
RECHTECK



Blendende Solaranlage

Eigentümer einer Solaranlage müssen mit geeigneten Maßnahmen dafür Sorge tragen, dass von der Solaranlage keine unzumutbare Blendwirkung auf ihre Nachbarn ausgeht. Der Nachbar selbst muss nicht dafür sorgen, dass er nicht länger geblendet wird. Ob eine unzumutbare Blendwirkung vorliegt, bestimmt sich anhand der Dauer und Intensität der Blendung sowie der Auswirkung auf die Nutzung des Nachbargrundstücks. Hinzunehmen sind solche Beeinträchtigungen, die „ortsüblich“ sind: Etwa wenn sowohl die Nutzung von Solaranlagen in der Nachbarschaft als auch die intensive Blendung der jeweils anderen Nachbarn durch die aufgestellten Anlagen üblich ist, urteilte das Oberlandesgericht Karlsruhe am 13. Dezember 2013, Az. 9 U 184/11.

Abriss des Nachbarzauns

Der Grundstückseigentümer muss einen Zaun, der sein Grundstück von dem des Nachbarn trennt, nicht entfernen, nur weil dieser dem Geschmack des Nachbarn widerspricht, solange dieser dem Landesnachbarrecht entspricht. Ein optisch negativ auffallender Zaun muss nur dann entfernt werden, wenn er sich nicht in das übliche Bild der näheren Umgebung einfügt, sondern dieses wesentlich stört. Lässt sich keine übliche Bebauung feststellen, muss der Eigentümer bei der Errichtung des Zauns lediglich eine bestimmte Höhe einhalten. Weitere Vorgaben hinsichtlich einer bestimmten Optik hat er hingegen nicht zu beachten. So urteilte der Bundesgerichtshof am 17. Januar 2014, Az. V ZR 292/12.

Gerüst am Mietshaus

Der Mieter kann von seinem Vermieter den Abbau eines Gerüsts verlangen, das dieser ohne vorherige Ankündigung hat aufstellen lassen. Während der Standzeit des Gerüsts kommt es zu erheblichen Beeinträchtigungen des Mieters. So erhöht sich die Gefahr eines Einbruchs, es

kommt zu einer Einbuße an Licht sowie zu Einsichtsmöglichkeiten der Gerüstarbeiter in die Wohnung. Damit kann der Mieter die Wohnung nicht wie bisher nutzen. Der Vermieter darf nur dann ein Gerüst ohne vorherige Information seines Mieters aufstellen, wenn an dem Haus Erhaltungsmaßnahmen auszuführen sind, deren sofortige Durchführung zwingend notwendig ist. Dies beschloss das Landgericht Berlin am 27. September 2013, Az. 65 T 158/13.

Diana Emmerich

Mehr Bestandsschutz für Mieter

Gibt es in einem Wohnraummietvertrag eine Regelung, wonach die gesetzlichen Kündigungsrechte des Vermieters noch weiter eingeschränkt werden, so ist darin nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (BGH) ein erhöhter Bestandsschutz zugunsten des Mieters zu sehen. Der Erwerber des vermieteten Wohnraums tritt anstelle des bisherigen Vermieters in die Rechte und Pflichten ein. Das gilt nach Ansicht des BGH auch für eine wirksam vereinbarte Kündigungsbeschränkung. Auch wenn darin der vormalige Vermieter benannt ist, wäre nicht anzunehmen, dass die Kündigungsbeschränkung konkludent nur für den Zeitraum hätte vereinbart werden sollen; in dem die Wohnung im Eigentum der ursprünglichen Vermieter stand. Bundesgerichtshof, Urteil vom 16. Oktober 2013, Az. VIII ZR 57/13.

Edda C. de Riese

Tatsächliche Betriebskosten

Viele Vermieter und Verwalter setzen in die Betriebskostenabrechnung die Soll-Vorauszahlungen ein, weil die Software gibt nichts anderes herbe. Dies ist aber gefährlich: Die Rechtsprechung fordert seit jeher, die tatsächlich erfolgten Zahlungen zu berücksichtigen. Ignoriert der Vermieter dies und stellt die Soll-Vorauszahlungen ein mit der Folge, dass die Nachforderung geringer ist als bei Berücksichtigung der tatsächlich geleisteten Zahlungen, greift das BGB: Nach Ablauf der dort vorgesehenen Abrechnungsfrist von zwölf Monaten kann der Vermieter nicht mehr die tatsächlichen Zahlungen berechnen und damit höhere Nachforderung geltend machen. Landgericht Bonn, Urteil vom 16. Januar 2014, Az. 6 S 43/13.

Bettina Baumgarten

Die Autorinnen sind Rechtsanwältinnen in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover