

Quarterly.
Q2/2018.

ENGELMANN LEGAL

Rechtsanwaltskanzlei

Quarterly.

Q2/2018.



Inhalt des „Quarterly“ sind die Blogbeiträge auf der Homepage von Engelmann LEGAL des jeweils vorangegangenen Quartals [<https://engelmann-legal.de/blog>] in chronologischer Reihenfolge. Eine rechtliche Beratung im Einzelfall ersetzen sie natürlich nicht. Sollten Sie hierzu Fragen haben, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Auch wenn Sie regelmäßig über rechtliche Themen oder neuere Entwicklungen informiert werden möchten, lassen Sie mich dies wissen. Eine kurze E-Mail [kanzlei@engelmann-legal.de] mit dem Stichwort „Newsletter“ reicht aus - auch wenn Sie nicht mehr informiert werden wollen.

Ich wünsche Ihnen viel Spaß bei der Lektüre und freue mich über Kritik und/oder Anregungen und Themenvorschläge, auch für die Rubrik „Newsletter“ und weise abschließend auch auf diesem Wege auf die aktuelle Datenschutzerklärung hin (<https://engelmann-legal.de/datenschutz>)

Freundliche Grüße

Peter Engelmann

Grundsteuer ist verfassungswidrig. Bundesverfassungsgericht.



Wie bereits in der mündlichen Verhandlung am 16.01.2018 angedeutet, hat das Bundesverfassungsgericht [BVerfG] die Erhebung der Grundsteuer durch die Kommunen auf Basis der jahrzehntealten Einheitswerte für verfassungswidrig erklärt. Die auf dieser Basis [*Stichtag für die alten Bundesländer: 01.01.1964 bzw. für die neuen Bundesländer 01.01.1935*] erfolgende Bewertung verstoße gegen den in Art. 3 Abs. 1 Grundgesetz [GG] geregelten Gleichheitsgrundsatz, so die Richter.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass die entsprechenden Regelungen von nun an keine Geltung mehr entfalten. Vielmehr hat das BVerfG dem Gesetzgeber bis zum 31.12.2019 Zeit gegeben, die gesetzlichen Regelungen zu reformieren. Danach räumt das BVerfG dem Gesetzgeber eine weitere Frist von 5 Jahren bis Ende 2024 ein, in denen die Grundsteuer noch nach den alten Regelungen erhoben werden darf.

Mehr dazu: <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-021.html>

Kein Anspruch auf Bewahrung des Außenbereichs VGH Bayern.



Mit Beschluss vom 23.01.2018 [Az. 15 CS 17.2575] hat der VGH Bayern den Antrag eines Nachbarn im Eilrechtsschutz zurückgewiesen, mit dem sich dieser gegen die Baugenehmigung für die Errichtung eines Metallbaubetriebes auf dem unmittelbar angrenzenden, im Außenbereich gelegenen Nachbargrundstück wandte. Das Grundstück des Nachbarn lag in einem [faktischen] Dorfgebiet. Der Nachbar sah sich u.a. in seinem – insoweit drittschützendem – Anspruch auf Erhaltung des Dorfgebietes verletzt. Der sog. „Gebietserhaltungsanspruch“ gibt Eigentümern von Grundstücken in einem [auch faktischen] Baugebiet die Möglichkeit, sich gegen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in dem Baugebiet nicht zulässiger Vorhaben zur Wehr zu setzen. Im Einklang mit der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts [BVerwG] hat der VGH den Antrag des Nachbarn mit der Begründung abgewiesen, dass der Gebietserhaltungsanspruch nur innerhalb des jeweiligen [faktischen] Baugebiets gelte, aber nicht über dessen Gebietsgrenzen hinweg. Unabhängig davon, ob das Grundstück des Nachbarn im Außenbereich oder im Innenbereich liege, bestehe kein allgemeiner Schutzanspruch des Nachbarn auf Bewahrung des Außenbereichs. Da die zu erwartenden Lärmbelastigungen im Bereich des Zumutbaren blieben, sei auch das insoweit drittschützende „Gebot der Rücksichtnahme“ nicht verletzt.

Mietpreisbremse unwirksam?!

Landgericht Frankfurt a.M.



Nachdem das *Landgericht Berlin* [Az. 67 S 218/17] die in § 556d BGB geregelte Mietpreisbremse wegen eines Verstoßes gegen Art. 3 Abs. 1 GG für unwirksam hält und die Frage dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe zur Klärung vorgelegt hat [BVerfG, Az. 1 BvL 1/18], hat nunmehr auch das Landgericht Frankfurt die Mietpreisbremse in Hessen für unwirksam erklärt [LG Frankfurt, Az. 2-11 S 183/17]. Anders als das LG Berlin begründet das LG Frankfurt die Entscheidung jedoch nicht mit einem Verstoß gegen den in Art 3 Abs. 1 GG verankerten Grundsatz der Gleichbehandlung. Während die Berliner Richter eine Ungleichbehandlung der Vermieter deswegen sehen, weil die für die Mietpreisbremse maßgeblichen ortsüblichen Vergleichsmieten weit auseinander liegen könnten und Vermieter, die ohnehin bereits eine [zu] hohe Miete erhielten, dies auch bei einer Neuvermietung weiterhin tun könnten, argumentieren die Frankfurter Richter in der veröffentlichten Einzelfallentscheidung formal: Nach Ansicht des LG Frankfurt sei die Hessische Mietbegrenzungsverordnung nicht ordnungsgemäß begründet worden und daher unwirksam. Der Hessische Landesgesetzgeber habe die Verordnung deswegen nicht richtig begründet, weil er zum Zeitpunkt ihres Erlasses nur einen Begründungsentwurf vorgelegt habe. Die Revision zum Bundesgerichtshof [BGH] wurde zugelassen.

Keine Präklusion bei Bebauungsplänen [mehr].

Normenkontrolle gem. § 47 VwGO. 1/2



Auch wenn die Präklusion bei Bebauungsplänen nun schon vor über einem Jahr entfallen ist, sei an dieser Stelle nochmals daran erinnert:

In der bis Anfang Juni 2017 geltenden Fassung des § 47 Abs. 2a Verwaltungsgerichtsordnung [VwGO] war geregelt, dass eine Normenkontrollklage, mit der ein Bebauungsplan angegriffen wird, dann unzulässig ist, wenn der Antragsteller nur Einwendungen geltend macht, die bereits im Rahmen der öffentlichen Auslegung oder im Rahmen der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nicht oder verspätet geltend macht, diese aber hätte geltend machen können und auf diese Folge im Rahmen der Beteiligung hingewiesen wurde [sog. Präklusion].

Diese Vorschrift wurde durch das „Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben“ vom 29.05.2017 aufgehoben, nachdem der Europäische Gerichtshof [EuGH] bereits 2015 diverse nationale Präklusionsvorschriften für europarechtswidrig erklärt hat.

Keine Präklusion bei Bebauungsplänen [mehr].

Normenkontrolle gem. § 47 VwGO. 2/2



Natürliche oder juristische Personen können daher [wieder] eine Normenkontrollklage erheben, wenn sie geltend machen können durch den Bebauungsplan in ihren Rechten verletzt zu sein oder in absehbarer Zeit verletzt zu werden. Darauf, dass sie ihre Einwendungen bereits im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geltend gemacht haben bzw. hätten geltend machen können, kommt es nicht [mehr] an. Wird der Antrag zugelassen, prüft das Gericht den Bebauungsplan umfassend. Zu beachten ist die Antragsfrist von 1 Jahr nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

Die Anforderungen an ein rechtssicheres Bebauungsplanverfahren sind damit [wieder] gestiegen. Die Bekanntmachungstexte, die noch auf die „alte“ Präklusionswirkung hinweisen, sind nach Entfall der entsprechenden Vorschrift anzupassen. Zugleich wurde die Möglichkeit des Rechtsschutzes gegen Bebauungspläne gestärkt.

Vorsicht vor heranrückender Wohnbebauung.

Bestandsschutz und Gebietserhaltung. 1/3



Der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum wächst zunehmend. Auch und gerade in innerstädtischen Lagen. Es werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen, oder bestehende Bebauungspläne geändert, um den steigenden Wohnbedarf zu decken. Durch die Einführung des Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO [siehe auch <https://engelmann-legal.de/newsletter>] soll u.a. das Nebeneinander von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäften, Verwaltung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen über die bis dahin bestehenden Möglichkeiten hinaus erleichtert werden. Soweit so gut. Dabei dürfen die Interessen von Gewerbebetrieben nicht aus den Augen verloren werden:

Gewerbebetriebe selbst sollten die bauliche Entwicklung in ihrem Umfeld sorgsam beobachten und sich regelmäßig über die Ausweisungen etwaiger neuer [Wohn-] Baugebiete, beabsichtigte Änderungen des bestehenden Planungsrechts/Bebauungsplans oder Bauvorhaben bzw. Bautätigkeiten in ihrem Umfeld informieren und ihre berechtigten Interessen ggf. rechtzeitig einbringen und wahren. Im Zweifel gerichtlich.

Vorsicht vor heranrückender Wohnbebauung.

Bestandsschutz und Gebietserhaltung. 2/3



Denn durch eine „*heranrückende Wohnbebauung*“ drohen zukünftig unter Umständen Einschränkungen des bestehenden Betriebes und/oder erforderlicher Erweiterungen. Der vielfach zitierte „Bestandsschutz“ hilft dabei nur bedingt weiter. Grundsätzlich besteht ein etwaiger [baurechtlicher] Bestandsschutz nur für den *genehmigten Bestand*, oder ggf. dann, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Gebäude und dessen Nutzung über einen längeren Zeitraum genehmigungsfähig gewesen waren. Nachweispflichtig ist dabei der Eigentümer. Der baurechtliche Bestandsschutz „sichert“ insofern aber nur den ursprünglichen Bestand. Nur dieser ist erfasst und nicht etwa künftige Erweiterungen oder betriebliche Weiterentwicklungen, seien diese noch so nachvollziehbar. Bauliche Erweiterungen sollten daher geprüft und rechtzeitig abgesichert werden. Zum Beispiel durch eine *Bauvoranfrage*.

Handelt es sich um einen emittierenden, z.B. lärm- oder geruchsintensiven, Betrieb, so treffen den Betreiber weitergehende Verpflichtungen, z.B. gem. Bundesimmissionsschutzgesetz [BIMSchG]. Auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen i.S.d. BIMSchG müssen schädliche Umwelteinwirkungen, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, vermeiden und ggf. entsprechende Maßnahmen ergreifen.

Vorsicht vor heranrückender Wohnbebauung.

Bestandsschutz und Gebietserhaltung. 3/3



Möglicherweise betroffene Gewerbe- oder landwirtschaftliche Betriebe sollten daher frühzeitig ihre Belange und Rechte wahren. Sei es bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes oder im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens. Dies kann auf unterschiedliche Weise geschehen und ist vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

Wichtig ist, dass auch dem Gewerbetreibendem alle für seinen Betrieb erforderlichen Genehmigungen vorliegen und diese beachtet werden. Liegen nicht alle Genehmigungen vor, oder werden z.B. einzelne Auflagen [noch] nicht erfüllt, sollte kurzfristig nachgebessert werden. Entsprechendes gilt für beabsichtigte, aber noch nicht in die Wege geleitete Erweiterungen.

Wer im Vertrauen auf einen etwaigen Bestandsschutz die Augen vor einer „heranrückenden Wohnbebauung“ verschließt, dem droht u.U. ein „böses Erwachen“. Dies gilt insbesondere für emittierende Gewerbebetriebe, u.U. aber auch für landwirtschaftliche Betriebe.

Stadt Frankfurt: Ferienwohnungssatzung. Beschränkung der Umnutzung von Wohnungen.



Bereits im Januar hatte ich berichtet, dass die Stadt Frankfurt den Erlass einer sog. „Ferienwohnungssatzung“ beabsichtigt. Wie angekündigt, wurde im März 2018 die „Satzung der Stadt Frankfurt am Main über die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnung und zu ähnlichen Zwecken“ [kurz: „Ferienwohnungssatzung“] beschlossen. Die Satzung ist am 28.03.2018 in Kraft getreten und zu beachten. Ziel der „Ferienwohnungssatzung“ ist die Verhinderung der dauerhaften Umnutzung von Wohnungen in Ferienwohnungen.

Weitere Informationen finden Sie unter:

<http://www.bauaufsicht-frankfurt.de/service/ferienwohnungssatzung.html>.

WEG: Verpflichtung zur Sanierung eines Altbaus.

Bundesgerichtshof. 1/2



Mit Urteil vom 04. Mai 2018 hat der Bundesgerichtshof [BGH] entschieden, dass die Wohnungs- und Teileigentümer eines Altbaus verpflichtet sind Feuchtigkeitsschäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums zu sanieren [BGH, Urteil vom 04.05.2018, V ZR 203/17]. In dem entschiedenen Fall stritten die Eigentümer darum, ob die Durchfeuchtung der Außenwände der gewerblich genutzten Teileigentumseinheiten im Souterrain des 1890 errichteten Altbaus, die ihre Ursache in einer fehlenden außenseitigen Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerten Salzen hat, von der Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer zu beseitigen ist. Die voraussichtlichen Sanierungskosten sollten sich auf ca. 300.000,- Euro belaufen.

Weist das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel auf, welche die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- und/oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Einzelne Wohnungseigentümer können eine solche Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 Wohnungseigentumsgesetz [WEG] verlangen.

WEG: Verpflichtung zur Sanierung eines Altbaus.

Bundesgerichtshof. 2/2



Der BGH führt aus, dass die Eigentümer der gewerblich genutzten Einheiten im Souterrain massive Durchfeuchtungen nicht hinnehmen müssen. Dies gelte auch dann, wenn [noch] kein gesundheitsgefährdender Schimmel aufgetreten sei. Auch die hohen Sanierungskosten stünden einer solchen Verpflichtung zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums nicht entgegen, da diese nicht außer Verhältnis zu dem erzielbaren Nutzen stünden.

Siehe auch:

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2018&Sort=3&nr=83296&pos=0&anz=86>

Schriftform bei Mietanpassung nach Indexierung?

Bundesgerichtshof.



Insbesondere Mietverträge über Gewerberäume enthalten in der Regel Vereinbarungen zur regelmäßigen Anpassung der Miete. Neben der Vereinbarung einer Staffelmiete, wonach sich der Mietzins zu festgelegten Zeitpunkten um einen bestimmten Betrag erhöht, finden sich vor allem Mietanpassungsklauseln, die sich an den Veränderungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland des Statistischen Bundesamtes orientieren. Häufig vereinbaren die Parteien eine – im Detail teilweise sehr unterschiedlich ausgestaltete – automatische Anpassung der Miete, abhängig von den Veränderungen des Verbraucherpreisindex. Eine solche Klausel unterliegt dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB; nicht aber die darauf basierende automatische Anpassung. Letzteres gilt jedoch nicht, wenn die Parteien des Mietvertrages vereinbart haben, dass eine Partei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung der Miete *verlangen kann*. Anders als bei einer vereinbarten Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht, unterliegt die Anpassung der Miete in einem solchen Fall nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs [*BGH, Az. XII ZR 43/17, Urteil vom 11.04.2018*] dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB. Der BGH hat in dieser Entscheidung auch noch einmal die Unwirksamkeit sog. Schriftformheilungsklauseln [siehe auch Rubrik: „Newsletter“] bestätigt.

Abschleppen bei kurzfristigem Halteverbot. Bundesverwaltungsgericht. 1/2



Generationen von Jurastudenten haben sich in Studium und Staatsexamina schon mit dieser Frage beschäftigt:

Muss derjenige, der sein Fahrzeug im öffentlichen Straßenraum ordnungsgemäß abstellt die Kosten einer Abschleppmaßnahme tragen, wenn [erst] nach dem Abstellen des PKW ein Halteverbotsschild aufgestellt wird?

Das Bundesverwaltungsgericht hatte nun einen Fall zu entscheiden, bei dem die Klägerin ihr Fahrzeug am 19.08. vor dem Nachbarhaus ihrer Wohnung abstellte und anschließend in den Urlaub flog. Am Vormittag des darauffolgenden Tages [20.08.] wurden zur Vorbereitung eines drei Tage später stattfindenden privaten Umzugs [23.-24.08.] in diesem Straßenabschnitt Halteverbotsschilder aufgestellt. Am Nachmittag des 23.08. beauftragte ein Mitarbeiter der Stadt ein Abschleppunternehmen mit der Entfernung des PKW der Klägerin. Diese wandte sich gegen die festgesetzte Verwaltungsgebühr und verlangte die Abschleppkosten von der Stadt zurück. Zunächst erfolglos.

Sowohl das Verwaltungsgericht als auch das Obergericht haben einen Vorlauf von 48 Stunden für das angeordnete Halteverbot für rechtmäßig angesehen haben.

Abschleppen bei kurzfristigem Halteverbot.

Bundesverwaltungsgericht. 2/2



Dem ist das Bundesverwaltungsgericht in seiner *Entscheidung vom 24.05.2018 [BVerwG 3 C 25.16]* nicht gefolgt. Danach muss derjenige, der sein Fahrzeug zunächst ordnungsgemäß parkt die Kosten der Abschleppmaßnahme erst dann tragen, wenn das Halteverbotsschild mit einer Vorlaufzeit von *mindestens drei vollen Tagen aufgestellt* wurde.

In dem konkreten Fall waren die Verkehrszeichen mit einem Vorlauf von 72 Stunden, nicht aber von 3 vollen Tagen aufgestellt worden. Nach Ansicht der Bundesrichter hätte das Fahrzeug frühestens am vierten Tag nach der Aufstellung des Halteverbotsschildes abgestellt werden dürfen – also erst am 24.08..

Auch ein Vorlauf von 3 vollen Tagen hilft im Fall einer längeren Urlaubsabwesenheit nicht weiter. Man sollte sich daher gut überlegen, wo man sein Fahrzeug während des Urlaubs abstellt und ggf. jemanden bitten, alle 2-3 Tage nachzuschauen und das Fahrzeug bei Bedarf an einem anderen Ort zu parken.

Mehr dazu: <http://www.bverwg.de/pm/2018/33>

Kein Erhebungszwang von Straßenbaubeiträgen. Hessischer Landtag.



Im Januar hatte ich über eine Entscheidung des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs berichtet, in dem die Rechtmäßigkeit der Anweisung zum Erlass und dem sodann erfolgten Erlass einer Straßenbaubeitrags-satzung durch die Kommunalaufsichtsbehörde bestätigt wurde. Der VGH bestätigte die Pflicht zur Erhebung von Straßenbaubeiträgen der hessischen Städte und Gemeinden bei einer defizitären Haushaltslage. Nachdem der Widerstand gegen die Heranziehung zu Straßenbaubeiträgen in einigen hessischen Gemeinden lauter wurde, hat der *Hessische Landtag am 24.05.2018* mit dem *„Gesetz zur Aufhebung des Erhebungszwangs von Straßenbeiträgen und für mehr kommunale Selbstverwaltung“* eine Änderung der Rechtslage beschlossen. Während die hessischen Kommunen bislang die Kosten beitragsfähiger Straßenbaumaßnahmen auf die Anlieger umlegen *„sollten“* und hierzu bei defizitärer Haushaltslage sogar verpflichtet waren, *„können“* die Städte und Gemeinden in Hessen zukünftig selbst entscheiden, ob sie [überhaupt] Straßenbaubeiträge erheben – sei es in Form von einmaligen oder wiederkehrenden Beiträgen. Ob Städte und Gemeinden, die Straßenbaubeiträge erheben – und dies ist die Mehrzahl – von dieser Möglichkeit künftig keinen Gebrauch mehr machen, bleibt abzuwarten.

Miete: Verpflichtung zur Anfangsrenovierung?

Landgericht Paderborn.



Eine formularmäßige Verpflichtung [siehe auch: [Glossar](#), „Allgemeine Geschäftsbedingungen“] des Mieters zur Durchführung einer Anfangsrenovierung ist nur dann wirksam, wenn der Mieter hierfür einen angemessenen Ausgleich erhält; vgl. *LG Paderborn, Urteil vom 13.12.2017, Az.:1 S 10/17*.

Ob die vom Landgericht Paderborn vertretene Ansicht, dass auch eine individualvertraglich vereinbarte Verpflichtung des Mieters zur Anfangsrenovierung deshalb unwirksam sein kann, wenn der Mieter darüber hinaus auch während und zum Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, scheint – jedenfalls in dieser Allgemeingültigkeit – zumindest fraglich.

Kein Streikrecht für Beamte. Bundesverfassungsgericht.

1/2



Das Bundesverfassungsgericht [BVerfG] hat am 12.06.2018 das Streikverbot für Beamte bestätigt und vier Verfassungsbeschwerden zurückgewiesen.

Hintergrund der Entscheidungen waren disziplinarrechtliche Maßnahmen gegen vier Lehrer, die während ihrer Dienstzeit an Protest- bzw. Streikmaßnahmen der Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft [GEW] teilgenommen hatten. Die Streikteilnahme stelle einen Verstoß gegen grundlegende beamtenrechtliche Pflichten dar; insbesondere dürfe ein Beamter nicht ohne Genehmigung dem Dienst fernbleiben, so die Disziplinarbehörden. Die Rechtsbehelfe der Lehrer gegen die ergangenen Disziplinarverfügungen blieben erfolglos, weshalb die Lehrer Verfassungsbeschwerde beim BVerfG erhoben. Zur Begründung wurde eine Verletzung des Grundrechts auf Koalitionsfreiheit gemäß Art 9 Abs. 3 Grundgesetz [GG] sowie von Art. 11 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention [EMRK] geltend gemacht.

Kein Streikrecht für Beamte. Bundesverfassungsgericht.

2/2



Die Richter bejahen zwar eine Beeinträchtigung der grundgesetzlich gewährleisteten Koalitionsfreiheit, sehen diese aber durch den hergebrachten *Grundsatz des Berufsbeamtentums* im Sinne des Art. 33 Abs. 5 GG als gerechtfertigt an. Ein Streikrecht, auch nur für Teile der Beamtenschaft, griffe in den grundgesetzlich gewährleisteten Kernbestand von Strukturprinzipien ein und gestaltete das Verständnis vom und die Regelungen des Beamtenverhältnisses grundlegend um. Es hebele die funktionswesentlichen Prinzipien der Alimentation, der Treuepflicht, der lebenszeitigen Anstellung sowie der Regelung der maßgeblichen Rechte und Pflichten einschließlich der Besoldung durch den Gesetzgeber aus. Auch ein Verstoß gegen Art. 11 EMRK liege nicht vor.

Mehr dazu: <http://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2018/bvg18-046.html>

Nach der Entscheidung des BVerfG dürften zahlreiche Disziplinarverfahren, die im Hinblick auf die erwartete Entscheidung zunächst ruhten, wieder aufgenommen werden.

Amtshaftung bei Brandbekämpfung. Bundesgerichtshof.

1/2



Der Bundegerichtshof [BGH] hatte über die Berechtigung von Amtshaftungsansprüchen im Zusammenhang mit Löscharbeiten der Feuerwehr zu entscheiden.

Ausgangspunkt des Streits war die Verwendung eines perfluorooctansulfathaltigen Schaummittels, das von der Feuerwehr zur Verhinderung des Ausbreitens eines Feuers auf eine benachbarte Lagerhalle verwendet wurde. Die Verwendung des Löschschaums führte zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers. Die beklagte Stadt gab der Klägerin auf Grundlage des *Bundesbodenschutzgesetzes [BBodSchG]* sowie des maßgeblichen *Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes* umfangreiche Maßnahmen zur Sanierung ihres Grundstücks auf.

Die Klägerin verlangte von der beklagten Stadt u.a. die Erstattung bislang angefallener Sanierungskosten sowie die Freistellung von künftigen Kosten für die Sanierung des Grundstücks infolge des Einsatzes des fluorhaltigen Löschschaums. Dieser habe unter Berücksichtigung der dadurch verursachten Schäden nicht eingesetzt werden dürfen.

Amtshaftung bei Brandbekämpfung. Bundesgerichtshof.

2/2



Zu Recht, wie der BGH am 14.06.2018 entschieden hat:

Die Bundesrichter haben die Entscheidungen des Land- und Oberlandesgerichts bestätigt und festgestellt, dass die Entscheidung des Einsatzleiters der Feuerwehr, den perflouroctansulfathaltigen Löschschaum einzusetzen, um einen Übergriff des Feuers auf die benachbarte Lagerhalle zu verhindern, ermessensfehlerhaft und damit amtspflichtwidrig war. Der Einsatzleiter habe insoweit auch fahrlässig gehandelt. Ein Anspruch gem. § 839 Abs. 1 BGB sei zu bejahen.

Mehr dazu:

<http://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=pm&Datum=2018&Sort=3&nr=84457&pos=1&anz=106>

Kurze Verjährung für Ansprüche des Vermieters.

Vorsicht: § 548 BGB.



Gemäß § 548 BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in [nur] sechs Monaten. Dies ist u.U. recht knapp und wird häufiger übersehen. Hinzu kommt, dass die 6-monatige Verjährung nicht unbedingt erst mit Beendigung des Mietverhältnisses beginnt, wie fälschlicherweise häufig angenommen wird:

Gemäß § 548 S. 2 BGB beginnt die Verjährung bereits mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält. Zieht der Mieter vor Mietende aus und übergibt dem Vermieter die Mietsache, so beginnt der Lauf der kurzen 6-monatigen Verjährung demnach bereits vor dem vertraglich vereinbarten Mietende.

Bemessungsgrundlage für Mietminderung.

Bruttomiete. 1/2



Ist eine Mietsache mangelhaft und wird der vertragsgemäße Gebrauch hierdurch eingeschränkt, hat der Mieter gemäß § 536 Abs. 1 S. 2 BGB nur eine „*angemessen herabgesetzte*“ Miete zu zahlen. Die Minderung tritt unmittelbar durch das Gesetz ein, ohne dass dort jedoch genauere Vorgaben gemacht werden. Letztlich kommt es maßgeblich auf den Einzelfall, also die vertraglichen Vereinbarungen und die tatsächliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs an.

Wird die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gar vollständig aufgehoben, so ist der Mieter von der Verpflichtung zur Mietzahlung grds. in voller Höhe befreit.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes [BGH] ist Bemessungsgrundlage der Mietminderung die „Bruttomiete“ – also die vertraglich vereinbarte Miete einschließlich Nebenkostenvorauszahlung, oder ggf. (wenn vereinbart) Nebenkostenpauschale. Damit die Minderung des auf die Nebenkosten entfallenden Betrages bei der jährlichen Abrechnung der Nebenkosten nicht ins Leere läuft, in dem sich die Summe der Nachzahlung infolge der

Bemessungsgrundlage für Mietminderung.

Bruttomiete. 2/2



geminderten Vorauszahlung erhöht, muss die Minderung auch im Rahmen der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden.

Ob und in welchem Umfang eine Mietminderung erfolgt, ist im Einzelfall und unter Berücksichtigung der mietvertraglichen Vereinbarungen zu prüfen. Dies schon deshalb, weil im Falle einer unberechtigten Mietminderung die außerordentliche Kündigung des Vermieters wegen der Zahlungsrückstände droht, wenn diese eine bestimmte Höhe erreicht haben. Gerne unterstütze ich Sie bei der Geltendmachung oder Abwehr von Mietminderungen.

Kontakt: <https://engelmann-legal.de/kontakt>



Haben Sie Fragen?
Tel. 06032 / 94 75 60
kanzlei@engelmann-legal.de