

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 9 – 05. Mai 2015

### > Kinderlärm ist kein Mietmangel – BGH bestätigt allgemeine Lebensauffassung

**BGH, Urteil vom 29.04.2015, Az.: VIII ZR 197/14**

Der BGH hat dem Berufen auf Umweltmängel, hervorgerufen durch Lärm eines in der Nähe liegenden Spielplatzes für Kinder, zu Recht einen Riegel vorgeschoben.

In dem zu entscheidenden Fall ging es um die Frage, ob sich der Mieter – auch wenn es im Mietvertrag nicht besonders vereinbart ist – auf einen gewissen Standard hinsichtlich der Wohnumgebung berufen kann. Im konkreten Fall wurde nach Begründung des Mietvertrages ein Spielplatz errichtet, der nun zu einer wahrnehmbaren Belästigung des Mieters führte.

Der BGH hierzu: bei Fehlen ausdrücklicher Vereinbarungen kann nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgegangen werden, dass die Mietvertragsparteien den bei Vertragsschluss vorgefundenen Wohnstandard (zumindest stillschweigend) so festlegen wollten, dass dieser Zustand sich in Bezug auf Umwelteinflüsse über die Dauer des Mietverhältnisses hinweg nicht nachteilig verändern darf und der Vermieter seinen Fortbestand jedenfalls im Wesentlichen zu garantieren hat. Vielmehr ist diese Frage im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung zu beantworten. Wenn der Vermieter solche Einwirkungen aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften dulden muss, dann muss das auch der Mieter.

**Fazit:** Wollen die Vertragsparteien einen gewissen Standard auch hinsichtlich der Umgebung festhalten, so müssen sie das im Mietvertrag regeln. Fehlen solche Regelungen gänzlich, gelten die allgemeinen Auslegungsregeln, was bei vernünftiger vertraglicher Regelung hätte vermieden werden können.

### > Vorsicht in Formfragen – Dingliche Einigungen können auch formfrei erfolgen

**Hanseatisches Oberlandesgericht in Bremen, Urteil vom 10.03.2015, Az.: 5 U 15/14**

Das OLG Bremen hatte in einer kürzlich ergangenen Entscheidung die Gelegenheit, sich mit der Formbedürftigkeit der Bestellung von dinglichen Rechten zu befassen, und kommt zu dem Ergebnis, dass die Einigung über die Bestellung formfrei möglich sei.

In dem Fall ging es – stark vereinfacht – darum, dass anlässlich der Beurkundung eines Kaufvertrages Einigkeit zwischen den Beteiligten bestand, ein dingliches Vorkaufrecht zu bestellen. Diese Bestellung wurde aber nicht in den Kaufvertrag aufgenommen, sondern allein die Bewilligung durch den Notar beglaubigt. Durch die (mündliche) Einigkeit sah das Gericht die Bestellung als gegeben an. Damit entstand das Recht mit Eintragung in das Grundbuch.

Zudem nahm das Gericht Stellung zu der Frage, was von der Heilungswirkung der Eintragung in das Grundbuch erfasst ist und kommt zu dem – wenig überraschenden – Ergebnis, dass diese immer nur das schuldrechtliche Verpflichtungsgeschäft erfasse.

**Fazit:** Dieses Urteil verdeutlicht ein weiteres Mal die Wichtigkeit der Vereinbarung weitgehender Gewährleistungen für die Freiheit des Kaufgegenstandes auch von im Grundbuch nicht vermerkten Rechten Dritter. Es wird dabei eindrucksvoll vor Augen geführt, dass Auflassungen, die in der Kaufvertragsurkunde enthalten sind, nicht stets die erhoffte und von den meisten erwartete Heilungswirkung entfalten können. Auch hier ist in der Gestaltung größte Sorgfalt geboten.

**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 &amp; 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, 05. Mai 2015****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.