



Die Sicherung von Wegerechten

Wer ein fremdes Grundstück nutzen möchte, zum Beispiel weil die Zuwegung zu seinem Grundstück über das Nachbargrundstück führt, tut gut daran, sich diese Nutzung durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Bei Belastung des ganzen Grundstücks ist die Ausübung auf einen begrenzten Bereich des Grundstücks beschränkbar. Das muss entweder als Rechtsinhalt der Grunddienstbarkeit rechtsgeschäftlich festgelegt worden sein oder aber auf der dem Berechtigten überlassenen tatsächlichen Ausübung beruhen. Wird das belastete Grundstück geteilt, so werden – wenn die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen bestimmten Teil des belasteten Grundstücks beschränkt ist – die Teile, welche außerhalb des Bereichs der Ausübung liegen, von der Dienstbarkeit frei. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 3. März 2014, Az. 34 Wx 489/13.

Gefährliche Nachbarschaftshilfe

Unentgeltliche Tätigkeiten aus nachbarschaftlicher Verbundenheit befreien nicht von etwaigen Haftungsrisiken für daraus folgende Schäden. In dem vom Oberlandesgericht Koblenz im Urteil vom 2. April 2014 (Az. 5 U 311/12) entschiedenen Fall hat ein Nachbar eine Außenlampe montiert und dabei nicht erkannt, dass deren Gehäuse wegen einer Strombrücke zwischen Phase und Schutzleiter unter Strom steht. Hierdurch hat ein Bauarbeiter einen Stromschlag erlitten, der zu einem Hirnschaden führte. Der Nachbarschaftshelfer haftet wegen unsachgemäßer Durchführung der Arbeit für die dadurch verursachten Schäden. Unerheblich ist dabei, dass es sich aus seiner Sicht um eine Gefälligkeit handelte und die Leistung unentgeltlich erbracht wurde. Ein stillschweigender Haftungsverzicht bei unentgeltlicher Nachbarschaftshilfe kann nicht angenommen werden, wenn die zu erledigenden Arbeiten gefahrenträchtig sind und der Nachbar-

schaftshelfer wegen des Schadenereignisses haftpflichtversichert ist.

Wenn die Wohnungen vertauscht wurden

Stellen Sie sich vor, Sie kaufen eine Wohnung, beziehen diese und stellen Jahre später fest, dass Sie laut Kaufvertrag, Aufteilungsplan und Grundbuch Eigentümer der Nachbarwohnung geworden sind. Solche Verwechslungen kommen vor. Schwierig wird es dann, den „Fehler“ zu korrigieren und den Bewohner der jeweiligen Wohnung auch im Grundbuch als Eigentümer einzutragen, wie der Beschluss des Oberlandesgerichts (OLG) München vom 12. März 2014 (Az. 34 Wx 467/13) zeigt. Berichtigt wird das Grundbuch entweder durch die Bewilligung sämtlicher Beteiligter. Wirken diese nicht mit, bleibt der Nachweis der Unrichtigkeit, an den strenge Anforderungen zu stellen sind. Dabei genügt bei „vertauschten“ Wohnungen nicht, dass Miteigentumsanteile nicht mit dem Verkehrswert der Wohnung beziehungsweise ihrer Wohn- oder Nutzfläche korrelieren.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Auswechslung der Mietparteien

Nicht selten sind auch gewerbliche Mietverhältnisse von sogenannten Asset-Deals betroffen, bei denen die Gesamtheit der einzelnen Wirtschaftsgüter, nicht aber die Gesellschaftsanteile einer Gesellschaft, beispielsweise des Mieters, verkauft werden. Dann handelt es sich nicht um eine Gesamtrechtsnachfolge auf Seiten des Mieters, so dass für eine Vertragsübernahme die Wahrung der Schriftform notwendig ist, um die mietvertraglich fest vereinbarte Laufzeit zu erhalten. In diesem Fall, der dem Bundesgerichtshof (BGH) vorlag, verwies der Kauf- und Übertragungsvertrag über einen Geschäftsbetriebsteil bezüglich des Mietvertrages lediglich auf eine Anlage, deren Angaben nur unzureichend waren. So waren die ursprünglichen Mietvertragsparteien nicht bezeichnet, und auch die genannte Mietaufgabe stimmte nicht mit der im Mietvertrag aufgeführten Mietaufgabe überein. Da somit die Schriftform nicht ausreichend gewahrt war, konnte der Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist vom Mieter ordentlich gekündigt werden. BGH, Urteil vom 11. Dezember 2013, Az. XII ZR 137/12.

Edda C. de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover