

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Keine unbefristete Sozialbindung im Dritten Förderweg

– BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az.: V ZR 176/17

→ Mieterhöhungen richten sich immer nach vertraglich vereinbarter Miete

– BGH, Urteil vom 17.04.2019, Az.: VIII ZR 33/18

→ Keine unbefristete Sozialbindung im Dritten Förderweg

BGH, Urteil vom 08.02.2019, Az.: V ZR 176/17

Auch wenn eine Kommune einem Investor kostengünstiges Land überlässt, ist ein vereinbartes, zeitlich unbefristetes städtisches Belegungsrecht unwirksam. Dies gilt insbesondere auch wenn die Überlassung des Baulandes im Rahmen des Dritten Förderweges erfolgt.

Im Streitgegenständlichem Fall ist die Klägerin eine Wohnungsgenossenschaft, deren Rechtsvorgängerin, eine Wohnungsbaugenossenschaft, im Jahr 1995 von der beklagten Stadt Grundstücke gekauft hat. Diese sollten im Rahmen des dritten Förderweges mit 52 Sozialwohnungen bebaut werden, zu deren Teilfinanzierung die Stadt der Wohnungsgesellschaft ein zinsgünstiges Darlehen gewährte. Im Gegenzug verpflichtete sich die Wohnungsbaugesellschaft die Wohnungen verbilligt und ausschließlich an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins zu vermieten. Diese Verpflichtung wurde dinglich durch Eintragung im Grundbuch gesichert und von der Klägerin von der Rechtsvorgängerin übernommen. 20 Jahre nach Bezugsfertigkeit der Wohnungen und damit nach der gesetzlich geregelten Frist von 15 Jahren, soll mit der Klage festgestellt werden, dass die Wohnungen frei und ohne Beachtung von Belegungsrechten vermietet werden können und die entsprechende Dienstbarkeit gelöscht werden kann. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Berufungsgericht die Berufung zurückgewiesen.

Der BGH hob nun das angefochtene Urteil auf und stellte klar, dass zeitlich unbefristete Belegungsrechte beim dritten Förderungsweg unwirksam seien. Verwiesen wird auf den Wortlaut „Zeitraum“ – eine Zeitspanne mit Beginn und Ende – der im Zweiten Wohnungsbaugesetz verwendet werde und zeitlich unbefristete Belegungsrechte gerade nicht vorsehe. Dieses Gesetz sei, so der BGH, eingeführt worden, um mit zeit-

lich befristeten Eingriffen in den Wohnungsmarkt eine flexiblere Förderung von Sozialwohnungen zu ermöglichen. Eine darauf gerichtete schuldrechtliche Vereinbarung sei folglich unwirksam. Des Weiteren stelle die Tatsache, dass die Kommune dem privaten Investor kostengünstiges Bauland überlassen sowie ein Darlehen gewährt hat, keinen Grund für eine unbefristete Sozialbindung dar. Die Bereitstellung des Baulands rechtfertige die Bindung für einen längeren Zeitraum als 15 Jahre, nicht jedoch eine unbefristete Bindung. Jedoch könne die Stadt zur Sicherung der Zweckbindung der Subvention in einem solchen Fall dem Empfänger der Subvention durchaus Beschränkungen auferlegen, die den verfolgten Zweck für einen bestimmten Zeitraum sichern. Laut BGH erfahre eine solche Beschränkung allerdings dort Grenzen, wo diese unbefristet auch dann gelten soll, wenn die mit der Subvention verbundenen Vorteile aufgebraucht sind.

Wann die Belegungsrechte im vorliegenden Fall enden, hänge, so der BGH, von den der Wohnungsbaugenossenschaft gewährten Darlehensbedingungen ab und sei vom Berufungsgericht zu klären.

Fazit:

Werden Bauland und Darlehen im Rahmen des dritten Förderweges zu Verfügung gestellt, müssen Verpflichtungen bzw. Beschränkungen, die dem Subventionsempfänger auferlegt werden, die Vorteile der Subvention widerspiegeln.

→ Mieterhöhungen richten sich immer nach vertraglich vereinbarter Miete

BGH, Urteil vom 17.04.2019, Az.: VIII ZR 33/18

Mieterhöhungen richten sich auch bei Falschangabe der Wohnfläche nach vertraglich vereinbarter Miete. Es können jedoch Mietrückzahlungen verlangt werden, wenn die Flächendifferenz größer als 10% ist.

Der Beklagte ist seit 2007 Mieter einer laut Mietvertrag circa 94,46 m² großen Wohnung der Klägerin in Berlin-Wedding. Die Nettokaltmiete ist auf monatlich EUR 423 Euro festgesetzt. Im Januar 2012 informierte die Klägerin den Beklagten über eine Mieterhöhung um 20% auf EUR 507,60. Der Beklagte erklärte sich mit einer Erhöhung auf EUR 444,36 einverstanden und berief sich dabei auf die Einhaltung der gesetzlichen Kappungsgrenze und eine kleinere Wohnfläche als im Vertrag angegeben. Er argumentierte, dass der zur Straßenseite gerichtete Balkon nur mit 25% und nicht mit 50% zur Wohnfläche zähle und bei Berechnung der Kappungsgrenze die der tatsächlichen Wohnfläche entsprechende Miete entscheidend wäre. Außerdem forderte er eine Rückzahlung, der zu viel gezahlten Miete in Höhe von EUR 2.055,30.

Der BGH stellte in seiner Entscheidung zunächst klar, dass sich Mieterhöhungen immer nach der vertraglich vereinbarten Miete richten, auch wenn diese auf falschen Wohnflächenberechnungen basiert. Etwaige Mietminderungen blieben bei der Berechnung des für die Kappungsgrenze maßgeblichen Mietzinses unberücksichtigt. Die Kappungsgrenze, die in Berlin bei 15% liegt, diene dazu, den Mieter vor zu starken Mieterhöhungen zu schützen und orientiere sich an der Vertragsmiete, da der Mieter diese Miete durch eigene Entscheidung übernommen habe. Die Mieterhöhung erfahre neben der Kappungsgrenze eine weitere Grenze bei der Erhöhung bis

zur ortsüblichen Vergleichsmiete, bei welcher die Wohnflächenabweichung berücksichtigt werde. Dadurch sei das Interesse des Mieters geschützt und eine im Verhältnis zur Fläche überhöhte Miete wird verhindert.

In dem Streitpunkt der Anrechnung der Fläche des Balkons zur Wohnfläche, bestätigt der BGH die Anwendbarkeit der Wohnflächenverordnung und somit die Anrechnung von Balkonen zu 25%, weil kein Anlass bestehe von dieser Regelung abzuweichen. Entgegen der Ansicht der Klägerin kann die Anrechnung auch nicht auf eine abweichende örtliche Praxis gestützt werden, da allein eine unzutreffende Anwendung der Regelungen durch einen Großteil der Marktteilnehmer eine abweichende Übung nicht begründen kann. Da die tatsächliche Fläche von der vertraglich vereinbarten mithin um mehr als 10% abweicht, liege ein zur Mietminderung führender Mangel vor, so der BGH.

Fazit:

Die Tatsache, dass ein großer Teil der Marktteilnehmer die Wohnflächenverordnung fehlerhaft anwendet und Balkone mit 50% zur Wohnfläche zählt, reicht nicht aus, um diesbezüglich einen einheitlichen, örtlich üblichen Berechnungsmaßstab anzunehmen.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 09. Juli 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
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:
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.