



## Umstrittene Eintragung eines Flurstücks ins Grundbuch

Eine Eintragungsbewilligung darf als verfahrensrechtliche Erklärung ausgelegt werden. Jedoch muss die Auslegung zu einem zweifelsfreien und eindeutigen Ergebnis führen. Im konkreten Fall legte ein Notar Beschwerde gegen die Ablehnung der Eintragung von Grunddienstbarkeiten für ein Flurstück durch das Grundbuchamt ein – ohne Erfolg. Denn es fehle die erforderliche Bewilligung des Betroffenen. Das in der Urkunde erwähnte Flurstück war vor dem Eintragungsantrag mehrfach geteilt worden. Aus ihm ging zwar auch das in Rede stehende neue Flurstück hervor. Eine explizite Eintragungsbewilligung für dieses lag jedoch nicht vor. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 4. Dezember 2017, Az. 34 Wx 95/17.

## Neue Fakten setzen neue Frist in Gang

Ergibt sich aus dem Landesrecht eine Entscheidungsfrist für die Baugenehmigungsbehörde im vereinfachten Verfahren und tritt ansonsten nach Fristablauf die Genehmigungsfiktion ein, so wird bei Einreichung wesentlich geänderter Bauantragsunterlagen die Frist abermals in Gang gesetzt. Im vorliegenden Fall wehrte sich eine Bauherrin gegen eine Bauverbotsverfügung, denn sie habe bereits wegen der Genehmigungsfiktion eine Baugenehmigung – ohne Erfolg. Denn mit den geänderten Bauantragsunterlagen habe die Antragstellerin der Behörde eine wesentliche Änderung ihres Bauvorhabens zur Prüfung vorgelegt, und dadurch sei die Frist neu in Gang gesetzt. Verwaltungsgerichtshof Hessen, Beschluss vom 28. Februar 2018, Az. 3 B 2323/17.

## Baugenehmigung auch für Baustelleneinrichtungen

Auch für eine Baustelleneinrichtung, welche als bauliche Anlage zu werten ist, kann eine Baugenehmigung erforderlich sein. Gegen eine Beseitigungsanordnung für zwei parallel angeordnete 20-Fuß-

Container sowie einen brückenartig quer darauf gesetzten 40-Fuß-Container wendete sich der Bauunternehmer – ohne Erfolg. Denn eine Verfahrensfreiheit könne nur für diejenigen Baustelleneinrichtungen greifen, die aus Anlass der Errichtung, Änderung oder des Abbruchs einer baulichen Anlage errichtet und verwendet würden. Hier war jedoch nicht einmal ein Bauantrag für ein Vorhaben gestellt worden. Oberverwaltungsgericht Schleswig-Holstein, Beschluss vom 16. Januar 2018, Az. 1 MB 20/17.

Frank Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

## Der Werklohn bei Abnahme unter Mängelvorbehalt

Der Werklohn ist auch bei Abnahme unter Mängelvorbehalt fällig. Im hiesigen Fall stritten die Parteien über die Fälligkeit der Zahlung des ausstehenden Werklohns trotz vorhandener Mängel im Rahmen verschiedener Sanitärarbeiten. In diesem Zusammenhang entschied der Senat, dass der Werklohn selbst dann fällig sei, wenn sich der Auftraggeber bei Abnahme der Werkleistung die Geltendmachung von gerügten Mängel vorbehalte. Im Gegenzug stehe ihm ein Zurückbehaltungsrecht zu, wonach er einen angemessenen Teil der Vergütung einbehalten könne. Der Auftragnehmer könne den Restbetrag erst dann verlangen, wenn er nachweise, dass alle Mängel behoben seien. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 21. Dezember 2017, Az. 7 U 49/13.

## Der „Ohrenschein“ des Richters bei Schallschutzmängeln

Ob ein Schallschutzmangel vorliegt, kann durch richterlichen „Ohrenschein“ festgestellt werden. In diesem Fall machte ein Käufer einer Eigentumswohnung Mängelrechte wegen eines vermeintlichen Schallschutzmangels geltend – ohne Erfolg. Zwar habe das Gericht bei der Begehung der Wohnung verschiedene Geräusche anderer Hausbewohner hören können (Ohrenschein), diese bewegten sich allerdings in einem dem Käufer zumutbaren Rahmen, so der Senat. Außerdem entsprächen die Schallschutzvorkehrungen nach sachverständiger Begutachtung den aktuellen Regeln der Technik. Ein rechtlich relevanter Schallschutzmangel liege somit nicht vor. Oberlandesgericht München, Urteil vom 8. August 2017, Az. 9 U 3652/16 Bau.

Daniel Pahl, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover