

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Mietmehrkosten können Vollstreckungsschaden sein

- LG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2020, Az.: 65 S 4/17

→ Befahrbarkeit eines Grundstücks mit dem KfZ gehört nicht zur ordnungsgemäßen Benutzung

- BGH, Urteil vom 11. Dezember 2020, Az.: V ZR 268/19

→ Mietmehrkosten können Vollstreckungsschaden sein

LG Berlin, Urteil vom 1. Dezember 2020, Az.: 65 S 4/17

Wird ein noch nicht rechtskräftiges Räumungsurteil vollstreckt, hat der Vermieter die Mehrkosten des Mieters für eine neue Wohnung zu zahlen.

Über einen solchen Fall hatte nun das LG Berlin zu urteilen. Der Mieter, der das für ihn negativ ausgefallene, erstinstanzliche Urteil nicht hinnahm, ging in Berufung. Im Berufungsverfahren obsiegt er. Jedoch hatte er zwischenzeitlich eine Ersatzwohnung mit höherer Miete angemietet. Diese Mehrkosten wurden nun gegenüber dem Vermieter geltend gemacht.

Das Gericht entschied, dass diese Mehrkosten vom Vermieter der alten Wohnung als Vollstreckungsschaden zu ersetzen sind. Allerdings gilt die Ersatzpflicht des Vermieters nicht uneingeschränkt. In einem solchen Fall ist der Mieter so zu stellen, als ob der Schaden (die im Nachhinein als nicht rechtens festgestellte Räumung) nicht eingetreten wäre. Somit ist vom Vermieter die Differenz zwischen der alten und der

neuen, teureren Miete zu ersetzen, wenn die Wohnung mit der bisherigen Wohnung vergleichbar ist. Anknüpfungspunkte für die Vergleichbarkeit sind die Ausstattung, der Zuschnitt, die Lage und die Größe der Wohnungen. Sind die alte und die neue Wohnung nicht komplett vergleichbar, etwa weil bei der neuen Wohnung eine größere Fläche angemietet wurde, so kommt ein anteiliger Schadensersatzanspruch in Betracht, wenn die Wohnungen grundsätzlich vergleichbar sind und bei der neuen Wohnung auch der Preis pro Quadratmeter höher liegt. Beruht die höhere Miete der neuen Wohnung lediglich auf einem höheren Wohnwert im Vergleich zur alten Wohnung, so kommt ein Schadensersatzanspruch des Mieters gegen seinen alten Vermieter nicht in Betracht.

Fazit:

Sollte ein Vermieter ein erstinstanzliches Räumungsurteil erstreiten, muss dabei abgewogen werden, ob man ein noch nicht rechtskräftiges Urteil vollstreckt. Im Falle eines Unterliegens im Berufungsverfahren können dann teils hohe Kosten auf den Vermieter zukommen.

→ Befahrbarkeit eines Grundstücks mit dem KfZ gehört nicht zur ordnungsgemäßen Benutzung

BGH, Urteil vom 11. Dezember 2020, Az.: V ZR 268/19

Die Befahrbarkeit eines Wohngrundstücks mit einem Kfz ist nicht zwangsläufig nötig, um dieses ordnungsgemäß zu benutzen.

Der Entscheidung des BGH lag folgender Fall zu Grunde: Die Kläger sind seit 1998 Eigentümer eines Grundstücks, welches in einer als Wochenendhausgebiet geplanten Siedlung liegt. Die Kläger nutzten das auf dem Grundstück stehende Gebäude von Anfang an dauerhaft zu Wohnzwecken. Erst 2018 erhielten sie eine entsprechende bauaufsichtsrechtliche Genehmigung. Durch die Siedlung verläuft eine zentrale, öffentliche Straße. Von dieser gelangt man über mehrere öffentliche Fußwege zu den Grundstücken. Das Befahren dieser Fußwege mit Kraftfahrzeugen ist durch Verbotsschilder untersagt und mittels Poller verhindert. Fahrzeuge können entweder entlang dieser Straße oder auf einem Parkplatz am Eingang der Siedlung abgestellt werden. Der Beklagte ist seit 2017 Eigentümer eines an die Siedlung und an das Grundstück der Kläger angrenzenden Grundstücks. Auf diesen verläuft entlang des Grundstücks der Kläger ein Sandweg, welchen die Kläger seit 1998 als Zufahrt zu ihrem Grundstück nutzten. Der Beklagte teilte den Klägern mit, dass er eine Nutzung des Wegs künftig nur noch gegen Entgelt gestatte. Als die Vertragsverhandlungen hierüber scheiterten, errichtete er einen Zaun, der die Durchfahrt verhindert. Die Kläger verlangten daraufhin von dem Beklagten, die Benutzung des Sandwegs als Zufahrt mit dem Pkw zu ihrem Grundstück zu dulden. Das Landgericht wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht wies die Berufung zurück. In der Revision vor dem BGH verfolgten die Kläger ihr Klageziel weiter, wenn auch nur noch Zug um Zug gegen Zahlung einer angemessenen Notwegrente.

Nun entschied auch der BGH zugunsten des Beklagten. Die Kläger hätten gegen den Beklagten keinen Anspruch auf Nutzung dessen Grundstücks. Ein Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts nach § 917 Abs. 1 BGB sei nicht gegeben, weil die Kläger ihr Grundstück über einen öffentlichen Fußweg erreichen könnten. Die Vorschrift gewährt ein solches Nutzungsrecht, wenn einem Grundstück die zur ordnungsmäßigen Benutzung notwendige Verbindung mit einem öffent-

lichen Weg fehlt. Zwar gehöre zur ordnungsmäßigen Benutzbarkeit im Sinne der Norm in der Regel auch die Möglichkeit, ein Wohngrundstück mit einem Kfz zu erreichen. Im vorliegenden Fall sei dies aber ausnahmsweise anders, weil das Grundstück der Kläger nicht dazu bestimmt sei, mit Kraftfahrzeugen erreicht zu werden. Von Anfang an sei das Erschließungs- und Nutzungskonzept der Siedlung darauf ausgerichtet gewesen, Fahrzeuge weitgehend aus der Siedlung herauszuhalten und die einzelnen Grundstücke lediglich über Fußwege zu erschließen.

Etwas anderes ergebe sich auch nicht daraus, dass der Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet, der eine reine Wochenend-Wohnnutzung mit Erholungscharakter vorsah, 2013 aufgehoben wurde. Aus der Aufhebung des Bebauungsplanes könne nicht gefolgert werden, die zuständige Gemeinde habe das der Errichtung der Siedlung zugrundeliegende Planungskonzept aufgegeben. Da kein neuer Bebauungsplan mit einer veränderten Nutzungskonzeption beschlossen wurde, richte sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben nunmehr nach dem für unbeplante Innenbereiche geltenden § 34 BauGB. Dieser regelt, dass das Fehlen gesetzlicher oder gemeindlicher Planungsvorstellungen durch die Zugrundelegung der tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten ersetzt wird. Demzufolge sei die tatsächlich realisierte planerische Gestaltung des Gebiets als weitgehend autofreie Zone auch nach den neu geschaffenen bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen aufrechterhalten. Auch die den Klägern 2018 erteilte Baugenehmigung ändere an diesen Grundsätzen nichts. Zwar sei eine bestandskräftige Baugenehmigung notwendige Voraussetzung für ein Notwegrecht, allerdings nicht die einzige. Letzteres ergebe sich daraus, dass das öffentliche Baurecht nicht vorgibt, eine Erschließung von Wohngrundstücken läge nur bei Befahrbarkeit mit einem Kfz vor. Entscheidend bliebe somit die planerische Konzeption der Wohnanlage.

Fazit:

Dieses Urteil zeigt, dass die bauplanungsrechtliche Einordnung eines (Wohn)Gebiets auch im Rahmen von zivilrechtlichen Ansprüchen von Bedeutung sein kann. Es muss deshalb vor Erwerb eines Grundstücks genau geprüft werden, ob sich dort die geplanten Vorhaben umsetzen lassen.

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, 25. Mai 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
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.