

## Ihre Ansprechpartner



Christiane Paffrath  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Bau- und  
Architektenrecht  
paffrath@simon-law.de



Dr. Peter Striewe  
Rechtsanwalt  
striewe@simon-law.de

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
duesseldorf@simon-law.de  
www.simon-law.de

## Fehlende Baugenehmigung: Wie schnell müssen Beseitigungsverfügungen umgesetzt werden?

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) Sachsen-Anhalt hat jetzt entschieden: Die sofortige Vollziehung von Beseitigungsverfügungen aus brandschutzrechtlichen Gründen setzt voraus, dass die von dem Bauwerk ausgehende Gefahr ein sofortiges Einschreiten erfordert. Das schließt auch ein, zu prüfen, ob der Gefahrenlage für die Dauer des Hauptsacheverfahrens durch anderweitige ergänzende Maßnahmen der Gefahrenabwehr begegnet werden kann, etwa durch Erlass einer Nutzungsuntersagung.

### Was war geschehen?

Der Antragsteller ist Eigentümer eines Grundstücks, das straßenseitig mit einem mehrgeschossigen Gebäude bebaut ist. Im Erdgeschoss dieses Gebäudes betreibt er ein Bistro. Bei Vorortkontrollen stellte die Antragsgegnerin, die Stadt, fest, dass an der rückwärtigen Gebäudeseite ein eingeschossiger Anbau mit Pultdach mit einer Grundfläche errichtet worden war. Sie gab dem Antragsteller unter Anordnung der sofortigen Vollziehung und Androhung eines Zwangsgeldes auf, den Anbau vollständig zurückzubauen. Zur Begründung führte sie u.a. aus, der Anbau sei ohne die erforderliche Baugenehmigung errichtet worden und könne auch nachträglich nicht genehmigt werden. Die Anforderungen an den Brandschutz, an Rettungswege und an Brandwände würden nicht erfüllt. Die Anordnung der sofortigen Vollziehung sei im öffentlichen Interesse geboten. Aufgrund der Gefährdungslage für die Gäste und Bewohner des Grundstücks sowie des Nachbargrundstücks sei der weitere Bestand des Anbaus als Aufenthaltsraum nicht zu verantworten. Im Brandfall seien mit hinreichender Sicherheit Schäden an Leib, Leben und Gesundheit dieser Personen zu befürchten. Bei Beachtung der Länge eines Rechtsmittelverfahrens könne die bestehende Gefahr nicht in geeigneter Weise abgewendet werden, wenn der Widerspruch aufschiebende Wirkung habe. Dem Antragsteller durch den Rückbau entstehende finanzielle Verluste seien nicht zu berücksichtigen, da diese lediglich auf der rechtswidrigen Errichtung und Nutzung beruhten und somit allein in der Verantwortungssphäre des Antragstellers lägen.

### **Das sagt das Oberverwaltungsgericht**

Zunächst hat das OVG seinen eingangs geschilderten Grundsatz bekräftigt. Dann lässt es aber eine Ausnahme zu: Etwas anderes könne nämlich bei verhältnismäßig geringfügigen Auswirkungen einer Beseitigungsverfügung gelten, namentlich dann, wenn eine bauliche Anlage ohne Substanzverlust beseitigt werden kann und keine erheblichen Aufwendungen für die Entfernung und Lagerung der Anlage entstehen. So sah es das OVG hier als gegeben an.

Es hat dann ergänzt: Zwar könne die Bekämpfung einer negativen Vorbildwirkung ein besonderes Interesse am Sofortvollzug einer Beseitigungsanordnung begründen. Dies setze allerdings voraus, dass die Vorbildwirkung eines illegal ausgeführten Vorhabens eine Nachahmung in solchem Maße schon bis zum bestands- oder rechtskräftigen Abschluss der Hauptsache befürchten lässt, dass der Ausweitung der Störung der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung rasch vorgebeugt werden muss.

Für den konkreten Fall hat das OVG eine solche Gefahr nicht gesehen. Hier fehle es an hinreichenden Anhaltspunkten dafür, dass von dem streitigen Anbau bereits vor einem bestands- oder rechtskräftigen Abschluss des Hauptsacheverfahrens eine konkrete Nachahmungsgefahr ausgeht. Die Antragsgegnerin habe nicht gezeigt, dass in der näheren Umgebung bereits vergleichbare Neubauten (an Gaststätten) errichtet wurden, für die der streitige Anbau Vorbild gewesen sein könnte. Aufgrund der Lage des Anbaus an der zur Straße abgewandten Seite des Hauptgebäudes könne auch nicht ohne Weiteres angenommen werden, dass der Anbau andere Personen dazu verleiten könnte, einen solchen Anbau auf ihrem Grundstück zu errichten. Die von der Antragsgegnerin ins Feld geführte – abstrakte – Gefahr, dass andere Grundstückseigentümer, insbesondere Gastronomen oder sonstige Gewerbetreibende, dazu ermuntert werden könnten, illegal bauliche Anlagen zu errichten und zumindest für einen gewissen Zeitraum zu nutzen, genüge nicht.

OVG Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 29.9.2021

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
duesseldorf@simon-law.de  
www.simon-law.de

## **Mängelbeseitigung: Sachverständigenkosten gehören zum Schadenersatz**

Liegt ein Planungs- oder Bauüberwachungsmangel vor, sind nicht nur die baulichen Aufwendungen Bestandteil des Schadenersatzanspruchs sondern auch die Kosten, die ein Sachverständiger für Planung und Überwachung der Mängelbeseitigung bekommt. Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Dresden entschieden.

Das OLG stellte klar: Der Anspruch auf Schadenersatz betrifft den gesamten Ersatz des zur Mängelbeseitigung „erforderlichen“ bzw. „notwendigen“ finanziellen Aufwands. Das bedeutet: Er umfasst alle Kosten, die erforderlich sind, um die Mängel fachgerecht zu beseitigen. Die Entscheidung ist rechtskräftig, weil der BGH die Nichtzulassungsbeschwerde zurückgewiesen hat.

OLG Dresden, Urteil vom 23.7.2020, 10 U 1863/19; BGH, Beschluss vom 9.6.2021, VII ZR 122/20

## **Vertragsrecht: Was gilt bei Lieferung und Montage von Standardtüren?**

Ein Vertrag über die Lieferung und Montage von Standardtüren und -zargen ist ein Werklieferungsvertrag. Folge: Es ist Kaufrecht anzuwenden. Wird die Ware nicht unverzüglich geprüft und gerügt, gilt sie daher als genehmigt, selbst wenn die Allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen Teil B (VOB/B) vereinbart sind. Die Parteien haben kein Wahlrecht zwischen Werkvertragsrecht und Kaufrecht. Das hat das Landgericht (LG) Frankenthal klargestellt.

Verpflichtet sich ein Unternehmer zur Lieferung und Montage einer Sache, kommt es für die Einordnung des Vertragsverhältnisses als Werk- oder Kaufvertrag mit Montageverpflichtung darauf an, auf welcher Leistung der Schwerpunkt liegt. Je mehr die mit dem Warenumsatz verbundene Übertragung von Eigentum und Besitz der zu montierenden Sache auf den Vertragspartner im Vordergrund steht und je weniger dessen individuelle Anforderungen und die geschuldete Montage- und Bauleistung das Gesamtbild des Vertragsverhältnisses prägen, desto eher ist die Annahme eines Kaufvertrags mit Montageverpflichtung geboten.

Bei der Anwendung von Kaufrecht gilt: Der Auftraggeber muss die Ware unverzüglich prüfen und Mängel rügen. Unverzüglich bedeutet innerhalb

von zwei bis drei Tagen. Wird nicht unverzüglich geprüft und gerügt, gilt die Ware als genehmigt. Auf die Abnahme, die regelmäßig erst viel später stattfindet, kommt es dann nicht an.

LG Frankenthal, Beschluss vom 2.9.2021, 8 O 162/20

**Urheberrechtlicher Hinweis:**

Der Newsletter ist nur zur persönlichen Information des Empfängers und seiner Mitarbeiter bestimmt. Eine Weitergabe des Inhalts an Dritte ist nicht gestattet. Nachdruck, fotomechanische, elektronische oder sonstige Vervielfältigung, Bearbeitung, Übersetzung, Mikroverfilmung und Einspeicherung, Verarbeitung bzw. Wiedergabe in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien oder Systemen ist – auch auszugsweise – nur nach schriftlicher Zustimmung des Verfassers erlaubt.

**Haftungsausschluss:**

Der Inhalt Newsletters ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Haftung und Gewähr für die Korrektheit, Aktualität, Vollständigkeit und Qualität der Inhalte sind ausgeschlossen. Die Informationen stellen keine rechtliche oder steuerliche Beratung dar und begründen kein Beratungsverhältnis.

**Änderung und Abmeldung des Newsletter-Abonnements:**

Sie erhalten unseren aktuellen Newsletter regelmäßig für die von Ihnen angegebenen Rechtsgebiete unter der von Ihnen angegebenen E-Mail-Adresse. Sollten Sie eine Änderung der Rechtsgebiete wünschen, lassen Sie uns dies bitte wissen. Wollen Sie den Newsletter nicht mehr beziehen, reicht eine kurze E-Mail an [duesseldorf@simon-law.de](mailto:duesseldorf@simon-law.de) aus, wir werden Sie sodann umgehend aus dem Verteiler entfernen.

**SIMON und PARTNER**  
Rechtsanwälte

Königsallee 20  
40212 Düsseldorf  
Tel: 0211 86602-0  
Fax: 0211 86602-20  
[duesseldorf@simon-law.de](mailto:duesseldorf@simon-law.de)  
[www.simon-law.de](http://www.simon-law.de)