

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 25 – 11. Dezember 2018

> Vom Vermieter geschuldeter Zustand

BGH, Urteile vom 05.12.2018, VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Der BGH lehnt eine Mietminderung für Wärmebrücken ab, sofern im Errichtungszeitpunkt der Wohnung die üblichen Bauvorschriften eingehalten wurden.

Kläger waren in beiden Verfahren jeweils Wohnungsmieter, deren Wohnungen in den Jahren 1986 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften errichtet wurden. Aufgrund von Wärmebrücken in den Außenwänden, die mangels Innendämmung in den Wintermonaten die Gefahr der Schimmelpilzbildung förderten, machten die Kläger jeweils Gewährleistungsansprüche in Form von Mietminderung sowie der Zahlung eines Kostenvorschusses für Mängelbeseitigung geltend.

Dem erteilt der BGH jedoch eine klare Absage. Er führt aus, dass von einem Mietmangel erst ausgegangen werden könne, wenn der tatsächliche Wohnungszustand vom vertraglich geschuldeten Zustand nachteilig abweicht. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, ist deren Einhaltung sowie die Einhaltung im Zeitpunkt der Errichtung geltender Bauvorschriften geschuldet. Diesem Maßstab entsprachen beide Wohnungen, insbesondere war das Vorhandensein von Wärmebrücken allgemein üblich. Ein Mangel war mithin nicht gegeben.

Ferner betont der BGH, dass die Zugrundelegung eines Neubaustandards bezüglich der Wärmedämmung für eine nicht sanierte oder modernisierte Altbauwohnung ersichtlich rechtsfehlerhaft sei.

Fazit: Durch die Entscheidung stärkt der BGH die Vermieterrechte und spricht sich gegen ausufernde Gewährleistungsrechte seitens der Mieter und für einen eng auszulegenden Mangelbegriff aus.

> Baulärm kann Mietminderung rechtfertigen

LG München I, Urteil vom 15.11.2018, 31 S 2182/18

Laut LG München I kann der großstädtische Baustellenlärm ein Mangel sein, der zu einer Mietminderung berechtigt.

Im streitgegenständlichen Fall hatte die beklagte Mieterin aufgrund erhöhter Immissionen, die von einer Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück ausgingen, die Miete gemindert. Der Vermieter hingegen trug vor, dass in einer Großstadt Bautätigkeiten nicht unüblich und mithin hinzunehmen seien. Diese Ansicht teilte das Erstgericht nicht und wies die Klage zurück. Zur Frage der Beweislast wurde auf die gesetzliche Verteilung zwischen Grundstücksnachbarn abgestellt, wonach der Vermieter die Ortsüblichkeit des Baulärms zu beweisen hat. In der Berufung zum LG München I wendet sich der Vermieter nun gegen das Urteil des Erstgerichts. Es sei systemwidrig, die sachenrechtliche Vorschrift des § 906 Abs. 2 S. 2 BGB auf das Schuldverhältnis zwischen Vermieter und Mieter anzuwenden.

Das LG München I lehnt diese strikte Trennung ab und betont, dass Baustellenlärm (anders als Verkehrslärm) regelmäßig als Mangel anzusehen sei, soweit dieser die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Nach Ansicht des LG München I ist dieser Mangel aus zwei Teilen zusammengesetzt. Er bestehe einerseits aus der tatsächlichen Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch den Baulärm, wofür der Mieter die Beweislast trägt, andererseits muss hinzukommen, dass der Vermieter nach dem Gesetz die Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeit als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss, was dieser auch zu beweisen hat. Der Vermieter wird hierbei als Verursacher behandelt, da ihm die Emissionen insofern zuzurechnen sind, als ihn im Rahmen seiner Verpflichtung zur Erhaltung des Vertragsgegenstandes auch die Pflicht trifft, von Dritten ausgehende Störungen vom Mieter fernzuhalten. Andernfalls hätte der Mieter darzu-

legen, dass die Einwirkung den Ertrag des Vermieters unzumutbar beeinträchtigt, was nicht sachgerecht wäre.

Das LG München I hat in seiner Entscheidung die Revision zum BGH zugelassen, da es sich um eine entscheidungserhebliche und klärungsbedürftige Frage handelt, die nicht unumstritten ist.

Fazit: Wer für eine fremdverursachte Störung des Mietverhältnisses einzustehen hat, ist für jeden Fall gesondert zu prüfen, da es auf die genaue Art der Störung ankommt.

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, 11. Dezember 2018

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.