



Ohne Grundbucheintrag kann der Abriss drohen

Gestattet der Eigentümer die Errichtung eines Bauwerkes auf seinem Grundstück und wird dieses nicht durch eine Eintragung im Grundbuch gesichert, kann der Erwerber des Grundstücks dessen Beseitigung verlangen. Die Gestattung des Voreigentümers begründet keine Duldungspflicht des Erwerbers. Im konkreten Fall des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Rheinland-Pfalz ging es um ein Wasser- und Geröllrückhaltebecken, das errichtet wurde, um die darunter liegenden Weinberge und Gemeindestraßen zu schützen. Dieses muss nun beseitigt werden. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 4. April 2017, Az. 1 A 10865/16.

Vorsicht bei Kündigung wegen Betriebsbedarfs

Wird eine Wohnung aus betrieblichen Gründen gekündigt, so muss die gekündigte Wohnung für die Aufgaben des zukünftigen Mieters essentiell sein. Im konkreten Fall ging es um eine Kündigung zugunsten eines Hausmeisters, der mehrere Objekte des Vermieters betreut und in der Nähe einer dieser Anlagen lebt. In einer solchen Konstellation ist eine Wohnung in einem der zu betreuenden Objekte für die Aufgabenerfüllung des Hausmeisters nicht notwendig, so der Bundesgerichtshof (BGH). Deshalb gäbe es auch keinen Bedarf, der die Kündigung rechtfertigen würde. Anders läge dies etwa bei einem „Concierge“, zu dessen Aufgaben auch eine intensivere persönliche Betreuung von Bewohnern und Besuchern gehören kann. BGH, Urteil vom 29. März 2017, Az. VIII ZR 44/16.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Keine Pflicht zur Beseitigung von Mängeln bei Baustopp'

Ordnet die Behörde einen Baustopp an, besteht – zumindest vorübergehend – keine Pflicht zur Mängelbeseitigung. In

dem konkreten Fall klagte ein Auftraggeber gegen den Bauunternehmer auf Schadenersatz wegen behaupteter Mängel. Die Klage blieb erfolglos. Denn zuvor war von der Behörde ein Baustopp verhängt worden, da das Vorhaben nicht genehmigt war. Der Bauunternehmer war daher nicht in der Lage, dem fristgebundenen Mängelbeseitigungsverlangen nachzukommen. Nach dem späteren Abriss des Gebäudes war eine Leistungspflicht zudem endgültig nicht mehr durchführbar. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 14. Juli 2014, Az. 27 U 295/14.

Nutzbarkeit von Grundstücken darf eingeschränkt werden

Die bauliche und auch private Nutzbarkeit von Grundstücken darf durch einen Bebauungsplan verändert oder eingeschränkt werden. Je stärker die Einschränkung ist, desto gewichtigere städtebauliche beachtliche Allgemeinbelange müssen vorliegen. In dem zugrunde liegenden Fall rügte der Antragsteller eine fehlerhafte Abwägung im Bebauungsplan zwischen den allgemeinen und privaten Belangen. Diese Rüge blieb allerdings vor dem Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) erfolglos. Denn dem konkreten Bebauungsplan läge eine wirksame städtebauliche Planung zugrunde, da Allgemeinbelange und private Interessen abwägungsfehlerfrei berücksichtigt worden seien. BVerwG, Beschluss vom 13. März 2017, Az. 4 BN 25.16.

Witterungsschutz ist keine Auftraggeberpflicht

Es obliegt nicht dem Auftraggeber, während der Bauwerkserstellung für einen entsprechenden Schutz vor außergewöhnlich ungünstigen Witterungslagen wie zum Beispiel Frost, Eis und Schnee zu sorgen, sofern nicht explizit etwas anderes vereinbart wurde. Im konkreten Fall verlangte der Auftragnehmer vom Auftraggeber eine Nachtragsvergütung für Mehrkosten, die durch eine witterungsbedingte Bauverzögerung entstanden waren – ohne Erfolg vor dem Bundesgerichtshof (BGH). Der Auftraggeber habe nicht für unvorhergesehene Witterungsverhältnisse einzustehen. Er ist in einem solchen Fall nicht verpflichtet, das Baugrundstück in einem bebaubaren Zustand zu halten. BGH, Urteil vom 20. April 2017, Az. VII ZR 194/13.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover