



Nach Fristablauf gilt die Baugenehmigung

Sieht die Bauordnung eines Landes eine Frist zur Erteilung der Baugenehmigung vor und verstreicht diese tatenlos, gilt die Genehmigung als erteilt. Im konkreten Fall wurde eine Nutzungsänderung beantragt, die mit der städtebaulichen Planung unvereinbar war. Die Behörde entschied nicht binnen der Frist. Die Genehmigung galt als erteilt. Dennoch wurde die Nutzung untersagt. Dagegen wandte sich der Antragsteller mit Erfolg. Denn die Nutzungsänderung ist so lange rechtmäßig, wie die – durch Zeitablauf als erteilt geltende – Baugenehmigung nicht aufgehoben ist. Die Genehmigung kann jedoch jederzeit widerrufen werden, Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 4. Juli 2017, Az. OVG 10 S 37.16.

Schriftform kann auch mit E-Mail erfüllt werden

Die vertraglich vereinbarte Schriftform kann erfüllt sein, wenn eine Willenserklärung per E-Mail übermittelt wird und sich aus den Umständen kein entgegenstehender Wille ergibt. Der Kläger machte Werklohn geltend, obwohl er per E-Mail der Beendigung des Vertrags unter Verzicht auf weitere Ansprüche wegen erbrachter Leistungen zugestimmt hatte. Mit teilweisem Erfolg. Denn seine Willenserklärung sei so auszulegen, dass bereits erworbene Ansprüche fortbestünden. Für die vereinbarte Schriftform sei die Abgabe der Willenserklärungen per E-Mails ausreichend. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 4. Oktober 2016, Az. 21 U 142/15.

Das Wort des Bürgermeisters bindet

Selbst bei Verstößen gegen das Vergaberecht oder gegen interne Entscheidungsprozesse einer Kommune bindet die Vertretungsmacht des Bürgermeisters die Gemeinde im Außenverhältnis allumfassend und unbeschränkt. In dem hier zugrundeliegenden Verfahren stritten eine bayrische Gemeinde und eine Architekten-GmbH um den Verbleib des gezahlten Honorars. Bei der Beauftragung des

Architekten kam es zum vergaberechtlichen Verstoß. Weiter fehlte die Beschlussfassung des Rats zum Abschluss des Vertrags. Trotzdem sei die Gemeinde wirksam durch das Wort des Bürgermeisters aufgrund des Bedürfnisses nach Rechtssicherheit und angemessenem Verkehrsschutz gebunden. Bundesgerichtshof, Urteil vom 1. Juli 2017, Az. VII ZR 49/16.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Die Haftung des Verkehrswertgutachters

Das Vertrauen des Bieters, dass die bei Bewertung einer Immobilie zugrunde gelegten Werte richtig sind, ist nicht geschützt, wenn der Verkehrswertgutachter zwar von falschen Anknüpfungstatsachen ausgeht, den Wert aber dennoch richtig einschätzt. Der Käufer einer Immobilie klagte gegen den Gutachter auf Schadenersatz. Denn das Gutachten beruhe auf einer falschen Wohnflächenberechnung. Ohne Erfolg. Zwar haftet ein Gutachter grundsätzlich auch dann, wenn er bei der Bewertung einer Immobilie von falschen Tatsachen ausgeht, den Wert aber letztlich richtig einschätzt. Hier lag der ermittelte – falsche – Verkehrswert jedoch nur 2000 Euro über dem tatsächlichen Wert. Ein so geringer Fehler kann nicht kausal für die Höhe des Gebotes sein. Oberlandesgericht Braunschweig, Urteil vom 19. Januar 2017, Az. 2 U 119/14.

Betriebsbedingte Kündigung zugunsten des Hausmeisters

Für die Kündigung einer Wohnung wegen „Betriebsbedarfs“ für einen Hausmeister ist ein berechtigtes Interesse an der Nutzung gerade der gekündigten Wohnung erforderlich. Ein Mieter klagte gegen seinen früheren Vermieter auf Schadenersatz wegen vorgetäuschten Betriebsbedarfs für seinen Hausmeister. Denn nach dem Auszug zog nicht der Hausmeister in die Wohnung ein, sondern eine andere Familie. Die Klage hatte Erfolg. Der Vermieter muss in einem solchen Fall plausibel darlegen, aus welchem Grund der Bedarf nachträglich weggefallen ist. Der Vermieter hätte also zumindest vortragen müssen, dass er mit dem Hausmeister alsbald nach Beendigung des Mietverhältnisses mit dem Mieter einen Mietvertrag abschließen wird. Dies ist nicht geschehen. Daher liegt der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben war. Bundesgerichtshof, Urteil vom 29. März 2017, Az. VIII ZR 44/16.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover