



Sittenwidrige Preise

Wie teuer darf ein Grundstück wirklich sein? Ein Eigentümer verkaufte eine Eigentumswohnung im Wert von 65 000 Euro, die er zwei Monate zuvor für 53 000 Euro erworben hatte, für 118 000 Euro. Der Erwerber hielt diesen Kaufpreis für sittenwidrig erhöht und verlangte die Rückabwicklung des Vertrages. Wenn zwischen Leistung und Gegenleistung ein auffälliges Missverhältnis besteht und dem Begünstigten eine verwerfliche Gesinnung nachzuweisen ist, ist ein Vertrag sittenwidrig und damit unwirksam. Ist das Missverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung besonders grob, lässt dies den Schluss auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten ohne weitere Nachweise zu. Bei Grundstückskaufverträgen soll dies ab einer Verkehrswertüber- oder -unterschreitung von 90 Prozent der Fall sein, so der Bundesgerichtshof (BGH). Im entschiedenen Fall genügte die Wertdifferenz nicht, um ohne weiteres Sittenwidrigkeit festzustellen. BGH, Urteil vom 24. Januar 2014, Az. V ZR 249/12.

Nichtexistenz im Grundbuch

Der Eigentümer eines Grundstücks kann vor erheblichen Schwierigkeiten stehen, wenn ein Recht für einen Dritten im Grundbuch eingetragen wird und der Dritte dort unrichtig bezeichnet wird. Existiert der so bezeichnete Dritte nicht, ist zur Löschung des Rechts dessen Nichtexistenz in grundbuchtauglicher Form, also durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachzuweisen. Der Nachweis der Nichtexistenz einer juristischen Person ist in dieser Form im Regelfall nicht zu führen. Das hat auch das Oberlandesgericht (OLG) Jena erkannt und festgestellt, dass namentlich in solchen Fällen das Grundbuchamt in die dann zu erfolgende freie Beweiswürdigung auch allgemeine Lebenserfahrungen und solche Nachweise einzubeziehen hat, die den strengen Formanforderungen nicht entsprechen. OLG Jena, Beschluss vom 23. August 2013, Az. 9 W 356/13.

Folgeschwere Kletterpartie

In das Obergeschoss eines Rohbaus ohne Innentreppen ist in Zeiten der Arbeitsruhe kein Verkehr eröffnet, den der Bauunternehmer sichern müsste. Das gilt auch dann, wenn das Obergeschoss durch Hochklettern an einem Außengerüst erreichbar ist. Gegenstand dieses Urteils des OLG Koblenz war ein folgenschwerer Baustellenunfall. Der Bauherr kletterte zu einer Zeit außerhalb des aktiven Baustellenbetriebes über das Gerüst bis zum Obergeschoss und stürzte im Inneren durch die nicht gesicherten Treppenöffnungen in den Keller. Einen Anspruch auf Schadensersatz gegen die Baufirma lehnte das OLG Koblenz ab. Da der Bauherr seinen Besuch nicht mit dem Bauunternehmen abgesprochen hat, traf das Unternehmen hierfür keine Verkehrssicherungspflicht. OLG Koblenz, Urteil vom 5. März 2014, Az. 5 U 1090/13.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wohnungskäufer gestärkt

Mit einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofes werden die Rechte der Erwerber von zum Eigengebrauch genutzten Wohnungen deutlich gestärkt. So können Erwerber, die aufgrund des Verzugs des Bauträgers nicht rechtzeitig ihre neuen Wohnungen beziehen können, nicht nur die Miete für die Übergangswohnung ersetzt verlangen, sondern darüber hinaus auch eine Nutzungsausfallentschädigung – etwa in Höhe der Vergleichsmiete abzüglich eines Abschlags für den Vermietergewinn. BGH, Urteil vom 20. Februar 2014, Az. VII ZR 172/13.

Entwarnung bei Asbest

Auch wenn Asbest schon seit vielen Jahren keine Anwendung mehr findet, so ergehen dazu immer noch gerichtliche Entscheidungen aufgrund von vorhandenen Altbeständen. So klagten drei minderjährige Kinder gegen ihren ehemaligen Vermieter auf Feststellung, dass dieser verpflichtet ist, alle Schäden, die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung bereits entstanden sind oder noch als Spätfolgen entstehen werden, zu ersetzen. Zu Unrecht, so der BGH. Der eingeschaltete Sachverständige hatte nämlich schon in erster Instanz erläutert, dass das Risiko einer tödlichen Tumorerkrankung „sehr, sehr gering“ sei. Da mit einem zukünftigen Schaden nicht zu rechnen sei, fehle es am notwendigen Feststellungsinteresse, so das Gericht. BGH, Urteil vom 2. April 2014, Az. VIII ZR 19/13.

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