



Der Elbtower wird die Silhouette Hamburgs verändern.

Foto/Simulation dpa

Neuer Wolkenkratzer für Hamburg

In Hamburg soll ein neues Hochhaus gebaut werden. Knapp ein Jahr nach der ersten Ankündigung stehen jetzt Bauherr und Architekt fest. Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz hat jetzt im Rathaus das Konzept des „Elbtowers“ vorgestellt. Der Turm an den Elbbrücken soll mit 235 Metern höchstes Hochhaus der Hansestadt werden. Der Bau könnte im Jahr 2021 beginnen, für die Bauzeit sind vier bis fünf Jahre anvisiert. Das Gebäude soll ein städtebauliches Pendant zur Elbphilharmonie bilden und privat errichtet und finanziert werden. Eine Jury hat sich einstimmig

für den Entwurf des Architektenbüros David Chipperfield ausgesprochen. Gebaut werden soll das Milliarden-Projekt vom österreichischen Immobilienunternehmen Signa Prime Selection des Milliardärs René Benko. Rund 700 Millionen Euro will das Unternehmen für den Bau investieren, und zwar einschließlich Grundstückskauf und aller Planungskosten.

Für das Gebäude ist eine Mischnutzung vorgesehen: Rund 70 000 Quadratmeter Büroflächen sind eingeplant, auf denen bis zu 3000 Menschen arbeiten könnten. Zudem ist ein Hotel und

Flächen für Einzelhandel, Gastronomie und Fitness-Center vorgesehen. Die Details sind allerdings noch offen. Nicht geplant ist der Bau von Wohnungen wegen der hohen Lärmbelastung an dem Standort.

„Ich bin begeistert von dem Entwurf der Architekten“, sagte Olaf Scholz bei der Vorstellung der Pläne. Es sei ein „selbstbewusstes, elegantes und schönes Haus“. Das Gebäude werde „ein großer Gewinn für Hamburg und seine Menschen, auch wenn man sich an den Turm erst gewöhnen müssen“. Der Elbtower werde „keine Architekturdiva, er

steht nicht für Architekturspektakel“, heißt es in einer Mitteilung der Stadt. Das Gebäude liegt auf einem nahezu dreieckigen Grundstück direkt an den Elbbrücken, dem Ort der ersten Elbquerung, rund drei Kilometer flussaufwärts der Elbphilharmonie. Von einem breiten Sockelbau wächst der Turm steil in die Höhe.

In Deutschland wird der Elbtower voraussichtlich das dritthöchste Gebäude sein. Höher sind nur die beiden Frankfurter Bürotürme Commerzbank Tower mit 259 Metern und Messeturm mit 256,5 Metern.



Betriebspflicht eines Geschäfts im Einkaufszentrum

Eine Betriebspflicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Flächen in einem Einkaufszentrum kann wirksam vereinbart werden. Dies gilt auch dann, wenn die Klausel auf die Öffnungszeiten der „überwiegenden Anzahl der Mieter“ im Einkaufszentrum abstellt; zumindest dann, wenn das Zentrum schon länger betrieben wird. Der Mieter war vertraglich verpflichtet, das Geschäftslokal an allen Verkaufstagen so lange offen zu halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihr Geschäft offen hält. Der Eigentümer klagte gegen den Mieter auf Einhaltung dieser Betriebspflicht – mit Erfolg. Denn wenn das Einkaufszentrum schon seit langer Zeit besteht, seien auch für einen neuen Mieter die Zeiten schon vor beziehungsweise bei Vertragsabschluss ermittelbar. Damit könne der künftige Mieter auch prüfen, was auf ihn zukommt. Die Klausel sei hinreichend transparent. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 9. August 2017, Az. 30 U 53/17.

Für nachträgliche Änderungen abermals zum Notar?

Gemäß dem Bundesgerichtshof bedürfen Änderungen am Grundstückskaufvertrag nicht der notariellen Beurkundung, wenn sie nach der Auffassung, aber vor Eigentumsübergang erfolgen. Da der Veräußerer durch Erklärung der Auflassung seine Vertragsverpflichtungen erfüllt habe, sei ein weiterer Schutz nicht erforderlich, so das Gericht. Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart stellt sich nun gegen diese Rechtsprechung. Im vorliegenden Fall stritten die Parteien darüber, ob eine nach der Auflassung vereinbarte Kaufpreisminderung hätte notariell beurkundet werden müssen. Ja, entschied das OLG Stuttgart. Denn die Formbedürft-

tigkeit des Grundstückskaufes sei nicht auf die Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtung beschränkt, sondern erstrecke sich auf den Vertrag im Ganzen. Allerdings bleibt die endgültige Entscheidung des Bundesgerichtshofs über die eingelegte Revision abzuwarten. OLG Stuttgart, Urteil vom 26. September 2017, Az. 10 U 140/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn Walnüsse auf Nachbarns Fahrzeug fallen

Wächst ein Walnussbaum auf dem Nachbargrundstück hinüber, muss der Eigentümer nicht für Schäden haften, die durch herabfallende Nüsse beim Nachbarn entstehen. Denn ein Eigentümer muss nicht alle Gefahren, die von seinem Eigentum ausgehen könnten, vollständig unterbinden. Die von einem Herbststurm herabgewehten Walnüsse hatten ein Fahrzeug beschädigt, das auf dem Nachbargrundstück stand. Für diesen Schaden müsse der Eigentümer des Walnussbaumes nicht haften, so das Gericht. Nach seiner Auffassung gehört ein derartiger Schaden als natürlicher Umstand zum allgemeinen Lebensrisiko. Amtsgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 10. November 2017, Az. 32 C 365/17.

Über die Wirkung von Sondernutzungsrechten in der Eigentümergemeinschaft

Eine Eigentümergemeinschaft kann einem Wohnungseigentümer hinsichtlich eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums das ausschließliche Recht zum Gebrauch einräumen mit der Folge, dass die übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen sind. Dies wird als Sondernutzungsrecht bezeichnet. Ein solches Sondernutzungsrecht ist ohne Eintragung im Grundbuch jedoch nur zwischen den Eigentümern wirksam, die an der Vereinbarung auch beteiligt waren. Soll eine Eigentümereinheit mit einem Sondernutzungsrecht verkauft werden, ist deshalb nach der Auffassung des Senats die Eintragung im Grundbuch sinnvoll. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 22. Dezember 2017, Az. 34 Wx 139/17.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Eine Lanze für den Bauherrn

Der Bundesgerichtshof stärkt den Baumangelgeschädigten. Er muss nicht die Ursachen, sondern nur die Symptome des Mangels beschreiben.

Von Friedrich-Karl Scholtissek

HAMBURG, 15. Februar. Bauen verursacht Baumängel. Jährlich werden Milliarden investiert, um diese zu beseitigen. Bis es jedoch dazu kommt, sehen sich Bauherren nur allzu häufig vor hohe Anforderungen der Zivilgerichte gestellt, die Mängelbeseitigungsbegehren bereits frühzeitig scheitern lassen. Bei einem ausreichenden Berücksichtigen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung müsste es hierzu jedoch nicht kommen.

Erst jüngst musste das höchste deutsche Zivilgericht wieder korrigierend einschreiten, nachdem die Unterinstanzen den geschädigten Bauherrn vor einen unüberwindlichen Hindernisparcours stellten und ihm im Ergebnis die Durchsetzung seiner Ansprüche versagten. In Karlsruhe wurde dies zutreffenderweise korrigiert. Der beinträchtigte Bauherr ließ im Rahmen einer Kostenvorschussklage (zur Beseitigung von aufgetretenen Mängeln) vortragen, dass die Klimaanlagen in sämtlichen Zimmern keine ausreichende Lüftungs- und Kühlleistungen erbringen und regelmäßig ausfallen würden. Unter Einbeziehung eines von ihm noch ergänzend eingeholten Privatgutachtens konstatierte der Privat-sachverständige, dass an acht von 15 begutachteten Kondensatoren Mängel an der Metall-

flächen feststellbar seien. Die Untergerichte ließen all dies als Mängelbeschreibung nicht ausreichen, was zutreffenderweise von den versierten Baurechtlern in Karlsruhe kassiert wurde (Bundesgerichtshof/BGH, Beschluss vom 14. Dezember 2017, Az. VII ZR 217/15). Lag doch in der Missachtung des Bauherrenvortrages zunächst die Verletzung des zentralen Prozessgrundrechtes, sicherzustellen, dass jede gerichtliche Entscheidung frei von Verfahrensfehlern ergehen muss, welche insbesondere ihren Grund in dem Unterlassen der Kenntnisnahme und des Nichtberücksichtigens des jeweiligen Parteivortrages habe. Ebenso ist maßgeblich, dass die Gerichte die Substantiationsanforderungen nicht überspannen dürfen. Andernfalls hätte dies zur Folge, dass die Sachvortragsanforderungen an den mit Baumängeln belasteten Auftraggeber nicht maßgeblich zur Kenntnis genom-

men würden und notwendige Beweise nicht erhoben würden. Im Ergebnis würde dies sodann zu einer unzutreffenden Bewertung führen, da die notwendige Sachverhaltsaufklärung eben nicht stattfindet. Seit Jahrzehnten hat der BGH bereits postuliert, dass der Auftraggeber von Bau-, Architekten- und Ingenieurleistungen den Anforderungen an ein hinreichend bestimmtes Mängelbeseitigungsverlangen genügt, wenn er die Erscheinungen, die auf ein vertragswidriges Abweichen im Rahmen der Leistungserbringung zurückzuführen sind, deutlich beschreibt. Nicht angehalten ist der Bauherr, die Mangelursachen konkret zu bezeichnen, zumal er hierzu in aller Regel auch nicht in der Lage ist. Gerade bei einer Mehrzahl von Beteiligten, die an der Gesamtfertigstellung eines Bauobjektes beteiligt sind, wird es nur allzu häufig mit aufwendigen Schwierigkeiten verbunden sein, zu definieren, worauf der als Symptom beschriebene Mangel zurückzuführen ist. Jeder bautechnische Laie wird hier an seine Grenzen stoßen. Folglich ist

wendungen, die das ohnehin schwergängige Verfahren zu einem Mühelstein für den Baugeschädigten werden lässt.

Erschwerend kommt hinzu, dass die Trennschärfe zwischen beweisensicheren Umständen (Tatsachenfeststellungen) und rechtlichen Bewertungen nicht immer eindeutig vorgenommen werden können. Auch hier überbordende Anforderungen an die Abgrenzungen gerade in baurechtlichen Auseinandersetzungen zu legen konterkariert den Sinn und Zweck eines solchen Verfahrens. Nicht attraktiver wird es auch ob der zuweilen Monate, gar Jahre dauernden selbständigen Beweisverfahren. Schließt sich noch ein Klageverfahren an, in dem noch die relevanten rechtlichen Fragen geklärt werden müssen, wird der geschädigte Bauherr auf eine nachhaltige Geduldprobe gestellt.

Nun kann einer solchen Verfahrensvorgehensweise entgegengehalten werden, das Einholen eines Privat-Sachverständigen-Gutachtens erfülle denselben Zweck, sichere doch auch dieses die notwendigen Tatsachen, was die Baumängel betreffe; damit könne zielgerichtet gegen den Auf-

ragnehmer außergerichtlich und auch gerichtlich vorgegangen werden. Eine zügigere Vorgehensweise ist in aller Regel hiermit garantiert. Eine rechtssichere Abwicklung stellt das Privatgutachten für den Bauherrn aber gerade nicht dar. Einwendungen jeglicher Art kann der Auftragnehmer den Darstellungen des Privatgutachters entgegensetzen, selbst wenn dies als qualifizierter Parteivortrag im Rahmen von gerichtlichen Auseinandersetzungen gewertet werden mag. Da nun einmal das Verhalten des Auftragnehmers, der mit Mängeln konfrontiert wird, nicht rechtssicher prognostiziert werden kann, bleibt dies für den mangelbelasteten Bauherrn ein Risiko.

Das sich der BGH nun wieder mit seiner seit Jahrzehnten installierten Symptomrechtsprechung befassen musste und das Untergericht nach maßgeblichen Hinweisen aus Karlsruhe sein aufgehobenes Urteil zurückhalten hat und sich abermals an die Aufklärung des Sachverhaltes begeben muss, zeigt, dass so manche Zivil-Untergerichte Nachholbedarf haben: Sie sollen mangelbeeinträchtigte Bauherrn nicht mit zu hohen Anforderungen an das Vortragen der Baumängel belasten, also die Durchsetzung der Mängelansprüche gegen den pfuschenden Auftragnehmer nicht unnötig erschweren.

Der Autor ist Rechtsanwalt und Gründungspartner der Sozietät SK-Rechtsanwälte in Hamburg sowie Professor für privates Baurecht an der Hafencity Universität Hamburg (HCU).



es ausreichend, wenn der Mangel am oder im Objekt mit genauer Ortsangabe konkret beschrieben wird.

Das gilt auch in Beweisverfahren, welche insbesondere dann angeraten sind, wenn es um die Notwendigkeit der Hemmung der Gewährleistungsfristen geht oder in rechtssicherer Form eine Mangelursache dokumentiert werden muss, da unverzüglich das Beseitigen des Mangel-symptoms anstehet aufgrund beispielsweise drohender Gefahren für Leib und Leben und nicht bis zum Abschluss eines streitigen Klageverfahrens gewartet werden kann. Gleichwohl ist trotz der gesetzgeberischen Installation eines solchen Verfahrens immer wieder in der gerichtlichen Praxis festzustellen, dass überbordende Anforderungen von den Untergerichten gefordert werden. Dies führt nicht nur zu ungebührlichen Verzögerungen, sondern auch zu überbordenden Auf-

Frankfurter Allgemeine SHOP

LESENS- UND HÖRENSWERTES FÜR KLUGE KÖPFE

Der F.A.Z. Shop bietet Ihnen exklusive Erlebnisse für Auge und Ohr: Lernen Sie die schönsten Orte der Welt kennen, und gewinnen Sie neue Einblicke in spannende Themen aus Naturwissenschaft, Politik und Philosophie. Lassen Sie sich inspirieren – in unserem Online-Shop!

Physik in philosophischen Sphären

Die besten Beiträge aus F.A.Z. und Sonntagzeitung

ZEIT UND RAUM

VOM URKNALL BIS ZUR STRINGTHEORIE

F.A.Z. - HÖRBUCH

Frankfurter Allgemeine Archiv

F.A.Z. - HÖRBUCH:

ZEIT UND RAUM

Zeit und Raum sind für uns selbstverständliche Parameter unserer Existenz. Betrachtet man beides aber aus der Perspektive der Physik, endet die Gewissheit schnell. Was ist eigentlich Zeit? Muss ein Raum zwingend in drei Dimensionen bestehen? Gibt es einen Anfang der Zeit, oder hat alles schon ewig Bestand? Dieses Hörbuch schlägt einen umfassenden Bogen vom tradierten Zeitbegriff bis zur vieldimensionalen Raum-Zeit-Konzeption der Stringtheorie und zeigt in faszinierender Weise, wie sich die Physik in philosophische Sphären ausweitet.

2 CDs – Gesamtspieldauer 1 Stunde 55 Minuten

Hörbuch 19,90 €

Im Doppelpack mit dem Wissenschafts-Hörbuch „Die Schönheit der Zahlen“ für nur 34,80 €!

F.A.Z. SHOP www.faz-archiv-shop.de Info: (069) 75 91-10 10*

* (zum regulären Festnetzstar)