

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 15 – 26. Juli 2016

> Anwendung des Mietspiegels trotz ausdrücklicher Unanwendbarkeit auf Reihenhäuser?

BGH, Beschluss vom 26.04.2016, Az.: VIII ZR 54/15

Unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel forderte der Vermieter eines Reihenhauses die Mieter auf, einer Erhöhung der Netto-Kaltmiete zuzustimmen. Dabei ist in dem Mietspiegel ausdrücklich ausgeführt, dass er "auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern" nicht anwendbar ist.

Entgegen den Urteilen der Vorinstanzen bejahte der BGH die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. Nach seiner mittlerweile gefestigten Rechtsprechung seien an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Denn Zweck des Begründungserfordernisses ist es (lediglich), dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsachen mitzuteilen, die es dem Mieter ermöglichen, die vom Vermieter begehrte Mieterhöhung - zumindest ansatzweise - auf ihre Berechtigung überprüfen zu können. So genüge es, wenn der Vermieter in dem Erhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete angibt und - soweit ein Mietspiegel als Begründungsmittel herangezogen wird - die nach seiner Auffassung einschlägigen Kategorien des Mietspiegels benennt. Die Richtigkeit dieser Einordnung ist keine Frage der formellen Wirksamkeit, sondern der materiellen Begründetheit des Erhöhungsverlangens.

Fazit: Der BGH erleichtert damit für Sonderbauten und strukturschwache Regionen das Überspringen der formellen Hürden eines Mieterhöhungsverlangens. In einem von uns geführten Rechtsstreit vor dem LG Regensburg konnten wir in zweiter Instanz in einem ähnlich gelagerten Fall ebenfalls die Durchsetzung der höheren Miete erreichen.

> Erheblicher Baulärm kann zu Mietminderung berechtigen

LG Berlin, Urteil vom 16.06.2016, Az.: 67 S 76/16

Fehlende Vorstellungen über künftige Entwicklungen des Umfeldes, führen bei erheblichen Bauimmissionen auf einem Nachbargrundstück nicht zum Ausschluss der Mietminderung.

Nach der vorliegenden Entscheidung des LG Berlin tritt die Minderung auch dann ein, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragschlusses noch keine Beeinträchtigung bestanden haben sollte und die nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten zu verantworten ist. Es spielt dabei keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche zustehen. Eine ergänzende Vertragsauslegung zu Lasten des Mieters kommt jedenfalls bei einer nur vorübergehenden Beeinträchtigung nicht in Betracht.

Der Vermieter blieb mit seinem Argument, die Mieterin habe die Möglichkeit von Bauimmissionen in grob fahrlässiger Weise übersehen und daher das Recht zur Minderung verloren, erfolglos. Auch wenn bei Vertragsschluss neben dem Mietobjekt eine Baulücke bestand, kann der Mieterin, wenn sie an eine spätere Bebauung nicht gedacht hat, allenfalls einfache Fahrlässigkeit vorgeworfen werden, was nicht zu einem Gewährleistungsausschluss führt.

Fazit: Das AG Berlin-Pankow/Weißensee entschied mit Urteil vom 07.05.2009, Az.: 102 C 39/09, dass eine Baulücke bei Einzug das Minderungsrecht wegen naheliegender Bebauung ausschließt. Um das Risiko einer für den Vermieter nachteiligen Entscheidung zu minimieren, sollte darauf geachtet werden, dass der Mieter auf eine Baulücke oder vergleichbare Umstände hingewiesen wird.

Immobilien-Streiflicht

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, 26. Juli 2016

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.