

Newsletter Bau

Juni 2025

[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

Liebe Mandantschaft,
sehr geehrte Damen und Herren,

der „Bau-Turbo“ ist momentan in aller Munde. Das Bundeskabinett hat am 18.06.2025 den „Bau-Turbo“ beschlossen. Damit soll Bauen in Deutschland schneller werden. Wir stellen Ihnen den „Bau-Turbo“ in unserem aktuellen Baunewsletter vor.

Der Wohnungsbau soll zudem auch verstärkt in Gebieten mit Lärmkonflikten möglich sein; das Thema haben wir in unserem Bericht zum Schallschutz in der Bauleitplanung aufgegriffen. Leider scheint aber nun das Allgemeine Eisenbahngesetz Bauen auf ehemaligen Bahnarealen unmöglich zu machen – auch darüber möchten wir berichten.

Eine anregende Lektüre und eine schöne Sommerzeit wünschen

Ihr [GGSC] Team

Aktuelles [GGSC] Seminar:

26./27.06.2025 in Berlin

**26. [GGSC] Infoseminar Erfahrungsaustausch
Kommunale Abfallwirtschaft**



Der Bau-Newsletter Juni 2025 berichtet über:

- CO₂-Kostenaufteilung im Gewerbemietverhältnis – Wann Ausnahmen für Vermieter greifen
- § 246e BauGB – Der „Bau-Turbo“ kommt: Neuer Anlauf für flexiblere Wohnraumschaffung in angespannten Märkten
- Fehlerhaftes Bundesgesetz bremst Wohnungsneubau deutschlandweit
- BauGB-Novelle: Schallschutz in der Bauleitplanung – Lockerungen im Gewerbelärmschutzrecht zugunsten (bezahlbarer) Wohnbebauung
- Keine Änderungsanordnung durch Mitteilung von Bauablaufplänen
- Commercial Courts und Commercial Chambers gehen an den Start – Berlin mit Spezialisierung im Privaten Baurecht
- Vollständige Fertigstellung nach MaBV = Abnahmereife reicht dafür!

CO₂-Kostenaufteilung im Gewerbemietverhältnis – Wann Ausnahmen für Vermieter greifen

Seit dem 1. Januar 2023 gilt das neue CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG). Es regelt, wie die durch das Heizen verursachten CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Bisher trugen Mieter die CO₂-Last allein. Damit ist seit Einführung des CO₂KostAufG Schluss.

In der Regel sieht das Gesetz eine hälftige Aufteilung der CO₂-Kosten vor. Ziel ist es, sowohl Vermieter als auch Mieter zum Energiesparen zu motivieren, denn beide Seiten haben Einfluss auf den CO₂-Ausstoß: Mieter durch ihr Verbrauchsverhalten, Vermieter durch die energetische Qualität des Gebäudes.

Wann gilt eine Ausnahme von der Kostenverteilung?

Besonders interessant für viele Vermieter ist die im Gesetz vorgesehene Ausnahmegesetz. § 9 CO₂KostAufG erlaubt in bestimmten Fällen eine Ausnahme von der gesetzlichen Kostenverteilung. Danach kann der Vermieteranteil pauschal um 50 % reduziert oder sogar vollständig auf die Mieter übertragen werden.

Diese Ausnahme greift immer dann, wenn Vermieter das Gebäude nicht energetisch verbessern können, weil rechtliche Beschränkungen entgegenstehen. Dazu zählen insbesondere:

- Denkmalschutzvorgaben,
- Anschluss- und Benutzungszwänge und Wärmeversorgungspflichten,
- das Erhaltungsrecht (vor allem in Städten wie Berlin weit verbreitet),
- sowie Vorgaben aus dem Naturschutzrecht.

Vermieter müssen gegenüber den Mietern nachweisen, dass eine Ausnahme nach § 9 CO₂KostAufG vorliegt. In einfach gelagerten Fällen kann dafür bereits ein Verweis auf die Erhaltungsverordnung oder einen behördlichen Ablehnungsbescheid genügen. In komplexeren Fällen ist jedoch eine schriftliche und nachvollziehbare Begründung erforderlich, aus der die rechtlichen Hindernisse klar hervorgehen.

Unsere Empfehlung

Wer sich erfolgreich auf die Ausnahme beruft, kann mehrere Tausend Euro pro Jahr sparen. Ob die Voraussetzungen dafür erfüllt sind, lässt sich jedoch nicht pauschal beantworten. Eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls ist empfehlenswert, zumal der Nachweis gegenüber Mieter klar, nachvollziehbar und gut dokumentiert erfolgen muss.

In unserer Kanzlei begleiten wir regelmäßig gewerbliche Vermieter dabei, die Ausnahmeveraussetzungen rechtssicher darzulegen. Wenn Sie prüfen möchten, ob auch in Ihrem Fall eine Ausnahme in Betracht kommt, unterstützen wir Sie gerne.



Gina Benkert
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht



Dr. Gerrit Aschmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

§ 246e BauGB – Der „Bau-Turbo“ kommt: Neuer Anlauf für flexiblere Wohnraumschaffung in angespannten Märkten

Der Wohnraumangel in deutschen Städten ist evident und der politische Handlungsdruck entsprechend hoch. Da könnte ein „Bau-Turbo“ helfen.

Mit § 246e BauGB lag ein Gesetzentwurf vor, der Gemeinden in bestimmten Lagen eine befristete Abweichungsmöglichkeit von planungsrechtlichen Vorgaben eröffnen soll. Der Entwurf wurde aber im Zuge des Koalitionsbruchs 2024 nicht verabschiedet. Bauministerin Verena Hubertz kündigte nun Mitte Mai 2025 im Bundestag an, innerhalb der ersten 100 Tage der Legislaturperiode tätig zu werden. Auch der Koalitionsvertrag sieht eine zweistufige Novelle des Baugesetzbuchs vor (S. 23, Rn. 713 ff.), wobei die Einführung des sogenannten „Wohnungsbau-Turbos“ ausdrücklich als erster Schritt benannt ist. Nach dem aktuellsten Referentenentwurf (Stand 04.06.2025) soll der „Bau-Turbo“ folgenden Gesetzeswortlaut haben:

„Mit Zustimmung der Gemeinde kann bis zum Ablauf des 31. Dezember 2030 von den Vorschriften dieses Gesetzbuchs oder den aufgrund dieses Gesetzbuchs erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden, wenn die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist und einem der folgenden Vorhaben dient (...).“

Es werden dann die privilegierten Wohnungsbauvorhaben aufgezählt und besondere Regeln für den Außenbereich festgelegt. Außerdem wird auf die neu einzuführende Sonderregelung für die Zustimmung der Gemeinde verwiesen (§36a BauGB).

Einordnung und Hintergrund

Das Bundesbauministerium sieht in § 246e BauGB eine Art „Experimentierklausel“, die einen gezielten Impuls zur Wohnraumschaffung in dicht besiedelten Gebieten unabhängig vom vorhandenen Planungsrecht setzen soll. Anders als bei Flüchtlingsunterkünften (siehe § 246 Abs. 9 BauGB) ist nicht einmal ein „unmittelbarer räumlicher Zusammenhang“ zum Innenbereich erforderlich. Mit dieser Reichweite ist diese Abweichungsmöglichkeit rechtlich und praktisch bemerkenswert. Sie könnte zu einem echten Gamechanger im innerstädtischen Wohnungsbau werden.

Chancen - aber auch strukturelle Hürden

So klar die Zielrichtung der Vorschrift ist, so herausfordern ist ihre Umsetzung in der Praxis. Die Abweichungsmöglichkeit eröffnet neue Handlungsspielräume und stellt zugleich Behörden vor erhebliche Auslegungs- und Bewertungsfragen, insbesondere wenn keine klaren Orientierungshilfen vorliegen. Denn die Bauaufsichtsbehörden haben die Möglichkeit, „öffentliche Belange“ und „nachbarliche Interessen“ als pauschales Gegenargument heranzuziehen. Der beabsichtigte Beschleunigungseffekt verpufft, wenn keine praktikable Auslegungskultur etabliert wird. Damit das Instrument rechtssicher und mutig genutzt werden kann, braucht es praxisgerechte Anwendungshinweise, zum Beispiel durch die Landesbauministerien oder gemeinsame Erläuterungen der Kommunalverbände. Die Genehmigungsbehörden stehen sonst vor einem rechtlichen Graubereich, in dem Ablehnungen eher wahrscheinlich sind als mutige Zustimmungen. Auch Nachbarklagen dürften die Anwendung zusätzlich erschweren, wenn die Abweichungsvoraussetzungen nicht belastbar definiert sind.

Berliner Besonderheiten

Ein zentraler Punkt des „Bau-Turbos“ ist das Einvernehmen der Gemeinde gemäß der geplanten neuen Vorschrift in § 36a BauGB. Das Einvernehmen ist in jedem Fall erforderlich und kann anders als das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB nicht durch die höhere Verwaltungsbehörde ersetzt werden. Dies wirft die Frage auf, inwieweit es in Berlin möglich ist, dass die zuständige Senatsverwaltung sich nach einem Eingriff in ein laufendes Verfahren oder im Widerspruchsverfahren über eine gegenteilige Auffassung des Bezirks hinwegsetzt. Richtigerweise wird man - wie auch bei § 31 Abs. 3 BauGB - unter Hinweis auf Art. 1 Abs. 1 BerlVerf annehmen können, dass kein Einvernehmen des Bezirks in diesen Fällen erforderlich ist, weil SenSBW nicht als „höhere Verwaltungsbehörde“, sondern insoweit als zuständiges Organ der Gemeinde handelt.

Fazit

§ 246e BauGB ist mehr als ein symbolischer Vorstoß: Er kann – bei richtiger Umsetzung – zum echten Beschleunigungsinstrument für den Wohnungsbau werden. Voraussetzung ist jedoch, dass Kommunen sich auf die Regelung einlassen, klare Leitlinien erhalten und dass der Gesetzgeber die Anwendung nicht durch zu enge Auslegungsvorgaben selbst ausbremst. Ob der „Bau-Turbo“ tatsächlich zündet, wird sich vor allem an der praktischen Umsetzung entscheiden.



Dr. Klaus-Martin Groth
Rechtsanwalt



Gina Benkert
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Fehlerhaftes Bundesgesetz bremst Wohnungsneubau deutschlandweit

Seit Mai 2020 hat der Berliner Senat auf dem ca. 11 ha großen Areal des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick zwischen S-Bahnhof Köpenick und S-Bahnhof Hirschgarten einen städtebaulichen Entwicklungsbereich festgesetzt. Danach ist das Bahnareal unter anderem für Wohnungsneubau vorgesehen. Im Oktober 2021 einigten sich das Land Berlin und die Deutsche Bahn AG (DB AG) darauf, dass diese Flächen sukzessive an das Land Berlin übertragen werden sollen. Die Deutsche Bahn würde im Gegenzug die Zustimmung zur Freistellung vom Bahnbetriebszweck erklären, damit dort bis zu 1.800 neue Wohnungen errichtet werden können.

Daraus wird nun erst einmal nichts. Denn der Bundesgesetzgeber hat die Regelung über die Freistellung eines Grundstücks vom Bahnbetriebszweck in § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) überraschend und ohne jegliche Übergangsfristen mit Wirkung zum 28. Dezember 2023 verschärft. Danach ist eine Entwidmung von Betriebsflächen der Bahn nur noch dann möglich, wenn das vom Antragsteller geltend gemachte Interesse an der Freistellung das „überragende öffentliche Interesse am Bahnbetriebszweck“ überwiegt. Pate für diesen Gesetzeswortlaut stand eine Formulierung im Erneuerbaren Energien Gesetz (EEG), wonach die Errichtung und der Betrieb von Anlagen der erneuerbaren Energien sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen.

Aufgrund der neuen Rechtslage hat das Eisenbahnbundesamt (EBA) als zuständige Planfeststellungsbehörde gegenüber dem Berliner Senat die Freistellung der Bahnfläche am Güterbahnhof Köpenick mit Bescheid vom 30.04.2025 abgelehnt (der Bescheid ist öffentlich einsehbar auf der Website des Eisenbahnbundesamts).

Neben dem Güterbahnhof Köpenick erschwert die Neuregelung weitere sieben Berliner Projekte, insbesondere die Planung und den Bau von über 3.000 weiteren Wohnungen. Ähnlich ergeht es deutschlandweit ca. 130 Stadtentwicklungsprojekten. Um 5.700 Wohnungen geht es in Stuttgart allein im Zusammenhang mit dem Bahnprojekt Stuttgart 21.

Ursprüngliche Rechtslage

Nach der zuvor geltenden Rechtslage konnte ein Grundstück von Bahnbetriebszwecken freigestellt werden, wenn das Verkehrsbedürfnis entfallen war und eine Nutzung der Bahninfrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung langfristig nicht mehr zu erwarten ist. Da das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Köpenick seit Jahrzehnten nicht mehr für bahnbetriebliche Zwecke genutzt wird und laut den Plänen der Deutsche Bahn AG auch in Zukunft nicht derartig genutzt werden soll, hätte einer Freistellung danach nichts im Wege gestanden.

Neue Rechtslage

Der Bundesgesetzgeber bezweckte mit der Änderung des § 23 AEG die Klarstellung, dass die Erhaltung des Bahnbetriebszwecks ein überragendes öffentliches Interesse darstellt. Bezugspunkt der Regelung ist Art. 87 Abs. 4 GG, wonach der Bund gewährleistet, dass dem Wohl der Allgemeinheit auch beim Ausbau und beim Erhalt des Schienennetzes Rechnung getragen wird. Angesichts der Misere, in der sich die Deutsche Bahn AG derzeit befindet und der Tatsache, dass Fahrgäste wohl erst im Jahr 2070 wieder mit pünktlichen Zügen rechnen dürfen, ist das sicherlich ein verständliches Ziel. Aber gut gemeint, ist eben nicht gut gemacht:

Als überragendes öffentliches Interesse setzt sich – auch ohne ein konkret absehbares Eisenbahnverkehrsinteresse – der Bahnbetriebszweck in der Abwägung regelmäßig gegenüber anderen Belangen durch, soweit diesen kein gleichgewichtiges öffentliches Interesse zugesprochen werden kann. Das Eisenbahnbundesamt versteht die Neuregelung des § 23 AEG dahin, dass gleichgewichtig nur solche Interessen sein können, die vom Gesetzgeber ebenfalls ausdrücklich als überragend eingestuft werden oder denen Verfassungsrang zukommt (die also im Grundgesetz benannt werden).

Laut dem Ablehnungsbescheid vom 30. April 25 sollen die Wohnungsbauziele des Landes Berlins kein derartig gleichwertiges Interesse darstellen. Einen allgemeinen Verfassungsauftrag zum Wohnungsbau gebe es nicht. Vielmehr könne die Sicherstellung des Wohnungsneubaus durch die Privatwirtschaft erfüllt werden, zu der auch die landeseigenen Wohnungsunternehmen gehörten. Dass die Deutsche Bahn AG selbst der Freistellung

zugestimmt habe, sei unbeachtlich, da das Recht zur Entwidmung allein dem EBA als insoweit zuständiger Bundesbehörde zustehe. Im Rahmen eines Reaktivierungsvorbehalts sei auch bei stillgelegten Bahnanlagen die Freistellung regelmäßig zu verweigern, um unabhängig von aktuellen wirtschaftlichen Erwägungen der Deutsche Bahn AG im zukünftigen Bedarfsfalle die Nutzung zu Bahnbetriebszwecken zügig wieder aufnehmen zu können.

Änderungsbemühungen

Der Bundesgesetzgeber hat zwischenzeitlich erkannt, dass durch diese Verschärfung der Freistellungsanforderungen zahlreiche Stadtentwicklungsprojekte blockiert werden. Daher hatten bereits die früheren Regierungsfractionen SPD und Bündnis 90/Die Grünen am 17. Dezember 2024 einen Änderungsvorschlag in den Bundestag eingebracht, der jedoch wegen der Neuwahlen im Februar 2025 nicht mehr verabschiedet wurde. Ziel war die Ergänzung des Gesetzes, um Ausnahmen jedenfalls dann zu erreichen, wenn die Freistellung bereits vor Inkrafttreten des neuen Wortlauts des § 23 AEG beantragt worden war.

Am 3. Juni 2025 haben nun die Regierungsfractionen CDU/CSU und SPD einen neuen Gesetzesentwurf vorgelegt, wonach das Überwiegen des überragenden öffentlichen Interesses für die Freistellung nicht mehr notwendig ist. Des Weiteren soll für bereits vor der Gesetzesänderung im Dezember 2023 beantragte Freistellungsverfahren die zuvor geltende Gesetzeslage zur Anwendung kommen. Auch die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hat einen Änderungsvorschlag vorgelegt; beide Entwürfe werden nun im Verkehrsausschuss beraten. Der Bundesverkehrsminister erklärte dazu:

„Es ist den Menschen in unserem Land nicht vermittelbar, wenn zahlreiche sinnvolle Stadtentwicklungsprojekte blockiert werden, obwohl für die betroffenen Flächen weder ein Verkehrsbedürfnis noch eine langfristige Nutzungsperspektive für den Bahnbetrieb besteht.“

Fazit

Eine Änderung des Wortlauts des neuen § 23 AEG ist dringend notwendig, um die ohnehin komplexen Stadtentwicklungsprojekte voranzutreiben. Die Einigkeit der aktuellen Regierungsfractionen in diesem Punkt ist groß, sodass darauf zu hoffen ist, dass die Neufassung rasch beschlossen wird und in Kraft tritt. Wohnungssuchende nicht nur in Berlin können dann zumindest wieder hoffen.



Dr. Arne Gutsche
Rechtsanwalt



Prof. Dr. Jörg Beckmann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

BauGB-Novelle: Schallschutz in der Bauleitplanung – Lockerungen im Gewerbelärmschutzrecht zugunsten (bezahlbarer) Wohnbebauung

Neben dem sog. „Bau-Turbo“ (vgl. den diesbezüglichen Beitrag in diesem Newsletter) enthält der Kabinettsentwurf zur BauGB-Novelle Regelungen zur Bewältigung von Lärmkonflikten. Die vorgesehenen Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan sollen im Sinne einer vorrangigen Innenentwicklung ein Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen auch dort ermöglichen, wo dies bislang nur mit kostenintensiven baulichen Sonderkonstruktionen (Stichwort: „Hamburger Hafencityfenster“; „Schöneberger Balkone“; Vorhangfassaden etc.) gelingen konnte. Es zeichnet sich ab, dass die BauGB-Novelle das der TA-Lärm immanente strikte Verbot, Gewerbelärmkonflikte mit den Mitteln passiven Schallschutzes zu bewältigen, ganz vorsichtig lockern wird.

Erleichterung und Rechtssicherheit für heranrückende Wohnbebauung

Im Grundsatz ist das einschlägige Schallschutzniveau, das zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als ausreichend angesehen wird, in den technischen Regelwerken wie der TA-Lärm geregelt. Diese normiert gebietstypbezogene Immissionsrichtwerte. Die Planung von Wohnnutzungen in gewerblich-industriell vorbelasteten Lagen stößt dort an Grenzen, wo diese Richtwerte von vornherein nicht eingehalten werden. Die vorgesehene Neuregelung in § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB, wonach „bestimmte Werte zum Schutz vor Geräuschimmissionen“ abweichend von der TA-Lärm festgesetzt werden dürfen, ermöglicht es der planenden Gemeinde, das höchstzulässige Schallschutzniveau situationsbedingt anzupassen und rechtsverbindlich festzusetzen. Dies ist zwar nicht vollkommen neu. Auch bislang können planende Gemeinden einer künftigen Wohnbebauung ein über den Richtwerten der TA-Lärm liegendes Schallschutzniveau beimessen (Stichwort: „Gemengelagen“). Es besteht jedoch nach geltendem Recht keine Möglichkeit, dies durch eine planungsrechtliche Festsetzung im Bebauungsplan explizit zu verankern. Man ist bislang vielmehr darauf beschränkt, das für angemessen erachtete Schallschutzniveau lediglich in die Planbegründung aufnehmen zu können. Dass dies mit erheblicher Rechtsunsicherheit verbunden ist, liegt auf der Hand. Die beabsichtigte Neuregelung ist folglich insofern zu begrüßen, als sie eine Festsetzungsmöglichkeit und damit Rechtssicherheit schafft und ausdrücklich – mit entsprechender Begründung – Abweichungen von den Vorgaben der TA-Lärm zulässt.

Welche Fälle sind erfasst? Wann ist eine Abweichung begründet? Passiver Schallschutz gegen Gewerbelärm?

Die Begründung des Gesetzentwurfs betont, dass Gewerbelärmkonflikte weiterhin *vorrangig* durch das Ausloten und Festsetzen aller Möglichkeiten „architektonischer Selbsthilfe“ (Baukörperstellung, Grundrissgestaltung etc.) sowie *aktiver* Lärmschutz- oder

Lärminderungsmaßnahmen zu bewältigen sind. Soweit all dies nicht ausreicht, soll es künftig jedoch zulässig sein können, bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (der ebenfalls mit der Novelle ergänzt wird) zum Schutz vor Gewerbelärm auch für die zu schützende Wohnbebauung festzusetzen. Das bedeutet, dass (ultima ratio!) in Abweichung vom Dogma der TA-Lärm auch *passiver* Schallschutz an der Wohnbebauung zur Bewältigung eines Gewerbelärmkonfliktes zulässig sein kann. Als konkrete städtebauliche Situation, die dies rechtfertigen könnte, kommen aus unserer Erfahrung insbesondere die (typischen) Fälle in Betracht, in denen im Bebauungsplan zum Schutz einer Wohnbebauung vor *Verkehrslärm* ohnehin (zulässigerweise) hochklassige Schallschutzfenster mit vorgegebenen Schalldämmmaßen festgesetzt werden müssen. Wenn diese der heranrückenden Wohnbebauung ein ausreichendes Schallschutzniveau vermitteln, sollte es künftig gerechtfertigt sein, in einer durch Verkehrslärm belasteten Lage den (oft nur marginalen oder nur temporär wahrnehmbaren) *zusätzlichen* Gewerbelärmkonflikt unter Hinweis auf die ohnehin zum Verkehrslärmschutz erforderlichen Schallschutzfenster zu bewältigen.



Dr. Maren Wittzack
Rechtsanwältin



Dr. Klaus-Martin Groth
Rechtsanwalt

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Keine Änderungsanordnung durch Mitteilung von Bauablaufplänen

Eine neue Entscheidung des BGH bringt eine bedeutende Klärung im Zusammenhang mit Bauzeitennachträgen nach § 2 Abs. 5 VOB/B.

Diese weicht von der bisherigen Rechtsprechung - insbesondere von der des Kammergerichts (KG) und des Oberlandesgerichts (OLG) Brandenburg – ab, wonach die Übersendung geänderter Bauablaufpläne durch den Auftraggeber als "andere Anordnung" im Sinne von § 2 Abs. 5 VOB/B zu werten sei, was wiederum einen Anspruch auf Vergütungsanpassung begründen lässt.

Der Fall

In dem vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall (Az.: VII ZR 10/24) war ein Bauunternehmen mit der Ausführung von Starkstromanlagen beauftragt. Der Baubeginn war für Juni 2018 vorgesehen, verzögerte sich jedoch aufgrund fehlender Ausführungspläne und nicht rechtzeitig erbrachter Vorleistungen anderer Gewerke. Diese Behinderungen führten dazu, dass der ursprünglich vereinbarte Bauzeitenplan mehrfach angepasst werden musste. Der Auftraggeber übermittelte dem Auftragnehmer geänderte Bauablaufpläne mit neuen, verlängerten Ausführungsterminen. Daraufhin forderte der Auftragnehmer eine Mehrvergütung für die verlängerte Bauzeit und stützte seine Forderung auf § 2 Abs. 5 VOB/B. Er argumentierte, dass die Übersendung der geänderten Bauablaufpläne durch den Auftraggeber als "andere Anordnung" im Sinne dieser Vorschrift zu werten sei, wodurch ein Anspruch auf Vergütungsanpassung entstehe. Der Auftraggeber lehnte diese Forderung jedoch ab.

Entscheidungen des KG und OLG Brandenburg

Bis zur Entscheidung des BGH war in der Rechtsprechung und -literatur umstritten, ob die Übermittlung geänderter Bauablaufpläne durch den Auftraggeber als "andere Anordnung" im Sinne des § 2 Abs. 5 VOB/B zu werten ist. Das Oberlandesgericht Brandenburg hatte beispielsweise entschieden, dass die Mitteilung einer Bauzeitverschiebung eine Anordnung zur Leistungsänderung im Sinne von § 2 Abs. 5 VOB/B darstellt, wodurch ein Anspruch auf Vergütungsanpassung entstehen könne. Ebenso hatte das Kammergericht vertreten, dass sich in solchen Fällen der Anspruch auf einen Bauzeittennachtrag aus § 2 Abs. 5 VOB/B ergeben könne.

Entscheidung des BGH

Der BGH hat dieser Auffassung nun ausdrücklich widersprochen. Er stellte klar, dass eine Anordnung im Sinne des § 2 Abs. 5 VOB/B eine rechtsgeschäftliche Erklärung des Auftraggebers voraussetzt, mit der eine einseitige Änderung der Vertragspflichten des Auftragnehmers bewirkt wird. Dabei bezieht sich der BGH auf die allgemeine Auslegung nach den §§ 133, 157 BGB und bestätigt seine frühere Rechtsprechung. Entscheidend ist dabei der Inhalt der Erklärung oder des Verhaltens des Auftraggebers. Informiert der Auftraggeber den Auftragnehmer lediglich über die Auswirkungen einer Behinderung auf den Bauablauf, stellt dies keine Anordnung im Sinne des § 2 Abs. 5 VOB/B dar. Ebenso wenig ist die Übermittlung von Bauablaufplänen als Anordnung zu werten, wenn sie lediglich auf behinderungsbedingte Störungen des Vertrags reagieren und zeitliche Konkretisierungen im Hinblick auf verlängerte Ausführungsfristen enthalten.

Fazit

Die Entscheidung des BGH sorgt für mehr Klarheit im Umgang mit Bauzeiteinnachträgen. Eine reine Terminplananpassung oder eine Information über Bauzeitverschiebungen stellt noch keine „andere Anordnung“ dar und kann daher keine Vergütungsanpassung nach § 2 Abs. 5 VOB/B begründen. Insofern können Auftraggeber beruhigt sein, dass ihre rechtzeitige Information über eine Bauzeitverschiebung und die entsprechende Anpassung der Terminpläne als „andere Anordnung“ zu verstehen ist und sich daraus ein Mehrvergütungsanspruch des Auftragnehmers begründen lässt. Gleichzeitig sind Auftragnehmer nun weiterhin gezwungen, ihren Anspruch stattdessen auf die üblichen Rechtsgrundlagen wie § 6 Abs. 6 VOB/B oder § 642 BGB zu stützen, um etwaige Ansprüche aufgrund einer Bauzeitenverzögerung geltend zu machen.



Stefanie Jauernik
Rechtsanwältin



René Hermann
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Commercial Courts und Commercial Chambers – gehen an den Start – Berlin mit Spezialisierung im Privaten Baurecht

Durch das am 01.04.2025 in Kraft getretene Justizstandort-Stärkungsgesetz kann in zivilrechtlichen Streitigkeiten zwischen Unternehmern nun in ganz Deutschland bei den Landgerichten in sogenannten Commercial Chambers und bei einigen Oberlandesgerichten bei Commercial Courts in englischer Sprache, spezialisiert und beschleunigt verhandelt werden.

Justizstandort-Stärkungsgesetz am 01.04.2025 in Kraft getreten

Das noch durch die Ampelregierung beschlossene Justizstandort-Stärkungsgesetz ist am 01.04.2025 in Kraft getreten. Es sieht unter anderem die Einrichtung sogenannter Commercial Chambers bei den Landgerichten und die fakultative Schaffung von Commercial Courts bei den Oberlandesgerichten vor. Dabei werden Verfahren in handels- und wirtschaftsrechtlichen Streitigkeiten mit folgenden Vorteilen für die Parteien angeboten:

- Verhandlungs- und Schriftsatzsprache auf Antrag in Englisch

- Erstellung eines Wortlautprotokolls
- Durchführung eines frühen Organisationstermins (aus Schiedsverfahren bekannt als Case-Management-Termin)
- Verbesserte Möglichkeit der Geheimhaltung von Geschäftsgeheimnissen im und nach dem Verfahren, was Auswirkungen auf die Akteneinsicht und -vorlage im Prozess hat sowie ordnungsmittelbewährt ist

Commercial Courts bei den Oberlandesgerichten – Berlin mit Spezialisierung für das Private Baurecht

Die weitreichendsten Veränderungen dürften die Einrichtung der Commercial Courts bei einigen Oberlandesgerichten bringen. Die Einrichtung ist den Ländern dabei vom Gesetzgeber freigestellt. Bei den Commercial Courts können Verfahren ab einem Streitwert von 500.000 € in erster und einziger Tatsacheninstanz beim Oberlandesgericht geführt werden. Voraussetzung dafür ist eine entsprechende Gerichtsstandvereinbarung der Parteien. Vor den Commercial Courts kann auf Antrag auf englisch, unter Geheimhaltung und mit Wortlautprotokoll verhandelt werden (siehe oben). Zudem können die Länder die Zuständigkeit für Schiedssachen auf die Commercial Courts übertragen. Gegen Entscheidungen des Commercial Courts ist nur noch eine Revision zum Bundesgerichtshof zulässig. Beim BGH ist kurioserweise eine Verhandlung auf englisch nur möglich, wenn der Bundesgerichtshof einem solchen Antrag stattgibt.

Beim Berliner Kammergericht ist der Commercial Court ebenfalls zum 01.04.2025 mit einer Spezialisierung für das Private Baurecht eingerichtet worden. Geleitet wird der Commercial Court vom Vorsitzenden des 21. Senats, Björn Retzlaff. Hier kann unter den oben genannten Voraussetzungen auch dann ein Verfahren geführt werden, wenn das Berliner Kammergericht sonst örtlich nicht zuständig wäre.

Das Land Brandenburg hat bisher von der Möglichkeit, einen Commercial Court einzurichten keinen Gebrauch gemacht. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Newsletters sind Commercial Courts in Hessen, Baden-Württemberg, Bremen, Hamburg und Nordrhein-Westfalen angekündigt oder eingerichtet.

Praxishinweise und Bewertung

Die Einsparung eines Instanzenzugs ab einem Streitwert von 500.000 € bei den Commercial Courts ist deutlich zu begrüßen. Verfahren vor den staatlichen Gerichten sind im Privaten Baurecht – gerade bei Beteiligung von mehr als zwei Streitparteien – weitgehend unjustiziabel geworden. Das ist auch unter Rechtsstaatsgesichtspunkten sehr bedenklich. Die Einsparung einer Instanz dürfte durch die größere Professionalität bei den Oberlandesgerichten im Regelfall wettgemacht werden und von den Parteien daher verkraftbar sein. Bei den Wortlautprotokollen sollte der Gesetzgeber allerdings mehr Mut zur Digitalisierung zeigen.

Derzeit erhöhen die auf Antrag anfertigten Wortlautprotokolle die Gerichtskosten durch das Honorar der Stenotypist:innen.

Die Zuständigkeit des Commercial Courts ab einem Streitwert von 500.000 € kann dabei schon in Verträgen mit einer Gerichtsstandvereinbarung bestimmt werden. Das ist auch für Architekten- und Ingenieurbüros möglich. Für die öffentliche Hand kommt das nur im Ausnahmefall bei unternehmerischer Tätigkeit von Eigenbetrieben oder öffentlich kontrollierten Gesellschaften des Zivilrechts sowie in seltenen Fällen von gesellschaftsinternen Streitigkeiten in Betracht. Für einen Großteil der Streitfälle im Privaten Baurecht, vor allem wenn sie unterhalb der Grenze von 500.000 € bei den Landgerichten liegen, sollten weiterhin alternative Streitbeilegungsmechanismen vertraglich vereinbart werden.

[GGSC] begleitet Bauvorhaben bei der Vertragsgestaltung und vertritt regelmäßig Unternehmen und Architektur- und Ingenieurbüros vor den Land- und Oberlandesgerichten und bietet dabei Beratung und Verfahrensführung auf Deutsch und Englisch an.



Till Schwerkolt
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht



Christian Steinhäuser, M.A.
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

Vollständige Fertigstellung nach MaBV = Abnahmereife reicht dafür!

Die „vollständige Fertigstellung“ nach der Makler- und Bauträgerverordnung setzt nach Auffassung des Kammergerichts nur eine Abnahmereife voraus. Abnahmereife ist ein Werk aber auch schon dann, wenn noch unwesentliche Mängel vorliegen.

Das Kammergericht hat sich in einem Beschluss vom 27.05.2025 (21 W 8/25) mit der Konstellation beschäftigt, ob bei einer Abnahme des Sonder- und Gemeinschaftseigentums der Erwerber unter Mängelvorhalt (Abarbeitung der im Protokoll aufgeführten Restmängel) der Anspruch des Bauträgers auf Auszahlung der letzten Kaufpreistrate nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) fällig wird und ob bei Nichtzahlung trotzdem ein Anspruch auf Zustimmung des Bauträgers zu der von den Erwerbern begehrten Eigentumsübertragung besteht.

Die Entscheidung

Das Kammergericht hat entschieden, dass die im Abnahmeprotokoll festgehaltenen Mängel, die sogenannten „Protokollmängel“, nicht die Fälligkeit der Schlussrate nach MaBV hindern. Das Kammergericht setzt die vollständige Fertigstellung nach MaBV mit dem Begriff der Abnahmereife gleich. Und danach dürfen nur keine wesentlichen Mängel mehr vorliegen. Die Kläger hätten, so argumentiert das Kammergericht, schließlich grundsätzlich die Abnahme am Sonder- und Gemeinschaftseigentum unter Mängelvorbehalt erklärt und damit zu erkennen gegeben, dass aus ihrer Sicht jedenfalls keine die Abnahme hindernden „wesentlichen Mängel“ mehr vorliegen. Das Kammergericht folgt damit nicht der bisher gängigen Auslegung eines BGH-Urteils aus dem Jahr 2011 (Az: VII ZR 84/09), aus der vielfach geschlossen wurde, dass die Einordnung als unwesentlicher oder wesentlicher Mangel nicht relevant sei und festgestellte Mängel einer Fälligkeit entgegenstehen, egal ob wesentlich oder unwesentlich.

Zudem hat das Kammergericht klargestellt: Zahlt der Erwerber die nach dem Bauträgervertrag vorgesehene Schlussrate von 3,5% nicht und beruft sich auf unwesentliche Mängel am Gemeinschaftseigentum, hat er bis zum Abschluss der Beweisaufnahme über diese Mängel auch keinen Anspruch auf Zustimmung des Bauträgers zur gewünschten Eigentumsübertragung.

Folgerungen für die Praxis

Die Feststellungen des Kammergerichts haben große Auswirkungen auf die Praxis. Vielfach streiten sich Erwerber und Bauträger wegen Protokollmängeln um die letzte Kaufpreiskasse. Erwerber blockieren dann die Auszahlung; Druckmittel des Bauträgers ist, einer Eigentumsumschreibung nicht zuzustimmen. Setzt sich die Auffassung des Kammergerichts durch, dürfte damit die Position der Bauträger gestärkt werden.



Dr. Joachim Wrase

Rechtsanwalt

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

[< zurück zur Artikelübersicht](#)

[GGSC] Seminare

**26. [GGSC] Informationsseminar
Erfahrungsaustausch Kommunale
Abfallwirtschaft in Berlin**

[26./27.06.2025](#)



**Rechtsanwalt Dr. Frank Wenzel
Rechtsanwalt Linus Viezens
Rechtsanwältin Ida Oswalt**

**Online-Seminar: Umsetzung Verpackungsgesetz
- Abstimmungsvereinbarung optimieren**

[11.09.2025](#)

[GGSC] auf Seminaren

**Akademie Dr. Obladen
Rechtsanwältin Katrin Jänicke
Rechtsanwalt Dr. Manuel Schwind
Abfallgebühren
[18.09.2025](#)**

**Akademie Dr. Obladen
Rechtsanwältin Katrin Jänicke
Rechtsanwalt Dr. Manuel Schwind
Aktuelle Fragen bei der Erhebung von
Straßenreinigungsgebühren
[23.09.2025](#)**

Die [GGSC] Seminare GmbH bietet Ihnen Inhouse-Schulungen zu allen aktuellen Rechtsfragen der Abfallwirtschaft, insb. zum Abfallgebühren, Vergabe- und Verpackungsrecht an. Selbstverständlich besteht das Angebot auch für Webinare, die wir online mit Ihren Mitarbeiter:innen durchführen können. Senden Sie uns Ihre Anfrage bitte an info@ggsc-seminare.de.

[GGSC]-Veröffentlichungen

Veröffentlichung des Projektberichts - Dienstleistungen nachhaltig beschaffen

Der Bericht soll öffentlichen Auftraggebern des Bundes, der Länder und der Kommunen Hintergrundinformationen sowie praktische Hilfestellungen insbesondere für die Einbindung sozialer oder ökologischer Kriterien bei der Vergabe von Dienstleistungen vermitteln.

[-> Hier können Sie den Projektbericht herunterladen](#)

Zeitschrift für Umweltrecht (ZUR) 2025- 265

**Rechtsanwält:in Katrin Jänicke
rechtsanwalt Dr. Frank Wenzel**

Die Einbeziehung von Abfallbehandlungsanlagen in das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

Hinweis auf andere [GGSC]-Newsletter

Vergabe Newsletter

[Juni 2025](#)

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Der lustlose Bieter – unzuverlässig?
- Auskunftsmöglichkeit aus dem Gewerbezentralregister entfallen
- Vorsicht bei falscher Rechtsbehelfsbelehrung zur Vergabekammer

Energie Newsletter

[März 2025](#)

Einige Themen dieser Ausgabe:

- EuGH entzieht Kundenanlagen i. S. d. EnWG den Boden
- Vertragliche Herausforderungen bei Grundstücksnutzverträgen – Besonderheiten bei Erbgemeinschaften
- Erneuerbare und kohlenstoffarme Brennstoffe mit Emissionsfaktor Null
- „Baurecht auf Zeit“ – Lösungsmöglichkeiten für den Nutzungskonflikt zwischen Photovoltaikanlagen und Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung

HOAI Newsletter

März 2025

Einige Themen dieser Ausgabe:

- Kündigungsvergütung ist doch umsatzsteuerpflichtig!
- Pauschalhonorar und Vergütungsanpassung – Tücken aus Planersicht
- Ersparte Aufwendungen und Füllaufträge beim Architektenvertrag
- Welchen Auftragsumfang hat die Erstellung der Genehmigungsplanung?
- Bereits die Schadensneigung kann einen Mangel darstellen!
- Architektenurheberrecht: Eigentümerinteressen überwiegen nur, wenn sie hinreichend konkretisiert sind.
- Architektenverträge mit Verbrauchern – Rechte, Pflichten und Fallstricke
- Vergabe von Planungsleistungen – auf die Dokumentation kommt es an!