

RECHTECK



Die Wirkung von Baulasten

Baulasten sind freiwillige Verpflichtungen eines Grundstückseigentümers gegenüber der Baubehörde. Deshalb wirken sie zunächst nur in diesem Verhältnis. Enthält die Baulast ein Recht für einen Nachbarn (hier: ein Wegerecht), so kann der betroffene Eigentümer dem Nachbarn die Rechtsausübung nur in Ausnahmefällen verweigern. Im konkreten Fall hatte der Nachbar den Eigentümer mehrfach angefahren und an der Hand verletzt. Zumindest in einer solchen Konstellation, so das Oberlandesgericht (OLG) Hamm, kann der Eigentümer die Nutzung seines Grundstückes durch den Nachbarn untersagen. OLG Hamm, Urteil vom 6. Juli 2017, Az. 5 U 152/16.

Wer bestimmt die Bepflanzung?

Die Eigentümer einer Wohnanlage bestimmen durch Beschluss darüber, ob und wie ein gemeinsames Beet neu bepflanzt wird. Im konkreten Fall sollte nach Fassadenarbeiten ein durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt Beet erneuert werden. Die Eigentümer überließen in ihrem Beschluss die konkrete Auswahl der Pflanzen und die Gestaltung des Beets einem Gärtnereibetrieb. Damit gingen sie zu weit. Die Entscheidung über das Erscheinungsbild der Außenflächen ist eine Kernkompetenz der Eigentümerversammlung und kann weder auf einen Verwalter noch auf einen Gärtner übertragen werden. Amtsgericht München, Urteil vom 6. September 2017, Az. 481 C 7764/17 WEG.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Anteil des Mieters an der Mietminderung

Hat der Mieter durch sein Verhalten zur Verursachung eines Mangels beigetragen, so ist die Miete zwar gemindert, jedoch ist sein Verursachungsbeitrag bei der Bestimmung der Minderungsquote zu berücksichtigen. Im konkreten Fall klagte ein Mieter gegen seinen Vermieter auf

Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Mängeln durch Feuchtigkeit und Schimmel. Mit teilweise Erfolg. Für Mängel, bei denen der Vermieter keinen Beweis führen kann, dass der Mieter hierfür verantwortlich ist, sei die Minderung berechtigt. Kann er jedoch den Beweis eines Verursachungsbeitrages erbringen, so ist dieser auch bei der Minderung zu berücksichtigen. Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 2. Juni 2017, Az. 9 S 169/16.

Sorgfaltsmaßstab für Tragwerksplaner

Bei Verwendung eines gängigen Berechnungsprogramms wird an einen Tragwerksplaner der übliche Sorgfaltsmaßstab angelegt. Er haftet nur dann, wenn die Fehlerhaftigkeit des Programms für ihn erkennbar ist. In dem zugrundeliegenden Fall verlangte der Auftraggeber von seinem Tragwerksplaner Schadenersatz wegen Bauzeitverzögerungen. Mit Erfolg. Denn bei Hinweisen auf eine fehlerhafte Berechnung dürfe der Tragwerksplaner nicht weiter auf das von ihm als Hilfsmittel verwendete Softwareprogramm vertrauen, wenn er nicht zumindest die mit diesem erzielten Ergebnisse auf Plausibilität hin überprüft habe. Vorliegend hatte der Prüfstatiker den Tragwerksplaner mehrfach auf Berechnungsfehler hingewiesen, ohne dass dieser händisch eine Nachberechnung vornahm. Dies war fahrlässig. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 31. Mai 2017, Az. 16 U 98/16.

Die Sicherheit kann nicht ausgetauscht werden

Wurde mit dem Sicherungsnehmer eine bestimmte Art der Sicherheit vereinbart, so kann der Sicherungsgeber keinen Austausch verlangen. Im konkreten Fall klagte eine Erwerberin von Teil- und Wohneigentumsanteilen auf Löschung einer später erstrangig gewordenen Sicherungshypothek gegen den Veräußerer. Die Klägerin führte an, dass neue Erwerber keine erstrangige Grundschuld eintragen lassen könnten, um eine Bankenfinanzierung abzusichern. Die Klage blieb erfolglos. Denn die Klägerin sei nach dem Kaufvertrag verpflichtet, eine Sicherungshypothek zugunsten des Veräußerers zu bestellen. Ein Anspruch auf eine Austauschsicherheit bestehe nicht. Zudem sei die Beschränkung der Verkehrsfähigkeit von Anfang an absehbar gewesen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 30. Juni 2017, Az. V ZR 248/16.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover