

Mietrecht

Mieterhöhung anhand von Vergleichswohnungen - ein Überblick

Dem Vermieter ist es möglich, die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuheben. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird hierbei gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete bemisst sich demnach anhand von fünf Wohnwertmerkmalen.

Soweit die Mieterhöhung auf das Begründungsmittel der Vergleichswohnungen gestützt wird, gibt es einige Besonderheiten bei den Anforderungen an die Vergleichswohnungen zu beachten. Das Gesetz verlangt, dass die Wohnungen nur „vergleichbar“ und nicht „identisch“ sein müssen. Dabei ist ein großzügiger Maßstab anzulegen. Denn die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen dient nicht dem Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern soll dem Mieter lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens geben und ihn in die Lage versetzen, dieses zumindest ansatzweise nachzuvollziehen.

Die Vergleichbarkeit muss auch nicht hinsichtlich aller fünf Wohnwertmerkmale gegeben sein; erforderlich ist vielmehr eine Gesamtschau. Die vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen müssen grundsätzlich dem örtlichen Wohnungsmarkt angehören. Unter örtlichem Wohnungsmarkt ist das Gebiet der politischen Gemeinde gemeint. Gibt es in der Gemeinde aber keine Vergleichswohnungen, so besteht für den Vermieter keine Verpflichtung, ein Sachverständigengutachten einzuholen. In einem solchen Fall darf der Vermieter ausnahmsweise auf Vergleichswohnungen aus einer Nachbargemeinde zurückgreifen, wenn in der eigenen Gemeinde keine Vergleichswohnungen vorhanden sind.

Allerdings muss daraufhin substantiiert vorgetragen werden, dass und warum keine Vergleichswohnungen in der Gemeinde zur Verfügung standen. Auf die sich zu beziehenden Vergleichswohnungen können aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen. Auch können sich die Wohnungen in demselben Haus, in dem die Mieterhöhung durchgeführt werden soll, befinden. Jedoch ist es notwendig, mindestens drei vergleichbare Wohnungen zu benennen, deren Miete so hoch ist, wie die begehrte Mieterhöhung in Zukunft ausfallen soll.

INHALTSVERZEICHNIS

- 1** **Mietrecht**
Mieterhöhung anhand von Vergleichswohnungen – ein Überblick
- 2** **Mietrecht**
Der verlorene Schlüssel – ständiges Thema in der Vermietungspraxis
- 3** **Arbeitsrecht**
Wie digital ist das Arbeitsrecht?
- 4** **Mietrecht**
Der Fogging-Effekt
- 5** **Sachenrecht**
Dauerbrenner Dienstbarkeit

Bei der Benennung der Vergleichswohnungen ist es nicht notwendig, die Namen der Mieter oder ggf. des anderen Vermieters zu nennen, soweit die Vergleichswohnungen ohne weitere Schwierigkeiten identifiziert und gefunden werden können. Sollten sich auf der Etage der Vergleichswohnung mehrere Wohnungen befinden, ist die exakte Lage (links / mitte / rechts) zu benennen.

Zusammenfassend ist nochmals auszuführen, dass an die Vergleichswohnungen keine zu hohen Anforderungen gestellt werden dürfen. Es ist notwendig, dass in der Gesamtschau anhand der fünf Wohnmerkmale des § 558 BGB eine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Michelle Freitag
Rechtsanwältin



Geldscheine Euro_XS G:\Fotos fotalia.com

Mietrecht

Der verlorene Schlüssel – ständiges Thema in der Vermietungspraxis

Man kennt das leider nur zu gut. Das Mietverhältnis ist beendet, die Wohnung geräumt und vielleicht sogar renoviert, die Abnahme läuft gut und dann das – der Mieter kann nicht alle zu Beginn des Mietverhältnisses ausgehändigten Schlüssel zurückgeben. Er weiß nicht, wo und wann sie abhandengekommen sind bzw. wem er einen Schlüssel gegeben und nicht zurückerhalten hat.

Solche Szenarien kommen aber auch während des laufenden Mietverhältnisses vor. Nach dem Einkauf in der Stadt ist der Schlüsselbund nicht mehr in der Tasche oder der Lebensabschnittsgefährte ist unauffindbar auf und davon und hat einfach den Zweitschlüssel

mitgenommen. Der Vermieter steht nun vor der Frage, reicht ein Schlüsseleratz, muss der Schließzylinder ausgetauscht werden oder aus Sicherheitsgründen sogar die gesamte Schließanlage und wer trägt die Kosten dafür?

Voraussetzung für einen Schadensersatzanspruch gegen den Mieter ist zuerst, dass der Vermieter die Anzahl der ausgehändigten Schlüssel beweisen kann. Meist lässt sich das durch die Angaben im Übergabeprotokoll und die Unterschrift des Mieters auf selbigem nachweisen. Vorsicht ist hier bei den neuen digitalen Möglichkeiten der Protokollerstellung walten zu lassen, ohne schriftliche Quittierung des Mieters kein belastbarer Nachweis.



<https://pixabay.com/de/illustrations/schl%C3%BCssel-schlo%C3%9F-sicherheit-metall-3348307/>

Die Anspruchsgrundlagen für einen Ersatzanspruch finden sich dann bereits im Gesetz bei laufendem Mietverhältnis aus §§ 280 Abs.1, 241 Abs. 2 BGB und bei Beendigung aus §§ 546, 280 Abs. 1,3 und 283 BGB. Es bedarf daher im Normalfall keiner zusätzlichen vertraglichen Haftungsregelung. Ausnahmen gibt es jedoch beim erstmaligen Einbau von Schließsystemen oder Schließanlagen, die nicht erweiterbar sind oder zusätzlichen Sicherheitssystemen unterliegen. Hier muss der Mieter nachweislich aufgeklärt werden, dass bei Schlüsselverlust ein ungewöhnlicher hoher Schaden eintreten kann. Dem Mieter soll so Gelegenheit gegeben werden, sich z.B. über eine Haftpflichtversicherung abzusichern. Eine Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer solchen Versicherung lässt sich formularvertraglich allerdings im Wohnraummietrecht nicht wirksam begründen. Leistet der Mieter über die Betriebskostenvorauszahlungen anteilig auf eine Gebäudeversicherung des Vermieters, so hat der Vermieter sogar vorrangig die Eintrittspflicht der Versicherung zu prüfen.

Ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter besteht zum einen nur, wenn er den Schlüsselverlust schuldhaft herbeigeführt hat. Hier genügt schon Fahrlässigkeit, die in den meisten Fällen angenommen werden kann. Zum anderen muss durch den Schlüsselverlust ein Missbrauch mit dem Schlüssel für die Sicherheit des Mietobjektes zu befürchten sein. Dies kann ausgeschlossen sein, wenn der Schlüssel objektiv keinem konkreten Mietobjekt zuordenbar ist, nachweisbar, mechanisch zerstört oder z.B. in tiefem Wasser unauffindbar verlustig gegangen ist.

Auch das Zeitmoment kann hier eine Rolle spielen. Ist ein längerer Zeitraum nach dem Verlust vergangen, kann die Missbrauchsvermutung in den Hintergrund rücken, wofür der Mieter allerdings die Beweislast trägt. Der Vermieter ist vor Einleitung kostenauslösender Maßnahmen trotzdem gehalten, das tatsächliche Gefährdungspotenzial in einer Einzelfallprüfung einzuschätzen.

Zu beachten ist außerdem, dass der Vermieter die Kosten für den Einbau neuer Schlösser oder Schließanlagen nur gegen den Mieter geltend machen kann, wenn er die Arbeiten bereits ausgeführt und die Kosten verauslagt hat. Das kann besonders bei beendeten Mietverhältnissen in Bezug auf die kurze Verjährungsfrist des § 548 BGB problematisch sein. Im Gegensatz zur Zulässigkeit der Geltendmachung fiktiver Renovierungs- oder Reparaturkosten im Klageverfahren lässt der BGH seit der Grundsatzentscheidung vom 05.03.2014 (VIII ZR 205/13) eine Zahlungsklage auf Vorschuss zu erwartender Austauschkosten hier nicht zu. In den heutigen Zeiten des Handwerker mangels und damit einhergehender Wartezeiten bis zur Ausführung der Leistungen hat der Vermieter jedoch die Möglichkeit, die kurze Verjährungsfrist durch die Einreichung einer Feststellungsklage zu hemmen.

Erhebliches Streitpotenzial gibt es regelmäßig, wenn der Vermieter die Kosten des Austauschs einer Schließanlage ohne Berücksichtigung eines Abzuges Neu-für-Alt bei bereits in die Jahre gekommenen Anlagen weiterberechnet oder der Mieter nachweisen kann, dass auch andere Mieter Schlüssel verloren haben oder die Schließanlage vorab bereits Sicherheitsmängel aufwies.

Der Vermieter kann regelmäßig vom Mieter nur den Ersatz der erforderlichen Kosten beanspruchen. Bei elektronischen Schließanlagen kann das bedeuten, dass vor einem Neueinbau zu prüfen ist, ob eine Umprogrammierung möglich und kostengünstiger ist.

Neben den durch höchstrichterliche Rechtsprechung grundsätzlich entschiedenen Rechtsfragen ergeben sich vorliegend bei der Geltendmachung von Schadensersatz wegen Schlüsselverlust immer wieder sehr differenzierte Sachverhalte, die jeder für sich einer genauen Betrachtung zu unterziehen sind, um bei der Durchsetzung erfolgreich zu sein.

Angela Glöckner
Dipl.-Juristin

Arbeitsrecht

Wie digital ist das Arbeitsrecht?

Gehaltsabrechnungen und Krankmeldung erfordern längst keine Schriftform mehr. Und doch ist das Individualarbeitsrecht nicht umfassend digitalisiert. Im Nachfolgenden ein Überblick, was inzwischen gilt.

Noch immer gilt der Grundsatz der Formfreiheit

Obwohl das Arbeitsrecht grundsätzlich von Formfreiheit ausgeht, können durch Gesetz, Tarifvertrag oder Arbeitsvertrag Einschränkungen auftreten – doch welche Formerfordernisse gibt es überhaupt noch?

Da ist zunächst die Schriftform nach § 126 BGB als strengste Form.

Sie erfordert traditionell eine eigenhändige Unterschrift des Verfassers mit seinem Namen. Telefax, Fotokopien oder Fotos von unterschriebenen Dokumenten reichen dabei nicht aus.

Die elektronische Form gemäß § 126 a BGB kann die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform ersetzen, wenn sich aus dem Gesetz nichts anderes ergibt. Die elektronische Form im Sinne dieser Vorschrift erfordert dabei jedoch eine qualifizierte elektronische Signatur.

Die Textform nach § 126 b BGB stellt das einfachste Formerfordernis dar. Danach reicht lediglich eine lesbare Erklärung auf einem dauerhaften Datenträger aus. Hierunter fallen auch E-Mails, SMS oder Messenger-Dienste.

Beginn des Arbeitsverhältnisses: Formerfordernis wegen Nachweisgesetz

Der Abschluss des Arbeitsvertrages unterliegt grundsätzlich keiner Form, § 105 Gewerbeordnung. Das Arbeitsverhältnis kann daher grundsätzlich auch mündlich geschlossen oder konkludent geschlossen werden. Ausnahmefälle stellen insbesondere Befristungsabreden oder nachvertragliche Wettbewerbsverbote dar, welche der Schriftform bedürfen. Nach überwiegender Ansicht kann jedoch auch die elektronische Form mit qualifizierter Signatur genutzt werden.

Trotz grundsätzlicher Formfreiheit bleibt der Arbeitgeber gemäß § 2 Nachweisgesetz dazu verpflichtet, die wesentlichen Vertragsbedingungen schriftlich niederzulegen und dem Arbeitnehmer auszuhändigen. Die elektronische Form ist dabei ausdrücklich nicht zulässig. Der Gesetzgeber hat sich dabei bewusst gegen die Umsetzung der durch EU – Richtlinie 2019/1152 vorgesehenen Möglichkeit der elektronischen Form entschieden. Eine Verletzung dieser Pflicht stellt eine mit einem Bußgeld bewährte Ordnungswidrigkeit dar.

Bestehendes Arbeitsverhältnis: Krankmeldung, Abmahnung, Gehalt

In bestehenden Arbeitsverhältnissen hat sich bei den Formerfordernissen dagegen einiges getan: So gibt es im Bereich der Nachweispflichten des Entgeltfortzahlungsgesetzes Fortschritte durch die Einführung der elektronischen Übermittlung der ärztlichen Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung, die seit Anfang 2023 in Kraft ist.

Auch Abmahnungen sind formfrei möglich. Ungeachtet der Formfreiheit sollten jedoch Abmahnungen aus Gründen der Beweisführung zumindest in Textform erfolgen. Auch der Zugang beim Arbeitnehmer sollte dokumentiert werden, beispielsweise durch Anforderung einer E-Mail-Lesebestätigung.

Gehaltsabrechnungen können in Textform (§ 108 GewO) erfolgen.

Auch die Führung einer Personalakte ist elektronisch möglich. Allerdings sollten für den Fall einer rechtlichen Auseinandersetzung mit dem Arbeitnehmer die Originale der schriftformerforderlichen Dokumente aufbewahrt werden.

Strengere Formerfordernisse sind dagegen bei Eltern-, Pflege- und Familienpflegezeit zu beachten.



stock.adobe.com/images/arbeitsrecht-taste-tastatur/162393478

Ende des Arbeitsverhältnisses: Bei Kündigung und Zeugnis gilt die Schriftform

Für (Änderungs-)Kündigungen und Aufhebungsvereinbarungen gilt weiterhin die Schriftform. Die elektronische Form ist ausdrücklich ausgeschlossen, § 623 Hs. 2 BGB. Gleiches gilt für die Erteilung des Arbeitszeugnisses, § 109 Abs. 3 GewO.

Für die Beendigung des Arbeitsverhältnisses bleibt der Postweg inklusive Originalunterschrift unumgänglich. Gerade dieser Bereich bedarf der sorgfältigen Beachtung der strengen Formvorschriften.

Dagegen ist die anschließende Geltendmachung von Ansprüchen innerhalb von Ausschlussfristen auch in Textform (z.B. per E-Mail) ausreichend.

Freiwilligkeit der Schriftform zu Beweis Zwecken

Auch jenseits gesetzlicher Formerfordernisse sollte vor dem Hintergrund der Dokumentation

und Beweisbarkeit im Zweifel eine geeignete Verschriftlichung erfolgen.

Denn es sollte sichergestellt werden, dass inhaltlich die korrekten Rückschlüsse auf den Status des Arbeitsverhältnisses und die relevanten Erklärungen der Vertragsparteien während des Arbeitsverhältnisses gezogen werden können.

Gesetze sind Hemmnis der Digitalisierung

Trotz der voranschreitenden Digitalisierung bleibt das Arbeitsrecht von einer vollständigen Umstellung auf digitale Prozesse weit entfernt. Das Haupthindernis von umfassenden digitalen Dokumentenlösungen in der Unternehmenspraxis sind jedoch nicht mehr die technischen Grenzen einer Software, sondern die gesetzlichen Vorschriften.

René Illgen
Rechtsanwalt

Mietrecht

Der Fogging-Effekt

Das Erscheinungsbild und die Ursachen

Als sog. „Fogging- oder Schwarzstaub-Effekt“ bezeichnet man die Bildung von grau bis schwarzen, schmierigen Staubablagerungen an Wänden, Decken und Einrichtungsgegenständen, die hauptsächlich während der Heizperiode auftreten. In der Regel sind mehrere Räume der Wohnung betroffen, wobei die Ablagerungen meist sehr schnell - innerhalb von Tagen oder wenigen Wochen auftreten.

Vermerkt kommt es seit den 90er -Jahren zum Fogging, wobei die Ablagerungen sehr häufig nach Renovierungsarbeiten oder bei neu errichteten Wohnungen auftreten. Daher wird überwiegend davon ausgegangen, dass der Fogging-Effekt auf die vermehrte Verwendung schwerflüchtiger organischer Verbindungen (SVOC) in Bau- und Renovierungsprodukten sowie Einrichtungsgegenständen, die weniger gesundheitsschädlich und umweltschonender sein sollen, zurückzuführen ist als auch auf die bessere Dämmung und die immer luftdichteren Gebäude.

Die u.a. in Farben, Lacken, PVC-Böden, Fußbodenklebern, Vinyltapeten und Möbeln vorkommenden SVOC können in die Raumluft gelangen, sich dort mit den vorhandenen Staubpartikeln verbinden und sich an Oberflächen ablagern. Da in den Wintermonaten geheizt und weniger gelüftet wird, ist die Konzentration der SVOC in der Raumluft meist besonders hoch, sodass in dieser Zeit die Staubablagerungen vermehrt auftreten.

Die genauen physikalisch- chemischen Hintergründe des Fogging-Effekts sind noch nicht abschließend bekannt. Fest steht jedoch, dass der Effekt auf dem Zusammenspiel mehrerer Faktoren beruht. So können vermierterseits bspw. bauliche Mängel, wie Wärmebrücken, den Fogging-Effekt verstärken. Aber auch das Verhalten der Mieter kann Einfluss auf den Umfang der schwarzen Ablagerungen haben. Insbesondere können Kerzen, Öllämpchen oder ein falsches Heiz- und/oder Lüftungsverhalten das Entstehen der Ablagerungen beschleunigen.

Der richtige Umgang

Da die schwarzen Ablagerungen an einen Schmelbrand oder einen Schimmelpilzbefall erinnern, sollten Vermieter zunächst durch sachkundige Personen, wie Gutachter, das Vorliegen von Staubablagerungen vor Ort abklären lassen. Oftmals sind chemische Analysen und Raumlufthuntersuchungen sowie Temperatur- und Feuchtemessungen sinnvoll. Wird Fogging bejaht, müssen die Ursachen ermittelt werden. Umso schneller mit der Ursachenforschung nach dem Entstehen von Fogging begonnen wird, desto erfolgsversprechender gestaltet sich die Untersuchung. Für die Beseitigung der Schwarzstaubablagerungen reicht ein bloßes Überstreichen meist nicht aus. In der Regel ist eine intensive Nassreinigung mit speziellen Reinigungsmitteln oder der Austausch der betroffenen Tapeten nötig.

Um einen künftigen Fogging-Effekt zu verhindern, müssen die ermittelten Auslöser zudem beseitigt werden. So sollten u.a. Wärmebrücken beseitigt, bei der Renovierung lösemittel- und weichmacherfreie Wandfarben gewählt, nach Abschluss der Arbeiten umfassend gelüftet, auf den Gebrauch von Kerzen und Öllämpchen verzichtet und, wenn nötig, das Heizverhalten geändert werden.



<https://stock.adobe.com/images/a-wall-and-window-covered-in-mold-a-banner-providing-space-for-text-combat-mold-and-protect-your-home-with-specialized-anti-mold-products-and-services-expert-remediation-durable-materials-and/630876305>

Die Rechtslage

Tritt der Fogging-Effekt auf, stellt sich die Frage nach der Verantwortung und der Zuständigkeit. Die Meinungen von Vermietern und Mietern fallen dabei häufig weit auseinander. Allerdings hat der BGH bereits 2008 entschieden, dass es sich beim Fogging um einen die Gewährleistungsrechte des Mieters auslösenden Gebrauchsmangel handelt, sofern der Mieter das Fogging nicht zu vertreten hat. Danach muss der Vermieter die Ablagerungen auch dann auf seine Kosten beseitigen, wenn die Mangelursache zwar der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist, der Mieter den Mangel aber nicht zu vertreten hat, weil es zu keiner Überschreitung der Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs gekommen ist (so BGH v. 28.05.2008, Aktenz. VIII ZR 271/07).

Für ein Verschulden des Mieters müssen besondere Anhaltspunkte vorliegen, die nur in seltenen Fällen erfüllt werden, bspw. wenn der Mieter absichtlich das Fogging auslöst oder die Ursache in einer nicht zulässigen Nutzung der Wohnung liegt. Denn auch wenn der Mieter die zum Fogging führenden schwerflüchtigen organischen Verbindungen durch verwendete handelsübliche Wandfarben, Teppiche oder Möbel in die Wohnung eingebracht haben sollte, so stellt dies einen vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung dar. Nach § 538 BGB hat der Mieter Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, jedoch nicht zu vertreten. Danach hat der Mieter nicht nur ein Recht, die Miete angemessen zu mindern, sondern kann von seinem Vermieter auch die Beseitigung der Staubablagerungen verlangen (vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Auflage 2024, BGB § 535 Rn. 531, 532). Kommt der Vermieter der Beseitigungspflicht nicht nach, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und zu diesem Zweck vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen (so BGH v. 28.05.2008, Aktenz. VIII ZR 271/07).

Eva-Maria Meichsner

Rechtsanwältin

Sachenrecht

Dauerbrenner Dienstbarkeit

Die Dienstbarkeiten bleiben eine weiterhin aktuelle Thematik in Beratungsbereich. Daher folgt nachstehende Zusammenfassung zum Verständnis und zur Einordnung im tagtäglichen Betriebsalltag. Gerade bei der Veräußerung oder dem Erwerb von Immobilien spielen bei einer fundierten Grundstücksbewertung dessen Belastungen eine wesentliche Rolle, vor allem, wenn die Nutzbarkeit des Grundstücks eingeschränkt wird. Grundlage einer Dienstbarkeit ist mithin das beabsichtigte Nutzungsrecht, für welches der Gesetzgeber im Wesentlichen folgende Arten vorgesehen hat:

Nießbrauch

Der Nießbrauch ist als gesetzliches Schuldverhältnis konzipiert, den Berechtigten sämtliche Nutzungen (§ 100 BGB) aus der bewegliche oder unbeweglichen gesamten Sache umfassend ziehen zu lassen. Es ist als höchstpersönliches dingliches Recht unvererblich, unübertragbar, aber überlassungsfähig an einen Dritten. Der Nießbrauch kann an Sachen, Rechten und Vermögensbestandteilen erteilt werden.

Der Inhaber hat ggf. Schadensersatz- und Duldungsansprüche bei Beeinträchtigung des Nießbrauchs.

Er kann durch dingliches Rechtsgeschäft, Vermächtnis, Schenkung oder kraft Gesetz (Baurecht, Verwaltungsakt, Ersitzung etc.) entstehen und erlischt durch Rechtsgeschäft, Tod, Registerlöschung, Untergang der Sache (Ausnahme: Hausgrundstück), gutgläubigen Erwerb oder Zwangsversteigerung.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit

Diese stellt eine konkrete, einzelne, dingliche Rechtsbelastung an einem konkreten Grundstück dar, durch welche irgendeine Person, zu deren Gunsten die Belastung stattfindet, ein fremdes Grundstück durch ein bestimmtes und fest definiertes Recht zu nutzen. Grundlage ist auch hier eine schuldrechtliche Vereinbarung der Parteien sowie idealerweise die Eintragung in das Grundbuch. Beispiele sind das Wegerecht z. B. bei Hinterliegergrundstücken, Leitungsrecht z. B. Kabel oder Versorgungsleitungen, Begehungs- und Überfahrrechte, Unterlassungsvereinbarungen z. B. im Bau oder bei Immissionen sowie Überbaurechte. Die Entstehung und das Erlöschen verhalten sich wie beim Nießbrauch. Ausnahmeweise ist die Übertragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit bei rechtsfähigen Personengesellschaften oder juristischen Personen möglich. Ein Unterfall ist das Dauerwohnrecht/ Dauernutzungsrecht, welches es dem Berechtigten erlaubt, für gewöhnlich auf

Lebenszeit, die Immobilien oder zumeist einen Teil (Wohnung) zu nutzen, ohne Eigentümer des Gebäudes zu sein. Der Eigentümer ist hierbei meist von der eigenen Nutzung seines Eigentums ausgeschlossen. Der Berechtigte darf dabei aber nur „Wohnen“, was gewerbliche Zwecke ausschließt, ebenso wie Lagerung oder Garagen (hier eher Nießbrauch). Beim Wohnrecht sollte in der vertraglichen Vereinbarung unbedingt die genaue Bezeichnung der betroffenen Gebäudeteile benannt werden, die Übernahme der Unterhaltungs- und Betriebskosten (nicht Grundsteuer, Kreditzinsen oder Modernisierungsmaßnahmen) vereinbart werden und bereits eine Löschungsbewilligung erteilt werden für den Fall, dass der Berechtigte wegzieht oder in ein Pflegeheim umzieht. Der Verzicht auf ein Wohnungsrecht stellt rechtlich eine Schenkung dar und sollte u. a. aus steuerlichen Gründen vermieden werden. Wird das Wohnungsrecht im Rahmen eines umfassenden Nießbrauchs eingeräumt, kann der Inhaber die Wohnung auch vermieten und Einnahmen erzielen.



stock.adobe.com/search?load_type=search&is_recent_search=1&search_type=recentsearch&k=Sachenrecht&native_visual_search=&similar_content_id=&asset_id=273490396

Grunddienstbarkeit

Im Gegensatz zum Nießbrauch berechtigt die Grunddienstbarkeit den Eigentümer eines „herrschenden“ Grundstücks, ein anderes „dienendes“ Grundstück in einer bestimmten Art und Weise zu nutzen. Idealerweise wird im Grundbuch hierfür ein sog. „Herrschermerk“ eingetragen, um ein Erlöschen bei einer Grundstücksveräußerung zu verhindern. Eine Übertragung dieses Rechts ist lediglich im Übertragungsfall des herrschenden Grundstücks möglich, wenn dieses im Grundbuch eingetragen ist. Im Gegensatz zur beschränkt persönlichen Dienstbarkeit kann Inhaber der Grunddienstbarkeit nur ein anderer Grundstückseigentümer sein. Den Unterschied macht mithin der Eigentumstitel am herrschenden Grundstück aus. Die Beispiele der persönlichen Dienstbarkeit sind auch hier zutreffend.

Die Grunddienstbarkeit erlischt durch Aufhebungsvertrag, Aufgabe nebst Löschung im Grundbuch, mittels auflösender Bedingung sowie durch Zwangsversteigerung.

Der Abschluss und die Nutzung von Dienstbarkeiten im Grundstücksverkehr sowie der Immobilien- und Wohnungswirtschaft bietet zum Teil erhebliche Chancen, um den Wert eigener Grundstücke zu erhöhen, aber auch Risiken der Wertminderung. Strategisch sollten Vorstände von Wohnungsgenossenschaften und Geschäftsführer kommunaler Wohnungsgesellschaften diese Materie jedenfalls kennen, nutzen und anwenden können.

Sebastian Tempel
Rechtsanwalt



stock.adobe.com/images/frohe-ostern/62756974