

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Verjährung von Umbauverpflichtung des Mieters

– BGH, Urteil vom 31. März 2021, Az.: XII ZR 42/20

→ Störung des Sondereigentums: Was kann der betroffene Eigentümer unternehmen?

– BGH, Urteil vom 11. Juni 2021; Az.: V ZR 41/19

→ Verjährung von Umbaupflichtung des Mieters

BGH, Urteil vom 31. März 2021, Az.: XII ZR 42/20

Ansprüche des Vermieters betreffend den Zustand der Mietsache bei Rückgabe umfassen sämtliche Abweichungen vom vertraglich geschuldeten Zustand.

Der Kläger war Eigentümer einer Halle, welche er zum Betrieb einer stahlverarbeitenden Werkstatt mit Lager an die Beklagte im Rahmen eines Gewerbemietvertrages vermietete. Später wurde ein zusätzlicher Teil zum ursprünglichen Mietgegenstand hinzugefügt (70qm). Als Gegenleistung wurde nicht nur eine leicht erhöhte Miete vereinbart, sondern der Mieter wurde verpflichtet, auf eigene Kosten als Gegenleistung Wertverbesserungen (in Form von Renovierungsarbeiten an Wand und Fußboden) am Objekt vorzunehmen. Diese Arbeiten waren nach der Auffassung der Parteien für eine immissionsrechtliche Genehmigung für die künftig geplante Nutzung durch den Mieter erforderlich. Der Mieter nahm die geplante (Um-) Nutzung jedoch nie auf und führte auch die Renovierungsarbeiten nicht aus. Der Vermieter verlangt nunmehr klageweise Schadensersatz in Höhe der Kosten, die dieser für diejenigen Renovierungsarbeiten aufgewendet hatte, die eigentlich dem Mieter oblagen.

Das LG hat die Klage abgewiesen, das OLG hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen. Der BGH gab mit dem hier aufgezeigten Urteil jedoch der Revision statt und verwies die Sache zurück an das OLG. Der BGH hielt den Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Wertverbesserungsarbeiten im Gegensatz zum OLG nicht für verjährt. Entscheidend war hier, welche Verjährungsfrist einschlägig ist. Das OLG ging davon aus, die regelmäßige dreijährige Verjährungsfrist des § 195 BGB sei einschlägig. Sodann wäre der Anspruch verjährt, da dieser bereits mit Beginn des neuen Mietverhältnis (bzw. dessen Erweiterung – 2009) als Teil der Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung fällig geworden sei (Verjährung dann 2013).

Der BGH ging ebenfalls von einer Gegenleistung als Hauptpflicht aus. Jedoch stellte

der BGH darauf ab, dass mit den geschuldeten Renovierungsarbeiten auch der bei der Rückgabe geschuldete Zustand festgelegt wurde. Denn wer als Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung die Sache durch Renovierungen zu verbessern verpflichtet ist, der habe die Sache auch in entsprechend verbessertem Zustand zurückzugeben (wobei vertragsgemäße Abnutzungen zu berücksichtigen sind). Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren allerdings nach § 548 Abs. 1 BGB in sechs Monaten nachdem der Vermieter die Sache zurückerhalten hat. Die Norm erfasse nach Ansicht des BGH auch Hauptpflichten, sofern diese ihrem Inhalt nach den Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Rückgabe festlegen. Die Sache muss nicht, wie der Wortlaut der Norm suggeriert, im Vergleich zum Ausgangszustand verschlechtert sein. Der BGH legt das Merkmal der Verschlechterung dahingehend aus, dass auch solche Zustände der Mietsache gemeint sind, die negativ von dem im Vertrag festgelegten Rückgabebestand abweichen. Vorliegend war nicht nur eine Anpassung der Mietsache auf die Bedürfnisse des Mieters geschuldet, welche wiederum nicht den geschuldeten Zustand bei Rückgabe betrifft, sondern eine konkrete Wertverbesserung. Da die Klage innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe erhoben wurde, gab der BGH der Revision somit statt.

Fazit:

Der BGH fasst unter die kurze Verjährungsfrist sämtliche Ansprüche, die der Vermieter deshalb hat, weil der Mieter die Sache in einem anderen als dem vertraglich geschuldeten Zustand zurückgibt. Dies ist für den Vermieter von Vorteil, da dieser nicht während des laufenden Mietverhältnis die Erfüllung entsprechender Pflichten kontrollieren muss. Gleichzeitig wird der Anspruch der entsprechend kurzen Verjährung unterworfen, um gegenseitige Ansprüche aus der Rückgabe zügig abzuwickeln.

→ Störung des Sondereigentums: Was kann der betroffene Eigentümer unternehmen?

BGH, Urteil vom 11. Juni 2021; Az.: V ZR 41/19

Ein Wohnungseigentümer kann gewisse Rechte betreffend sein Sondereigentum geltend machen, auch wenn dabei das Gemeinschaftseigentum zugleich betroffen ist.

Zum Sachverhalt (vereinfacht): Auf einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstück gibt es ein Mehrfamilien- und ein Einzelhaus. Das Sondereigentum von der Tochter des Klägers liegt im Mehrfamilienhaus. Dem Kläger ist der Nießbrauch an dem Wohnungseigentum seiner Tochter eingeräumt. Das Sondereigentum des Einzelhauses gehört einem anderen Wohnungseigentümer. Dieser hat das Einzelhaus auch selbst erbaut. Der Kläger behauptet, der Beklagte habe das Einzelhaus zu hoch errichtet. Aus diesem Grunde könne man aus seiner Wohnung nicht mehr die Elbe sehen. Aus diesem Grund verlangt er von dem Beklagten in Prozessstandschaft für seine Tochter Schadensersatz in Höhe einer behaupteten Verkehrswertminderung von EUR 55.000.

Der Kläger hat in allen drei Rechtsinstanzen kein Erfolg. Der BGH entschied, dass die Klage bereits unzulässig sei, da die Tochter als Sondereigentümerin, von der der Kläger seine Rechte ableite, selbst nicht prozessführungsbefugt wäre. Die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum ergebenden Rechte könne nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausüben. Zu diesen Rechten habe grundsätzlich das Verlangen nach Schadensersatz gehört. Die neuen gesetzlichen Regelungen haben daran nichts geändert. Die Prozessführungsbefugnis könne auch nicht aus einer Beeinträchtigung des Sondereigentums hergeleitet werden. Zwar sei ein Wohnungseigentümer prozessführungsbefugt, wenn er seine Klage

auf eine Störung seines Sondereigentums stütze. Dies gelte auch dann, wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum von der Störung betroffen sei. Allerdings beschränke sich das Recht auf Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche. Der Kläger aber verlange keine Unterlassung oder Beseitigung der Störung, für den eben eine Prozessführungsbefugnis einzelner Sondereigentümer in Betracht kommen könnte, sondern macht einen Zahlungsanspruch geltend. In jedem Fall wäre eine Koordinierung der Ansprüche durch eine gemeinschaftliche Willensbildung erforderlich. Der Störer dürfe nämlich nicht unterschiedlichen Anspruchszielen des Verbands und einzelner Wohnungseigentümer ausgesetzt werden, so der BGH. Insoweit stünde der Klägerseite wegen einer Störung des Sondereigentums durch einen anderen Wohnungseigentümer nur ein Anspruch auf Ausgleich in Geld zu, welcher allerdings nicht Gegenstand der Klage war.

Fazit:

Der BGH klärt erstens, dass ein Wohnungseigentümer Störungen seines Sondereigentums auch dann selbst abwehren kann, wenn zugleich das gemeinschaftliche Eigentum betroffen ist. Dem ist zuzustimmen. Allerdings beschränkt sich dieses Recht auf Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche. Die zweite Aussage des BGH ist, dass ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer nur unter bestimmten Voraussetzungen Schadensersatz wegen einer Störung des Sondereigentums verlangen kann. Hieraus ergeben sich Folgefragen, die sicherlich künftig die Gerichte beschäftigen werden.

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, 3. August 2021

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