

---

## RECHTECK

---



### Mietflächenberechnung

Vereinbaren die Parteien abweichend von den Berechnungsmethoden für gewerblichen Mietraum, dass die vermietete Fläche sich innerhalb der „Außenhaut“ eines Gebäudes befindet, ist davon auszugehen, dass dazu auch solche Flächen gehören, die sich zwischen der Innenseite der Fassade und den Innenwänden befinden. Die „Außenhaut“ eines Gebäudes meint dessen Fassade, so dass all die Teile des Gebäudes, die hinter der Fassade liegen, zur Mietfläche gehören. Danach fließen in die Mietflächenberechnung sowohl die Nettogrundfläche, also die nutzbare Grundfläche, als auch die Konstruktionsfläche der Außenwände ein. Die Tatsache, dass es sich bei der Fläche um einen nicht nutzbaren Teil des Gebäudes handelt, steht dem nicht entgegen. Dies entschied das Oberlandesgericht Hamm mit Urteil vom 9. Mai 2014, Az. 30 U 58/12.

### Stromlieferung – wer zahlt?

Beliefert ein Energieversorgungsunternehmen ein Grundstück mit Strom, obwohl kein Stromlieferungsvertrag vorliegt, hat es sich zur Begleichung seiner Ansprüche an denjenigen zu richten, der die tatsächliche Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss am Übergangspunkt ausübt. Dies sind in der Regel Pächter oder Mieter des betreffenden Objektes. Das Angebot des Energieversorgungsunternehmens richtet sich typischerweise an diese und nicht an den Grundstückseigentümer, so dass es nicht auf die Eigentümerstellung ankommt, urteilte der Bundesgerichtshof am 2. Juli 2014, Az. VIII ZR 316/13.

### Mietminderung bei Lärm

Der Mieter einer Wohnung kann den Mietzins mindern, wenn er in seiner Wohnung einer erheblichen Lärmbelästigung durch Bauarbeiten ausgesetzt ist. Er kann erwarten, dass die angemieteten Räume einen Standard aufweisen, die bei vergleichbaren Wohnungen üblich sind. Eine Wohnung entspricht nur

dann dem geschuldeten Mindeststandard, wenn sie frei von erheblichen Bauimmissionen ist. Dies gilt auch für Großstädte, in denen grundsätzlich mit Baumaßnahmen zu rechnen ist. Den Mieter trifft im Vorfeld keine Erkundigungs- oder Prüfungspflicht hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung seines Wohnumfelds, sodass ihm eine unterbliebene Erkundigung nicht anzurechnen ist. Dies beschloss das Landgericht Berlin am 27. Februar 2014, Az. 67 S 476/13.

**Bettina Baumgarten**, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

### Die Wurzeln des Nachbarn

Der Eigentümer eines Grundstücks hat unter bestimmten Voraussetzungen das Recht, Baumwurzeln, die von Bäumen seines Nachbarn auf sein Grundstück überwachsen, zu entfernen. Dazu muss es sich um ein Grundstück in Innerortslage handeln, dessen Nutzung durch die Wurzeln erheblich beeinträchtigt wird. Dies ist etwa der Fall, wenn die Wurzeln der Herstellung eines Weges entgegenstehen oder der Eigentümer seinen Garten im durchwurzelten Bereich weder in Form eines Nutz- noch Ziergartens bepflanzen kann. Kommt es durch die Entfernung der Wurzeln zu einer Beeinträchtigung der Standfestigkeit der Bäume, so dass deren Fällung notwendig ist, steht dies dem Recht des Eigentümers auf Entfernung der Wurzeln nicht entgegen. Dies urteilte das Oberlandesgericht Karlsruhe am 27. Mai 2014, Az. 12 U 168/13.

### Der richtige Grenzverlauf

Die Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs erstreckt sich auch auf den sich aus dem Liegenschaftskataster ergebenden Grenzverlauf. Vermutet wird, dass Eintragungen des Grundbuchs der Wahrheit entsprechen. Die Benennung der Grundstücke erfolgt anhand des Liegenschaftskatasters, so dass der Grenzverlauf mit Hilfe von Parzellennummer und Katasterkarte erschlossen werden kann. Ist im Zweifel streitig, dass der Grenzverlauf korrekt ist, so müssen die Parteien den vollen Beweis des Gegenteils erbringen. Indizien wie der Kaufvertrag sind nicht ausreichend, da dieser keinen Rückschluss auf einen vom Liegenschaftskataster abweichenden Grenzverlauf zulässt. So entschied das Oberlandesgericht Hamm mit Urteil vom 5. Juni 2014, Az. 5 U 207/13.

**Frank U. Schuster**, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover