

RECHTECK



Mieter müssen Nachrüstung mit Breitbandkabel erdulden

Mieter müssen die Nachrüstung einer Breitbandkabelversorgung dulden. Das Amtsgericht (AG) Frankfurt entschied zugunsten des Vermieters, der auf Duldung der Nachinstallation einer Breitbandkabelversorgung gegen seinen Mieter klagte. Entgegen der Auffassung des Mieters sei es unerheblich, ob es sich hierbei um eine Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahme handle, da der Mieter generell beides zu dulden habe. Die Folgekosten der Installation des Breitbandanschlusses sind als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar. Letzterer habe auch keinen Anspruch auf den Einbau eines Sperrfilters. AG Frankfurt, Urteil vom 19. Januar 2018, Az. 33 C 2941/17.

Die Belegpflicht des Vermieters

Ein Mieter ist zur Verweigerung der Nachzahlung der Betriebskosten berechtigt, solange sein Vermieter ihm trotz Aufforderung die Einsicht in die entsprechenden Belege nicht ermöglicht. Dies entschied der Bundesgerichtshof (BGH) im Rahmen eines Verfahrens, in dem sich die Mietparteien über die Höhe der angefallenen Heizkosten stritten. Denn durch die unmittelbare Belegkontrolle werde der Mieter in die Lage versetzt, mögliche Abrechnungsfehler aufzudecken und sich gegen eine ungerechtfertigte Inanspruchnahme des Vermieters zu wehren. Der Mieter könne somit die Nachzahlung bis zur Erfüllung der Belegpflicht des Vermieters verweigern. BGH, Urteil vom 7. Februar 2018, Az. VIII ZR 189/17.

Einseitig unterschriebener Mietvertrag genügt Schriftform

Die erforderliche Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist auch dann gewahrt, wenn die Mietparteien das jeweils nur für den Vertragspartner bestimmte Vertragsexemplar unterschreiben. Ein (Gewerbe-)Mietvertrag müsse nicht zwangsweise von beiden Parteien

unterzeichnet sein, so der Bundesgerichtshof (BGH). Das mietvertragliche Schriftformerfordernis diene primär dem Erwerberschutz. Dieser kann auch durch zwei gleichlautende Urkunden, die in der Summe die erforderlichen Unterschriften tragen, gewährleistet werden. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es hingegen nicht. BGH, Urteil vom 7. März 2018, Az. XII ZR 129/16.

Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover

Haftet der Architekt für Mängel von Schwarzarbeitern?

Für durch Schwarzarbeiter verursachte Mängel oder Schäden haftet ein Architekt nur bei Kenntnis von deren illegaler Beschäftigung. Im vorliegenden Fall verklagten zwei Bauherren ihren Architekten auf Schadensersatz wegen falscher und übermäßiger Abbrucharbeiten durch Bauhelfer, die dieser ihnen vermittelt hatte. Die Klage blieb ohne Erfolg. Die Geltendmachung von Ansprüchen gegen den gutgläubigen, baubegleitenden Architekten, der von der illegalen Beschäftigung der Bauarbeiter nichts wusste, sei eine unzulässige Rechtsausübung. Denn auch gegen die Bauarbeiter bestehen wegen des Zwecks des Schwarzarbeitsverbots keinerlei Ansprüche. Oberlandesgericht Schleswig, Urteil vom 22. März 2018, Az. 7 U 48/16.

„Ungestörte Wohnruhe“ gilt nicht im Außenbereich

Für das Wohnen im Außenbereich gilt nicht der gleiche Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen wie im unbeplanten Innenbereich. Mit der vorliegenden Klage griff ein Eigentümer eines im Außenbereich gelegenen, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks die Baugenehmigung seines Nachbarn für eine Kraftfahrzeugwerkstatt an. Die Klage blieb ohne Erfolg. Die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) hält für Nutzungen im Außenbereich zwar keine verbindlichen Lärmimmissionswerte vor. Es können jedoch die Lärmschutzwerte für Misch- oder Dorfgebiete herangezogen werden, die im konkreten Fall eingehalten wurden. Das Gericht stellte klar: Im Außenbereich gibt es keinen Anspruch auf „ungestörte Wohnruhe“, Oberverwaltungsgericht Niedersachsen, Beschluss vom 6. April 2018, Az. 1 ME 21/18.

Felix Semper, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover