



Vermieter haftet nicht für Staub von Nachbarbaustelle

In dem zugrundeliegenden Fall hat der Mieter keinen Schadenersatzanspruch gegen den Vermieter wegen Verunreinigung seiner Ware aufgrund erheblicher Staubeinwirkung durch eine in der Nachbarschaft eingerichtete Großbaustelle. In dem Fall, über den das Oberlandesgericht (OLG) Karlsruhe zu entscheiden hatte, war der Vermieter nicht Bauherr der Nachbarbaustelle. Er hat den nachträglich aufgetretenen Mangel auch nicht zu vertreten, da ein Vermieter nach mangelfreier Übergabe der Mieträume nicht verpflichtet ist, präventive Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass möglicherweise von Dritten Störungen ausgehen. Eine solche Vorsorgepflicht ist dem mietvertraglichen Gewährleistungsrecht fremd. OLG Karlsruhe, Urteil vom 6. Juni 2014, Az. 10 U 21/12.

Tilgungsbestimmungsrecht des Insolvenzverwalters

Dauert ein Gewerberaummietverhältnis nach Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Mieters an, ist der Insolvenzverwalter nicht berechtigt, den Verwertungserlös aus dem Vermieterpfandrecht mit der Tilgungsbestimmung an den Vermieter so zu verwenden, dass die Zahlung vorrangig auf die nach Verfahrenseröffnung als Masseverbindlichkeiten begründeten Mietforderungen und erst sodann auf die zuvor als Insolvenzforderungen entstandenen Mietforderungen anzurechnen sind. Dem Insolvenzverwalter, der durch solche Bestimmungen versucht, die Verwertung von Gegenständen, die dem Vermieterpfandrecht unterliegen, ausschließlich für die aus seiner Sicht „werthaltigen“, ohnehin aus der Insolvenzmasse zu bezahlenden Forderungen zu nutzen, wird so zugunsten des Vermieters ein Riegel vorgeschoben. Bundesgerichtshof, Urteil vom 9. Oktober 2014, Az. IX ZR 69/14.

Antonia Koch, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Beseitigung von Schallschutzmängeln

Ist der Schallschutz einer verkauften Eigentumswohnung mangelhaft und der Mangel nur durch eine sehr teure Änderung des Fußbodenaufbaus zu beheben, kann der Verkäufer die Mängelbeseitigung nicht wegen eines grob unverhältnismäßigen Aufwands verweigern. Schallschutzmängel können auch nicht dadurch behoben werden, dass die Lärmquelle – hier der Betrieb einer Gaststätte – zeitlich beschränkt wird. Für die Frage, welche Schallschutzanforderungen zu stellen sind, ist die mögliche Nutzung der Umgebung entscheidend, selbst wenn von dieser Nutzungsmöglichkeit vorübergehend nicht Gebrauch gemacht wird. Oberlandesgericht Bamberg, Beschluss vom 25. März 2013, Az. 3 U 185/12.

Umlagefähigkeit der Müllbeseitigungskosten

Müllbeseitigungskosten sind umlagefähig, sofern sie die eigentliche Müllabfuhr betreffen. Kosten für ein Müllmanagement sowie andere vorbereitende Maßnahmen können umgelegt werden, wenn dies nachweislich zu einer Kostensenkung führt. In dem vom Landgericht Lüneburg entschiedenen Fall (Urteil vom 17. September 2014, Az. 6 S 92/13) hatte sich der Mieter auf die fehlende Umlagefähigkeit der Müllmanagementkosten berufen. Zu Unrecht: Durch das Müllmanagement konnten die Kosten erheblich gesenkt werden. Es wäre treuwidrig, wenn der Mieter einerseits von den geringeren Betriebskosten profitiert, andererseits nicht bereit ist, die dazu notwendigen Kosten zu tragen.

Kein Eintrag ins Grundbuch für nicht rechtsfähigen Verein

Ein nicht eingetragener und nicht staatlich konzessionierter Verein kann nicht unter eigenem Namen als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung kann nur erfolgen, wenn sämtliche Mitglieder im Grundbuch als Eigentümer benannt werden, so das Kammergericht mit Beschluss vom 6. Januar 2015, Az. 1 W 250/14. Für manche nicht rechtsfähige Vereine mit einer Vielzahl von Mitgliedern, ebenso wie für Gesellschaften bürgerlichen Rechts, die Grundbesitz erwerben wollen, kann sich deshalb ein Rechtsformwechsel als sinnvoll erweisen.

Diana Emmerich, Rechtsanwältin in der Kanzlei
Bethge Immobilienanwälte, Hannover