Gute für das neue Jahr!

Ihre
Amneh Abu Saris



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Themen

Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Keine Aufspaltung des Architektenhonorars in getrennte Prozesse nach Teilkündigung

Tobias Köhler, Köln

Zwangsvollstreckung des Anspruchs auf Bauhandwerkersicherung

Niklas Koschwitz, Hamburg

OVG NRW konkretisiert Schwellenwerte für zumutbare Lärmbelastungen im Bauplanungsrecht



Dr. Amneh Abu Saris, Hamburg

Keine Aufspaltung des Architektenhonorars in getrennte Prozesse nach Teilkündigung

BGH, Urteil vom 19.12.2024, VII ZR 130/22

Sachverhalt

Der Fall betrifft einen Architekten, der nach einer freien Kündigung seines Architektenvertrags Honorar verlangt. In seiner Schlussrechnung hatte er sowohl die Vergütung für die erbrachten Leistungen als auch für die nicht mehr ausgeführten Leistungen berücksichtigt. Nach Abzug zuvor erhaltener Abschlagszahlungen ergab sich ein Schlussrechnungssaldo von rund 1,14 Millionen Euro. Der Architekt entschied sich jedoch dazu, diesen Gesamtanspruch in zwei getrennte Gerichtsverfahren aufzuteilen. Bereits 2017 erhob er beim Landgericht Dresden Klage über die Vergütung für die erbrachten Leistungen, abzüglich der geleisteten Zahlungen. Vier Jahre später verklagte er den Auftraggeber erneut, nun auf Zahlung des Honorars für die nicht erbrachten Leistungen. Der Auftraggeber hielt die zweite Klage für unzulässig und verwies darauf, dass es sich um denselben einheitlichen Vergütungsanspruch handele, der nicht künstlich in einzelne Posten zerlegt werden dürfe.

Entscheidung

Der BGH bestätigte diese Sicht. Er stellt klar, dass der Vergütungsanspruch des Unternehmers nach einer freien Kündigung ein einheitlicher Anspruch ist, der durch eine Gesamtbetrachtung ermittelt werden muss. Grundlage ist eine Schlussrechnung, in der sowohl die Vergütung für erbrachte als auch für nicht erbrachte Leistungen sowie alle bereits geleisteten Zahlungen zusammengeführt werden. Diese Elemente stellen keine eigenständigen Forderungen dar, sondern lediglich unselbstständige Rechnungsposten innerhalb eines einzigen Saldo. Der Anspruch darf daher prozessual nur als einheitlicher Betrag geltend gemacht werden. Eine Teilklage ist zwar möglich, jedoch ausschließlich auf



einen abgrenzbaren Teilbetrag aus diesem Gesamtsaldo, etwa als „ersten Teilbetrag“ einer einheitlichen Forderung. Unzulässig ist es hingegen, einzelne Rechnungsposten isoliert einzuklagen, weil deren Höhe stets vom Zusammenspiel aller übrigen Posten abhängt. Genau dies war im vorliegenden Fall geschehen: Der Architekt wollte allein den Posten „Vergütung für nicht erbrachte Leistungen“ einklagen, ohne den Gesamtanspruch zugrunde zu legen. Die Tatsache, dass Abschlagszahlungen bereits im Parallelverfahren vor dem LG Dresden berücksichtigt wurden, hilft ihm ebenfalls nicht weiter, denn Zahlungen können nicht einzelnen Rechnungsposten zugeordnet werden, sondern wirken ausschließlich auf den Gesamtsaldo.

Folgen für die Praxis

Die Entscheidung zeigt deutlich, dass Architekten und Bauunternehmer nach einer Kündigung nicht zwischen der Vergütung für erbrachte und der Vergütung für nicht erbrachte Leistungen trennen dürfen, wenn sie gerichtliche Schritte einleiten. Eine solche Trennung mag in der Praxis verlockend erscheinen, etwa in der Hoffnung, den unstreitigeren Teil der Vergütung schneller tituliert zu bekommen. Sie führt jedoch in eine rechtliche Sackgasse, denn beide Vergütungsbestandteile stehen in einem unauflöslichen Zusammenhang. Steigt die Vergütung für die nicht erbrachte Leistung, vermindert sich im selben Moment die Vergütung für die erbrachte Leistung; fällt die eine Position geringer aus, erhöht sich die andere. Die Abrechnung funktioniert daher wie kommunizierende Röhren: Jede Veränderung eines Postens beeinflusst unmittelbar die anderen. Bereits geleistete Zahlungen wirken ebenfalls nur auf den übergreifenden Saldo und können nicht einzelnen Positionen „zugeordnet“ werden. Wer versucht, dennoch zwei getrennte Prozesse zu führen, riskiert dass eine der Klagen als unzulässig verworfen wird.



Tobias Köhler, Köln

Zwangsvollstreckung des Anspruchs auf Bauhandwerkersicherung

Gemäß § 650f Abs. 1 BGB kann der Auftragnehmer einer Bauleistung von seinem Auftraggeber verlangen, dass dieser seine ausstehenden Vergütungsforderungen sichert. Während die materiellrechtlichen Voraussetzungen dieses Anspruchs in Rechtsprechung und Literatur intensiv diskutiert werden, stellt sich in der Praxis eine ebenso bedeutsame Frage: Wie wird dieser Anspruch im Vollstreckungsverfahren durchgesetzt, wenn der Auftraggeber der Sicherungsverpflichtung nicht freiwillig nachkommt? Hierzu hat der BGH in seinem **Beschluss vom 20.08.2025, VII ZB 4/25**, wichtige Klarstellungen geliefert.

Vollstreckung als vertretbare Handlung

Zunächst bestätigt der BGH die bisherige Rechtsprechung einiger Oberlandesgerichte (siehe etwa OLG Schleswig, Urt. V. 06.09.2023, 12 U 59/23; OLG Karlsruhe, Urt. V. 11.10.2016, 8 U 102/16), dass der Anspruch auf Stellung einer Bauhandwerkersicherung eine vertretbare Handlung betrifft und somit gem. § 887 ZPO vollstreckt wird. Der Gläubiger (also der Auftragnehmer, der die Bauhandwerkersicherung verlangt) kann die Handlung (die Stellung der Sicherheit) somit selbst vornehmen und vom Schuldner (dem Auftraggeber) die erforderlichen Kosten ersetzt verlangen. Alternativ kann er gem. § 887 Abs. 2 ZPO auf Vorschuss der notwendigen Kosten klagen.

Letzteres ist besonders brisant, weil das Wahlrecht in Bezug auf die zu stellende Sicherheit mit Beginn der Zwangsvollstreckung auf den Auftragnehmer-Gläubiger übergeht. Auch hier bestätigt der BGH die Rechtsprechung der Oberlandesgerichte (siehe etwa OLG Hamm, Urt. v. 09.01.2019, 12 U 123/18; OLG Saarbrücken, Beschl. v. 15.04.2015, 5 W 24/15).

Besonders beliebt ist es in der Praxis, die Sicherheitsstellung durch Hinterlegung zu fordern. Dabei



klagt der Auftragnehmer-Gläubiger auf Vorschuss, um die Hinterlegung selbst vornehmen zu können. Im Wege der Zwangsvollstreckung der Bauhandwerkersicherung erhält er nun einen Zahlungsanspruch gegen den Auftraggeber-Schuldner, der auch streitige Nachtragsforderungen mit umfassen kann (siehe hierzu ausführlich *Homann/Köhler*, NZBau 2024, 136).

Zahlung an den Auftragnehmer-Gläubiger selbst?

Äußerst umstritten war diesbezüglich, ob die Zahlung der zur Hinterlegung notwendigen Summe direkt an die Hinterlegungsstelle oder an den Auftragnehmer-Gläubiger zu richten ist. **Auffassung des Beschwerdegerichts:**

Das OLG Karlsruhe, dessen Entscheidung der BGH im hier kommentierten Beschluss zu prüfen hatte, vertritt die Ansicht, dass der Auftragnehmer-Gläubiger die Vorauszahlung nur an die Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts verlangen könne, nicht jedoch an sich selbst. Diese Auffassung stützt sich insbesondere auf die Erwägung, dass der Auftragnehmer-Gläubiger innerhalb der Zwangsvollstreckung nicht mehr erhalten dürfe als er materiell-rechtlich beanspruchen könne: § 650f BGB spreche nur eine Sicherung zu und gerade keine Zahlung. Zumal der Auftragnehmer-Gläubiger eine Direktzahlung auch zweckentfremden könne. Anstatt sie an die Hinterlegungsstelle zu überweisen, könne er die Mittel anderweitig verwenden. Es bestünde außerdem die Gefahr, dass seine eigenen Gläubiger die zur Weiterleitung an die Hinterlegungsstelle bestimmte Summe pfänden.

Auffassung des BGH:

Die gegenteilige Auffassung, für die sich der BGH entscheidet, vertritt den Standpunkt, dass der Auftragnehmer-Gläubiger die Vorauszahlung an sich selbst verlangen könne. Diese Ansicht stützt sich maßgeblich auf den Wortlaut von § 887 Abs. 2 ZPO, der nach allgemeiner Auffassung von einer Zahlung an den Gläubiger selbst ausgeht und nicht weiter zwischen verschiedenen Arten zu vollstreckender Ansprüche differenziert. Außerdem stellt sie darauf ab, dass der Auftragnehmer-Gläubiger zur zweckentsprechenden Verwendung der erhaltenen Zahlung verpflichtet sei. Das Risiko einer Pfändung der an den Auftragnehmer-Gläubiger gezahlten Summe sei der Regelung in § 887 Abs. 2 ZPO immanent. Der Auftraggeber-Schuldner sei durch den ihm zustehenden Abrechnungs- und Rückzahlungsanspruch ausreichend geschützt.

Auswirkungen auf die Praxis

Dass sich der BGH für die letztgenannte Ansicht entscheidet und dem Auftragnehmer-Gläubiger einen Anspruch auf Zahlung der zur Hinterlegung notwendigen Summe an ihn selbst zuspricht, ist dogmatisch stringent. In der Tat differenziert § 887 Abs. 2 ZPO nicht zwischen verschiedenen Ansprüchen.

Für den betroffenen Auftraggeber ist diese Lösung jedoch gleichsam überraschend wie riskant. Ist es ohnehin schon schwer zu fassen, dass der Auftraggeber seinem Auftragnehmer plötzlich eine horrende Summe zahlen soll, obwohl gar nicht klar ist, ob die geltend gemachten Ansprüche tatsächlich bestehen, treffen den Auftraggeber zweifellos die von der Gegenansicht evozierten Risiken. In der Praxis kann diesen Risiken nur dadurch begegnet werden, dass es nicht zu einer Zwangsvollstreckung des Anspruchs gem. § 650f BGB kommt. Soweit möglich, sollte der Sicherungsanspruch des Auftragnehmers stets befriedigt werden (zum Umgang mit dem erhaltenen Sicherungsverlangen siehe *Droop/Mattern*, NZBau 2024, 536).



Niklas Koschwitz, Hamburg

OVG NRW konkretisiert Schwellenwerte für zumutbare Lärmbelastungen im Bauplanungsrecht

OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 10.10.2025 – 10 B 741/25

Das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen hat mit Beschluss vom 10. Oktober 2025 entschieden, dass eine planbedingte Erhöhung der Lärmimmissionen nicht zwingend zur Außervollzugsetzung eines Bebauungsplans führt. Maßgeblich sei, ob die Schwelle zu unzumutbaren oder gar gesundheitsgefährdenden Lärmbelastungen überschritten wird.

Sachverhalt

Anwohner eines geplanten Klinikums hatten im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes (§ 47 Abs. 6 VwGO) beantragt, den zugrundeliegenden Bebauungsplan außer Vollzug zu setzen. Sie rügten insbesondere planbedingte Lärmzuwächse durch Verkehr, Parkhausnutzung und Hubschrauberbetrieb sowie eine unzureichende Berücksichtigung passiver Schallschutzmaßnahmen.

Entscheidung

Das OVG wies den Antrag ab. Nach der ständigen Rechtsprechung seien besonders strenge Maßstäbe anzulegen: Eine einstweilige Anordnung komme nur in Betracht, wenn schwere Nachteile drohten oder die Norm offensichtlich unwirksam sei.

Im konkreten Fall sei dies nicht gegeben. Zwar ergab die schalltechnische Untersuchung eine Zunahme der Immissionspegel um bis zu 1,3 dB(A); diese liege jedoch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastung sei die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nicht überschritten.



Das Gericht konkretisiert mit dieser Entscheidung weiter die Grenzen zulässiger Lärmbelastung im Bauplanungsrecht:

- **Gesunde Wohnverhältnisse** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) sind im Regelfall gewahrt, wenn die Orientierungswerte der **DIN 18005 Beiblatt 1** (60 dB(A) tags / 50 bzw. 45 dB(A) nachts) eingehalten werden.
- Die **Gesundheitsgefahrenschwelle** beginnt regelmäßig erst bei **70 dB(A)** tags bzw. **60 dB(A)** nachts.
- Eine planbedingte Überschreitung dieser Werte kann **ausnahmsweise hinnehmbar** sein, wenn die Zunahme unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von **1–2 dB(A)** bleibt.

Im Ergebnis sah das Gericht weder unzumutbare noch gesundheitsgefährdende Lärmimmissionen.

Praxishinweis

Der Beschluss unterstreicht die hohe Hürde für eine einstweilige Außervollzugsetzung von Bebauungsplänen. Lärmerhöhungen rechtfertigen kein Einschreiten, solange sie **unterhalb der Gesundheitsgefahrengrenze** und im Rahmen der **ortsüblichen Vorbelastung** bleiben.

Für die kommunale Planungspraxis bietet die Entscheidung Orientierung bei der **Bewertung von Lärmkonflikten** und der **Abwägung zwischen städtebaulicher Entwicklung und Immissionsschutz**. Gleichzeitig bestätigt das OVG, dass geringfügige planbedingte Pegelerhöhungen – insbesondere unterhalb von 2 dB(A) – grundsätzlich **zumutbar** sind.