

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte · Eisenheimerstraße 61 · 80687 München

Prof. Dr. Michael Hauth
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Jan Korensky
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Robert Biedermann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Stadtplaner

Anke Bombach
Fachwältin für Verwaltungsrecht

Steffen Richter
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Erik Budiner
Rechtsanwalt

in Kooperation* mit:
Archibald Graf v. Keyserlingk
Rechtsanwalt

3. Mai 2016

MANDANTENINFORMATION 1/2016*

* Frühere Mandanteninformationen können Sie bei uns im Internet abrufen

Regelmäßige Information über aktuelle Rechtsprechung oder
Gesetzesänderungen im Privaten und Öffentlichen Baurecht,
Architektenrecht sowie im Gewerbemietrecht

Beitrag zum öffentlichen Baurecht:
Fachanwalt für Verwaltungsrecht Prof. Dr. Michael Hauth

Beitrag zum privaten Bau- und Architektenrecht:
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Jan Korensky

Beitrag zum Gewerbemietrecht/WEG-Recht:
Rechtsanwalt Steffen Richter

Prof. Hauth & Partner Rechtsanwälte
Eisenheimerstraße 61
80687 München

Telefon: 089/54 72 75-0
Telefax: 089/54 72 90-18
E-Mail: info@php-recht.de
Internet: www.php-recht.de

Partnerschaftsgesellschaft
Amtsgericht München, PR 648
St.-Nr.: 9/148/236/40219

HypoVereinsbank München
Konto 3180051669, BLZ 700 202 70
IBAN: DE95 7002 0270 3180 0516 69
BIC: HYVEDEMMXXX

Donner & Reuschel München
Konto 247 100 000, BLZ 200 303 00
IBAN: DE81 2003 0300 0247 1000 00
BIC: CHDBDEHHXXX

*Berufliche Zusammenarbeit gemäß § 8 BORA,
Rechtsanwälte Prof. Hauth & Partner und
Rechtsanwalt Graf v. Keyserlingk haften nicht
gesamtschuldnerisch

1.

Wir sehen uns veranlasst, Sie noch einmal und sehr deutlich darauf hinzuweisen, dass insbesondere die Gerichte immer strenger werden, wenn es um die Bauvorlagen geht:

Wir haben erst letzte Woche wieder einen Prozess gewonnen, in dem es um komplizierte Fragen wie Innen- oder Außenbereich, zulässiges Maß der Nutzung, Nachbarbeeinträchtigung etc. ging.

Alle diese Fragen hat das Gericht nicht erörtert, sondern unserer Klage stattgegeben, allein deshalb, weil aus den Bauvorlagen der Gegenseite nicht ersichtlich war, wie viele Wohneinheiten dort entstehen sollten, mit der Folge, dass unklar war, mit welchen Fahrzeugbewegungen zu rechnen ist. Für den Bauherrn war dies ein Debakel, weil er jetzt fast 1 Jahr auf den Ausgang des Prozess gewartet hat, um jetzt wieder mit neuen Plänen von vorne anzufangen - und für den Architekten eine Blamage, wenn nicht vielleicht sogar ein Haftungsfall.

In anderen Fällen wurde bemängelt, dass eine einzige Bemaßung fehlte, oder der Lageplan nicht der aktuellen Grundstückssituation entsprach.

Wir müssen also neuerlich und dringend empfehlen, die Bauvorlagen einschließlich der Baubeschreibung - und diese nicht nur bei gewerblichen Vorhaben - mit äußerster Genauigkeit und Vollständigkeit zu erstellen.

2.

Falls es sich noch nicht herumgesprochen hat:

Nach der Entscheidung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 11.11.2015 (2 CS 15.1251) dürfte es schwierig werden, zurückgesetzte Terrassengeschosse in dicht bebauten Gegenden zu errichten.

Bislang war die Rechtsprechung nämlich so, dass die Abstandsflächen eines zurückgesetzten Terrassengeschosse eingehalten waren, wenn die Wandhöhe dieses Geschosses und damit die dadurch sich errechnende Abstandsfläche auf das darunterliegende Geschoss fiel.

Nach der zitierten Entscheidung des VGH gilt aber auch für dieses Terrassengeschosse Art. 6 Abs. 4 S. 2 BayBO: „Wandhöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand“. Bei einem Staffelgeschoss entspricht die Wandhöhe also der Höhe der fiktiv nach unten bis zum Schnitt mit der Geländeoberfläche verlängerten Außenwand des Staffelgeschosses!

In dem entschiedenen Fall hatte die klagende Nachbar-WEG allerdings ein Eigentor geschossen. Sie wollte verhindern, dass dieses Staffelgeschoss nicht so nahe an ihr Grundstück rückt, bekommt stattdessen aber jetzt eine Bebauung in voller Höhe direkt an der Grundstücksgrenze.

3.

Sie führen mit den Bauämtern regelmäßig einen Streit über die Frage, welche Gebäude in der näheren Umgebung als Bezugsfälle heranzuziehen sind.

Inzwischen dürfte Allgemeinut auch bei den Bauämtern sein, dass maßgeblich ist, die Bebauung im Quartier und vor allem auch die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, soweit es sich bei dieser um eine reine Wohnstraße üblicher Breite handelt.

In einem Verfahren, das wir vor zwei Monaten beim Verwaltungsgericht München verhandelt haben, konnten wir durchsetzen, dass als Bezugsfälle auch eine Bebauung akzeptiert wurde, die jenseits eines kleinen Platzes lag, schräg gegenüber des strittigen Baugrundstücks in einer Entfernung von ca. 70 m.

**PRIVATES BAU- UND
ARCHITEKTENRECHT**

Unverhältnismäßigkeit der Mängelbeseitigung

§ 635 Abs. 3 BGB sieht vor, dass der Unternehmer eine grundsätzlich durchführbare Nacherfüllung (Mängelbeseitigung) verweigern darf, wenn sie nur mit unverhältnismäßigen Kosten möglich ist. Verlangt der Besteller Schadenersatz in Höhe der - voraussichtlichen - Mängelbeseitigungskosten, gilt § 251 Abs. 2 S. 1 BGB, wonach der ersatzpflichtige den Gläubiger in Geld entschädigen kann, wenn die Herstellung nur mit unverhältnismäßigen Aufwendungen möglich ist. Wann ist das aber der Fall?

1.

In einem vom OLG Oldenburg entschiedenen Fall (BauR 2016, 124) machte der Auftragnehmer, der u. a. mit Installationsarbeiten beauftragt war, Restvergütungsansprüche geltend in Höhe von ca. 6.250 €. Der Auftraggeber behauptete, er habe die Werkleistung wegen erheblicher Mängel nicht abgenommen und erhob Widerklage, mit der er Schadenersatz in Höhe von ca. 45.000 € geltend machte. Hintergrund war, dass die Dämmung der vom Auftragnehmer auf die Erdgeschossbodenplatte verlegten Warmwasserleitungen nicht die Mindeststärke von 20 mm aufwies, sondern nur 13 mm. Zudem waren die Kaltwasserlei-

tungen entgegen den anerkannten Regeln der Technik unmittelbar daneben ohne Dämmung und ohne hinreichende Schwitzwasserisolierung verlegt, so dass nach Ansicht des Bestellers die Gefahr einer Legionellen-/Salmonellenbildung bestand. Nach Auffassung des Beklagten hätte die Demontage des aus Granitplatten bestehenden Fußbodenbelages und dessen Neuverlegung einen Aufwand von ca. 31.000 € erfordert, Malerarbeiten einen Aufwand von ca. 2.000 €. Die Kosten der Demontage der Fußbodenerwärmung und Neuisolierung der auf dem Beton verlegten Wasserleitungen wurden mit ca. 11.000 € beziffert.

Der Auftragnehmer lehnte die Nachbesserung des Mangels der lediglich ca. 50%igen Dämmung der Warmwasserleitungen aus Gründen der Unverhältnismäßigkeit ab. Die Gefahr einer Legionellen-/Salmonellenbildung bestehe nicht.

Der vom Gericht beauftragte Sachverständige berechnete den zu erwartenden jährlichen Mehrverbrauch an Energiekosten wegen der fehlerhaften Dämmung der Warmwasserleitungen auf allenfalls 50 €. Die Gefahr einer „Salmonellenbildung“ in den Rohrleitungen sei gänzlich ausgeschlossen, da sie nicht innerhalb von Trinkwasserleitungen auftreten. Das Risiko der Bildung von Legionellen bestehe ebenfalls nicht, da erst bei Erwärmung des Wassers von 20 Grad auf 50 Grad eine starke Vermehrung von Legionellen stattfindet, die zu einer gesundheitsgefährdenden Konzentration führen kann. Eine Situation, die Gegenmaßnahmen erfordern würden, bestehe nicht. Es reiche aus, wenn - wie sonst auch - die Leitungen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen gespült werden.

Vor diesem Hintergrund stellte das OLG Oldenburg fest, dass dem voraussichtlichen Nachbesserungsaufwand für die nicht fachgerecht durchgeführte Dämmung der Wasserleitungen in Höhe von ca. 44.000 € zu erwartende Energiemehrkosten von jährlich in Höhe von nur ca. 50 € gegenüberstehen, so dass der Auftragnehmer berechtigt ist, die Mängelbeseitigung wegen Unverhältnismäßigkeit zu verweigern. Denn dieser Aufwand zur Mängelbeseitigung stehe in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem durch die Beseitigung des Mangels erzielbaren Erfolg. Das Gericht sprach dem Auftraggeber neben dem technischen Minderwert in Höhe von 1.000 € noch einen merkantilen Minderwert in Höhe von 1.750 € zu, da der Mangel dem Gebäude immer anhaften wird.

2.

Mit dem Einwand der Unverhältnismäßigkeit bei optischen Mängeln ohne Funktionsbeeinträchtigung

beschäftigte sich das OLG Düsseldorf in einem Urteil vom 04.11.2014 (BauR 2016, 131). In jenem Fall hatte der Auftragnehmer, der Dachstühle auf einem Altbau und Anbau zu errichten hatte, Restwerklohnklage erhoben in Höhe von ca. 8.200 €. Der beklagte Auftraggeber machte Schadenersatzansprüche in gleicher Höhe geltend wegen der unterschiedlichen Firsthöhen der beiden Dachstühle (Differenz ca. 15 cm), seiner Auffassung nach war die Neuerrichtung des Dachstuhles erforderlich. Dem gegenüber berief sich der Auftragnehmer auf den Einwand der Unverhältnismäßigkeit, da nur ein optischer Mangel ohne Funktionsbeeinträchtigung vorliege. Diesem Argument folgte das Gericht nicht, insbesondere der Auftragnehmer den eigenen Fehler schon in der Bauphase erkannte, ohne ihn gegenüber dem Auftraggeber offenzulegen. Hierin sah das Gericht ein grob schuldhaftes Verhalten und wies die Werklohnklage ab.

Einzahlung des Sicherheitseinbehaltes auf ein Sperrkonto, Verzinsungspflicht

Was passiert, wenn der Auftraggeber eine vertraglich vereinbarte Barsicherheit nicht auf ein Sperrkonto einzahlt und in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des vom Auftraggeber gestellten Betrages eine Verzinsungspflicht ausgeschlossen ist?

Das LG Duisburg hat hierzu eine knappe und in jeder Hinsicht zutreffende Entscheidung getroffen (BauR 2016, 137).

In diesem Fall wurde der später insolvent gewordene Auftragnehmer mit Lieferung und Montage von Videotechnik sowie Beschallungstechnik für einen Sportpark beauftragt. Dem Vertrag lag die VOB/B zugrunde. Gemäß Ziff. 12. des vom Auftraggeber vorformulierten „Verhandlungsprotokolls“ lautete:

„12.1 Unbedingte und unbefristete, unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit und der Aufrechenbarkeit erklärte selbstschuldnerische Vertragserfüllungsbürgschaft einer Deutschen Großbank oder öffentlichen Sparkasse über ... % der Auftragssumme. Wird keine Bürgschaft vorgelegt, ist der Auftraggeber berechtigt, die vorgenannte Bürgschaftssumme bei der 1. Abschlagszahlung in Abzug zu bringen.

12.2 Einbehalt über 5 % der Abrechnungssumme, zinslos für die Dauer der Gewährleistungszeit. Eine Ablösung durch ... Bürgschaft ... in entsprechender Höhe möglich.“

Wie mit dem Sicherheitseinbehalt zu verfahren ist, wurde nicht geregelt. Deshalb war der Auftraggeber gemäß § 17 Abs. 6 Nr. 1 S. 3 VOB/B verpflichtet, den jeweils einbehaltenen Betrag binnen 18 Werktagen nach entsprechender Mitteilung an den Insolvenzschuldner auf ein Sperrkonto bei einem vereinbarten

Geldinstitut einzuzahlen. Zu einer solchen Einzahlung setzte der Insolvenzverwalter sowohl eine Frist als auch eine Nachfrist, jedoch fruchtlos. Aus diesem Grunde konnte der Insolvenzverwalter erfolgreich die sofortige Auszahlung des einbehaltenen Betrages gemäß § 17 Abs. 6 Nr. 3 VOB/B **zzgl. Zinsen** geltend machen. Denn der Ausschluss der Verzinsungspflicht im vorformulierten Verhandlungsprotokoll stellt eine Allgemeine Geschäftsbedingung dar. Diese ist jedoch gemäß § 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil nach ihrem Wortlaut damit auch ein Anspruch auf Verzugszinsen bei nicht rechtzeitiger Zahlung der einbehaltenen Beträge auf ein Sperrkonto ausgeschlossen wäre. Dies gelte auch im kaufmännischen Verkehr.

Beiderseits „vergessener“ Architektenvertrag; wann sind Honoraransprüche verjährt oder verwirkt?

Es kommt nicht selten vor, dass insbesondere Gemeinden Planungsverträge schließen, diese Verträge aber - insbesondere aus Haushaltsgründen - nicht oder erst sehr viel später umgesetzt werden.

Einen solchen Fall hatte das OLG München zu entscheiden (BauR 2016, 139). Die beklagte Gemeinde beauftragte am 16.12.1998 den Planer schriftlich mit Planungsleistungen für die Erschließung eines Industriegebietes. Die Leistungserbringung wurde dann einvernehmlich bis auf weiteres zurückgestellt. Der Vertrag geriet in Vergessenheit. Aufgrund einer Neuausschreibung des Projektes im Jahre 2007 beauftragte die Beklagte einen anderen Planer. Ab 2011 begannen die Bauarbeiten vor Ort. Nachdem dies vom Kläger bemerkt und er sich an seine Beauftragung erinnerte, ließ er bei der Gemeinde im Mai 2013 nachfragen. Diese berief sich in ihrem Schreiben vom Juni 2013 auf Verjährung und Treuwidrigkeit und kündigte den Ingenieurvertrag hilfsweise. Am 15.01.2014 stellte der Kläger seine Schlussrechnung abzüglich als erspart bezeichneter Aufwendungen gemäß § 649 BGB. Das Landgericht wies die Klage wegen Verwirkung ab, das OLG München teilte diese Ansicht jedoch nicht. Seiner Auffassung nach konnte von einer Verwirkung des Honoraranspruchs nicht ausgegangen werden. Das Zeitmoment habe zwar vorgelegen, nicht jedoch das ebenfalls erforderliche Umstandsmoment. Es genüge nicht, dass sich die Beklagte einseitig auf die Nichtdurchführung des Architektenvertrages vom 16.12.1998 und die Nichtgeltendmachung eines Honoraranspruches eingerichtet hat. Vielmehr müssten Umstände aus der Sphäre des Klägers hinzutreten, die ein dahingehendes

Verständnis der Beklagten hervorrufen oder rechtfertigen, beispielsweise die Nichtübermittlung einer vom Architekten ausdrücklich angekündigten Rechnung. Auch die Verjährungseinrede der Gemeinde sei unbegründet. Denn auch Honoraransprüche nach § 649 S. 2 BGB muss der Architekt nach § 8 Abs. 1 HOAI a. F. abrechnen. Sie werden daher nach § 8 Abs. 1 HOAI erst mit Übergabe der Schlussrechnung fällig, diese wurde jedoch erst im Januar 2014 überreicht. Deshalb habe Verjährung nicht eintreten können.

Nachforderung des Architekten wegen Mindestsatzunterschreitung auch nach Bezahlung der Schlussrechnung möglich?

Der Konkurrenzdruck unter den Architekten ist groß, die Bereitschaft der Bauherren zur Zahlung des Honorars nach den Parametern der HOAI ist nicht immer ausgeprägt. Ob der Architekt auch noch nach Schlussabrechnung seines Honorars auf Grundlage einer vereinbarten, die Mindestsätze unterschreitenden Pauschale und Ausgleich der Schlussrechnungsforderung noch Nachforderungen geltend machen kann, ist von den Umständen des Einzelfalles abhängig.

Hierzu stellte der BGH (BauR 2016, 536) unter Bezugnahme auf zwei frühere Urteile klar:

An eine Schlussrechnung ist der Architekt gebunden, wenn der Auftraggeber auf eine abschließende Berechnung des Honorars vertrauen durfte und er sich im berechtigten Vertrauen auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung in schutzwürdiger Weise so eingerichtet hat, dass ihm eine Nachforderung nicht mehr zugemutet werden kann.

Allein die Bezahlung der Schlussrechnung ist keine Maßnahme, mit der sich der Auftraggeber in schutzwürdiger Weise auf die Endgültigkeit der Schlussrechnung einrichtet.

Die Vorinstanz meinte, dass jedenfalls nach Ablauf eines Jahres seit der vollständigen Bezahlung der ursprünglichen Schlussrechnung und Erteilung einer Zahlungsquittung davon auszugehen sei, dass sich der Auftraggeber auf den abschließenden Charakter seiner Zahlung eingerichtet hat und auch einrichten durfte. Dem widersprach der BGH unter Hinweis darauf, dass es keine allgemeine Lebenserfahrung gibt, wonach sich ein Auftraggeber nach einem bestimmten Zeitraum darauf eingestellt hat, nichts mehr zahlen zu müssen. Die Unzumutbarkeit weiterer Zahlungen könne sich nicht alleine auf einen Zeitablauf gründen. Vielmehr müssen sich gerade die durch eine Nachforderung entstehende zusätzliche Belastung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles für den

Auftraggeber als nicht mehr zumutbar erweisen, weil sie eine besondere Härte für ihn bedeutet.

GEWERBEMIETRECHT / WEG-RECHT

Vereinfachte Betriebskostenabrechnung

OLG Düsseldorf - Urteil vom 09.07.2015, 10 U 126/14

Gerade in gewerblichen Mietverhältnissen sind die Betriebskosten wegen der hohen Kostenlast für den Mieter ein regelmäßiger Streitpunkt. Erfahrungsgemäß lassen sich die einzelnen Betriebskostenarten und die Kostenpositionen im Sinne eines sachlichen Gespräches lösen, im Einzelfall ist jedoch eine Eskalation nicht zu vermeiden. Dies ist insbesondere gegeben, wenn die Abrechnungen seitens der Vermieter nicht transparent genug oder aber betragsmäßig überhöht erscheinen. Gerade die Anforderungen an eine sachgemäße Abrechnung war in der Vergangenheit stets ein Streitthema, da neben den inhaltlichen Vorgaben auch formale Voraussetzungen zu beachten sind. Fehlen diese, so ist die Abrechnung rechtlich nicht existent und der errechnete Betrag in Form einer Nachzahlung oder eines Guthabens schlichtweg nicht fällig. Dies kann im Einzelfall einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil bedeuten, da meist mietvertraglich kurze Fristen für eine Anpassung gegeben sind. Allerdings wurden die Anforderungen an die formellen Vorgaben nunmehr deutlich herabgesetzt, der Mieter hat lediglich Anspruch auf eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und der Ausgaben; ausreichend ist es, wenn die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen erkennbar und auf Grund des vereinbarten Abrechnungsschlüssels die Mieterkostenanteile rechnerisch überprüfbar sind. Dabei wird das Übermitteln von Belegen und Nachweisen durch den Vermieter nicht weiter gefordert, da der Mieter sich diesbezüglich auf sein Belegeinsichtsrecht berufen kann. Soweit eine grundsätzlich verständliche und mögliche Nachvollziehbarkeit gegeben ist, kann die Abrechnung als solche nicht als rechtsunwirksam gelten. Der Mieter kann sich ebenso wenig auf eine Neuberechnung oder erneute Abrechnung der Betriebskosten berufen, sondern kann lediglich die inhaltlichen Kostenpositionen und Beträge beanstanden und eine Klärung durch den Vermieter verlangen.

Auch der Bundesgerichtshof hat die streng formaljuristische Sichtweise aufgegeben, dass die bloße Darstellung von bereinigten Gesamtkosten den

formellen Grundsätzen nicht genügt. Dennoch haben die Vermieter hier sorgfältige Arbeit zu leisten, selbst wenn die Fälligkeit der Abrechnungsbeträge meist bejaht werden kann.

Zulässigkeit der Vermietung einer Eigentumswohnung an Asylbewerber

AG Laufen - Urteil vom 04.02.2016, 2 C 565/15 WEG; AG Traunstein - Beschluss vom 18.09.2015, 319 C 1083/15

Aus gegebenem Anlass ist auf die Rechtsprechung der beiden Amtsgerichte hinzuweisen, die zumindest eine erste Richtung einer etwaigen Rechtsprechung im Sinne der Vermietung an Asylanten und/oder Asylbewerber aufzeigt. Es sei erwähnt, dass hier eine obergerichtliche oder höchstrichterliche Rechtsprechung noch ausstehend ist. Inwiefern sich die folgende Rechtsmeinung durchsetzen wird, bleibt insofern abzuwarten; gegenwärtig kann jedoch durchaus mit den Entscheidungsgründen gearbeitet werden.

Im Rahmen einer WEG entschloss sich ein Eigentümer zur Vermietung seiner Eigentumswohnung an den Freistaat Bayern, der wiederum die Wohneinheit für die Unterbringung von Asylbewerbern zu nutzen plante und letztlich mehrere Personen auch in die Wohnung eigenwies. Die anderen Miteigentümer waren mit dieser Vorgehensweise nicht einverstanden und veranlassten im Wege einer Eigentümersammlung entsprechende Beschlüsse. Zum einen dahingehend, dass die vorgenommene Weitervermietung und -nutzung der Wohnung untersagt wurde, und zum anderen, dass auch zukünftig eine Vermietung an den Freistaat Bayern im Wege der Asylpolitik nicht zulässig sein soll. Gegen diese Beschlussfassung klagte der vermietende Eigentümer, und wurde durch die gerichtliche Ungültigerklärung der Beschlüsse letztlich in seiner Meinung bestätigt. Die Unterbringung von Asylbewerbern oder Asylanten stellt eine zulässige Wohnnutzung dar und entspricht den gesetzlichen Vorgaben im Sinne eines Sondereigentümers. Denn die ordnungsgemäße Nutzung einer Wohnung beschränkt sich hier nicht allein auf die Nutzung als Lebensmittelpunkt und führt demnach auch nicht zu der beanstandeten überobligatorischen oder nachteiligen Wohnnutzung. Auch das Argument, dass ein häufiger Wechsel des Mieters bei einer Asylbewerberwohnung auftreten kann und dadurch weitergehende Beeinträchtigungen oder Eingriffe zu Lasten der anderen Miteigentümer oder Wohnungsnutzer entstehen können, reicht als Unzulässigkeit nicht aus. Insbesondere sei hier einzelfallbezogen zu entscheiden und weitere Faktoren sind zu beachten, insbesondere die Anzahl der vermieteten Einheiten, der

Umfang der Wohnungsnutzungen und das Verhalten der Asylanten selbst aber auch der Mietpartei im Sinne der Asylpolitik.

Als Maßstab wurde die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hinsichtlich der Vermietung einer Wohnung an Feriengäste herangezogen, die ebenfalls als zulässige Wohnnutzung eingeordnet worden ist; dies allerdings nur, wenn sich weder aus der Teilungserklärung noch aus der Satzung etwas anderes ergibt und die Zweckbestimmung „Wohnung“ in der Teilungserklärung eine weite Auslegung zulässt. Hier wurde der Umfang und das Ausmaß der Wohnnutzung sowie die damit verbundenen Hindernisse und Beeinträchtigungen deutlich hervorgehoben.

Soweit eine wohnungseigentumsrechtliche Vereinbarung nicht entgegensteht, ist eine Zulässigkeit - zumindest nach derzeitigem gerichtlichem Verständnis einer Nutzung der Wohnung als Asylbewerberunterkunft - nicht zu beanstanden. Eine Rechtssicherheit geht jedoch derzeit damit nicht einher.

SEMINARE

Die Bayerische Bauordnung in der Praxis

Datum: 08.06.2016, 09:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Ort: Bayerische Architektenkammer, Haus der Architektur München

Datum: 19.10.2016, 09:30 Uhr bis 17:00 Uhr

Ort: Bayerische Architektenkammer, Presseclub Nürnberg, Gewerbemuseumsplatz 2, 90403 Nürnberg

Referenten:

Dr. Robert Biedermann

Dipl.-Ing. Thomas Lenzen

Inhalt:

Wer gedacht hat, nach mehreren Jahren BayBO seien alle Fragen geklärt, wird durch die Praxis eines Besseren belehrt. Wer weiß schon, dass im Freistellungsverfahren nicht weiter nach den eingereichten Plänen gebaut werden kann, wenn sich die Rechtslage, z. B. der zugrundeliegende Bebauungsplan, ändert? Wer kennt alle, allein in den zurückliegenden Jahren beschlossenen Änderungen zum barrierefreien Bauen? Das Seminar befasst sich mit solchen und anderen inzwischen aufgetretenen Problemen, aber auch mit grundsätzlichen Fragen des Bauordnungsrechts. Fragen des

Brandschutzes und der bautechnischen Nachweise werden ebenso behandelt wie Verantwortung und Haftungsrisiko des Architekten, z. B. im Zusammenhang mit dem Vorbescheid und seiner Reichweite.

In eigener Sache erlauben wir uns auf den neuen Beck'schen HOAI- und Architektenrechts-Kommentar, Herausgeber Fuchs/ Berger/Seifert hinzuweisen, an welchem Herr Kollege RA Erik Budiner als Autor mitwirkte.

