

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 13 – 30. Juni 2015

> Auch bei vorheriger Selbstausstattung: Mieter muss Einbau von Rauchwarnmeldern dulden

BGH, Urteile vom 17.07.2015 – Az.: VIII ZR 216/14 und Az.: VIII ZR 290/14

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob der Mieter den Einbau von Rauchwarnmeldern durch den Vermieter verhindern kann, wenn er selbst schon Rauchwarnmelder angebracht hat.

In beiden Fällen hatten die Vermieter entschieden, den eigenen Wohnungsbestand einheitlich mit Rauchwarnmeldern auszustatten und warten zu lassen. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die von den Vermietern beabsichtigten Maßnahmen bauliche Veränderungen sind, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts und einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führen und deshalb von den Mietern zu dulden sind. Dadurch, dass der Einbau und die spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet. Nach Ansicht des Gerichts ergibt sich die Duldungspflicht der Mieter auch daraus, dass den Vermietern der Einbau von Rauchwarnmeldern durch eine gesetzliche Verpflichtung (des jeweiligen Landes) auferlegt ist und somit aufgrund von Umständen durchzuführen ist, die vom Vermieter nicht zu vertreten sind (§ 555b Nr. 6 BGB).

Fazit: Damit steht unabhängig von der Verpflichtung der Landesbauordnungen, die unterschiedliche Modelle vorgehalten, fest, dass der Vermieter den Einbau vornehmen kann, weil er die Wohnungen sicherer macht, wenn es ein Gesamtkonzept gibt. Im Übrigen kann er dann die Miete anheben.

> Vermieter kann auch wegen vor Insolvenzantragstellung fälliger Miete fristlos kündigen

BGH, Urteil vom 17.06.2015 – Az.: VIII ZR 19/14

Der Bundesgerichtshof hat in einem weiteren aktuell entschiedenen Fall entschieden, dass ein Vermieter dem in der Verbraucherinsolvenz befindlichen Mieter außerordentlich wegen Zahlungsverzugs nach der "Freigabe" des Mietverhältnisses seitens des Insolvenzverwalters / Treuhänders (§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO) kündigen kann, wenn die Miete bereits vor der Insolvenzantragstellung fällig wurde.

Nach Ansicht des Gerichts ist die Kündigungssperre des § 112 Nr. 1 InsO, die den Mieter weitgehend vor Kündigungen wegen Mietrückständen aus der Zeit vor der Antragstellung schützt, mit Wirksamwerden der Enthaltungserklärung (auch Freigabeerklärung genannt) nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO entfallen. Damit ist eine außerordentliche Kündigung auch auf Mietrückstände zu stützen, die vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelaufen sind.

Fazit: Das Urteil überrascht zunächst im Hinblick auf die Regelung des § 112 InsO, ist aber konsequent. Der Bundesgerichtshof stellt klar, dass der Kündigungsschutz des § 112 InsO die Masse schützen soll, nicht den Schuldner.

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, 30. Juni 2015**Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts- und 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.