

RECHTECK



Zustimmung des Nacherben erforderlich

Grundsätzlich hat der Vorerbe das Recht, über die Erbschaft frei zu verfügen. Für unentgeltliche Verfügungen wird allerdings die Zustimmung der Nacherben benötigt. Eine unentgeltliche Verfügung liegt vor, wenn der Vorerbe keine gleichwertige Gegenleistung für Aufwendungen aus der Erbmasse erhält. Es darf also etwa kein Verkauf unter Wert erfolgen. Erforderlich ist aber, dass der Vorerbe Kenntnis davon hat, dass die Gegenleistung zu niedrig ist. Verkauft der Vorerbe zu dem vom Gutachterausschuss mitgeteilten Wert, kann eine solche Kenntnis nicht angenommen werden. Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 25. August 2015, Az. 11 Wx 66/15.

Genehmigungspflichtige Umwandlung in Wohneigentum

Liegt ein Grundstück im Gebiet einer kommunalen Erhaltungssatzung, muss die Aufteilung des Wohnungs- und Teileigentums von der Stadt genehmigt werden. Grund hierfür ist der Umstand, dass gerade in Gebieten mit aufwertungsverdächtigem Wohnungsbestand gesteuert werden soll, dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt. Danach besteht sogar dann eine Genehmigungsbedürftigkeit, wenn ein Objekt zwar bereits in Wohneigentum aufgeteilt ist, aber vollständig geändert werden soll. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 26. August 2015, 34 Wx 188/15.

Bezug auf die richtige Bescheinigung entscheidend

Soll die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum im Grundbuch eingetragen werden, erfordert dies neben einem Antrag die Bewilligung derjenigen, deren Rechte von der Umwandlung betroffen werden. Die Bewilligung muss im Zusammenhang zur sogenannten Abgeschlossenheitsbescheinigung stehen. Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass die Bewilligung auf die richtige Bescheinigung Bezug nimmt. Rückwirkend können Anträge nicht mehr geändert

werden. Kammergericht, Beschluss vom 2. Juli 2015, Az. 1 W 558/14.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Risikozuschlag als Teil des Gewinns

Nach einer freien Kündigung eines Bauvertrages durch den Auftraggeber ist der Auftragnehmer nicht verpflichtet, den Risikozuschlag, den er im Rahmen seiner Angebotskalkulation zu berücksichtigten hat, separat bei seiner Rechnungslegung auszuweisen und sich diesen als ersparte Aufwendung anrechnen zu lassen. Denn der Wagnis-Zuschlag sei kein in diesem Sinne zu berücksichtigender Kostenpunkt. Dieses Wagnis sei dem Gewinn zuzurechnen, da es die Belohnung für das unternehmerische Risiko darstelle. Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 23. Juli 2015, Az. 5 U 53/14.

Mangel trotz Gebrauchstauglichkeit

Weicht die tatsächliche Beschaffenheit einer Leistung von der vereinbarten ab, so liegt ein Mangel im Rechtssinne vor. Dies gilt selbst dann, wenn Gebrauchstauglichkeit und Wert der Leistung nicht tangiert werden. In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall verwendete der Auftragnehmer anstatt des im Leistungsverzeichnis aufgeführten Kieses einen etwas gröberen Kies. Die Leistung war damit mangelhaft. Der Anspruch auf Mängelbeseitigung könne in einem zweiten Schritt beschränkt werden, wenn der Mängelbeseitigungsaufwand in keinem vernünftigen Verhältnis zu dem Interesse des Auftraggebers an einer mangelfreien Leistung stehe. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 30. Juli 2015, Az. VII ZR 70/14.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Grundstücksgemeinschaft als Vermieter

Steht auf Seiten des Vermieters eine Grundstücksgemeinschaft, ist der Mietvertrag von allen Mitgliedern zu unterschreiben, um die gesetzliche Schriftform einzuhalten. Können einzelne Mitglieder den Vertrag nicht unterzeichnen, ist ihre Vertretung zu vermerken. Unterzeichnen nicht alle Mitglieder den Vertrag, fehlt es an den Erfordernissen der Schriftform, so dass ein unbefristeter Mietvertrag entsteht, den die Vermieter ordentlich kündigen können. Oberlandesgericht Köln, Urteil vom 3. März 2015, Az. 22 U 82/14.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover