

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 1 – 13. Januar 2015

> Vorsicht bei Mischmietverhältnissen - Rechtsprechungsänderung

BGH, Urteil vom 09.07.2014, Az.: VIII ZR 376/13

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass bei einem sowohl als Wohnung als auch als Gewerberaum genutzten Mietobjekt, allein die Tatsache, dass der Mieter in den Räumen einer Tätigkeit nachgeht, mit der er seinen Lebensunterhalt bestreitet, nicht ausreicht, um das Mietverhältnis als gewerblich einzuordnen.

Es bestehe kein allgemeiner Erfahrungssatz dahin, dass bei einem Mischmietverhältnis die Schaffung einer Erwerbsgrundlage Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Vielmehr müsse die Einordnung im Einzelfall vorgenommen werden. Dabei müssen weitere Kriterien wie z.B. die Art des Vertragsformulars, das Verhältnis der Wohnfläche zur Fläche der gewerblichen oder freiberuflichen Tätigkeit sowie die Vertragslaufzeit herangezogen werden.

Fazit: Nach diesem Urteil ist bei Mischmietverhältnissen im Einzelfall genau zu prüfen, ob diese gewerblich bzw. freiberuflich geprägt sind oder der Wohnzweck überwiegt, sodass die wesentlich strengeren Regelungen zur Wohnraummiete Anwendung finden.

> Wasserschadenshaftung des Versorgungsunternehmens

BGH, Urteil vom 11.09.2014, Az.: III ZR 490/13

Der BGH stellt in dieser Entscheidung klar, dass die haftungsrechtliche Eintrittspflicht eines Versorgungsunternehmens nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 HPfIG bei einem Wasserschaden ausgeschlossen ist, wenn der Schaden in einem Bereich auftritt, der in der tatsächlichen Risikosphäre des Gebäudeeigentümers liegt.

Versorgungsunternehmen sind regelmäßig bis zu einer Hauptabsperrmöglichkeit Eigentümer von Wasserversorgungsanlagen. Sie sind somit als Anlageninhaber im Rahmen einer Gefährdungshaftung nach § 2 Abs. 1 HPfIG grundsätzlich einstandspflichtig für Schäden. Tritt die Beeinträchtigung jedoch in einem Abschnitt auf, der im tatsächlichen Herrschaftsbereich des Gebäudeinhabers steht, ist die Haftung nach § 2 Abs. 3 Nr. 1 HPfIG ausgeschlossen. Dies gilt selbst dann, wenn der Mangel vor der Hauptabsperrmöglichkeit auftritt, soweit sich diese in einem Gebäude befindet. Der BGH begründete dies damit, dass der Schaden in diesem Fall im beherrschbaren Risikobereich des Eigentümers liege.

Fazit: Liegen entsprechende Hauptabsperrventile innerhalb eines Gebäudes, wird insbesondere vermietenden Eigentümern empfohlen, ihre Mieter zum sorgfältigen Umgang und zu Kontrollgängen im Zusammenhang mit den Hauptabsperrventilen vertraglich anzuweisen.

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, 13. Januar 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.