



Haftung bei Abriss der Grenz wand

Kommt es durch den Abriss einer Grenz wand zu Schäden am nachbarlichen Gebäude, kommen zur Regulierung der Schäden unterschiedliche Haftungsgrundlagen in Betracht. Vorliegend entstanden durch den Abriss Putz- und Mauerschäden. Zudem sammelte sich Wasser, das in das Nachbarhaus eindrang. Der Senat gewährte dem geschädigten Nachbarn hinsichtlich der unmittelbar herbeigeführten Putz- und Mauerschäden einen deliktischen Schadensersatzanspruch. Die Regulierung der Feuchtigkeitsschäden müsse hingegen im Rahmen des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs erfolgen, der nicht subsidiär zu den deliktischen Ansprüchen ist. Bundesgerichtshof, Urteil vom 18. Dezember 2015, Az. V ZR 55/15.

Darf der Innenhof Sondereigentum sein?

Ein Innenhof kann nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls Sondereigentum darstellen. Im Rahmen einer Teilungserklärung wurde der nach oben offene Innenhof als Sondereigentum festgelegt. Das Sondereigentum an dem Innenhof sollte dabei dem Sondereigentümer zugerechnet werden, dessen Räume den Innenhof vollständig umschlossen. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung des Innenhofs als Sondereigentum und bemängelte die fehlende Abgeschlossenheit. Anders das Oberlandesgericht (OLG) Hamm: Die Sondereigentumsfähigkeit eines umschlossenen Innenhofs sei angemessen und sachgerecht, solange dieser nur aus einem Wohnungseigentum zugänglich sei. Es könne keine andere Regelung gelten als für Balkone, Dachterrassen und ebenerdige Terrassen. OLG Hamm, Beschluss vom 5. Januar 2016, Az. 15 W 398/15.

Keine gleichrangigen Vorkaufsrechte

Ein Grundstück kann nicht mit mehreren gleichrangigen Vorkaufsrechten belastet werden, die jeweils einen Anspruch auf

die Verschaffung des Eigentums am gesamten Grundstück sichern. Dies ist nur dann zulässig, wenn Vereinbarungen zur Vermeidung von Kollisionen bestehen. Kommt es gleichwohl zur Eintragung solcher Rechte im Grundbuch, kann dies zu einer Löschung von Amts wegen führen. Anders als bei der Eintragung gleichrangiger Nutzungsrechte hat der Gesetzgeber keine Bestimmung darüber getroffen, wie ein Widerstreit gleichrangiger Vorkaufsrechte zu lösen ist, wenn sich die Rechte im Vorkaufsfall also wechselseitig blockieren würden. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 15. März 2016, Az. 34 Wx 3/16.

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

Mangelhafte Photovoltaikanlage

Die fünfjährige Verjährungsfrist für Arbeiten an Bauwerken gilt auch für die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach eines Gebäudes. Entscheidend ist, dass das Werk in der Errichtung oder der grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes besteht. Im vorliegenden Fall sah der Senat diese Voraussetzung als erfüllt an. Die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Tennishalle komme einer grundlegenden oder teilweisen Neuerrichtung des Gebäudes gleich. Hierfür spreche zum einen der erhebliche Eingriff in das Dach der Halle, um die Anlage windsicher einzubauen und die Statik des Gebäudes zu sichern. Zum anderen sei die Anlage nicht nur in dem Gebäude untergebracht, sondern erfülle für dieses eine wesentliche Funktion. Bundesgerichtshof, Urteil vom 2. Juni 2016, Az. VII ZR 348/13.

Einzug ist keine stillschweigende Abnahme

Erklärt der Auftraggeber bei einem Werkvertrag die Abnahme nicht ausdrücklich, kann der Auftragnehmer keinen Restwerklohn geltend machen. Etwas anderes gilt auch dann nicht, wenn der Auftraggeber schon während der Bauphase in das Haus eingezogen ist. Darin sei keine stillschweigende Abnahme zu sehen, befand das Landgericht, weil bereits während der Bauausführung wesentliche Mängel am Bauwerk gerügt wurden. Aufgrund der Mängel liege keine Abnahmereife vor und damit auch kein Anspruch auf Zahlung des restlichen Werklohns. Landgericht Bayreuth, Urteil vom 22. Dezember 2015, Az. 21 O 957/12.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover