



Kaufpreisminderung bei fehlender Baugenehmigung?

Ist in dem Kaufvertrag über einen Hotelbetrieb die Klausel enthalten, dass alle behördlichen Genehmigungen für den Hotelbetrieb vorliegen, und fehlt eine Baugenehmigung für einen Teil der Hotelgebäude, so stellt das einen Mangel des Kaufgegenstandes dar. Ob der Käufer aufgrund dieses Mangels auch den Kaufpreis mindern kann, hängt jedoch davon ab, ob das Fehlen der Baugenehmigung tatsächlich negative Auswirkungen für den Käufer hat. Duldet die Baubehörde die Nutzung weiterhin vollumfänglich und ist der Betrieb deshalb unproblematisch möglich, kommt eine Minderung des Kaufpreises nicht in Betracht. Oberlandesgericht Dresden, Urteil vom 25. Oktober 2016, Az. 4 U 453/16.

Sichtschutz zum Nachbargrundstück

Wird in Ergänzung zu einer bereits bestehenden Zaunanlage ein Sichtschutz zum Nachbargrundstück errichtet, ist dies üblicherweise vom Nachbarn zu dulden. Zwar darf die Grenzanlage selbst (hier der Zaun) nicht verändert werden, jedoch ist diese durch den Sichtschutz nur in optischer Hinsicht berührt. Außerdem steht es jedem Eigentümer zu, sein Grundstück nach seinen Vorstellungen zu gestalten und zu nutzen. Ein grundsätzliches Verbot, sich vor den Blicken der Nachbarn zu schützen, würde dieses Recht zu sehr einschränken. Etwas anderes käme nur in Betracht, wenn sich die Nachbarn in irgendeiner Weise auf eine einheitliche Gestaltung der Grundstücksgrenzen geeinigt hätten. Im konkreten Fall war das nicht gesehen. Landgericht Landshut, Urteil vom 18. Januar 2017, Az. 13 S 2208/15.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Vertrag wegen Schwarzarbeit nichtig?

Ein Auftragnehmer ist gesetzlich dazu verpflichtet, innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Bauleistung eine

Rechnung auszustellen. Tut er dies nicht und nimmt er vom Auftraggeber Bargeld entgegen, führt dies zu einer Nichtigkeit des Vertrages. Dem Auftragnehmer steht dann kein Werklohn zu. Die Werkleistung wird als Schwarzarbeit gewertet, da der Auftragnehmer den sich aus dem Vertrag ergebenden steuerlichen Pflichten nicht nachkommt. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 7. Juni 2016, Az. 24 U 152/15.

Kein unbeplanter Innenbereich bei ehemaligem Kasernengelände

Ein Kasernengelände, dessen militärische Nutzung endgültig aufgegeben worden ist, bildet keinen Ortsteil und kann damit nicht nach den gesetzlichen Vorschriften baulich genutzt werden. Wenn die militärische Nutzung eines Kasernengeländes aufgegeben wird, hat die vorhandene Bebauung keine prägende Kraft hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Das Gelände ist somit nicht als unbeplanter Innenbereich im Sinne von § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB einzuordnen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans muss die Gemeinde somit im Rahmen der Abwägung der Eigentümerbelange die überplanten Flächen nicht als mögliches Bauland berücksichtigen. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 23. November 2016, Az. 4 CN 2.16.

Felix Blaschzyk, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Maklerprovision bei Übergabe eines fremden Exposés?

Nimmt eine Partei Maklerdienste entgegen, so führt dies nicht in jedem Fall zum Abschluss eines Maklervertrages. Nicht ausreichend ist etwa, dass der Makler einem Interessenten das Exposé eines anderen Maklers übergibt. Der Makler hat in einem solchen Fall dafür zu sorgen, klarzustellen, für wen er Maklerleistungen erbringen will. Kann der Kaufinteressent ihn nach den Umständen des Einzelfalls für den Makler des Verkäufers halten, muss der Makler durch ein ausdrückliches Provisionsverlangen mitteilen, dass er Makler des Käufers sein will. Unterbleibt dies, kann die Übergabe des fremden Exposés, selbst wenn ihr ein Besichtigungstermin nachfolgt, nicht als Angebot auf Abschluss eines Maklervertrages im eigenen Namen angesehen werden. Eine Provision kann nicht verlangt werden. Bundesgerichtshof, Urteil vom 17. Dezember 2015, Az. 1 ZR 172/14.

Veronika Thormann, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover