

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 19 – 22. September 2015

### > Überbau und Wohnungseigentum

**Kammergericht Berlin, Beschluss vom 23.07.2015 – Az.: 1 W 759/15**

In einer an sich wenig überraschenden Entscheidung stellt das Kammergericht in einem aktuellen Beschluss klar, dass ein überhängender Überbau die Begründung von Wohnungseigentum nicht hindert. Es hob eine entsprechende Zwischenverfügung des Grundbuchamtes auf.

Die Entscheidung hebt hervor, dass die rechtliche Zuordnung zum Stammgrundstück bei überhängenden Überbauten unabhängig davon gegeben ist, ob der Überbau rechtmäßig oder entschuldigt ist. Die Teile eines Gebäudes, die nur in den Luftraum über dem Nachbargrundstück ragen, gehören unter keinem Aspekt zum Nachbargrundstück weil sie keine Bodenverbindung haben. Überbauten werden zu unselbstständigen Teilen des Grundstücks, von dem aus sie in das Nachbargrundstück hineinragen. Überbauten an wesentlichen Bestandteilen könnten dagegen der Teileigentumsfähigkeit entgegenstehen.

**Fazit:** Gerade in Innenstadtlagen wird der Einsatz von Teileigentum und Über-/Unterbauten bei gewerblich genutzten Immobilien immer wichtiger. In Bestandsgebäuden ist der rechtlichen Herausarbeitung größte Aufmerksamkeit zu schenken, um Angriffspunkte für eine Unwirksamkeit der Begründung von Teileigentum zu vermeiden.

### > Pflichtverletzung nicht gleich Grund zur außerordentlichen Kündigung

**OLG Dresden, Beschluss vom 30.06.2015 – Az.: 5 U 375/15**

Das OLG Dresden hat entschieden, dass eine Untervermietung ohne die vertraglich vereinbarte, vorherige Erlaubnis des Vermieters zwar eine Pflichtverletzung, jedoch keinen Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung des (Haupt-)Mietverhältnisses durch den Vermieter darstellt.

Vorliegend enthielt der Mietvertrag die Regelung, dass eine Untervermietung die Zustimmung des Vermieters erfordert, die dieser nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Zwar liegt in der unterlassenen Einholung der Erlaubnis des Vermieters zur Untervermietung auch dann eine Pflichtverletzung, wenn der Mieter einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. Aufgrund einer Einzelfallabwägung kam das OLG Dresden in dem konkreten Fall jedoch zu dem Ergebnis, dass der Vermieter daraus keinen Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung ableiten kann. Dies wurde zum einen damit begründet, dass in der Person des Untermieters keine Gründe lagen, der Überlassung an diesen nicht zuzustimmen. Zum anderen wäre der Untermieter im konkreten Fall für den Vermieter auch als Vertragspartner eines direkten Mietvertrages in Betracht gekommen.

**Fazit:** Nicht jede Pflichtverletzung im Rahmen eines Mietvertrages stellt automatisch auch einen Grund für eine außerordentliche und fristlose Kündigung dar. Vielmehr erfordert eine außerordentliche und fristlose Kündigung einen wichtigen Grund, aufgrund dessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum regulären Mietende nicht mehr zumutbar ist.

**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, 22. September 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.