



Stromkosten für Rückgewinnung der Wärme als Nebenkosten?

Wird in einem Gebäude eine Lüftungsheizung sowie eine Einrichtung zur Wärmerückgewinnung aus der Raumluft gemäß der Energieeinsparverordnung betrieben, so stellen die Stromkosten für diese Anlage abrechenbare Nebenkosten dar. Im vorliegenden Fall stritten die Mietparteien über Nebenkostenabrechnungen für eine Lüftungsanlage zur Raumluft erwärmung. Das Gericht kommt zu dem Ergebnis, dass auch diese Energiekosten abrechenbar sind. Denn eine solche Anlage nutzt die in der Abluft erhaltene Wärmemenge für die Erwärmung der Zuluft und führt somit zu Energieeinsparungen, von denen der Mieter profitiere. Andernfalls müsse die Zuluft vollständig über die zentrale Heizungsanlage erwärmt werden. Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 19. April 2018, Az. 2 U 57/17.

Das berechtigte Interesse an einer Untervermietung

Der Vermieter kann von seinem Mieter nicht verlangen, dass er ihm Beweise für sein berechtigtes Interesse an einer Untervermietung vorlegt. Im konkreten Fall erstritt sich ein Mieter erfolgreich die Genehmigung zur Untervermietung von seinem Vermieter. Zwar müsse der Mieter plausible und wahrheitsgemäße Angaben zu seinem berechtigten Interesse machen (hier finanzielle Notlage). Dies reiche aber auch aus, dem Gesetz sei keine weitergehende Hürde als das berechtigte Interesse zu entnehmen. Deshalb dürften auch keine Beweise als Bedingung für eine Zustimmung des Vermieters verlangt werden. Landgericht Berlin, Urteil vom 11. April 2018, Az. 66 S 275/17.

Fortschritte der Digitalisierung im Grundbuchamt

Auch für notarielle Eigenurkunden wie zum Beispiel einen Beglaubigungsvermerk genügt die Übersendung eines mit qualifizierter elektronischer Signatur und dem entsprechenden Notarattribut versehenen elektronischen Dokuments an das

Grundbuchamt. Im vorliegenden Fall war die Eintragung eines Grundstückseigentümerwechsels zurückgewiesen worden, da keine mit Unterschrift und Siegel versehene Bewilligung vorgelegt wurde. Stattdessen hatte der Notar einen Beglaubigungsvermerk elektronisch übermittelt. Die vom Notar eingelegte Beschwerde hatte Erfolg. Denn die elektronisch eingereichte Eigenurkunde des Notars genüge den Formerfordernissen. Oberlandesgericht Stuttgart, Beschluss vom 21. März 2018, Az. 8 W 437/16.

Bettina Baumgarten, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Gewerbe oder private Vermögensverwaltung?

Spätestens wenn mehrere Immobilien mit insgesamt 20 Wohneinheiten teilweise kurzfristig vermietet und verwaltet werden, handelt es sich nicht mehr um eine private Vermögensverwaltung, sondern um eine gewerbliche Tätigkeit. Für die Abgrenzung kommt es nicht auf die Höhe des verwalteten Vermögens, sondern auf den Umfang der in diesem Zusammenhang getätigten Geschäfte an. Im konkreten Fall wurden darüber hinaus einige der Wohnungen im Rahmen von Kurzzeitmietverträgen vermietet, so dass eine Vielzahl von Miet- und Verwaltungsverträgen notwendig war. In einem solchen Fall handelt es sich – so der Bundesgerichtshof (BGH) – um eine gewerbliche Tätigkeit. BGH, Urteil vom 20. Februar 2018, XI ZR 445/17.

Leitungsrechte durch das Nachbargrundstück

Ist der Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz eines hinteren Grundstücks aufgrund der Lage und Bebauung der Grundstücke nur durch den Keller eines Wohnhauses auf dem an die Straße grenzenden vorderen Nachbargrundstück möglich, muss der Eigentümer des Wohnhauses dies dulden. Zwar müssen Leitungsrechte möglichst schonend ausgeübt werden. Dem steht der Verlauf durch ein Wohnhaus jedoch nicht entgegen, wenn es die einzige Möglichkeit ist, das hintere Grundstück an das öffentliche Leitungsnetz anzuschließen. In einem solchen Fall müssen – so der Bundesgerichtshof (BGH) – Leitungen eines anderen in einem Wohnhaus geduldet werden. BGH, Urteil vom 26. Januar 2018, Az. V ZR 47/17.

Nils Flaßhoff, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover