

Wegerecht: Übergang gleich Überfahrt?

1. Gewährt eine Grunddienstbarkeit das Recht, einen Teil eines Grundstücks „als Übergang zu benutzen“, so berechtigt dies auch zur Nutzung eines Kraftfahrzeuges, wenn sich eine Beschränkung nicht in eindeutiger Weise aus den Umständen ergibt, die bei der Auslegung der Grundbucheintragung zu berücksichtigen sind.
2. Bei der Ermittlung des Inhalts einer Grunddienstbarkeit ist vorrangig auf den Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung abzustellen, wobei auch auf die tatsächlichen Umstände, wie Breite und Lage des Weges, abzustellen ist.
3. Kaufvertragliche Abreden können zur Auslegung der Grunddienstbarkeit nicht herangezogen werden, da dessen Inhalt nicht für jedermann erkennbar ist.

(Leitsätze des Bearbeiters)

BGH, Urteil vom 18.09.2020 – 6 U 100/17

Problemstellung

Sind Grundstücke nicht über öffentliche Wege oder Straßen, sondern nur über ein anderes im Eigentum eines Dritten stehendes Grundstück erreichbar, bedarf es zur dauerhaften Sicherung eines Wegerechts der Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch des mit dem Wegerecht belasteten (dienenden) Grundstücks. Fehlt eine solche grundbuchliche Sicherung oder ist sie unzureichend, kann ein Eigentümer grundsätzlich auch in den Fällen, in denen eine Wegenutzung seit Jahrzehnten einvernehmlich praktiziert wurde, diese gegebenenfalls untersagen. In den Fällen, in denen zwar ein Wegerecht durch Grunddienstbarkeit gesichert ist, kann es insbesondere zu einem Streit über die Art der erlaubten Nutzung kommen, wenn der Wortlaut der Dienstbarkeit nicht eindeutig ist.

Entscheidung

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall stritten die Eigentümer von zwei benachbarten Grundstücken darüber, ob ein durch Grunddienstbarkeit gesichertes Wegerecht auch die Nutzung per Kraftfahrzeug umfasst oder lediglich die Nutzung als Fußweg beinhaltet.

Die Grundstücke waren neben einem weiteren aufgrund einer Aufteilung des ehemals ungeteilten Grundstücks im Jahr 1936 entstanden. Die im Eigentum des Klägers stehenden Flurstücke 140 und 141 verfügen im Gegensatz zu den beiden hinter diesem Grundstück gelegenen Flurstücken 142 und 143, die im Eigentum des Beklagten stehen, über eine Verbindung zu einer öffentlichen Straße. Im Rahmen der Aufteilung der Grundstücke wurde das Flurstück 141 mit einer Grunddienstbarkeit belastet, wonach der jeweilige Eigentümer des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks auf einer Breite von 2,40 m und 25 m Länge berechtigt ist, das Flurstück 141 „als Übergang zu benutzen“ und dort Versorgungsleitungen zu verlegen.

Der Kläger möchte dem Beklagten verbieten, dass sein Nachbar den Weg mit einem Auto oder sonstigen Fahrzeug befährt und erhebt Unterlassungsklage.

Diese hat vor dem Landgericht keinen Erfolg. Der Kläger legt Berufung ein. Das Oberlandesgericht folgt der Auffassung des Klägers, wonach das Wort „Übergang“ dafür spräche, dass nur ein Recht zum Begehen, nicht aber zum Befahren eingeräumt werden sollte. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg seien Grunddienstbarkeiten, die ein „Geh- und Fahrrecht“ vorsahen, gebräuchlich ge-



Rechtsprechung KOMPAKT

Unsere Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den Immobilien Verband Deutschland (IVD) Nord e. V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechts-sachen. (JM)

Wegerecht: Übergang gleich Überfahrt?

BGH, Urteil vom 18.09.2020 – 6 U 100/17

Aufwendungen eines Wohnungseigentümers

BGH, Urteil vom 25.09.2020 – V ZR 288/19

Maklerkosten müssen nicht ersetzt werden

BGH, Urteile vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18 – und – VIII ZR 371/18

Die Hürden für ein Verbot der Untervermietung liegen hoch

Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 26. November 2020 – 25 C 16/20

Streit um Räumungsvereinbarung

BGH, Urteil vom 11. November 2020 – VIII ZR 191/18

wesen. Ein Notwegerecht bestünde hingegen nicht, da nur ein kurzer Fußweg zurückgelegt werden müsse.

Die hiergegen gerichtete Revision des Beklagten hat Erfolg und führt zur Abweisung der Unterlassungsklage.

Der BGH ist der Auffassung, dass die Grunddienstbarkeit auch die Nutzung mittels Kraftfahrzeugen erlaubt.

Vorrangig für die Ermittlung des Inhalts der Dienstbarkeit ist der Wortlaut und Sinn der Grundbucheintragung und der Eintragungsbewilligung. Umstände außerhalb dieser Urkunden dürfen bei der Auslegung berücksichtigt werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne Weiteres erkennbar sind.

Zwar kann der Begriff „Übergang“ so verstanden werden, dass damit lediglich ein Überschreiten oder Hinübergehen gemeint ist. Allerdings geht der Begriff auch darüber hinaus und bezeichnet die Verbindung von getrennt Liegendem, so z.B. bei den Begriffen Grenz- oder Bahnübergang. Das Recht, ein Flurstück „als Übergang zu benutzen“ definiert daher nicht, mit welchem Mittel das dienende Grundstück überquert werden darf. Es ist nur allgemein von einer Benutzung die Rede. Der Begriff „Übergang“ beschränkt daher, wie auch der Begriff „Zugang“ nicht die Art der Benutzung, sondern umfasst alle zum Erreichen des anderen Grundstücks üblicherweise zur Verfügung stehenden Möglichkeiten. Die Grunddienstbarkeit steht hier der eines Wegerechtes gleich und erlaubt die Nutzung mit üblichen Fahrzeugen.

Etwas anderes könnte nur dann gelten, wenn sich eine Beschränkung in eindeutiger Weise aus den bei der Auslegung einer Grundbucheintragung zu berücksichtigenden Umstände ergibt. Eine Beschränkung auf eine Benutzung als Gehweg ergibt sich jedoch weder aus der Eintragungsbewilligung noch aus den tatsächlichen Verhältnissen. Der Weg ist ausreichend breit und kann mit mehrspurigen Fahrzeugen befahren werden.

Soweit das Oberlandesgericht auch auf den Kaufvertrag aus dem Jahr 1936 abgestellt hat, kommt es auf diesen nicht an, da dessen Inhalt nicht für jedermann erkennbar ist und daher für die Auslegung nicht herangezogen werden kann.

Konsequenzen

Die Entscheidung zeigt, wie unterschiedlich ein im Grunde einfacher Sachverhalt von den Gerichten beurteilt werden kann. Ob ein Weg nur begangen oder auch befahren werden kann, kann gravierende Auswirkungen auf den Wert beider Grundstücke haben. Selbst eine jahre- oder jahrzehntelange Praxis begründet keinen Anspruch im Sinne eines „Gewohnheitsrechts“. Auch ein etwaiges Notwegerecht hilft in der Regel nicht weiter.

► Praxistipp

Nicht nur bei Grundstücken, die vor Jahrzehnten geteilt und bebaut wurden, kommt es zu Problemen bei der Frage, wer was darf oder eben nicht darf. Im Rahmen der sich immer weiter verdichtenden Bebauung und Nutzung von sog. Hinterliegergrundstücken ist die Sicherung von Wegerechten durch Grunddienstbarkeiten von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Die Einräumung von Dienstbarkeiten spielt aber nicht nur bei der Zuwegung eine Rolle. Insbesondere bei Reihenhausgrundstücken werden Versorgungs- und Abwasserleitungen über die einzelnen Grundstücke geführt oder Versorgungsstationen, welche alle Grundstücke mit Energie versorgen – Stichwort: Blockheizkraftwerk –[^], nur auf einem Grundstück errichtet. Eine Duldungspflicht und ein Nutzungsanspruch muss jedoch nicht nur zwischen den Betroffenen vereinbart, sondern durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Dazu gehört, was häufig vergessen wurde und wird, im Übrigen auch eine Regelung, wer in welchem Umfang für die Herstellung bzw. Instandhaltung und Instandsetzung zuständig ist und wie die Kosten verteilt werden. Ansonsten ist der nächste Streit programmiert.

Erkennen Nachbarn unzureichende oder unklare Regelungen, sollte noch in „guten Zeiten“ die rechtliche Reparatur erfolgen. Ist der Streit erst vom Zaun gebrochen, ist es hierfür oftmals zu spät.

OS

Aufwendungen eines Wohnungseigentümers

1. Erfüllt ein Wohnungseigentümer Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, kommt ein Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen auch in Gemeinschaften mit Kopfstimmrecht und lediglich zwei Eigentümern nur gegenüber der Eigentümergeinschaft und nicht direkt gegenüber dem anderen Wohnungseigentümer in Betracht.
2. Der Wohnungseigentümer, der Ersatz seiner Aufwendungen begehrt, muss ggf. im Wege der Beschlussersatzklage vorgehen und seine Forderung gegen die Wohnungseigentümergeinschaft durchsetzen, die dann ihrerseits über die Kostenverteilung Beschluss zu fassen und den bzw. die Wohnungseigentümer in Anspruch zu nehmen hat.
3. Ein aus einer Wohnungseigentümergeinschaft ausgeschiedener Eigentümer haftet der Gemeinschaft gegenüber nicht für die Verbindlichkeiten, die zwar während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden und fällig geworden sind, aber über deren Verteilung nicht während seiner Zugehörigkeit Beschluss gefasst wurde.
4. Ob Erwerber, die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft (anteilig) zu tragen haben, die noch während der Zugehörigkeit des Veräußerers entstanden sind, über die aber erst nach dessen Ausscheiden Beschluss gefasst wurde, von diesem ersetzt verlangen können, richtet sich nach dem Kauf-/ Erwerbvertrag.

(Leitsätze des Bearbeiters)

BGH, Urteil vom 25.09.2020 – V ZR 288/19

Problemstellung

In Wohnungseigentümergeinschaften, in denen nur zwei Eigentümer existieren, erfolgt die Verwaltung der Gemeinschaft nicht selten anders, als sich dies der Gesetzgeber vorgestellt und geregelt hat. Es fehlt an einem Verwalter, es existiert mitunter noch nicht einmal ein Hausgeldkonto, es erfolgt keine Beschlussfassung etc. Solange sich die Eigentümer zumindest soweit verstehen, dass sie die Instandhaltung- und Instandsetzung und den Zahlungsverkehr, wie auch immer, bewerkstelligen und sich über die Verteilung der Kosten einigen, ist dies kein Problem.

Kritisch wird es jedoch dann, wenn diese Einigung nicht mehr erzielt werden kann und ein Wohnungseigentümer zur Meidung von Nachteilen selbst in Vorlage tritt. Ist dann das Stimmrecht so geregelt, dass beide Parteien dasselbe Stimmrecht haben, z.B. bei einem Kopfstimmrecht, besteht eine Pattsituation.

Es stellt sich dann die Frage, ob der Wohnungseigentümer, der seine Aufwendungen erstattet haben möchte, sich direkt an den anderen Wohnungseigentümer oder zunächst an die Wohnungseigentümergeinschaft und erst diese sich an den anderen Woh-

nungseigentümer zu halten hat. Zudem stellt sich im Falle des Eigentümerwechsels die Frage, ob der alte Wohnungseigentümer der Gemeinschaft gegenüber haftet, obwohl während seiner Zugehörigkeit zur Wohnungseigentümergeinschaft noch keine Ausgabe der Gemeinschaft und auch kein Beschluss über die Umlage der Aufwendungen existierte.

Entscheidung

In der betroffenen Wohnungseigentümergeinschaft mit drei Eigentumswohnungen, gehören dem klagenden Eigentümer zwei Wohnungen und einem anderen die dritte. Es gilt ein Stimmrecht nach Köpfen, sodass eine Pattsituation besteht. Ein Verwalter ist nicht bestellt. Im Jahr 2014 bezahlt der spätere Kläger die Energieversorgungskosten der Gemeinschaft. Über die Kostenverteilung wird kein Beschluss gefasst. Vielmehr verklagt er u.a. direkt den zwischenzeitlich aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen Wohnungseigentümer auf Zahlung in Höhe der nach dem Miteigentumsanteil der „dritten“ Eigentumswohnung bemessenen Quote von 41,6 Prozent der Gesamtkosten.

Der beklagte ehemalige Wohnungseigentümer vertritt die Auffassung, dass er weder unmittelbar in Anspruch genommen werden kann noch überhaupt für nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft beschlossene Kosten einzustehen habe.

Die Klage hat keinen Erfolg.

Ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft erfüllt, kann grundsätzlich nur von der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber von den Wohnungseigentümern Ersatz seiner Aufwendungen verlangen. Ein anteiliger Anspruch nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile scheidet in Ermangelung einer Anspruchsgrundlage aus.

Auch der Umstand, dass es sich um eine Zweiergemeinschaft handelt und aufgrund der Stimmgleichheit eine Beschlussfassung gegen den Willen des anderen Wohnungseigentümers nicht möglich ist, ändert hieran nichts. Zwar wird teilweise vertreten, dass in dieser Situation aus prozessökonomischen Gründen eine direkte Klage ohne den Umweg über die Wohnungseigentümergeinschaft möglich sei. Dieser Auffassung folgt der Bundesgerichtshof jedoch ausdrücklich nicht.

Prozessökonomische Gründe, d.h. eine vereinfachte Anspruchsdurchsetzung, rechtfertigen es nicht, von den wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften Ausnahmen zu machen. Danach bedarf es zur Umlage von Kosten auf die einzelnen Eigentümer der Beschlussfassung. Leistet ein Eigentümer anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft Zahlungen auf Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, muss er erst die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch nehmen, die ihrerseits nach Befriedigung dieser Verbindlichkeiten über die Umlage Beschluss zu fassen hat. Wird ein Beschluss nicht gefasst, kann jeder Wohnungseigentümer Beschlussersetzungsklage erheben.

Zudem ist zu berücksichtigen, dass das Gesetz, so z.B. bei Heizkosten, eine verbrauchsabhängige Verteilung vorsieht und daher bereits nicht auf eine Verteilung nach Miteigentumsanteilen abgestellt werden kann. Auch der Verteilung von Kosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen steht ein direkter Anspruch gegenüber anderen Wohnungseigentümern entgegen, dass in den Fällen, in denen diese Maßnahmen ohne Beschlussfassung von einem Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, in der Regel ein Aufwendungsersatzanspruch gegenüber der Gemeinschaft ausscheidet. Der Gemeinschaft steht nämlich ein Gestaltungsspielraum zu und es ist gemeinsame Sache, zu entscheiden, welcher Handwerker beauftragt und ob die Maßnahme isoliert oder gemeinsam mit anderen Arbeiten

durchgeführt wird. Es kommt daher selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer die von einem Eigentümer durchgeführte Maßnahme hätten durchführen müssen, grundsätzlich kein Aufwendungsersatzanspruch in Betracht. Und zwar weder gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft noch gegenüber den anderen Wohnungseigentümern.

Eine Verwaltung einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordert daher ein Zusammenwirken, auch in der Zweiergemeinschaft. Es besteht auch bei den auftretenden Abwicklungsschwierigkeiten kein Unterschied zwischen einer Zweiergemeinschaft mit gleichem Stimmrecht und solchen mit unterschiedlichem Stimmrecht. Auch hier ist der Wohnungseigentümer, der seine Vorstellungen aufgrund fehlender Stimmenmehrheit nicht durchsetzen kann, darauf angewiesen, seine Rechte und Ansprüche gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft durchzusetzen.

Hinzu kommt, dass ein Anspruch gegenüber einem ausgeschiedenen Wohnungseigentümer, für die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstandenen oder fällig gewordenen Verbindlichkeiten der Gemeinschaft, eine Beschlussfassung, mit dem ihm die Kosten anteilig auferlegt werden, während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft erfordert.

Die Jahresabrechnung ist eine reine Einnahmen-Ausgabe-Rechnung. Eine Ausgabe entsteht erst, wenn sie getätigt wird. Im vorliegenden Fall fehlt es bezüglich der vom klagenden Eigentümer für die Gemeinschaft im Jahr 2014 gezahlten Versorgungskosten an einer Ausgabe, da diese Kosten bislang von der Wohnungseigentümergeinschaft nicht dem Kläger ganz oder anteilig erstattet wurden. Erst wenn der Verband zahlt, entsteht die Ausgabe, die in der dann aktuellen Jahresabrechnung zu verbuchen ist und von dem neuen Wohnungseigentümer nach entsprechender Umlage und Beschlussfassung anteilig zu erstatten ist. Ob sich die Erwerber bei dem ehemaligen Wohnungseigentümer, von dem sie die Wohnung erworben haben, schadlos halten können, richtet sich nach dem Kaufvertrag.

Konsequenzen

Die Entscheidung entspricht der Gesetzeslage. Das Gesetz differenziert nicht zwischen Zweiergemeinschaften mit gleichem Stimmrecht, mit unterschiedlichem Stimmrecht und auch nicht zwischen Gemeinschaften mit unterschiedlicher Anzahl von Eigentümern. Derjenige, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft tilgt, muss den „Umweg“ über die Gemeinschaft nehmen. Es ist dann Sache der Wohnungseigentümergeinschaft, die von ihr geleisteten Zahlungen abzurechnen und sodann Sache der Wohnungseigentümer Beschluss über die Verteilung zu fassen. Kann dies nicht erfolgen, da kein Verwalter existiert und auch kein Beschluss erzielt werden kann, müssen die rechtlichen Mittel ergriffen werden, die das Gesetz dafür vorsieht. In der Regel sind Beschlussersetzungsklagen zu erheben.

► Praxistipp

Sobald es in Zweiergemeinschaften ohne Verwalter kriselt, sollten sich die Beteiligten zumindest soweit zusammenraufen und einen externen professionellen Verwalter bestellen. Die Verwaltung kostet zwar Geld, kann aber bereits viel Konfliktpotenzial nehmen. Scheitert auch eine Beschlussfassung über eine Verwalterbestellung, sollte, wie auch bei anderen Maßnahmen, die eines Beschlusses bedürfen, zeitnah der Rechtsweg beschritten werden. Die Durchführung von Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ohne Beschlussfassung erfolgt in der Regel immer auf eigene Rechnung, ohne dass die Gemeinschaft später zum Ersatz

der Kosten verpflichtet ist. Dies gilt auch dann, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Maßnahme selbst durchführen müsste.

Erwerber von Wohnungseigentum sollten darauf achten, dass im Kaufvertrag eine Regelung dafür enthalten ist, die dem Umstand, dass Verbindlichkeiten auf sie zukommen können, die Vorgänge aus der Vergangenheit betreffen, Rechnung trägt. Der Verkäufer ist in der Regel für solche Verbindlichkeiten nämlich im Innenverhältnis zu den Erwerbern ohne entsprechende Vereinbarung im Kaufvertrag nicht einstandspflichtig.

Das kaufvertragliche Innenverhältnis ist vom wohnungseigentumsrechtlichen Verhältnis zwischen Wohnungseigentümern und Wohnungseigentümergeinschaft zu trennen. Beschlussfassungen entfalten nur zwischen den Personen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Eigentümer sind, Wirkung. OS

Maklerkosten müssen nicht ersetzt werden

Ein Schadensersatzanspruch muss zur Pflichtverletzung passen.

BGH, Urteile vom 9. Dezember 2020 – VIII ZR 238/18 – und – VIII ZR 371/18

Problemstellung

Im Rahmen von gerichtlichen Verfahren um Schadensersatzansprüche stellt sich häufig die Frage, ob ein bestimmtes Verhalten einen bestimmten Schaden verursacht hat, also für den Schaden kausal geworden ist. Dabei geht es auf einer ersten Stufe um eine naturwissenschaftliche Kausalität. Diese naturwissenschaftliche Kausalität prüft man, indem man sich ein bestimmtes Ereignis hinwegdenkt und sich dann fragt, ob der Schaden ebenfalls eingetreten wäre. Das bezeichnet man als äquivalente Kausalität, weil alle Ursachen gleichwertig nebeneinanderstehen. Diese rein naturwissenschaftliche Betrachtung führt aber gelegentlich zu offensichtlich absurden Ergebnissen. So wäre etwa der Großvater schadenersatzpflichtig für einen Unfallschaden, den sein Enkel verursacht hat, weil – denkt man sich den Verursachungsbeitrag des Großvaters hinweg – der Enkel gar nicht existiert hätte. Die Ergebnisse der äquivalenten Kausalität müssen also noch einmal gefiltert werden. Das geschieht einmal durch die adäquate Kausalität. Damit werden diejenigen Kausalverläufe herausgefiltert, die dem Schädiger billigerweise rechtlich nicht mehr zugerechnet werden können (siehe Großvater). Die Möglichkeit eines Schadeneintritts darf nicht außerhalb aller Wahrscheinlichkeit liegen.

Der zweite Filter ist der Schutzzweck der Norm. Eine Schadensersatzpflicht besteht nur, wenn der geltend gemachte Schaden nach Art und Entstehungsweise unter den Schutzzweck der verletzten Norm fällt. Es muss sich um Nachteile handeln, die aus dem Bereich der Gefahren stammen, zu deren Abwendung die verletzte Norm erlassen oder die verletzte vertragliche Pflicht übernommen wurde. Bei einer Verletzung des Bankgeheimnisses haftet die Bank nicht für Nachteile, die der Kunde wegen der von ihm begangenen strafbaren Handlung erleidet. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, welche Schadensersatzansprüche Mieter verlangen können, wenn das Mietverhältnis aufgrund einer Pflichtverletzung des Vermieters beendet wird.

Die Entscheidungen

In der einen Entscheidung hatte der Vermieter Eigenbedarf geltend gemacht und das Mietverhältnis ordentlich gekündigt. Nachdem sich die Parteien in einem Räumungsprozess auf die Beendigung des Mietverhältnisses und eine Räumungsfrist geeinigt hatten, realisierte der Vermieter den Eigenbedarf nicht. Der Mieter hatte währenddessen eine Eigentumswohnung erworben und dafür Maklerkosten in Höhe von rund 30.000 Euro aufgewendet.

In dem zweiten Fall hatte der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich gekündigt, weil ein vom Vermieter beauftragte Handwerker ohne Zustimmung des Mieters dessen Balkon betreten hatte. Der Mieter erwarb in der Nähe seines 250 km entfernt liegenden Arbeitsortes ein Einfamilienhaus und wandte dafür Maklerkosten in Höhe von rund 13.000 Euro auf.

Ein Vermieter, der eine Kündigung des Mietvertrages schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf stützt oder den Mieter nicht über einen späteren Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert, verletzt Pflichten aus dem Mietvertrag und macht sich damit grundsätzlich schadenersatzpflichtig.

Auch in dem zweiten Fall sah der BGH ein pflichtwidriges Fehlverhalten des Vermieters, dass die außerordentliche Kündigung durch den Mieter rechtfertigt. Auch hier hat sich der Vermieter grundsätzlich schadenersatzpflichtig gemacht.

Aus Sicht des BGH stellt der Erwerb einer Eigentumswohnung oder eines Einfamilienhauses eine nicht nur naturwissenschaftlich kausale Reaktion des Mieters dar, vielmehr sei diese Kausalität auch adäquat. Es liegt nicht außerhalb des zu erwartenden Verlaufs der Dinge, dass die Mieter den notwendigen Wohnungswechsel zum Anlass nehmen, Eigentum zu erwerben, statt (erneut) eine Wohnung anzumieten.

Die zum Eigentumserwerb aufgewandten Maklerkosten stehen jedoch nicht mehr in einem inneren Zusammenhang zu der von den jeweiligen Vermietern verletzten vertraglichen Pflichten. Das liegt an der unterschiedlichen Rechtsstellung von Mieter und Eigentümer. Dem Mieter steht ein lediglich vom Vermieter abgeleitetes, zeitlich durch die Möglichkeit der Kündigung begrenztes Besitzrecht an einer Wohnung zu. Dem Eigentümer hingegen steht ein grundsätzlich uneingeschränktes und eigenverantwortliches Nutzungs- und Verfügungsrecht über sein Eigentum zu. Durch den Abschluss des Mietvertrages zeigt der Mieter ein Interesse an einem zeitlich begrenzten Gebrauchsrecht. Mit dem Erwerb von Eigentum verfolgt er andere Interessen. Die vertraglichen Pflichten des Vermieters gehen dahin, den Mieter vor einem unberechtigten Verlust seines zeitlich begrenzten Gebrauchsrechts zu schützen. Sie beinhalten aber nicht die Verpflichtung des Vermieters, den Mieter vor den mit einem Eigentumserwerb verbundenen Kosten zu schützen.

Konsequenzen

Die Entscheidung ist zunächst einmal vermietetfreundlich, weil Schadensersatzansprüche von Mietern gegenüber dem Vermieter eingegrenzt und damit überschaubar werden. In der Begründung scheint die Entscheidung allerdings nicht ganz konsequent zu sein. Der BGH sieht eine haftungsbegründende Kausalität der vermietenseitigen Pflichtverletzung für den Eigentumserwerb als gegeben an. Wenn es aber der Unterschied in der Rechtsstellung vorher und nachher ist, der die Maklerkosten als ersatzfähigen Schaden ausscheiden lässt, dann müsste eigentlich konsequenterweise bereits der Eigentumserwerb nicht mehr als adäquat kausal angesehen werden. Die Maklerkosten sind ja nur Aufwand „auf dem Weg zum Eigentum“. Neben den Maklerkosten zählen

damit auch andere mit dem Eigentumserwerb zusammenhängende Kosten wie z.B. Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer etc. nicht mehr zu den ersatzfähigen Schäden. Die Kosten des Umzugs oder einer eventuellen Zwischenlagerung der Möbel etc. muss der Vermieter aber bei einer pflichtwidrigen Beendigung des Mietverhältnisses erstatten, denn diese Kosten wären auch angefallen, wenn der Mieter erneut eine Wohnung angemietet hätte.

► **Praxistipp**

Ein kluger Vermieter wird Eigenbedarf zur Kündigung eines Mietverhältnisses nicht schlicht vortäuschen. Dennoch kann es gerade bei längeren Kündigungsfristen zu Änderungen in der Interessenslage kommen, die den ursprünglich bestehenden Eigenbedarf entfallen lassen. In einem solchen Fall muss der Vermieter den Mieter von dem weggefallenen Kündigungsgrund informieren, um ihn vor unnötigen Aufwendungen zu bewahren. Das gilt jedenfalls bis zum Ablauf der Kündigungsfrist. JM

Die Hürden für ein Verbot der Untervermietung liegen hoch

Ein berechtigtes Interesse des Mieters zur Untervermietung kann auch bei einer Einzimmerwohnung bestehen. Die Informationspflichten des Mieters über den Untermieter sind auf das Notwendige zu beschränken.

Amtsgericht Berlin-Mitte, Urteil vom 26. November 2020 – 25 C 16/20

Problemstellung

Nach § 553 Abs. 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters entsteht. Zwei Gesichtspunkte waren im Zusammenhang mit dieser Regelung lange Zeit umstritten, nämlich zum einen die Frage, was ein berechtigtes Interesse des Mieters sein kann, und zum anderen, was die Überlassung eines Teils eines Wohnraums bedeutet. Zumindest die zweite Frage wird bei der Überlassung einer Einzimmerwohnung aktuell.

Die Entscheidung

Die Klägerin hatte von der beklagten Eigentümerin eine Einzimmerwohnung im dritten Obergeschoss eines Seitenflügels eines Mehrfamilienhauses in Berlin angemietet. Zum 1. Juli 2018 trat die klagende Mieterin ein auf ein Jahr befristetes Arbeitsverhältnis beim Max-Planck-Institut für Kunstgeschichte in Rom an. Dazu mietete die Klägerin in Rom ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft an. Für die Zeit ihrer Abwesenheit wollte sie ihre Berliner Wohnung an eine italienische Lehrerin für Deutsch und Italienisch überlassen. Hausrat, Kücheneinrichtung und ein Teil der Bekleidung der Klägerin sollten in der Wohnung verbleiben. Falls die Klägerin zu Besuch nach Berlin zurückkehrte, sollte die Wohnung kurzfristig gemeinsam genutzt werden. Die Klägerin bat bei der Hausverwaltung unter Angabe des Namens der Untermieterin, deren Beruf und Geburtsort um die Erlaubnis zur Untervermietung. Die Beklagte lehnte das ab, weil die Klägerin keine Angaben zum Untermietzins

gemacht, Ausweisunterlagen der Untermieterin und ihren eigenen Arbeitsvertrag in Italien nicht vorgelegt habe.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten Ersatz der ihr durch das Verbot der Untervermietung entgangenen Mieteinnahmen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Ein berechtigtes Interesse der Mieterin an der Untervermietung liegt vor. Als berechtigtes Interesse ist jedes Interesse anzusehen, dass für den Mieter von nicht ganz unerheblichem Gewicht ist und mit der geltenden Rechtsordnung in Einklang steht. Die Voraussetzung des § 553 Abs. 1 BGB sind vor diesem Hintergrund großzügig auszulegen. Der Wunsch einer Mieterin, von den Kosten entlastet zu werden, die ihr durch einen beruflich bedingten Aufenthalt an einem anderen Ort entstehen, ist ein berechtigtes Interesse. Allerdings muss die Mieterin die untervermietete Wohnung weiter zumindest teilweise nutzen. Nach der Rechtsprechung des BGH scheidet eine Anwendung des § 553 Abs. 1 BGB nur dann aus, wenn die Mietpartei der Sache nach die Wohnung zugunsten einer anderen Person vollständig aufgibt, also die Sachherrschaft endgültig und vollständig verliert. Das ist hier nicht der Fall. Möbel, Bekleidung und Kücheneinrichtung der Mieterin sollten in der Wohnung bleiben. Darüber hinaus hatte die Klägerin weiterhin einen Schlüssel zur Wohnung. Sie hat damit den Besitz an der Wohnung gerade nicht aufgegeben.

Es bleibt die Frage, ob sich die beklagte Verwaltung auf die fehlenden Informationen über die Untermieterin berufen kann. Welche Informationen über den Untermieter dem Vermieter mitzuteilen sind, ist streitig. Fest steht lediglich, dass der Name des künftigen Untermieters mitzuteilen ist. Welche weiteren Informationen dem Vermieter mitzuteilen sind, hängt vom Einzelfall ab. Soll die Einliegerwohnung in einem Zweifamilienhaus untervermietet werden, wird der Vermieter ein anderes Informationsinteresse haben als bei der Untervermietung der Wohnung eines Wohnungsunternehmens. Hier hat die Klägerin den Namen und den Beruf der Untermieterin und den Anlass der Untervermietung mitgeteilt. Damit lagen der Beklagten alle Informationen vor, um zu prüfen, ob die Untervermietung für sie unzumutbar sei. Zumindest hat die Beklagte nichts dazu vorgetragen, dass sie dazu weitere Informationen benötigt hätte. Richtig ist zwar, dass der Vermieter eine Beteiligung am Untermietzins verlangen kann. Insoweit dürfte dem Vermieter auch ein Auskunftsanspruch über die Höhe des Untermietzins zustehen. Die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung ist von dieser Auskunft aber nicht abhängig. Das ergibt sich schon daraus, dass der Mieter ansonsten bereits ein Untermietverhältnis begründen müsste, bevor er die Erlaubnis seines Vermieters dazu hat.

Damit hat die Beklagte die Erlaubnis zur Untervermietung zu Unrecht verweigert und sich dadurch schadenersatzpflichtig gemacht. Zu ersetzen sind die Einnahmen, welche die Klägerin erzielt hätte, wenn die Beklagte ihr rechtzeitig die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt hätte.

Konsequenzen

Die Entscheidung liegt auf der Linie der Rechtsprechung, die der BGH seit einigen Jahren vertritt. § 553 BGB ist eine mieterschützende Vorschrift. Der Mieter soll wegen vorübergehender Änderung seiner Lebensumstände nicht dazu gezwungen werden, seine bisherige Wohnung aufzugeben. Dazu muss er in der Lage sein, die Wohnung unterzuvermieten. Als berechtigtes Interesse zur Untervermietung gilt deshalb jeder nachvollziehbare Grund. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur dann verweigern, wenn die Untervermietung unzumutbar wäre. Die Schwelle dafür liegt hoch.

► **Praxistipp**

Nachvollziehbar ist, dass der Vermieter ein Interesse an Informationen über den Untermieter hat. Aus Vermietersicht ist zu empfehlen, ein Formular zu entwerfen, das die aus Sicht des Vermieters erforderlichen Fragen an den Untermieter enthält. Dieses Formular kann dann einem Mieter, der die Erlaubnis zur Untervermietung verlangt, schlicht übersandt werden. Dann muss man nicht in jedem Einzelfall über den Umfang der Informationspflichten diskutieren. Ein Formular wird häufig als gegeben hingenommen. Selbstverständlich sollte man sich schon aus Gründen des Datenschutzes als Vermieter stets fragen, ob gerade diese konkrete Information tatsächlich erforderlich ist, um über die Erlaubnis zur Untervermietung zu entscheiden. JM

Streit um Räumungsvereinbarung

Ein gemeinsamer Irrtum der Parteien über den Fortbestand des Mietverhältnisses kann keine Geschäftsgrundlage sein.

BGH, Urteil vom 11. November 2020 – VIII ZR 191/18

Problemstellung

Nach § 313 Abs. 1 BGB kann eine Partei von einem Vertragspartner die Anpassung des Vertrages verlangen, wenn sich Umstände, die zur Geschäftsgrundlage geworden sind, schwerwiegend verändert haben und ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag für eine Partei unzumutbar ist. Nach § 313 Abs. 3 tritt anstelle eines Anspruchs auf Anpassung ein Rücktrittsrecht, wenn eine Anpassung des Vertrages nicht möglich ist. Im Normalfall müssen sich tatsächliche Umstände verändert haben. Ein Irrtum der Parteien über die Rechtslage für sich genommen berechtigt in aller Regel nicht zu einer Anpassung des Vertrages bzw. einer Kündigung. So kann etwa eine Vertragsanpassung nicht deswegen verlangt werden, weil die Parteien fälschlicherweise davon ausgegangen sind, das Geschäft sei nicht mehrwertsteuerpflichtig. Im Einzelfall kann allerdings auch ein gemeinsamer Rechtsirrtum zum Fehlen der Geschäftsgrundlage führen.

Die Entscheidung

Die Beklagte und ihr Ehemann hatten von der klagenden Kirchengemeinde im Jahr 1969 ein Reihenhaus angemietet. Hintergrund war, dass der Ehemann der Beklagten seinerzeit als Diakon in den Dienst der Klägerin trat. Mit Rücksicht auf die Beschäftigung des Ehemannes der Beklagten war in dem Mietvertrag eine Klausel enthalten, nach der das Mietverhältnis ohne Weiteres mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst enden sollte. Als der Ehemann der Beklagten im Jahr 2002 in den Ruhestand trat, wurde das Mietverhältnis mit Rücksicht auf die Beschäftigung auch der Beklagten im kirchlichen Dienst einvernehmlich fortgesetzt. Zu Ende Mai 2015 wurde auch die Beklagte in den Ruhestand versetzt. Die Klägerin schrieb die Beklagte an und wies sie darauf hin, dass mit der Versetzung in den Ruhestand nicht nur ihr Arbeitsverhältnis, sondern auch das Mietverhältnis enden werde und bat um ein Gespräch zur Vereinbarung eines Rückgabetermins. Ende April 2015 kam es zu einem Gespräch der Parteien, in dem sich die Beklagte verpflichtete, zu Ende Mai 2016, also ein Jahr später, auszuziehen. In der Folgezeit zog die Beklagte jedoch nicht aus. Sie stellte sich auf den Standpunkt, dass in dem Gespräch Ende April 2015 eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses nicht vereinbart worden sei. Zumindest sei sie wegen Fehlens der Geschäfts-

grundlage von dieser Vereinbarung zurückgetreten. Die Klägerin erhob Klage auf Räumung und Herausgabe des Reihenhauses.

Der Bundesgerichtshof gab insoweit der Beklagten recht. Die Geschäftsgrundlage eines Vertrages wird gebildet durch die bei Vertragsschluss bestehenden gemeinsamen Vorstellungen der Parteien. Die Geschäftsgrundlage wird nicht selbst Vertragsinhalt, stellt aber die Basis für den Vertrag dar.

In dem Gespräch Ende April 2015 sind offenbar beide Parteien davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis mit Ablauf des Monats Mai aufgrund der Klausel, das Mietverhältnis ende mit dem Ende des Arbeitsverhältnisses, enden würde. Beide Parteien hatten die Vorstellung, nur noch über die Abwicklung des Mietverhältnisses, nicht aber über das Fortbestehen des Mietverhältnisses verhandeln zu müssen. Diese Vorstellung ist allerdings falsch. Nach § 572 Abs. 2 BGB kann sich der Vermieter nicht auf eine auflösende Bedingung zur Beendigung des Mietverhältnisses berufen. Die Koppelung des Bestands des Mietverhältnisses an den Bestand eines (unbefristeten) Arbeitsverhältnisses ist aber nichts anderes als eine auflösende Bedingung.

In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist allerdings anerkannt, dass ein „reiner“ Rechtsirrtum der Parteien ohne jeden Irrtum über Tatsachen grundsätzlich nicht zur Unwirksamkeit einer vergleichsweise Regelung führt, weil es dann an einem Irrtum über einen als feststehend zugrunde gelegten Sachverhalt fehlt. Dabei kann aber nicht unberücksichtigt bleiben, dass der aufseiten der Beklagten geltend gemachte Irrtum über den Fortbestand des Mietverhältnisses nicht nur auf einem Irrtum ihrerseits beruht. Vielmehr hat die Klägerin von vornherein gegenüber der Beklagten die Rechtslage als völlig eindeutig dargestellt. Die Klägerin hat damit dazu beigetragen, dass die Beklagte nicht ihrerseits Rechtsrat eingeholt hat.

Konsequenzen

Die Entscheidung bestätigt, wie schwierig der Umgang mit dem Argument einer Vertragspartei, die Geschäftsgrundlage für eine Vereinbarung sei entfallen, im Einzelfall sein kann. Im Ausgangspunkt konsequent geht der Bundesgerichtshof davon aus, dass ein reiner Rechtsirrtum der Parteien nicht zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage führt, weil die Geschäftsgrundlage eine gemeinsame Vorstellung der Parteien über bestimmte Umstände ist. Das ist auch richtig so. Man stelle sich vor, Arbeitgeber und Arbeitnehmer begründen ein Arbeitsverhältnis in der gemeinsamen Vorstellung, dass es keine Sozialversicherungen gäbe. Stellt sich dieser Irrtum dann später heraus, könnte der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis rückwirkend anfechten und damit der Beitragspflicht entgehen, während der Arbeitnehmer seine Arbeitsleistung nicht zurückholen kann. Im vorliegenden Fall haben sich die Parteien aber nicht schlicht über die Rechtslage geirrt, sondern die eine Partei hat bei der anderen Partei erst die Vorstellung über eine bestimmte Rechtslage hervorgerufen. Stellt sich diese Rechtslage dann später als falsch heraus, muss diese Partei sich daran auch festhalten lassen.

► **Praxistipp**

Das Recht zur Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist im BGB ausführlich geregelt. Diese Regelungen sind nicht zum Nachteil des Mieters unabdingbar. Ein Vermieter, der vom Gesetz abweichende Beendigungstatbestände vertraglich regeln will, geht deshalb regelmäßig ein hohes Risiko ein, sich nicht auf die Vertragslage berufen zu können. Aus Vermietersicht sollten deshalb vom Gesetz abweichende Vereinbarungen schlicht unterlassen werden. JM