



Ärger mit Baumaßnahmen: Gastronom wird entschädigt

Verschlechtert sich der Geschäftsbetrieb eines Gastronomen vorübergehend durch benachbarte auf die gemeinsame Straße übergreifende Baumaßnahmen, so steht ihm eine angemessene Entschädigung zu. Die Einschränkung muss so stark sein, dass der „Kundenkontakt nach außen“ nachhaltig und unzumutbar beeinträchtigt wird. Hierbei ist zu beachten, dass das Lokal während des Baustellenbetriebs von 20 Monaten per Auto und zu Fuß nicht durchgehend zu erreichen war. Die Höhe des zugesprochenen Ausgleichsanspruchs bemisst sich nach demjenigen Umsatz, der vor Beginn der störenden Maßnahme des Nachbarn erzielt wurde. Oberlandesgericht Bremen, Urteil vom 17. Juni 2013, Az. 3 U 36/11.

Mieter verliert Eigentum an seiner Hecke an den Vermieter

Im Allgemeinen besteht bei der Verbindung von Sachen mit einem Grundstück zugunsten des Mieters die Vermutung, dass diese nur für die Dauer des Mietverhältnisses erfolgen soll. Die eingebrachten Sachen gehen als bloße Scheinbestandteile nicht in das Eigentum des Grundstückseigentümers über. Sie verbleiben im Eigentum des Mieters. Diesem Grundsatz widerspricht das Gericht in Bezug auf Pflanzen, die nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch auch als Sachen begriffen werden. Die abweichende Beurteilung erschließt sich aus der Gefahr für den Bestand der Pflanzen, die eine Umsetzung mit sich bringt. Landgericht Detmold, Urteil vom 17. Juni 2013, Az. 3 U 36/11.

Indexmiete kein Argument gegen Modernisierung

Der Wechsel vom Einzelofenheizungsbetrieb auf den Anschluss an das Fernwärmenetz stellt eine dauerhafte Wohnkomfortverbesserung der Mietsache dar. Die Kostenumlegung einer solchen Modernisierungsmaßnahme hat der

Mieter, trotz der Vereinbarung einer Indexmiete, zu dulden. Ein Ausschluss der Duldungspflicht ist nur dann anzunehmen, wenn die Maßnahme für den Mieter eine unzumutbare Härte darstellt. Eine solche konnte in diesem Fall aber nicht festgestellt werden. Denn dem Vermieter ist es zwar verwehrt, bei einer Indexmiete eine Mieterhöhung durchzuführen, dies führt aber nicht zugleich zu dem Recht des Mieters, die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme zu verweigern. Dieses Urteil fällt der Bundesgerichtshof (BGH) zu dem bis zum 30. April 2013 geltenden (Miet-)Recht. BGH, Urteil vom 12. März 2014, Az. VIII UR 147/13.

Iris Knackstedt, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Wachstum von Nadelhölzern

Ein starkes Wachstum von Koniferen kann nicht als Schaden gewertet werden, musste das Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf klarstellen. Im entschiedenen Fall machte der Kläger gegenüber seinem Nachbarn geltend, dass durch eine auch im Streit stehende Wasserableitung von dem Nachbargrundstück das Wachstum seiner an der Grenze gepflanzten Koniferen übermäßig und ungesund angeregt worden sei. Das Gericht konnte hier jedoch keinen Ansatzpunkt für einen Schaden erkennen und stellte klar, dass ein kräftiges Wachstum von Gartenpflanzen im Regelfall erwünscht sei. OLG Düsseldorf, Urteil vom 2. Dezember 2013, Az. 9 U 60/13.

Schuldnerwechsel und Grundbuch

Übernimmt jemand im Wege einer befreienden Schuldübernahme die Schuld eines anderen, deren zugrundeliegender Anspruch durch eine Vormerkung gesichert ist, und wird er gleichzeitig Inhaber des von der Vormerkung betroffenen Rechts, erlischt die Vormerkung nicht. Der Schuldnerwechsel kann allerdings nicht noch zusätzlich in das Grundbuch eingetragen werden. Die zuvor umstrittenen Fragen, wie mit einer Schuldübernahme eines durch Vormerkung gesicherten Anspruchs umzugehen ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) somit entschieden. In dem Fall ging es um den Verkauf eines Grundstücks, das mit einem durch Vormerkung gesicherten Ankaufsrecht für die Gemeinde belastet war. BGH, Beschluss vom 13. Februar 2014, Az. V ZB 88/13.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover