

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 16 – 8. August 2017

> Schadensersatzanspruch gegen die Gemeinde bei einem fehlerhaften Bauvorbescheid

BGH, Urteil vom 02.02.2017, Az.: III ZR 41/16

Die Gemeinde haftet gegenüber einem Bauherrn für einen rechtswidrigen Bauvorbescheid. Der BGH hat entschieden, dass dem Bauherrn nicht das wirtschaftliche Risiko eines rechtswidrigen Vorbescheids auferlegt werden kann, auch wenn der Grundstückserwerber von dem Bauvorbescheid nicht rechtzeitig Gebrauch gemacht hat. Innerhalb der Reichweite eines Bauvorbescheids bleiben nachfolgende Rechtsänderungen außer Betracht.

Im vorliegenden Fall erhielt der Bauherr vor Erwerb eines seit langem unbewohnten und stark sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses einen Bauvorbescheid, wonach die ausreichende Erschließung bestehe. Während der Geltungsdauer von drei Jahren reichte der Erwerber keinen Bauantrag ein. Den nachfolgenden Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheids wies die Behörde mit der Begründung ab, dass die Erschließung doch nicht gesichert sei. Da der Bauherr im Vertrauen auf den positiven Baubescheid das Einfamilienhaus erworben hat, begehrt dieser von der Gemeinde, gegen Übertragung des Eigentums, den Ersatz des Kaufpreises und seiner sonstigen Aufwendungen.

Der BGH bejaht die Amtshaftung der Gemeinde. Diese hat durch Erlass eines rechtswidrigen Vorbescheids ihre Amtspflicht zu rechtmäßigem Verwaltungshandeln verletzt. Die Verlängerung der Geltungsdauer für den Vorbescheid darf nicht deshalb versagt werden, weil die Gemeinde bei unveränderter Sach- und Rechtslage nun von der Rechtswidrigkeit des Vorbescheids ausgeht. Der Bauherr darf vielmehr darauf vertrauen, dass der Bescheid rechtmäßig erlassen wurde und damit auch verlängerungsfähig ist. Folglich ist der Erwerber bei einem fehlerhaften Bescheid im Wege der Amtshaftung schadlos zu stellen.

Fazit: Der BGH stärkt den Vertrauensschutz in das Verwaltungshandeln. Der Bauvorbescheid stellt eine Vertrauensgrundlage für die Entscheidung über die künftige bauliche Nutzung des Grundstücks dar, weswegen hierauf besonderes Augenmerk zu richten ist. Jedoch unterliegt die Frage, ob es sich um einen rechtswidrigen Vorbescheid handelt – etwa weil sich die Sach-/Rechtslage geändert hat – und ob dem Erwerber im Rahmen der Amtshaftung ein Ersatzanspruch zusteht, stets einer Einzelfallprüfung.

> Kein Schadensersatz vom Verkehrssicherungspflichtigen nach „Highheel“-Unfall

OLG Schleswig, Urteil vom 06.04.2017, Az.: 11 U 65/15

Der Hauseigentümer haftet nicht für den Sturz einer Besucherin nach Hängenbleiben in einem Gitterrost-Fußabtreter. Das OLG Schleswig hat entschieden, dass der Verkehrssicherungspflichtige darauf vertrauen darf, dass Trägerinnen von Schuhen mit hohen Absätzen angemessen auf erkennbare Gefahren reagieren, indem sie insbesondere auf Fußabtreter-Gitterroste besonders achten und entweder seitlich daran vorbei gehen, oder aber den Schritt auf den Gitterrost nicht mit dem Absatz, sondern mit dem Ballen setzen.

Die Klägerin war zu Besuch bei ihrer Tochter. Diese wohnte als Mieterin in einem im Jahr 1906 erbauten Mietshaus in einer dicht bebauten Wohngegend. In den Gehweg vor der Haustür war seit Jahrzehnten ein Fußabtreter in Gestalt eines metallenen Gitterrosts eingelassen. Dieser Gitterrost wies rautenförmige Öffnungen von 4 cm x 7,3 cm auf. Die Klägerin trug Schuhe mit Absätzen von 2,5 cm x 1,5 cm. Als sie noch vor Beginn der Morgendämmerung das Haus verließ, blieb sie mit dem Absatz ihres rechten Schuhs im Gitterrost hängen und stürzte. Durch den Sturz verletzte sie sich erheblich und war in Folge dessen mehrere Monate arbeitsunfähig. Daraufhin verlangte sie vom

Eigentümer des Hauses Schadensersatz und Schmerzensgeld in Höhe von 77.381,38 €. Das OLG Schleswig wies nun in der Berufungsinstanz den geltend gemachten Schadensersatz- und Schmerzensgeldanspruch zurück. Ein Verschulden des beklagten Vermieters ist nicht anzunehmen. Zwar weist der streitgegenständliche Gitterrost zwischen den einzelnen Gitterstäben relativ große Öffnungen auf, jedoch wurde dadurch die Gefahr, dass ein Damenschuh im Gitter hängen bleibt, nicht wesentlich erhöht. Die Wahrscheinlichkeit des Hängenbleibens wird dadurch eher minimiert. Fußabtreter-Gitterroste sind vielmehr vor Wohnhäusern älterer Art üblich. Der Verkehrssicherungspflichtige darf darauf vertrauen, dass Bewohner und Besucher dort damit rechnen und ihr Verhalten sowie ihre Geh-Route daran anpassen. Der Bereich vor einer Haustür mit einem solchen Gitterrost muss zudem auch nicht stets aus Sicherheitsgründen ausgeleuchtet sein.

Fazit: Das OLG Schleswig stärkt mit seinem Urteil erfreulicherweise die Eigenverantwortung von Mietern und Hausbesuchern, konkret von Trägerinnen mit Absatzschuhen. Im Gegenzug wird einer unverhältnismäßigen Ausdehnung der Haftung des verkehrssicherungspflichtigen Gebäudeeigentümers eine Absage erteilt.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 8. August 2017

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de

harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.