



Grundstück kann trotz Vorkaufsrecht verschenkt werden

Wenn ein Grundstück im Grundbuch mit einem Vorkaufsrecht belastet ist, kann es dennoch wirksam verschenkt werden. Voraussetzung für die Ausübung des Vorkaufsrechts ist nämlich die entgeltliche Veräußerung des belasteten Grundstücks an einen Dritten. Eine Schenkung dagegen löst das Vorkaufsrecht nicht aus. Entscheidend ist bei der Beurteilung nicht die formelle Bezeichnung des Vertrages, sondern ob die Parteien das Eigentum tatsächlich gegen ein Entgelt übertragen wollten. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 15. Dezember 2016, Az. 5 U 44/14.

Angaben von Maklern müssen Hand und Fuß haben

Makler stehen in einem besonderen Treueverhältnis zu ihren Auftraggebern und den potentiellen Kaufinteressenten. Aus diesem Grund müssen alle Angaben, die von Maklern gemacht werden, eine gesicherte Grundlage haben. Im konkreten Fall hatte der Makler gegenüber den Kaufinteressenten – aus Nichtwissen – falsche Angaben über den Stand der Renovierung und die zu erwartenden Mieteinnahmen gemacht. Im Nachgang kam es zu einem verzögerten Erwerb des Gebäudes. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied daraufhin, dass dieses Verhalten pflichtwidrig war. BGH Beschluss vom 10. November 2016, Az. I ZR 235/15.

Schreiende und tobende Kinder müssen hingenommen werden

Sowohl Toben als auch Schreien und Brüllen ist bei Kleinkindern ein auf den Entwicklungsstand zurückzuführendes typisches Verhalten, das als solches einer normalen Wohnnutzung entspricht und damit von anderen Mietern grundsätzlich hinzunehmen ist. In diesem Fall wollte die Klägerin ihre Miete mindern, da sie den Kinderlärm aus der über ihr liegenden Wohnung als unzumutbar empfand. Das Landgericht (LG) Berlin hat entschieden, dass der beschriebene Lärm keinen

Grund für eine Mietminderung darstellt, und zudem darauf hingewiesen, dass von Mietern in öffentlich geförderten, familientauglichen Wohnungen ein höheres Maß an „Geräuschtoleranz“ zu erwarten ist als von Mietern extrem teurer Altbauwohnungen, Luxusapartements oder als „seniorengerecht“ angebotener Wohnungen. LG Berlin, Urteil vom 5. September 2016, Az. 67 S 41/16.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Anerkenntnis von nicht bestellten Leistungen

Der Werkunternehmer kann gegenüber seinem Auftraggeber Vergütung aus Zusatzaufträgen verlangen, auch wenn der Auftraggeber den Auftrag nicht ausdrücklich erteilt hat. Dies gilt zumindest dann, wenn der Auftraggeber von der Erteilung der Zusatzaufträge Kenntnis hat, keinen Einwand erhebt und die erbrachte Leistung auch abnimmt. Die VOB/B sieht im Grundsatz vor, dass solche Leistungen, die über das vertraglich vereinbarte Leistungssoll hinausgehen, nicht vom Auftraggeber bezahlt werden müssen. Ausnahmsweise kann der Auftraggeber die Nachtragsleistung anerkennen. Ein solches Anerkenntnis kann auch im soeben geschilderten schlüssigen Verhalten des Auftraggebers liegen. Oberlandesgericht Brandenburg, Urteil vom 8. Dezember 2016, Az. 12 U 192/15.

Wohnbebauung im Außenbereich

Bestandsschutz für die Erweiterung eines Wohngebäudes im Außenbereich besteht dann, wenn das ursprüngliche Gebäude in zulässiger Weise errichtet wurde und die Erweiterung angemessen ist. Ob zulässig errichtet wurde, bemisst sich nach dem Vorliegen einer Genehmigung für den Bestand. Bisher war die Zulässigkeit nur dann anzunehmen, wenn diese durch die Baubehörde nach den Voraussetzungen des Baugesetzbuchs (Planungsrecht des Bundes) geprüft wurde. Von dieser Rechtsprechung rückt der Senat nun ab und erachtet ein Bestandsobjekt auch dann als zulässig, wenn die Behörde die Zulässigkeit eben nicht nach dem Baugesetzbuch bemessen, sondern wie hier in einem Auseinandersetzungsvertrag einer Erbengemeinschaft geregelt hat. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 3. August 2016, Az. 4 C 3.15.

Frederik Ulbrich, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover