

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 3 – 28. Oktober 2014

### > Grenzen bei Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter

**LG Berlin, Beschluss vom 13.05.2014, Az.: 67 S 105/14**

Laut LG Berlin trägt der Vermieter im Besitzschutzverfahren des Mieters die Darlegungs- und Beweislast, dass die (beabsichtigte) Einwirkung auf die Mietsache lediglich unerheblich und deshalb vom Mieter ausnahmsweise auch ohne vorherige Erwirkung eines Duldungstitels zu dulden ist.

Hintergrund des Beschlusses war die Vornahme umfassender Modernisierungsarbeiten durch den Vermieter, nachdem er diese vorher angekündigt hatte. Einen Duldungstitel hatte der Vermieter nicht erwirkt. Unsicherheiten bezüglich der Erheblichkeit oder Unerheblichkeit der Maßnahmen gehen in diesem Fall zu Lasten des Störers, vorliegend also des Vermieters.

**Fazit:** Der Beschluss des LG Berlin ist insbesondere vor dem Hintergrund der beabsichtigten Mietpreibremse interessant, da diese auf die erste Vermietung einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung keine Anwendung finden soll. Ein Vermieter sollte vorstehende Grenzen bei Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen beachten.

### > Altrechtliche Dienstbarkeiten auch ohne Grundbucheintragung wirksam

**OLG Zweibrücken, Urteil vom 17.02.2014, Az.: 3 W 39/12**

In dieser Entscheidung beleuchtet das Gericht dingliche Rechte, die vor Einführung des BGB begründet wurden, die sog. „altrechtlichen Dienstbarkeiten“. Bei diesen besteht stets die Möglichkeit, dass sie auch ohne Grundbucheintragung wirksam und „unerkannt“ bestehen.

In der Entscheidung ging es um die nicht erfolgte Übertragung von Wegerechten aus dem Stockbuch einer Gemeinde in das Grundbuch. Diese wurden fälschlich nicht in das Grundbuch übernommen. Damit gilt uneingeschränkt Art. 187 Absatz 1 EGBGB, wonach eine Eintragung zur Erhaltung der Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs nicht erforderlich ist.

**Fazit:** Bei der Überprüfung der rechtlichen Verhältnisse von Grundstücken sind diese Besonderheiten aus unvordenklicher Zeit stets im Auge zu behalten. Auch in vermeintlich „sicheren“ Lagen (z.B. Innenstadtlagen) kann es sein, dass altrechtliche Dienstbarkeiten bestehen. Abzusichern sind die damit verbundenen Risiken nur durch Aufnahme in die Gewährleistungsregelungen.

### > Wichtige Sanierungen müssen alle zahlen

**BGH, Urteil vom 17.10.2014, Az.: V ZR 9/14**

Der BGH befasste sich mit der Opfergrenze und eines aus der schuldhaften Verweigerung folgenden Schadensersatzanspruches eines einzelnen finanzschwachen Mitglieds der Wohnungseigentümergeinschaft.

In dem zu entscheidenden Fall stritten die Wohnungseigentümer von Keller-, Erd- und Dachgeschosswohnung eines Dreiparteienhauses um die anteilige Tragung der Kosten für die Sanierung des Gemeinschaftseigentums im Bereich der Kellerwohnung. Diese war durch eindringende Feuchtigkeit unbewohnbar geworden, Ursache war ein Baumangel im Gemeinschaftseigentum. Die Eigentümer von Erd- und Dachgeschosswohnung verweigerten die Beteiligung an den Sanierungskosten und die Zahlung einer Sonderumlage. Der BGH sieht dies anders: Auch ein einzelner Wohnungseigentümer kann demnach die Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums von der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, wenn diese zwingend erforderlich ist und sofort erfolgen muss. Der BGH stellt zudem fest: Wer sich als Miteigentümer

## Immobilien-Streiflicht

schuldhaft gegen solche notwendigen Erhaltungsmaßnahmen sperrt, macht sich außerdem schadenersatzpflichtig.

**Fazit:** Finanzielle Schwäche, Alter und fehlender eigener Nutzen befreien nicht von notwendigen Sanierungskosten für das Gemeinschaftseigentum. Wer nicht zahlt, kann sich sogar schadenersatzpflichtig machen. Wenn es dringend ist, hat man Geld zu haben.

### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+49 (40) 22 92 97 - 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Immobilien-Streiflicht, 28. Oktober 2014

#### Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

#### Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

#### Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.