



Vermieter kann auch Auto des Mieters pfänden lassen

Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich auch auf ein Auto des Mieters, das auf dem gemieteten Grundstück abgestellt ist. Das Pfandrecht erlischt allerdings, wenn es vom Grundstück entfernt wird, und entsteht stets neu, wenn es dort wieder abgestellt wird. Im konkreten Fall beehrte ein Vermieter vom Insolvenzverwalter seines Mieters bevorzugte Befriedigung aus dem Vermieterpfandrecht an einem Auto – jedoch ohne Erfolg in der Revision. Denn das Oberlandesgericht habe nicht geklärt, wo sich das Fahrzeug zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung befand. Gerade diese Frage sei für das Bestehen oder Entstehen des Pfandrechts aber maßgeblich, Bundesgerichtshof, Urteil vom 6. Dezember 2017, Az. XII ZR 95/16.

Ist die Grundschuld doch untergeordnet?

Generell besteht eine Grundschuld unabhängig von der Forderung. Handelt es sich aber um eine Sicherungsgrundschuld und ist im Sicherungsvertrag geregelt, dass die gesicherte Forderung nur zusammen mit der Grundschuld abgetreten werden kann, so ist bei Tilgung durch einen Dritten davon auszugehen, dass damit die Forderung und auch die Grundschuld auf ihn übergegangen sind. Im konkreten Fall war in einer Zwangsversteigerung zu klären, wer Grundschuldgläubiger einer Wohnung ist. Neuer Gläubiger sei der Dritte, urteilte das Gericht. Denn bei verständiger Würdigung der Grundschuldzweckerklärung sei nur durch eine konkludente Abtretung der Grundschuld das vertragstreue Handeln der Bank zu erkennen. Oberlandesgericht Koblenz, Urteil vom 15. März 2018, Az. 1 U 949/17.

Wie darf die Teilungserklärung ausgelegt werden?

Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann nicht durch den Mehrheitsbeschluss der

WEG-Versammlung ausgelegt oder konkretisiert werden. Im vorliegenden Fall klagte ein WEG-Eigentümer gegen einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer, welcher die Gemeinschaftsordnung in einer bestimmten Weise auslegen und inhaltlich konkretisieren sollte – mit Erfolg. Denn der WEG-Versammlung fehle es an der nötigen Beschlusskompetenz. Eine Auslegung sei verbindlich allein nur durch das Gericht oder durch eine einheitliche Entscheidung aller Wohnungseigentümer möglich, Amtsgericht Potsdam, Beschluss vom 1. März 2018, Az. 31 C 34/17.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Entschädigung für das Laub von Nachbars Baum

Halten Bäume auf einem Grundstück nicht den vorgeschriebenen Abstand zur Grundstücksgrenze ein, kann der Eigentümer des Nachbargrundstücks einen Zahlungsanspruch wegen des erhöhten Reinigungsaufwandes haben. So hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, wenn die Beseitigung des Baumes nicht mehr verlangt werden kann. Die Beseitigung eines solchen Baumes kann nur innerhalb der in den Landesgesetzen festgelegten Frist verlangt werden. Nach Ablauf dieser Frist muss der Nachbar eine Beeinträchtigung zwar hinnehmen, aber nicht entschädigungslos. Der Kompensationsanspruch besteht allerdings nur, wenn die Beeinträchtigung unzumutbar ist. BGH, Urteil vom 27. Oktober 2017, Az. V ZR 8/17.

Vertragsstrafe, Vorvertrag und Beurkundungszwang

Eine Vereinbarung, wonach sich ein Kaufinteressent zum Erwerb eines Grundstücks verpflichtet und – falls der Kaufvertrag nicht abgeschlossen wird – eine „Strafzahlung“ fällig wird, muss beurkundet werden. Andernfalls ist die Klausel wegen des Formverstößes nichtig, eine Zahlung kann nicht verlangt werden. Diese Rechtsprechung findet auf alle Reservierungsvereinbarungen, Kaufabsichtserklärungen und vergleichbare Vereinbarungen Anwendung, wenn auf einen der Beteiligten derart auch wirtschaftlicher Druck ausgeübt wird, dass der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages gleichsam erzwungen wird. Oberlandesgericht Koblenz, Beschluss vom 24. November 2017, Az. 10 U 1249/16.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover