

Inhaltsverzeichnis**Bankenrecht**

Unwirksamkeit gewisser Entgeltklauseln Geschäftsgirokonten

Wohnungseigentumsrecht

Berufszulassung für Verwalter von Immobilien

Grundsätze der Kreditaufnahme der Wohnungseigentümergeinschaft zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

Mietrecht

Möglichkeiten der Erhöhung von Garagennutzungsentgelten

Nachbarrecht

Energierrecht

Änderung der EnEV durch Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz

Baurecht

Gesetzentwurf zur Änderung des Bauvertragsrechts

In eigener Sache

Personalien: Frau Friedrich

Mandantentreffen 2016

Bankenrecht**Unwirksamkeit gewisser Entgeltklauseln Geschäftsgirokonten**

Im Anschluss an unsere Allgemeinen Kanzleiinformationen vom 17.11.2014 (Nr. 40/2014) sowie vom 27.11.2014 (Nr. 41/2014) weisen wir auf ein neuerliches Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 28.07.2015 (Az.: IX ZR 434/14) hin.

In dieser Entscheidung hatte sich der 9. Zivilsenat wiederum mit Entgelt-Preisregelungen von Kreditinstituten zu befassen, welche auch im Geschäftsverkehr mit gewerblichen Bankkonten (Stichwort Geschäftsgirokonten) durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB-Banken) verankert werden.

Im vom BGH entschiedenen Fall nahm der gewerblich tätige Kläger die beklagte Sparkasse auf Rückzahlung von sog. „Buchungspostenentgelten“ in Anspruch. Grundlage dieser zuvor von der Bank eingezogenen Gebühren waren Allgemeine Geschäftsbedingungen der Bank sowie deren Preis-/Leistungsverzeichnisse. In diesen waren u. a. Entgelte mit der Formulierung „Preis pro Posten“ in Höhe eines zweistelligen Cent-Betrages festgelegt. Aufgrund der Unterhaltung von mehreren Geschäftsgirokonten bei dieser Sparkasse liefen für die Klägerin über mehrere Jahre größere Beträge an gezahlten Gebühren an. Die Gebühren zog die Bank regelmäßig ein, nachdem es auf den Geschäftsgirokontos mehrmals am Tag bzw. in der Woche zu Bar-einzahlungen vom und auf das Konto, Barabhebungen am Schalter sowie fehlerhafte Ausführungen von Zahlungsaufträgen gab. Die Bank berechnete dafür jeweils, zzgl. zu den (zulässigen) Rücklastgebühren der Fremdbank, zusätzliche Buchungspreisposten für einen angeblich eigenen Aufwand.

Dem ist der BGH nunmehr entgegengetreten, explizit auch zugunsten von Unternehmen bzw. gewerblichen Girokontoinhabern. Bereits am 27.01.2015 (Az. IX ZR 174/13) hatte der Senat dies für Girokonten von Verbrauchern entschieden. Dabei bestätigt der BGH für derartige Buchungspostenpreisklauseln aufgrund von Verstößen gegen halbzwingendes Recht nach § 134 BGB i. V. m. § 675e Abs. 1 und 4, § 675u BGB deren Nichtigkeit. Darüber hinaus benachteiligen nach Auffassung des BGH derartige Klauseln den gewerblichen Vertragspartner der Bank entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen.

Nicht hiervon erfasst sind ausdrücklich individuell vereinbarte Entgelte. Diesbezüglich verweisen wir nochmals höflich auf unsere Ausführungen zu den Bearbeitungsgebühren für Kreditverträge (Darlehen). Diese individuellen Vertragsabreden zwischen Ihnen und Ihrer Bank müssen aber im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt worden sein, was auch stillschweigend und nachträglich geschehen kann. Sofern daher vorformulierte Texte handschriftlich oder maschinenschriftlich nachträglich

geändert werden, auch wenn der ursprüngliche Text unverändert geblieben ist, kann bereits eine Individualvereinbarung vorliegen, wenn beide Seiten den Sachverhalt gründlich erörtert und über einzelne Positionen verhandelt haben sowie einer Änderung der ursprünglich vorformulierten Regelung zustimmen. Hierbei nicht ausreichend ist eine pauschale Mitteilung der Bank, dass sich das PreisLeistungsverzeichnis bzw. die Entgeltweiterberechnung ändert und Ihnen als Bankkunden nur das Zustimmung- bzw. Ablehnungserfordernis anheimgestellt wird.



Sofern Ihnen daher keine Gestaltungsrechte eingeräumt werden oder wurden, Sie zudem auf Ihren Geschäftsgirokonten über die Rücklastgebühren der Fremdbank (die von der Hausbank meist nur weiterberechnet werden) hinaus weitere Entgelte für Bareinzahlungen und -auszahlungen sowie Fehlbuchungen auf Ihrem Konto von der Bank berechnet bekommen, bestehen nach hiesiger Auffassung durchaus Chancen, diese von der Bank zurückfordern zu können. Selbstverständlich sind diese Rückforderungen, die sich im hier entschiedenen Fall über einen Zeitraum von 5 Jahren bereits auf einen Betrag im höheren fünfstelligen Eurobereich belaufen, stets im Einzelfall zu bewerten. Sofern Sie daher derartige Bepreisungen der Bank in Ihren Darlehensverträgen sowie Geschäftsgirokontenvereinbarungen auffinden, sind wir gerne bereit, diese nach Übersendung zu vertraulichen Händen auf Rückzahlungsansprüche (§ 812 Abs. 1 S. 1 BGB) hin zu überprüfen und ggf. geltend zu machen.

Insbesondere ist im rechtlichen Sinne noch anzumerken, dass Banken, die derartige Bepreisungen von Buchungen gegenüber ihren Kunden berechnen, sich von den gesetzlichen Vorgaben in § 675u Satz 2, § 675y Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 2, Abs. 4 BGB entfernen und damit ihre gesetzlichen Pflichten als Zahlungsdienstleister auf (gewerbliche) Kunden abwälzen. Sofern die Bank hierzu jedoch im Preis-

ausgang eine sog. Freipostenregelung ausgleichend eingeführt hat, besteht die Möglichkeit, dass die unangemessene Kundenbenachteiligung Ihres Unternehmens dann wieder wirksam ausgeglichen sein könnte.

Wir hoffen, Ihnen auch bzgl. dieser Probleme bzw. Differenzen mit Ihren Kontogebern behilflich zu sein. Selbstverständlich können wir derartige Anliegen von Ihnen gern auch nochmals in den einschlägigen monatlichen Mandantenberatungen thematisieren und besprechen.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt

Wohnungseigentumsrecht

Berufszulassungsregelung für Verwalter von Immobilien

In Umsetzung des Koalitionsvertrages hinsichtlich der Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienverwalter und Verwalter von Immobilien liegt seit dem 15.07.2015 ein Referentenentwurf des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie vor.

Dieser Gesetzesentwurf befindet sich in der Phase der Diskussion mit den immobilienwirtschaftlichen Verbänden. Ziel ist es, im 1. Halbjahr 2016 den Gesetzesentwurf im Bundestag zu behandeln.

Mit der gesetzlichen Neuregelung wird eine Verbesserung der von den Immobilienverwaltern zu erbringenden Dienstleistungen angestrebt, um damit auch zu einer Stärkung des Verbraucherschutzes beizutragen.

Federführend für die immobilienwirtschaftlichen Verbände ist der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e. V. als Spitzenverband der Verwalterwirtschaft tätig. Der Referentenentwurf geht davon aus, dass in § 34 c der Gewerbeordnung entsprechende Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit als Immobilienverwalter erlassen werden. Die dazu erforderlichen Detailregelungen werden künftig in der Makler- und Bauträgerverordnung geregelt.

Grundlage für die Ausübung des Geschäfts wird künftig die Erteilung einer Gewerbe-erlaubnis sein, die erst erteilt wird, wenn eine IHK-Sachkundeprüfung absolviert wurde. Weitere Bedingungen für die Erteilung einer Gewerbe-erlaubnis wird neben dem Sachkunenachweis die Zuverlässigkeit, geordnete Vermögensverhältnisse sowie eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung nachzuweisen sein.

Für Mitarbeiter in den Verwaltungsunternehmen ist deren Qualifikation und Zuverlässigkeit aktiv zu prüfen.

Nach dem gegenwärtigen Stand des Referentenentwurfes ist die Einführung einer so genannten „Alten-Hasen-Regelung“ geplant, wonach bei Nachweis einer ununterbrochenen Verwaltungstätigkeit von mindestens sechs Jahren eine Befreiung von der Sachkundeprüfung bei Vorlage entsprechender Nachweise erfolgen kann.

Die Kritik an diesem Referentenentwurf richtet sich auf die Beschränkung der Wohnungseigentumsverwalter und das Fehlen einer Weiterbildungsverpflichtung nach erteilter Gewerbe-erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung.

Die gesetzliche Einführung von Mindestvoraussetzungen und Zulassungsbedingungen wird insgesamt zur Stärkung der Wahrnehmung und des Ansehens der Verwalterbranche beitragen.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Wohnungseigentumsrecht

Grundsätze der Kreditaufnahme der Wohnungseigentümerschaft zur Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen

Der BGH hat mit Urteil vom 25.09.2015 (Az. V ZR 244/14) zur Kreditaufnahme einer Wohnungseigentümergeinschaft wesentliche Grundsätze statuiert.

Auch die Aufnahme eines langfristigen hohen Kredits durch die Wohnungseigentümergeinschaft kann ordnungsgemäßer Verwaltung

entsprechen, wenn bei der Beschlussfassung die wesentlichen Rahmenbedingungen der Kreditaufnahme feststehen und diese dem allseitigen Interesse der Wohnungseigentümer nach sorgfältiger Abwägung aller relevanten Umstände entsprechen.

Die Möglichkeit der Kreditaufnahme ändert nicht den Grundsatz, dass der Grundbedarf für die laufende Bewirtschaftung und die Instandhaltung der Wohnanlage durch Vorschüsse und die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage aufzubringen ist.

Wird eine vorhandene Rücklage nicht zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen genutzt, muss es dafür triftige Gründe geben, wie z. B. dass aufgrund des Alters oder des Zustandes der Wohnanlage mit weiterem Instandsetzungsbedarf zu rechnen ist, für den die Rücklage vorgehalten werden soll.

Die Anhebung der Wohnanlage auf einen zeitgemäßen Standard, wie z. B. die energetische Sanierung, wird durch die ordnungsgemäße Verwaltung erfasst.

Ist angesichts der Höhe der Belastung und bereits bestehender Wohngeldausfälle erkennbar, dass die Wohnungseigentümer nicht in der Lage sind, den Kredit sicher zu bedienen, entspricht dieses Risiko nicht mehr den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Anders verhält es sich nur dann, wenn die Kreditaufnahme die einzige Möglichkeit ist, die keinen Aufschub duldende Instandsetzungsmaßnahme durchzuführen, da keine Finanzierung aus der Rückstellung erfolgen kann und eine Sonderumlage die finanziellen Möglichkeiten der Wohnungseigentümer übersteigt.

Eine mehrheitlich beschlossene Kreditaufnahme muss nicht zwingend eine Option für die Eigentümer enthalten, die Finanzierung selbst zu übernehmen und den auf sie entfallenden Kreditanteil als Sonderumlage zur Reduzierung des Darlehensbetrages aufzubringen.

Der Beschluss über die Aufnahme eines Darlehens muss hinreichend bestimmt sein und folgende Angaben enthalten:

- Angaben über die zu finanzierende Baumaßnahme
- Höhe des Darlehens
- Laufzeit

- Höhe des Zinssatzes und der Tilgungsraten
- Tilgung des Kredits am Ende der Laufzeit oder eine Anschlussfinanzierung

Nicht erforderlich ist die konkrete anteilige Beitragsleistung eines jeden Eigentümers zu benennen, da diese durch einen variablen Zinssatz oder die mögliche „Abwendungsbefugnis“ durch Sonderzahlungen einzelner Wohnungseigentümer veränderlich sein kann.

Im Vorfeld der Beschlussfassung über eine Kreditaufnahme ist das Risiko der Zahlungsunfähigkeit einzelner Wohnungseigentümer und die im Innenverhältnis bestehende Nachschusspflicht aller Wohnungseigentümer zu erörtern und im Versammlungsprotokoll zu dokumentieren.

Zugleich ist es erforderlich, vor der Beschlussfassung die Wohnungseigentümer über die aktuelle wirtschaftliche Situation, insbesondere Wohnungsgeldausfälle, zu informieren. Eine Offenlegung der wirtschaftlichen Verhältnisse eines jeden Wohnungseigentümers ist nicht erforderlich.

Eine auf einen Zeitraum von zehn Jahren angelegte Rückzahlungsverpflichtung überschreitet nicht den Rahmen des Ermessensspielraumes.

Diese Entscheidung des BGH bringt weitreichende Konsequenzen für die Praxis und erhöhte Sorgfaltspflichten für den Verwalter mit sich.

Der Beschluss über eine Kreditaufnahme sollte auch die Ermächtigung für den Verwalter zum Abschluss des Kreditvertrages enthalten.

Dietmar Strunz
Rechtsanwalt

Mietrecht

Möglichkeiten der Erhöhung von Garagennutzungsentgelten

Die Möglichkeiten zur Erhöhung von Garagennutzungsentgelten können sich aus einer - grundsätzlich vorrangigen - vertraglichen Regelung oder aus dem Gesetz ergeben. Vor allem ältere Verträge enthalten jedoch häufig keine solche Regelung. Bei der Frage, ob der

Gesetzgeber Erhöhungsmöglichkeiten geschaffen hat, muss zunächst geklärt werden, ob es nach dem Vertrag eine Grundstücksteilfläche zur Errichtung/Unterhaltung einer Garage oder eine Garage selbst zum Gebrauch überlassen worden ist. In den neuen Bundesländern fallen häufig das Garageneigentum und Grundstückseigentum auseinander und der Grundstückseigentümer hat dem Garageneigentümer eine Teilfläche seines Grundstücks zur Errichtung und dem Belassen der Garage darauf überlassen. Diese Konstellation resultiert aus der Zeit vor dem 03.10.1990, da dies in der DDR üblich und nach dem Zivilgesetzbuch der DDR (ZGB-DDR) auch zulässig war.



Mit dem 03.10.1990 und des auch in den neuen Bundesländern wieder geltendem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) stellte sich das Problem, diese Verträge in das Vertragssystem des BGB zu integrieren. Das Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) vom 21.09.1994 regelt daher u. a. die Überleitung dieser Nutzungsverträge in das Mietrecht des BGB, vgl. §§ 1 Abs. 1 Nr. 1, 6 Abs. 1 SchuldRAnpG.

Damit finden seit dem 03.10.1990 nicht nur für Verträge über die Überlassung einer Garage zur Nutzung sondern auch für Verträge über die Überlassung einer Grundstücksteilfläche zur Errichtung/Belassen einer Garage grundsätzlich die Regelungen der §§ 535 ff. BGB Anwendbarkeit. Für letztere Verträge enthält jedoch § 20 SchuldRAnpG für die Erhöhung des Nutzungsentgeltes eine Sonderregelung, so dass die gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten getrennt betrachtet werden müssen.

1. DDR-Nutzungsverträge

Für Nutzungsverträge, die auf dem Gebiet der neuen Bundesländer vor dem 03.10.1990 abgeschlossen worden sind, regelt § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG, dass sich die Höhe des Nutzungsentgeltes nach der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) bestimmt. Gleiches gilt nach § 20 Abs. 2 SchuldRAnpG, wenn der

Vertrag bisher die unentgeltliche Nutzung vorsah.

Sollten diese Verträge Regelungen über eine Entgelterhöhung enthalten, oder eine Regelung eine Entgelterhöhung ausschließen, so gehen die gesetzlichen Regelungen diesen vertraglichen Regelungen – ausnahmsweise – vor, so dass sich für diese Verträge Erhöhungsmöglichkeiten ausschließlich aus dem Gesetz ergeben.

Wurde ein solcher Vertrag jedoch nach dem 03.10.1990 um eine entsprechende vertragliche Regelung ergänzt, so ist ausschließlich diese vertragliche Regelung maßgeblich. Die Regelungen der NutzEV sind nicht anwendbar.

Nach § 5 Abs. 1 Satz 2 NutzEV darf das Entgelt pro Stellplatz bis zur Höhe des ortsüblichen Entgeltes erhöht werden, jedoch mindestens auf 30,68 € jährlich pro Stellplatz. Die Ortsüblichkeit definiert § 3 Abs. 2 NutzEV. Bei einer Erhöhung bis auf 30,68 € pro Jahr muss die Ortsüblichkeit des Entgeltes nicht nachgewiesen werden. Die Erhöhung muss durch eine schriftliche Erklärung erfolgen und eine Erläuterung der Erhöhung enthalten. Bei der Erhöhung über die 30,68 € hinaus ist nach § 6 Abs. 1 NutzEV die Erklärung notwendig, dass mit dem Erhöhungsverlangen das ortsübliche Entgelt nicht überschritten wird. Die Höhe des ortsüblichen Entgeltes kann bei dem Gutachterausschuss der Gemeinde erfragt werden. Zudem besteht die Möglichkeit, ein Gutachten von diesem einzuholen, § 7 NutzEV. Kann auf diesem Weg die Höhe des ortsüblichen Entgeltes nicht ermittelt werden, dann kann nach § 3 Abs. 3 NutzEV eine Ableitung aus der Verzinsung des Bodenwertes zur Ermittlung herangezogen werden.

Die Erhöhungserklärung bewirkt nach § 6 Abs. 2 NutzEV, dass mit Beginn des dritten Monats des auf die Erklärung folgenden Monats das erhöhte Entgelt zu zahlen ist. Dem Nutzer steht im Gegenzug dazu nach § 8 NutzEV ein Kündigungsrecht zu.

Wenn die Höhe des ortsüblichen Entgeltes erreicht ist, endet die Anwendbarkeit der NutzEV. Ändert sich in der Folgezeit die Höhe des ortsüblichen Entgeltes, kann eine erneute Erhöhung nicht mehr nach § 5 NutzEV erfolgen. Alle weiteren Erhöhungen richten sich dann nach den mietrechtlichen Regelungen.

2. Mietverträge

Das Gesetz sieht weder für Mietverträge über Grundstücksteilflächen zur Nutzung einer Garage noch für Garagenmietverträge eine Möglichkeit für die Erhöhung der Miete vor, da für diese Verträge nach § 578 BGB die Mieterhöhungsvorschriften für die Wohnraummiete nach den §§ 557 ff. BGB keine Anwendung finden.

Daher ist der Vermieter nur zur einseitigen Erhöhung der Miete berechtigt, wenn er dies vertraglich geregelt hat. Andernfalls besteht nur die Möglichkeit einer einvernehmlichen Vertragsänderung oder einer Änderungskündigung.

3. Fazit

Bei DDR-Altverträgen sollte der Vermieter prüfen, ob die Erhöhung bis zur Höhe des ortsüblichen Entgeltes erfolgt ist. Sollte dies tatsächlich noch nicht erfolgt sein, kann dies nach der NutzEV nachgeholt werden. Sollte der Vertrag nach dem 03.10.1990 um eine Erhöhungsregelung ergänzt worden sein, kann eine Erhöhung nach dieser Regelung erfolgen. Fehlt es an einer vertraglichen Regelung und scheidet eine einvernehmliche Vertragsänderung, sollte bei der Kündigung des Vertrages durch den Vermieter beachtet werden, dass diese Entschädigungsansprüche des Garageneigentümers nach § 12 SchuldRAnpG auslöst, da mit Beendigung des Vertrages das Eigentum an der Garage auf den Grundstückseigentümer übergeht, vgl. § 11 SchuldRAnpG.

Bei Verträgen, die nach dem 03.10.1990 abgeschlossen worden ist, ist zu prüfen, ob der Vertrag eine Erhöhungsmöglichkeit vorsieht. In diesem Fall kann die Erhöhung nach dem im Vertrag vorgesehenen Procedere vorgenommen werden.

Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Erhöhungsmöglichkeiten sollte beim Abschluss eines neuen Vertrages seitens des Vermieters darauf geachtet werden, dass der Vertrag entsprechende Regelungen enthält. Im Servicebereich der Kanzleihomepage befinden sich unter der Rubrik Grundstücksrecht entsprechende Muster für einen Garagenmietvertrag und einen Mietvertrag über eine Grundstücksteilfläche.

Jana Wegert
Rechtsanwältin

Nachbarrecht

I. Grundsätzliches zum Nachbarrecht

Grundlegende Vorschriften, die das Verhältnis der Nachbarn zueinander betreffen, enthalten die §§ 903 - 924 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Generell gilt: Vorschriften des Bundes gehen Vorschriften des Landes immer vor. Das BGB als Bundesrecht wird in Sachsen vor allem durch das Sächsische Nachbarschaftsgesetz (SächsNRG), in Thüringen durch das Thüringer Nachbarschaftsgesetz ThürNRG und Sachsen-Anhalt durch deren Nachbarschaftsgesetz (NbG) ergänzt. Diese Nachbarschaftsgesetze der Länder treten aber nicht nur gegenüber dem BGB zurück, sondern gelten auch dann nicht, wenn in anderen Gesetzen oder in kommunalen Satzungen entgegenstehende Vorschriften enthalten sind. Solche Vorschriften des Nachbarrechts sind in zahlreichen Gesetzen (z. B. in der Sächsischen Bauordnung) enthalten.

In den Nachbarschaftsgesetzen werden insbesondere jeweils Regelungen zur Einfriedung des Grundstücks, zu Duldung von Versorgungs- oder Abwasserleitungen auf den Grundstücken und Entfernungen zur Grundstücksgrenze von Bäumen, Sträuchern und Hecken getroffen.

Die Vorschriften der Nachbarschaftsgesetze gelten nur im Verhältnis zwischen Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigten oder Nutzern nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Im Verhältnis von Mietern oder Pächtern zueinander gelten ausschließlich die Vorschriften des BGB.

Auch wenn keine vorrangigen Rechtsnormen zu beachten sind, gelten die Nachbarrechtsgesetze nur, sofern die Nachbarn nicht bereits selbst eigene Vereinbarungen über bestimmte Fragen geschlossen haben. Solche Vereinbarungen bleiben auch bestehen, wenn sie vor Inkrafttreten der Nachbarschaftsrechtsgesetze geschlossen worden sind.

Die wichtigste Grundregel im Zusammenleben der Nachbarn ist die Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme. Seine Nachbarn kann man sich nun einmal nicht aussuchen. Gerade die Streitigkeiten zwischen den Nachbarn werden aber häufig mit großer Bitterkeit

und unter Berufung auf vermeintlich oder tatsächlich bestehende Rechte geführt. Hierbei wird oft vergessen, dass gerade das starre Beharren im Einzelfall den Grundstein für weitere Konflikte bilden kann, wenn hierdurch die Belange des jeweils anderen nicht in genügendem Maße berücksichtigt werden.



III. Einige gerichtliche Entscheidungen zum Nachbarrecht

1. Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem Urteil vom 10.07.2015 (Az. V ZR 229/14) mit der Frage befasst, ob ein Grundstückseigentümer von seinem Nachbarn die Beseitigung von Bäumen wegen der von ihnen verursachten Verschattung verlangen kann.

In diesem Fall standen in einem Abstand von 9 bzw. 10, 30m von der Grenze zwei ca. 25 Meter hohe, gesunde Eschen. Die Kläger verlangten die Beseitigung dieser Bäume mit der Begründung, der Garten werde vollständig verschattet und eigne sich infolge dessen weder zur Erholung noch zur Hege und Pflege der von ihnen angelegten anspruchsvollen Bonsaikulturen. Nachdem die Kläger zwei Instanzen die Klage bereits verloren hatten, waren sie auch vor dem Bundesgerichtshof erfolglos. Der BGB führte zur Begründung seiner Entscheidung aus, dass ein Beseitigungsanspruch für die Bäume ausscheide, da die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze eingehalten sind, der Entzug von Licht keine „negative“ Einwirkung darstellt und im übrigen die Verschattung nur die Gartenfläche und nicht das gesamte Grundstück betrifft.

2. Nach einer Entscheidung des Landgerichts Saarbrücken, Az. S 363/86, hat ein Grundstücksbesitzer im Herbst den Laubbefall eines vom Nachbargrundstück ausgehenden Baumes hinzunehmen, da die Beseitigung von aus größeren Laubmengen eine übliche Arbeit im

Herbst darstellt und den Grundstücksbesitzer daher zumutbar ist.

In diesem zugrunde liegenden Fall ging ein Grundstücksbesitzer gerichtlich gegen den erheblichen Laubbefall von einen auf dem Nachbargrundstück stehenden etwa 8 bis 20 m hohen Baums vor. Der Grundstücksbesitzer hielt es für unzumutbar, das Laub zu beseitigen, um nicht auf Treppen oder Wegen auszurutschen.

Das Landgericht Saarbrücken hielt die Beeinträchtigung durch fallendes Laub für einen Grundstücksbesitzer jedoch für zumutbar, selbst dann, wenn aufgrund der Größe des Baums eine erhebliche Menge an Laub anfällt. Jeder Besitzer eines gärtnerisch angelegten Grundstücks in einer Gegend, in der Bäume üblich sind, stehe im Herbst vor dem Problem, dass er anfallendes Laub, von eigenen oder benachbarten Bäumen, beseitigen müsse.

3.

Nach einer Entscheidung des Amtsgerichts Siegburg, Az. 118 C 97/13, besteht kein Anspruch auf Unterlassung des Betriebs eines Rasenroboters, wenn die Grenzwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Dem Fall lag folgender Sachverhalt zu Grunde. Die Eigentümer eines Grundstückes nutzten zum Rasenmähen einen Roboter. Dieser war ununterbrochen auch in der Ruhezeit werktäglich von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr in Betrieb. Zudem musste der Roboter alle 60 bis 75 Minuten seine Ladestation aufsuchen und seinen Akku aufladen. Nach dem Ladevorgang nahm der Roboter seine Tätigkeit wieder auf. Der Nachbar fühlte sich von dem Roboter gestört. Der Beklagte erhob daher Klage auf Unterlassung des Betriebes des Rasenroboters über eine Zeit von 5 Stunden hinaus.

Das Amtsgericht Siegburg entschied gegen den Nachbarn und führte zur Begründung aus, dass der maßgebliche Wert von 50 dB(A) nach der TA Lärm erheblich unterschritten wird, nachdem hierzu ein Sachverständigengutachten eingeholt wurde und in der Folge der Nachbar gem. § 906 Abs. 1 BGB den Betrieb des Roboters dulden müsse.

Bei Fragen zum Nachbarrecht stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

René Illgen
Rechtsanwalt

Energierrecht

Änderung der EnEV durch Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz

Die Bundesregierung hat am 29.09.2015 den Entwurf des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes verabschiedet. Schon am 27.10.2015 wurde das Gesetz im Bundesgesetzblatt verkündet und ist am Tag darauf in Kraft getreten.

Neben Änderungen am Asylverfahren beinhaltet das Artikelgesetz auch Änderungen der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes mit dem Ziel die Bereitstellung von Unterkünften für Asylbewerber zu erleichtern.

Die Änderungen wirken sich nicht auf alle Gebäude aus, sondern beziehen sich ausschließlich auf Objekte, die als Aufnahmeeinrichtungen im Sinne des § 44 des Asylgesetzes [Schaffung und Unterhaltung von Aufnahmeeinrichtungen] oder als Gemeinschaftsunterkünfte gemäß § 53 des Asylgesetzes [Unterbringung in Gemeinschaftsunterkünften] genutzt werden. Für Gebäude in denen nur einzeln Wohnungen für Asylbewerber vermietet werden, gelten die Erleichterungen somit nicht.

Die begünstigten Gebäuden sind von den Anforderungen des § 9 EnEV bei Änderung, Erweiterung und Ausbau von Gebäuden befreit. Auch für diese Gebäude muss aber der Mindestwärmeschutz nach den anerkannten Regeln der Technik sichergestellt werden. Zudem sind diese begünstigten Gebäude auch bis zum 31.12.2018 von der Verpflichtung des § 10 Abs. 3 EnEV zur Dämmung der obersten Geschossdecken befreit.

Letztlich wird in dem neuen § 25a EnEV noch definiert, dass es als unbillige Härte mit der Möglichkeit zur Befreiung von Anforderungen der EnEV anzusehen ist, wenn die Anforderungen der EnEV im Einzelfall die Schaffung von Aufnahmeeinrichtungen oder von Gemeinschaftsunterkünften erheblich verzögern würden.

Alle vorgenannten Ausnahmetatbestände sind bis zum 31.12.2018 befristet.

Martin Alter
Rechtsanwalt

Baurecht

Gesetzentwurf zur Änderung des Bauvertragsrechts

Das Bundesjustizministerium hat im Oktober 2015 einen Referentenentwurf zur Änderung des Werkvertragsrechts des BGB durch Einfügung spezieller Normen des Bauvertragsrechts vorgelegt.

In dem Entwurf werden spezielle Regelungen für den Bauvertrag, den Verbraucherbaupvertrag sowie den Architektenvertrag und den Ingenieurvertrag zur Integration in das Werkvertragsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) vorgesehen. Der Besonderheit des Bauvertrags soll insbesondere durch folgende Regelungen Rechnung getragen werden: Einführung eines Anordnungsrechts des Bestellers einschließlich Regelungen zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen ähnlichen den bisherigen Regeln in der VOB/B, Änderung und Ergänzung der Regelungen zur Abnahme sowie die Normierung einer Kündigung aus wichtigem Grund. Speziell für Bauverträge von Verbrauchern werden darüber hinaus Regelungen zur Einführung einer Baubeschreibungspflicht des Unternehmers, zur Pflicht der Parteien, eine verbindliche Vereinbarung über die Bauzeit zu treffen, zum Recht des Verbrauchers zum Widerruf des Vertrags und zur Einführung einer Obergrenze für Abschlagszahlungen vorgeschlagen. Mit Blick auf ihre Besonderheiten werden zudem einige Sonderregelungen für Architekten- und Ingenieurverträge vorgesehen.

Das Recht der Mängelhaftung soll an die Rechtsprechung des EuGH, zur Tragung der Aus- und Einbaukosten bei mangelhaften Materialien und Anlagen angepasst werden. Zur Verbesserung der Rechtssituation von Werkunternehmern, die mangelhaftes Baumaterial gekauft und im Rahmen eines Werkvertrags verbaut haben, soll die Kostentragungsregelung zukünftig auch für Verträge zwischen Unternehmern gelten.

Die Gesetzesänderung soll bis Ende 2017 erfolgen.

Martin Alter
Rechtsanwalt

In eigener Sache

Personalien

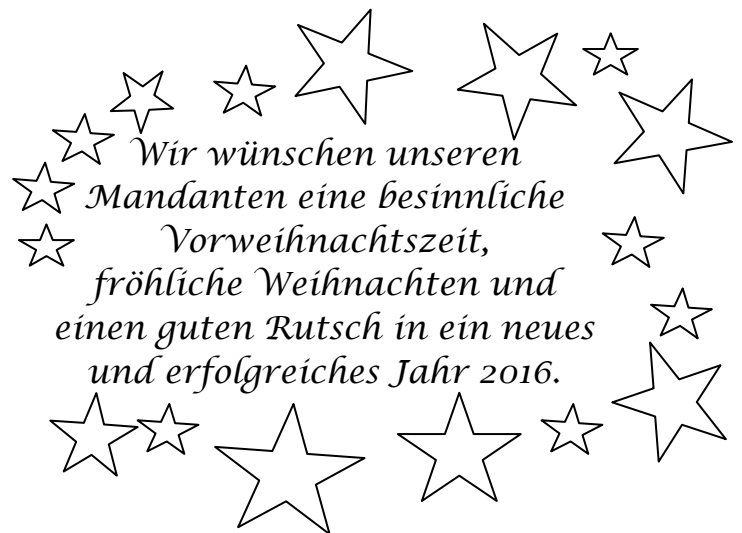
Anja Friedrich

Zu Anfang November 2015 kehrte Frau Friedrich aus der Elternzeit zurück und ist wieder im Bereich der Zwangsvollstreckung tätig.

Mandantentreffen 2016

Das 22. Mandantentreffen findet am 07.04.2016 und 08.04.2016 wieder im BEST WESTERN Hotel am Schlosspark in Lichtenwalde statt.

Verzeichnis der Fotografien:	
Fotobezeichnung	Urheber / Lizenz
Geldscheine Euro	Henry Czauderna - Fotolia.com
Garagen	the_builder - Fotolia.com
Neighborhood	lassedesignen - Fotolia.com



STRUNZ ♦ ALTER
RECHTSANWÄLTE