

## RECHTECK



### Erbbaurechte können eingeschränkt werden

Eine Gemeinde hat die Möglichkeit, ein Erbbaurecht mit einer Beschränkung zu vergeben, nach der das Objekt nur als Hauptwohnsitz vom jeweiligen Erbbaurechtsinhaber genutzt werden kann. Ziel ist dabei die Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Vermietet der Berechtigte das Grundstück dann in einer Weise, die diesem Zweck widerspricht, also zum Beispiel an Feriengäste, kann die Gemeinde vom Erbbauberechtigten die Rückgabe des Grundstücks verlangen. Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass der Inhaber das jeweilige Grundstück selbst nutzt. Damit soll ausgeschlossen werden, dass er auf Kosten der Allgemeinheit Gewinne erzielt, wenn er das Erbbaurecht zuvor vergünstigt von der Gemeinde erworben hat. Urteil des Oberlandesgerichts Schleswig vom 5. Juni 2014, Az. 2 U 2/14.

### Bewertung des Grundstücks bei Abriss des Gebäudes

Bei der Bewertung des Verkehrswertes eines Grundstücks kommt es maßgeblich darauf an, wie der Eigentümer sein Grundstück zukünftig zu verwenden beabsichtigt. Im Normalfall erhöht ein Gebäude den Verkehrswert eines Grundstücks, sodass zum Beispiel der Grundstückseigentümer seinem Pächter gegenüber zum Ausgleich getätigter Investitionen verpflichtet ist, die ihm nach der Auflösung des Pachtvertrages zugutekommen. Plant der Grundstückseigentümer nach Kündigung durch seinen Pächter aber den Abriss des Gebäudes, um das Grundstück anderweitig zu bebauen, erhöht sich der Wert des Grundstücks gerade nicht. Dem Eigentümer fließt aufgrund seiner Verwendungsabsicht kein Wert zu, so dass er nicht zum Ausgleich verpflichtet ist, urteilte der Bundesgerichtshof am 9. April 2014, Az. XII ZR 161/13.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei

### Falschberatung beim Kauf einer Wohnung zur Altersvorsorge

Viele Immobilienkäufer verfolgen das Ziel, ihre Altersvorsorge mit einer Eigentumswohnung zu sichern. Ist die Rückzahlungslaufzeit bei einer Finanzierung der Wohnung erst mehrere Jahre nach Eintritt in das Rentenalter beendet, stellt dies keine Altersvorsorge, sondern vielmehr eine Belastung dar. Darauf ist der Käufer im Rahmen einer Beratung hinsichtlich der Finanzierung hinzuweisen. Es kann nicht vorausgesetzt werden, dass dieser die Umstände selbst erkennt. Ob dem Käufer dann aufgrund einer fehlerhaften Beratung nicht nur die Rückgängigmachung des Kaufvertrages, sondern auch ein Anspruch auf Schadensersatz zusteht, ist zu klären, urteilte der Bundesgerichtshof am 17. Januar 2014, Az. V ZR 108/13.

### Duldung eines Rollators im Treppenhaus

Der Vermieter muss das Abstellen des Rollators seines gehbehinderten Mieters im Treppenhaus dulden. Es gehört zur Nebenpflicht des Vermieters, solche Maßnahmen des Mieters zu dulden, die dieser gesundheitsbedingt eingehen muss, auch wenn er dadurch die Mietsache in größerem Umfang nutzt, als im Mietvertrag vereinbart ist. Es kann dem Mieter weder zugemutet werden, seinen Rollator in einem angrenzenden Schuppen zu verstauen, wenn er diesen nicht ohne Gehhilfe erreichen kann, noch jedes Mal bei Verlassen der Wohnung Nachbarn aufzusuchen, die ihm beim Tragen des Rollators im Treppenhaus behilflich sind. Dies urteilte das Amtsgericht Recklinghausen am 27. Januar 2014, Az. 56 C 98/13.

### Untermieter wird Eigentümer

Wird der bisherige Untermieter selbst Eigentümer des Mietobjekts, ist er weiterhin an seine Pflichten aus dem Untermietverhältnis gebunden. Dass er mit Erwerb des Objekts selbst in den Hauptmietvertrag eingetreten ist, ändert hieran nichts. Das Erlöschen eines Schuldverhältnisses setzt voraus, dass sich Forderung und Schuld in einer Person vereinigen. Bei Miet- und Untermietvertrag liegen verschiedene Schuldverhältnisse vor, so dass dies gerade nicht der Fall ist, so das Oberlandesgericht Brandenburg am 1. April 2014, Az. 3 U 168/10.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei