

NEWSLETTER

Ausgabe 03/2022

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2 - 3

**Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete
und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung**
BGH, Urteil vom 26.05.2021, VIII ZR 42/20

Maklerrecht

Seite 4 - 5

**Können zusätzliche Nachweiseleistungen die
Vorkenntnis entfallen lassen?**
OLG Hamm, Urteil vom 29.03.2021 – 18 U 18/20

Gewerberaummietrecht

Seite 6 - 9

Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Geschäftsschließung
BGH, Urteil vom 12.01.2022; XII ZR 8/21

Wohnungseigentumsrecht

Seite 10 - 11

**Eine Wohnnutzung ist im Vergleich zu einer gewerblichen
Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht regelmäßig
als störender anzusehen**
LG Hamburg, Urteil vom 20.10.2021; 318 S 47/20

|

Wohnraummietrecht

Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung

BGH, Urteil vom 26.05.2021, VIII ZR 42/20

Sachverhalt:

In einem Wohnraummietverhältnis ist eine Nettokaltmiete in Höhe von 900,00 € vereinbart. Der Formularmietvertrag enthält die Klausel, dass sich bei einer Änderung des Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes um mindestens 3 % jeder Vertragspartner durch schriftliche Erklärung und unter Angabe der eingetretenen Indexänderung eine Anpassung der Miete um den entsprechenden Prozentsatz verlangen kann, sofern der Mietzins jeweils mindestens ein Jahr unverändert bestand. Der Vermieter macht auf Grundlage dieser Vereinbarung eine Mieterhöhung um 120,00 € monatlich geltend und rechnet dem Mieter vor, dass seit dem Beginn des Mietverhältnisses der Verbraucherpreisindex sich um 13,5 % gesteigert habe. Nachdem der Mieter dem Mietanpassungsverlangen nicht folgte und den bisherigen Mietzins fortzahlte, erhob der Vermieter Klage auf Zahlung der Differenzbeträge. Mit einer Widerklage begehrte der Mieter die Feststellung, dass die Mietanpassungsklausel unwirksam sei. In der ersten Instanz ist der Mieter zur Zahlung verurteilt und die Widerklage abgewiesen worden. Die Berufung des Mieters hiergegen blieb ohne Erfolg. Mit der Revision vor dem BGH verfolgte der Mieter das Klagabweisungs- und Widerklagbegehren weiter.

Entscheidung:

Die Revision bleibt ohne Erfolg. Der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des BGH folgt den Bedenken des Mieters gegen die Wirksamkeit der Indexvereinbarung nicht. Der BGH lässt zunächst nicht gelten, dass der einjährige Zeitraum der unveränderten Miethöhe nicht hinreichend konkret benannt sei. Es sei zwar zutreffend, dass der Beginn der Jahresfrist nicht in der Formularklausel benannt wurde, dies sei jedoch auch nicht erforderlich, da die objektive Auslegung der Klausel eindeutig ergibt, dass an den Beginn des Mietverhältnisses anzuknüpfen ist. Da es um den Mietzins geht, beginnt die Jahresfrist mit dem ersten Mietmonat zu laufen und kann daher ohne Verletzung des Transparenzgebotes ohne Weiteres berechnet werden.

Der Mieter argumentierte weiter, dass in der Indexklausel das Basisjahr nicht benannt worden sei. Der BGH räumt ein, dass der Bezug auf das Basisjahr zur Bestimmung der Indexentwicklung grundsätzlich notwendig ist. Bei der hier verwendeten Klauselgestaltung, der Anknüpfung

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

an eine prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes, ist die Mitteilung des Basisjahres in der Vertragsklausel selbst hingegen nicht erforderlich. Es ist nicht erforderlich, dass in der Klausel selbst erläutert wird, wie sich die Mietänderung im Einzelfall berechnet. Die Ermittlung der prozentualen Steigerung um die hier vereinbarten 3 % kann ohne Weiteres aus den Indexreihen des Statistischen Bundesamtes entnommen werden. Sollte zwischenzeitlich in dem fünfjährigen Turnus die Anpassung des Basisjahres bei dem statistischen Bundesamt vorgenommen werden, ist eine entsprechende Umrechnung der Indexwerte vorzunehmen. Dies ist jedoch keine Frage der Wirksamkeit der Vertragsklausel, sondern eine Frage der Richtigkeit des Rechenweges. Eine intransparente Klauselgestaltung liegt hingegen nicht vor. Der BGH lässt schließlich nicht gelten, dass mit der Bezeichnung der Miete als Mietzins in der Vertragsklausel nicht hinreichend klar sei, ob die Berechnung mit oder ohne Nebenkosten vorzunehmen sei. Da für die Betriebskosten abrechenbare Vorauszahlungen vereinbart wurden, liegt auf der Hand, dass die Mietanpassungsklausel ausschließlich die Grundmiete betreffen soll, so der VIII. Zivilsenat.

Der BGH stellt weiter klar, dass ein dem Vermieter in der Erhöhungserklärung unterlaufener Berechnungsfehler der Wirksamkeit der Mietanpassung nicht entgegensteht. Der Vermieter hatte 13,5 % als Steigerung des Verbraucherpreisindexes ermittelt, tatsächlich lag die Preissteigerung indes bei über 14 %. Dies berührt lediglich die Frage der geltend gemachten Mietanpassung und nicht die Wirksamkeit der Erhöhungserklärung als solche. Dass der Vermieter nicht die gesamte mögliche Mieterhöhung geltend gemacht hat, bleibt unschädlich.

Fazit:

Der BGH stellt klar, dass sowohl an die Gestaltung einer Vertragsklausel zur Berücksichtigung der Indexmiete in Wohnraummietverhältnissen als auch hinsichtlich der Anpassungserklärung selbst keine überhöhten Anforderungen zu stellen sind. Die Vereinbarung der Indexmiete soll eine einfache und transparente Gelegenheit zur laufenden Mietanpassung in den Mietverhältnissen gewähren. Die in dem zugrunde liegenden Sachverhalt offenbar selbst entworfene Mietanpassungsklausel zeigt indes zugleich auf, dass nach dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen diverse Einwendungen geführt werden können. Es empfiehlt sich daher, bei der Vereinbarung der Indexmiete sich strikt an dem Wortlaut des § 557 b BGB zu orientieren, wie es bei den gängigen Mietvertragsformularen der Fall ist.

Maklerrecht

Können zusätzliche Nachweiseleistungen die Vorkenntnis entfallen lassen?

Vorkenntnis bedeutet nicht nur Kenntnis von dem zur Veräußerung stehenden Objekt und dem Veräußerer, sondern bezieht auch weitere Mindestkenntnisse der Vertragsgelegenheit mit ein. Eine eigenständige provisionsauslösende – zusätzliche - Information kann deshalb auch durch die Aushändigung vertragswesentlicher Unterlagen, wie Wertgutachten, Sonderexpertisen etc. erbracht werden, ebenso wie die Durchführung der Besichtigung des Objekts und die Beantwortung grundstücksrelevanter Fragen eine wesentliche Maklerleistung darstellen können.

OLG Hamm, Urteil vom 29.03.2021; 18 U 18/20

Sachverhalt:

Ein Makler erhält vom Betreuer einer Grundstückseigentümerin den Auftrag, Kaufinteressenten nachzuweisen bzw. einen Kaufvertrag zu vermitteln. Eine Nachbarin, die spätere Beklagte, wirft in den Briefkasten des leerstehenden Hauses einen Brief und zeigt ihr Kaufinteresse an. Der Makler erhält diesen Brief und vereinbart mit der Beklagten einen Besichtigungstermin. Er übersendet ihr ein Exposé mit Provisionsforderung und weitere Unterlagen. Die Beklagte unterschreibt eine Reservierungsvereinbarung. Fragen der Beklagten zum Grundstück werden vom Makler beantwortet. Der Betreuer der Eigentümerin verstirbt. Ein neuer Betreuer wird bestellt, sodass es zu zeitlichen Verzögerungen kommt. Die Beklagte schließt den Kaufvertrag ab. Sie weigert sich, die Provision zu zahlen und bestreitet das Zustandekommen des Maklervertrags und die Erbringung einer Maklertätigkeit, insbesondere einer Nachweistätigkeit.

Entscheidung:

Das Landgericht hat die Provisionsklage des Maklers abgewiesen. Das OLG Hamm gibt der Berufung des Maklers statt. Das Gericht führt aus, dass selbst dann, wenn der Makler vom Betreuer keinen Verkäufer-Maklerauftrag erhalten hätte, er jedoch für den Kaufinteressenten tätig werden könnte. Entscheidend ist lediglich, dass er für den Kaufinteressenten provisionspflichtig eine Maklerleistung erbracht hat.

Zur Vorkenntnis im Hinblick auf die Nachweiseleistung des Maklers gehört es nach Auffassung des Gerichts nicht nur, dass es sich hierbei um die Bekanntgabe einer dem Maklerkunden bislang unbekanntem Abschlussgelegenheit handeln muss; die Frage der Vorkenntnis ist vielmehr eine solche der Kausalität der Maklerleistung.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Vorkennntnis bedeutet nicht nur Kenntnis von dem zur Veräußerung stehenden Objekt, sondern bezieht neben der Person des potentiellen Vertragspartners auch die Vertragsgelegenheit mit ein, für die gewisse Mindestkenntnisse gefordert werden. Der Umstand, dass der auf Vorkennntnis sich berufende Kaufinteressent nur allgemein die Kenntnis des Objekts behauptet, gleichwohl aber umfangreiche Unterlagen vom Makler anfordert, kann Zweifel am Vorliegen hinreichender Vorkennntnis begründen. Erbringt der Makler eine wesentliche Maklerleistung durch Hinweis auf bestimmte vertragsrelevante Umstände, die dem Kunden unbekannt waren, kann der Makler mithin eine eigenständige provisionsauslösende, mithin zusätzliche, Nachweisleistung erbringen. Solche zusätzlichen Informationen können beispielsweise durch Aushändigung vertragswesentlicher Unterlagen wie zum Beispiel Wertgutachten, Expertisen und ähnliche Schriftstücke erbracht werden. Eine wesentliche Maklerleistung wird auch durch eine Besichtigung erbracht.

Fazit:

Soweit der Makler für den Kunden – nur – nachweisend und nicht vermittelnd tätig wird, steht er in der Gefahr, dass vom Kunden Vorkennntnis von der Vertragsgelegenheit behauptet wird. Für das Vorliegen der Vorkennntnis ist der Kunde beweispflichtig. Je umfangreicher die vom Makler erbrachten Leistungen sind, wie z.B. Besichtigungen, Beschaffung und Aushändigung von vertragswesentlichen Unterlagen, umso mehr spricht dies dafür, dass die Nachweisleistung des Maklers mitursächlich für den Abschluss des Kaufvertrags geworden ist.

Gewerberaummietrecht

Die durch die Covid-19-Pandemie bedingte zeitweise Schließung eines Einzelhandelsgeschäftes berechtigt nicht zu einer Minderung der Miete. Es kommt jedoch grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen der Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls, einschließlich der staatlichen Leistungen an den Mieter zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile.

BGH, Urteil vom 12.01.2022; XII ZR 8/21

Sachverhalt:

Die Parteien sind durch einen Gewerberaummietvertrag über eine Einzelhandelsfläche verbunden. Der Mieter musste aufgrund der Corona-Pandemie den Geschäftsbetrieb vom 19.03.2020 bis einschließlich 19.04.2020 einstellen. Der Mieter meint, dass die behördlich angeordnete Schließung des Geschäftes zu einer Minderung der Miete führt, ersatzweise beansprucht der Mieter eine Befreiung von der Verpflichtung zur Mietzahlung aufgrund einer Störung der Geschäftsgrundlage des Mietvertrages. Das Landgericht Chemnitz hat den Mieter zur vollständigen Zahlung der Miete auch während der Geschäftsschließung verpflichtet. Das OLG Dresden hat den Mietzahlungsanspruch des Vermieters hingegen aufgrund der Störung der Geschäftsgrundlage halbiert. Gegen das Urteil des OLG Dresden wenden sich beide Parteien des Mietvertrages mit der Revision zum Bundesgerichtshof.

Entscheidung:

Nachdem bei den Instanzgerichten unterschiedliche Lösungsansätze zur Bewältigung der Folgen der Betriebsschließungen während des sog. Lockdowns in der Corona-Pandemie entwickelt wurden, hat der für das Gewerberaummietrecht zuständige XII. Zivilsenat des BGH nunmehr eine ebenso einfache, wie komplizierte Lösung für den Interessenausgleich bei pandemiebedingten Betriebsschließungen entwickelt: Es kommt auf die konkreten Umstände des jeweils zu bewertenden Einzelfalls an.

Der BGH stellt zunächst klar, dass eine Minderung der Miete aufgrund der behördlich angeordneten vorübergehenden Betriebsschließungen nicht in Betracht kommt. Insoweit führt der BGH seine bisherige Rechtsprechung fort, die auf eine Vermeidung eines ausufernden Mangelbegriffs gerichtet ist. Es kommt für den BGH nicht in Betracht, die behördlich angeord-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

nete Schließung des Geschäftsbetriebes als Mangel der Mietsache anzusehen. Insoweit verbleibt es bei dem Grundsatz, dass zwar eine behördliche Nutzungsuntersagung einen Mietmangel darstellen kann, allerdings nur dann, wenn die behördliche Anordnung unmittelbar im Zusammenhang mit dem Mietobjekt steht. Der Umstand, dass der Mietgegenstand in einem Pandemiegebiet liegt, genügt insoweit nicht und da die Mietsache selbst mangelfrei ist, kommt die Inanspruchnahme einer Mietminderung durch den von der Schließungsanordnung betroffenen Gewerberaummieter nicht in Betracht.

Der Senat arbeitet ferner heraus, dass der Gesetzgeber mit den Corona-Maßnahmegesetzen auch keine abschließende Regelung für die Bewältigung der Folgen der Corona-Pandemie in Mietverhältnissen geschaffen hat, insbesondere das befristete Kündigungsmoratorium steht der Geltendmachung weitergehender Ansprüche des Mieters nicht entgegen.

Der BGH bejaht sodann grundsätzlich einen Anspruch des Mieters auf Anpassung der Geschäftsgrundlage, da durch die Pandemie die Umstände, die Grundlage des Mietvertrages geworden sind, sich nach Vertragsabschluss schwerwiegend verändert haben und die Vertragsparteien den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten, wenn die Pandemie-Umstände bekannt gewesen wären. Führt diese Störung der Geschäftsgrundlage dazu, dass dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann, ist eine Anpassung der Vertragskonditionen vorzunehmen.

Soweit in den rechtlichen Auseinandersetzungen teilweise auf eine Rechtsprechung des Reichsgerichts aus der Zeit des ersten Weltkrieges Bezug genommen wurde, in der für die Schließung eines Tanzlokals eine Minderung der Gaststättenpacht dem Pächter zuerkannt wurde, erteilt der BGH diesem Lösungsansatz eine Absage. Der BGH betont, dass in dem seinerzeit noch jungen BGB die Grundsätze der Störung der Geschäftsgrundlage rechtsdogmatisch noch nicht bekannt waren. Auch aufgrund der nachfolgend erheblich differenzierteren Dogmatik ist die ältere Rechtsprechung des Reichsgerichtes schlicht und einfach überholt.

Die Störung der Geschäftsgrundlage liegt darin, dass die Parteien mit Abschluss des Mietvertrages unterstellten, dass der Mieter in den Räumen den Einzelhandelsbetrieb einrichten und betreiben kann. Diese Erwartung der Vertragsparteien wurde mit den Anordnungen in dem Lockdown schwerwiegend gestört. Sofern nicht durch mietvertragliche Vereinbarungen das vorübergehende Risiko von Betriebsschließungen durch den Mieter ausdrücklich übernommen wurde, kommt die Anpassung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Bei dem hier zugrunde

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

liegenden Mietvertrag aus dem Jahr 2013 waren Bestimmungen für etwaig behördliche Maßnahmen nicht enthalten, so dass eine Verlagerung des Betriebsausfallrisikos auf den Mieter nicht angenommen werden konnte.

Entgegen der Auffassung des OLG Dresden verneint der BGH indes eine pauschalierte Anpassung der Miethöhe. Es ist vielmehr erforderlich, dass der Mieter nachweist, dass ihm ein Festhalten an einem unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Bei der vorzunehmenden Abwägung ist auf den konkreten Umsatzrückgang in der betroffenen Mietsache abzustellen und nicht auf einen etwaigen Konzernumsatz. Zu berücksichtigen ist ferner, welche Maßnahmen der Mieter ergriffen hat oder ergreifen konnte, um die Verluste aus der Geschäftsschließung zu vermindern. Hierzu gehören zum einen die staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile und etwaige Leistungen aus einer Betriebsunterbrechungsversicherung. Eine tatsächliche Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Mieters muss hingegen nicht nachgewiesen werden, bei der Abwägung sind indes auch die Interessen des Vermieters zu beachten.

Der Mieter hat daher zu beweisen, dass ihm ein Festhalten an den unveränderten Vertragskonditionen unzumutbar ist und welche zumutbaren Anstrengungen unternommen wurden, um die drohenden Verluste auszugleichen. Dem Vermieter ist es neben der Darlegung der eigenen Interessen zudem eröffnet, darzulegen und zu beweisen, dass die vom Mieter behaupteten Verluste nicht pandemiebedingt sind. Die so zusammengetragenen Umstände sind sodann in der gerichtlichen Entscheidung abzuwägen und ein angemessener Interessenausgleich individuell für das betroffene Vertragsverhältnis herbeizuführen. Eine pauschalierte Quote, um die der vertragliche Mietzahlungsanspruch reduziert wird, kommt hingegen nicht in Betracht. Der BGH hat daher in dem konkreten Sachverhalt noch nicht abschließend entschieden, sondern den Rechtsstreit an das OLG Dresden zurückverwiesen, damit dort die entsprechenden Feststellungen getroffen werden können.

Fazit:

Die ausführliche Begründung des Urteils gibt einen konkreten Leitfaden an die Hand, an welchen Kriterien der mieterseitig geltend gemachte Anspruch auf Anpassung der Miethöhe während der Lockdown-Phasen zu bestimmen ist. Es bleibt sodann letztlich eine Frage des Einzelfalls, ob und in welchem Umfang eine Anpassung der Miete tatsächlich vorzunehmen ist. Sofern die Parteien nicht selbst zu einer einvernehmlichen Lösung finden, hat der Gesetzgeber

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

eine Beschleunigung der gerichtlichen Verfahren über die Anpassung der Geschäftsgrundlage angeordnet, damit die Parteien nicht über längere Zeit im Ungewissen über die Miethöhe sind. Der Gesetzgeber hat insoweit angeordnet, dass ein erster Termin zur mündlichen Verhandlung spätestens einen Monat nach Zustellung der Klagschrift stattfinden soll, § 44 Abs. 2 des Einführungsgesetzes zur ZPO.

Wohnungseigentumsrecht

Eine Wohnnutzung ist im Vergleich zu einer gewerblichen Nutzung bei typisierender Betrachtung nicht regelmäßig als störender anzusehen.

LG Hamburg, Urteil vom 20.10.2021; 318 S 47/20

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Teileigentümer einer Gewerbeeinheit in einer Wohnungseigentümergeinschaft. Er vermietet die Räume täglich oder wöchentlich an wechselnde Feriengäste zur Wohnnutzung. Die WEG klagt auf Unterlassung der Nutzung des Teileigentums zu Wohnzwecken. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Klage wird mit der Berufung vor dem Landgericht Hamburg weiterverfolgt.

Entscheidung:

Auch die Berufung wird zurückgewiesen. Das Landgericht stellt mit den Grundsätzen des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 16.07.2021; V ZR 284119) darauf ab, dass auch eine von dem in der Gemeinschaftsordnung vereinbarten Nutzungszweck abweichende Nutzung zulässig sein kann, wenn sie bei typisierender Betrachtungsweise nicht mehr störe als die vorgesehene Nutzung. Entscheidend sei dabei, ob eine solche anderweitige Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, dass bei einer Nutzung zu dem vereinbarten Zweck typischerweise zu erwarten sei. Es gebe keinen allgemeinen Erfahrungssatz des Inhaltes, dass die Wohnnutzung die intensivste Form des Gebrauchs einer Sondereigentumseinheit ist. Vielmehr kann eine Nutzung zu anderen als Wohnzwecken genauso störend oder störender als eine Wohnnutzung sein. Insbesondere muss die Nutzung einer Teileigentumseinheit bei typisierender Betrachtung nicht zwingend als auf die üblichen Geschäfts- oder Bürozeiten beschränkt anzusehen sein, sondern kann außerhalb dieser Zeiten und auch am Wochenende erfolgen, wie dies etwa bei einer Gaststätte, einem Beherbergungsbetrieb, einem Waschsalon, einem Sportstudio oder einem sog. Co-Working Spaces nicht untypisch ist. Zugleich werden der Publikumsverkehr und die Geruchs- und Lärmemissionen bei einigen der genannten Nutzungen typischerweise nicht geringer sein als bei einer Wohnnutzung. Erforderlich ist daher stets der Vergleich der mit der erlaubten und der tatsächlichen Nutzung in der konkreten Anlage typischerweise verbundenen Störungen. Dabei ist der Gebrauch nach dessen Art und den damit verbundenen Folgen (z.B. die zu erwartende Besucherfrequenz und Besucherstruktur) zu konkretisieren und zu den örtlichen Gegebenheiten (Umfeld, Lage der Räume im Gebäude, Nutzungszweck der übrigen Einheiten) und den zeitlichen Verhältnissen (z.B. Öffnungszeiten) in Bezug zu setzen.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Nach der in der Gemeinschaftsordnung nicht weiter eingeschränkten Zweckbestimmung ist der Beklagte vorliegend grundsätzlich zu jeder Nutzung berechtigt, die in einer Teileigentums-einheit zulässig ist. Hierzu gehören auch solche Nutzungen, die rund um die Uhr, also auch am Wochenende oder aber nachts ausgeübt werden, wie dies beispielsweise bei einem Call-center oder SB Waschsalon der Fall sein kann. Setzt man die derzeitige Wohnnutzung in Bezug zu einer solchen erlaubten Nutzung und den hiermit üblicherweise verbundenen Beeinträchtigungen für die übrigen Wohnungseigentümer ist sie nicht als störender anzusehen.

Fazit:

Mit der Entscheidung des Bundesgerichtshofes auf die das Landgericht Bezug nimmt wird die bisherige klare Trennung zwischen Wohnungs- und Teileigentum stark aufgeweicht. Danach kann ein vom vereinbarten Zweck an sich ausgeschlossener Gebrauch dennoch zulässig sein, wenn dieser nicht mehr stört, als der nach der Gemeinschaftsordnung vorgesehene Gebrauch. Das Landgericht hat in dem hier zu entscheidenden Sachverhalt außerdem der Bezeichnung des Teileigentums als „Lager“ im Aufteilungsplan keine weitere Nutzungsbeschränkung entnommen. Dem Teileigentümer war hier zusätzlich eine umfassende Ausbauberechtigung des Lagers in der Gemeinschaftsordnung zugesprochen worden. Das Ausbaurecht würde nach Auffassung des Landgerichtes weitgehend leerlaufen, wenn die streitgegenständliche Einheit nach einer baulichen Veränderung weiterhin die Eigenschaft eines Lagerraums aufweisen müsste und damit nur in diesem eingeschränkten Umfang genutzt werden dürfte.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de