



Wenn die Baugenehmigung nachträglich widerrufen wird

Eine Planung ist auch dann mangelhaft, wenn zwar zunächst die Baugenehmigung erteilt wurde, diese dann aber erfolgreich durch den Nachbarn angefochten wird. Der Architekt schulde eine genehmigungsfähige Planung frei von Rechten Dritter, so das Oberlandesgericht (OLG) Celle mit Hinweis auf die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Der Architekt hafte dann aber nicht, wenn der Bauherr maßgeblich an der Verursachung des Schadens mitgewirkt habe. Eine gravierende Mitverursachung liege vor, wenn der Bauherr lange vor dem Baubeginn Kenntnis von den Mängeln und Gefahren der Planung hatte und trotzdem den Bauprozess vorangetrieben habe, so das OLG Celle, Urteil vom 10. Juni 2015, Az. 14 U 180/14.

Wenn der Statiker die Dehnungsfugen vergisst

Für Risse an der Außenwand eines Bauwerks, die durch fehlende Dehnungsfugen und durch die mangelnde Rückverankerung des Mauerwerks verursacht wurden, kann ein mit der Ausführungsplanung betrauter Architekt selbst dann haftbar gemacht werden, wenn der Bauherr einen Tragwerksplaner beauftragt hat und darüber hinaus ein Prüfstatiker eingeschaltet war. Denn Architekten sind dazu verpflichtet, die Arbeit des Statikers auf für ihn erkennbare Fehler zu prüfen. Dem Architekten hätte bei pflichtgemäßer Prüfung der Pläne auffallen müssen, dass der Statiker keine Dehnungsfugen und keine Rückverankerung des Mauerwerks vorgesehen hat, so das Oberlandesgericht Naumburg, Urteil vom 12. November 2014, Az. 5 U 132/14.

Mangel wegen fehlender CE-Kennzeichnung

Stellt ein Bauunternehmer ein Werk her und verwendet dabei, entgegen den Vorschriften der Landesbauordnung, Bauprodukte, die weder das Ü-Zeichen

(deutsches Übereinstimmungszeichen mit baulichen Regelungen) noch die CE-Kennzeichnung (Verwaltungszeichen in der EU, das die Freiverkehrsfähigkeit bescheinigt) tragen, so leistet er mangelhaft. Dies gelte auch dann, wenn das streitgegenständliche Bauprodukt die Anforderungen für die Verleihung der Kennzeichnung eigentlich erfüllt, aber bisher noch keine Übereinstimmungserklärung ausgestellt worden sei. Dies diene dem Schutz des Bauherrn, der sich bei Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Bauvorschriften gegenüber behördlichen Stellen zu verantworten habe, so das Landgericht Mönchengladbach, Urteil vom 17. Juni 2015, Az. 4 S 141/14.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wann Untervollmachten gültig sind

Bei der Erteilung einer Untervollmacht kommen grundsätzlich zwei Arten vor: der Hauptbevollmächtigte kann dem Unterbevollmächtigten Vollmacht erteilen, den Geschäftsherrn unmittelbar zu vertreten. Alternativ ist es in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Bevollmächtigte den Unterbevollmächtigten zu seiner eigenen Vertretung bevollmächtigen kann. Im vom Kammergericht Berlin entschiedenen Fall waren die Unterbevollmächtigten von der Hauptbevollmächtigten zur unmittelbaren Vertretung der Gläubigerin bei der Löschung einer Grundschuld bevollmächtigt worden. Da die Vertretungskette nachgewiesen und die Unterbevollmächtigung gestattet war, gab das Berliner Kammergericht (KG) der Beschwerde der Bank gegen die Zwischenverfügung des Grundbuchamtes statt. KG, Beschluss vom 14. Juli 2015, Az. 1 W 689/15.

Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung

Eine kraft Vereinbarung oder einseitiger Erklärung des teilenden Eigentümers geltende Veräußerungsbeschränkung gestaltet als Inhalt des Sondereigentums das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und stellt keine Belastung des Miteigentumsanteils dar. Eine Aufhebung der Veräußerungsbeschränkung bewirkt daher eine Inhaltsänderung des Sondereigentums. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 17. Juli 2015, Az. 34 Wx 137/15.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover