

MIETRECHT UND WEG

WEG

Sondereigentum grenzt sich allein nach dem Aufteilungsplan ab

| Um Sondereigentum abzugrenzen (hier: zwei durch eine Wand abgetrennte Kellerräume) ist alleine der Aufteilungsplan maßgeblich. Wie der Bau tatsächlich ausgeführt ist, ist unerheblich. |

Diese Klarstellung traf der Bundesgerichtshof (BGH). Er teilt damit nicht die in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte und in der Literatur überwiegend vertretene Auffassung. Dort wird vertreten, dass Sondereigentum ausnahmsweise in den von der tatsächlichen Bauausführung vorgegebenen Grenzen entsteht, wenn diese nur unwesentlich von dem Aufteilungsplan abweicht.

Der betroffene Sondereigentümer kann von allen übrigen Wohnungseigentümern – nicht nur von dem benachbarten Sondereigentümer – verlangen, dass die Trennwand erstmals entsprechend dem Aufteilungsplan hergestellt wird. Dies gilt unabhängig davon, wie die herzustellende Wand dinglich zugeordnet wird. Der Anspruch kann im Einzelfall ausgeschlossen sein, wenn es den übrigen Wohnungseigentümern nicht zuzumuten ist, den Umbau vorzunehmen. Das ist z.B. der Fall, wenn tiefgreifende Eingriffe in das Bauwerk erforderlich sind oder unverhältnismäßige Kosten verursacht werden.

QUELLE | BGH, Urteil vom 20.11.2015, V ZR 284/14, Abruf-Nr. 182649 unter www.iww.de.

MIETERHÖHUNG

Verzicht auf Modernisierungsmieterhöhung ist konkludent möglich

| Wer eine Wohnung modernisiert muss darauf hinweisen, dass er deshalb gleichzeitig oder später die Miete erhöhen möchte. Unterlässt er das, kann er sich später nicht mehr auf eine Mieterhöhung wegen der Renovierung berufen. |

Hierauf wies das Landgericht (LG) Berlin hin. In dem Fall hatte der Vermieter die Wohnung modernisiert und die Miete nach § 558 BGB erhöht. Dabei hat er die Möglichkeit zur gleichzeitigen oder späteren Mieterhöhung nach § 559 BGB a.F. nicht erwähnt und sie sich auch nicht ausdrücklich vorbehalten. Dies kann ein stillschweigender Verzicht auf eine Modernisierungsmieterhöhung sein, entschied das Gericht.

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 16.7.2015, 67 S 130/15, Abruf-Nr. 145184 unter www.iww.de.

KÜNDIGUNGSRECHT

Eigenbedarf kann auch geltend gemacht werden, wenn der Eigentümer im Ausland arbeitet

| Der Wunsch eines Profifußballers, der im Ausland arbeitet, in seiner freien Zeit mit seiner Familie in seiner Eigentumswohnung in München zu leben, kann eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen. |

Diese Entscheidung traf das Amtsgericht München im Fall eines Wohnungseigentümers, der 2011 eine 45,56 Quadratmeter große Wohnung im Münchner Stadtteil Solln gekauft hatte. Diese war seit Februar 2000 an die beklagte Mieterin vermietet. Im April 2013 kündigte der Eigentümer die Wohnung wegen Eigenbedarfs. Als Kündigungsgrund gab er Eigenbedarf gemeinsam mit seiner zukünftigen Frau an. Er wolle im Frühsommer heiraten und gemeinsam mit seiner Frau einen Wohnsitz in München begründen. Aufgrund seines Berufs als Profifußball-Spieler arbeite er zwar nicht immer in München. Er beabsichtige aber, die Wohnung gemeinsam mit seiner Frau als Hauptwohnsitz zu behalten. Dorthin wolle er immer wieder zurückkehren und diese Wohnung auch in der Winterpause nutzen. Die Mieterin räumte die Wohnung nicht. Sie hielt den Kündigungsgrund für vorgeschoben.

Der Eigentümer erhob daraufhin Klage vor dem Amtsgericht München. Die zuständige Richterin gab ihm recht. Sie verurteilte die Mieterin, die Wohnung zu räumen.

Das Gericht hat die Ehefrau des Eigentümers vernommen. Die Zeugin gab an, ihr Ehemann arbeite in Serbien und habe zweimal täglich Training. Zuletzt hätten sie und ihr Ehemann in München gelebt, aber getrennt. Derzeit lebe sie in einer Wohnung in Serbien. Jetzt möchte sie jedoch wieder nach München ziehen, um in München einen Hauptwohnsitz begründen zu können. Sobald ihr Ehemann, also der Kläger, frei habe, werde er ebenfalls gemeinsam mit der Zeugin in der Wohnung in München wohnen. Weiter gab die Zeugin an, sie und ihr Ehemann hätten gemeinsam entschieden, dass das kürzlich geborene gemeinsame Kind in Deutschland aufwachsen solle. Eine andere Wohnung stehe nicht zur Verfügung. Es sei geplant, dass die Wohnung zumindest für die nächsten 3-4 Jahre von der Zeugin gemeinsam mit ihrem kleinen Kind bewohnt werde. Soweit der Ehemann am Wochenende oder zu trainingsfreien Zeiten frei habe, werde dieser ebenfalls gemeinsam mit der Familie in der Wohnung wohnen. Weiter gab die Zeugin an, sie halte sich derzeit während ihrer Besuche in Deutschland im Haus ihrer Mutter in der Nähe von Landsberg auf. Dort stehe ihr aber kein eigenes Zimmer zur Verfügung. Vielmehr schlafe und wohne sie mit ihrem Baby im Zimmer ihrer behinderten Schwester. Diese komme immer am Wochenende nach Hause, da sie unter der Woche in einer Behindertenwerkstatt arbeite und auch nächtige.

Das Gericht glaubte der Zeugin. Das Gericht sieht in dem Wunsch, die Wohnung zu nutzen, auch keine unvernünftige Absicht. Grundsätzlich darf das Gericht im Allgemeinen nicht überprüfen, ob es zur Nutzungsabsicht des Vermieters bessere oder sinnvollere Alternativen gibt. Der Wunsch des Eigentümers nach einem gemeinsamen Wohnsitz in München sei nachvollziehbar und vernünftig. Es sei verständlich, dass er gemeinsam mit seiner aus der Gegend von München stammenden Ehefrau eine Wohnung in München beziehen möchte.

QUELLE | Amtsgericht München, Urteil vom 30.9.2014, 473 C 7411/14, rkr., Abruf-Nr. 146334 unter www.iww.de.

SATZUNGSRECHT

Satzung über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum ist wirksam

| Der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg hat mit einem Normenkontrollurteil den Antrag eines Wohnungseigentümers (Antragsteller) abgewiesen, die Satzung der Stadt Freiburg (Antragsgegnerin) über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum für unwirksam zu erklären. |

Seit der Föderalismusreform 2006 steht den Ländern das Recht zu, Gesetze für das Wohnungswesen zu erlassen. Auf dieser Grundlage erließ Baden-Württemberg das 2013 in Kraft getretene Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (Zweckentfremdungsverbotsgesetz - ZwEWG). Nach § 2 Abs. 1 ZwEWG können Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Gemeinden mit Wohnraummangel), durch Satzung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren bestimmen, dass im Gemeindegebiet oder in Teilen davon Wohnraum nur mit ihrer Genehmigung überwiegend anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf. Gestützt auf diese Vorschrift hat die Stadt Freiburg eine am 1.2.2014 in Kraft getretene Satzung erlassen. Darin ist ein solches grundsätzliches Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum enthalten.

Der Antragsteller ist Eigentümer eines Grundstücks am Rande der Altstadt, das mit zwei Wohngebäuden bebaut ist. Mit seinem Normenkontrollantrag wendet er sich gegen die Satzung. Er macht geltend, aus verfassungsrechtlichen Gründen müssten andere Maßnahmen vorrangig sein, um den Wohnraummangel zu bekämpfen. Der Stadt sei es ferner ausschließlich darum gegangen, im Stadtgebiet preisgünstigen Wohnraum für untere und mittlere Einkommen zu sichern. Seine Wohnungen hätten aber eine Wohnfläche von ca. 120 qm. Bei Wohnungen dieser Größe sei eine „besondere Wohnraumgefährdung“ aber nicht gegeben. Denn diese seien für untere und mittlere Einkommensgruppen ohnehin nicht erschwinglich.

Der Normenkontrollantrag des Antragstellers blieb ohne Erfolg. In seiner Urteilbegründung führt das Gericht im Wesentlichen aus, dass die Satzung nicht gegen höherrangiges Recht verstoße. Bei der Stadt Freiburg handele es sich nach den von ihr während des Verfahrens vorgelegten Daten über Bevölkerungsentwicklung, Neubautätigkeit, Entwicklung der Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren zweifellos um eine Gemeinde mit Wohnraummangel im Sinne des § 2 Abs. 1 ZwEWG. Der auf dem Gebiet der Stadt herrschende Wohnraummangel sei entgegen der Ansicht des Antragstellers nicht darauf beschränkt, die Bevölkerung mit unterem oder mittlerem Einkommen mit preisgünstigem Wohnraum zu bedienen. Die von ihm angenommene Verpflichtung der Stadt, Wohnungen mit einer Wohnfläche von mehr als 120 qm von dem Anwendungsbereich der Satzung auszunehmen, bestehe deshalb nicht.

Die Satzung der Stadt Freiburg sei auch mit Blick auf § 1 ZwEWG nicht zu beanstanden. Die einer Gemeinde mit Wohnraummangel eingeräumte Satzungsbefugnis stehe nach dieser Vorschrift unter dem Vorbehalt, dass die Gemeinde den Wohnraummangel „nicht mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen“ könne. Sie sei in diesem Sinn nachrangig. Dafür, dass die Stadt Freiburg dem auf ihrem Gebiet herrschenden Wohnraummangel mit anderen zumutbaren Mitteln in angemessener Zeit begegnen könne, sehe das Gericht jedoch keine Anhaltspunkte.

QUELLE | VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 8.12.2015, 3 S 248/15, Abruf-Nr. 146335 unter www.iww.de.