

Die folgende Zusammenstellung enthält das Tätigkeitsfeld „Grundstücksrecht/Immobilienrecht“ der Rechtsanwaltskanzlei Dr. Hermanns & Partner, Osnabrück, betreffende Entscheidungen, die von allgemeinem Interesse sein können. Ziel dieser Zusammenstellung ist es, für Rechtssuchende nicht ohne weiteres zu findende Urteile und Beschlüsse der Instanzgerichte zugänglich zu machen. Deshalb wird ein Schwergewicht auf die Entscheidungen der Oberlandesgerichte gelegt. Auf Wunsch können die Entscheidungen übersandt werden.

Grundstücksrecht:

Kammergericht, Urteil vom 22. 09.2006 - 25 U 54/05 -

Zur Fälligkeit des Kaufpreises für ein Grundstück, wenn der Vertrag unter der aufschiebenden Bedingung u. a. der Erteilung einer Grundstücksverkehrsgenehmigung steht.

Nachfolgendes Aktenzeichen des BGH: V ZR 243/06

Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 09.08.2006 – 3 U 92/06 –, (Zuschlag, Eigentümer-Besitzer-Verhältnis, Analogie):

Fällt das nach § 90 Abs. 1 ZVG erworbene Eigentum des Ersteigerers eines Grundstücks durch Aufhebung des Zuschlags rückwirkend wieder dem ursprünglichen Eigentümer zu, so kommen wegen zwischenzeitlicher Verschlechterungen des Grundstücks Schadensersatzansprüche der ursprünglichen Eigentümer gemäß §§ 989, 990 BGB analog ab dem Zeitpunkt in Betracht, ab dem dem Ersteigerer eine begründete Beschwerde gegen den Zuschlag bekannt geworden ist.

Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 20.07.2006 – 4 W 125/06 –, (Eintragungsfähigkeit im Grundbuch, Eigentümergrundschild):

Im Grundbuch eintragungsfähig ist nur die Pfändung einer tatsächlich entstandenen Eigentümergrundschild, was in der Form des § 29 GBO zu belegen ist. Die Eintragung der Pfändung einer künftigen Eigentümergrundschild ist unzulässig.

Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 13.07.2006 – 4 U 84/06 –, (verschüttetes Grenzzeichen, Kosten für Wiederherstellung):

Die Freilegung eines verschütteten, aber zutreffend positionierten Grenzsteins rechtfertigt keinen verschuldensunabhängigen Anspruch auf Kostenbeteiligung zur Wiederherstellung eines Grenzzeichens gemäß § 919 Abs. 1 und 3 BGB.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 24.05.2006 – 9 U 135/05 –, (förmliche Übergabe des Grundstücks; Verjährungsbeginn):

Kommt es zunächst wegen der Vereinbarung eines langfristigen Erbbaurechts nicht zur förmlichen Übergabe des verkauften Grundstücks, so ist zumindest dann, wenn dem Erwerber die Möglichkeit der Prüfung des Grundstück eingeräumt und diese sogar wahrgenommen wird, bereits in der Vereinbarung eines Besitzkonstituts die den Verjährungsbeginn auslösende Übergabe zu sehen.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Urteil vom 10.05.2006 - 7 U 186/05 -, (Anpassung, Erbbauzins):

Enthält eine Anpassungsklausel in einem Erbbaurechtsvertrag keine ausdrückliche Regelung, in welcher Art und Weise die Neufestsetzung bei Vorliegen der dort beschriebenen Voraussetzungen vorzunehmen ist, liegt es bei einer beiderseits interessengerechte Auslegung nach dem objektiven Erklärungsgehalt des Vertragstextes unter Berücksichtigung des gesamten Regelungsgehalts der Vereinbarung nahe, die Anpassung des Erbbauzinses anhand der Änderung des Preisindex vorzunehmen, dessen Änderung die Parteien zur Voraussetzung einer Anpassung gemacht haben.

Eine Berücksichtigung des Bodenwerts für die Änderung des Erbbauzinses ist bei zu Wohnzwecken genutzten Erbbaurechten ausgeschlossen.

Oberlandesgericht Karlsruhe, Beschluss vom 23.02.2006 – 21 W 1/06 Baul –, (Streitwert; Grundstückspacht):

Das für den Streitwert maßgebliche Rechtsschutzinteresse eines an der Umlegung beteiligten Grundstückspächters kann nicht in Anlehnung an den Grundstückswert mit 20 % des Wertes der eingeworfenen Fläche bewertet werden. Maßgeblich ist der Wert des Nutzungsrechtes, der bei Miet- und Pachtverträgen gem. § 41 GKG dem einjährigen Entgelt entspricht.

Oberlandesgericht Celle, Beschluss vom 07.07.2005 – 4 W 119/05 –, (Teilungsversteigerung):

§ 756 Abs. 1 BGB gibt dem Teilhaber einer Gemeinschaft nur dann den Anspruch, bestimmte Forderungen gegen einen anderen Teilhaber in die Teilung hineinzunehmen und Berichtigung aus dem Anteil des Teilhaberschuldners zu verlangen, wenn es sich um Forderungen handelt, die dem Teilhaber als solchem aufgrund der Zugehörigkeit zur Gemeinschaft und nicht unabhängig von der Gemeinschaft zustehen. Unter § 756 BGB fallen jedoch nicht Schadensersatzforderungen eines Teilhabers gegen den anderen wegen Forderungsverletzung, unerlaubter Handlung oder Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung; grundsätzlich erfasst werden von § 756 BGB können dagegen Ausgleichzahlungen aufgrund von Verwaltungstätigkeiten gem. § 748 BGB.

Oberlandesgericht Celle, Urteil vom 29.06.2005 – 4 U 56/05 –, (Vertragsstrafe bei Einheimischenmodell):

Eine Klausel in einem notariellen Kaufvertrag, nach der sich ein Grundstückskäufer bei einem Einheimischenmodell verpflichtet, im Fall des Weiterverkaufs des bebauten Grundstücks in-

nerhalb von sieben Jahren nach Fertigstellung des Wohnhauses an die verkaufende Gemeinde 300 % des Kaufpreises „nachzuzahlen“ ist wegen einseitiger Benachteiligung des Käufers unwirksam.

Kammergericht, Urteil vom 20.06.2005 – 8 U 220/04 –, (Kaufrecht, Nässe, arglistige Täuschung):

Eine Haftung wegen arglistigen Verschweigens eines Mangels setzt voraus, dass der Verkäufer einen Fehler der Kaufsache trotz bestehender Offenbarungspflicht verschwiegen hat und dass ihm der Fehler bei Abschluss des Vertrages bekannt war oder er ihn zumindest für möglich hielt billigend in Kauf nahm, dass dem Käufer dieser Fehler nicht bekannt war und er bei Offenbarung den Kaufvertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte.

Über Feuchtigkeit in Kellerwänden beim Kauf eines Hauses muss aufgeklärt werden, ebenso über erhebliche Feuchtigkeitsschäden auch nach einem Sanierungsversuch, wenn dessen Erfolg zweifelhaft ist.