



Lärmschutz für Nachbarn

Beim Zusammentreffen von Wohn- und Mischgebieten trifft jeden Grundstücksnutzer eine spezielle Rücksichtnahmepflicht. Was insoweit zumutbar ist und was nicht, lässt sich nicht generell bestimmen. Vielmehr müssen alle maßgeblichen Umstände beurteilt werden, da die Lästigkeit eines Geräusches auch von Umständen wie Dauer, Intensität oder Frequenz abhängt. Vorliegend versagte der Senat dem Nachbarn das von ihm begehrte Schallschutztor, da er nach Betrachtung aller maßgeblichen Umstände im Rahmen eines Ortstermins zu dem Ergebnis gekommen war, dass die Geräusche der angrenzenden Waschanlage nur unerheblich sind, so dass der Nachbar sie dulden müsse. Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 28. August 2014, Az. 24 U 71/13.

Handschriftliche Änderungen

Im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) werden oftmals standardisierte Formularverträge verwendet. Werden diese handschriftlich geändert oder ergänzt, ist dies ein Indiz dafür, dass es sich nicht um AGB handelt. Eine Besonderheit findet sich im Mietrecht: Hier gilt dies nur, wenn Änderungen oder Zusätze so verfasst sind, dass sie den Besonderheiten des Einzelfalles entsprechen und insbesondere die jeweilige Person des Mieters berücksichtigen. Dies trifft etwa zu, wenn – wie in diesem Fall – der Formularvertrag so geändert wird, dass zugunsten des Mieters für die gesamte Laufzeit des Mietvertrages auf das Eigenbedarfskündigungsrecht verzichtet wird. Landgericht Heidelberg, Urteil vom 20. Oktober 2014, Az. 5 S 12/14.

Nur ohne Einspeisung ins Netz

Eine Grunddienstbarkeit, mit der die Nutzung einer Photovoltaikanlage auf einem fremden Grundstück gesichert werden soll, kann nur dann eingetragen werden, wenn ein technischer Eigenverbrauch des erzeugten Stroms auf dem begünstigten Grundstück stattfindet. Grundsätzlich kann eine Photovoltaikanlage Gegenstand einer Grunddienstbarkeit sein. Dann muss aber über die Anlage tatsäch-

lich die Elektrizitätsversorgung des herrschenden Grundstücks sichergestellt werden. Wird der produzierte Strom hingegen in das allgemeine Stromnetz des örtlichen Stromversorgers eingespeist, kann eine Sicherung nur über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit erfolgen. Oberlandesgericht Hamm, Beschluss vom 23. Dezember 2014, Az. 15 W 256/14.

Matthias Steinke, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Schriftformmangel

Das Oberlandesgericht (OLG) Frankfurt hat eine weitere Entscheidung über die Schriftform getroffen, hier zum Thema Schriftformheilungsklauseln in gewerblichen Mietverträgen. Auch dieses Urteil kommt zu dem Schluss, dass eine sogenannte Schriftformheilungsklausel zwar an sich wirksam ist. Im Verhältnis zu einem späteren Erwerber der vermieteten Immobilie entfaltet sie jedoch keine Wirkung. So könnte ein Erwerber dem Mieter aufgrund eines Schriftformmangels ordentlich kündigen. Dieser selbst wäre jedoch aufgrund seiner im Mietvertrag eingegangenen Verpflichtung, den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der Schriftform vorzeitig zu kündigen (Schriftformheilungsklausel), an einer Kündigung gehindert. Einen Widerspruch sieht das Gericht hierin nicht. OLG Frankfurt, Urteil vom 27. Februar 2015, Az. 2 U 144/14 (noch nicht rechtskräftig).

Berechtigte Kündigung

In einem Nutzungsvertrag über Gewerberäume war lediglich die Möglichkeit der außerordentlichen Kündigung durch den Vermieter geregelt, so dass der Mieter der Ansicht war, die vom Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung entfalte keinerlei Wirkung. Das Landgericht (LG) Berlin sieht dies jedoch anders. Es erachtet das Mietverhältnis aufgrund der ausgesprochenen Kündigung für beendet und den Mieter zur Räumung und Herausgabe des Gewerberaums verpflichtet. Das Fehlen einer ausdrücklichen Bestimmung zur vermietenseitigen ordentlichen Kündigung hat nach Auffassung des Gerichts gerade nicht zur Folge, dass diese per se ausgeschlossen ist. Vielmehr greifen in diesem Fall die gesetzlichen mietrechtlichen Vorschriften, so das Gericht. Diese ermöglichen in § 580 a Abs. 2 BGB für Gewerberäume eine ordentliche Kündigung. LG Berlin, Beschluss vom 24. September 2014, Az. 32 O 59/14.

Edda de Riese, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover