

Immobilienkauf: Was Sie beim Kauf einer vermieteten Immobilie beachten müssen

| In Zeiten von Dauerniedrigzinsen sind Immobilien oft eine begehrte Form der Geldanlage. Wer eine vermietete Immobilie kauft, denkt in erster Linie an die Finanzierung und die steuerlichen Aspekte. Verkäufer und Käufer übersehen aber leicht wichtige Besonderheiten. |

„So werden bestehende Mietverhältnisse häufig nur unzureichend thematisiert“, sagt Dr. Thomas Raff, Geschäftsführer der Notarkammer Pfalz. Dies ist für den Käufer nicht ungefährlich, denn er tritt nach einer Regelung im Bürgerlichen Gesetzbuch in diese Mietverhältnisse ein. Das Mietverhältnis wird mit ihm als neuem Eigentümer fortgesetzt. Für den Käufer ist es daher wichtig, bestehende Mietverhältnisse und mögliche Konflikte mit den Mietern zu kennen. „Um im Nachhinein Streitigkeiten bis hin zu Schadenersatzklagen zwischen Verkäufer und Käufer zu vermeiden, sollte der Umgang mit den Mietverhältnissen immer im notariellen Kaufvertrag geregelt werden“, sagt Dr. Raff. Namentlich im Zusammenhang mit der vom Mieter gezahlten Kautions können beim Eigentümerwechsel Haftungsfragen auftreten.

Sind sich Verkäufer und Käufer hingegen einig, dass die Immobilie mietfrei übergeben werden soll, rät Dr. Raff, im Kaufvertrag die Räumung durch den Mieter als Voraussetzung für die Zahlung des Kaufpreises zu vereinbaren. Allerdings sollten sich Verkäufer auch nicht vorschnell zur Mietfreistellung verpflichten, sondern nur, wenn die wirksame Beendigung des Mietverhältnisses rechtlich möglich und die rechtzeitige Räumung durch den Mieter sichergestellt sind.

Besondere Vorsicht ist bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs geboten. Dem Verkäufer steht nach Abschluss des Kaufvertrags ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs nicht mehr zu, denn ein etwaiger eigener Bedarf ist dadurch entfallen. Umgekehrt tritt der Käufer nicht bereits mit Abschluss des Kaufvertrags, sondern erst mit Eigentumsumschreibung im Grundbuch in das Mietverhältnis ein. Erst dann, also möglicherweise erst einige Wochen oder Monate später, kann der Käufer wegen Eigenbedarfs rechtswirksam kündigen. Für die Kündigung können sogar Sperrfristen von drei Jahren, in Extremfällen sogar von zehn Jahren gelten.

Bei vermieteten Wohnungen besteht eine weitere Besonderheit: War eine Wohnung vermietet und ist erst danach Wohnungseigentum begründet worden, kann dem Mieter ein Vorkaufsrecht zustehen. Der Notar wird dann eine Vereinbarung im Vertrag empfehlen, nach der der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn gewährleistet ist, dass der Mieter sein Vorkaufsrecht nicht ausübt.

Quelle | Hamburger Notarkammer

Haftungsrecht: Ungeeigneten Beton verwendet: Leistung ist auch ohne Schadenssymptome mangelhaft

| Erfüllt eine Bodenplatte nicht die Anforderungen, die an eine Bodenplatte in dem betreffenden Baugebiet wegen betonaggressiven Grundwassers zu stellen sind, ist sie auch dann mangelhaft, wenn eine tatsächliche Schädigung (noch) nicht festgestellt werden kann.

Das gilt nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Jena jedenfalls dann, wenn der verwendete Beton nicht die notwendigen Anforderungen erfüllt und es zu

einer – jedenfalls temporären – Berührung des Grundwassers mit der Bodenplatte kommt.

Quelle | OLG Jena, Urteil vom 30.6.2016, 1 U 66/16, Abruf-Nr. 209641 unter www.iww.de.

Bauplanungsrecht: Wohngrundstück kann nicht ohne Weiteres mit Mauer eingefriedet werden

| Eine Stützmauer zur Stabilisierung einer Aufschüttung auf einem Wohngrundstück kann auch nicht ausnahmsweise genehmigt werden, wenn der Bebauungsplan der Gemeinde zur Grünerhaltung des Baugebiets Einfriedungsmauern grundsätzlich ausschließt. |

Dies entschied das Verwaltungsgericht (VG) Mainz im Fall eines Grundstückseigentümers. Der hatte an einer Seite seines Wohngebäudes eine Aufschüttung vorgenommen, um das Hanggrundstück besser ausnutzen zu können. Um diese abzustützen, errichtete er eine Steinmauer (Höhe zwischen 0,60 m und 1 m). Der Grundstückseigentümer beantragte unter Hinweis auf die Hanglage des Grundstücks eine baurechtliche Genehmigung der Mauer. Das wurde von der Behörde versagt. Die dagegen gerichtete Klage blieb erfolglos.

Die Mauer an der Grundstücksseite verstoße nach Ansicht des Gerichts gegen die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Der lasse zum Zwecke der Durchlüftung und Durchgrünung des Baugebiets seitliche Einfriedungen aus dichtem Material (z.B. Mauern) nicht zu. Mauern (bis maximal 1,0 m) dürften nach dem Bebauungsplan nur an der Vorder- und Rückseite der Grundstücke – auch zur Abstützung der in dieser Richtung verlaufenden Hanglage – errichtet werden. Die Genehmigung einer seitlichen Mauer hingegen könnten die Kläger auch nicht ausnahmsweise verlangen. Um das seitlich nur leicht abfallende Grundstück sinnvoll zu nutzen, hätte es nicht aufgeschüttet werden müssen. Im Übrigen habe der Grundstückseigentümer bereits eine Ausnahme für eine seitliche Stützmauer in einer Höhe von 0,40 m erhalten. Dies würde der Hanglage seines Grundstücks ausreichend Rechnung tragen.

Quelle | VG Mainz, Urteil vom 20.3.2019, 3 K 615/18.MZ, Abruf-Nr. 209640 unter www.iww.de.