

RECHTECK



Nachbarschaft

So mancher wünscht sich, der Nachbar möge ausziehen. Doch wird dieser Wunsch erfüllt und nimmt der Nachbar gleich sein gesamtes Haus mit, kann Streit drohen, wie der vom Bundesgerichtshof am 27. Juli 2012 (Az. V ZR 2/12) entschiedene Fall zeigt. Einer der beiden Eigentümer zweier aneinanderliegender Gebäude mit gemeinsamer Giebelwand ließ sein Gebäude abreißen. Hierdurch wurde die Giebelwand des benachbarten Hauses freigelegt. Der Nachbar des verbliebenen Hauses forderte die Anbringung einer Wärmedämmung und erhielt recht. Weil das abgerissene Gebäude für das verbleibende Haus auch eine wärmeisolierende und schützende Funktion hatte, schulde der abreißende Nachbar die nach dem Stand der Technik erforderliche Anbringung einer Wärmedämmung.

* * *

Falsche Größe

Eine alltägliche Situation: Potentielle Bauherren stehen auf einer Wiese. Auf dieser soll das neue Eigenheim errichtet werden. Vermessen ist das begehrte Stück Grün noch nicht. Die Größe wird vom Verkäufer großzügig und unverbindlich geschätzt. Und da sich diese Angabe mit dem haushaltsüblichen Bandmaß nicht prüfen lässt, verlässt sich mancher Käufer auf die Richtigkeit. Im Kaufvertrag wird die zu veräußernde Teilfläche dann üblicherweise anhand einer Planzeichnung beschrieben. Oft wird zusätzlich noch die erwartete Grundstücksgröße angegeben.

Doch was passiert, wenn sich später erweist, dass die Fläche tatsächlich kleiner ist als erwartet? Mit der Frage, wie sich Größenangaben im Vertragstext und die Darstellung im mitbeurkundeten Lageplan bei Veräußerung unvermessener Teilflächen zueinander verhalten, hat sich der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 30. September 2011 (Az. V ZR 17/11) auseinandergesetzt. Das Gericht betont, dass in der Regel selbst bei erheblichen Flächendifferenzen die Planzeichnung maßgeblich sei. Wird ein Grundstück geliefert, das hinsichtlich Lage, Zuschnitt und Größe der Planzeichnung entspricht, ist der Vertrag erfüllt. Mängelansprüche scheiden aus. Allenfalls kommen in Ausnahmefällen Ansprüche wegen Wegfalls der Geschäftsgrundlage in Betracht, da das erwartete Äquivalenzverhältnis erheblich verschoben ist.

* * *

Badetemperatur

Ein Vermieter hat seinem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen, wozu ebenso eine ausreichend dimensionierte Gastherme gehört. Der Kläger hatte verlangt, in seine Wohnung eine neue Gastherme installieren zu lassen, um eine aus seiner Sicht höhere und für ihn angenehmere Badetemperatur erreichen zu können. Der Vermieter lehnte dies ab und wandte ein, dass eine Badetemperatur von 38 Grad ausreichend sei. Nach der Entscheidung des Amtsgerichts München muss jedoch eine Gastherme geeignet sein, das Badewasser auf eine Temperatur von mindestens 41 Grad zu erhitzen, weswegen der Klage stattgegeben wurde, AG München, Urteil vom 26.10.2011, Az. 463 C 4744/11.

Von Diana Emmrich und Jens Christian Althoff, Rechtsanwälte in der Kanzlei Bethge und Partner - Immobilienanwälte in Hannover.