



Der insgeheimen Willen zur Preiserhöhung

Behält sich ein Grundstücksverkäufer insgeheim vor, den Kaufpreis noch heraufzusetzen, so stellt das Verschweigen keine schwerwiegende Treuepflichtverletzung dar. Dies gilt zumindest dann, wenn er ansonsten zum Vertragsschluss mit dem Interessenten bereit ist. Im konkreten Fall klagte ein Kaufinteressent auf Schadensersatz für Rückabwicklungskosten eines Finanzierungsvertrages, den er bereits vor Vertragsschluss einging – ohne Erfolg. Denn der Verkäufer könne seine einmal geäußerte Preisvorstellung bis zum Abschluss des Kaufvertrages grundsätzlich noch ändern; der Kaufinteressent handle vorher auf eigenes Risiko. Bundesgerichtshof, Urteil vom 13. Oktober 2017, Az. V ZR 11/17.

Einsichtsrecht des Eigentümers in Verwaltungsunterlagen

Ein Wohnungseigentümer hat einen Anspruch gegen den Verwalter auf Gewährung von Einsicht in sämtliche Verwaltungsunterlagen, und zwar auch mehrfach. Begrenzt ist dieser Anspruch lediglich durch das Verbot des Rechtsmissbrauchs und des Schikaneverbots. Ein Wohnungseigentümer begehrt die Aufhebung eines Beschlusses der Eigentümerversammlung. Mit Erfolg. Denn der Beschluss verstoße gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung, da dem Eigentümer vorab die Einsicht in die dem Beschluss zugrundeliegenden Unterlagen verwehrt worden war, Landgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 12. Januar 2017, Az. 2-13 S 48/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Gefahren des Miteigentums

Ist durch eine Eigentümergrundschuld die Versteigerung eines Grundstücks praktisch unmöglich, so kann jeder Miteigentümer die Zustimmung zur

Löschung der Grundschuld verlangen. Eine Eigentümergrundschuld ist eingetragen, wenn das mit der Grundschuld gesicherte Darlehen bereits abbezahlt ist. Bei einer Versteigerung wird sie jedoch in voller Höhe in das Mindestgebot eingerechnet. Übersteigt – wie im konkreten Fall – der Wert der eingetragenen Grundschuld den Wert des Grundstücks, so ist eine Versteigerung praktisch unmöglich. Der andere muss der Löschung zustimmen. Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 20. Juli 2017, Az. 2 UF 52/17.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Ohne vorherige Ausfertigung kein wirksamer Bebauungsplan

Wurde ein Bebauungsplan (B-Plan) öffentlich bekanntgemacht, jedoch die dazugehörige Satzungsurkunde erst nach der Bekanntmachung ausgefertigt, so ist der B-Plan unwirksam. In dem zugrundeliegenden Fall griff der Eigentümer eines Grundstückes, welches durch den streitgegenständlichen B-Plan überplant werden sollte, diesen gerichtlich an – mit Erfolg. Die gerügten Verfahrensfehler seien beachtlich und führten zur Unwirksamkeit des B-Plans. Die Ausfertigung der Satzungsurkunde müsse zwingend vor der Bekanntmachung erfolgen, so der Verwaltungsgerichtshof Bayern, Beschluss vom 4. Juli 2017, Az. 2 NE 17.989.

Der Gebietstyp im Bebauungsplan

Wird in einem Bebauungsplan (B-Plan) ein Gebietstyp nach Baunutzungsverordnung festgelegt, werden aber fast alle dafür regelzulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen, so ist der Gebietstyp zweckentleert und der B-Plan unwirksam. Im konkreten Fall klagte der Eigentümer eines Kebab-Imbisses gegen einen Widerspruchsbescheid, der die ihm erteilte Genehmigung aufhob – mit Erfolg. Denn schon der entgegenstehende B-Plan sei unwirksam. Mit ihm wäre zwar der Gebietstyp eines Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt worden, jedoch würde durch die darin ausgeschlossenen Nutzungen der Zweck dieses Gebietstyps vereitelt. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 7. September 2017, Az. 4 C 8.16.

André Bethge, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover