
RECHTECK



Umstrittenes Optionsrecht

Wird das Miet- oder auch Pachtverhältnis nach Ablauf der regulären Vertragszeit auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, bleibt das Optionsrecht nicht bestehen und lebt auch nicht wieder auf. Die Parteien hatten einen Pachtvertrag mit fester Laufzeit und die Option auf Pachtverlängerung auf viermal fünf Jahre vereinbart. Der Pächter hatte zwei Optionsrechte ausgeübt. Danach setzten die Parteien das Pachtverhältnis ohne ausdrückliche Erklärung fort. Auf die Kündigung des Verpächters meinte der Pächter, er habe das weitere Optionsrecht stillschweigend durch die Fortführung des Pachtverhältnisses ausgeübt. Diese Auffassung teilt das Oberlandesgericht (OLG) Celle nicht. Das Optionsrecht muss vielmehr bis zum Ablauf des befristeten Vertragsverhältnisses ausgeübt werden. Andernfalls erlischt es. OLG Celle, Urteil vom 12. März 2014, Az. 7 U 164/13.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Das geteilte Grundstück

Wird ein Grundstück so aufgeteilt, dass das aufstehende Gebäude von der Grenze der beiden neu gebildeten Grundstücke durchschnitten wird, kommt es für die Höhe der Überbaurente auf die Grundstückswertverhältnisse im Zeitpunkt der Grundstücksteilung an. Ein Grundstück in Berlin war 1938 zu Gunsten der damaligen Reichshauptstadt Berlin enteignet worden. Nach dem Krieg war es in Volkseigentum der DDR überführt und mit Nachbargrundstücken zu einem größeren Grundstück vereinigt worden. 1970 errichtete die Deutsche Post darauf ein langgestrecktes Fernmeldebetriebsgebäude. Im Zuge eines Restitutionsverfahrens wurde das ursprüngliche Grundstück im Jahr 2007 an die frühere Eigentümerin zurückgegeben, womit sich seitdem ein Teil des Gebäudes auf dem restituierten Grundstück befindet. Die Eigentümerin verlangte vom Rechtsnachfolger Deutsche Telekom eine Überbaurente für die Zeit von 2007 bis Ende 2011. Die Vorinstanz hatte

den niedrigeren Grundstückswert im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung 1970 zugrunde gelegt. Laut Bundesgerichtshof (BGH) ist Basis jedoch der höhere Wert 2007. Für die Höhe der Rente sowie für die Bemessung des Wertersatzes sei zwar die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Wenn jedoch ein bereits bebautes einheitliches Grundstück nachträglich geteilt werde und sich die neue Grundstücksgrenze durch das bestehende Gebäude ziehe, werde die maßgebliche Situation erst durch die Aufteilung des Grundstücks geschaffen. BGH, Urteil vom 22. November 2013, Az. V ZR 199/12.

Der Ast auf dem Autodach

Astbruch gehört auch bei hierfür anfälligeren Baumarten grundsätzlich zum allgemeinen Lebensrisiko. Eine straßenverkehrssicherungspflichtige Gemeinde muss daher bei gesunden Straßenbäumen auch dann keine besonderen Schutzmaßnahmen ergreifen, wenn bei diesen – wie bei der Pappel oder bei anderen Weichhölzern – ein erhöhtes Risiko besteht, dass im gesunden Zustand Äste abbrechen und Schäden verursacht werden können. Im vom Bundesgerichtshof (BGH) entschiedenen Fall parkte der Geschädigte sein Auto auf einem Parkplatz an einem städtischen Grünstreifen, auf dem einige etwa 50 bis 60 Jahre alte Pappeln standen. Bei der Rückkehr zu seinem Fahrzeug stellte er Schäden fest; von einer der Pappeln war ein grün belaubter Ast auf das Auto gefallen. Er nahm die Stadt auf Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht in Anspruch. Zu Unrecht, so der BGH. Zwar müsse die Stadt Bäume oder Teile von ihnen entfernen, die den Verkehr konkret gefährden, insbesondere wenn sie nicht mehr stand-sicher sind oder herabzustürzen drohen. Sie genüge jedoch ihrer Sicherungs- und Überwachungspflicht, wenn sie eine eingehende Untersuchung dort vornimmt, wo besondere Umstände – wie das Alter des Baums oder sein Erhaltungszustand – sie angezeigt erscheinen lassen. Zwar gebe es die Auffassung, dass bei gesunden Bäumen, bei denen ein erhöhtes Risiko des Astbruchs besteht, der Verkehrssicherungspflichtige stets Schutzmaßnahmen ergreifen müsse. Das bedeute jedoch, dass dann jeder potentiell gefährliche Baum gefällt werden müsse, so der BGH, und sprach dem Geschädigten keinen Schadensersatz zu. BGH, Urteil vom 6. März 2014, Az. II ZR 352/13.

Frank U. Schuster, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover