



### **Besichtigungsrecht nach Eigenbedarfskündigung**

Nach einer Eigenbedarfskündigung steht dem Vermieter ein anlassbezogenes Besichtigungsrecht zu. Aufgrund etwaiger Umbauarbeiten besteht ein Informationsbedürfnis hinsichtlich des Zustands der Räumlichkeiten, das nur auf diese Weise befriedigt werden kann. Dem Mieter gegenüber muss die Besichtigung jedoch frühzeitig angekündigt werden. Der Vermieter sollte den Interessen des Mieters dadurch gerecht werden, dass die Besichtigung einmalig sowie zu einer angemessenen Zeit erfolgt. Landgericht Frankfurt, Beschluss vom 28. April 2014, Az. 2-11 S 57/14.

### **Löschung einer Baulast**

Die Löschung einer Baulast kann nur durch den Verzicht der Bauaufsichtsbehörde erfolgen. Der Eigentümer des begünstigten Grundstücks hat keinerlei Möglichkeiten, selbst eine Löschung zu bewirken. Die Baulast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung und damit der privaten Dispositionsbefugnis entzogen. Sie kann daher weder durch Erklärungen des Baulastgebers noch durch nachträgliche Vereinbarung zwischen Geber und Nehmer aufgehoben werden. Der Eigentümer des belasteten Grundstücks hat allerdings einen Anspruch auf die Verzichtserklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde, wenn das öffentliche Interesse an der Baulast entfallen ist. Auf das private Interesse des Begünstigten kommt es nicht an. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 4. September 2014, Az. 7 U 46/14.

### **Persönliche Dienstbarkeit nur auf vollständigem Grundstück**

Wird ein Miteigentumsanteil an einem Grundstück, beispielsweise eine Wohnung, gutgläubig lastenfrei erworben, führt dieser Erwerb zum Erlöschen der Dienstbarkeit auf den übrigen Miteigentumsanteilen. Grundsätzlich kann der Erwerber einer Wohnung darauf vertrauen, dass er ein lastenfreies Grundstück erwirbt, wenn im Grundbuch keinerlei gegensätzliche Eintragungen vorhanden

sind. Folge ist dann, dass eine etwaige beschränkt persönliche Dienstbarkeit, die das gesamte Grundstück betrifft, nicht mehr eingetragen werden kann. Denn nur ein einheitliches Grundstück, nicht aber ein ideeller Anteil desselben kann mit einer solchen beschränkten persönlichen Dienstbarkeit belastet werden, die das gesamte Grundstück betrifft. Im vorliegenden Fall konnte daher die Dienstbarkeit bezüglich der Fernwärmeversorgungsanlage des gesamten Grundstücks nicht im Grundbuch eingetragen werden. Anders ist dies bei Dienstbarkeiten, die allein eine Wohnung betreffen, wie ein Wohnrecht oder auch der Nießbrauch. Oberlandesgericht Brandenburg, Beschluss vom 8. April 2014, Az. 5 W 27/14.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### **Ungenehmigte Wohnungsüberlassung**

Ein Wohnungsmieter darf seine Wohnung nicht ohne Genehmigung des Vermieters entgeltlich an Touristen als Ferienwohnung überlassen. Macht er es doch, handelt der Mieter vertragswidrig, erst recht, wenn er die Wohnung vollständig und nicht nur teilweise überlässt. Der Vermieter kann das Mietverhältnis dann fristlos kündigen. Ob eine vorherige Abmahnung auszusprechen ist, hängt vom Einzelfall ab. Diese kann entbehrlich sein, wenn zweifelsfrei feststeht, dass der Mieter nicht zur Überlassung der Mietsache an den Dritten berechtigt ist und weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Landgericht Berlin, Beschluss vom 18. November 2014, Az. 67 S 360/14.

### **Fünf Hunde in der Wohnung sind zu viel**

Bei der Haltung von mehr als einem Hund in einer Mietwohnung kann in der Regel nicht mehr von einem normalen Mietgebrauch ausgegangen werden, so das Amtsgericht München. Der Vermieter könne dies daher untersagen. Konkret ging es um die Haltung von fünf sogenannten Taschen-Hunden, also sehr kleinen Tieren, in der Wohnung. Das Gericht verurteilte das Mieterehepaar, künftig nur noch einen Hund in der Wohnung zu halten, da die Mieter nachweisen konnten, dass der Vermieter mündlich die Haltung jedenfalls eines Hundes zugestanden hatte. Amtsgericht München, Urteil vom 12. Mai 2014, Az. 424 C 28654/13.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover