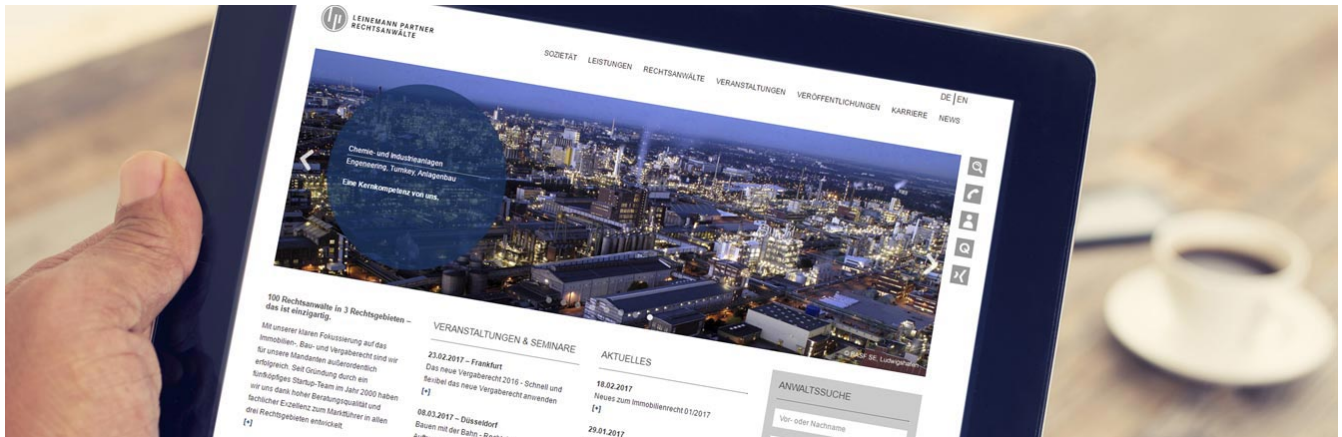




Neues zum Immobilienrecht 02/2016



Liebe Leserinnen und Leser,

vorliegend finden Sie die 2. Ausgabe 2016 unseres Newsletters "Neues zum Immobilienrecht". Wie gewohnt berichten wir über aktuelle Entwicklungen im Immobilienrecht und stellen Ihnen ausgewählte Urteile und ihre Auswirkungen in der Praxis vor.

Sollten Sie hierzu weitergehende Fragen haben, können Sie uns gern unter immobilienrecht@leinemann-partner.de schreiben oder Ihren persönlichen Berater ansprechen.

Viele weitere Urteile, Bücher, Seminare und Veranstaltungen zum Thema finden Sie auch auf unserer Website unter www.leinemann-partner.de/veranstaltungen.

Wir wünschen Ihnen eine gute Lektüre!

Michael Göger, Ulrich Neumann und Stefan Hanke

Themen

Ann-Kristin Jordan, Köln

Immer wieder Schriftform: Wann ist die Anmietung eines Kellerraums wesentlicher Bestandteil eines Mi

Julia Hübner, Berlin

Zweckentfremdung von Zweitwohnungen

Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin

Das Vorkaufsrecht des Mieters nach Aufteilung und Begründung von Wohneigentum

Christin Wagner, Düsseldorf

Die Symptomrechtsprechung gilt auch im Gewerberaummietrecht

Stefan Jochen Hanke, LL.M., Köln

Erlöschen des Kündigungsrechts nach Ausgleich rückständiger Miete

Michael Göger, LL.M., Berlin

Das „urbane Gebiet“ – Ein neuer Gebietstypus für die Baunutzungsverordnung



Ann-Kristin Jordan, Köln

Immer wieder Schriftform: Wann ist die Anmietung eines Kellerraums wesentlicher Bestandteil eines Mi

Zur Wahrung der Schriftform gemäß § 550 BGB müssen sich alle wesentlichen Vereinbarungen der Parteien hinreichend bestimmbar aus der Mietvertragsurkunde ergeben. Bei der zusätzlichen Anmietung eines Kellerraums handelt es sich um einen für beide Vertragsparteien wesentlichen Umstand, wenn der Mieter auf die dauerhafte Nutzung wirtschaftlich angewiesen ist. Die nur mündlich vereinbarte Kellernutzung begründet daher einen Schriftformmangel.

OLG Frankfurt, Urt. v. 27.04.2016 – 2 U 9/16, nicht rechtskräftig: Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH eingelegt (XII ZR 53/16).

Die Klägerin (Vermieterin) macht mit der Räumungsklage die Herausgabe von Mieträumen geltend, die von der Beklagten (Mieterin) gewerblich als Zahnarztpraxis genutzt werden. Die vorangegangene Kündigung wurde auf einen Verstoß gegen das Schriftformerfordernis des § 550 BGB gestützt, weil der zwischen der Beklagten und der Voreigentümerin auf Zeit geschlossene Mietvertrag einen Kellerraum umfasst, der in der Vertragsurkunde nicht erwähnt wird. Zwar zählen Vereinbarungen über Lage und Größe eines Zubehörraums von untergeordneter Bedeutung nach Rechtsprechung des BGH zu den Regelungen von nebensächlicher, also unwesentlicher Bedeutung, die nicht der Schriftform bedürfen (BGH, Urt. v. 12.03.2008 - VIII ZR 71/07). Bei dem Kellerraum handelt es sich aber unstreitig um einen Raum, ohne den die Beklagte die Praxisräume nicht angemietet hätte. Die Beklagte wendet ein, der Kellerraum sei zu Beginn der Mietzeit nicht nutzbar gewesen. Auch habe sie für den Kellerraum keine (zusätzliche) Miete entrichten müssen.

Ohne Erfolg. Wie die Vorinstanz geht auch das Berufungsgericht davon aus, dass die Anmietung des Kellerraums neben den Praxisräumen einen für beide Vertragsparteien wesentlichen Umstand darstellt. Ob der Kellerraum bereits bei Abschluss des Mietvertrags über die Praxisräume oder erst später in den Mietvertrag mit aufgenommen wurde, hält das OLG für unerheblich. In beiden Konstellationen müsse aufgrund der nicht nur nebensächlichen Bedeutung des Kellerraums das Schriftformerfordernis gewahrt werden, was hier nicht der Fall ist. Dem stehe nicht entgegen, dass für den Kellerraum kein zusätzlicher Mietzins vereinbart wurde. Dieses Vorgehen der Parteien sei insbesondere nicht als Trennung der Vertragsverhältnisse (Miete für Praxis/Leihe für Keller) zu werten. Eine solche widerspreche der einheitlichen Nutzung von Praxis und Kellerraum sowie der hiermit verbundenen wirtschaftlichen Bedeutung. Ungeachtet dessen seien Fragen der Auslegung der vertraglichen Regelungen zur Miethöhe für die Einhaltung der Schriftform ohnehin nicht relevant, da sonst jede Vereinbarung einer unwirksamen Vertragsklausel zugleich zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags führen würde. Auch sei das Berufen der Klägerin auf den

Schriftformmangel nicht rechtsmissbräuchlich, weil gerade sie als Erwerberin vom Schutzzweck des § 550 BGB erfasst ist und sich der mitvermietete Kellerraum aus der Vertragsurkunde nicht ergab. § 550 BGB bezweckt jedoch gerade, dass der Erwerber allein aus der Vertragsurkunde Klarheit über Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig erlangen kann (BGH, Urt. v. 24.02.2010 – XII ZR 120/06).

Fazit

Bei einem Zubehörraum von untergeordneter Bedeutung kann z. B. dessen Lage und Größe durchaus auch durch mündliche Nebenabrede konkretisiert werden. Ist ein Zubehörraum dagegen nicht von untergeordneter Bedeutung (z. B. aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung seiner Nutzung), muss sich dessen Mitvermietung aus der Vertragsurkunde ergeben, damit das Schriftformerfordernis des § 550 BGB gewahrt ist. Nach Ansicht des OLG spielt es dabei keine Rolle, ob ein solcher Raum von Anfang an oder erst später mitvermietet wird. Wer sich das Risiko einer Diskussion über die untergeordnete Bedeutung eines Raumes ersparen will, sollte stets die Schriftform wahren.



Julia Hübner, Berlin

Zweckentfremdung von Zweitwohnungen

Vor zwei Monaten entschied das Verwaltungsgericht Berlin in einer Grundsatzentscheidung (u. a. Urteil vom 08.06.2016 – VG 6 K 103.16), dass das im Mai 2014 in Kraft getretene Zweckentfremdungsverbotsgesetz verfassungsrechtlich unbedenklich ist. In den nunmehr veröffentlichten Urteilen setzte sich Verwaltungsgericht Berlin mit der Frage auseinander, ob zumindest Zweitwohnungen in den ungenutzten Zeiten kurzfristig vermietet und damit zweckentfremdet werden dürfen.

VG Berlin, Urteile vom 9. August 2016 (**6 K 91.16**; **6 K 151.16** und **6 K 153.16**)

Die drei Entscheidungen beruhen auf jeweils ähnlichen Sachverhalten. Kläger sind jeweils Eigentümer von Wohnungen in den Berliner Stadtteilen Friedrichshain-Kreuzberg (6 K 153.16 sowie 6 K 91.16) und Pankow (6 K 151.16). Ihren jeweiligen Hauptwohnsitz haben sie nachweislich in Dänemark, Italien und in Rostock. Die streitgegenständlichen Wohnungen nutzten sie nur anlässlich beruflich bedingter oder privater Aufenthalte. In den Leerstandszeiten vermieteten die Kläger die Einheiten als Ferienwohnungen. Hierfür beantragten sie bei den Bezirksamtern die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen, da die Nutzung als Zweitwohnung gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 ZwVbG ausdrücklich zulässig sei. Die Bezirksamter waren indes der Ansicht, dass ein Ausnahmetatbestand nicht greifen würde und verwehrten die Erteilung der Genehmigung zur kurzfristigen Vermietung.

Dies sah das Verwaltungsgericht Berlin nunmehr anders. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung seien hier jeweils erfüllt, weil schutzwürdige private Interessen, nämlich das durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützte Recht auf die freie Verfügung über die in dem Eigentum stehende Wohnung, dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums vorgingen und das Ermessen der Behörde auf Null reduziert sei. Auf § 2 Abs. 2 Nr. 6 ZwVbG komme es indes nicht an.

Die streitgegenständlichen Wohnungen sind als zweckentfremdungsrechtlich geschützter Wohnraum im Sinne des § 1 Abs. 3 ZwVbG zu bewerten. Der Wohnraum könnte dem Wohnungsmarkt aber in den Zeiträumen, in denen die Wohnung nicht als Zweitwohnung genutzt wird, ohnehin nicht zur Verfügung gestellt werden. Auf die Wohnraumversorgung der Bevölkerung wirke sich die zwischenzeitliche kurzfristige Vermietung nicht aus. Das ZwVbG ziele gerade nicht auf eine Reglementierung des Eigenbedarfs. Anhaltspunkte für eine missbräuchliche Zweitwohnung bestünden jeweils nicht. Alleine die Gefahr des Missbrauches genüge nicht für die Genehmigungsversagung.

Das Verwaltungsgericht hob im Übrigen hervor, dass ein Schutz der Zweitwohnung nicht greifen

würde, wenn die Funktion des Wohnens ganz unwesentlich ist oder nur zum Schein erfolgte. In einem am gleichen Tag entschiedenen Parallelverfahren (VG Berlin, Urteil vom 09.08.2016 - 6 K 112.16) lehnte das Verwaltungsgericht Berlin nämlich die Ausnahmeregelung bereits ab, weil die „Zweitwohnung“ in diesem Fall lediglich als Ausweichmöglichkeit während der Nachtzeit diene, für den Fall, dass die Klägerin aufgrund des Schnarchens ihres Ehepartners nicht schlafen konnte. Allein der Aufenthalt von Personen in den Räumen zu privaten Zwecken einschließlich des Übernachtens stellt aber noch keine Nutzung zu „Wohnzwecken“ dar. Wenigstens ein Raum müsse dem Wohnungsinhaber während des gesamten Tages zur privaten Verfügung stehen und die Möglichkeit bieten, darin den Tätigkeiten und Nutzungsweisen nachzugehen, die zum Begriff des Wohnens gehören. Dies sei hier nicht der Fall gewesen.

Fazit

Das Verwaltungsgericht Berlin hat mit den vorgestellten Urteilen nach der grundsätzlichen Feststellung der Verfassungsmäßigkeit des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes nun den Startschuss für die Kasuistik zu den Ausnahmeregelungen in § 2 ZvVbG gesetzt. Im Rahmen der aktuellen Koalitionsverhandlungen wurde aber bereits eine Verschärfung der gesetzlichen Regelungen auch hinsichtlich Zweitwohnungen thematisiert. Das Gericht hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zum Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg zugelassen.



Sarah Scherwitzki, LL.M., Berlin

Das Vorkaufsrecht des Mieters nach Aufteilung und Begründung von Wohnungseigentum

Ein Vorkaufsrecht des Mieters entsteht nach Umwandlung der Mietsache gemäß § 577 Abs. 1 S. 1 BGB. Dieser beinhaltet zwei Alternativen, die gleichberechtigt nebeneinander stehen. Die erste Alternative knüpft an die tatsächliche Begründung von Wohnungseigentum an, die zweite Alternative an die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen.

BGH, Urteil vom 06.04.2016 - VIII ZR 143/15

Die Kläger sind Mieter einer Wohnung der Beklagten. Sie haben am 17.11.2010 einen Mietvertrag mit der Beklagten geschlossen, die Wohnung wurde ihnen am 15.12.2010 überlassen. Bereits am 28.09.2010, vor Abschluss des Mietvertrags und vor Überlassung der Räumlichkeiten an die Kläger, ließ die Beklagte die Teilungserklärung für das Objekt notariell beurkunden. Mit Vertrag vom 16.12.2010 veräußerte die Beklagte die von den Klägern angemietete Wohnung. Am 23.12.2010 erfolgte die Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch. Erst im November 2013 erlangten die Kläger Kenntnis vom Verkauf der Wohnung. Sie machen einen Schadensersatzanspruch geltend, da ihr Vorkaufsrecht vereitelt worden sei.

Der BGH kommt zu dem Ergebnis, dass die Klage abzuweisen ist, da die Kläger nicht zum Vorkauf berechtigt waren. Er setzt sich intensiv mit den Voraussetzungen zur Entstehung eines Vorkaufsrechts gemäß § 577 Abs. 1 S. 1 BGB auseinander. Voraussetzung der ersten Alternative ist, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird. Die Voraussetzungen liegen jedoch nicht vor. Die Entstehung des Vorkaufsrechts scheitert zwar nicht daran, dass die Beklagte schon vor Überlassung der Mietsache an den Kläger die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung hat notariell beurkunden lassen. Die Teilung wird gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 WEG erst mit dem Anlegen der Wohnungsgrundbücher wirksam. Entscheidend ist der dingliche Vollzug, der hier mit der am 23.12.2010 erfolgten Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch bewirkt worden ist. § 577 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB stellt allein auf die Begründung von Wohnungseigentum ab, sodass die bei Mietvertragsabschluss bestehende Kenntnis des Mieters von einer Umwandlungsabsicht der Anwendung dieser Alternative nicht entgegensteht. Aber es ist zusätzlich erforderlich, dass der Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten der Begründung von Wohnungseigentum zeitlich nachfolgt. Wird das Wohnungseigentum erst nach dem Verkauf begründet, scheidet ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB aus (BGH, Urteil vom 21.11.2013 - V ZR 96/12, Rn. 5). Der Kaufvertrag wurde am 16.12.2010 beurkundet, das

Wohnungseigentum wurde jedoch erst am 23.12.2010 begründet.

Auch die Voraussetzungen des § 577 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB sind nicht erfüllt. Das Vorkaufsrecht der Kläger scheitert bereits daran, dass die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, nicht erst nach der Überlassung der Wohnräume an die Mieter gefasst und dokumentiert worden ist. Denn das Gesetz spricht ausdrücklich von „vermieteten Wohnräumen, an denen nach Überlassung an den Mieter [...] Wohnungseigentum begründet werden soll.“ Damit wird eine bestimmte zeitliche Reihenfolge festgelegt. Erfolgt die Überlassung der Mieträume an den Mieter erst zu einem Zeitpunkt, zu dem das Tatbestandsmerkmal „Wohnungseigentum soll begründet werden“ bereits vorlag, kann ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB nicht entstehen, sondern allenfalls - infolge einer später vollzogenen Umwandlung in Wohnungseigentum - ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB, sofern dessen weitere Voraussetzungen erfüllt sind. Für eine Begründungsabsicht im Sinne des § 577 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB reicht eine rein innerlich bestehende Absicht nicht aus, vielmehr muss sich diese nach außen manifestieren, denn ansonsten ließe sich nicht mit der erforderlichen Gewissheit feststellen, ob und ab wann die Voraussetzung „Wohnungseigentum soll begründet werden“ erfüllt ist. Mit der notariellen Beurkundung der Teilungserklärung wird diese Absicht unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht und manifestiert.

Fazit:

Die Entscheidung zeigt, im Hinblick auf die Frage, ob für den Mieter ein Vorkaufsrecht entsteht oder nicht, dass der zeitliche Ablauf eine entscheidende Rolle spielt. Sofern also der Vermieter ein vermietetes Objekt umwandelt und die einzelnen Wohnungen veräußert, ist ein besonderes Augenmerk auf den Wortlaut des § 577 Abs. 1 S. 1 BGB zu legen und insbesondere dessen zeitliche Dimensionen aufzuklären und zu hinterfragen.



Christin Wagner, Düsseldorf

Die Symptomrechtsprechung gilt auch im Gewerberaummietrecht

„Der Mieter genügt seiner Darlegungslast (...) bereits mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (...) braucht der Mieter nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichende Beschreibung der Mangelercheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die – ihm häufig nicht bekannte – Ursache dieser Symptome bezeichnet. (Amtlicher Leitsatz)“

BGH, Beschluss vom 27.07.2016 XII ZR 59/14

Der Mieter mietete vom Vermieter Räumlichkeiten zum Betrieb einer Gastronomie mit Beginn zum 01.06.2011. Der Mieter macht geltend, dass sowohl die Heizung als auch das Zu- und Abluftsystem nicht ordnungsgemäß funktioniert haben und im gesamten Mietzeitraum in den angemieteten Gasträumen keine Temperaturen von über 18 Grad hätten erzeugt werden können. Wegen der unzureichenden Beheizung und Belüftung minderte der Mieter für den Zeitraum vom Januar bis Juli 2012 die Miete. Der Vermieter verlangt nun Zahlung der rückständigen Gewerberaummiete. Das Berufungsgericht ist der Ansicht, dass der Mieter weder hinsichtlich des Mangels an der Heizungsanlage noch hinsichtlich des fehlerhaften Belüftungssystems schlüssig und substantiiert vorgetragen habe. Hiergegen wendet sich der Mieter mit der Revision.

Mit Erfolg! Der Vortrag des Mieters ist nicht unsubstantiiert. Nach Auffassung des BGH hat das Berufungsgericht den Anspruch des Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt, weil es die Substantiierungsanforderungen offenkundig überspannt und dadurch versäumt hat, den entscheidungserheblichen Sachvortrag des Mieters in der nach Art. 103 Abs. 1 GG gebotenen Weise zur Kenntnis zu nehmen. Eine Partei genügt bei einem von ihr zur Rechtsverteidigung gehaltenen Sachvortrag ihren Substantiierungspflichten, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das von der anderen Seite geltend gemachte Recht als nicht bestehend erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen. Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder einen konkreten Minderungsbetrag braucht er hingegen nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung

der Mangelerscheinungen („Mangelsymptome“) hinaus die, ihm häufig nicht bekannte, Ursache dieser Symptome bezeichnet. Ein konkreter Sachmangel in Form einer nicht funktionierenden Heizungs- und Lüftungsanlage ist schon dann vorgetragen, wenn der Mieter angibt, in welchem Zeitraum adäquate Raumtemperaturen nicht erreicht werden konnten. Weitere Einzelheiten sind von dem Mieter nicht zu fordern, denn wieviel Grad die Raumtemperatur im Einzelfall betrug ist eine Quantifizierung der Gebrauchsbeeinträchtigung, die der Mieter nicht vortragen muss.

Fazit:

Der Mieter hat grundsätzlich das Vorliegen des Mangels sowie die Beeinträchtigung der Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch darzulegen und zu beweisen. Nach der Rechtsprechung des BGH ist insoweit eine genaue Bezeichnung der Mangelerscheinungen durch den Mieter ausreichend, wobei die Anforderungen hieran nicht überspannt werden dürfen (Symptomtheorie). Eine Bezeichnung der Mangelursache ist nicht notwendiger Bestandteil des Sachvortrages. Genaue technische Erläuterungen sind entbehrlich.



Stefan Jochen Hanke, LL.M., Köln

Erlöschen des Kündigungsrechts nach Ausgleich rückständiger Miete

Das durch Auflauf eines Mietrückstandes entstandene Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erlischt nur durch vollständige Zahlung des Mietrückstandes vor Zugang der Kündigung. Nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung des Vermieters nur unwirksam, wenn durch unverzügliche Aufrechnung die gesamten Rückstände getilgt werden. Auch die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB setzt eine vollständige Tilgung der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a BGB innerhalb der dort genannten Frist voraus.

BGH, Urteil vom 24.08.2016 – VIII ZR 261/15

Problem:

Nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen, wenn der Mieter entweder (1) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder (2) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate überschreitet. Nach Erhalt einer solchen Kündigung leisten Mieter oft Teilzahlungen oder sie erklären mit (angeblichen) Gegenforderungen die Aufrechnung. Es stellt sich die Frage, ob solche Vorgänge die Kündigung beeinflussen können.

Entscheidung:

Nein! Der Bundesgerichtshof stellt zunächst klar, dass das Entstehen des Kündigungsrechts nur einen Verzug des Mieters in der jeweils erforderlichen Höhe voraussetzt, und zwar zum Zeitpunkt der Kündigung. Ob sich die Höhe des Verzugs nach der Kündigung verändert und ob der Verzug zum Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung (hier: über die Räumungsklage) noch fortbesteht, ist dagegen unerheblich.

Sodann hebt der Bundesgerichtshof hervor, dass eine nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB grundsätzlich gerechtfertigte Kündigung nur unter bestimmten, vom Gesetz im Einzelnen aufgeführten Voraussetzungen ausgeschlossen ist (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB) oder unwirksam wird (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 2 und § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Ausgeschlossen ist eine Kündigung nur, wenn der Vermieter „vorher“ befriedigt wird. Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs bezieht sich „vorher“ auf die Kündigung, sodass die Befriedigung des Vermieters vor dem Zugang der Kündigung beim Mieter eintreten muss.

Unwirksam wird die Kündigung, (1) wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien kann und die Aufrechnung unverzüglich nach der Kündigung erklärt und (2) wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Alle der vorgenannten Möglichkeiten setzen nach Ansicht des Bundesgerichtshofs allerdings eine vollständige Befriedigung des Vermieters voraus.

Fazit:

Die Entscheidung enthält eine wünschenswerte Klarstellung grundsätzlicher Selbstverständlichkeiten. Dem bei Mietern verbreiteten Verhalten, die Höhe des Rückstandes nach Erhalt einer fristlosen Kündigung (nur) unter den für eine fristlose Kündigung jeweils erforderlichen Betrag zu reduzieren, hat der Bundesgerichtshof „einen Riegel vorgeschoben“. Als „letzte Chance“ verbleibt dem Mieter § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, allerdings nur einmal innerhalb von zwei Jahren.



Michael Göger, LL.M., Berlin

Das „urbane Gebiet“ – Ein neuer Gebietstypus für die Baunutzungsverordnung

Im Juni dieses Jahres legte das Bundesbauministerium einen Gesetzesentwurf vor, mit dem das „urbane Gebiet“ als neuer Gebietstypus in die Baunutzungsverordnung aufgenommen werden soll. Mit dem neuen Gebietstyp wird den Kommunen, laut Gesetzesbegründung, „– zur Erleichterung des Planens und Bauens in innerstädtischen Gebieten – ein Instrument zur Verfügung gestellt, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege verwirklichen können.“ Zudem soll das urbane Gebiet eine hohe Bebauungsdichte zulassen. Flankiert wird die Einführung des neuen Gebietstypus in der Baunutzungsverordnung von Änderungen in der TA Lärm, mit denen für das neue Gebiet hohe Emissionsrichtwerte festgelegt werden. Der Gesetzesentwurf wurde von der Bundesregierung am 30.11.2016 beschlossen. Hieran schließt sich das förmliche Gesetzgebungsverfahren an. Das Gesetz soll im Oktober 2017 in Kraft treten.

Laut dem neu in die Baunutzungsverordnung einzufügenden § 6 a dienen urbane Gebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen in kleinräumiger Nutzungsmischung, soweit diese Betriebe und Einrichtungen die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.“ Zulässig sind demnach u. a.:

- Gebäude die zu einem erheblichen Anteil aber nicht ausschließlich dem Wohnen dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Gebäude die ausschließlich dem Wohnen dienen, können demgegenüber nur ausnahmsweise zugelassen werden. Und auch Wohnungen im Erdgeschoss sind straßenseitig nur ausnahmsweise zulässig.

Das urbane Gebiet ist damit inhaltlich und gesetzessystematisch zwischen den Gebietstypen „Kerngebiet“ und „Mischgebiet“ einzuordnen. Anders als urbane Gebiete dienen Kerngebiete jedoch

vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder der Kultur und grundsätzlich nicht auch dem Wohnen. Vom Mischgebiet grenzt sich das urbane Gebiet durch die in urbanen Gebieten vorgeschriebene kleinräumige Nutzungsmischung ab. In Mischgebieten gibt es diese Voraussetzung nicht. Dort wird vielmehr ein „ausgewogenes Mischverhältnis“ von Wohnen und gewerblicher Nutzung verlangt. In der Praxis kann eine Abgrenzung zum Mischgebiet jedoch durchaus Probleme bereiten, zumal der Begriff der kleinräumigen Nutzungsmischung im Bauplanungsrecht neu und damit interpretationsoffen ist. Mit der Festlegung hoher Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung in urbanen Gebieten setzt der Gesetzgeber das Ziel einer Nachverdichtung in Innenstadtlagen um. Mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 liegt das urbane Gebiet über den Obergrenzen für Misch- und Kerngebiete. Daneben ergeben sich aus den vorgeschlagenen Änderungen zur TA Lärm auch deutlich höhere zulässige Emissionsrichtwerte. Mit einem db(A)-Wert von 63 tags und 48 nachts liegen die Werte nur knapp unter denen für Gewerbegebiete (65 db(A) tags, 50 db(A) nachts). Dahinter steht die Idee, dass Belastungen durch einen höheren Geräuschpegel angesichts der Attraktivität des dichten, nutzungsgemischten urbanen Gebiets in Kauf genommen werden können. Ob gerade die Nachtwerte noch einen gesunden Schlaf ermöglichen, ist jedoch nicht unbestritten (siehe hierzu Stellungnahme der Bundesrechtsanwaltskammer Nr. 20/2016). Zwar können in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB auch passive Schallschutzmaßnahmen, wie etwa Schallschutzfenster, vorgeschrieben werden; allerdings ist die Auffassung, man könne gerade im Falle von Gewerbelärm Immissionskonflikte mit Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan begegnen, durchaus umstritten (siehe Stellungnahme der Bundesrechtsanwaltskammer Nr. 20/2016 mit weiteren Hinweisen).

Fazit:

Zusammenfassend ist jedoch festzustellen, dass der Gesetzgeber mit der geplanten Gesetzesänderung den Kommunen eine spannende Möglichkeit eröffnet, neuen und attraktiven Wohnraum in nutzungsgemischten Innenstadtbereichen zu schaffen. Die Stadtquartiere sollten davon profitieren.