

Keine grenzüberschreitende Wärmedämmung

Ein Grundstückseigentümer muss es nicht dulden, wenn der Grundstücksnachbar eine Wärmedämmung auf der Grenz wand aufbringt, die dann die Grundstücksgrenze überschreitet. Dabei ist unerheblich, ob der Nachbar damit die Anforderungen der bei der Errichtung des Gebäudes bereits geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt. So entschied es der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall zweier Nachbarn. Deren Reihenhäuser grenzen aneinander. Die Giebelwände der Gebäude decken sich aber nicht vollständig. In dem vorstehenden Bereich

der Giebelwand brachte der eine Nachbar Dämmmaterial an, das in das Grundstück des anderen Nachbarn hineinragt. Die Richter am BGH haben keine Duldungspflicht gesehen. Die im Nachbarschaftsgesetz vorgesehene Duldungspflicht greife im vorliegenden Fall nicht. Der Gesetzgeber wollte Grundstückseigentümern nicht generell gestatten, eine Wärmedämmung grenzüberschreitend anzubringen. Vielmehr sollten so energetische Sanierungen von Altbauten erleichtert werden. Diese wurden bei Gebäuden, die auf der Grundstücksgrenze

stehen, häufig dadurch erschwert, dass der Nachbar die notwendige Zustimmung zu dem durch die Verkleidung der Grenz wand mit einem Wärmeverbundsystem entstehenden Überbau verweigerte oder von unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen abhängig machte. Für die Wärmedämmung von Neubauten hat der Gesetzgeber keinen Regelungsbedarf der Duldungsverpflichtung gesehen, weil den Wärmeschutzanforderungen durch eine entsprechende Planung Rechnung getragen werden könne (BGH, Urteil vom 2.6.2017, V ZR 196/16).

Duschverbot für die Badewanne

Weil sich im Bereich der Badewanne oberhalb des Fliesenspiegels ein kräftiger Schimmelbefall gebildet hatte, wollten Mieter einer Kölner Wohnung eine Mietminderung von in diesem Fall 10 Prozent wegen baulicher Mängel (schlechte Belüftung des innen liegenden Bades) durchsetzen und den Vermieter zur Beseitigung des Mangels verpflichten. Während das Kölner Amtsgericht den Klägern recht gab, kassierte das Landgericht in der Berufungsverhandlung das Urteil. Ein vom Gericht eingeholtes Sachverständigen-Gutachten hatte festgestellt, dass für die Entstehung des Schimmels bauseitige Ursachen ausscheiden. Die im Badezimmer installierte so genannte Kölner Lüftung sei laut

Gutachten zwar nicht ausreichend leistungsstark, um die Luft im Badezimmer nach einem Duschvorgang hinreichend rasch wieder zu entfeuchten. Dieser Umstand sei jedoch für Entstehung und Fortbestand des Schimmelbefalls nicht ursächlich. Auch eine ausreichend dimensionierte und technisch funktionsfähige Lüftung mit zum Beispiel zwei bis vier Luftwechseln pro Stunde hätte den Schimmelbefall in diesem Bereich nicht verhindert. Vielmehr sei der Schimmelbefall allein dadurch verursacht worden, weil die beiden Wände über der Badewanne im Bereich oberhalb des Fliesenspiegels regelmäßig durchfeuchtet werden, wenn die Kläger in der Badewanne stehend du-

schten. Diese Art der Benutzung der Badewanne sei rechtlich als vertragswidrig einzuordnen, entschieden die Richter. Denn diese Nutzung musste nach Ansicht des Gerichts aufgrund der baulichen Ausstattung mit dem nur bis in halbe Stehhöhe reichenden Fliesenspiegel zwangsläufig und für die Kläger auch ohne Weiteres erkennbar zu einer Beschädigung der Mietsache führen. Denn bei jedem Duschen würde Spritzwasser in die gegen Feuchtigkeitseinflüsse ungeschützten Wandanteile über dem Fliesenspiegel eindringen mit der Folge der Schimmelbildung in diesen Bereichen (Landgericht Köln, Aktenzeichen 1 S 32/15).

Silberfischchen sind kein Sachmangel

Der Erwerber einer gebrauchten Eigentumswohnung kann nicht erwarten, dass diese völlig frei von Silberfischchen ist. Bei einer zu Wohnzwecken bestimmten Immobilie ist es nicht ungewöhnlich, dass ein Grundbestand von Silberfischchen vorhanden sei. Allein dieser begründe keinen Mangel, so das Urteil des Oberlandesgerichts Hamm.

Im Dezember 2013 erwarb die Klägerin eine 1994 errichtete Eigentumswohnung. Wenige Wochen nach der Übergabe der Wohnung im März 2014 stellte die Klägerin den Befall der Wohnung mit Silberfischchen fest. In der Folgezeit hätten diese sich in der ganzen Wohnung

ausgebreitet und sich trotz intensiver Bekämpfung, u.a. durch Kammerjäger, nicht beseitigen lassen. Die Klägerin behauptet, bereits beim Vertragsschluss und bei der Wohnungsübergabe habe ein massiver Befall vorgelegen. Sie hat deswegen den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und geklagt. Allerdings ohne Erfolg, denn der 22. Zivilsenat des Oberlandesgerichts Hamm konnte keinen zum Zeitpunkt der Wohnungsübergabe vorliegenden Sachmangel feststellen, der die Rückabwicklung des Kaufvertrages gerechtfertigt hätte. Das Vorhandensein von Insekten in einer Wohnung begründe erst dann einen Mangel, wenn sich die Wohnung

deswegen nicht mehr zum Wohnen eigne oder eine für Wohnungen unübliche Beschaffenheit aufweise, mit der ein Käufer nicht rechnen müsse. Der Erwerber einer gebrauchten, im vorliegenden Fall 19 Jahre alten Eigentumswohnung könne nicht erwarten, dass die Wohnung völlig frei von Silberfischchen sei. Nach den eingeholten Sachverständigen Gutachten sei ein gewisser Grundbestand von Silberfischchen in genutzten Wohnungen weder unüblich noch sei die Abwesenheit dieser Tiere generell zu erwarten, zumal von den Tieren grundsätzlich keine Gesundheitsgefahr ausgehe (OLG Hamm Az. 22 U 64/16, Quelle: DASV).

Solardach darf nicht blenden

Ein Grundstückseigentümer muss Blendwirkungen von einer das Sonnenlicht reflektierenden Photovoltaikanlage des Nachbarn nicht hinnehmen. Das entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf. Der Kläger sah wegen des stark blendenden Sonnenlichts vom Nachbardach die Nutzungsmöglichkeiten seines Grundstückes erheblich beeinträchtigt. Der Senat folgte der Argumentation des Klägers. Es träten, wie der gerichtlich bestellte Sachverständige bestätigt habe, an mehr als 130 Tagen im Jahr erhebliche Blendwirkungen (zum Teil als „Absolut“-

blendung, zum Teil jedenfalls als Blendung mit Nachbildern) auf. Die Blendwirkungen erstreckten sich zeitweise über die gesamte Grundstücksbreite und dauerten bis zu 2 Stunden am Tag an. Diese Beeinträchtigung müsse nicht geduldet werden. Auch wenn der Gesetzgeber Photovoltaikanlagen im Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) fördere, dürften diese nicht ohne Rücksicht auf die Belange der Nachbarschaft errichtet werden, so die Richter. Das begründe keine grundsätzliche Duldungspflicht. Die Blendung der Nachbarschaft durch Photovoltaikanlagen sei auch nicht als ortsüblich

hinzunehmen. Der Nachbar mit der reflektierenden Photovoltaikanlage müsse die Blendungen durch geeignete Maßnahmen reduzieren. In der ersten Instanz hatte das Landgericht Duisburg das noch anders gesehen und die Klage des Eigentümers mit der Begründung abgewiesen, die gesetzgeberische Wertung im EEG habe eine grundsätzliche Duldungspflicht zur Folge, unabhängig vom konkreten Ausmaß der Beeinträchtigung. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig (OLG Düsseldorf Az. I-9 U 35/17, Quelle: DASV).