

Lärmbeeinträchtigung: Keine Baugenehmigung für Studentenwohnheim mit zu vielen Stellplätzen

| Die Baugenehmigung für ein Studentenwohnheim mit Stellplätzen auf einem Grundstück ist rechtswidrig, weil die genehmigten Stellplätze zu unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen für einen Nachbarn führen. |

Dies entschied das Oberverwaltungsgericht (OVG) Rheinland-Pfalz. Von 68 genehmigten Stellplätzen sollten 45 (24 Tiefgaragenstellplätze und 21 oberirdische Stellplätze) über eine Zufahrt zu erreichen sein, die unmittelbar an der Grundstücksgrenze der Kläger verläuft. Schon wegen der neun hiervon im vorderen Bereich des Baugrundstücks genehmigten Stellplätze, die zwischen 5 und 25 Meter vom Wohngrundstück der Kläger entfernt lägen, ergäben sich erhebliche Bedenken im Hinblick auf die Einhaltung der gebotenen Rücksichtnahme. Die im mittleren und hinteren Grundstücksbereich gelegenen restlichen 36 Stellplätze stören eindeutig den rückwärtigen Ruhebereich des klägerischen Wohngrundstücks. Dies wird noch verstärkt, weil die Lage der Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze der Kläger in einer Länge von ca. 40 bis 80 Metern verläuft. Die genehmigten Stellplätze würden damit nach Anzahl, Lage und Zuwegung zu einer unzumutbaren Lärmbeeinträchtigung der Kläger führen. Sie verstoßen damit gegen das Gebot der Rücksichtnahme.

Da der Bau des Wohnheims ansonsten nicht zu beanstanden war, muss der Bauherr nun nach anderen Möglichkeiten suchen, die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten.

Quelle | OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.5. 2019, 1 A 11371/18.OVG, Abruf-Nr. 209378 unter www.iww.de.

Architektenrecht: Wer die Planung des Architekten zum Antrag der Baugenehmigung einreicht, nimmt die Leistung ab

| Hat der Auftraggeber einen Architekten mit der Genehmigungsplanung (Leistungsphase 4) beauftragt, nimmt er dessen Leistung ab, wenn er die Planungsunterlagen im Rahmen des Baugenehmigungsantrags einreicht und die Schlussrechnung vorbehaltlos zahlt. |

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Köln klargestellt. Ob das Bauamt auf der Grundlage der genehmigungsfähigen Planungsunterlagen auch tatsächlich eine Baugenehmigung erteilt, fällt ohne abweichende Vereinbarung in die Risikosphäre des Auftraggebers. Dieser muss ggf. seinen Anspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung öffentlich-rechtlich durchsetzen.

Quelle | OLG Köln, Beschluss vom 21.2.2019, 16 U 140/18, Abruf-Nr. 208452 unter www.iww.de.

Werkvertragsrecht: Abweichen der Leistung von der vereinbarten Beschaffenheit ist ein Mangel

| Ein Mangel liegt vor, wenn die Werkleistung nicht den anerkannten Regeln der Technik entspricht. Weitergehend besteht auch ein Mangel, wenn die geplante oder ausgeführte Leistung von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht. |

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) München klargestellt. Damit steht fest, dass auch Abweichungen von den vereinbarten Leistungen bzw. von der vereinbarten Beschaffenheit immer einen Mangel darstellen. Das gilt unberührt von der Frage, ob die abweichende Leistung gegen die anerkannten Regeln verstößt. Damit sind auch DIN-konforme Leistungen immer dann mangelhaft, wenn sie nicht den getroffenen Vereinbarungen und Beschaffenheiten entsprechen. Als einvernehmliche Beschaffenheit gelten auch Pläne, die Abstimmungsergebnisse enthalten und vom Bauherrn ausdrücklich zur Ausführung freigegeben worden sind.

Damit kann der Bauherr die Mangelbeseitigung ab sofort auch fordern, wenn die Ausführung von der vereinbarten Beschaffenheit (= freigegebene Ausführungsplanung) abweicht und die Abweichung neutral betrachtet noch duldbar sein könnte. Der Auftragnehmer kann sich an dieser Stelle nicht herausreden, nach dem Motto: „Wir haben zwar nicht so wie beauftragt ausgeführt, aber mit der abweichenden Ausführung funktioniert es doch auch“. Das letzte Wort hat in solchen Konstellationen immer der Bauherr.

Quelle | OLG München, Urteil vom 29.11.2017, 20 U 2628/17, Abruf-Nr. 209057; rechtskräftig durch BGH-Beschluss vom 21.11.2018, VII ZR 8/18.

Bauherrnberatung: Wiederaufbau nach Brand: Versicherung nimmt es wörtlich

| Plant der Bauherr den Wiederaufbau eines abgebrannten Gebäudes, sollte er sich mit dem Thema „Versicherung“ und dem „Kleingedruckten“ darin beschäftigen. Anderenfalls können ihm unliebsame Überraschungen drohen. |

Das lehrt eine Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Celle. In dem dortigen Fall hatte ein Bauherr nach einem Brand verlangt, dass die Gebäudeversicherung den Neuwertanteil zahlt. Nach den Allgemeinen Versicherungsbedingungen musste er sicherstellen, dass er die Entschädigung verwendet, um das Gebäude in gleicher Art und Zweckbestimmung wiederherzustellen. In dem abgebrannten Gebäude hatte sich ein Hotel mit Restaurant befunden. Seine Planung sah jetzt vor, das Gebäude zu einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen umzubauen. Die Versicherung zahlte nicht, weil das neue mit dem abgebrannten Gebäude von der Zweckbestimmung nicht vergleichbar sei. Das OLG Celle gab der Versicherung recht.

Beachten Sie | Damit eine Gebäudeversicherung die Kosten eines brandbedingten Neubaus trägt, müssen Bauherr und Planer unbedingt darauf achten, dass eine „Wiederherstellung in gleicher Art und Zweckbestimmung“ gewährleistet ist. Das neue Gebäude muss also nicht nur in Größe und Aufteilung vergleichbar sein, sondern auch die gleiche Funktion haben.

Quelle | OLG Celle, Urteil vom 18.12.2017, 8 U 171/17, Abruf-Nr. 206332 unter www.iww.de.