



RECHT & STEUERN

BGH stärkt Rechte von Mietern

Eine Kündigungsschutzklausel eines kommunalen Wohnungsträgers bei Immobilienveräußerung begründet eigene (Schutz-)Rechte des Mieters. Das hat der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs entschieden (Aktenzeichen VIII ZR 109/18). Im konkreten Fall hatte ein Käufer von der Stadt Bochum ein Hausgrundstück erworben. Im Kaufvertrag waren ein lebenslanges Wohnrecht des Mieters sowie der ausdrückliche Ausschluss einer Kündigung wegen Eigenbedarf oder einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ festgeschrieben.

Weiter hieß es im Vertrag: „Für den Fall, dass der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers oder ohne Vorliegen eines außerordentlichen Kündigungsgrundes das Mietverhältnis kündigt, ist der Verkäufer berechtigt, das Kaufgrundstück lasten- und schuldenfrei wiederzukaufen.“ Gleichwohl hatte der Käufer dem Mieter unter Berufung auf § 573a Absatz 1 Satz 1 BGB gekündigt. Der Paragraph sieht eine erleichterte Kündigung des Vermieters vor, wenn dieser in einem Gebäude mit – wie hier – nicht mehr als zwei Wohnungen selbst wohnt.

Wie der BGH nun urteilte, ist die Kündigung allerdings nicht rechtmäßig. Bei den im Kaufvertrag enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter handelt es sich um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB), der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und vorliegend die von den Klägern ausgesprochene Kündigung ausschließt, so die Richter. Der Wortlaut der Regelung, in der von einem bestehenden lebenslangen Wohnrecht der Mieter und einer Übernahme dieses Mietverhältnisses durch den Käufer die Rede ist, bringe hinreichend deutlich zum Ausdruck, dass den Mietern hiermit eine (eigene) gesicherte Rechtsposition auch gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter eingeräumt werde. Ihren bisherigen Wohnraum sollten sie lediglich bei selbst zu vertretender (erheblicher) Verletzung ihrer Mieterpflichten verlieren können.

Für diese Auslegung sprechen nach Sicht des BGH auch die hohe Schutzbedürftigkeit der Beklagten als langjährige Mieter

und die Verantwortung der Stadt Bochum als kommunaler Eigentümer und Veräußerer, zumal das für den Fall einer unberechtigten Vermieterkündigung vereinbarte Wiederkaufsrecht der Stadt, das diese mit den vertraglichen Regelungen erkennbar einen möglichst umfassenden Schutz der Mieter herbeiführen wollte. Eine unangemessene Benachteiligung der Käufer im Sinne von § 307 Abs. 1 und 2 BGB konnte der BGH nicht sehen. Vielmehr stellten die beanstandeten Klauseln im Kaufvertrag eine inhaltlich ausgewogene Regelung für den Verkauf eines im kommunalen Eigentum stehenden, von langjährigen Mietern bewohnten Siedlungshauses dar.

(Bundesgerichtshof)

Bayern haftet nicht für unwirksame Mietpreisbremse

Das Landgericht München I hat in einem Urteil (Aktenzeichen 15 O 19893/17) den Schadensersatzanspruch gegenüber dem Freistaat Bayern aufgrund unwirksamer Mietpreisbremse verneint. In dem verhandelten Fall machte die Klägerin, ein Inkassodienstleister, Ansprüche zweier Mieter gegen den Freistaat Bayern geltend. Die Wohnung der Mieter liegt in München im Geltungsbereich der Mietpreisbremse. Jedoch hat das Landgericht München I bereits im Dezember 2017 entschieden, dass die Mietpreisbremse in Bayern nicht gelte, da die zur Umsetzung erlassene Landesverordnung nicht ordnungsgemäß begründet sei.

Die Klägerin behauptete nun, die Miete für die streitgegenständliche Wohnung liege um zirka 42 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Weil die Mietpreisbremse nicht greife, könnten die Mieter die überhöhte Miete vom Vermieter nicht zurückverlangen. Das liege allein an der nichtigen Verordnung. Der Freistaat Bayern hafte deshalb für den den Mietern entstandenen Schaden, weil er eine nichtige Verordnung erlassen habe.

Das Gericht hat die Klage abgewiesen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs könne der Staat für den Erlass eines unwirksamen Gesetzes grundsätzlich nicht auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden. Denn die Mitglieder der Gesetzgebungsorgane erfüllen regelmäßig Aufgaben gegenüber

der Allgemeinheit, nicht gegenüber dem einzelnen Betroffenen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn lediglich einige wenige Bürger von einem Gesetz betroffen sind. Diese Voraussetzung fehlt, denn die Mieterschutzverordnung des Freistaats betrifft rund drei bis vier Millionen Einwohner des Freistaats.

(Landgericht München I)

Feuchte Wände müssen umgehend saniert werden

Wohnungseigentümer müssen Mängel am Gemeinschaftseigentum beseitigen, damit alle Mitglieder der Gemeinschaft ihre Einheiten dem Zweck entsprechend nutzen können. So müssen zum Beispiel feuchte Wände umgehend saniert werden, wie aus einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs (Aktenzeichen V ZR 203/17) hervorgeht.

Im entschiedenen Fall ging es um einen Altbau aus dem Jahr 1890, der 1986 in 15 Wohnungs- und Teileigentumsrechte aufgeteilt worden war. Bei drei Einheiten im Tiefparterre des Gebäudes, die als Naturheilpraxis und Büros genutzt wurden, lagen massive Durchfeuchtungen der Innen- und Außenwände vor. Aus zwei vorliegenden Gutachten ergaben sich die Ursachen und die notwendigen Sanierungsmaßnahmen. Die betroffenen Eigentümer beantragten daher, einen Beschluss über die in den Gutachten vorgeschlagene Sanierung zu treffen.

Die Mehrheit der Eigentümer stimmte dagegen, weil ihr die Sanierungskosten von rund 300 000 Euro zu hoch waren. Die betroffenen Eigentümer konnten daraufhin die notwendige Sanierung im Wege der Klage durchsetzen. Laut dem Urteil müssen massive Durchfeuchtungen der Innen- und Außenwände nicht hingenommen werden, da die betroffenen Einheiten damit weder zum Wohnen noch als gewerbliche Einheiten genutzt werden könnten.

Dies gelte auch bei alten Gebäuden, selbst wenn noch kein gesundheitsschädlicher Schimmel aufgetreten sei. Die Sanierung sei entsprechend dem heutigen Baustandard durchzuführen. In aller Regel könne sich dabei die Eigentümergemeinschaft nicht darauf berufen, dass die Kosten unverhältnismäßig hoch seien.

(Wüstenrot Bausparkasse AG)