
Rechteck



Pflichten des Zwangsverwalters

Der Zwangsverwalter eines Grundstücks ist nicht verpflichtet, mögliche dingliche Rechte Dritter, wie beispielsweise Wohnungsrechte, an einem unter Zwangsverwaltung gestellten Grundstück zu ermitteln. Eine Einsichtnahme in das Grundbuch ist von ihm nicht zu verlangen. Diese Pflicht ergibt sich auch nicht aus seiner Verpflichtung zur Erstattung des Erstberichts nach der Inbesitznahme des Grundstücks. Wehrt sich der Inhaber eines Wohnungsrechtes nicht mit Hilfe eines Rechtsmittels gegen die Anordnung der unbeschränkten Zwangsverwaltung, so kann den Inhaber ein Mitverschulden an dem ihm durch die Zwangsverwaltung entstehenden Schaden treffen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 15. November 2015, Az. IX ZR 44/15.

Vollstreckung gegen eine GbR

Richtet sich ein Vollstreckungstitel gegen eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), ist die Gesellschaft – nicht aber ihre Gesellschafter – befugt, gegen diesen Titel Vollstreckungsabwehrklage zu erheben. Eine Klage der Gesellschafter ist in diesem Fall daher unzulässig, da zur Vollstreckungsabwehrklage nur der Schuldner befugt ist. Dies ist derjenige, gegen den sich die Vollstreckung richtet, hier also die GbR selbst. Bundesgerichtshof, Urteil vom 3. November 2015, Az. II ZR 446/13.

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

Kündigung des Bauvertrags nach zerstörtem Vertrauen

Auch ein VOB/B-Bauvertrag kann aus wichtigem Grund fristlos gekündigt werden. Für den Auftraggeber liegt ein solcher Grund vor, wenn der Auftragnehmer durch sein Verhalten das vertragliche Vertrauensverhältnis zerstört hat. Dem Auftraggeber ist dann die weitere Zusammenarbeit nicht zuzumuten, er

kann fristlos kündigen. Das Vertrauensverhältnis ist etwa dann zerstört, wenn der Auftragnehmer, wie im vorliegenden Fall, wiederholt unberechtigte Abschlagszahlungen verlangt und für den Fall des Nichtzahlens die Arbeitseinstellung ankündigt. Oberlandesgericht Stuttgart, Beschluss vom 9. Februar 2016, Az. 10 U 143/15.

Keine Mehrvergütung für Materialentsorgung

Ergibt sich aus dem allgemeinen Teil des Leistungsverzeichnisses – hier: „Abbruchbeschreibung“ –, dass der Auftragnehmer nicht nur das Gebäude abbrechen, sondern auch das Abbruchmaterial entsorgen soll, umfasst der Einheitspreis zu dieser Position auch die Kosten der Entsorgung. Eine Mehrvergütung kann der Auftragnehmer nicht geltend machen. Dies gilt auch dann, wenn die Entsorgung nicht ausdrücklich in der betreffenden Position des Leistungsverzeichnisses genannt ist, sich jedoch aus dem gesamten Vertragswerk entnehmen lässt. Im konkreten Fall war der Auftragnehmer über den Abbruch des Gebäudes hinaus auch mit der Neubeplanung des Grundstücks sowie dem Anlegen von Wegen beauftragt, sodass das Abbruchmaterial zwingend vorher entfernt werden musste. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 2. März 2016, Az. 4 U 65/15.

Wenn ein Stellplatz nicht befahrbar ist

Der Architekt haftet gegenüber dem Auftraggeber, wenn seine Bedenkenanzeige nicht sämtliche negativen Folgen umfasst. Im vorliegenden Fall hatte der Architekt einen in seiner Planung vorgesehenen Stützpfeiler in einer Tiefgarage versetzt. Dies führte dazu, dass der Stellplatz für einen Mittelklassewagen ohne Inanspruchnahme eines weiteren Stellplatzes nicht befahrbar war. Darüber hinaus entsprach der Einfahrtsradius nicht mehr den öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Der Senat führte aus, dass die Bedenkenanzeige des Architekten nicht ausreiche: Der Architekt schulde eine genehmigungsfähige Planung, die den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspreche. Zudem habe er nicht ausreichend auf die Funktionslosigkeit des Stellplatzes hingewiesen. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 24. Februar 2016, Az. 16 U 50/15.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover