

## RECHTECK

### Inanspruchnahme des Nachbargrundstücks

Bis zum Bundesgerichtshof musste der Bauherr, um seinen Nachbarn zur Duldung von Maßnahmen im Rahmen des sogenannten Hammerschlags- und Leiterrechts zu bringen. Dabei wollte er lediglich ein Gerüst auf dessen Grundstück aufstellen, um Arbeiten an seinem Haus durchführen zu können. Der Senat nutzte die seltene Gelegenheit, um die Grundsätze der nachbarlichen Inanspruchnahme klarzustellen. Danach hat der Nachbar grundsätzlich zu dulden, dass sein Grundstück im Rahmen von Bauarbeiten kurzzeitig in Anspruch genommen wird. Einzelheiten regeln die Nachbargesetze der jeweiligen Bundesländer. Der Fall spielte in Nordrhein-Westfalen, und dort hat der Nachbar nur Renovierungs- und Sanierungsarbeiten zu dulden, nicht aber (wie zum Beispiel in Sachsen) reine Verschönerungsarbeiten, für die keine objektive Notwendigkeit besteht. Die Ausübung des Hammerschlags- und Leiterrechts muss ferner dem Nachbarn angezeigt werden. Dabei sind konkreten Angaben zu dem



voraussichtlichen Umfang der geplanten Arbeiten, zu deren Beginn und Dauer sowie zu Art und Umfang der notwendigen Benutzung des Nachbargrundstücks zu machen, so der Bundesgerichtshof, BGH, Urteil vom 14. Dezember 2012, Az. V ZR 49/12.

### Erfolgshaftung des Architekten

Die Planung des Architekten ist mangelhaft, wenn sie den vorausgesetzten Zweck nicht erfüllt. Ein Bauträger hatte den Architekten mit der Planung von Reihenhäusern beauftragt. Um die Baukosten zu reduzieren schlug der Architekt vor, der Bauträger könne die Reihenhäuser doch als „senkrecht geteilte Wohnun-

gen“ verkaufen. Denn bei Wohnungen seien die Schallschutzanforderungen geringer. Die Haustrennwände könnten dann einschalig statt zweischalig gebaut werden. Der Bauträger folgte dem Vorschlag. In der Folge sah er sich Minderungsansprüchen der Erwerber ausgesetzt, die natürlich den Schallschutz eines Reihenhauses erwarten durften. Er wandte sich an seinen Architekten und machte (teilweise) erfolgreich Ansprüche wegen fehlerhafter Planung geltend. Offensichtlich war der Sinn und Zweck der Planung die Errichtung von Reihenhäusern zum Verkauf. Dieser Zweck ist nicht erfüllt, denn die Reihenhäuser sind wegen des fehlenden Schallschutzes mangelhaft, so der Bundesgerichtshof. Der Bauträger muss sich aber ein überwiegendes Mitverschulden zurechnen lassen. Denn er hätte nicht auf den doch ziemlich abwegigen Vorschlag des Architekten derart blind vertrauen dürfen, BGH, Urteil vom 20. Dezember 2012, Az. VII ZR 209/11.

**André Bethge**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover.