

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Eine Nachbarwand oder doch zwei?

– BGH, Urteil vom 12. November 2021, Az.: V ZR 25/21

→ Bezugnahme auf nicht existente Anlage:
Schriftformmangel?

– KG Berlin, Urteil vom 4. November 2021, Az.: 8 U 1106/20

→ Eine Nachbarwand oder doch zwei?

BGH, Urteil vom 12. November 2021, Az.: V ZR 25/21

Eine Nachbarwand kann von beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt werden, soweit dies die Nutzung des Anderen nicht beeinträchtigt.

Es liegt die typische Situation einer Reihenhaussiedlung vor. Der Kläger ist Eigentümer eines mit einem Reihenhaus bebauten Grundstücks, an das das Reihenhaus des Nachbarn leicht versetzt anliegt. Die Außenwand des klägerischen Hauses ragt gartenseitig über das von dem Beklagten als Mieter genutzten Haus hinaus. Auf der seiner Terrasse zugewandten Seite der Außenwand bohrte der Beklagte ohne Zustimmung des Klägers Löcher in den Putz, um darauf einen Kabelkanal für die Stromleitung zu seiner Markise zu verschrauben. Der Kläger forderte den Beklagten auf, den ursprünglichen Zustand der Wand wiederherzustellen.

Der BGH bejaht nun den Entfernungsanspruch, allerdings mit einer völlig anderen Begründung als das noch die Vorinstanz tat. Zunächst stellt der BGH klar: Eine Nachbarwand kann von jedem der beiden Nachbarn in Richtung auf sein eigenes Grundstück benutzt werden (vgl. BGH, Urteil vom 12. März 2021 - V ZR 31/20); deshalb darf sie in Richtung auf das eigene Grundstück beispielsweise gestrichen, bepflanzt oder zur Verlegung von Leitungen genutzt werden, soweit die Mitbenutzung des anderen Nachbarn nicht beeinträchtigt wird (vgl. dazu schon BGH, Urteil vom 2. Februar 1965 - V ZR 247/62). Bohrlöcher alleine seien dann, wenn Feuchtigkeitseindringen ausgeschlossen ist, keine solche Beeinträchtigung.

Von der Nachbarwand zu unterscheiden sind aber die Grenz wand als auch der nicht zum

Anbau bestimmte Überbau. Als Grenz wand wird in Abgrenzung zur Nachbar wand eine Mauer bezeichnet, die bis an die Grundstücksgrenze gebaut ist, diese aber nicht überschreitet (vgl. BGH, Urteil vom 18. Mai 2001 - V ZR 119/00). Eine Nachbar wand liegt nur dann vor, wenn die von der Grenze geschnittene Wand dazu geeignet und bestimmt ist, beiden Nachbar gebäuden als wesentlicher Bestandteil zu dienen. Das liegt in der typischen Reihenhaussituation aber meist baulich nicht vor. Denn: meist sind die Außenmauern der beiden Gebäude durch eine Fuge getrennt und die Mauer schalen damit eindeutig jeweils einem Gebäude zuzuordnen. Die beiden Mauern erfüllen jeweils für sich die Erfordernisse der Statik für das zugehörige Gebäude. Eine bautechnische Inanspruchnahme des einen Nachbarn für den Bau des anderen Reihenhauses, liegt danach nicht vor. Zu einer Einwirkung (Bohrlöcher) auf die danach im Alleineigentum des Klägers stehende überbaute Wand war der Beklagte folglich nicht berechtigt, so dass er zur Beseitigung des Kabelkanals und der Bohrlöcher verpflichtet ist. Letztlich stellt der BGH klar: Daneben kommt eine allgemeine Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme aus dem Gesichtspunkt des nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses nur dann zum Tragen, wenn ein über die gesetzliche Regelung hinausgehender billiger Ausgleich der widerstreitenden Interessen dringend geboten erscheint. Dies ist nicht der Fall.

Fazit:

Die genaue technische Kenntnis der Örtlichkeiten ist mitunter entscheidend. Der BGH nimmt dies zum Anlass, seine Sichtweise auf die verschiedenen baulichen Gegebenheiten klarzustellen und die Konsequenzen aufzuzeigen. Sicherlich wäre eine Absprache im Vorfeld sinnvoll gewesen.

→ Bezugnahme auf nicht existente Anlage: Schriftformmangel?

KG Berlin, Urteil vom 4. November 2021, Az.: 8 U 1106/20

Es begründet für sich genommen keinen Schriftformmangel i.S.v. § 550 BGB, dass der Mietvertrag auf Anlagen Bezug nimmt, die nicht existieren.

Die beklagte Mieterin mietete vom Kläger ein Objekt zum Betrieb als Pension an. Das Mietvertragsformular verwies auf verschiedene Anlagen, etwa eine Betriebskostenaufstellung, eine Mietraumbeschreibung und eine Vollmacht. Beigefügt war aber nur eine Anlage zum Gewerbemietvertrag. Der Kläger erklärte wegen vermeintlicher Schriftformmängel die Kündigung. Der Mietvertrag sieht eine Laufzeit bis 31. Oktober 2020 mit Option für 2 x 5 Jahre vor. Die Beklagte beanspruchte die Optionsrechte für sich und übte diese mit Schreiben vom 1. August 2018 aus. Die Beklagte hat die Miete für April und Mai 2020 bis heute nicht gezahlt, weshalb der Kläger vorsorglich eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs erklärte.

Anders als die Vorinstanz, sieht das KG in dem Verweis auf die fehlenden Anlagen keinen Schriftformverstoß. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH ist die Schriftform des § 550 BGB gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Da auch formbedürftige Vertragsklauseln grundsätzlich der Auslegung zugänglich sind, reicht es aus, wenn der Inhalt der Vertragsbedingungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestimmbar ist. Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. In Bezug genommene Unterlagen, die für den Inhalt des Vertrags ohne Bedeutung sind, brauchen in keinem Fall beigefügt werden. Eine Anlage, die lediglich Klarstellungs- oder Beweiszwecken dient, ist für die Schriftform ohne Bedeutung, weil sie keinen eigenen rechtsgeschäftlichen Erklärungswert verkörpert. Dass der Mietvertrag eine Anlage benennt,

die nicht existiert, begründet also nicht per se einen Formmangel.

Unter Anwendung dieser Grundsätze führt das KG Berlin aus, dass ein Schriftformverstoß insoweit nicht vorläge, wie der Mietvertrag auf die nicht existierenden Anlagen Bezug nimmt. Zum einen führe das Fehlen der Betriebskostenaufstellung als Anlage zu keinem Formmangel. Zwar gehöre die Vereinbarung, welche Nebenkosten umgelegt werden, zu den wesentlichen Vertragsbestandteilen. Allerdings ergäbe sich bereits mittels Auslegung, dass unter Betriebskosten sämtliche Kostenarten zu verstehen sind, die nach der gesetzlichen Definition im Zeitpunkt des Vertragsschlusses umfasst sind. Ebenso begründe es keinen Formmangel, dass die Anlage Mietraumbeschreibung und Übergabeprotokoll fehlt. Eine solche Anlage sei nur notwendiger Vertragsbestandteil, wenn sie zur Individualisierung der Mieträume erforderlich ist. Eine Individualisierung der Räume sei hier aber nicht erforderlich, da das gesamte Gebäude vermietet war. Auch ist das Fehlen der Vollmacht unschädlich, da diese kein (wesentlicher) Vertragsinhalt, sondern ein Mittel zur Vertragsdurchführung sei. In Betracht käme allerdings die Annahme eines Schriftformmangels wegen unvollständiger Beurkundung der Optionsabrede, weil daraus nicht hervorgehe, welcher der Parteien das Optionsrecht zustehen solle. Das Gericht warf sodann die Frage auf, ob allein der empirische Umstand, dass Optionsrechte in aller Regel (nur) dem Mieter eingeräumt werden, zu der Annahme führe, dass dies dann Vertragsinhalt ist oder ob die Angabe des Optionsberechtigten bestimmbar ausgewiesen sein muss. Diese Frage ließ das Gericht aber offen, weil nach Ansicht des Senats die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs ohnehin griff.

Fazit:

Selbst wenn das Fehlen von Anlagen auch nach der Rechtsprechung des BGH nicht per se zu einem Schriftformmangel führt, muss im Hinblick auf die Folgen eines Verstoßes gegen § 550 BGB stets sorgfältig gearbeitet werden, insbesondere weil sich die Abgrenzung der wesentlichen von den unwesentlichen Vereinbarungen im Einzelfall als schwierig und uneindeutig darstellen 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, 1. März 2022

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft
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 online oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.