

IMMOBILIENRECHT

APRIL 2018

Aktuelle Rechtsprechung zum Miet- und WEG-Recht

Mit unserem Newsletter möchten wir über aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs (BGH) im Bereich des Miet- und Wohnungseigentumsrechts berichten.

1. Eigenbedarfskündigung

In seinem Urteil vom 21.03.2018, Az. VIII ZR 104/17, behandelt der BGH wieder einmal die Frage von Eigenbedarfskündigungen. Diesmal geht es um den Erwerb des Wohnraumes durch eine Personengesellschaft.

a) Sachverhalt

Im Jahr 1981 mietete der zum heutigen Zeitpunkt 70 Jahre alte Beklagte von der Rechtsvorgängerin der Klägerin eine 4-Zimmer-Altbauwohnung in Frankfurt am Main. Diese bewohnte er gemeinsam mit seiner Ehefrau und seiner Tochter.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechtes, bestehend aus drei Gesellschaftern. Diese hat im Jahr 2015 das Eigentum an dem Mietobjekt erworben und ist somit als Vermieterin in den Vertrag eingetreten. Schon im Mai 2015 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis und begründete dies mit dem Eigenbedarf eines der Gesellschafter, den er damit begründete, er habe sich von seiner Ehefrau getrennt und benötige als erfolgreicher Immobilienunternehmer „repräsentative“ Wohnräume, zudem brauchte er eine entsprechende Wohnlage in der Nähe eines seiner Büros. Die im Immobilienbestand stehenden Wohnungen der Gesellschaft, an der dieser Gesellschafter beteiligt ist, kommen, so seine Aussage, indes allesamt für die Eigennutzung nicht in Betracht.

Von Mieterseite wurde der Kündigung widersprochen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt. Zum Einen wurde von dem Mieter der Eigenbedarf an sich in Frage gestellt, zum Anderen hat dieser Härtegründe in Form von Alter, Krankheit und fehlenden Ausweichwohnungen für sich und seine Familie vorgetragen. Zudem sei hier ganz maßgeblich zu entscheiden, ob die Kündigungssperrfrist gemäß § 572a BGB eingehalten wurde.

b) Entscheidung des BGH

Der BGH entschied, dass die Kündigung hier bereits deswegen unwirksam ist, weil die Kündigungsbeschränkungen des § 577a Abs. 1 und Abs. 1a BGB nicht eingehalten worden sind.

Der Wortlaut der Vorschrift lautet auszugsweise:

§ 577a BGB Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

- (1) *Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.*
- (1a) *Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter*
 1. *an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist ...*

Die Ansicht der Klägerin, dass für die Kündigungssperrfrist nach Abs. 1a auch die Wohnungsumwandlung nach Überlassung des Wohnraumes notwendig ist, kann - so der BGH - der rechtlichen Überprüfung nicht standhalten.

Die Einführung des Abs. 1a in die vorgenannte Vorschrift hatte das gesetzgeberische Ziel, das sogenannte „Münchener Modell“, das in der Immobilienbranche oft zur Entledigung wirtschaftlich ungünstiger Mietverhältnisse und Abschluss von rentablen Neuvermietungen genutzt wurde, zu unterbinden. Das Münchener Modell funktionierte bisher so, dass eine GbR oder eine Miteigentümergeinschaft Mietwohnraum erwirbt, sodann auf die Begründung von Wohnungseigentum und entsprechend anschließend dem Verkauf von Eigentumswohnungen an Interessenten verzichtet. Stattdessen werden Mietverträge wegen zumeist vorgeschobenen Eigenbedarfs der Gesellschafter oder der Miteigentümer gekündigt und so die Kündigungssperre des § 577a Abs. 1 BGB umgangen.

Das bedeutet, dass die 3jährige bzw. in Regionen angespannter Wohnungsmärkte auch längere Kündigungssperrfrist nach § 577a Abs. 1a BGB nur den Erwerb durch die GbR oder mehrere Erwerber erfordert und über die genannten Voraussetzungen hinaus keine weiteren ungeschriebenen oder analog anwendbaren Voraussetzungen notwendig sind, um die Kündigungssperrfristen auszulösen. Auch etwaigen neuen Umgehungstatbeständen soll mit der vorgenannten Vorschrift vorgebeugt werden.

Deswegen wird die Sperrfrist allein schon dadurch aufgelöst, dass Mietwohnraum an eine GbR oder mehrere Erwerber veräußert wird, denn dadurch, so der BGH, erhöhe sich das Verdrängungsrisiko des Mieters erheblich im Vergleich zum Erwerb durch eine Einzelperson.

Dagegen löst der Erwerb des Wohnraumes durch Kapitalgesellschaften bereits defacto keine Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung aus.

Auch verstoße die Vorschrift des § 577a Abs. 1 BGB nicht - wie von der Klägerin vorgetragen - gegen Verfassungsrecht. Sie berief sich auf die Eigentumsgarantie nach Art. 14 Abs. 1 GG. Dabei wird aber übersehen, so der BGH, dass auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters durch eben diese Garantie geschützt ist. Die Vorschrift verstoße deswegen nicht gegen das Grundgesetz, denn der in § 557a BGB kodifizierte Eingriff in die Eigentumsrechte des Vermieters ist zum Schutz des Mieters erforderlich und auch auf das erforderliche Maß beschränkt.

Den Personengeschaftern ist es nicht per se verwehrt, sich auf den Eigenbedarf eines Gesellschafters zu berufen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die Gefahr für den Mieter, von Eigenbedarfskündigungen betroffen zu werden, sich mit der Größe der Personengesellschaft potenziert. Nach Ablauf der Kündigungssperrfrist könne selbstverständlich - wenn der Eigenbedarf tatsächlich gegeben ist - auch zu Gunsten des Gesellschafters gekündigt werden.

2. Trittschallschutz

Zudem berichten wir über ein aktuelles Urteil des BGH vom 16.03.2018 (Az. V ZR 276/16) zum immer aktuellen Thema des Trittschallschutzes in einem Mehrfamilienhaus. Der Bundesgerichtshof hatte hier zu entscheiden, welches Schallschutzniveau innerhalb der WEG zu gewährleisten ist, wenn zwischenzeitlich Sanierungsmaßnahmen erfolgen.

a) Sachverhalt

Die Eigentümer der oberen Wohnung hatten im Jahr 2012 ihr Badezimmer sanieren und modernisieren lassen. Im Zuge dieser Maßnahme wurden der Estrich entfernt, eine Fußbodenheizung eingebaut, der Fliesenbelag und alle Sanitärobjekte erneuert. Die Eigentümerin der darunter liegenden Wohnung beanstandete daraufhin, dass sich durch die Sanierung des Badezimmers der Schallschutz verschlechtert habe und in ihrer Wohnung mehr Trittschall zu hören ist.

Die Parteien stritten sich sodann darum, welches Schallschutzniveau gelten soll. Die bei Errichtung des Gebäudes zulässigen Grenzwerte lagen bei 46 dB. Die Klägerseite geht aber davon aus, dass die im Zeitpunkt der Sanierung 2012 geltenden Grenzwerte von 37 dB nicht überschritten werden dürfen. Ein Sachverständiger hat Trittschall nach Badsanierung mit den Werten von 52 bis 57 dB gemessen.

b) Entscheidung des BGH

Der Bundesgerichtshof entschied, dass sich der Trittschallschutz nach den Vorgaben zu richten hat, die bei Errichtung des Gebäudes gültig waren. Die Eigentümerin der unteren Wohnung kann keinen weitergehenden Schallschutz verlangen.

Die im Jahre 2012 durchgeführte Badsanierung der Wohnung oberhalb ist hierzu unbeachtlich.

Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn solche Baumaßnahmen vorgenommen werden, die einen erheblichen Eingriff in die Gebäudesubstanz darstellen. Allein indes aus dem Umstand, dass bei einer Sanierung in Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird, kann sich nicht bereits automatisch ergeben, dass der zu dem Zeitpunkt der Maßnahme anerkannte Schallschutzwert maßgeblich sein soll.

Der BGH bringt damit auf den Punkt, dass ein Wohnungseigentümer, wenn er in Gemeinschaftseigentum eingreift, zu dessen Wiederherstellung verpflichtet ist, nicht indes zu dessen Ertüchtigung.

Dies gelte auch im vorliegenden Fall. Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Sondereigentums in einem üblichen Maß der Instandsetzung können kein verbessertes Schallschutzniveau auslösen, so dass die bei Errichtung des Gebäudes geltenden technischen Standards und Grenzwerte nach wie vor maßgeblich sind. Dass im vorliegenden Fall in den Estrich und somit in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wurde, ist für diese Frage irrelevant.

Etwas anderes könne nur dann gelten, so der BGH, wenn in erheblichem Umfang in die Gebäudesubstanz - etwa bei einem Dachgeschossausbau - eingegriffen wird, so dass bei dem Umbau des Sonder- und Gemeinschaftseigentums insgesamt die aktuellen technischen Vorgaben und damit auch die entsprechenden Schallschutzwerte zu beachten sind.



Olga Kessler

Rechtsanwältin

Telefon +49 (0)351 424 73 9-41

Telefax +49 (0)351 424 73 9-60

E-Mail kessler@ullrich-rechtsanwaelte.de

Internet www.ullrich-rechtsanwaelte.de