

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Sanierung geht Nutzungsuntersagung vor

– BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021, Az.: V ZR 225/20

→ Zum Schriftformerfordernis bei kurzfristigen Mietvertragsänderungen

– BGH, Beschluss vom 15. September 2021, Az.: XII ZR 60/20

→ Sanierung geht Nutzungsuntersagung vor

BGH, Urteil vom 15. Oktober 2021, Az.: V ZR 225/20

Wohnungseigentümer können anstatt der Sanierung baufälliger Immobilien nicht dauerhaft deren Nutzung untersagen, wenn Sondereigentum hiervon betroffen ist.

Die Beklagte ist Eigentümerin eines 40 Jahre alten, sanierungsbedürftigen Parkhauses. Drei der insgesamt elf Ebenen stehen im Sondereigentum der Klägerin, welche diese vermietet. Die übrigen acht Ebenen der Beklagten sind seit Jahren außer Betrieb. Infolge einer Aufforderung des Bauordnungsamts, Nachweise für die Einhaltung der brandschutztechnischen Mindestanforderungen vorzulegen, beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich statt einer Sanierung des Gebäudes eine dauerhafte Nutzungsuntersagung. Der Klägerin wurde daneben gestattet, das Parkhaus auf eigene Kosten zu sanieren, um die Nutzung wieder aufnehmen zu können. Die Klägerin setzte sich gegen den Beschluss gerichtlich zur Wehr.

Mit Erfolg: Der BGH entschied entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, dass einem Nutzungsverbot zum Zwecke der Gefahrenabwehr enge Grenzen gesetzt werden müssen, wenn dadurch die Nutzung von Sondereigentum beschränkt oder sogar vollständig ausgeschlossen wird. Wohnungs-/Teileigentümer seien grundsätzlich dazu verpflichtet, ihre Immobilien von gravierenden baulichen Mängeln zu befreien. Sie können

sich nicht darauf berufen, dass ihnen etwaige hohe Sanierungskosten nicht zuzumuten seien. Eine Umgehung dieser Verpflichtung durch Beschluss einer dauerhaften Nutzungsuntersagung sei nicht möglich. Dies ergebe sich schon daraus, dass ein Nutzungsverbot zur Gefahrenabwehr gemäß § 22 WEG nur dann rechtmäßig ist, wenn die Nutzbarkeit des Gebäudes infolge punktueller Ereignisse, wie Brände, Explosionen oder Überflutungen ganz oder teilweise aufgehoben ist. Ein wirtschaftlicher Totalschaden rechtfertige ein Nutzungsverbot hingegen nicht, hierfür fehle es schon an einem „Vorher-Nachher-Vergleich“, der erst durch ein bestimmtes – hier nicht gegebenes – Ereignis möglich wird. Auch eine analoge Anwendung des § 22 WEG scheide aus, denn hierfür fehle es bereits an einer planwidrigen Regelungslücke. Überdies könne die Zerstörung eines Gebäudes nicht mit einer bloßen Sanierungsbedürftigkeit verglichen werden. Die Rechtsfolge des § 22 WEG sei daher für reine Sanierungsstaus nicht angemessen.

Fazit:

Immobilieeigentümer können ein Gebäude also nicht verfallen lassen und anschließend ein Nutzungsverbot beschließen. Die Entscheidung des BGH unterstützt damit sanierungswillige Mitglieder von Eigentümergemeinschaften, die sich dem Widerstand der übrigen Wohnungseigentümer stellen müssen.

→ Zum Schriftformerfordernis bei kurzfristigen Mietvertragsänderungen

BGH, Beschluss vom 15. September 2021, Az.: XII ZR 60/20

Eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen bedarf nur der Schriftform, wenn sie länger als ein Jahr gelten soll.

Die Parteien stritten um eine Kündigung aufgrund eines vermeintlichen Formmangels aufgrund von nicht schriftlich gefassten Vertragsänderungen in einem Gewerbemietvertrag. Die Vermieterin nutzte den vermeintlichen Mangel um der Mieterin zu kündigen. Der Räumungsrechtsstreit wurde übereinstimmend für erledigt erklärt.

Im Rahmen der Klärung der Kostenfrage entschied der BGH mit vorliegendem Beschluss zur eigentlichen Problematik, dass die die Räumungsklage betreibende Vermieterin die Kosten des Rechtsstreits zu tragen habe, da ihre Räumungsklage nicht erfolgreich gewesen wäre. Die Schriftform sei durch die Vertragsänderungen nicht zerstört worden. Der Gesetzgeber verfolge mit dem Schriftformerfordernis das Ziel, einem Erwerber von Grundstücken die Prüfung von längerfristigen Bindungen, welche aus dem Grundstückskauf erwachsen durch eine prüfbare Dokumentation zu ermöglichen, sowie auch die Vertragsparteien davor zu schützen, unbedacht langfristige Bindungen einzugehen. Dabei kann für die Langfristigkeit auf die in § 550 BGB angegebene Zeitspanne von einem Jahr abgestellt werden. Hält sich eine Vertragsänderung nun innerhalb dieser Ein-Jahres-Zeitspanne, so besteht für einen potentiellen Erwerber sowie für die Vertragsparteien keine Gefahr der Verletzung vorgenannter Schutzzwecke. Eine Bindung über die im Gesetz als „langfristig“ festgelegte Zeitspanne von einem Jahr kann gerade nicht eintreten.

Problematisch könnte man noch mehrere aufeinanderfolgende Abreden sehen, welche den gleichen oder einen ähnlichen Gegenstand haben und jeweils für sich gesehen eine geringere Geltungsdauer als ein Jahr haben, kumulativ jedoch über ein Jahr lang gelten. Dies war auch im vorliegenden Fall gegeben, da hier zwei Mietminderungen – jeweils kürzer als ein Jahr – insgesamt einen Zeitraum von 15 Monaten abdeckten. Der BGH entschied, dass auch in diesem Fall keine Unwirksamkeit wegen Schriftformmangels in Frage komme. Dies begründete er damit, dass eine langfristige Bindung eines potentiellen Erwerbers sowie der Vertragsparteien nur auf jeweils geltende Abreden im Einzelfall bezogen eintreten kann.

Fazit:

Die grundsätzlich sehr strenge Auslegung des Schriftformerfordernisses durch den BGH und die damit einhergehenden Kündigungen aufgrund von Schriftformmängeln bei nachträglichen Vertragsvereinbarungen wird durch die diesem Beschluss zugrundeliegende Rechtsauffassung leicht eingedämmt. Praktisch relevant dürfte dies insbesondere bei zahlreichen kurzfristigen Mietminderungsvereinbarungen in Zeiten der Covid-19 Pandemie werden. Es ist zu erwarten, dass einige Vermieter entsprechende, nicht schriftlich geschlossene Vereinbarungen zum Anlass nehmen könnten, um eine Kündigung ihrer Mieter vorzunehmen. Dies dürfte nun nicht mehr zum Erfolg führen und derartige Kündigungen einschränken.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 9. November 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

Verantwortlich für den Inhalt:
Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Johannes Gruber/ Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob online, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.