

IMMOBILIEN INFO

24.02.2014

Nachbarrecht in BW

Das Land Baden-Württemberg hat sein Nachbarrechtsgesetz mit Wirkung zum 12.02.2014 verändert.

Mit der Novellierung wird ein Überbau mit einer Wärmedämmung zugelassen (§ 7c). Der durch die Dämmung bedingte Überbau darf dann maximal 25 Zentimeter auf das Nachbargrundstück ragen.

Zudem soll die Nutzung von Solaranlagen erleichtert werden. Deswegen wird der Grenzabstand von nicht höhenbeschränkten Bäumen (z. B. Birken) von sechs auf acht Meter vergrößert. Für diese Bäume wird die Verjährungsfrist für die Beseitigung von fünf auf zehn Jahre verlängert.

Nutzungsentschädigung vom Bauträger

BGH, Urteil vom 20.02.2014, VII ZR 172/13

Von einem Bauträger, dem Beklagten, haben die Kläger eine noch herzustellende Wohnung gekauft. Zugesichert war eine Herstellung und Übergabe auf den 31.08.2009. Auch zwei Jahre später war der Bauträger noch nicht fertig. Die Kläger wollen Nutzungsentschädigung vom Bauträger und nehmen hierfür als Grundlage die ortsübliche Vergleichsmiete.

Der BGH gibt den Klägern recht. Allerdings mit einem Abschlag für 30% für den angeblich in der Vergleichsmiete enthaltenen Vermietergewinn. Diesen Betrag hatte aber schon das Berufungsgericht abgezogen. Er war in der Revision nicht mehr umstritten.

Heilungsklausel gegenüber dem Erwerber

BGH, Urteil vom 22.01.2014, XII ZR 68/10

Wird bei (Gewerbe-)Mietverträgen die Schriftform nicht eingehalten, lässt sich spätestens nach einem Jahr der Vertrag (von Mieter und Vermieter) in der "normalen" Kündigungsfrist beenden. Gleichgültig, ob im Vertrag

Kontakt

Fuß Rechtsanwälte
Waaghausstraße 5-7
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:

www.hausundgrund-tuttlingen.de

als Laufzeit zum Beispiel zehn Jahre vereinbart worden waren. Das Grundproblem an der Sache haben wir hier:

www.daten.anwalt-fuss.de/schriftform.pdf

zusammen gefasst. Ein (allerdings nur von einigen Gerichten anerkannter) Ausweg war dann, im Vertrag die Klausel aufzunehmen, dass die Parteien sich verpflichten, notfalls in einem Nachtrag die notwendige Form einzuhalten.

Der BGH hat das (jedenfalls im Verkaufsfall) nicht mehr anerkannt. Die Regelung solle sicherstellen, dass ein Erwerber, der kraft Gesetzes in den Mietvertrag eintritt, die Bedingungen allein aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen kann. Das könne nicht durch eine "Heilungsklausel" ausgehebelt werden. Es sei auch mit dieser Klausel nicht treuwidrig, den Vertrag zu kündigen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

af@anwalt-fuss.de

Jahrgang 1976
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund
Tuttlingen
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

