

Rechtsprechung KOMPAKT

Hoher Bestandsschutz im Mietverhältnis

Der Erwerber einer Wohnung tritt auch in Allgemeine Geschäftsbedingungen ein, die er nicht kennt.

Landgericht Berlin, Beschluss vom 27. Oktober 2021 - 65 S 125/21

Problemstellung

Nach § 566 Abs. 1 BGB tritt der Käufer einer vermieteten Wohnung in das zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels bestehende Mietverhältnis ein. Dabei stellt sich die Frage, ob der Erwerber in alle Rechte und Pflichten eintritt, also auch in solche, die er typischerweise nicht vereinbart hätte bzw. die wegen des besonderen Charakters des Vorvermieters überhaupt erst vereinbart wurden.

Die Entscheidung

Die beklagten Mieter hatten 1995 in Berlin eine Wohnung aus dem Bestand einer Wohnungsgenossenschaft angemietet. Zu dem Standardmietvertrag gehörten auch Allgemeine Geschäftsbedingungen, die bei der Wohnungsgenossenschaft als Allgemeine Vertragsbedingungen bezeichnet und mit „AVB“ abgekürzt wurden. Im Mietvertrag wurde auf die Geltung der AVB hingewiesen. Beide Parteien bestätigten mit gesonderter Unterschrift, die AVB ausgehändigt bzw. erhalten zu haben. In den AVB heißt es unter anderem, dass das Wohnungsunternehmen das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen wird.

Der Kläger, der die Wohnung von der Genossenschaft erworben hatte, kündigte das Mietverhältnis ordentlich und fristgerecht und berief sich auf Eigenbedarf. Er wohne derzeit mit seiner Ehefrau und zwei Kindern in einem Einfamilienhaus in der Nähe von Kassel und pendele täglich zu seinem Arbeitsplatz nach Frankfurt am Main. Sein Arbeitsplatz sei nun von Frankfurt am Main nach Ludwigsfelde (ca. 15 km südlich von Berlin) verlegt worden. Von seinem derzeitigen Wohnort nach Ludwigsfelde zu pendeln sei ausgeschlossen. Er wolle die Wohnung zunächst allein bewohnen. Wochenenden und Ferien sollten abwechselnd in Berlin und am derzeitigen Wohnort verbracht werden. Dazu werde eine Wohnung mit mindestens drei Zimmern benötigt. Der Kläger

verlangte von den Beklagten Räumung und Herausgabe der Wohnung. Während des laufenden Gerichtsverfahrens erklärte er, den Nachzug der kompletten Familie in die streitgegenständliche Wohnung zu planen. Er argumentierte, die eine Kündigung erschwerende Regelung in den AVB gelte für ihn nicht, weil er sie bei Erwerb der Wohnung nicht gekannt habe. Außerdem schränke sie sein Grundrecht auf Eigentum aus Art. 14 Abs. 1 GG unzumutbar ein.

Das Landgericht wies die Klage ab. Nach § 573 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Nach § 173 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse insbesondere dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Wunsch des Klägers, die Wohnung aus beruflichen Gründen als Zweitwohnung nutzen zu wollen, ist an sich geeignet, eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu begründen. Das gilt allerdings nicht in diesem Fall, weil die Parteien in den AVB einen weitergehenden Kündigungsschutz vereinbart haben. Es genügt eben nicht ein berechtigtes Interesse, sondern es muss ein besonders wichtiges Interesse

**Recht-
sprechung
KOMPAKT**

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

sein, das eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig macht. Für eine Notwendigkeit der Kündigung, also für das Fehlen irgendeiner Ausweichmöglichkeit, hatte der Kläger nichts vorgetragen.

Die Vereinbarung ist auch wirksam. § 573 Abs. 4 BGB verbietet lediglich eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung, also die Erleichterung der Kündigung. Das Niveau des Kündigungsschutzes darf durchaus erhöht, aber nicht abgesenkt werden. Dieser mit dem Rechtsvorgänger des Klägers, der Wohnungsgenossenschaft, vereinbarte erhöhte Kündigungsschutz gilt auch im rechtlichen Verhältnis zwischen Kläger und Beklagten. Nach § 566 Abs. 1 BGB tritt der Erwerber in alle sich aus einem bereits bestehenden

Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Ob der Kläger die AVB kannte oder nicht, spielt keine Rolle. Es wäre Sache des Klägers gewesen, sich über den Vertragsinhalt zu informieren, zumal der Mietvertrag ausdrücklich und unübersehbar auf die Geltung der AVB verweist. Wenn der Kläger solche Informationen nicht einholt, liegt das in seiner Verantwortung. Auch die Berufung auf die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG nützt dem Kläger nichts. Der Kläger übersieht nämlich, dass das Bundesverfassungsgericht bereits 1993 auch das Besitzrecht des vertragstreuen Mieters wegen der Bedeutung der Wohnung als Mittelpunkt seiner privaten Existenz als Eigentum im Sinne des Art. 14 Abs. 1 GG anerkannt hat (BVerfG, Beschluss vom 26. Mai 1993 - 1 BvR 208/93 -). Die Kündigung war damit unwirksam.

Konsequenzen

Die Entscheidung macht noch einmal deutlich, dass die Regelung des § 566 Abs. 1 BGB umfassend zu verstehen ist. Der Erwerber einer vermieteten Wohnung tritt in alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis ein. Nach welchem Kriterium sollte man auch entscheiden, welche Regelungen fortgelten und welche nicht? Indirekt wird damit auch noch einmal die hohe Bedeutung des § 550 BGB betont. Nach § 550 BGB muss ein Mietvertrag, der für eine längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen wird, zwingend schriftlich vereinbart sein. § 550 BGB dient ganz wesentlich dem Schutz eines Erwerbers von vermieteten Immobilien. Der Erwerber soll nicht länger als ein Jahr an überraschende Regelungen aus einem Mietverhältnis gebunden bleiben. Nur nutzte das dem Kläger nichts, weil die Vereinbarung hier nicht befristet, sondern von vornherein auf Dauer gelten sollte. Die Schriftform war ebenso eingehalten.

► Praxistipp

Die Vereinbarung eines erhöhten Kündigungsschutzes in Mietverhältnissen ist keineswegs ein völlig untypischer Einzelfall. Solche Klauseln finden sich in zahlreichen Mietverträgen, wenn auf Vermieterseite eine Wohnungsbaugenossenschaft oder eine andere im weitesten Sinne gemeinnützige Körperschaft auftritt. Selbstverständlich sollte jeder Erwerber einer vermieteten Wohnung die zugrunde liegenden Verträge genauestens studieren. Besondere Sorgfalt ist allerdings geboten, wenn der Vermieter über die reine Einnahmenerzielung hinausgehende Zwecke verfolgt, weil dann mit besonderen Vorschriften zum Schutz der Mieter gerechnet werden muss. JM

Unterlassungsanspruch kann verwirken

1. Der Anspruch auf Unterlassung zweckbestimmungswidriger Nutzung von Sondereigentum verjährt nicht, kann jedoch verwirken, wenn die zweckbestimmungswidrige Nutzung über Jahrzehnte beanstandungslos geduldet wird.

2. Ist der Anspruch auf Unterlassung bereits verwirkt, ist hieran auch ein Sonderrechtsnachfolger, d.h. ein neuer Wohnungseigentümer, gebunden.

(Leitsätze des Bearbeiters)

LG Frankfurt am Main,

Urteil vom 31.03.2022 - 2-13 S 131/20

Problemstellung

Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft regelt, wie und zu welchen Zwecken die Sondereigentumseinheiten genutzt werden dürfen. In reinen zu Wohnzwecken dienenden Wohnungseigentumsanlagen ist in der Regel eine berufliche bzw. gewerbliche Nutzung nicht zulässig. Maßgeblich ist dabei, ob die zweckbestimmungswidrige Nutzung mehr stört als der zweckbestimmungsgemäße Gebrauch. Bei zweckbestimmungswidriger Nutzung besteht ein Anspruch auf Unterlassung, der nicht verjähren kann, da mit der Fortsetzung der zweckbestimmungswidrigen Nutzung eine dauerhafte Störung verbunden ist. Gleichwohl kann ein solcher Unterlassungsanspruch untergehen, wenn dieser ausnahmsweise verwirkt ist. Verwirkung liegt nur in seltenen Fällen vor und erfordert neben der zeitlichen Komponente auch besondere Umstände, die eine Geltendmachung des Anspruchs als Verstoß gegen Treu und Glauben erscheinen lassen.

Entscheidung

Der Beklagte ist Ersterwerber einer Eigentumswohnung der im Jahr 1994 errichteten Wohnungseigentumsanlage. Berufliche oder gewerbliche Tätigkeiten werden in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich gestattet. Die Wohnung dient nach der Teilungserklärung zu Wohnzwecken. Der Beklagte hat die Wohnung an seine Ehefrau vermietet, die in der Wohnung seit mehr als 25 Jahren eine Arztpraxis betreibt. Dies wird über Jahre hinweg beanstandungslos geduldet, bis im Jahr 2019 ein Patient randaliert und die Hauseingangstür und die Briefkastenanlage beschädigt. Daraufhin beschließt die Wohnungseigentümerversammlung, die Unterlassung der Nutzung als Praxis durchzusetzen.

Die Klage hat vor dem Amtsgericht Erfolg. Auf die Berufung der Beklagten wird die auf Unterlassung gerichtete Klage abgewiesen. Zwar liegt eine zweckwidrige Nutzung vor, die einen Unterlassungsanspruch begründet. Dieser ist jedoch aus Treu und Glauben nicht mehr durchsetzbar, da er verwirkt ist. Die Nutzung als Arztpraxis stört mehr als die in der Teilungserklärung bestimmte Nutzung als Wohnung. Es ist darauf abzustellen, ob nach einer typisierenden Betrachtungsweise die Nutzung mehr stört als die zweckbestimmungsgemäße. Dies ist bei einer Praxis regelmäßig der Fall, da das Aufkommen an Patienten das übliche Besuchsaufkommen bei einer Wohnraumnutzung überschreitet. Es kommt daher nicht darauf an, ob und in welchem Umfang in der Arztpraxis Drogenpatienten behandelt werden.

Der damit verbundene Unterlassungsanspruch ist jedoch vorliegend verwirkt, da sowohl aufgrund des Ablaufs von mehr als 25 Jahren und der bisherigen Duldung Umstände vorliegen, die das Vertrauen des Eigentümers rechtfertigen, dass der Unterlassungsanspruch nicht mehr geltend gemacht wird.

Es kommt dabei nicht darauf an, ob dies im Verhältnis zu sämtlichen aktuellen Eigentümern der Fall ist. Es ist auf den Zeitpunkt abzustellen, in dem der Anspruch verwirkt wurde. Ist einmal Verwirkung eingetreten, sind daran auch neue Eigentümer als Sonderrechtsnachfolger gebunden.

Hier haben die Wohnungseigentümer, die einen Unterlassungsanspruch seit Jahrzehnten nicht erhoben haben, zu erkennen gegeben, dass sie mit der Nutzung einverstanden sind, worauf sich die Beklagten eingerichtet haben.

Durch das Randalieren eines Patienten ist keine zeitliche Zäsur eingetreten, da das Randalieren nicht auf eine Willensentscheidung der Beklagten zurückzuführen ist. Zwischenzeitliche Veränderungen der Patientenstruktur – Methadonvergabe an Drogensüchtige – führt zu keiner Zäsur, da die Methadonvergabe zu einer hausärztlichen Praxis gehört und damit keine „neue“ Störung vorliegt. Auch durften die Beklagten auf die Dul-

dung vertrauen. Aus dem Umstand, dass die Nutzung in der Vergangenheit nicht unterbunden wurde, folgt zwar nicht, dass der Eigentümer bzw. der Nutzer darauf vertrauen darf, dass die künftige zweckbestimmungswidrige Nutzung weiter toleriert wird. Hier handelt es sich jedoch um eine illoyal verspätete Rechtsausübung, da die Praxis seit mehr als 25 Jahren mit Kenntnis der übrigen Eigentümer betrieben wurde, ohne dass diese etwas gegen die Nutzung unternommen haben.

Verurteilt wurden die Beklagten jedoch zur Zahlung von Schadensersatz wegen der beschädigten Briefkastenanlage.

Konsequenzen

Hier hat der Eigentümer Glück gehabt. Die Verwirkung eines Anspruchs ist die absolute Ausnahme. Die zeitliche Komponente ist nicht alles. Entscheidend ist letztlich das Umstandsmoment. Fehlt es an diesem, kann auch noch nach Jahren zweckbestimmungswidriger Nutzung Unterlassung verlangt werden.

► Praxistipp

Sowohl vor dem Kauf als auch vor der Vermietung von Wohnungseigentum ist zu prüfen, ob die beabsichtigte Nutzung auch im Einklang mit der Zweckbestimmung steht. Ist dies nicht der Fall, können sich Investitionen über kurz oder lang als Fehlinvestition herausstellen. Maßgeblich ist die Teilungserklärung nebst Aufteilungsplan einschließlich sämtlicher Änderungen oder Ergänzungen. Die Rechtsprechung hat sich wiederholt mit entsprechenden Fällen befasst. So kann in einer reinen Wohnungseigentumsanlage die Nutzung einer Wohnung als Ingenieur- oder Planungsbüro ohne Publikumsverkehr, als Anwaltskanzlei oder als Ferienwohnung zulässig sein. Während eine Nutzung als Arztpraxis oder heimartige Nutzung als Flüchtlings- oder Altenheim in der Regel nicht zulässig ist. Eine Überlassung einer Wohnung an eine Flüchtlingsfamilie zur Wohnnutzung dürfte hingegen in der Regel zulässig sein. OS

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den 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 Mietrechtssachen. (JM)