



RECHT UND STEUERN

Grenzüberschreitung bei der Wärmedämmung

Eine neu anzubringende Wärmedämmung, die minimal die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet, muss unter Umständen hingenommen werden. Das gilt laut einem Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 115/20) zumindest dann, wenn es sich um einen Altbau handelt und eine Innen- statt der Außen-dämmung einen unzumutbaren Aufwand darstellen würde. Zwei Nachbarn in NRW stritten sich darum, ob der eine von beiden seine unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegende Giebelwand von außen dämmen dürfe.

Es war klar, dass dabei die Grenze leicht überschritten werden würde. Das Haus des Nachbarn lag etwa fünf Meter vom Geschehen entfernt. Das Landesrecht erlaubte eine derartige minimale „Verletzung“ des nachbarlichen Grundstücks. In letzter Konsequenz musste allerdings der Bundesgerichtshof darüber entscheiden, ob solche Überschreitungen grundsätzlich geduldet werden müssen.

Die höchsten Richter waren der Meinung, dass die Gesetzgebungskompetenz der Länder durchaus so weit reiche. Zwar gelte grundsätzlich ein Verbot eines solchen Überbaus, aber die Länder dürften in der vorliegenden Konstellation Ausnahmen zulassen. Mit der Wärmedämmung einer bestehenden Immobilie würden schließlich öffentliche Interessen verfolgt, die Verminderung von Treibhausgasen sei ein allgemeines Anliegen.

(LBS Infodienst)

Mieterhöhung auch ohne beigefügten Mietspiegel

Wenn Vermieter die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anpassen wollen und sich dabei auf einen allgemein zugänglichen Mietspiegel beziehen, müssen sie diesen ihrem Schreiben nicht beifügen. Mietern sei es zuzumuten, sich den Mietspiegel zu beschaffen und zu prüfen, ob die Vergleichswerte korrekt berücksichtigt wurden, so das Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen BGH VIII ZR 167/20). Im entschiedenen Fall war der Mieter einer Wohnung nicht bereit, einer schriftlich verlangten Mieterhöhung um 15 Prozent zu-

zustimmen, die sich auf den örtlichen Mietspiegel stützte. Darauf klagte die Vermieterin vor Gericht. Das Amtsgericht und das Landgericht Nürnberg sahen die verlangte Mieterhöhung als unwirksam an, da die Vermieterin ihrem Schreiben den Mietspiegel nicht beigefügt hatte. Außerdem habe sie die Miete falsch berechnet und nicht erwähnt, dass der Mietspiegel eine Mietpreisspanne von 20 Prozent nenne. Die Vermieterin zog daraufhin vor den BGH und bekam recht.

Laut dem BGH genügte es, dass die Vermieterin die Mieterhöhung nachvollziehbar schriftlich begründete und dabei die im Mietspiegel genannten Merkmale der Wohnung wie Wohnfläche, Baujahr, Ausstattung und Lage berücksichtigte. Den Mietspiegel musste sie nicht beifügen, da dieser öffentlich zugänglich sei oder gegen eine geringe Gebühr beschafft werden könne. Auf die im Mietspiegel angegebene Mietpreisspanne musste die Vermieterin nicht hinweisen, da der Mieter durch eine einfache Prozentrechnung erkennen konnte, dass die Vermieterin den Mittelwert angesetzt hatte. Schließlich sei bei einem Berechnungsfehler die Mieterhöhung nicht vollständig unwirksam. In einem solchen Fall können Mieter lediglich eine Korrektur verlangen. Der BGH verwies den Streitfall an das Landgericht Nürnberg zurück, das jetzt die korrekte Höhe der neuen Miete ermitteln muss.

(Wüstenrot Bausparkasse AG)

Schadensersatz wegen fehlerhaftem Exposé?

Käufer einer Immobilie können vom Verkäufer Schadensersatz verlangen, wenn das überreichte Exposé falsche Angaben enthält. Das gilt unter Umständen sogar dann, wenn im Kaufvertrag die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen ist. Dies geht aus einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen BGH V ZR 119/20) hervor. Die Käuferin eines sanierungsbedürftigen Objekts verklagte in dem verhandelten Fall die Verkäuferin auf Schadensersatz, da das ihr übergebene Exposé falsche Angaben zur Sanierbarkeit der Immobilie enthielt.

Zunächst wies das Oberlandesgericht Hamburg die Klage mit der Begründung ab, die Käuferin habe das Exposé erst erhalten, nachdem sie bereits ihre Bereitschaft zum Kauf des Objekts erklärt hatte.

Die falschen Angaben hätten daher ihren Kaufentschluss nicht beeinflusst. Außerdem sei im notariellen Kaufvertrag die Haftung für Sachmängel ausgeschlossen worden. Das sah der BGH im Revisionsverfahren anders. Der Kaufvertrag komme erst mit der notariellen Beurkundung zustande. Bis dahin könne ein Käufer die eigene Entscheidung überdenken und sich dabei auch von einem Exposé beeinflussen lassen.

Trotz der ausgeschlossenen Haftung für Sachmängel komme ein Schadensersatzanspruch in Betracht, wenn die Verkäuferin wusste, dass das Exposé falsche Angaben enthielt und sie damit arglistig handelte. Da dies noch nicht abschließend geklärt war, verwies der BGH den Fall an das Oberlandesgericht Hamburg zurück.

(Wüstenrot Immobilien GmbH)

Pandemie und Studentenbude

Millionen von Studenten mussten es im Zuge der Corona-Pandemie hinnehmen, dass ihre Präsenzveranstaltungen an den Universitäten gestrichen wurden. Trotzdem konnten die Betroffenen nach Ansicht des Amtsgerichts München (Aktenzeichen 473 C 12632/20) nicht außerplanmäßig aus ihren Mietverträgen am Studienort aussteigen. In dem verhandelten Fall hatte ein junger Mann ein Studentenappartement in München gemietet, das nur an Studierende oder andere Auszubildende vergeben werden durfte. Im Vertrag war eine verkürzte Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der Mietzeit vorgesehen, wenn der Mieter seine Ausbildung aufgegeben oder beendet hat.

Der Student argumentierte, seine Uni habe ihm mitgeteilt, dass die Lehre auf Onlinebetrieb umgestellt werde. An dieser Art von Lehre könne er genauso gut daheim bei den Eltern teilnehmen. Für die Pandemie und deren Folgen sei er ja nicht verantwortlich zu machen. Der zuständige Amtsrichter hielt eine außerplanmäßige Kündigung aber nicht für möglich. Zwar habe die Pandemie ohne Zweifel zu einer Verlagerung des Universitätsbetriebes geführt, für den Studenten habe jedoch kein objektives Gebrauchshindernis für das Appartement bestanden. Es sei für ihn weiterhin nutzbar gewesen – nicht zuletzt, um von dort aus das Onlinestudium zu betreiben.

(LBS Infodienst)