

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 10 – 17. Mai 2016

> Sondereigentum an „offenem Innenhof“ möglich

OLG Hamm, Beschluss vom 05.01.2016, Az.: 15 W 398/15

Das Oberlandesgericht Hamm hat in einer neueren Entscheidung die Sondereigentumsfähigkeit eines nicht überdachten Innenhofs bejaht. Da dieser vollständig von Räumen umschlossen ist, die im Sondereigentum stehen, wurde dem Innenhof die Sondereigentumsfähigkeit zugeschrieben. Damit stellte sich das OLG gegen das Grundbuchamt, welches dem Innenhof die Raumeigenschaft noch aufgrund fehlender Abgeschlossenheit versagt hat.

Generell kann Sondereigentum nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes nur an Wohnungen oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden, bestimmten Räumen in einem Gebäude, jedoch nicht an Grundstücksflächen eingeräumt werden. Aufgrund der konkreten baulichen Gegebenheiten im vorliegenden Fall ist jedoch eine Ausnahme zu machen, da die erforderliche Abgeschlossenheit nach Ansicht des Gerichts hier vorliegt. Dies begründet es insbesondere damit, dass der Innenhof nur durch solche Gebäudeteile betreten werden kann, denen er nach dem Aufteilungsplan zugeordnet ist und in deren alleinigem Herrschaftsbereich er damit liegt. Die Beurteilung der Abgeschlossenheit dürfe aufgrund der in diesem Fall vorliegenden Gegebenheiten nicht vom Vorhandensein eines Daches abhängig gemacht werden. Auf die Eigenschaft als Raum im Sinne eines kubischen, mit Fußboden, Wänden und Decke umschlossenen Gebildes kommt es nicht an.

Fazit: Eine (zu begrüßende) Einzelfallentscheidung, die jedoch durchaus im Einklang mit neueren Rechtsprechungstendenzen insb. zur Einordnung von Balkonen, Dachterrassen und teilweise auch ebenerdigen Terrassen steht. Es gilt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung zu diesem auch bei vielen Transaktionen immer wieder anzutreffenden Thema (vgl. „Stellplatzproblematik“) weiterentwickelt.

> Berechnungsgrundlage für Kürzungsmöglichkeit bei fehlerhafter Heizkostenermittlung

BGH, Urteil vom 20.01.2016, Az.: VIII ZR 329/14

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist der Kürzungsbetrag zur Ermittlung der Heizkosten nach dem fälschlich ausgewiesenen Betrag zu berechnen.

Grundlage der Entscheidung war eine nicht den Vorgaben des § 5 Abs. 2 S. 1 Heizkostenverordnung (HeizkostenVO) entsprechende Ermittlung der Heizkosten. Nach Ansicht der beklagten Mieterin sei bei dem Ansatz der Heizkosten, welche gem. § 12 HeizkostenVO unstrittig um 15 % zu kürzen waren, nicht von den sich aus der fehlerhaften Verbrauchsermittlung ergebenden Kosten auszugehen, sondern vielmehr von einer neuen, von der Vermieterin vorzulegenden, nichtverbrauchsabhängigen Abrechnung auf der Grundlage der Kostenverteilung nach Wohnfläche.

Dem erteilte der BGH mit Blick auf den Zweck der HeizkostenVO eine Abfuhr. Dieser besteht darin, dem Nutzer sein Verbrauchsverhalten vor Augen zu führen, um dieses nachhaltig zu beeinflussen, und dadurch Energieeinsparereffekte zu erzielen. Diesem Ziel diene eine – wenn auch nicht vollkommen den Vorgaben der Verordnung entsprechende – annähernde Feststellung der Verbrauchswerte weitaus mehr, als eine gänzlich vom Verbrauch abgekoppelte Abrechnung nach Wohnflächen und ist dieser daher grundsätzlich vorzuziehen. Ausnahmen sind möglich, wenn der in Ansatz gebrachte verbrauchsbezogene Kostenanteil das tatsächliche Nutzerverhalten im Einzelfall nicht wenigstens annähernd abbildet.

Fazit: Dieser Entscheidung ist beizupflichten. Die Messungengenauigkeiten, welche aufgrund der nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprechenden Verbrauchsermittlung auftreten, sind gerade der Grund für das Kürzungsrecht des § 12 HeizkostenVO. Dieses Recht stellt einen pauschalierten Schadensersatzanspruch wegen Nichtbeachtung

der sich aus der HeizkostenVO ergebenden und als mietvertragliche Nebenpflichten einzuordnenden Vermieterpflichten dar.

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, 17. Mai 2016

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.