

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

---

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Formelle Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens

– BGH, Urteil vom 7. Juli 2021, Az.: VIII ZR 167/20

---

→ Zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum

– BGH, Urteil vom 16. Juli 2021, Az.: V ZR 284/19

---

## → Formelle Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens

---

BGH, Urteil vom 7. Juli 2021, Az.: VIII ZR 167/20

Zu den formellen Anforderungen eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a BGB gehört weder ein beigefügter Mietspiegel noch die Angabe einer Mietpreisspanne.

Der Beklagte bewohnt seit dem 15. Juni 2016 eine circa 80 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung des Klägers in Nürnberg. Der Kläger forderte den Beklagten mit Schreiben vom 6. November 2018 auf, einer 15 %-igen Erhöhung der seit Mietbeginn unverändert gebliebenen Nettokaltmiete von monatlich EUR 490 um EUR 73,50 auf EUR 563,50 ab dem 1. Januar 2019 zuzustimmen. Das Schreiben nahm Bezug auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 und enthielt den Hinweis, dass dieser beim Vermieter eingesehen werden könnte. Darüber hinaus war eine Darstellung der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete von EUR 627,98 unter Einbeziehung einiger Merkmale der Wohnung enthalten. Nachdem der Beklagte die Zustimmung verweigerte, machte der Kläger sein Begehren gerichtlich geltend. Das Amtsgericht wies die Klage als unzulässig ab. Die Berufung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der Revision vor dem BGH verfolgte der Kläger sein Zustimmungsbegehren, diesmal erfolgreich, weiter.

Der BGH widersprach der Auffassung des Berufungsgerichts, dem Erhöhungsverlangen fehle es an einer ausreichenden Begründung, da ihm weder der Mietspiegel beigefügt worden sei, noch er eine einschlägige Mietpreisspanne enthalte. Dies sei aber, so das Berufungsgericht, notwendig, damit der Mieter die Berechtigung des Begehrens überprüfen könne. Nach dem BGH hat das Berufungsgericht, unabhängig davon, dass die Einhaltung der Förmlichkeiten des § 558a BGB dem

materiellen Recht zuzuordnen ist und es sich demnach vorliegend um eine Frage der Begründetheit und nicht der Zulässigkeit handelt, das Vorliegen der formellen Voraussetzungen des Erhöhungsverlangens rechtsfehlerhaft verneint. Zwar sei es richtig, dass dem Mieter die Möglichkeit eröffnet werden soll, die Berechtigung des Verlangens zu überprüfen. Dies sei dem Mieter aber auch dann möglich und auch zumutbar, wenn es sich um einen allgemein zugänglichen Mietspiegel handelt oder der Vermieter dem Mieter eine anderweitige Einsichtsmöglichkeit anbietet. Der Nürnberger Mietspiegel ist öffentlich einsehbar und mit Hilfe der vom Vermieter mitgeteilten Merkmale der Wohnung war eine Überprüfung durch den Mieter möglich.

### Fazit:

Nach einer Reihe mieterfreundlicher Entscheidungen in jüngerer Zeit ist diese Entscheidung nun eher vermietetfreundlich. Bei Mieterhöhungsverlangens ist künftig darauf zu achten, dass die mietbildenden Faktoren je nach Mietspiegel im Schreiben an den Mieter enthalten sind. Auch sollte dem Mieter, für den Fall, dass der Mietspiegel nicht öffentlich einsehbar ist, zumindest eine Möglichkeit in Aussicht gestellt werden, den Mietspiegel anderweitig einzusehen.

## → Zur Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum

BGH, Urteil vom 16. Juli 2021, Az.: V ZR 284/19

Ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln.

Die Klägerin in dem dieser Entscheidung zugrunde liegendem Rechtsstreit ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, in welcher der Beklagte Mitglied ist. Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus zwei auf demselben Grundstück errichteten Gebäuden. Das Haus mit der Hausnummer 36 ist in insgesamt acht Wohneinheiten unterteilt. Das Gebäude mit der Hausnummer 36a war zum Zeitpunkt der Teilung eine fensterlose Scheune und ist Sondereigentum des Beklagten. In § 2 Ziff. XIX der Teilungserklärung vom 12. April 1973 heißt es: „Der jeweilige Eigentümer des (...) Teileigentumsrechts ist berechtigt, beliebige bauliche Veränderungen an Geb. 36a (...) vornehmen zu lassen (...)“. 2013 ließ der Beklagte die Scheune abreißen und errichtete an derselben Stelle ein Einfamilienhaus. Am 31. Mai 2017 erklärte der Beklagte durch notarielle Urkunde eine Nutzungsänderung von Teileigentum in Wohnungseigentum und bewilligte und beantragte, die Änderung in das Grundbuch einzutragen. Am 12. Juli 2017 erfolgte die entsprechende Eintragung. Mittels Klage verlangte die Klägerin, dem Beklagten zu untersagen, das von ihm errichtete Einfamilienhaus als Wohnraum zu nutzen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung des Beklagten vor dem Landgericht blieb erfolglos. Mit der Revision vor dem BGH kämpfte der Beklagte weiter um sein Nutzungsrecht.

Der BGH gab dem Beklagten zwar in der Sache Recht, stellte allerdings fest, dass die Wohnnutzung der nach der Teilungserklärung gestatteten Nutzung widerspricht. Diese bezeichnete nämlich die dem Beklagten gehörende Einheit als Teileigentum. Nach § 1 Abs. 3 WEG sei deshalb nur eine andere Nutzung als zu Wohnzwecken zulässig. Die vom Beklagten durchgeführte Nutzungsänderung und daraufhin erfolgte Grundbuchänderung ändere hieran nichts. Eine Änderung von Teil in Wohnungseigentum sei nur durch eine Änderung der Gemeinschaftsordnung möglich, soweit in dieser nicht ohnehin ein entsprechender Vorbehalt enthalten ist. Einen solchen stellt § 2 Ziff. XIX der Teilungserklärung aber nicht dar. Aus dem Zusammenspiel mit § 1 Abs. 3 WEG ergibt sich, dass nur

Veränderungen erlaubt sein sollen, deren Nutzen die Klassifizierung als Teileigentum nicht ändern.

Nichtsdestotrotz kann die Wohnnutzung des Beklagten nicht untersagt werden. Dies ergibt sich aus dem Umstand, dass die nach der Teilungserklärung unzulässige Nutzung nicht mehr stört als die zulässige Nutzung. Eine Zweckbestimmung soll das Maß der hinzunehmenden Störungen festlegen. Wenn dieses Maß eingehalten wird, ist die tatsächliche Nutzung im Ergebnis irrelevant. Da die Formulierung des § 2 Ziff. XIX sämtliche Nutzungen mit Ausnahme von Wohnnutzung zulässt, wäre beispielsweise auch eine Nutzung zu Gewerbezwecken zulässig. Wenn man davon ausgeht, dass das Grundstück in einem allgemeinen Wohngebiet liegt, wären immer noch Läden, die der Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig, § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Angesichts der dadurch aufkommenden Besucherfrequenz und der zu erwartenden Lärm- und Geruchsmissionen erscheint die beabsichtigte Wohnnutzung des Beklagten nicht als störender.

### Fazit:

Angesichts der Tragweite der Teilungserklärung ist bei der Formulierung einer solchen sehr genau zu arbeiten. Plant man eine bestimmte Nutzung zu untersagen, sollte man daran denken, auch andere Nutzungen, die als störender gewertet werden können, zu untersagen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 12. Oktober 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto: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 oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.