



## Beschränkter Ladenbesitz im Einkaufszentrum

Der Besitzer eines Ladens in einem Einkaufszentrum ist durch den Besitzer des Einkaufszentrums in seiner Sachherrschaft beschränkt. Ein Ladenbesitzer verlangte von dem Besitzer des Einkaufszentrums die Öffnung außerhalb der üblichen Öffnungszeiten – ohne Erfolg, wie das Landgericht (LG) Berlin entschied. Der Besitzer des Einkaufszentrums darf das Einkaufszentrum außerhalb der üblichen Öffnungszeiten verschließen. Dabei verletzt er auch nicht das Besitzrecht einzelner Ladenbesitzer. Denn die tatsächliche Sachherrschaft des Besitzers eines Geschäfts im Einkaufszentrum war von vornherein auf die üblichen Öffnungszeiten beschränkt. LG Berlin, Urteil vom 22.06.2017, Az. 12 O 324/17.

## Rauchen nach Stundenplan

Die Eigentümer eines Reihenhauses können von ihrem Reihenhausebenachbarn verlangen, dass nur zu bestimmten Zeiten im Garten und auf der Terrasse geraucht wird. Mehrere Eigentümer fühlten sich von ihrem Nachbarn durch herüberwehenden Tabakgeruch gestört. Das Landgericht bejaht einen Unterlassungsanspruch, da der Rauch eine wesentliche Beeinträchtigung darstelle, und traf einen Interessenausgleich durch eine zeitliche Gebrauchsregelung. Vorliegend wurde ein Zeitintervall von drei Stunden zugrunde gelegt, in welchem wechselseitig die rauchenden Nachbarn auf ihrer Terrasse rauchen dürfen und die anderen ihr Grundstück ohne Rauchbelästigungen nutzen können. Landgericht Dortmund, Urteil vom 8. Juni 2017, Az. 1 S 451/15.

Kevin Jolly, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Die Haftung des planenden Ingenieurs

Ein mit der Planung betrauter Ingenieur haftet auch für Fehler des von ihm beauftragten Tragwerksplaners. Dies gilt zumindest dann, wenn dessen Leistung für

den Ingenieur erkennbar fehlerhaft ist. Im vorliegenden Fall nahm der Auftraggeber den planenden Ingenieur unter anderem wegen der fehlerhaften Fachplanung des Tragwerksplaners für die Sanierung eines Schwimmbeckens auf Schadenersatz in Anspruch – zu Recht. Die Haftung des Ingenieurs sei zwar nicht allein aus dem Grund gegeben, dass er den Tragwerksplaner im eigenen Namen beauftragt habe. Sie ergebe sich jedoch daraus, dass der Ingenieur die fehlerhafte Tragwerksplanung hätte erkennen müssen. Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 17. Januar 2017, Az. 2 U 68/16.

Sebastian Ziegler, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Kein Schadensersatz trotz Marderbefall

Ein Marderbefall im Dach stellt einen erheblichen Sachmangel dar, da es hierdurch zu Schäden der Dächisolierung und als Folge davon zu Energieverlusten, Kondensat- und Schimmelbildung kommen kann. Vorliegend scheiterte ein Anspruch auf Schadensersatz aus dem Kaufvertrag über eine Eigentumswohnung am vereinbarten Haftungsausschluss. Dass der Mangel vom Verkäufer arglistig verschwiegen wurde, konnte der Käufer nicht nachweisen. Ein Marderbefall ist offenbarungspflichtig, da dieser einen für den Kaufentschluss maßgeblichen Mangel darstellt. Der Käufer konnte aber auch nicht nachweisen, dass der Verkäufer zum Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses Kenntnis von dem Marderbefall im Jahr 2013 hatte. Landgericht Hagen, Urteil vom 5. September 2016, Az. 10 O 252/11.

## Solardach darf nicht blenden

Ein Grundstückseigentümer muss die von einer das Sonnenlicht reflektierenden Photovoltaikanlage des Nachbarn ausgehenden Blendwirkungen nicht hinnehmen. Vorliegend wurde der klagende Eigentümer durch das Solardach seines Nachbarn derart stark geblendet, dass die Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstückes ganz erheblich beeinträchtigt waren. Hier traten an mehr als 130 Tagen im Jahr erhebliche Blendwirkungen auf, die bis zu zwei Stunden am Tag andauerten. Diese Beeinträchtigung müssten nicht geduldet werden, so das Oberlandesgericht Düsseldorf mit Urteil vom 21.07.2017, Az. I-9 U 35/17.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover