

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Minderung des Mietzinses bei Baulärm in der Nachbarschaft

– BGH, Urteil vom 29. April 2020, Az.: VIII 31/18

→ Zu duldbarer Überbau
– Folgen des Gebäudeabrisses

– BGH Urteil vom 10. Juli 2020, Az.: V ZR 156/19

→ Minderung des Mietzinses bei Baulärm in der Nachbarschaft

BGH, Urteil vom 29. April 2020, Az.: VIII 31/18

Nachträgliche Geräuschimmissionen durch eine Baustelle begründen keinen Mietmangel, wenn auch der Vermieter diese ohne Abwehrmöglichkeiten hinnehmen muss.

Der Beklagte ist seit 2009 Mieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung der Klägerin in Berlin. Zwischen 2013 und 2015 wurde auf einem von der Wohnung 40 Meter entfernten Grundstück ein Neubau errichtet. Das Areal des Neubaus war seit 1946 un bebaut. Der Mieter minderte aufgrund von der Baustelle ausgehenden Lärm- und Schmutzbelastungen die Miete um 10 %. Der Vermieter forderte die einbehaltene Miete nun gerichtlich ein.

Zu Recht, wie der BGH im April diesen Jahres entschied. Die Geräusch- und Schmutzemission von der Baustelle rechtfertigen keine Mietminderung, da diese keinen Mietmangel darstellen. Denn der zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung geeignete Zustand sei laut BGH nicht erheblich beeinträchtigt. Dieser vom Vermieter aufrechtzuerhaltende Zustand bestimme sich nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Parteien, wobei auch äußere Umstände Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung sein können (sog. Umweltfehler). Fehlt eine solche Parteiabrede wie vorliegend, komme es bei der Beantwortung der Frage, was zu dem vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand gehört, auf die gesamten Umstände des Mietverhältnisses und den daraus abzuleitenden Standards an, insbesondere die Mietsache, deren beabsichtigten Nutzung, sowie die Verkehrsanschauung. Danach könne dem Vermieter nach Ansicht des BGH nicht einseitig das

Risiko der lärm- und schmutzintensiven Nutzungsänderung auf dem Nachbargrundstück auferlegt werden, wenn der Vermieter selbst die nunmehrigen Immissionen als ortsüblich oder unwesentlich hinnehmen muss. In der Folge gelte für den Wohnungsmieter dann auch die Situationsgebundenheit des Grundstücks.

Weiterhin führt der BGH aus, dass auch keine stillschweigende Beschaffenheitsvereinbarung dahingehend getroffen wurde, dass die Wohnung frei von Baustellenemissionen ist. Zwar seien Baustellen in Großstädten nicht unüblich, aber selbst in Berlin sei die ganz überwiegende Mehrheit der Wohnungen von Emissionen aufgrund Baumaßnahmen nicht betroffen.

Fazit:

Der BGH nimmt mit diesem Urteil erneut klar Stellung zu der in letzter Zeit umstrittenen Thematik der nachträgliche Veränderung des Zustands in der Nachbarschaft von Mietwohnungen und schafft Rechtssicherheit. Dennoch ist zu empfehlen, insbesondere bei Wohnungen im Innenstadtbereich, eine entsprechende Regelung in den Mietvertrag aufzunehmen.

→ Zu dulddender Überbau – Folgen des Gebäudeabrisses

BGH, Urteil vom 10. Juli 2020, Az.: V ZR 156/19

Die Überbau-Duldungspflicht des Nachbarn entfällt bei Abbruch des Stammgebäudes. Dabei ändert sich die Eigentumsrechtliche Zuordnung des Überbaus nicht.

Die Klägerin war Eigentümerin eines Grundstücks in Dresden, auf welchem 1989 ein sog. Versuchsplattenbau errichtet wurde. Der Versuchsplattenbau bestand aus zehn Segmenten. Sechs waren auf dem Grundstück der Klägerin, drei auf dem benachbarten Grundstück der Beklagten, und ein Segment auf beiden Grundstücken. Die Beklagte war eine GbR. Die Klägerin ließ die auf ihrem Grundstück stehenden Segmente des Plattenbaus abreißen, wodurch der restliche Plattenbau auf dem Grundstück der Beklagten von allen Versorgungsleitungen abgeschnitten wurde. Die Klägerin erwirkte erstinstanzliche Urteile gegen die GbR und ihre Gesellschafter, in welcher diese zur Herausgabe der auf dem Grundstück der Beklagten stehenden Segmente an die Klägerin verurteilt wurde. Die Beklagte legte nach erfolgloser Berufung Revision gegen das Urteil ein.

Der BGH hat die Revision der Beklagten zurückgewiesen. Die Klägerin sei Eigentümerin der Überbau Segmente des Plattenbaus und die Beklagte habe bezüglich dieser Segmente kein Recht zum Besitz, so der BGH. Denn die Überbau Segmente seien weiterhin wesentliche Bestandteile des Grundstücks der Klägerin, da der gesamte Plattenbau baulich und funktional ein einheitliches Gebäude dargestellt habe. Dies werde auch dadurch bestätigt, dass der auf dem Grundstück der Beklagten stehende Überbau seit dem Abriss der übrigen Segmente nicht mehr mit Wasser, Strom und Heizung versorgt sei.

Der BGH führt fort, dass durch den Abriss der Plattenbausegmente auf dem Grundstück der Klägerin habe diese nicht das Eigentum am

verbleibenden Bau auf dem Grundstück der Beklagten verloren. Dies ergebe sich auch aus einem Vergleich zu einem gestatteten Überbau. Dort führt das Ende der Gestattung des Überbaus nicht auch zu einem Verlust des Eigentums am Überbau. Wenn dies also bereits für den gestatteten Überbau gilt, so gelte dies nach Ansicht des BGH erst recht für den nicht gestatteten, aber entschuldigten Überbau, wie er im gegebenen Fall vorliegt.

Allerdings habe dies auch zur Folge, dass bei Abbruch des auf dem Stammgrundstück befindlichen Teils, die Vorschriften über die Verpflichtung zur Duldung des Überbaus durch den Nachbarn nicht mehr anwendbar sind. Denn mit dem Abbruch des Plattenbauteils auf dem Stammgrundstück wird der in dem Gebäude verkörperte wirtschaftliche Wert beseitigt, der vor einer Zerschlagung geschützt werden soll. Somit entfallend vorliegend die Duldungspflicht der Beklagten, es erfolge jedoch keine Änderung der Eigentumsverhältnisse.

Fazit:

Der BGH bestätigt in diesem Urteil seine Rechtsprechung zum entschuldigten Überbau und trägt den Interessen der Parteien eines Überbaus für den Fall des Abbruchs des Gebäudes Rechnung. Denn durch den Fortbestand des Eigentums beim Überbauenden wird gesichert, dass einerseits dem Überbauten nicht die Pflicht zur Entfernung des Überbaus auferlegt werden kann und andererseits der Überbauende die Beseitigung des Überbaus verwirklichen kann.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 10. November 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.