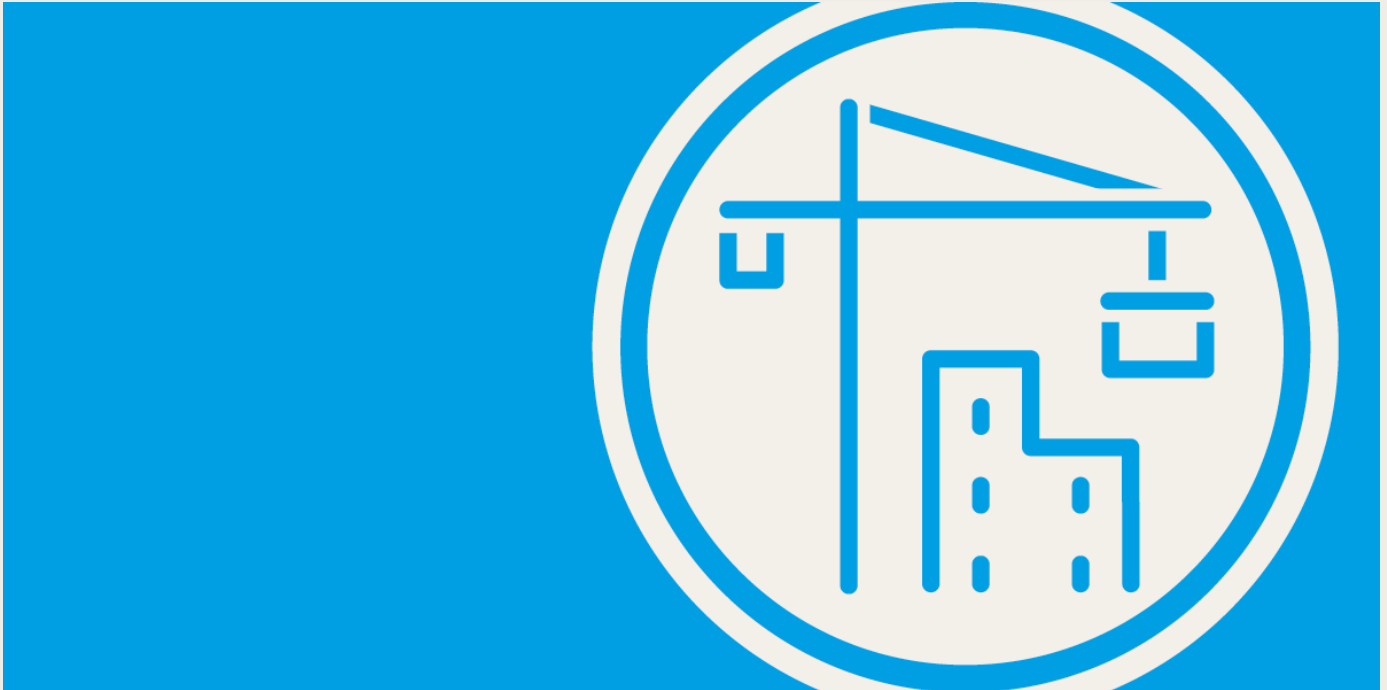




Neues zum Baurecht 02/2024



Sehr geehrte Damen und Herren,

wir freuen uns, Ihnen in diesem Newsletter eine Auswahl interessanter Entscheidungen vorstellen zu können, die sowohl aus dem privaten Baurecht als auch aus dem Bereich des öffentlichen Rechts stammen. Besonders hervorzuheben ist das jüngste Urteil des Bundesgerichtshofs, das eine bedeutende Änderung für Einheitspreisverträge betrifft: Die Unwirksamkeit einer Vertragsstrafenklausel in Höhe von 5 % der Auftragssumme. Diese Entscheidung wirft ein neues Licht auf die Gestaltung solcher Verträge und kann weitreichende Auswirkungen auf die Vertragspraxis haben. Des Weiteren präsentieren wir Ihnen Entwicklungen aus dem Privaten Baurecht, insbesondere im Hinblick auf Sicherheiten des Auftraggebers und das angemessene Verhalten nach der Zurückweisung von Bedenken. Diese Themen gewinnen zunehmend an Bedeutung und wir möchten Ihnen die relevanten Entscheidungen nicht vorenthalten. Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf einer interessanten Entscheidung im Bereich des öffentlichen Rechts, die sich mit der Abgrenzung von Haupt- und Nebengebäuden auseinandersetzt. Diese Entscheidung hat das Potenzial, die Praxis in diesem Bereich maßgeblich zu beeinflussen und ist daher von großem Interesse.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre und stehen Ihnen natürlich gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Amneh Abu Saris



Themen

Eva Hildebrandt-Bouchon, M.A., Hamburg

§ 650 f BGB gibt dem Unternehmer Sicherheit

Rasmus Gersch, Hamburg

Vertragsstrafenklausel i.H.v. 5 % der Auftragssumme im Einheitspreisvertrag unwirksam

Yannic Linnemann, Berlin

Kein Leistungsverweigerungsrecht nach zurückgewiesener Bedenkenanzeige

Niklas Koschwitz, Hamburg

Eine Verbindungstür macht den Anbau noch nicht zu einem Teil des Hauptgebäudes



Eva Hildebrandt-Bouchon, M.A., Hamburg

§ 650 f BGB gibt dem Unternehmer Sicherheit

BGH, Urteil vom 18.01.2024 - VII ZR 34/23

Die Rechte des Unternehmers werden durch § 650 f BGB gestärkt, denn diese Regelung gewährt dem Unternehmer einen einklagbaren Anspruch auf Sicherheit für vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 18.01.2024 zur Bemessung des Anspruchs wichtige Grundsätze für den Fall einer Kündigung des Bauvertrags herausgestellt, denn das Recht auf Verlangen einer Sicherheit besteht weiterhin, auch wenn der Unternehmer einen Bauvertrag nach § 650f Abs. 5 BGB kündigt, weil der Besteller seinem berechtigten Verlangen nach einer Sicherheit gem. § 650f BGB nicht nachgekommen ist. Die Höhe des Anspruchs kann sich nach einer Kündigung ändern, denn dann kann der Unternehmer eine Sicherheit nicht mehr bezogen auf die ursprünglich vertraglich vereinbarte Vergütung, sondern nur noch bezogen auf die Vergütung verlangen, die er als Rechtsfolge der wirksam erfolgten außerordentlichen Kündigung geltend macht.

Dem ganzen liegt folgender Sachverhalt zugrunde

Die Auftragnehmerin (im Folgenden AN) beehrte als Klägerin eine Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB. Im April 2021 schlossen die AN und die Rechtsvorgängerin der Beklagten als Auftraggeber (im Folgenden AG) zuvor einen Generalübernehmervertrag für die schlüsselfertige Errichtung eines Gesundheitscampus mit Kindertagesstätte zu einem Pauschalpreis von 9.340.000 € brutto. Auf die erste Abschlagsrechnung über 520.000 € für Planungsleistungen und Projektentwicklung bezahlte die AG nur einen Teilbetrag in Höhe von 270.000 €. Daraufhin verlangte die AN unter Fristsetzung bis zum 9. Juni 2021 eine Bauhandwerkersicherung nach § 650f BGB in Höhe von 9.977.000 €. Nachdem diese nicht gestellt wurde, kündigte die AN am 10. Juni 2021 den Generalübernehmervertrag aus wichtigem Grund. Daraufhin erklärte die AG ihrerseits die fristlose Kündigung des Generalübernehmervertrags und begründete diese unter anderem mit der rechtsmissbräuchlichen Inanspruchnahme der Kündigungsmöglichkeit nach § 650f BGB. Die AN klagte dann auf Stellung einer



Bauhandwerkersicherung in Höhe von 5% der geforderten Ursprungssumme, insgesamt 498.850 € . Das Landgericht gibt dieser Klage in Höhe von 216.700 € statt. Die Berufung der AG hatte keinen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die AG weiterhin die Klageabweisung.

Nur teilweise mit Erfolg!

Die AN hat dem Grunde nach einen Anspruch gemäß § 650f Abs. 1 Satz 1 BGB darauf, dass die AG ihr eine Bauhandwerkersicherung für die vereinbarte und noch nicht gezahlte Vergütung einschließlich dazugehöriger Nebenforderungen stellt.

Der BGH hat klargestellt, dass der Anspruch der AN auf eine Bauhandwerkersicherung nicht daran scheitert, dass der Bauvertrag gekündigt ist. Die AN hatte den Generalübernehmervertrag wirksam außerordentlich gekündigt, weil die AG ihrem Sicherungsverlangen nicht fristgerecht entsprochen hatte. Der Anspruch auf Gestellung einer Sicherheit gemäß § 650f Abs. 1 BGB ist nach Kündigung nur der Höhe, aber nicht dem Grunde nach, zu modifizieren. Die vorzeitige Beendigung eines Bauvertrags lässt das Sicherheitsbedürfnis des Unternehmers nicht entfallen, weil dessen Anspruch auf die vereinbarte und nicht gezahlte Vergütung weiterhin der Sicherheit bedarf. Allerdings muss der Unternehmer dann die Höhe des Sicherheitsverlangens seinem ihm nach der Kündigung verbleibenden Vergütungsanspruch anpassen. Als Folge der wirksamen Kündigung der AN bestimmt sich die Höhe des sicherbaren Anspruchs gemäß § 650f Abs. 5 Satz 2 und 3 BGB. Danach kann der Unternehmer die vereinbarte Vergütung verlangen, muss sich jedoch dasjenige anrechnen lassen, was er infolge der Aufhebung des Vertrages an Aufwendungen erspart oder durch anderweitige Verwendung seiner Arbeitskraft erspart oder böswillig zu erwerben unterlässt. Haben die Vertragsparteien wie vorliegend einen Pauschalpreisvertrag geschlossen, bestimmt sich die Höhe der Vergütung für die erbrachten Leistungen nach dem Verhältnis des Werts der erbrachten Teilleistungen zum Wert der vereinbarten Gesamtleistung. Der Unternehmer muss deshalb das Verhältnis der bewirkten Leistungen zur vereinbarten Gesamtleistung und des Preisansatzes für die Teilleistungen zum Pauschalpreis darlegen.

Im vorliegenden Fall war eine derartige Aufstellung sogar entbehrlich, weil die AN bezogen auf die erbrachten Leistungen nicht die darauf entfallende volle Vergütung, sondern lediglich einen fünfprozentigen Anteil geltend machte. Der AG erwächst kein Nachteil, wenn die AN mit ihrer Forderung hinter dem zurückbleibt, was sie als Vergütung für erbrachte Leistungen tatsächlich fordern könnte. Der Unternehmer kann sein Sicherungsverlangen auf einen Teilbetrag beschränken. Die AN machte als Teil des Sicherungsverlangens für erbrachte Leistungen lediglich die kündigungsbedingte Vergütung in der Höhe geltend, welche sie beanspruchen könnte, wenn sie keinerlei Leistungen erbracht hätte. Eine solche Vergütung steht ihr ausgehend von der Vermutungsregelung des § 650f Abs. 5 Satz 3 BGB in jedem Fall zu.

Der Höhe nach war der Anspruch hingegen zu korrigieren, weil das Berufungsgericht zu Unrecht unberücksichtigt gelassen hatte, dass der Unternehmer auf den Teil der Vergütung, der für noch nicht erbrachte Leistungen geltend gemacht wird, keine Umsatzsteuer berechnen darf. Dies hatte zur Folge, dass die AN nur eine Sicherheit für die geschuldete Nettovergütung beanspruchen konnte.

Fazit

650 f BGB bietet dem Unternehmer sowohl in einem bestehenden als auch in einem gekündigten Bauvertrag ein gutes Mittel, um seine Rechte rund um die Vergütungsansprüche besser durchsetzen zu können. Insbesondere dann, wenn Streitigkeiten rund um die Zahlungen auftreten, gibt diese Vorschrift dem Unternehmer die Möglichkeit, sich bei Nichtstellung innerhalb der gesetzten Frist vom Vertrag zu lösen. Das Recht auf Erhalt einer Sicherheit – in Höhe des dann verbleibenden



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Vergütungsanspruchs – bleibt zudem weiterhin bestehen.



Rasmus Gersch, Hamburg

Vertragsstrafenklausel i.H.v. 5 % der Auftragssumme im Einheitspreisvertrag unwirksam

BGH, Urteil vom 15.02.2024 - VII ZR 42/22

Nach dieser Entscheidung des BGH ist eine vom Auftraggeber in einem Einheitspreisvertrag gestellte AGB-Vertragsstrafenklausel gemäß § 307 BGB unwirksam, wenn sie der Höhe nach auf 5 % der Auftragssumme begrenzt ist.

Der Fall

Auftraggeber (AG) und Auftragnehmer (AN) schlossen im Jahr 2016 einen Einheitspreisvertrag über die Erbringung von Bauleistungen zur Erschließung von über 1.500 Haushalten mit Glasfaserkabeln. Der Vertrag sah eine Fertigstellung bis zum 30. November 2017 vor und enthielt eine vom AG gestellte AGB-Vertragsstrafenklausel, nach welcher der AN bei Überschreitung der Fertigstellungsfrist für jeden Werktag des Verzugs 0,2% der im Auftragschreiben genannten Netto-Auftragssumme zu zahlen hat. Dabei wurde die Höhe der Vertragsstrafe auf maximal 5% der im Auftragschreiben genannten Netto-Auftragssumme begrenzt.

Der AN stellte seine Arbeiten erst ca. acht Monate nach dem vereinbarten Fertigstellungstermin fertig. Der AG zieht die o.g. Vertragsstrafe in maximaler Höhe von der Schlussrechnung des AN ab. In seiner daraufhin erhobenen Restwerklohnklage wehrt sich der AN gegen diesen Abzug und argumentiert, die Vertragsstrafenklausel sei nach § 307 BGB unwirksam.

Die Entscheidung des BGH

Dieser Auffassung des AN schließt sich der BGH an und erläutert hierzu Folgendes:



Eine unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers gemäß § 307 BGB liegt vor, wenn es eine vom Auftraggeber gestellte AGB-Vertragsstrafenklausel ermöglicht, dass bei einer Überschreitung des Fertigstellungstermins eine Vertragsstrafe von mehr als 5% des Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers anfällt. Eine darüber hinausgehende Vertragsstrafe würde nicht mehr in einem angemessenen wirtschaftlichen Verhältnis zu dem tatsächlichen Verdienst des Auftragnehmers stehen, da dieser hierdurch in vielen Fällen nicht nur seinen Gewinn verliert, sondern einen spürbaren Verlust erleidet.

Maßgebliche Bezugsgröße für die vorgenannte Grenze von 5% des Vergütungsanspruchs des Auftragnehmers ist somit nach dem BGH die „Abrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe“.

In einem – hier geschlossenen – Einheitspreisvertrag kann es z.B. durch die Verringerung der tatsächlich ausgeführten gegenüber den bei Vertragsschluss zugrunde gelegten Mengen zu einer nachträglichen Absenkung des Auftragsvolumens kommen. Diese Absenkungsmöglichkeit berücksichtigt die hier in Rede stehende Vertragsstrafenklausel des AG jedoch nicht, sondern verweist als Bezugsgröße für die 5%igen Höchstgrenze auf die – starre – im Auftragschreiben genannte Netto-Auftragssumme. Im Falle einer solchen Absenkung würde der AN somit durch die Vertragsstrafe mehr als 5% seines Vergütungsanspruches bzw. der Abrechnungssumme verlieren. Bereits die Eröffnung dieser Möglichkeit führt zu einer Unwirksamkeit der Vertragsstrafenklausel gemäß § 307 BGB.

Fazit

Zahlreiche Vertragsmuster knüpfen hinsichtlich der 5%igen Höchstgrenze für die Vertragsstrafe an die „Auftragssumme“ an. Zwar weist der BGH darauf hin, dass dieser Begriff grundsätzlich auslegungsfähig ist, so dass hiermit ggf. auch die nach der Abwicklung des Vertrags geschuldete Vergütung zu verstehen sein kann. Da im Rahmen der AGB-Prüfung jedoch die verwenderfeindlichste Auslegungsvariante heranzuziehen ist, dürfte dies eher der Ausnahmefall bleiben. Vor diesem Hintergrund kann nur jedem Auftraggeber empfohlen werden, seine Vertragsmuster zu überprüfen und die Formulierung „Auftragssumme“ zu ändern (etwa in „Abrechnungssumme in ihrer objektiv richtigen Höhe“).

Spannend wird es zudem sein, ob die Argumentation des BGH zur maßgebenden Bezugsgröße für die Höchstgrenze der Vertragsstrafe auch auf einen Pauschalpreisvertrag übertragen werden kann. BGH betont zwar, dass sich sein Urteil auf einen Einheitspreisvertrag bezieht, jedoch besteht auch in einem Pauschalpreisvertrag die Möglichkeit, dass es nach Vertragsschluss zu einer Absenkung des ursprünglich angenommenen Auftragsvolumens kommt (z.B. durch „Minderkostennachträge“ oder im Fall einer Kündigung).

Ein weiteres Themenfeld, in welchem diese Argumentation des BGH eine Rolle spielen könnte, ist das der Mängelsicherheiten. Wird in einer AGB-Sicherungsabrede nicht auf die Abrechnungssumme, sondern auf die Auftragssumme oder auf den vom Auftraggeber geltend gemachten Schlussrechnungsbetrag abgestellt oder ein fester Betrag vorgegeben, kann sich im Falle der oben beschriebenen Absenkung eine im Ergebnis zu hohe Summe ergeben, was zur Unwirksamkeit führt.



Yannic Linnemann, Berlin

Kein Leistungsverweigerungsrecht nach zurückgewiesener Bedenkenanzeige

BGH, Urteil vom 01.02.2024 - VII ZR 171/22

Mit Urteil vom 01.02.2024 (Az.: VII ZR 171/22) bestätigt der BGH das Urteil des OLG Frankfurt a. M. vom 05.08.2022 (Az.: 21 U 84/21) zu den Voraussetzungen der gesetzlichen Risikovermeidung im Rahmen des Werkvertrags: Werden Bedenken des Auftragnehmers vom Auftraggeber zurückgewiesen, steht dem Auftragnehmer kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Er hat die Arbeiten auszuführen, wird aber insoweit von seiner Haftung befreit. Verweigert er allerdings die Leistungsausführung, berechtigt dies den Auftraggeber zur Kündigung.

Sachverhalt

Die Klägerin hat den Beklagten beauftragt, für verschiedene Bereiche eines Kongresscenters diverse Bodenbelagsarbeiten auszuführen. Der Einheitspreisvertrag wurde unter Einbeziehung der VOB/B geschlossen.

Streitig geblieben ist, ob die Parteien wirksam einen Terminplan vereinbart haben. Jedenfalls aber hat der Beklagte zugesagt, an einem bestimmten Tag mit den Arbeiten zu beginnen. Dem ist er allerdings nicht nachgekommen. Vielmehr hat der Beklagte mehrfach Bedenken angemeldet und Baubehinderungen angezeigt, da der Estrich, auf dem die Bodenbeläge verlegt werden sollten, aus seiner Sicht noch eine zu hohe Restfeuchte aufgewiesen habe. Die Klägerin, die von einem Architektur- und Ingenieurbüro beraten wurde, wies die Bedenken zurück. Aufgrund der Art der auszuführenden Arbeiten sei der maßgebliche Wert der Restfeuchte ein anderer als der, den der Beklagte angenommen hat. Die Klägerin hat den Beklagten daher mehrfach unter Fristsetzung und Androhung der Auftragsentziehung zur Leistungserbringung aufgefordert. Der Beklagte ist dem nicht nachgekommen,



sodass die Klägerin letztlich mehrere Teilkündigungen betreffend die einzelnen Bereiche des Kongresscenters ausgesprochen hat.

Die Klägerin hat die Bodenbelagsarbeiten sodann von Drittunternehmen ausführen lassen und hat gegen den Beklagten Klage auf Ersatz der Kosten erhoben.

Entscheidung

Sowohl das LG Wiesbaden als auch das OLG Frankfurt a. M. haben der Forderung der Klägerin (fast vollständig) stattgegeben. Die vom Beklagten eingelegte Revision hat der BGH mit Urteil vom 01.02.2024 zurückgewiesen, denn der Klägerin steht ein Anspruch gegen den Beklagten aus § 8 Abs. 3 Nr. 1 S. 2, Nr. 2 S. 1 VOB/B i. V. m. § 5 Abs. 4 Fall 1 VOB/B zu. Der Beklagte hat den Beginn der Ausführung verzögert, sodass die Klägerin wirksam den Vertrag über die Bodenbelagsarbeiten wirksam kündigen konnte. Dem Beklagten stand kein Leistungsverweigerungsrecht zu. Er hat zwar mehrfach gemäß § 4 Abs. 3 VOB/B Bedenken angemeldet. Da die Klägerin aber darauf reagiert und die Leistungsausführung trotz der angemeldeten Bedenken angeordnet hat, durfte der Beklagte die Leistung nicht verweigern. Er war nicht gemäß § 6 Abs. 1 VOB/B in der Ausführung seiner Leistungen behindert.

Im Normalfall hat ein Auftragnehmer die Leistung unter eigener Verantwortung nach dem Vertrag auszuführen und haftet für Mängel. Vorliegend haben die Parteien aber eine davon abweichende Haftungsverteilung vereinbart. Dafür genügt es, wenn ein Auftragnehmer Bedenken anmeldet und der Auftraggeber (wegen eigener Sachkunde oder sachkundig beraten) diese Bedenken zurückweist und zur Leistung auffordert. Die Klägerin hat vorliegend also ausdrücklich das Risiko einer mangelhaften Ausführung der Bodenbelagsarbeiten wegen (vermeintlich) zu hoher Restfeuchte des Estrichs übernommen und der Beklagte ist insoweit von seiner Haftung frei geworden. Darüber hinaus bleibt die Haftung selbstredend bestehen. Ein Auftragnehmer ist dann aber nicht zur Verweigerung seiner Leistung berechtigt. Verweigert er die Leistung dennoch, verzögert er dadurch die Ausführung und ist der Auftraggeber zur Kündigung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 S. 2 VOB/B i. V. m. § 5 Abs. 4 Fall 1 VOB/B berechtigt. Die Kündigung setzt zwar grundsätzlich Verschulden des Auftragnehmers für die Verzögerung voraus. Dieses wird allerdings vermutet, d. h. der Auftragnehmer muss sich entlasten. Dem ist der Beklagte vorliegend nicht nachgekommen.

Weitere Rechtsfolge ist, dass der Auftraggeber gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 VOB/B den noch nicht vollendeten Teil der Leistung zulasten des Auftragnehmers durch Drittunternehmen ausführen lassen darf. Hinsichtlich der hinreichenden Darlegung der Ersatzvornahmekosten gilt, dass es ausreicht, die wegen der Beendigung des Vertrags infolge der Kündigungen entstandenen Mehrkosten insgesamt darzulegen. Weil die Klägerin keine Teilforderung geltend gemacht hat, bedurfte es keiner Zuordnung der Mehrkosten zu den durch die einzelnen Teilkündigungen jeweils ausgelösten Leistungen der Drittunternehmer. Es genügte, die Kosten, die durch die Beauftragung von Drittunternehmen für die eigentlich vom Beklagten zu erbringenden Leistungen entstanden sind, im Einzelnen darzulegen und hiervon die von dem Beklagten hierfür nach dem Vertrag zu beanspruchende Vergütung in Abzug zu bringen. Es reicht also aus, wenn nachvollziehbar dargelegt wird, welche Kostenpositionen aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag mit den von den Drittunternehmen in Rechnung gestellten Kosten korrespondieren.

Praxishinweis

Für Auftragnehmer bleibt festzuhalten, dass Bedenken hinreichend klar und schriftlich angemeldet werden sollten. Auftraggeber sollte die Bedenken umgehend prüfen (lassen) und, sofern die Bedenken unbegründet sind, diese zurückweisen. Will der Auftragnehmer keine Kündigung nebst



LEINEMANN PARTNER
RECHTSANWÄLTE

Inanspruchnahme hinsichtlich der Ersatzvornahmekosten riskieren, sollte er trotz der Bedenken die Leistungen ausführen. Es wird insoweit von der Haftung befreit.



Niklas Koschwitz, Hamburg

Eine Verbindungstür macht den Anbau noch nicht zu einem Teil des Hauptgebäudes

OVG Niedersachsen, Beschluss vom 18.04.2024 - 1 LA 1/24

Für die Abgrenzung eines Gebäudes i.S.v. § 2 Abs. 2 NBauO von einem Gebäudeteil ist die funktionale und bautechnische Selbstständigkeit im Sinne einer wertenden Gesamtbetrachtung maßgeblich. Bei Verbindungstüren zwischen mehreren Gebäudeteilen kommt es darauf an, ob diese die eigenständige Funktion des Anbaus unberührt lassen und ohne wesentliche Funktionsänderung hinweggedacht werden können.

Der Fall

Das OVG Niedersachsen hatte sich mit der Abgrenzung zwischen Gebäude und einem Gebäudeteil im Rahmen einer Drittanfechtungsklage bezüglich einer Baugenehmigung zu befassen.

Die Baugenehmigungsbehörde hatte für den Neubau eines Mehrfamilienhauses eine Baugenehmigung erteilt. Das Haus sollte auf dem bestehenden Keller des vorherigen Gebäudes um einen Fahrradkeller erweitert werden, der mittels eines Anbaus einen eigenen Zugang nach außen erhalten sollte. Dieser Anbau wurde von der Baugenehmigungsbehörde unmittelbar anschließend an das Wohngebäude des Nachbarn und ohne die Einhaltung von Abstandsflächen genehmigt.

Gegen diese Genehmigung wandte sich der Nachbar und machte unter anderem eine Verletzung des einzuhaltenden Grenzabstands geltend. Die Baugenehmigungsbehörde trug vor, dass die Voraussetzungen von § 5 Abs. 8 Satz 4 Nr. 1 NBauO, wonach Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume ohne Abstand von der Grenze zulässig sind, hier erfüllt seien, da es sich bei dem Anbau um ein eigenständiges Gebäude ohne Aufenthaltsräume handele. Aus diesem Grund läge keine



Verletzung von einzuhaltenden Abstandsflächen vor.

Diesem Vortrag folgte das erstinstanzlich angerufene Verwaltungsgericht Hannover nicht und hob die Baugenehmigung auf.

Die Entscheidung

Dies wurde nun auch im Rahmen des Berufungsverfahrens vom OVG Niedersachsen bestätigt.

Auch dieses stellte fest, dass der Anbau in diesem Fall kein eigenes Gebäude, sondern nur ein Teil des Hauptgebäudes sei. Dabei stützt es seine Entscheidung darauf, dass dem Anbau die für ein Gebäude erforderliche funktionale Selbstständigkeit fehle und deshalb lediglich ein Gebäudeteil des Mehrfamilienhauses darstellt, der Abstandsflächen einzuhalten hat.

Für die Abgrenzung zwischen einem Gebäude und einem Gebäudeteil kommt es maßgeblich auf den Begriff der selbstständigen Benutzbarkeit an, der sich auf funktionale und bautechnische Gesichtspunkte bezieht. Im Gegensatz zu einem Gebäudeteil muss ein Gebäude selbst über diejenigen zentralen Merkmale verfügen, die nach seiner Zweckbestimmung für seine Nutzung notwendig sind. Dazu zählen grundsätzlich ein eigenes Fundament, ein eigener Zugang, Abschlusswände nach außen und eine eigene Überdachung. Nicht erforderlich ist eine konstruktive Trennung dieser Merkmale zwischen den verschiedenen Gebäuden und das die Gebäude bei statischer oder baukonstruktiver Betrachtung für sich Bestand haben könnten. Dem Gebäudebegriff steht es deshalb nicht entgegen, wenn sich mehrere Gebäude gemeinsame, auch baurechtlich notwendige Anlagen wie beispielsweise Zuwegungen, Stellplätze sowie Vorrichtungen für die Abfallentsorgung und die Versorgung mit Energie, Wasser und Telekommunikation teilen.

Ob eine selbstständige Benutzbarkeit vorliegt, ist anhand einer wertenden Betrachtung der Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. Bei dieser ist insbesondere zu berücksichtigen, ob die baukonstruktiven Merkmale der Bauausführung sowie das Erscheinungsbild und die Funktion der betrachteten Bauteile die Gebäude bei natürlicher Betrachtungsweise unabhängig voneinander erscheinen lassen. Die funktionale Selbstständigkeit ist nicht bereits dann abzulehnen, wenn der Anbau eine Türverbindung zum Hauptgebäude aufweist. Eine solche Verbindung ist für die funktionale Selbstständigkeit des Anbaus jedenfalls dann unschädlich, wenn sie die eigenständige Funktion des Anbaus unberührt lässt und ohne wesentliche Funktionsänderung hinweggedacht werden kann. In diesem Zuge ist auch die Einbindung des Anbaus in die Nutzung des Hauptgebäudes zu berücksichtigen.

Auf dieser Grundlage wies das OVG Niedersachsen die Berufung zurück, da hier nach seiner Auffassung die Funktion des Anbaus im Wesentlichen darin lag, eine eigenständige Erschließung des Fahrradkellers zu gewährleisten, was andernfalls nur über das innenliegende Haupttreppenhaus und eine recht enge Wendeltreppe möglich gewesen wäre.

Praxistipp

An diesem Urteil zeigt sich, dass für die äußerst praxisrelevante Abgrenzung zwischen Gebäude- und Gebäudeteilen eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Nutzungszweck und der Funktion des Hauptgebäudes und des Gebäudeteils erforderlich ist. Das Thema wird meistens dann relevant, wenn ein Wohnhaus mit anliegender Garage und direktem Zugang zwischen Haus und Garage geplant ist. Dann stellt sich vor allem die Frage, ob von der Garage Abstandsflächen zum Nachbargrundstück einzuhalten sind. Dieses Thema erlangt jedoch auch dann Relevanz, wenn die Gemeinden in ihren Bebauungsplänen unterschiedliche Grundflächenzahlen für Haupt- und Nebenanlagen („GRZ I“ und „GRZ II“) vorsehen. Vermeintliche Verstöße gegen derartige Festsetzungen im Bebauungsplan führen



nicht selten dazu, dass das Vorhaben nicht wie geplant realisiert werden kann. Umso wichtiger erscheint eine frühzeitige Auseinandersetzung mit den Merkmalen, aufgrund derer die jeweils zuständige Baugenehmigungsbehörde eine Zuordnung des Gebäudeteils zum bzw. eine Abgrenzung dessen vom Gebäude vornimmt.

Mit der hiesigen Entscheidung wurde – jedenfalls für Niedersachsen – klargestellt, dass eine Verbindungstür zwischen Haupt- und Nebengebäude allein nicht das entscheidende Kriterium sein kann; vielmehr kommt es auf die funktionale und bautechnische Gestaltung im jeweiligen Einzelfall an.