



Betriebspflicht eines Geschäfts im Einkaufszentrum

Eine Betriebspflicht in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Flächen in einem Einkaufszentrum kann wirksam vereinbart werden. Dies gilt auch dann, wenn die Klausel auf die Öffnungszeiten der „überwiegenden Anzahl der Mieter“ im Einkaufszentrum abstellt; zumindest dann, wenn das Zentrum schon länger betrieben wird. Der Mieter war vertraglich verpflichtet, das Geschäftslokal an allen Verkaufstagen so lange offen zu halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihr Geschäft offen hält. Der Eigentümer klagte gegen den Mieter auf Einhaltung dieser Betriebspflicht – mit Erfolg. Denn wenn das Einkaufszentrum schon seit langer Zeit besteht, seien auch für einen neuen Mieter die Zeiten schon vor beziehungsweise bei Vertragsabschluss ermittelbar. Damit könne der künftige Mieter auch prüfen, was auf ihn zukommt. Die Klausel sei hinreichend transparent. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 9. August 2017, Az. 30 U 53/17.

Für nachträgliche Änderungen abermals zum Notar?

Gemäß dem Bundesgerichtshof bedürfen Änderungen am Grundstückskaufvertrag nicht der notariellen Beurkundung, wenn sie nach der Auflassung, aber vor Eigentumsumschreibung erfolgen. Da der Veräußerer durch Erklärung der Auflassung seine Vertragsverpflichtungen erfüllt habe, sei ein weiterer Schutz nicht erforderlich, so das Gericht. Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart stellt sich nun gegen diese Rechtsprechung. Im vorliegenden Fall stritten die Parteien darüber, ob eine nach der Auflassung vereinbarte Kaufpreisminderung hätte notariell beurkundet werden müssen. Ja, entschied das OLG Stuttgart. Denn die Formbedürf-

tigkeit des Grundstückskaufes sei nicht auf die Veräußerungs- und Erwerbsverpflichtung beschränkt, sondern erstrecke sich auf den Vertrag im Ganzen. Allerdings bleibt die endgültige Entscheidung des Bundesgerichtshofs über die eingelegte Revision abzuwarten. OLG Stuttgart, Urteil vom 26. September 2017, Az. 10 U 140/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wenn Walnüsse im Herbststurm auf Nachbars Fahrzeug fallen

Wächst ein Walnussbaum auf das Nachbargrundstück hinüber, muss der Eigentümer nicht für Schäden haften, die durch herabfallende Nüsse beim Nachbarn entstehen. Denn ein Eigentümer muss nicht alle Gefahren, die von seinem Eigentum ausgehen könnten, vollständig unterbinden. Die von einem Herbststurm herabgewehten Walnüsse hatten ein Fahrzeug beschädigt, das auf dem Nachbargrundstück stand. Für diesen Schaden müsse der Eigentümer des Walnussbaumes nicht haften, so das Gericht. Nach seiner Auffassung gehört ein derartiger Schaden als natürlicher Umstand zum allgemeinen Lebensrisiko. Amtsgericht Frankfurt am Main, Urteil vom 10. November 2017, Az. 32 C 365/17.

Über die Wirkung von Sondernutzungsrechten in der Eigentümergeinschaft

Eine Eigentümergeinschaft kann einem Wohnungseigentümer hinsichtlich eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums das ausschließliche Recht zum Gebrauch einräumen mit der Folge, dass die übrigen Eigentümer vom Mitgebrauch ausgeschlossen sind. Dies wird als Sondernutzungsrecht bezeichnet. Ein solches Sondernutzungsrecht ist ohne Eintragung im Grundbuch jedoch nur zwischen den Eigentümern wirksam, die an der Vereinbarung auch beteiligt waren. Soll eine Eigentumseinheit mit einem Sondernutzungsrecht verkauft werden, ist deshalb nach der Auffassung des Senats die Eintragung im Grundbuch sinnvoll. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 22. Dezember 2017, Az. 34 Wx 139/17.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover