

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 18 – 08. September 2015

> Verfassungsbeschwerde gegen die Mietpreisbremse erst nach Erschöpfung des Zivilrechtswegs

BVerfG, Beschluss vom 24.06.2015 – Az.: 1 BvR 1360/15

Das Bundesverfassungsgericht stellt unmittelbar im zeitlichen Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der sog. Mietpreisbremse (Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung) klar, dass eine mögliche verfassungsrechtliche Überprüfung erlassener Verordnungen erst nach vollständiger Ausschöpfung des Instanzenweges möglich ist.

Am Bundesverfassungsgericht beschwert hatte sich ein Rechtsanwalt aus Berlin, der der Auffassung war, dass die Verordnung für den Bereich der Hauptstadt der gesetzlichen Ermächtigung nicht genüge und nicht ausreichend begründet sei. Außerdem genüge die Verordnung den gesetzlichen Anforderungen nicht. Das Bundesverfassungsgericht ließ die Beschwerde nicht zu: Hält der Beschwerdeführer die Begrenzung der zulässigen Miethöhe für nichtig, so ist er nicht gehindert, die gesamte vertraglich vorgesehene (gegen die Verordnung verstoßende) Miete vor den Zivilgerichten einzuklagen. Diese haben dann zu prüfen, ob die Entgeltabrede teilweise unwirksam ist. Zu diesem Prüfungsprogramm könnte auch die Frage gehören, ob die Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 Satz 1 BGB den Anforderungen der gesetzlichen Ermächtigung genügt und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang steht.

Fazit: Vermieter müssen also – möglicherweise sehenden Auges – eine zu hohe Miete vereinbaren und diese dann bei Nichtleistung des Mieters durch alle Instanzen einklagen. Bleibt abzuwarten, wie sich die Amtsgerichte hierzu einlassen.

> Treppenhaus wird feucht gewischt: Mieter muss mit Rutschgefahr rechnen

OLG Düsseldorf, Hinweisbeschluss vom 07.11.2014 – Az.: I-24 U 155/14

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist derjenige, der eine Gefahrenlage schafft, grundsätzlich verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, wäre allerdings utopisch. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschließt, ist im praktischen Leben nicht erreichbar. Es sind deshalb nur die Vorkehrungen zu treffen, die geeignet sind, die Schädigung anderer tunlichst abzuwenden. Der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt ist dabei genügt, wenn im Ergebnis derjenige Sicherheitsgrad erreicht ist, den die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält.

Der Kläger hatte behauptet, er sei aufgrund extremer Nässe im Kellerflur gestürzt. Der Vermieter bzw. dessen eingesetztes Reinigungsunternehmen hätten es versäumt, nach dem Reinigungsvorgang trocken nachzuwischen. Aufgrund der glänzenden Beschichtung des Bodenbelags sei die Nässe für ihn nicht erkennbar gewesen. Das OLG stellt klar: Die Sicherheitserwartungen eines Mieters dürfen nicht so weit gehen, jederzeit einen trockenen Fußboden zu erwarten. Sowohl durch Putzmaßnahmen, deren Durchführung einem Mieter regelmäßig bekannt ist, als auch durch andere Nutzer des Flurs, kann es zu Feuchtigkeit auf dem Boden kommen. Da weder eine planmäßige Befeuchtung des Bodens durch Reinigungsmaßnahmen noch eine unplanmäßige durch andere Nutzer vermeidbar ist, muss ein Mieter regelmäßig damit rechnen und sein Verhalten darauf einstellen, ohne dass er jeweils gesondert darauf hingewiesen werden muss.

Fazit: Der Verkehrssicherungspflicht wird folglich genüge getan, wenn der Benutzer eines Gebäudes nicht solchen Gefahren ausgesetzt wird, denen er auch bei zumutbarer eigener Vorsicht nicht zuverlässig begegnen kann. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Geschädigte mit der jeweiligen Gefahr nicht zu rechnen brauchte, weil es sich um eine besondere Gefahr handelte.

Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 08. September 2015

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / 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.