

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 12 – 12. Juni 2018

### > Zur Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 08.05.2018, Az.: VIII ZR 200/17**

Ein dauerhafter Ausschluss der Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung kann innerhalb gewisser Grenzen individualvertraglich vereinbart werden.

Im zugrunde liegenden Fall stritten die Parteien darüber, ob das Mietverhältnis wegen der Vereinbarung eines Kündigungsausschlusses vom Vermieter nicht ordentlich gekündigt werden kann. Die Mieter hatten mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters im Mietvertrag vereinbart, dass eine ordentliche Kündigung ausgeschlossen ist. Die Textpassage war so gestaltet, dass ein Kästchen bezüglich eines Kündigungsverzichts für maximal 4 Jahre angekreuzt werden konnte. Dabei war eine Leerzeile vorgesehen, in der die Parteien den Zeitraum festlegen konnten. Das Kästchen wurde zwar im Zuge der Vertragsverhandlungen handschriftlich angekreuzt, allerdings wurden auch die Passagen, die den Verzicht auf 4 Jahre beschränken von den Parteien gestrichen. Die Motivation zu diesem Kündigungsausschluss ging primär von den Mietern aus, da diese hohe Investitionskosten hatten und deswegen eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter vermeiden wollten.

Der BGH sah die Klausel – unterstellt es handle sich um eine Individualvereinbarung – als wirksam an. Er führte hierzu aus, dass ein wirksamer Ausschluss der ordentlichen Kündigung für einen sehr langen Zeitraum individualvertraglich vereinbart werden kann. Äußerste Grenze ist dabei nur die Sittenwidrigkeit gemäß § 138 BGB, wenn also der Kündigungsausschluss gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt. Dies wäre dann der Fall, wenn die Zwangslage einer Partei ausgenutzt wird oder sonstige Umstände dem Rechtsgeschäft ein sittenwidriges Gepräge geben. Weiter muss auch die Grenze des § 544 BGB beachtet werden, d.h. nach max. 30 Jahren ist trotz der Vereinbarung eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Kündi-

gungsfrist möglich. Für den Fall, dass ein solch dauerhafter Ausschluss der ordentlichen Kündigung des Mietvertrags per AGB-Klausel vereinbart wird, nimmt der BGH die Unwirksamkeit der Klausel jedoch an. Dennoch sei der Vertragspartner des AGB-Verwenders an den Ausschluss der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit wegen Treu und Glauben gebunden, wenn dieser die Klausel uneingeschränkt gegen sich gelten lassen wollte.

**Fazit:** Ein dauerhafter Ausschluss der ordentlichen Kündigungsmöglichkeit eines Wohnraummietverhältnisses ist, soweit es individualvertraglich vereinbart ist, wirksam. Dabei ist jedoch die 30-Jahres-Grenze und die Grenze der Sittenwidrigkeit zu beachten.

### > WEG: Dauerhafte Änderung bzw. Aufhebung von Sondernutzungsrechten gegen den Willen des Berechtigten

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 23.03.2018, Az.: V ZR 65/17**

Wohnungseigentümer müssen einen umfassenden Mitgebrauch ihrer Sondernutzungsflächen durch die anderen Wohnungseigentümer nicht dauerhaft dulden.

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Duldung des Mitgebrauchs ihrer Sondernutzungsfläche. Die Klägerin ist eine Wohnungsgemeinschaft, deren Mitglied die Beklagte ist. In der der Klägerin erteilten Baugenehmigung ist vorgesehen, dass die an der Straße gelegenen Stellplätze parallel zum Gebäude errichtet werden, unter anderem vor der Wohnung der Beklagten. Die Stellplätze wurden jedoch in einem rechten Winkel zum Gebäude ausgerichtet. Dies veranlasste die Stadt dazu, der Klägerin aufzugeben, die Stellplätze wie verlangt parallel zum Gebäude zu errichten. Dies würde dazu führen, dass die durch Gemeinschaftsordnung der Beklagten zugewiesenen Sondernutzungsfläche – eine abgezaunte Garten- und Terrassenfläche – hierfür verwendet werden müsste. Die Klägerin verlangt deswegen von der Beklagten es zu dulden, dass die Klägerin die Terrasse, den Rasen und die

Pflanzen sowie den die Sondernutzungsfläche umgebenden Zaun entfernt und auf der Fläche zwei Stellplätze errichtet, die dauerhaft durch die Wohnungseigentümer und Bewohner genutzt werden können.

Der BGH stellte fest, dass ein Sondernutzungsberechtigter diesen umfassenden Mitgebrauch seiner Sondernutzungsfläche nicht dauerhaft dulden muss. Jeder Wohnungseigentümer sei zwar gemäß § 13 Abs. 2 S.1 WEG zum Mitgebrauch des gemeinschaftlichen Miteigentums berechtigt, dies gilt jedoch gemäß § 15 Abs.1 WEG nicht für das dem Einzelnen zugewiesene Sondernutzungsrecht. Solche Flächen stehen nicht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, viel mehr sollen sie die anderen von einer Nutzung ausschließen (negative Komponente) und das Recht zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zuweisen (positive Komponente). Eine dauerhafte Pflicht den Mitgebrauch dulden zu müssen, hat der Gesetzgeber nämlich nur im Fall einer Abweichung von der Vereinbarung eines Sondernutzungsrechts gemäß § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG vorgesehen. Hierfür muss ein „*schwerwiegender Umstand*“ vorliegen und das Festhalten an die bisherige Regelung muss „*unbillig*“ sein.

**Fazit:** Die dauerhafte Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechts und die dauerhafte Aufhebung eines solchen Rechts gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten können nur in den Ausnahmefällen des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG durch Änderung der Sondernutzungsvereinbarung bzw. der Gemeinschaftsordnung beschränkt werden.

### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Immobilien-Streiflicht, 12.Juni 2018

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
 harald.reitze@roedl.de

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

**Redaktion/Koordination:**  
 Dr. Alexandra Giering / 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 on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.