



Wenn der Zaun entfernt werden muss

Wird eine Bretterwand auf der Grenze zwischen zwei Doppelhaushälften zur Sicherung einer Baugrube errichtet und über zehn Jahre nicht entfernt, sondern sogar ausgebaut, so kann ein anderer Miteigentümer dessen Abbau verlangen. Im konkreten Fall ging es um einen Bretterzaun, der ursprünglich zur Absicherung einer Baugrube gedacht war und über zwölf Jahre hinweg erweitert wurde. Da die Eigentümer der Doppelhaushälften rechtlich besonders eng verbunden sind, hätte der andere bereits der Errichtung zustimmen müssen. Dies ist jedoch nicht geschehen. Der Zaun muss entfernt werden. Amtsgericht München, Urteil vom 3. März 2016, Az. 484 C 30422/14 WEG.

Gewerbenutzung schließt Wohnnutzung mit ein

Ist eine Sondereigentumseinheit in der Teilungserklärung als Teileigentum deklariert worden, so kann dies die Nutzung als Wohnung mit einschließen. Dabei kommt es darauf an, ob die anderen Eigentümer durch eine Wohnnutzung typischerweise stärker beeinträchtigt würden als durch die bei Teileigentum erlaubte Gewerbenutzung. Es wäre beispielsweise ein Gaststättenbetrieb möglich gewesen. Ein solcher würde die Bewohner des Gebäudes durch die Gäste, durch Lärm und durch Geruch stärker belasten als die Nutzung als Wohnung. Deshalb ist in diesem Fall die Nutzung als Wohnung möglich. Landgericht München I, Urteil vom 12. Mai 2016, Az. 36 S 6246/15 WEG.

Mietobjekt muss vollständig bewohnbar sein

Wird eine Immobilie als Vermietungsobjekt verkauft, so kann der Käufer davon ausgehen, dass die gesamte Immobilie auch bewohnbar und vermietbar ist. Im konkreten Fall wurde das Hinterhaus der Immobilie durch jahrzehntelanges Ein-

dringen von Feuchtigkeit über das Fundament und die Wände im Keller schwer geschädigt. Tragende Stahlteile korrodierten, und die Wände der Wohnung im Erdgeschoss waren bis auf eine Höhe von einem Meter komplett durchfeuchtet. In diesem Zustand war die Wohnung nicht bewohnbar. Deshalb konnte der Käufer den Kaufpreis mindern. Oberlandesgericht Saarbrücken, Urteil vom 22. Juni 2017, Az. 4 U 30/16

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Geänderte Heizkostenabrechnung nur nach Ankündigung

Wurde im Gewerbemietvertrag die Abrechnung mittels einer Heizkostenpauschale vereinbart, so ist eine abweichende Abrechnung nach der Heizkostenverordnung auf der Grundlage des Flächenanteils erst nach entsprechender Ankündigung für die Zukunft zulässig. Zwar ist der Vermieter zu einer einseitigen Anpassung berechtigt, denn die Regelungen der Heizkostenverordnung gehen einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung vor. Rückwirkend ist dies aber nicht möglich. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Heizkostennachzahlung gegen den Mieter, da die rückwirkende Änderung des Abrechnungsmaßstabes dem Mieter gegenüber unzulässig war, so das Oberlandesgericht (OLG) Hamburg. Ziel einer Abrechnung nach Verbrauch und Fläche ist es, das Nutzerverhalten zu beeinflussen. Dies kann für die Vergangenheit gerade nicht mehr erreicht werden. OLG Hamburg, Urteil vom 24. Mai 2017, Az. 8 U 41/16.

Angelehnte Leiter verletzt Eigentumsrecht der Nachbarn

Das Anlehnen einer Leiter an der Dachkante des benachbarten Hauses verletzt das Eigentumsrecht der Nachbarn. Die Nachbarn klagten auf dauerhafte Entfernung der Leiter – zu Recht, so das Amtsgericht München. Die Leiter lehnte über mehrere Monate hinweg an der Dachkante der klägerischen Nachbarn auf Höhe des Dachflächenfensters und ermöglichte so den Einblick in ihren Wohn- und Schlafräum. Das Eigentumsrecht ermöglicht, jeden Nichtberechtigten von der Nutzung des Eigentums – hier der Dachkante – auszuschließen. AG München, Urteil vom 21. Januar 2017, Az. 233 C 29540/15.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover