



Rauchwarnmelder sind zu dulden

Wohnungsmieter müssen den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter auch dann hinnehmen, wenn sie zuvor schon selbst Rauchmelder in die Wohnung eingebaut haben. Dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) gleich in zwei aktuellen Fällen entschieden. Der Vermieter hatte jeweils beschlossen, den Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. Dies wurde seitens der Mieter abgelehnt, da diese die Wohnungen bereits selbst mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hatten. Zu Unrecht, so der BGH. Beim Einbau von Rauchwarnmeldern handelt es sich um bauliche Veränderungen, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse führen. Solche Maßnahmen sind vom Mieter nach dem Gesetz zu dulden, wobei auch zu berücksichtigen ist, dass der Vermieter zum Einbau von Rauchwarnmeldern gesetzlich verpflichtet ist. Da hier der Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude in einer Hand sind, ergibt sich auch eine nachhaltige Verbesserung im Vergleich zum Zustand durch den Einbau der Rauchwarnmelder durch die Mieter. BGH, Urteile vom 17. Juni 2015, Az. VIII ZR 216/14 und VIII ZR 290/14.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Kündigung wegen nicht gezahlter Nebenkosten

Zahlt der Mieter die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung nicht, stellt dies eine Pflichtverletzung dar, die den Vermieter zur Kündigung berechtigen kann. Vorliegend befanden sich die Mieter mit einer Nebenkostennachzahlung in Verzug. Der Senat entschied, dass angesichts der Höhe des Rückstands, der den Betrag von zwei Monatsmieten überstieg, von einer erheblichen Pflichtverletzung auszugehen sei. Zwar

stellen Nebenkostennachzahlungen keine laufenden Zahlungen dar, dennoch sind sie als Mietzahlungen zu qualifizieren und damit eine Hauptleistungspflicht des Mieters. Landgericht Berlin, Urteil vom 20. Februar 2015, Az. 63 S 202/14.

Bewilligung für Grundbuch auch nach 45 Jahren wirksam

Eine Grunddienstbarkeit wird aufgrund einer notariellen Vereinbarung, der sogenannten Bewilligung, im Grundbuch eingetragen. Dies kann auch erst 45 Jahre nach ihrer Beurkundung erfolgen. Vorliegend wandten sich die Eigentümer des belasteten Grundstücks gegen die Eintragung eines im Jahr 1969 bewilligten Geh- und Fahrtrechts. Ihrer Ansicht nach könne die Eintragung nicht mehr auf die damalige Bewilligung gestützt werden und sei zudem jederzeit widerprüflich. Nicht so der Senat: Der Antrag auf Eintragung war automatisch mit Eingang der Urkunde beim Grundbuchamt im Jahr 1969 gestellt, so dass es auf einen späteren, wiederholenden Antrag nicht ankomme. Die Bewilligung ist damit bindend und unwiderrüflich, ohne dass der Zeitablauf von fast 46 Jahren entgegenstehe. Oberlandesgericht München, Beschluss vom 30. April 2015, Az. 34 Wx 86/15.

Steuerpflicht beim „Oder-Geschäft“

Im Rahmen des Grundstückskaufs können die Parteien ein „Oder-Geschäft“ abschließen, bei dem entweder der ursprüngliche Käufer oder ein vom Käufer zu benennender Dritter in den Kaufvertrag eintritt. Fällt beim Vertragseintritt dieses Dritten eine zweite Grunderwerbsteuer an, hat dieser bei Fehlen einer anderweitigen Vertragsregelung die Grunderwerbsteuer nur für den letzten Erwerbsvorgang zu tragen. Der Erstkäufer hingegen hat die Steuerpflichtung des Ursprungskaufvertrags auch dann zu tragen, wenn eine vertragliche Vereinbarung besteht, nach der „der Käufer die mit diesem Verträge und seiner Durchführung verbundenen Kosten und die Grunderwerbsteuer“ zu tragen hat. Denn bei einem „Oder-Geschäft“ fallen steuerlich zwei verschiedene Erwerbsfälle an, so das Oberlandesgericht Bremen, Urteil vom 24. April 2015, Az. 2 U 124/14.

Jens Christian Althoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover