



### Die Zustimmung des Eigentümers zum Erbbaurecht

Die für eine Veräußerung des Erbbaurechts an einem Grundstück vertraglich vereinbarte Eigentümerzustimmung wird unwiderruflich, sobald die schuldrechtliche Vereinbarung über die Veräußerung zwischen dem Erbbauberechtigten und dem Erwerber wirksam geworden ist. Im zugrunde liegenden Fall beanstandete das Grundbuchamt die Eintragung, weil der Eigentümer seine Zustimmung nach Vertragsschluss widerrufen hatte. Dagegen legte der Veräußerer des Erbbaurechts erfolgreich eine Beschwerde ein. Denn die Zustimmung des Eigentümers zu der Veräußerung sei nur bis zum Vertragsschluss widerruflich, danach aber nicht mehr. Bundesgerichtshof, Beschluss vom 29. Juni 2017, Az. V ZB 144/16.

### Heikle Anerkenntnis des Bebauungsplans

Erkennt ein Bauherr künftige Festsetzungen eines Bebauungsplanes für sich an, so kann er deren Wirksamkeit später nicht mehr in einem Baugenehmigungsverfahren gerichtlich angreifen. Ein Bauherr klagte gegen einen ablehnenden Bauvorbescheid mit der Begründung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes seien unwirksam. Diese Klage blieb aber ohne Erfolg. Zwar seien im konkreten Fall die Festsetzungen des Bebauungsplanes tatsächlich unwirksam, allerdings könne sich der Kläger wegen seines Anerkenntnisses, das er während des Planaufstellungsverfahrens abgegeben hatte, nicht auf die Unwirksamkeit berufen. Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 10. Oktober 2017, Az. 8 S 1606/15.

### Bauaufsicht muss keine Alternative zum Abriss suchen

Ist aufgrund eines baurechtswidrigen Zustands eine Abrissverfügung zu erlassen, so liegt es grundsätzlich nicht an der Bauaufsichtsbehörde, umfangreiche Überle-

gungen anzustellen, wie durch bauliche Änderungen dem Zustand abgeholfen werden könnte. Im konkreten Fall klagte ein Grundstückseigentümer gegen eine Beseitigungsanordnung wegen Unverhältnismäßigkeit. Diese Klage blieb allerdings vor dem Oberverwaltungsgericht (OVG) Berlin-Brandenburg ohne Erfolg. Denn das Ermessen der Verwaltung erstreckte sich zwar auch darauf, in welchem Umfang die Beseitigung angeordnet wird. Die Initiative für Maßnahmen zur Herstellung eines rechtmäßigen Zustandes obliege aber dem Bauherrn. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 16. Oktober 2017, Az. 10 N 57.17

**Felix Blaschzyk**, Rechtsanwalt in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Zulässigkeit von Kleinreparaturklauseln

Im Rahmen eines Gewerbepachtvertrags sind Kleinreparaturklauseln auch ohne Wertobergrenze für die einzelne Reparatur zulässig. Im konkreten Fall war im Pachtvertrag nur geregelt, dass der Pächter die Kosten von Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von einer Monatspacht im Jahr zu tragen habe. Diese Klausel hielt der gerichtlichen Überprüfung durch das Landgericht (LG) Darmstadt stand, da es im Bereich der Gewerbepacht ausreichend ist, dass der Pächter sich ein grobes Bild über die auf ihn zukommenden Kosten machen kann. Dies ist bereits durch die jährliche Obergrenze gewährleistet. LG Darmstadt, Urteil vom 27. Juli 2017, Az. 6 S 373/16.

### Abgrenzung von Wohn- und Gewerberaummiete

Wird ein Mietvertrag zum Zwecke der Nutzung als Mitarbeiterwohnung abgeschlossen, handelt es sich um eine Gewerberaummiete. Entscheidend für die Abgrenzung von Wohnraum- und Gewerberaummiete ist stets die vertragliche Zweckbestimmung. Nur wenn die Wohnung die Wohnbedürfnisse des Mieters oder seiner Familie decken soll, kann der Mieter von der Einordnung des Vertrages als Wohnraummiete profitieren. Im konkreten Fall war dies, so das Berliner Kammergericht, jedoch nicht der Fall, da die Wohnung ausdrücklich als Mitarbeiterwohnung angemietet wurde und Mieter und Nutzer nicht identisch sein sollten. Kammergericht Berlin, Beschluss vom 17. Juli 2017, Az. 8 U 216/16.

**Veronika Thormann**, Rechtsanwältin in der Kanzlei  
Bethge Immobilienanwälte, Hannover