

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Herabsetzung der Stimmkraft bei nicht errichteten Wohnungen

– BGH, Urteil vom 18.01.2019, Az.: V ZR 72/18

→ Eigenbedarfskündigung für Tochter der Lebensgefährtin unwirksam

– AG Siegburg, Urteil vom 17.10.2018, Az.: 105 C 97/18

→ Herabsetzung der Stimmkraft bei nicht errichteten Wohnungen

BGH, Urteil vom 18.01.2019, Az.: V ZR 72/18

Werden geplante Wohnungen vom Bauträger nicht fertiggestellt, können die übrigen Wohnungseigentümer eine Reduzierung der Stimmkraft des Bauträgers verlangen. Der BGH hat entschieden, dass die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Stimmkraft eines Bauträgers für Wohnungen, die zwar geplant, aber über Jahre nicht fertiggestellt wurden, reduzieren kann.

Im streitgegenständlichen Fall wurde im Jahr 1994 ein Grundstück von einem Bauträger in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt, um im Anschluss in vier Bauabschnitten vier Gebäude zu errichten. Der Bauträger errichtete jedoch bis dato lediglich zwei der vier geplanten Gebäude mit 120 Einheiten. Die noch nicht errichteten, weiteren 120 Wohnungen stehen nach wie vor im Eigentum des Bauträgers. Gemäß der Teilungserklärung richten sich die Stimmrechte innerhalb der WEG nach der Wohnfläche. Auf den Bauträger als Eigentümer der nicht errichteten 120 Wohnungen entfallen 48 % der Wohnfläche und folglich ein entsprechender Stimmrechtsanteil. Einige der Eigentümer beantragten die Reduzierung der Stimmkraft des Bauträgers durch Abänderung der Stimmkraftregelung. Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht teilten die Ansicht der Wohnungseigentümer und ordneten eine Herabsetzung der Stimmkraft an. Für nicht errichtete Wohnungen solle sich die Stimmkraft nicht (wie bisher) nach Wohnfläche, sondern nach dem betreffenden Miteigentumsanteil richten. Dies hat zur Folge, dass dem Bauträger ein Stimmanteil von rund 36 % verbleibt, solange die zwei ausstehenden Bauabschnitte nicht errichtet sind.

Auch der BGH schloss sich den Vorinstanzen an und bestätigte die Reduzierung des Stimmkraftanteils. Nach Ansicht des BGH haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Anspruch

auf Abänderung der Stimmkraftregelung, da ein Festhalten an der geltenden Regel nach Abwägung der Interessen unbillig erscheine. Geht man realitätsnah davon aus, dass bei sämtlichen Entscheidungen der WEG nie alle 120 Mitglieder anwesend sein werden, hält der Bauträger mit 48 % faktisch die Mehrheit der Stimmen. Dies stelle einen Grund für die Reduzierung der Stimmkraft dar. Insbesondere werde die Gemeinschaft bei entscheidenden Angelegenheiten, wie der Jahresabrechnung o.ä. de facto von einem Eigentümer fremdbestimmt, der zwar die faktische Mehrheitsmacht inne hat, aber keine Wohnungen besitzt und von der Verwaltung der Gemeinschaftsflächen folglich kaum betroffen sein kann. Daher sei es, nach Ansicht des BGH, unbillig, die Mitglieder der WEG an eine Stimmrechtsregelung zu binden, welche nicht existierende Wohneinheiten bei der Bemessung der Stimmkraft voll berücksichtigt.

Allerdings müsse laut BGH eine maßvolle Reduzierung vorgenommen werden. Das Stimmrecht der Eigentümer gehöre zum Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte und dürfe nur unter engen Voraussetzungen eingeschränkt werden. Mithin seien die Stimmrechte des Bauträgers nur maßvoll und nur vorübergehend bis zur Fertigstellung der ausstehenden Bauabschnitte zu beschränken. Dies wäre durch eine Bestimmung der Stimmkraft anhand der Miteigentumsanteile wohl gegeben.

Fazit:

In besonders gelagerten Fällen – also beispielsweise im Falle nicht errichteter Wohnungen – kann das Stimmrecht eines Eigentümers maßvoll beschränkt werden. Ab wann und wie lange diese Gefahr für den Bauträger besteht, muss im Einzelfall untersucht werden.

→ Eigenbedarfskündigung für Tochter der Lebensgefährtin unwirksam

AG Siegburg, Urteil vom 17.10.2018, Az.: 105 C 97/18

Die Tochter der Lebensgefährtin ist keine Familienangehörige, da sie mit dem Vermieter weder verwandt noch verschwägert ist.

Im streitgegenständlichen Fall hat der Kläger eine Wohnung in einem ihm gehörenden Mehrfamilienhaus vermietet, in welchem er auch selbst mit seiner Lebensgefährtin wohnte. Mit Schreiben vom 08.09.2017 erklärte der Kläger die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses und begründete diese mit Eigenbedarf. Er führte aus, dass die Tochter seiner Lebensgefährtin beabsichtigt, zum Ende ihres Studiums wieder in die Nähe der Familie zu wohnen und mit ihrem Ehemann in die von der Beklagten bewohnte Wohnung einzuziehen. Der Kläger hat darauf hingewiesen, dass er ein sehr enges Verhältnis zu der Tochter der Lebensgefährtin hat – faktisch hat er seit dem vierzehnten Lebensjahr für sie die Stellung eines Vaters eingenommen. Mit seiner Lebensgefährtin ist er inzwischen verlobt. Darüber hinaus hat der Kläger darauf hingewiesen, dass sein Gesundheitszustand sich verschlechtert hat und die Tochter der Lebensgefährtin ihn daher rund um die Belange des Hauses und beim Führen seines Ladenlokals im Haus unterstützen sollte. Der Kläger vertritt die Ansicht, dass die Tochter der Lebensgefährtin angesichts der behaupteten engen Bindung als „Stieftochter“ zu dem vom Gesetz geschützten Personenkreis gehört.

Das Amtsgericht Siegburg hat die Klage abgewiesen mit der Begründung, dass der Kläger mangels Vorliegen eines berechtigten Interesses keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung habe. Somit sei seine Kündigung unwirksam. Insbesondere zähle die Tochter der Lebensgefährtin nicht zu dem von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geschützten Personenkreis: sie sei nämlich keine Familienangehörige des Klägers, da sie mit diesem weder verwandt noch verschwägert sei. Darüber hinaus sei sie auch keine Angehörige seines Haushalts, da sie in der vom Kläger selbst bewohnten Wohnung weder gewohnt habe noch jetzt wohne. Des Weiteren hat das Amtsgericht darauf hingewiesen, dass im gegenständlichen Fall kein anderes „berechtigtes Interesse“ vorliege, das im Einzelfall auch durch den Wohnbedarf von nicht unter die Formulierung des Gesetzes fallende Dritte begründet sein könnte. Der Vortrag des Klägers betreffend seines verschlechterten Gesundheitszustandes und des sich daraus ergebenden Pflegebedarfs waren nämlich zu unkonkret. Es sei somit nicht ersichtlich, dass eine Unterbringung in der Wohnung der Beklagten tatsächlich notwendig wäre.

Fazit:

Das Begriffsmerkmal „Familienangehöriger“ ist im Hinblick auf den Schutzzweck dieser Regelung entsprechend eng auszulegen und es muss im Sinne der Rechtssicherheit auch für den Mieter erkennbar sein, welcher Personenkreis diesem privilegierten Status unterfällt.

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, 11. Juni 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.