

IMMOBILIEN INFO

18.05.2015

Zweckwidrige Nutzung in der WEG?

BGH, Urteil vom 08.05.2015, V ZR 178/14

Eine Wohnungseigentümerin verlangt von einem anderen Mitglied der Eigentümergemeinschaft, die Nutzung bestimmter Räume als Wohnraum zu unterlassen. Dem beklagten Eigentümer gehören eine Wohnung im Erdgeschoss sowie eine Einheit im Souterrain. Letztere weist die Teilungserklärung als „Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum“ aus. Seit 1980 nutzte der Eigentümer die Räume als Wohnraum, seit 1986 vermietet er sie zu Wohnzwecken. Nach 2007 hat er die Räume im Souterrain zweimal neu vermietet.

Die klagende Eigentümerin hat 2008 - kurz nachdem sie in der Anlage eine Wohnung erworben hatte - erstmals beanstandet, dass das Souterrain zum Wohnen genutzt wird. Der beklagte Eigentümer meint, nach so langer Zeit (28 Jahre) könne das niemand mehr beanstanden. Zudem sei der Voreigentümer mit der Wohnnutzung einverstanden gewesen.

Der BGH gibt der klagenden Eigentümerin recht. Der Beklagte dürfe die Räume nicht mehr als Wohnung nutzen oder vermieten.

Die Nutzung von Hobbyräumen zu nicht nur vorübergehenden Wohnzwecken sei jedenfalls dann nicht gestattet, wenn sie die Anlage um eine weitere Wohneinheit vergrößert. Der Unterlassungsanspruch sei nicht verjährt. Solange die Nutzung anhalte, trete Verjährung nicht ein. Der Schwerpunkt der Störung liege nicht primär in der Aufnahme der zweckwidrigen Nutzung, sondern darin, dass diese aufrechterhalten wird. Dabei sei unerheblich, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter die Einheit zweckwidrig nutzt.

Auch auf Verwirkung könne sich der Eigentümer nicht berufen. Voraussetzung sei, dass die Störung, deren Unterlassung verlangt wird, ununterbrochen und dauerhaft vorgelegen hat. Das sei hier jedenfalls deshalb nicht der Fall, weil der Eigentümer die Räume in jüngerer Zeit zweimal neu vermietet hat.

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

Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Sachverständigen des Bauträgers

OLG Stuttgart, Urteil vom 31.03.2015, 10 U 46/14

Viele Bauträgerverträge sehen vor, dass das Gemeinschaftseigentum durch einen Sachverständigen abgenommen wird. Problematisch wird es natürlich dann, wenn die Käufer an den vom Bauträger ausgewählten (und bezahlten) Sachverständigen gebunden sind.

Im Fall des Oberlandesgerichts Stuttgart hatte der Notarvertrag folgende Klausel: “Das gemeinschaftliche Eigentum wird für die Wohnungseigentümer durch einen vereidigten Sachverständigen abgenommen; er führt die Abnahme in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer für diese durch, wozu er heute schon vom Käufer bevollmächtigt wird.”

Zudem wollte der Bauträger ganz sicher gehen: Er errichtet die Wohnungseigentumsanlage, bestellt sich selbst zum ersten Verwalter und beauftragt einen befreundeten Sachverständigen mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

Das OLG Stuttgart findet klare Worte.

Da die Kaufverträge nicht individuell ausgehandelt, sondern formularmäßig für alle Käufer vorformuliert seien, gelten sie als Allgemeine Geschäftsbedingungen. Die Abnahme-Klausel sei eine unangemessene Benachteiligung der Käufer und deshalb unwirksam.

Eigentlich sei die Abnahme der Bauleistung die Sache jedes einzelnen Käufers. Das Gemeinschaftseigentum sei erst dann endgültig abgenommen, wenn auch der letzte Erwerber die Abnahme erklärt hat. Die – für den Bauträger bequemere – Abnahme durch einen auch noch von ihm bestimmten Sachverständigen könne nicht wirksam in Bauträgerverträgen vereinbart werden.

Besichtigung durch den Vermieter

AG Stuttgart-Bad Cannstatt, Urteil vom 27.10.2014, 6 C 1267/14

Vermieter und Mieter einer Wohnung streiten über die Wirksamkeit einer Kündigung. Im Mietvertrag hat der Vermieter sich das Recht vorbehalten, die Wohnung „in angemessenen Abständen“ und „nach rechtzeitiger Ankündigung“ zu besichtigen, um deren Zustand zu prüfen. Auch für den Verkaufs- oder Wiedervermietungsfall räumt der Mietvertrag dem Vermieter ein Recht zur Besichtigung ein.

Der jetzige Vermieter hat die Wohnung 2004 erworben und ist damit in den Mietvertrag eingetreten. Beim Kauf hat er die Wohnung zuletzt besichtigen können. Im Dezember 2012 – also nach acht Jahren – möchte er die Wohnung wieder besichtigen. Für den Fall, dass sich der Mieter verweigert, wurde gleich die Kündigung angedroht. Später schiebt der Vermieter nach: Er fordert erneut einen Besichtigungstermin. Er wolle die Wohnung

vermessen und auf mögliche bauliche Mängel untersuchen. Außerdem wolle er die Wohnung seiner Frau zeigen.

Als der Mieter weiter nicht reagiert, kündigt der Vermieter.

Das Amtsgericht Stuttgart-Bad Cannstatt hält die Kündigung für unwirksam. Die Weigerung des Mieters, dem Vermieter eine Besichtigung zu ermöglichen, stelle keinen Kündigungsgrund dar. Der Mieter habe keine Pflicht aus dem Mietvertrag verletzt.

Die Klausel im Mietvertrag, die dem Vermieter ein Recht zur Wohnungsbesichtigung ohne konkreten Anlass einräume, sei unwirksam. „Angemessener Abstand“ und „rechtzeitige Ankündigung“ seien zu unbestimmt, um hierunter etwas Konkretes verstehen zu können. Während der Dauer des Mietvertrags stehe dem Mieter das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung zu. Dem Vermieter könne daher nicht das Recht zugebilligt werden, die Mietsache ohne konkreten Anlass regelmäßig zu besichtigen.

Anmerkung

Der clevere Vermieter wird es aber doch auf die Frage, ob er ohne Grund besichtigen kann, nicht ankommen lassen. Berechtigte Gründe werden sich doch finden lassen. Da der Einschnitt für den Mieter nicht besonders groß ist, wird auch der Besichtigungsgrund nicht besonders gewichtig sein müssen.

IHR ANSPRECHPARTNER

Alexander Fuß

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

