



Keine Videoüberwachung des Nachbarn

Ein Hauseigentümer darf eine Überwachungskamera installieren, wenn diese ausschließlich auf sein eigenes Grundstück gerichtet ist. Erfasst die Kamera darüber hinaus Bereiche, die für Dritte zugänglich sind, ist deren Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit zu beachten. Dieses schützt nicht nur vor tatsächlicher Bildaufzeichnung, sondern bereits vor der berechtigten Befürchtung einer solchen. Gleichwohl sind im Einzelfall Einschränkungen vorzunehmen: So ist danach zu differenzieren, ob die Kamera auf das Grundstück des Dritten, öffentlich zugänglichen Raum oder lediglich das Grundstück des Aufstellers gerichtet ist. Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 22. Januar 2016, Az. 31 C 138/14.

Kein Anspruch auf Löschung der Baulast

Ein Anspruch auf Löschung einer öffentlich-rechtlichen Baulast folgt nicht bereits daraus, dass die privatrechtlich eingeräumte Nutzung beendet wird. Vorliegend begehrte der Kläger die Löschung einer Baulast, die dem jeweiligen Nachbarn des Klägers einen Stellplatzanspruch auf seinem Grundstück gewährte. Das Oberlandesgericht versagte das Ansinnen des Klägers und verwies auf das öffentliche Interesse an der Baulast. Auch wenn das Vorliegen einer zivilrechtlichen Kündigung dazu führe, dass die Stellplätze auf dem klägerischen Grundstück nicht mehr benötigt würden, führe dies nicht zu einem Lösungsanspruch hinsichtlich der Baulast. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 22. Oktober 2015, Az. 1 U 76/15.

Jens Christan Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Maßstab für Stundenlohnarbeiten

Gegen eine nach Stundenaufwand berechnete Vergütung kann der Bauherr einwenden, dass der abgerechnete Aufwand nicht den Grundsätzen einer wirt-

schaftlichen Betriebsführung entspricht. Der Bauherr hatte vor dem Oberlandesgericht Schleswig eben diesen Einwand erhoben. Das Gericht entschied, dass der Auftraggeber, also der Bauherr, die Unwirtschaftlichkeit beweisen muss. Zunächst muss jedoch der Bauunternehmer darlegen, welche Arbeiten im Detail ausgeführt wurden. Nur so seien dem Bauherrn die Überprüfung und damit der Beweis der Unwirtschaftlichkeit möglich. Bauunternehmen ist daher zu raten, die ausgeführten Leistungen in der Abrechnung detailliert zu beschreiben. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 15. November 2013, 1 U 59/12.

Bauunternehmer muss Nachfolger Bedenken mitteilen

Der Bauunternehmer muss einem Nachfolgeunternehmer seine Bedenken mitteilen, wenn er Hinweise dafür erkennt, dass der Nachfolgeunternehmer nicht einwandfrei auf der bereits erbrachten Leistung aufsetzen kann. Grundsätzlich bestehen nur Prüf- und Hinweispflichten im Hinblick auf Leistungen, die Grundlage für die Ausführung der eigenen sind. Liegen aber konkrete Hinweise dafür vor, dass die Nachfolgeleistung nicht korrekt ausgeführt werden kann, muss der Unternehmer, so das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf, dies auch mitteilen. OLG Düsseldorf, Urteil vom 17. April 2015, 22 U 157/14.

Abnahme durch Zahlung und Nutzung des Bauwerks

Die Abnahme einer Bauleistung kann dadurch erfolgen, dass die Schlussrechnung bezahlt und das Bauwerk genutzt wird. So hat es das Oberlandesgericht (OLG) München für den Fall entschieden, dass zwischen Übersendung der Schlussrechnung und Zahlung des geforderten Betrages ein so langer Zeitraum liegt, dass der Bauunternehmer davon ausgehen durfte, die Leistung sei vom Bauherren geprüft worden. In diesem Fall könne der Bauunternehmer die Zahlung der Vergütung nur so verstehen, dass damit zugleich die Abnahme der erbrachten Leistung erklärt werde, das Werk also ohne wesentliche Mängel ist. Bauherren ist zu raten, erbrachte Leistungen genau zu prüfen und etwaige Mängel zu rügen. Ansonsten kann eine spätere oder fehlende Abnahme nicht eingewendet werden. OLG München, Urteil vom 10. November 2015, 9 U 4218/14 Bau.

Nils Fiaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover