

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 11 – 30. Mai 2017

### > Windkraftanlage als sonderrechtsfähiger Scheinbestandteil eines Grundstücks?

**BGH, Urteil vom 07.04.2017, Az.: V ZR 52/16**

Eine Verbindung mit einem Grundstück zu einem „vorübergehenden Zweck“ liegt auch dann noch vor, wenn die Sache erst nach Ablauf ihrer gesamten (wirtschaftlichen) Lebensdauer von dem Grundstück entfernt werden soll. Der BGH hat entschieden, dass auch die Absicht, eine Windkraftanlage für ihre gesamte (wirtschaftliche) Lebensdauer auf einem Grundstück verbleiben zu lassen, nicht zwingend die Einordnung als wesentlichen Bestandteil des Grundstücks und damit den Eigentumsübergang auf den Grundstückseigentümer zur Folge hat.

In vorliegendem Fall wurde eine Windkraftanlage auf einem gepachteten Grundstück errichtet. Dabei sollte die Windkraftanlage zwar während ihrer gesamten prognostizierten Lebensdauer von 20 Jahren mit dem Grundstück verbunden bleiben, danach jedoch abgebaut werden. Sowohl Windkraftanlage als auch Grundstück wurden im Nachgang an unterschiedliche Eigentümer veräußert. Der Eigentümer des Grundstücks war nun der Auffassung, dass er auch Eigentümer der Windkraftanlage sei, da diese einen nicht sonderrechtsfähigen, wesentlichen Bestandteil des Grundstücks darstelle.

Der BGH hat dies verneint. Wesentliche Bestandteile sind dann nicht gegeben, wenn die Sache nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden ist. Die spätere Aufhebung der Verbindung muss also von Anfang an beabsichtigt sein. Bei der Frage, ob die Sache nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden werden sollte, sei die Absicht für die Dauer der Verbindung mit dem Grundstück entscheidend und nicht die wirtschaftliche Lebensdauer einer Sache.

**Fazit:** Die Beurteilung der Frage, ob eine Sache ein nicht sonderrechtsfähiger, wesentlicher Bestandteil eines

Grundstücks ist, der grundsätzlich im Eigentum des Grundstückseigentümers steht, oder ein sonderrechtsfähiger Scheinbestandteil, bedarf in jedem Fall einer genauen Überprüfung. Dies ist insbesondere für die Frage von Bedeutung, ob eine Sache bei Ankauf eines Grundstückes automatisch mit übergeht oder gesondert übertragen werden muss.

### > Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen „Betriebsbedarfs“

**BGH, Urteil vom 29.03.2017, Az.: VIII ZR 44/16**

Laut BGH kann ein Vermieter eine Wohnung nur dann wegen „Betriebsbedarfs“ kündigen, wenn betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung erfordern.

Der Kläger war Mieter einer Vier-Zimmer-Wohnung. Der Beklagte kündigt ihm ordentlich mit der Begründung, dass die Wohnung für seinen neuen Hausmeister benötigt würde. Der Hausmeister sollte dabei nicht nur das Anwesen betreuen, in dem sich die gekündigte Wohnung befand, sondern auch weitere Anwesen des Beklagten.

Der BGH hielt die Kündigung vorliegend für nicht zulässig. Nach den Ausführungen des BGH erfordere eine derartige Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ nach § 573 Abs. 1 S. 1 BGB, dass die Wohnung für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sei. Bejahen kann man dies etwa bei einem „Concierge“ oder einem sonstigen Angestellten, dessen ständige Anwesenheit in dem Objekt aus sonstigen Gründen notwendig ist. Bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und ohnehin nicht weit von dem fraglichen Objekt entfernt wohnt, treffe diese Voraussetzung jedoch nicht zu.

**Fazit:** Eine ordentliche Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ will – ebenso wie eine sonstige Eigenbedarfskündigung – gut überlegt sein. Sofern die Bedarfsfrage nicht substantiiert dargelegt und ggf. nachgewiesen werden kann, birgt die ausgesprochene ordentliche Kündigung ein großes Risiko, als unwirksam angesehen zu werden.

#### 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. Mai 2017

**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.