

RECHTECK



Keine Tagespflege für Kinder in der Mietwohnung

Der Mieter hat keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Gestattung der Nutzung der Mietwohnung zum Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle für bis zu fünf Kleinkinder, so das Landgericht (LG) Berlin im Urteil vom 24. Oktober 2013 (Az.: 67 S 208/13). Durch den Betrieb einer entgeltlichen Tagespflegestelle wird eine Wohnung teilweise gewerblich genutzt.

Diese Nutzung kann der Vermieter von Wohnräumen ablehnen. Denn hierdurch wird weitergehend auf die Mietsache und Mitmieter eingewirkt als bei reiner Wohnnutzung. Das Gericht verweist insoweit auf einen erhöhten Lärmpegel, die stärkere Verschmutzung durch das tägliche Bringen und Abholen der Kinder sowie Beeinträchtigungen durch das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus.

Zu bedenken sei auch, dass Kinder, die in ihrer Familie aufwachsen, älter werden und der von Kleinkindern ausgehende Lärmpegel normalerweise mit zunehmendem Alter der Kinder geringer wird. Dies ist bei dauerhaften Tagespflegestellen nicht der Fall.

Garage erlaubt, Zufahrt zur Garage nicht

Beim Kauf eines Eigenheims kann man nicht sorgfältig genug sein. Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen scheinbar alltäglichen Fall zu entscheiden (Urteil vom 15. November 2013, Az.: V ZR 24/13). Es wurde ein mit Wohngebäude und Garage bebautes Grundstück erworben. Garage nebst Zufahrt befinden sich zum Teil auf dem Nachbargrundstück. Den Überbau durch die Garage hat der Nachbar zu dulden; eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist im Grundbuch eingetragen. Die Garagenzufahrt ist in der Bewilligung nicht erwähnt. Die Nutzung der Zufahrt hat der Nachbar verboten. Zu Recht, meint der BGH. Aus der

Duldungspflicht betreffend den Überbau ergibt sich nicht zugleich das Recht zur Nutzung der Garagenzufahrt. Das hierfür erforderliche Wegerecht ist im vereinbarten Überbaurecht nicht enthalten. Das mag anders gewollt worden sein, der Inhalt eines dinglichen Rechts am Grundstück muss aber stets in der Grundbucheintragung seinen Ausdruck gefunden haben.

Winterdienst vor dem eigenen Grundstück

Wenn die ersten Flocken fallen, freut sich so mancher über die weiße Pracht. Die Freude von Anliegern öffentlicher Straßen wird getrübt durch die dann bestehende Winterdienstpflicht. Diese erstreckt sich aber nur auf den Gehweg vor dem eigenen Grundstück, so stellt das Verwaltungsgericht Berlin im Urteil vom 29. August 2013 (1 K 366.11) klar. Nicht von der Räumpflicht umfasst ist der Gehweg auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Auskünfte beim Grundstückskauf müssen nicht stimmen

Wenn sich die Käufer eines Grundstücks erst am Rande des Notartermins beim Verkäufer allgemein nach der Richtigkeit der Zahlen im Maklerexposé erkundigen, ohne konkrete Bedenken bezüglich der Flächenangaben offenzulegen, kann der mündlichen Bestätigung des Verkäufers keine bindende Erklärung zur Fläche des Objektes im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung entnommen werden, so das Oberlandesgericht (OLG) Bremen (Urteil vom 21. November 2013, 3 U 23/13). Sind die Flächenangaben im Exposé tatsächlich falsch, besteht dennoch kein Anspruch auf Kaufpreisreduzierung, sofern die Sachmangelhaftung wie üblich ausgeschlossen ist.

Flächenangaben sind für den Erwerber zwar grundsätzlich wichtig, und Fragen danach müssen deshalb richtig beantwortet werden. Allgemeine Erkundigungen am Rande des Notartermins ohne Hinweis auf konkrete Zweifel an der Flächengröße machen die Bedeutung der Frage jedoch nicht deutlich. Die Erklärung des Verkäufers kann somit nicht dahin gehend interpretiert werden, dass dieser für die Größenangabe im Exposé eintreten möchte.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover