

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

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

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Wegerecht umfasst auch das Recht, Grundstück mit dem Kfz zu befahren

- BGH, Urteil vom 18. September 2020, Az.: V ZR 28/20

---

→ Zur Wohnraum-Kündigung bei wirtschaftlicher Verwertung

- BGH, Urteil vom 16. Dezember 2020, Az.: VIII ZR 70/19

---

## → Wegerecht umfasst auch das Recht, Grundstück mit dem Kfz zu befahren

---

BGH, Urteil vom 18. September 2020, Az.: V ZR 28/20

Das durch Grunddienstbarkeit gesicherte Recht, ein Grundstück als Übergang zu benutzen berechtigt auch dazu, dieses mit einem Kfz zu überqueren.

Der Entscheidung des BGH lag folgender Sachverhalt zugrunde: Beide Parteien waren benachbarte Grundstückseigentümer. Das Grundstück des Klägers lag unmittelbar an einer öffentlichen Straße. Das Grundstück der Beklagten grenzte an das Grundstück des Klägers an. Es hatte keine eigene Verbindung zu einer öffentlichen Straße. Die Grundstücke bildeten ursprünglich ein einheitliches Grundstück. Seit der Aufteilung des Grundstücks im Jahr 1936 lastet auf dem Grundstück des Klägers eine Grunddienstbarkeit. Danach ist der jeweilige Eigentümer des heute im Eigentum der Beklagten stehenden Grundstücks berechtigt, das Grundstück des Klägers „als Übergang zu benutzen“. Der Kläger verlangte von der Beklagten, es zu unterlassen sein Grundstück mit einem Auto oder einem sonstigen Fahrzeug zu überfahren. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat ihr stattgegeben.

Der BGH hat nun die Entscheidung des Oberlandesgerichts aufgehoben, denn dieses nahm nach BGH-Ansicht rechtsfehlerhaft an, dass die Grunddienstbarkeit dem Berechtigten nur ein Gehrecht, nicht aber auch ein Fahrrecht einräumt.

Der Inhalt einer Dienstbarkeit sei nach dem Wortlaut und dem Sinn der Grundbucheintragung sowie nach der in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung auszulegen. Aus dem Wortlaut, das Grundstück des Klägers dürfe als Übergang benutzt werden, lasse sich nicht folgern, dass der Inhalt der Grunddienstbarkeit nur ein Gehrecht ist. Der Begriff Übergang meine zum einen den Vorgang des Überschreitens, beschreibe aber zudem auch die Verbindung von getrennt Liegendem. Es handelt sich also um eine Fläche, Stelle oder Einrichtung, die zum Überqueren oder Passieren dient. Hierbei erfolgt keine Eingrenzung auf bestimmte (Verkehrs-)Mittel zur Überquerung. Anders sei dies nur zu beurteilen, wenn sich eine Beschränkung in eindeutiger Weise aus den berücksichtigungsfähigen Umständen, insbesondere der Eintragungsbewilligung, ergibt.

### Fazit:

Auch wenn in diesem Fall schon nach dem Wortlaut keine Eingrenzung erfolgen kann, ist wie so oft auf alle zu berücksichtigenden Umstände abzustellen. Im Einzelfall kann sich also beispielsweise bei sehr schmalen Grundstücksstreifen etwas anderes ergeben. Liegen solche besonderen Umstände nicht vor, muss es dem Eigentümer eines Grundstücks, welches keine Verbindung zur öffentlichen Straßen hat, folgerichtig möglich sein, dieses auch mit Fahrzeugen zu erreichen. Er muss sich dann auch nicht auf einen kurzen Fußweg verweisen lassen.

## → Zur Wohnraum-Kündigung bei wirtschaftlicher Verwertung

BGH, Urteil vom 16. Dezember 2020, Az.: VIII ZR 70/19

Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des Mietrechts. Ist eine Modernisierungsmaßnahme erforderlich, welche voraussichtlich EUR 26.000 kosten wird, stellt dies auch bei sehr geringer Miete kein berechtigtes Interesse für eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses dar.

Im zugrundeliegenden Fall war ein ehemaliges Landarbeiterhaus seit mehreren Jahrzehnten unbefristet vermietet. Das Badezimmer der Mieter befand sich nicht im Hauptgebäude, sondern in einem ansonsten ungenutzten Seitenflügel. Die Nettomiete beläuft sich auf monatlich EUR 60. Der Vermieter erklärte die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und begründete dies damit, der Seitenflügel müsse aus wirtschaftlichen und statischen Gründen abgerissen werden. Der Bereich, in dem sich das Badezimmer befindet, sei sehr baufällig und nur unter erheblichen Gefahren begehbar. Eine Wiederherstellung sei nicht ansatzweise darstellbar. Der Anbau eines neuen Badezimmers an das Hauptgebäude koste rund EUR 26.000 und würde sich in Anbetracht der geringen Miete wirtschaftlich nicht tragen. Der Vermieter verklagte die Mieter auf Räumung der Mietsache. Die erst- und zweitinstanzliche Entscheidung fiel zu Lasten des Vermieters aus.

Auch der BGH schloss sich nun der Entscheidung der beiden Vorinstanzen an und verneinte eine wirksame Kündigung des Vermieters. Die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB) seien nicht gegeben. Nach dieser Bestimmung liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn er durch dessen Fortsetzung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wäre und dadurch

erhebliche Nachteile erleiden würde. Zwar können durch den ersatzlosen Abriss eines Gebäudes Unkosten vermieden werden. Der Abriss stellt jedoch keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Werts und damit keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des Gesetzes dar.

Dabei stellte der BGH weiter klar, dass sich mangels berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses auch kein Kündigungsrecht nach der Generalnorm des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB vorliegt. Denn es handelt sich um eine auf wirtschaftliche Erwägungen gestützte Kündigung. Hierbei sind strenge Anforderungen an das Vorliegen eines ohne Kündigung vorliegenden erheblichen Nachteils für den Kündigenden anzusetzen. Danach ist die Erweiterung des Gebäudes zwecks Neuerrichtung eines Badezimmers, welche nach dem Vortrag des Klägers EUR 26.000 koste, zumutbar. Es spielt auch keine Rolle, dass die Mieter nur eine äußerst geringe Miete zahlen, die auch unter Ausnutzung aller gesetzlichen Möglichkeiten nicht auf ein Niveau erhöht werden kann, welches den vorgenannten Aufwand trägt. Denn eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB dürfe nicht vorgenommen werden, um eine Mieterhöhung zu erzielen. Dies gelte auch für außergewöhnlich mieterbegünstigende Konstellationen.

### Fazit:

Diese aktuelle Entscheidung des BGH stärkt erneut die Position des Mieters in Wohnraummietverhältnissen. Zwar lässt der allgemeine Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 S. 1 BGB generell Kündigungen aus wirtschaftlichen Motiven zu. Die Rechtsprechung stellt dabei aber sehr hohe Anforderungen an das berechnete Interesse des kündigenden Vermieters.

## 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, 16. Februar 2021

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
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 on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.