

# IMMOBILIEN INFO

07.04.2015

## Was ist ein Zweifamilienhaus?

BGH, Urteil vom 18.02.2015, VIII ZR 127/14

Beim Zweifamilienhaus hat der Vermieter einige Vorteile. Unter anderen, dass er den Mietvertrag über eine Wohnung in einem Haus mit nicht mehr als zwei Wohnungen ohne besonderen Grund kündigen kann, sofern der Vermieter die andere Wohnung bewohnt. Umstritten ist aber, zu welchem Zeitpunkt das Haus ein Haus mit zwei Wohnungen sein muss. Zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung, zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags oder etwa immer?

Im Fall des BGH verlangen jedenfalls die Vermieter einer Wohnung von den Mietern die Räumung. Die Mieter bewohnen seit Errichtung des Hauses 1985 eine Wohnung im Dachgeschoss, die Vermieter wohnen im Erdgeschoss. Außer diesen beiden Wohnungen befindet sich im Dachgeschoss noch ein weiteres Apartment, das aus einem Zimmer, Bad/WC, Abstellkammer, Flur und Balkon besteht. Von Anfang an waren dort Wasser- und Stromanschlüsse für eine Küchenzeile vorgesehen. In der Baugenehmigung ist das Haus als "Wohnhaus mit 2 WE und 2 Garagen" bezeichnet.

Das Appartement im Dachgeschoss war zunächst mit einer Küchenzeile versehen und wurde an verschiedene Mieter zum Wohnen vermietet. Danach nutzte der Vermieter die Räume mehrere Jahre als Arbeitszimmer. Seit 2010 sind die Räume an ein vom Vermieter betriebenes Unternehmen vermietet. Die Küchenzeile wurde zu einem Regal umgebaut.

Die Vermieter kündigen jetzt wegen der "Zweifamilienhausregelung" ohne besonderen Kündigungsgrund.

Der BGH stellt sich auf die Seite der Mieter. Ein Sonderkündigungsrecht stehe den Vermietern nicht zu, denn im Haus befinden sich seit Errichtung unverändert drei Wohnungen. Unter einer Wohnung werde ein selbstständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine eigenständige Haushaltsführung ermöglicht. Da eine eigenständige Haushaltsführung voraussetzt, dass eine Küche oder eine

### Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

### Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

### Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

### Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:  
[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

Kochgelegenheit vorhanden ist, müssten die dafür erforderlichen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden sein. Hingegen sei nicht erforderlich, dass die Küche mit Möbeln und Geräten ausgestattet ist. Demnach handele es sich bei dem Appartement im Dachgeschoss um eine eigenständige Wohnung, sodass im Haus insgesamt drei Wohnungen vorhanden seien. Der Wohnungsbestand habe sich auch nicht von drei auf zwei Wohnungen dadurch reduziert, dass das Appartement jetzt gewerblich genutzt wird. Nach wie vor sei das Appartement für eine eigenständige Haushaltsführung geeignet und damit eine Wohnung. Die Umwidmung wäre nur beachtlich, wenn die weitere Wohnung schon vor Abschluss des Mietvertrages nicht mehr als Wohnung, sondern als Gewerberaum genutzt worden wäre.

### **WEG als Verbraucher?**

BGH, Urteil vom 25.3.2015, VIII ZR 243/13

Lange war umstritten, ob die Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucher im rechtlichen Sinn ist. Viele Folgen wären damit verbunden. Vor allem natürlich beim Widerruf von Verträgen. Entscheiden musste der BGH die Frage jetzt wegen eines Gasversorgungsvertrags.

Ein Gasversorgungsunternehmen und eine Wohnungseigentümergeinschaft streiten über die Zahlung von Gaskosten in Höhe von 185.000 Euro. Der Gasversorger hatte eine Preiserhöhung erklärt und sich dabei auf eine formularmäßige Preisanpassungsklausel berufen (abhängig von der Preisentwicklung für Heizöl) ändert. Der BGH hält Klauseln dieser Art für wirksam, wenn der Kunde Unternehmer ist. Hingegen halten solche Klauseln der Inhaltskontrolle dem BGH zufolge nicht stand, wenn sie gegenüber Verbrauchern verwendet werden.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft sei regelmäßig als Verbraucher anzusehen, nämlich immer dann, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.

Eine natürliche Person verliere ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch, dass sie – durch den Erwerb von Wohnungseigentum zwingend – Mitglied einer WEG wird. Außerdem handele die WEG beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten in der Regel zur privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken. So auch bei Energielieferungsverträgen.

Das gelte auch, wenn die WEG bei Vertragsschluss durch eine gewerbliche Hausverwaltung vertreten wird. Für die Abgrenzung von unternehmerischem und privatem Handeln komme es bei einer Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an.

## **IHR ANSPRECHPARTNER**

### **Alexander Fuß**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet-  
und Wohnungseigentumsrecht

**[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)**

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

