

WEGnews

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0162]

Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses

Bei immer wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls.

Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten (Bestätigung der st. Senatspr.: Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647 Rn. 17; vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977 Rn. 18; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 12).

BGH, Beschluss vom 22.08.2017
VIII ZR 226/16

Der Fall:

Die Klägerin ist seit 2004 Mieterin einer Dreieinhalbzimmerwohnung im Erdgeschoss eines etwa um 1900 erbauten Achtfamilienhauses der beklagten Vermieterin in Berlin-Tiergarten. Im Jahre 2012 vermietete die Vermieterin die über der Klägerin liegende Wohnung an eine Familie mit zwei noch nicht schulpflichtigen Kindern.

Seitdem beklagt sich die Klägerin (Mieterin der Erdgeschosswohnung) über immer wiederkehrende Lärmbelästigungen durch heftiges Stampfen, Springen, Poltern sowie durch Schreie und sonstige lautstarke und aggressive familiäre Auseinandersetzungen etc. Durch Vorlage von Lärmprotokollen begehrte die Klägerin von der Vermieterin die Beseitigung bzw. Unterlassung der Ruhestörung.

Das Problem:

Der Vermieter hat die Mietsache dem

Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§ 535 BGB). Fraglich ist also, welche Lärmbelästigung oder Ruhestörung nicht mehr hingenommen werden müssen und damit einen Mangel der Mietsache darstellen. Im vorliegenden Fall hatte das LG Berlin (Vorinstanz) der Vermieterin Recht gegeben und die Revision zum BGH abgelehnt, so dass die Klägerin die sog. Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH eingelegt hatte. Der BGH musste also letztlich doch prüfen, ob das Urteil des LG Berlin korrekt war.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH hob das Urteil des LG Berlin auf und begründete dies wie folgt:

Es entspricht zwar allgemeiner Auffassung, dass in einem Mehrfamilienhaus gelegentlich auftretende Lärmbelästigungen grundsätzlich sozial adäquat hinzunehmen sind und für die betroffenen Mitmieter deshalb noch nicht ohne Weiteres ein Mangel der Mietsache begründen.

Wird die Ruhestörung von Kindern verursacht, müssen zusätzlich die Vorschriften des Bundesimmissionsschutzgesetzes berücksichtigt werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen müssen die Mieter dagegen nicht akzeptieren. Die Abgrenzung zwischen den sozial-adäquaten und damit unerheblichen Beeinträchtigungen und den erheblichen Beeinträchtigungen richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.

Zur Beurteilung des jeweiligen Falls sind daher eine Reihe weiterer Kriterien zu

beachten, wie: Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, das Alter und der Gesundheitszustand der Kinder sowie die Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen oder durch zumutbare oder sogar gebotene bauliche Maßnahmen.

Das LG Berlin habe den Anspruch der klagenden Mieterin auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt, weil es nicht alle sachverhaltsrelevanten Aspekte berücksichtigt hat.

Der Fall wurde daher zur endgültigen Entscheidung an das LG Berlin zurückgegeben.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat bereits entschieden, dass nicht zwingend ein Lärmprotokoll vorgelegt werden muss. Aus Gründen der Transparenz sollte dennoch an den Lärmprotokollen festgehalten werden.

Wichtig ist, dass der beeinträchtigte Mieter zu Art, Umfang und zeitlicher Dauer der Lärmstörung konkret vortragen kann. Die Entscheidung zeigt aber auch, dass eine pauschale Aussage, ob durch die Ruhestörung ein Mangel der Mietwohnung vorliegt, nicht möglich ist, sondern stets die Umstände des jeweiligen Einzelfalls relevant sind. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ

WEGnews

» Mietrecht « von Dr. Olaf Riecke [0164]

Außerordentliche Kündigung eines finanzschwachen nach dem Tod eines Mieters in den Vertrag Eintretenden

Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine „gefährdet erscheinende“ Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

BGH, Urteil vom 31.01.2018, VIII ZR 105/17

Der Fall:

Die Tochter der bisherigen Mieterin zog nach dem Tod ihrer Mutter aus der Wohnung aus. Als Reaktion auf ein Räumungsverlangen des Vermieters teilte der sich in einem Ausbildungsverhältnis befindliche Nutzer mit, er sei in seiner Eigenschaft als Lebensgefährte in das Mietverhältnis eingetreten, die inzwischen volljährige Tochter der verstorbenen Mieterin mache „von ihrem Eintrittsrecht keinen Gebrauch“.

Daraufhin kündigte der Vermieter mit Schreiben vom 26.06.2015 das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB zum 30.09.2015. Zur Begründung führte er aus, durch das bezogene Ausbildungsgelalt, zu dessen Höhe sich das Kündigungsschreiben allerdings nicht verhält, seien die monatlich zu entrichtende

Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer nicht zu leisten.

Das Problem:

Kann auch eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit des eintretenden Mieters eine außerordentliche Kündigung des Vermieters nach § 563 Abs. 4 BGB rechtfertigen? Welche Anforderungen sind an das Vorliegen eines wichtigen Grundes zu stellen?

Die Entscheidung des BGH:

Der Lebensgefährte der verstorbenen Mieterin ist nach § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB mit deren Tod in das bestehende Mietverhältnis als Mieter eingetreten. Mit dieser hat er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt geführt. Er hat die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch nicht innerhalb der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB abgelehnt, sondern im Gegenteil seinen Eintritt später sogar ausdrücklich erklärt. Mit dem Tod der ursprünglichen Mieterin sind zunächst sowohl deren Tochter (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB) als auch der Kläger als gleichrangig Berechtigte in das Mietverhältnis eingetreten. Dann läge eine unzulässige Teilkündigung vor, wenn nur gegenüber einem Mieter gekündigt wurde. Der Eintritt der Tochter gilt nur dann als nicht erfolgt, wenn sie rechtzeitig vor Ablauf der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB, dem Vermieter gegenüber erklärt haben sollte, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wolle. In diesem Fall wäre der Kläger Alleinmieter geworden. Zwar kann eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit des Mieters oder mehrerer Mieter einen wichtigen Grund in der Person des oder der Eintretenden im Sinne von § 563 Abs. 4 BGB

darstellen. Anders als bei der ursprünglichen Begründung des Mietverhältnisses überlässt das Gesetz nicht dem Vermieter die Auswahl des Mieters. Auch ist - anders als bei der Untermiete (§ 553 BGB) - in den Fällen des § 563 Abs. 1 und 2 BGB neben dem oder den Eintretenden keine Mietpartei vorhanden, die bereits für die Miete haftet; vielmehr kommt es zu einer Auswechslung der Mietpartei. Um das Vorliegen des ausschlaggebenden Kriteriums der (Un-) Zumutbarkeit prüfen zu können, müssen tatsächliche Umstände dargetan und nachgewiesen werden, aus denen sich ergibt, dass es dem Vermieter nicht zuzumuten ist, die Verwirklichung eines Kündigungsgrunds nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a und b BGB (Zahlungsverzugskündigung) abzuwarten.

Praxis-Tipp:

Vermieter müssen nach dieser neuen BGH-Rechtsprechung auf Seiten des Mieters Einnahmen aus Untervermietung sowie Sozialleistungen mit einkalkulieren. Wer eine solche riskante Kündigung ausspricht, sollte schauen, ob der Mieter evtl. nach Abmahnung auch wegen ständig unpünktlicher Mietzahlung gekündigt werden kann. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht

WEGnews

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0165]

Wann verwirkt der Anspruch auf Unterlassung einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung des Sondereigentums?

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung der Wohnungseigentümergeinschaft enthalten sog. Nutzungszweckbestimmungen. Diese beinhalten Regeln, wie das jeweilige Sondereigentum genutzt werden darf. Dabei dürfen Wohnungen üblicherweise nur zu Wohnzwecken, Teileigentumseinheiten hingegen nur zu gewerblichen Zwecken genutzt werden. Hält sich ein Eigentümer nicht an den vorgegebenen Nutzungszweck, können die hieraus resultierenden Störungen durch die anderen Wohnungseigentümer notfalls gerichtlich unterbunden werden.

Vielfach verstreicht jedoch etwas Zeit, bis sich die übrigen Eigentümer dazu durchringen, die ihnen zustehenden Unterlassungsansprüche geltend zu machen.

Zu der Frage, welche Auswirkungen das Verstreichen einer langen Zeitdauer auf die Durchsetzbarkeit solcher Unterlassungsansprüche haben kann, hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung Stellung genommen (vgl.: BGH, Urt. v. 15.12.2017 – V ZR 175/16).

Der Fall:

Eigentümer E vermietet seine in der Teilungserklärung als „Laden“ bezeichnete Teileigentumseinheit an M, welcher dort seit 1995 eine Diskothek betreibt, die bis 01.00 Uhr morgens geöffnet war; seit der Lockerung der Sperrzeiten für Gaststätten in 2007 bleibt die Diskothek bis 05.00 Uhr morgens geöffnet. 2016 übernimmt N als neuer Mieter die Diskothek.

In der Eigentümerversammlung des Jahres 2018 wird beschlossen, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auf einer Schließung der Diskothek besteht. Als N

nicht einlenkt, kommt es zur Klage. N verteidigt sich damit, dass die Ladeneinheit immerhin seit 1995 als Diskothek betrieben werde und schon seit 2007 bis 05.00 Uhr in der Frühe geöffnet sei. Nach so langer Zeit könne man ihm den Betrieb nicht stilllegen.

Das Problem:

Können die Wohnungseigentümer im Zuge einer beschlossenen Gebrauchsregelung den einzelnen Eigentümern vorschreiben, welche Gegenstände sie in ihre Wohnungen bringen dürfen? Hierdurch wird schließlich die Nutzung des jeweiligen Sondereigentums eingeschränkt.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH entscheidet, dass der Anspruchsdurchsetzung nach Treu und Glauben jedoch der Rechtsgedanke der Verwirkung entgegenstehen kann.

Dies setzt voraus, dass die übrigen Eigentümer ihre Ansprüche langjährig nicht erhoben haben (Zeitmoment), und durch ihr gesamtes Verhalten Einverständnis mit der unzulässigen Nutzung gezeigt haben (Umstandsmoment) und sich der Gegner hierauf einrichten durfte (Vertrauenstatbestand). Hiernach wäre die Klage abzuweisen.

Gleichwohl geht der Prozess aber für N verloren, denn der BGH führt weiter aus, dass es an dem für eine Verwirkung notwendigen Zeitmoment fehlt, wenn eine neue, eigenständige Störung hervorgerufen wird, die neue Unterlassungsansprüche hervorruft.

Durch die Neuvermietung der Diskothek im Jahre 2016 ist nämlich eine neue Störung hervorgerufen worden, die eine Zäsur

bewirkt und eine Verwirkung ausschließt, da es dann zwangsläufig am Zeitpunkt einer langjährigen Duldung fehlt.

Praxis-Tipp:

Wohnungseigentümern, die sich durch eine Fehlnutzung anderer Einheiten in ihrer Wohnungseigentumsanlage gestört fühlen, ist zu raten, sich möglichst umgehend hiergegen zur Wehr zu setzen, um sich nicht dem Einwand der Verwirkung auszusetzen.

Eigentümer, die von einer stillschweigenden Duldung ihrer Fehlnutzung ausgehen dürfen, sollten es tunlichst unterlassen, durch eine Ausweitung der Nutzung oder durch eine Neuvermietung sich selbst des Verwirkungsschutzes zu berauben. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht

WEGnews

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0163]

Zahlungspflicht der Sonderumlage bei Eigentumswechsel?

a) Der Erwerber von Wohnungs- oder Teileigentum haftet für eine nach dem Eigentumswechsel fällig werdende Sonderumlage, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde (Fortführung von Senat, Beschluss vom 21. April 1988 - V ZB 10/87, BGHZ 104, 197).

b) Die anteiligen Beiträge der Wohnungseigentümer zu einer Sonderumlage werden erst mit Abruf durch den Verwalter fällig. Sollen die Beiträge abweichend von § 28 Abs. 2 WEG sofort fällig werden, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung in dem Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

BGH, Urteil vom 15.12.2017
V ZR 257/16

Der Fall:

Für eine umfangreichere Baumaßnahme wurde in der Eigentümerversammlung vom 28.08.2014 eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 60.000 EUR beschlossen.

Der beklagte Wohnungseigentümer wurde am 31.10.2014 als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen.

Mit Schreiben vom 11.12.2014 forderte der Verwalter den neuen Wohnungseigentümer erfolglos auf, seinen Anteil in Höhe von 2.400 EUR zu bezahlen.

Das Problem:

Dem Fall können zwei Probleme entnommen werden:

1. Welcher Wohnungseigentümer ist für die Zahlung der Sonderumlage zuständig?

Der „alte“ oder „neue“ Wohnungseigentümer?

2. Wann wird die Sonderumlage bzw. der von den jeweiligen Wohnungseigentümern zu zahlende Betrag überhaupt fällig? Der in der Eigentümerversammlung gefasste Beschluss hatte keinen Fälligkeitszeitpunkt benannt.

Die Entscheidung des BGH:

Der „neue“ Wohnungseigentümer wurde verurteilt, die vor seiner Eigentümerstellung beschlossene Sonderumlage zu zahlen.

Zunächst schließt sich der BGH der ohnehin schon herrschenden Meinung in der Literatur an. Nach der seit Jahren anerkannten Fälligkeitstheorie muss der Wohnungseigentümer eine Schuld (z. B. Sonderumlage / Nachzahlung aus Jahresabrechnung) begleichen, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Es kommt also nicht nur darauf an, wer zum Zeitpunkt der Beschlussfassung Wohnungseigentümer ist, sondern ausschlaggebend ist die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch und die Fälligkeit.

Der BGH stellte ebenfalls klar, dass die Sonderumlage als Ergänzung zum Wirtschaftsplan nicht automatisch am Tage der Beschlussfassung fällig wird, sondern erst mit Abruf durch den Verwalter (§ 28 Abs. 2 WEG).

Allerdings kann die WEG gemäß § 21 Abs. 7 WEG andere Fälligkeitstermine durch einfachen Mehrheitsbeschluss festsetzen. Wovon im vorliegenden Fall allerdings kein Gebrauch gemacht wurde. Folglich war die Sonderumlage erst am 11.12.2014 fällig, also nach der Eigentumsumschreibung auf den neuen Wohnungseigentümer.

Praxis-Tipp:

Auch wenn der BGH sich letztlich der Fälligkeitstheorie angeschlossen hat, sind die Hinweise, wann eine Beitragsschuld aus dem Wirtschaftsplan oder einer Sonderumlage (als Ergänzung zum Wirtschaftsplan) fällig werden, für die Praxis sehr lehrreich.

Damit es zu keinen Unstimmigkeiten kommt, sollte der Beschluss nach § 21 Abs. 7 WEG immer einen Fälligkeitstag nennen, damit für alle Parteien klar ist, wann der Beitragsvorschuss aus dem Wirtschaftsplan oder die Sonderumlage konkret zur Zahlung fällig sind.

Im Übrigen berührt die BGH-Entscheidung nicht die Vereinbarungen zwischen dem Verkäufer und Käufer im Innenverhältnis. Hier können durchaus andere Regelungen getroffen worden sein, die aber nur die beiden Beteiligten binden und nicht die Wohnungseigentümergeinschaft. ■

Fachautor:



**Immobilien-
Ökonom (VWA)**
**Massimo
Füllbeck**

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ