

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Befürchtung berechtigt nicht zum Vorkauf

– BVerwG, Urteil vom 9. November 2021, Az.: 4 C 1.20

→ Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln

– BGH, Urteil vom 12. November 2021, Az.: V ZR 115/20

→ Befürchtung berechtigt nicht zum Vorkauf

BVerwG, Urteil vom 9. November 2021, Az.: 4 C 1.20

Das gemeindliche Vorkaufsrecht für ein Grundstück darf nicht aufgrund der Annahme, der Käufer werde es in erhaltungswidriger Weise nutzen, ausgeübt werden.

Die klagende Immobiliengesellschaft erwarb ein Berliner Grundstück, das mit einem Gebäude mit 20 Mietwohnungen und zwei Gewerbeeinheiten bebaut ist. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungsverordnung in Form einer sogenannten Milieuschutzsatzung, welche dazu bestimmt ist, aus besonderen städtebaulichen Gründen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten und zu schützen. Der beklagte Bezirk übte in der Folge entsprechend der in Berlin üblichen Vorkaufsrechtspraxis sein Vorkaufsrecht zugunsten einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft aus. Hierdurch sollte eine Verdrängung der Wohnbevölkerung durch Mieterhöhungen oder Umwandlung in Eigentumswohnungen vermieden werden. Sowohl das Verwaltungsgericht Berlin als auch das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hielten die Ausübung des Vorkaufsrechts vor dem Hintergrund der Förderung der sozialen Erhaltungsziele für gerechtfertigt. In der Folge wandte sich die klagende Immobiliengesellschaft an das Bundesverwaltungsgericht.

Mit Erfolg: Das Bundesverwaltungsgericht entschied, dass das Vorkaufsrecht nicht auf Grund der Annahme, dass der Käufer das Grundstück künftig in einer die Mieter verdrängenden Weise nutzen werde, ausgeübt werden dürfe. Dies ergebe sich daraus, dass das gemeindliche Vorkaufsrecht gemäß dem Baugesetzbuch ausgeschlossen sei, wenn das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans oder den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bebaut ist und genutzt wird und ein auf ihm errichtetes Gebäude keine Missstände oder Mängel aufweist. Dieser Ausschluss des Vorkaufsrechts sei in dem streitgegenständlichen Fall gegeben. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen seien dabei zu erwartende künftige Nutzungen nicht zu berücksichtigen. Vielmehr komme es auf die zum Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung vorliegenden tatsächlichen Verhältnisse an.

Fazit:

Mit dieser Entscheidung hat das Bundesverwaltungsgericht die bisher umstrittene Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen ein Vorkaufsrecht für Grundstücke innerhalb einer Erhaltungssatzung ausgeübt werden kann, beantwortet. Durch die Beschränkung des Vorkaufsrechts werden die Rechte privater Käufer gestärkt, wohingegen sich die Gemeinden und Bezirke künftig zurücknehmen müssen.

→ Bundesländer dürfen grenzüberschreitende Wärmedämmung regeln

BGH, Urteil vom 12. November 2021, Az.: V ZR 115/20

Die Bundesländer haben die nötige Gesetzgebungskompetenz um Normen zu erlassen, die den grenzüberschreitenden Überbau zum Zwecke der Wärmedämmung erlauben.

Die Parteien des zugrunde liegenden Rechtsstreits sind Eigentümer benachbarter, bebauter Grundstücke in Nordrhein-Westfalen. Das Gebäude auf dem Grundstück der Klägerin ist so gebaut, dass dessen Giebelwand direkt an der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken steht. Mit der Begründung, eine Innendämmung des Gebäudes könne nicht mit vertretbarem Aufwand vorgenommen werden, verlangt die Klägerin von den Beklagten die Duldung einer grenzüberschreitenden Außendämmung der Giebelwand. Vor dem Amtsgericht hatte die Klägerin Erfolg. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht die Klage mit der Begründung abgewiesen, § 23a NachbG NW, der einen solchen Duldungsanspruch vorsieht, sei verfassungswidrig. Hiergegen legte die Klägerin Revision ein.

Diese hatte auch Erfolg. Der BGH, der die Gesetzgebungskompetenz der Bundesländer für solche Regelungen als gegeben ansah, stellte das Urteil des Amtsgerichts wieder her. Das private Nachbarrecht unterläge als Teil des bürgerlichen Rechts der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz des Bundes, womit für eine Gesetzgebungskompetenz der Länder nur Raum bleibt, wenn der Bund die Materie nicht erschöpfend geregelt hat. Zwar regle § 912 BGB die Duldungspflicht für rechtswidrige Überbauten, wodurch im Umkehrschluss vorsätzliche Überbauten nicht hingenommen werden müssen. Allerdings enthält Art. 124 EGBGB einen Regelungsvorbehalt, der den

Erlass neuer landesrechtlicher Vorschriften, die das Eigentum an Grundstücken zugunsten der Nachbarn noch anderen als den im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen Beschränkungen unterwerfen, ausdrücklich vorsieht. Das Landesrecht dürfe Beschränkungen vorsehen, die dieselbe Rechtsfolge wie eine vergleichbare bundesrechtliche Regelung anordnen, aber an andere Tatbestandsmerkmale anknüpfen und einem anderen Regelungszweck dienen.

Zwar erlaubt § 23a NachbG NW einen vorsätzlichen Überbau. Allerdings bezieht sich die Norm tatbestandlich auf eine spezifische, bauliche Situation, die sich von der in § 912 BGB geregelten Situation der Errichtung des Gebäudes deutlich unterscheidet. Die landesrechtliche Vorschrift gehe nämlich davon aus, dass die Dämmung eines an der Grenze errichteten Gebäudes erst im Nachhinein erforderlich wird. Dies ändere an der Grundkonzeption der bundesrechtlichen Regelung, wonach neue Vorhaben so zu planen sind, dass sich die Wärmedämmung in den Grenzen des eigenen Grundstücks befindet nichts. Bei letzterer geht es vielmehr darum, die Zerstörung wirtschaftlicher Werte zu verhindern, wohingegen die Regelung zur Wärmedämmung die nachträgliche, energetische Gebäudesanierung ermöglichen will. Dementsprechend unterscheiden sich die jeweiligen Regelungszwecke.

Fazit:

Die Entscheidung des BGH sorgt für Rechtssicherheit, da ähnliche Regelungen in vielen Landesgesetzen verschiedener Bundesländer vorzufinden sind, um die nachträgliche Gebäudedämmung zu vereinfachen.

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, 23. November 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsgesellschaft 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 on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.