

RECHTECK



Die Ermittlung des Geschäftswerts

Für die Bewertung des Geschäftswerts bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist der Zustand des Objekts maßgeblich. Dabei wird auf den Zeitpunkt der Stellung des Eintragungsantrags abgestellt. Dieser richtet sich nach dem Grund und Boden, aber auch dem zu errichtenden Bauwerk. Nach Ansicht des Oberlandesgerichts (OLG) München ist die wertmäßige Erfassung des erst noch zu errichtenden Gebäudes unbedingt notwendig. Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks kann aus den Kaufpreisen hochgerechnet werden, die beim Verkauf erzielt worden sind. OLG München, Beschluss vom 26. Juni 2015, Az. 34 Wx 182/15.

Grundbuchberichtigung ohne Zustimmung der Gesellschafter

Wenn ein Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) seinen Gesellschaftsanteil auf einen Mitgesellschafter überträgt, genügt zur Berichtigung des Grundbuchs seine eigene Einwilligung. Die verbleibenden Gesellschafter müssen nicht zustimmen. Änderungen im Gesellschafterverband einer GbR sind wie eine Änderung der rechtlichen Verhältnisse am Grundstück zu behandeln und müssen deswegen im Grundbuch eingetragen werden. Der austretende Gesellschafter muss schlüssig vortragen, dass ein Wechsel der Eigentümerstellung vorliegt, das Grundbuch unrichtig ist und durch die beantragte Eintragung richtig würde. Das Grundbuchamt darf nicht weiter nachprüfen und keine Beweise verlangen. Kammergericht, Beschluss vom 30. April 2015, Az. 1 W 466/15.

Keine Zwangshypothek für Bruchteilsgemeinschaft

Aufgrund nicht gezahlter Hausgeldbeträge sollte eine Zwangshypothek ins Grundbuch einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) eingetragen werden. Es mangelte bei der bestehenden

Gemeinschaft jedoch an Sondereigentum und der Teilung, sodass eine Bruchteilsgemeinschaft bestand. Dennoch können die Forderungen gegen die Bruchteilsgemeinschaft nicht vollstreckt werden. Der Vollstreckungstitel nannte explizit die nicht existierende WEG und nicht die Bruchteilsgemeinschaft. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 16. April 2015, Az. 34 Wx 99/15.

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

Grundbuchamt darf Nacherben nicht informieren

Ist im Grundbuch ein Nacherbenvermerk eingetragen, darf der Nacherbe (Erbe nach dem ersten Erben) nicht vom Grundbuchamt darüber informiert werden, dass der Vorerbe eine Grundstücksübertragung vornimmt. Vorliegend hatte die Vorerbin ein Grundstück an einen von vier Nacherben übertragen. Das Grundbuchamt hatte daraufhin angekündigt, die weiteren Nacherben über die Übertragung in Kenntnis zu setzen. Dies ist jedoch weder rechtens noch notwendig. Die Rechte der Nacherben werden durch die Eigentumsumschreibung nicht beschnitten, da mit Eintritt des Nacherbfalls die Wirksamkeit der vorherigen Grundstücksübertragung entfällt. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 16. Januar 2015, Az. I-15 W 302/14.

Wenn Nachbars Bäume das eigene Grundstück verschatten

Entziehen Bäume des Nachbargrundstücks dem eigenen Grundstück Luft und Licht, stellt dies grundsätzlich keine negative Einwirkung dar. Vorliegend verlangte der Grundstückseigentümer die Beseitigung zweier 25 Meter hoher Laubbäume auf dem Grundstück des Nachbarn, die den eigenen Garten verschatten und den Erholungswert entziehen würden. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs bestehe ein solcher Beseitigungsanspruch nicht allein durch die Verschattung des Grundstücks. Der Grundstückseigentümer werde durch die landesrechtlich vorgeschriebenen Abstandsvorschriften, die vorliegend auch eingehalten wurden, ausreichend geschützt. Bundesgerichtshof, Urteil vom 10. Juli 2015, Az. V ZR 229/14.

Dominique Reichelt, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover