

RECHTECK



Die zulässige Heckenhöhe am Hang

Bei Grenzbepflanzungen in Hanglagen wird die zulässige Höhe der Pflanzen auf dem unteren Grundstück vom oberen Grundstück aus gemessen. In Bayern beträgt die zulässige Höhe 2 Meter. Im konkreten Fall sind die beiden aneinandergrenzenden Grundstücke in Bayern durch eine etwa 1 Meter hohe Geländestufe voneinander getrennt. Die Hecke auf dem unteren Grundstück war über die Jahre auf eine Höhe von 6 Metern gewachsen. Das muss der Nachbar nicht dulden. Im Gegenteil: Die Hecke ist auf eine Höhe von 2 Metern von der Geländestufe an zu stutzen. Bundesgerichtshof, Urteil vom 2. Juni 2017, Az. V ZR 230/16.

Nutzung von Büroraum für einen Fotoautomaten?

Wird in einem Mietvertrag über Büroräume als Mietzweck die Nutzung für Verwaltungszwecke vereinbart, fällt darunter auch die Aufstellung eines Selbstbedienungsterminals im Wartebereich, wenn damit Passbilder angefertigt werden, die automatisch an den Sachbearbeiter der Meldebehörde weitergeleitet werden. Die Vermieterin nahm die Mieterin auf Unterlassung der – nach ihrer Auffassung – mietzweckwidrigen Nutzung in Anspruch – ohne Erfolg. Hintergrund war, dass die Vermieterin dem in demselben Objekt befindlichen Fotostudio Konkurrenzschutz gewährt hatte und ihr daher ein erheblicher Schaden drohte. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts entspricht die Nutzung jedoch dem Mietzweck, da die Passbilder nur zweckgebunden für die Meldebehörde erstellt werden. Oberlandesgericht Dresden, Beschluss vom 7. Juli 2017, Az. 5 U 556/17.

Dominique Reichelt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Überwachungspflichten des Architekten

Die Erstellung der Unterkonstruktion und des Estrichs für eine Klinik müssen vom bauüberwachenden Architekten be-

sonders intensiv überwacht werden. Im vorliegenden Fall wurde der mit der Bauaufsicht beauftragte Architekt wegen der Verletzung von Überwachungspflichten in Anspruch genommen – zu Recht, befand der Senat. Da sowohl die Unterkonstruktion als auch der Estrich bei dem Bauvorhaben erheblichen Belastungen ausgesetzt seien, handele es sich nicht um eine einfache, gängige Tätigkeit, sondern um einen evident kritischen Bauabschnitt, der vom Architekten besonders intensiv überwacht werden müsse. Dieser Verpflichtung sei der Architekt nicht ordnungsgemäß nachgekommen. Oberlandesgericht Bamberg, Urteil vom 16. Mai 2017, Az. 5 U 69/16.

Kein Eilrechtsschutz nach Fertigstellung des Rohbaus

Ist der Rohbau eines Hauses bereits fertiggestellt, steht dem Nachbarn wegen fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses kein Eilrechtsschutz gegen die Baugenehmigung zu. Vorliegend wehrte sich ein Nachbar gegen die erteilte Baugenehmigung zur Errichtung eines anliegenden Mehrfamilienhauses im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes – ohne Erfolg. Das Rechtsschutzbedürfnis fehle in Fällen, in denen der Nachbar ausschließlich vom Baukörper ausgehende Belastungen geltend mache und das Bauvorhaben bereits im Rohbau errichtet sei, so der Senat. Auf die Bezugfertigkeit des Vorhabens komme es daher nicht an. Oberverwaltungsgericht Sachsen, Beschluss vom 26. Juli 2017, Az. 1 B 191/17.

Das Vertrauen auf Leitungspläne

Ein Tiefbauunternehmer darf auf die ihm vom Versorgungsträger übergebenen detaillierten Leitungspläne über den Verlauf von Kabeltrassen vertrauen. Im hiesigen Fall beehrte ein Versorgungsträger Schadensersatz wegen der Beschädigung eines Stromkabels im Zuge von Baggerarbeiten – ohne Erfolg. Den Tiefbauer treffe für den verursachten Schaden kein Verschulden, so die Kammer. Verschuldet habe den Schaden allein der Versorgungsträger, da er dem Tiefbauunternehmen einen Lageplan zur Verfügung gestellt habe, in dem der eingezeichnete Verlauf mehr als 3 Meter und damit erheblich vom tatsächlichen Verlauf des Stromkabels abweiche. Mit einer derartigen Abweichung habe das Tiefbauunternehmen nicht rechnen müssen. Landgericht Mühlhausen, Urteil vom 29. Juni 2017, Az. HK O 31/16.

Sebastian Ziegler Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover