

NEWSLETTER

Ausgabe 07/2021

Dies erwartet Sie in unserer neuen Ausgabe:

Wohnraummietrecht

Seite 2 - 3

Kein Erfordernis der Zweckentfremdungsgenehmigung bei einer Kündigung zur räumlichen Erweiterung eines Betriebs

LG Hamburg, Urteil vom 12.02.2021; 307 S 16/20

Maklerrecht

Seite 4

Verwirkung der Maklerprovision durch schwerwiegende Vertragsverletzung

OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.08.2020; 7 U 112/19

Allgemeines Immobilienrecht

Seite 5 - 6

AirBnB: Anspruch auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung bei zeitlich eingeschränkter Ferienwohnungsvermietung

VGH Bayern, Beschluss vom 24.03.2021; 12 ZB 19.369

Nachbarrecht

Seite 7 - 8

Überhängende Äste an der Grundstücksgrenze darf eine Grundstücksnachbar aus dem Selbsthilferecht abschneiden

BGH, Urteil vom 11.06.2021; V ZR 234/19

|

Wohnraummietrecht

Kein Erfordernis der Zweckentfremdungsgenehmigung bei einer Kündigung zur räumlichen Erweiterung eines Betriebes

Landgericht Hamburg, Urteil vom 12.02.2021; 307 S 16/20

Sachverhalt:

Der Vermieter betreibt in einem in seinem Eigentum stehenden Gebäude eine Kindertagesstätte, die neben einer Wohnung belegen ist. Er beabsichtigt, die Kindertagesstätte um die Räume der Wohnung zu erweitern. Für die beabsichtigte Erweiterung der Kindertagesstätte liegt ein positiver Bauvorbescheid vor, eine Zweckentfremdungsgenehmigung hatte der Vermieter bei Ausspruch der Kündigung noch nicht eingeholt. Der Mieter hält die Kündigung für unzulässig, da die nach dem Hamburgischen Wohnraumschutzgesetz erforderliche Genehmigung der Zweckentfremdung der bisherigen Wohnung bei Ausspruch der Kündigung vorliegen müsse.

Entscheidung:

Die Einwendung des Mieters bleibt ohne Erfolg. Das Amtsgericht Hamburg-Bergedorf war zwar dieser Einwendung unter Hinweis auf einen Rechtsentscheid des Hanseatischen Oberlandesgerichtes Hamburg vom 25.03.1981 nachgefolgt; das Landgericht Hamburg teilt indes diese Rechtsauffassung ausdrücklich nicht. Der Umbau der Wohnung zu einem Teil der Kindertagesstätte stelle zwar eine sogenannte Zweckentfremdung dar; das Landgericht Hamburg führt jedoch aus, dass eine für die Erweiterung des Betriebes der Kindertagesstätte erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung noch nicht vorliegen müsse. Mit der Kündigungserklärung muss vielmehr lediglich das „berechtigte Interesse“ an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt werden. Erforderlich ist insoweit, dass die Erweiterungsmaßnahme ernsthaft angegangen wird und unter Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben umsetzbar ist.

Es sei hingegen nicht erforderlich, dass der Vermieter alle für die geplante Baumaßnahme erforderlichen Genehmigungen bereits tatsächlich eingeholt habe. Auch ohne die bereits vorliegenden erforderlichen Genehmigungen könne der Mieter und auch das Gericht prüfen, ob die vermierterseits angestrebte Umbaumaßnahme grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Für die aus dem Wohnraumschutzgesetz erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung gilt insoweit keine Ausnahme. Der Mieter war daher zur Herausgabe der Wohnung zu verpflichten.

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Fazit:

Es ist in der Rechtsprechung und juristischen Kommentarliteratur lebhaft umstritten, ob eine Zweckentfremdungsgenehmigung bereits bei Ausspruch einer Kündigung vorliegen und zum Gegenstand der Kündigungserklärung gemacht werden muss. Die erstinstanzliche amtsgerichtliche Rechtsprechung hat insbesondere bei den sogenannten Verwertungskündigungen bisher einheitlich die Auffassung vertreten, dass die Zweckentfremdungsgenehmigung bereits bei der Kündigung vorliegen muss; auch mehrere Landgerichte sind dieser Auffassung gefolgt, insbesondere die Landgerichte in München und Berlin. Dieser Auffassung folgt das Landgericht Hamburg jedenfalls für die Kündigung wegen eines Betriebsbedarfes hingegen nicht. Die Entscheidungsgründe erscheinen auch in gleicher Weise für die sogenannten Verwertungskündigungen bei Abriss-/Neubauvorhaben anwendbar. Insoweit bleibt indes abzuwarten, ob die hier erörterte Rechtsprechung sich auch auf die Verwertungskündigungen erstrecken wird.

Zur Vermeidung rechtlicher und wirtschaftlicher Risiken sollte bis zur abschließenden Klärung dieser Rechtsfrage bei einer Verwertungskündigung die Zweckentfremdungsgenehmigung bei Ausspruch der Kündigung des betroffenen Wohnraummietverhältnisses vorliegen und in die Kündigung einbezogen werden.

Maklerrecht

Der Zweck heilt nicht die Mittel

Auch nach Abschluss des vom Makler vermittelten Kaufvertrages kann der Makler durch eine schwerwiegende Vertragsverletzung seinen Provisionsanspruch verwirken.

OLG Düsseldorf, Urteil vom 28.08.2020, 7 U 112/19

Sachverhalt:

Der klagende Makler vermittelt einem Kunden unter Hinweis auf seine Provisionsforderung die Möglichkeit, einen Kaufvertrag abzuschließen. Die Provision sollte bei Fälligkeit der im Kaufvertrag vereinbarten Anzahlung auf den Kaufpreis gezahlt werden. Die Anzahlung wurde an die Verkäufer geleistet. Die Provisionszahlung an den Makler hielt die beklagte Käuferin zurück. Die Verkäufer teilten der Beklagten mit, dass die Übergabe des Grundstücks an sie erfolgen könne, wenn die Provision an den Kläger gezahlt sei. Der Kläger selbst teilte der Beklagten mit, dass er keine Übernahme des Objektes anbieten könne, da die Provision an ihn noch nicht gezahlt sei und er von seinem Einbehaltungsrecht Gebrauch mache. Der Makler erhebt Zahlungsklage. Das Landgericht weist die Klage zurück. Im Berufungsverfahren erklärt der Kläger, er habe erst nach Abschluss des Kaufvertrages die Übergabe des Objekts von der Zahlung der Provision abhängig gemacht. Damit komme aus zeitlichen Gründen eine Verwirkung nicht mehr in Betracht. Im Übrigen habe er nur die Forderung der Verkäufer auf Provisionszahlung wiederholt.

Entscheidung:

Das OLG Düsseldorf weist die Berufung zurück. Die Verwirkung der Provision sei nicht nur bis auf den Abschluss des Kaufvertrages begrenzt, sondern sei so lange gegeben, wie die Maklerprovision nicht gezahlt ist.

Fernliegend sei, so die Richter, dass die Verkäufer die Übergabe des Objektes von der Zahlung der Maklerprovision abhängig gemacht hätten. Dies könne nur auf Betreiben des Klägers geschehen sein, weil den Interessen der Verkäufer, den restlichen Kaufpreis zu erhalten, dadurch sogar entgegengewirkt worden sei. Selbst wenn es dem Kläger nur um die Durchsetzung der Provision gegangen sei, durfte er dies nicht mittels einer schwerwiegenden Treupflichtverletzung tun. Der Zweck heiligt insoweit nicht die Mittel.

Allgemeines Immobilienrecht

AirBnB: Anspruch auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung bei zeitlich eingeschränkter Ferienwohnungsvermietung

Eigentümern, die ihre im Übrigen selbst bewohnte Wohnung – auch länger als acht Wochen im Jahr – als Ferienwohnung vermieten, kann ein Anspruch auf Erteilung einer Zweckentfremdungsgenehmigung zustehen, einerseits wenn ihre wirtschaftliche Existenz sonst gefährdet wäre, insbesondere aber weil ein öffentliches Interesse an der Erhaltung von Wohnraum trotz Wohnungsnot nicht besteht, wenn der Wohnraum dem Eigentümer außerhalb von Abwesenheitszeiten selbst als Wohnung dient.

VGH Bayern, Beschluss vom 24.03.2021; 12 ZB 19.369

Sachverhalt:

Die Klägerin, eine in Teilzeit arbeitende Stewardess, ist Eigentümerin einer als Wohnraum genehmigten Zwei-Zimmer-Maisonette Wohnung in München. Aufgrund einer anonymen Anzeige, wonach sie "seit Jahren und das immer für Monate gegen gutes Geld ihre Wohnung hauptsächlich an reiche Araber" vermiete, während sie "jedes Jahr für viele Monate auf der Welt unterwegs" sei, leitete die Stadt München Ermittlungen im Hinblick auf die Zweckentfremdung von Wohnraum ein, die ergaben, dass die die Klägerin die streitgegenständliche Wohnung über die Vermietungsplattform AirBnB zur kurzfristigen Vermietung anbot. Die Stadt München untersagte daraufhin die kurzfristige Vermietung, wogegen die Klägerin Klage vor dem Verwaltungsgericht erhob. Es handle sich um ihre einzige Wohnung, die sie selbst bewohne, beruflich bedingt halte sie sich aber viel im Ausland auf und sei in dieser Zeit auf Vermietungseinnahmen angewiesen, da sie nur in Teilzeit arbeite. Sie habe die Wohnung im Jahr 2016 für insgesamt 93 Tage vermietet und sodann bis Juli 2017 an insgesamt 58 Tagen.

Entscheidungsgründe:

Nachdem das Verwaltungsgericht die Klage zunächst abgewiesen hatte, hob der VGH Bayern die Nutzungsuntersagungsverfügung der Stadt München auf. Zur Begründung führte er an, überwiegende private Interessen überwögen das öffentliche Interesse an dem Zweckentfremdungsverbot. Letzteres stelle einen Eingriff in das Eigentumsgrundrecht in Verbindung mit dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz dar. Auch spreche die Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz der Klägerin für einen Anspruch auf Genehmigungserteilung. Vor Allem bestehe kein öffentliches Interesse an dem Verbot, da die Wohnung ohnehin durch die Klägerin genutzt werde und dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung stehe. Das Zweckentfremdungsrecht erlaube kein generalpräventives Vorgehen gegen Eigentümer. Bei einer Ver-

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

mietung an wechselnde Nutzer für einen jährlich 8 Wochen im Jahr übersteigenden Zeitraum handle es sich nach dem Wortlaut der Zweckentfremdungssatzung zwar um eine Zweckentfremdung, die im Rahmen der Prüfung eines Genehmigungsanspruchs anzustellende Interessenabwägung gehe jedoch zugunsten der Klägerin aus.

Praxishinweis:

Die nachvollziehbaren Ausführungen des VGH lassen sich weitestgehend auf das in Hamburg geltende Wohnraumschutzgesetz übertragen. Auch hier gilt eine Ferienwohnungsvermietung für mehr als 8 Wochen im Jahr als Zweckentfremdung von Wohnraum, gem. § 10 WSchG ist ebenfalls eine Abwägung des öffentlichen Interesses gegen die Privatinteressen der Wohnungseigentümer anzustellen. Ob die Hamburgische Verwaltungsgerichtsbarkeit dem bayerischen Beispiel folgt, bleibt zwar abzuwarten.

Nachbarrecht

Selbsthilferecht nach § 910 BGB

Ein Grundstücksnachbar darf grundsätzlich überhängende Äste aus dem Selbsthilferecht nach § 910 BGB an der Grundstücksgrenze abschneiden, auch wenn hierdurch das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht, dies allerdings nur, sofern keine natur-schutzrechtlichen Beschränkungen bestehen.

BGH, Urteil vom 11.06.2021; V ZR 234/19

Sachverhalt:

Die Prozessparteien sind Nachbarn und an der Grundstücksgrenze der beiden Grundstücke steht eine 15 m hohe Schwarzkiefer, deren Äste seit wenigstens 20 Jahren über die Grundstücksgrenze hinausragen. Der Eigentümer des von dem Überhang betroffenen Grundstücks forderte einen Rückschnitt der Äste und – nachdem dies nicht erfolgte – schnitt er die Äste selbst ab. Der Eigentümer der Schwarzkiefer nahm den Nachbarn auf Unterlassung in Anspruch, da die Standfestigkeit des Baums durch den einseitigen Rückschnitt gefährdet werde.

Entscheidung:

Der Eigentümer der Schwarzkiefer hatte in den beiden Tatsacheninstanzen Erfolg, der BGH hat jedoch das Berufungsurteil als rechtsfehlerhaft aufgehoben. Das Berufungsgericht hatte zunächst angenommen, dass der Anspruch auf Rückschnitt der Äste an der Grundstücksgrenze bereits deshalb nicht gegeben sei, da der Nachbar lediglich durch Nadeln und Zapfen beeinträchtigt werde, nicht jedoch durch die herüberragenden Äste selbst, diese Störungen seien jedoch nicht Gegenstand des Selbsthilferechts aus § 910 BGB. Insoweit war die im September 2019 verkündete Berufungsentscheidung offenkundig rechtsfehlerhaft, da der für das Nachbarrecht zuständige V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs im Juni 2019 exakt das Gegenteil entschieden hatte. Neben diesem Grund der Aufhebung des Berufungsurteils betont der V. Zivilsenat jedoch, dass das Selbsthilferecht aus § 910 BGB nach der Vorstellung des Gesetzgebers einfach und allgemeinverständlich ausgestaltet sein soll, mithin nicht von weiteren, im Gesetz nicht genannten Voraussetzungen abhängig sei. Es reicht mithin grundsätzlich der Umstand, dass die Grundstücksgrenze von dem Bewuchs überragt wird. Tritt dieser Bewuchs ein, kann der betroffene Nachbar entlang der Grundstücksgrenze einen Rückschnitt vornehmen, wenn der Eigentümer des den Überwuchs verursachenden Baumes nicht selbst tätig wird. Ob der betroffene Baum diese einseitige Prozedur übersteht, sei zivilrechtlich nicht maßgeblich, so der V. Zivilsenat. Allerdings gilt, dass öffentlich-rechtliche Vorgaben

BREIHDOLDT VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

beachtet werden müssen. Sofern kommunale oder landesrechtliche Baumschutzvorgaben bestehen, sind diese zu beachten und stehen einem Rückschnitt entgegen. Es hängt letztlich von den Naturschutzvorschriften ab, ob der betroffene Nachbar sein Selbsthilferecht ausüben darf.

Fazit:

Der Bewuchs an der Grundstücksgrenze bietet immer wieder Anlass zu nachbarrechtlichen Auseinandersetzungen, für die der BGH einen möglichst einfachen Beurteilungsmaßstab anlegen will. Grundsätzlich ist mithin ein Überwuchs über die Grundstücksgrenze hinaus nicht zu dulden und der betroffene Nachbar kann selbst tätig werden, wenn der Bewuchs nicht beseitigt wird. Die von dem BGH angesprochenen Baumschutzvorschriften der Bundesländer bieten ebenfalls einen klaren Beurteilungsmaßstab, da die Baumschutzvorschriften an dem Stammumfang des Baumes anknüpfen und auch insoweit ein klarer Beurteilungsmaßstab vorliegt, der in dem hier vorliegenden Sachverhalt zu einem Verbot des Beschnitts des Baums führt. In den Flächenbundesländern sind ferner die Nachbarrechtsgesetze zu beachten, die der BGH in dem hier vorliegenden Sachverhalt, der sich in einem Stadtstaat ereignete, nicht bewerten musste. Die Nachbarrechtsgesetze der Länder sehen für den gestörten Nachbarn kurze Verjährungsfristen vor, werden diese versäumt, kann ebenfalls ein Rückschnitt nicht mehr verlangt werden, auch dies führt in dem hier vorliegenden Sachverhalt, hätte er sich in einem Flächenstaat ereignet, zu einem umfänglichen Schutz des Baumbestands. Im Ergebnis sind mithin lediglich junge Bäume von dem Selbsthilferecht des gestörten Nachbarn betroffen.

Sofern der Rückschnitt nicht möglich ist, jedoch Beeinträchtigungen von den Bäumen durch Laubfall und Früchte ausgehen, kann der gestörte Nachbar eine sogenannte Laubrente als nachbarrechtlichen Ausgleich für die Aufwendungen zur Beseitigung des Laubes beanspruchen.

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an die Redaktion unter
info@breiholdt-voscherau.de.

Volltexte der besprochenen Urteile oder Gesetze erhalten Sie kostenlos auf Anforderung.
Unser Impressum finden Sie unter: www.breiholdt-voscherau.de