



### Nicht jeder Überbau muss geduldet werden

Der Überbau eines Grundstücks durch eine neue, gemäß Energieeinsparverordnung (Enev) geforderte Fassadendämmung muss nur für ein benachbartes Bestandsgebäude geduldet werden. Dies gilt zumindest dann, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung noch keine Fassadendämmung gemäß Enev vorgesehen war. Bei Neubauten ist die Dämmung bereits bei der Planung zu berücksichtigen. Im konkreten Fall klagte eine Berliner Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Eigentümer des Nachbargrundstücks auf Duldung des Überbaus für eine Dämmung. Bei der Errichtung des Gebäudes war diese vergessen worden –, ohne Erfolg. Denn nach der bereits bei Errichtung geltenden Enev sei die Dämmung der Außenseiten von vornherein nötig gewesen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 2. Juni 2017, Az. V ZR 196/16.

### Kein Abwehrrecht bei gegenseitigem Abstandsverstoß

Eine Baugenehmigung des Nachbarn kann nicht wegen der Verletzung von Abstandsflächenvorschriften angegriffen werden, wenn der Eigentümer diese selbst verletzt. Denn er könne sich nach Treu und Glauben nicht auf einen Abstandsflächenverstoß berufen, wenn seine Bebauung diese Vorschriften mindestens in vergleichbarem Umfang verletze. Lediglich bei einer untragbaren, als Missstand zu qualifizierenden Beeinträchtigung gelte etwas anderes. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Urteil vom 4. April 2017, Az. 2 B 4.16.

### Drittschutz aus Festsetzungen im Bebauungsplan?

Die Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind grundsätzlich nicht nachbarschaftsschützend. Etwas anderes gilt nur, sofern durch eine Befreiung von den Festsetzungen das sogenannte Rücksichtnahmegebot des Bau-

gesetzbuches verletzt ist. Mit der zugrundeliegenden Klage griff ein Nachbar eine mit der Baugenehmigung erteilte Befreiung von der GRZ und der GFZ an. Jedoch ohne Erfolg. Denn in diesem Fall sei das Rücksichtnahmegebot durch die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verletzt. Somit bestünde keine Drittschutzwirkung. Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 9. Juni 2017, Az. OVG 10 S 34.17.

**Felix Blaschzyk**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Unwirksame Bürgschaftsklausel

Die Regelung in den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Auftraggebers, wonach die vom Auftragnehmer zu stellende Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10 Prozent der Auftragssumme auch Mängelansprüche nach Abnahme sichern soll, ist grundsätzlich unwirksam. Im vorliegenden Fall wurde der Bürge des Auftragnehmers zur Absicherung der Ansprüche aus einem Bauvertrag in Anspruch genommen. Zu Unrecht, so der Senat. Da der Auftragnehmer für einen nicht unerheblichen Zeitraum über die Abnahme hinaus für mögliche Gewährleistungsansprüche des Auftraggebers eine Bürgschaft in Höhe von 7 Prozent der Auftragssumme oder mehr zu leisten hat, liege eine unangemessene Benachteiligung vor. Oberlandesgericht Hamm, Urteil von 9. Februar 2017, Az. 24 U 129/15.

### Erhöhte Überwachungspflichten des Architekten

Abdichtungs- und Isolierarbeiten müssen vom bauüberwachenden Architekten besonders intensiv überwacht werden. Vorliegend begehrte der Bauherr Schadenersatz wegen fehlerhafter Planung und Verletzung von Überwachungspflichten seines Architekten im Rahmen der Errichtung eines Lichtdaches – mit Erfolg. Bei erfahrungsgemäß schwierigen und gefährträchtigen Arbeiten, etwa der Ausführung von Dacharbeiten mit einhergehenden Isolierungs- und Abdichtungsarbeiten, sei der Architekt als Bauüberwacher zu einer besonders intensiven Überwachung dieser Arbeiten verpflichtet. Dieser Verpflichtung sei der Architekt nicht ausreichend nachgekommen, so das Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 28. Juli 2016, Az. 10 U 1106/14.

**Sebastian Ziegler**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover