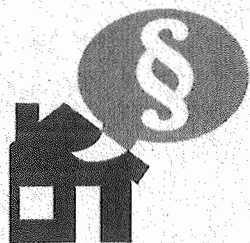


Teurer Planungsfehler für den Architekten

Erklärt sich der Architekt während der Bauausführung mit einer Änderung des von ihm vorgesehenen Baumaterials einverstanden und entspricht das neue Baumaterial nicht den anerkannten Regeln der Technik, liegt ein Planungs- und kein Bauüberwachungsfehler vor. Hier verwendete der Architekt zur Dämmung des Daches anstelle der vorgesehenen Dampfsperrefolie für das gesamte Dach größtenteils Wärmedämmelemente ohne Dämmfolie. Diese Elemente entsprechen aber bereits seit dem Jahr 2004 nicht den anerkannten Regeln der Technik und waren somit mangelhaft. Eine solche Modifikation der Planung während der Bauausführung stellt einen Planungsfehler des Architekten dar, für den er haftet. Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 9. April 2015, Az. 13 U 12/14.

Wann der Kaufinteressent den Gutachter bezahlen muss

Ein Kaufinteressent einer Immobilie, der als Entscheidungshilfe ein Gutachten über beispielsweise den Verkehrswert oder aber Instandhaltungskosten erstellen lässt, erhält, wenn es nicht zum Verkauf an ihn kommt, die Gutachterkosten vom Immobilieneigentümer nicht zurückerstattet. Denn Aufwendungen, die vor Vertragsschluss getätigt werden, erfolgen grundsätzlich nicht im Vertrauen auf den Erhalt der Leistung, sondern eröffnen nur die Möglichkeit, die Leistung im Falle eines endgültigen Vertragsab-



schlusses zu den angebotenen Konditionen erhalten zu können. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 4. Juli 2016, Az. 22 U 28/16.

Haftung für Feuchtigkeit in der Tiefgarage

Den Architekten trifft bei kritischen Bauabschnitten, die besondere Gefahrenquellen in sich tragen, eine erhöhte Überwachungs- und Sorgfaltspflicht der Bauausführung. Im vorliegenden Fall war die Errichtung der Betonsohle der Tiefgarage als weiße Wanne mangelhaft. Das zeigte sich im vorliegenden Fall daran, dass Feuchtigkeit eindringen konnte. Die mangelhafte Ausführung wäre bei ordnungsgemäßer Überwachung durch den Architekten entdeckt worden. Er haftet damit auf Schadenersatz. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 7. April 2016, Az. 5 U 135/14.

Sergia Antipa, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Grundbucheinsicht: Nicht für Ansprüche gegen Dritte

Um das Grundbuch einsehen zu können, ist die Darlegung eines berechtigten Interesses notwendig. Das Oberlan-

desgericht München hat nun entschieden, dass ein solches berechtigtes Interesse nicht gegeben ist, wenn die Grundbucheinsicht dazu dient, Informationen für einen möglicherweise gegen einen Dritten bestehenden Schadenersatzanspruch zu beschaffen. Denn es fehlt dabei an der erforderlichen rechtlichen Beziehung des Dritten zu dem Grundstück. Da das Grundbuch nicht zur allgemeinen Auskunft gedacht ist, muss ein direkter Bezug zwischen dem beabsichtigten Handeln und dem Inhalt des Grundbuchs bestehen. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 17. Oktober 2016, Az. 34 Wx 287/16.

Verwildertes Grundstück: Wegerecht kann erlöschen

Ist im Grundbuch ein Wegerecht für ein herrschendes Grundstück eingetragen und wird dieses geteilt, so besteht das eingetragene Wegerecht für die einzelnen Grundstücksteile fort. Dies gilt aber nur für die Teile des Grundstücks, für die das Wegerecht dann noch vorteilhaft ist. Für die übrigen Teile erlischt das Wegerecht. Können die Eigentümer der einzelnen Grundstücksteile das Wegerecht faktisch nicht nutzen, weil sie das betreffende Grundstück aufgrund von Verwilderung durch Bäume oder Büsche nicht überqueren können, ist das Wegerecht für sie nicht mehr vorteilhaft. Es besteht ein Anspruch auf Löschung des im Grundbuch eingetragenen Wegerechts. Landgericht Stade, Urteil vom 17. März 2016, Az. 5 O 420/15.

Jens Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover