
RECHTECK



Keine Mängelhaftung des Bauunternehmens

Die Prüf- und Hinweispflicht des Bauunternehmers entfällt, wenn er sich darauf verlassen kann, dass der Auftraggeber eine fachkundige Prüfung durchgeführt hat und seine Angaben auf dem Ergebnis der Prüfung beruhen. Grundsätzlich hat der Bauunternehmer die vom Auftraggeber gelieferten Vorgaben – vor allem Planungen und Anordnungen – auf Richtigkeit zu prüfen. Andernfalls haftet er für Mängel an seiner Leistung, auch wenn diese auf die Vorgaben zurückzuführen sind. Hier war die vom Auftraggeber an ein Fachbüro beauftragte Planung fehlerhaft. Der Auftragnehmer konnte den Fehler nicht erkennen und durfte sich auf die Richtigkeit verlassen. Eine Mängelhaftung scheidet daher aus. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 6. Oktober 2015, Az. 9 U 272/15.

Rügen per E-Mail erfüllen Schriftform nicht

Rügt der Bauherr im Rahmen eines „VOB/B-Vertrags“ Mängel per E-Mail, verlängert sich die Frist nicht um weitere zwei Jahre, wie es § 13 Abs. 5 Nr. 1 VOB/B vorsieht. Die dort geregelte Schriftform ist nicht erfüllt. Diese Form verlangt, dass ein Schreiben eigenhändig oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet wird. Bauherren müssen sicherstellen, dass Formerfordernisse eingehalten werden und dass bei wichtigen Schreiben der Empfang durch den Adressaten sicher dokumentiert wird. Oberlandesgericht Jena, Urteil vom 26. November 2015, Az. 1 U 201/15.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Grundbuchberichtigung bei Sondernutzungsrechten

Für eine Grundbuchberichtigung ist die Bewilligung des Berechtigten erforderlich. Beim Verkauf von Eigentumswohnungen werden üblicherweise Sondernutzungsrechte etwa an Tiefgaragenstellplätzen mit übertragen. Vorliegend verkaufte

ein Eigentümer eines Wohnhauses alle Wohneinheiten und vergaß bei der letzten verkauften Wohneinheit das Sondernutzungsrecht am Stellplatz mit zu übertragen. Dies kann nicht ohne weiteres nachträglich im Grundbuch eingetragen werden. Für eine solche Grundbuchberichtigung ist die Bewilligung des Berechtigten erforderlich. Mit der Veräußerung der letzten Wohneinheit hat der ursprüngliche Eigentümer aber seine Bewilligungsberechtigung verloren. Diese steht den gesamten Wohnungseigentümern zu, so dass die Eintragungsbewilligung von allen Wohnungseigentümern erklärt werden muss. Oberlandesgericht Frankfurt, Beschluss vom 25. Juni 2015, Az. 20 W 54/15.

Die Befugnis des Eigentümers über sein Grundstück

Will ein Grundstückseigentümer über sein Grundstück verfügen, muss das Grundbuchamt grundsätzlich prüfen, ob dieser hierzu befugt ist. Die Befugnis fehlt, wenn auf dem Eigentum im Grundbuch ein Insolvenzvermerk eingetragen ist. Wird ein Insolvenzvermerk auf Verlangen des Insolvenzgerichts gelöscht, ist das Grundbuchamt bei einer Verfügung über das Grundstück dennoch verpflichtet, die Befugnis des eingetragenen Eigentümers zu prüfen. Das Grundbuchamt darf nicht nur aufgrund der Löschung automatisch von der wiedererlangten Befugnis des Eigentümers ausgehen. OLG Celle, Beschluss vom 16. April 2015, Az. 4 W 57/15.

Grundbucheinsicht für Wohnungseigentümer

Ein Einsichtsrecht eines Wohnungseigentümers wegen eines Sondernutzungsrechts besteht nur für die Abteilung I des Grundbuchs, aus der die Eigentümerstellung am jeweiligen Grundstück hervorgeht. Für die Abteilungen II und III (unter anderem Grundstückslasten und Verfügungsbeschränkungen) steht dem Wohnungseigentümer ein Einsichtsrecht dagegen nicht zu. Eine Wohnungseigentümerin begehrte Einsicht in das Grundbuch, um die Eintragung von Sondernutzungsrechten an einer anderen zur Wohnungsgemeinschaft gehörenden Wohnung zu überprüfen. Bejaht wurde das erforderliche berechnete Interesse für die Abteilung I, für die Abteilungen II und III wurde es als nicht erfüllt angesehen. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 9. Oktober 2015, Az. 34 Wx 184/15.

Dominique Reichelt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover