

Amtsgericht Mettmann

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 577a BGB; 3, 5 WEG

- 1. Die Sperrfrist des § 577a BGB gilt auch dann, wenn während der Mietzeit Teileigentum in Wohnungseigentum umgewandelt wird.**
- 2. Selbst wenn bei einem Wohnungseigentum im Hinblick auf das Erfordernis der Abgeschlossenheit gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 1 WEG weitergehende Anforderungen an die Abgrenzung zu anderem Sondereigentum oder zu Gemeinschaftseigentum zu stellen sein sollten, hätte dies seine Rechtfertigung darin, dass es sich beim Wohnungseigentum um ein eigenständiges dingliches Recht handelt, während das Sondernutzungsrecht grundsätzlich nur schuldrechtlicher Natur ist.**

AG Mettmann, Urteil vom 11.05.2022; Az.: 27 C 274/21

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger tragen nach Kopfteilen die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Den Klägern ist nachgelassen, die Vollstreckung des Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des vollstreckbaren Betrages abzuwenden, wenn nicht der Beklagte vor der Vollstreckung in gleicher Höhe leistet.

Tatbestand:

Der Beklagte ist aufgrund eines Mietvertrages vom 14.10.2014 (Blatt 11 bis 21 d.A.) Mieter einer Wohnung im Gebäude Eisenbahnstraße 19a in Haan, die im Mietvertrag als "Anbau hinten" im Erdgeschoss gelegen bezeichnet ist. Eigentümer der Immobilie und Vermieter waren zum damaligen Zeitpunkt die Eheleute ___ und ___. Die Kläger haben zwischenzeitlich die Immobilie zu Eigentum erworben und sind am 21.04.2021 in das Grundbuch eingetragen worden.

Mit Schreiben vom 28.04.2021 kündigten die Kläger dem Beklagten das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf mit der Begründung, dass der am 02.11.2000 geborene Sohn die Wohnung beziehen und einen eigenen Hausstand gründen wolle. Die Kündigung wurde ausgesprochen zum 31.10.2021.

Zu Beginn des Mietvertrages bestand bezüglich der Immobilie Teileigentum. 2019 wurde das Teileigentum zu Wohnungseigentum umgewandelt und am 25.09.2019 in das Wohnungsgrundbuch eingetragen. Wegen näherer Einzelheiten wird auf das Grundbuch von Haan des Amtsgerichts Mettmann Blatt 9544 mit dem Ausdrucksdatum 22.04.2021 (Blatt. 46 bis 56 d.A.) Bezug genommen.

Die Kläger sind der Auffassung, bezüglich ihrer Eigenbedarfskündigung würden keinerlei Kündigungsbeschränkungen bestehen. § 577a BGB sei nicht anwendbar. Eine Anwendung von § 577a BGB setze voraus, dass nach der Vermietung von Wohnraum eine Umwandlung der Wohnung in Wohnungseigentum vorgenommen werde. Bereits bei der Anmietung am 01.10.2014 hätte aber Teileigentum bestanden, das später dann in Wohnungseigentum umgewandelt worden wäre. Für das Teileigentum würden die gleichen Vorschriften gelten wie für das Wohnungseigentum, so dass der vorliegende Fall rechtlich so zu behandeln wäre, als wäre bereits Wohneigentum zum Zeitpunkt der Anmietung vorhanden gewesen. Die Immobilie hätte bereits als Teileigentum gesondert verkauft werden können. Auch würde der Schutzgedanke des §§ 577a BGB nicht greifen, da der Mieter mit der Vorschrift davor geschützt werden solle, dass eine Immobilie in Eigentumswohnungen aufgeteilt und "scheibchenweise in Gewinnerzielungsabsicht" veräußert werden. Gerade das sei eben nicht der Fall. Im Ergebnis hätte auch lediglich eine Inhaltsänderung bezüglich des Sondereigentums stattgefunden, worin eine Begründung von Wohneigentum im Sinne des § 577a BGB nicht zu erblicken wäre. Wie Wohneigentum begründet werden könne, sei abschließend in § 2 WEG geregelt. Hiernach könne Wohnungseigentum entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung entstehen. Beide Tatbestände seien vorliegend nicht erfüllt. Die vorliegende Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum stelle lediglich eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über die Art der zulässigen Nutzung des bereits bestehenden Sondereigentums dar und betreffe ausschließlich das Gemeinschaftsverhältnis.

Die Kläger beantragen,

den Beklagten zu verurteilen, die auf dem Anwesen

(Anbau hinten) gelegene Wohnung, bestehend

aus 1 Wohn-Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 oberirdischen Pkw-

Stellplatz und 1 Terrasse besenrein und geräumt an sie herauszugeben.

Der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, es komme für die Sperrfrist nur auf die Umwandlung in Wohnungseigentum an. Dass vorher schon Teileigentum existiert hätte, hebe die Sperrfrist nicht auf, da die Vorschrift des §§ 577a BGB nur auf die Umwandlung in Wohnungseigentum Bezug nehme. Auch der Ausnahmetatbestand aus § 577a BGB komme nicht zum Tragen.

Der Beklagte trägt des Weiteren vor, er leide insbesondere vor dem Hintergrund des drohenden Wohnungsverlusts und des eingeleiteten Räumungsklageverfahrens zunehmend an Panikattacken, depressiven Episoden und sei getrieben von der Sorge, die von ihm aufwendig renovierte und instandgesetzte Wohnung sowie sein gewohntes Umfeld zu verlieren. Fachärztlich sollte keine Veränderung an der Wohnraumsituation vorgenommen werden, um seine psychische Stabilität zu fördern und zu unterstützen. Aus medizinischer Sicht sei es aktuell daher nicht zumutbar, aus der Immobilie auszuziehen. Dazu komme, dass Versuche, eine neue Wohnung zu finden, erfolglos geblieben wären, so dass ihm die drohende Obdachlosigkeit massiv zu schaffen mache. Aufgrund seiner psychischen Verfassung müsse ihm daher zumindest eine großzügige Räumungsfrist bzw. eine den Umständen angepasste angemessene Frist im Sinne des §§ 721 ZPO eingeräumt werden.

Die Kläger erwidern darauf, eventuell getätigte Aufwendungen lägen bereits viele Jahre zurück, so dass sie bereits abgewohnt wären. Ein Teil der Maßnahmen sei des Weiteren ausschließlich im eigenen Interesse durchgeführt worden. Im Übrigen besitze der Beklagte bei Auszug ein Wegnahmerecht bezüglich eingebrachter Einrichtungen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist unbegründet.

Die Kläger haben derzeit gegenüber dem Beklagten keinen Anspruch auf Räumung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB). Dem Anspruch steht die Sperrfrist nach § 577a Abs. 1 BGB entgegen.

Das Gericht geht davon aus, dass an den an den Beklagten vermieteten Räumlichkeiten nach der Überlassung an ihn Wohnungseigentum i.S. des § 577a Abs. 1 BGB begründet und (danach erst) das Wohnungseigentum veräußert wurde.

§ 577a BGB hat im Mietrecht eine besondere Rolle. Er greift in erheblichem Maße in die durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Befugnisse des Eigentümers ein. Der bisherige Eigentümer wird für die Wohnung bei der Veräußerung angesichts der auf lange Zeit nicht möglichen Eigennutzung nur einen geringeren Preis erzielen; der Erwerber als neuer Eigentümer kann die Wohnung nicht selbst nutzen. Das tangiert den Schutzbereich des Art. 14 Abs. 1 GG. Dieser Eingriff findet seine Rechtfertigung aber in der Sozialbindung des Eigentums gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG und im Sozialstaatsprinzip des Art. 20 Abs. 1 GG. Insofern hat der § 577a BGB den Schutzzweck, den Mieter vor der erhöhten Gefahr einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung zu schützen, nachdem umgewandelte Eigentumswohnungen häufig zur Befriedigung des eigenen Wohnbedarfs erworben werden.

§ 577a Abs. 1 BGB setzt als maßgebliches Tatbestandsmerkmal die Begründung von Wohnungseigentum bei schon dem Mieter im Rahmen eines Mietvertrages überlassenen Wohnraum voraus. Begründung von Wohnungseigentum kann entweder gem. § 3 WEG (vertragliche Einräumung von Sondereigentum bei Miteigentümern), der insofern § 93 BGB "modifiziert", oder gem. § 8 WEG (Teilung durch den Eigentümer) erfolgen. Ausgehend vom Normzweck des § 577a BGB in Richtung auf einen Schutz vor spekulativen Umwandlungen wäre denkbar, den Wortlaut des § 577a BGB dahingehend einzuschränken, dass das Verbot, die nach Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelte Mietwohnung wegen Eigenbedarfs oder wirtschaftlicher Verwertung zu kündigen, dann nicht gilt, wenn die Umwandlung - nachweislich - gar nicht in spekulativer Absicht erfolgt ist. Dies findet im Wortlaut des Gesetzes aber keine hinreichende Stütze. Der Gesetzgeber hat im Interesse der Rechtssicherheit die einzelnen Voraussetzungen objektiv normiert, so dass eine entsprechende einschränkende Auslegung des Tatbestandsmerkmals der Umwandlung nicht erforderlich ist. Auch wenn mit dieser Vorschrift die spekulativen Umwandlungen eingedämmt werden sollten, rechtfertigt dies nicht die einschränkende Auslegung des Gesetzes, dass nur solche Umwandlungen die Kündigungssperrfrist auslösen, die tatsächlich einen spekulativen Hintergrund haben.

Zu überlegen ist, ob gegebenenfalls schon vor der nach außen hin förmlichen und dokumentierten Schaffung von Wohnungseigentum bereits der § 577a BGB - jedenfalls analog - Anwendung finden muss, mit der dann zwangsläufigen Folge, dass - darauf wollen sich hier die Kläger jedenfalls im Ergebnis berufen - zu einem späteren Zeitpunkt der § 577a BGB schon "verbraucht" ist.

Das Wohnungseigentumsgesetz unterscheidet zwischen Wohnungseigentum als dem Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (§ 1 Abs. 2 WEG) und Teileigentum als dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil (§ 1 Abs. 3 WEG).

In der rechtlichen Behandlung bestehen keine grundsätzlichen Unterschiede zwischen Wohnungseigentum und Teileigentum. Das zeigt sich in § 1 Abs. 6 WEG. Das kann aber nicht für die Kläger streiten. Denn in § 5 Abs. 2 WEG enthält das Wohnungseigentumsgesetz zwar eine Regelung darüber, welche Teile des Gebäudes zwingend gemeinschaftliches Eigentum sind. Demgegenüber enthält das Gesetz aber keine Bestimmung darüber, dass bestimmte Teile des Gebäudes oder bestimmte Räume unabhängig von der Bestimmung der Wohnungseigentümer (vgl. hierzu § 5 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 WEG) zwingend Sondereigentum sind. § 5 Abs. 3 WEG bestimmt vielmehr, dass die Wohnungseigentümer Bestandteile des Gebäudes, an denen gem. § 5 Abs. 1 WEG an sich Sondereigentum begründet werden könnte, gleichwohl dem gemeinschaftlichen Eigentum zuordnen können.

Daraus folgt dann aber, dass die Wohnungseigentümer nur an bestimmten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes Sondereigentum in der Form von Teileigentum begründen können und weitere vorhandene Räume, an denen Sondereigentum in der Form von Teileigentum oder auch in der Form von Wohnungseigentum begründet werden könnte, als gemeinschaftliches Eigentum ausweisen können (vgl. Weitnauer, WEG, 7. Aufl., § 3 Rn. 13) .

Man könnte mit den Klägern daran denken, dass wegen der Möglichkeit, später mit jedem Teileigentum das Sondernutzungsrecht an einer Wohnung zu verbinden, bereits jetzt "faktisch" Wohnungseigentum begründet werde. Dann könnte man auch diejenigen Mieter schützen, die eine Wohnung nutzen, die tatsächlich noch nicht Wohnungseigentum ist und insofern § 577a Abs. 1 BGB analog anwenden. Das ist die oben aufgeworfene Frage, dass zu überlegen ist, ob gegebenenfalls schon vor der nach außen hin förmlichen und dokumentierten Schaffung von Wohnungseigentum bereits der § 577a BGB Anwendung finden muss (so Grapentin in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., Rn. IV 76b.). Dem ist aber entgegenzuhalten, dass maßgebend die rechtliche Ausgestaltung ist. Diese geht in einem solchen Fall immer unzweifelhaft auf die Begründung von Teileigentum und kann als solche aus Rechtsgründen nicht beanstandet werden. Zwischen einem Wohnungseigentum und einem Teileigentum - z.B. an einem Keller - bestehen, auch wenn dem jeweiligen Teileigentümer des Kellers das Sondernutzungsrecht an einer Wohnung eingeräumt wird, entscheidende rechtliche, aber auch tatsächliche Unterschiede. Auch ein Teileigentum an einem Keller mit einem Sondernutzungsrecht an einer Wohnung ist zwar frei veräußerlich und auch belastbar, so dass sich - konkret bezogen auf den vorliegenden Fall - die Frage stellt, wo der Schutzgedanke des § 577a BGB im Jahre 2019 überhaupt zum Tragen kommt / zum Tragen kommen könnte. Der Schwerpunkt muss auf der Betrachtung liegen, dass es einen Unterschied macht, ob man tatsächlich bezüglich der Wohnung Wohnungseigentum hat oder die

Wohnung nur "Annex" zum Teil-Eigentum ist. Denn eine Veräußerung oder Belastung kann wegen der rechtlichen Unterschiede zwischen einem Wohnungseigentum als eigenständigem dinglichen Recht in der Form eines besonders ausgestalteten Miteigentumsanteils und einem Sondernutzungsrecht an einer Wohnung als einem grundsätzlich nur schuldrechtlich wirkenden Nutzungsrecht auf erhebliche tatsächliche Schwierigkeiten stoßen. So kann die Eintragung von Teileigentum an Kellerräumen, denen jeweils das Sondernutzungsrecht an einer Wohnung zugeordnet war, nicht abgelehnt werden mit der Begründung, hinsichtlich der tatsächlichen Nutzung werde das gleiche Ergebnis erzielt wie bei Begründung von Sondereigentum an den Wohnungen; die Nutzung zu Wohnzwecken mache aus dem als Teileigentum bezeichneten Sondereigentum tatsächlich Wohnungseigentum. Um das rechtlich vertreten zu können, müsste man von einer im Ergebnis von einer insofern unschädlichen "falschen Bezeichnung" ausgehen (so in der Tat LG Braunschweig RPflg 1991, 201 (202) mit ablehnender Anmerkung von Meyer-Stolte). Dafür wiederum müsste man entscheidend auf die tatsächlichen Verhältnisse abstellen, was aber nicht geht, weil dem das Grundbuchrecht entgegensteht. Die tatsächlichen Verhältnisse können nicht Gegenstand der Grundbucheintragung sein. Maßgeblich ist allein die rechtliche Ausgestaltung.

Irrelevant ist dabei im Weiteren, dass es sich um eine Umgehung der vom Gesetz nahegelegten Gestaltung handelt, wenn anstelle von Wohnungseigentum Teileigentum an z.B. Kellerräumen begründet wird (so LG Braunschweig a.a.O.). Denn dies verstößt nicht gegen ein gesetzliches Verbot (§ 134 BGB). Insofern ist nicht jede rechtliche Gestaltung, die tatsächlich oder wirtschaftlich der Begründung von Wohnungseigentum nahekommt, allein deshalb (schon) verboten, weil sie nicht auch rechtlich in die Form des Wohnungseigentums "gekleidet" ist. Auch der Umstand, dass z.B. Kellerräume begriffsmäßig zur Wohnung gehörten, so dass an ihnen gar kein Teileigentum begründet werden könne, verfängt nicht. Denn es kann nicht generell gelten, sondern allenfalls dann, wenn an den Wohnräumen im Übrigen Sondereigentum in der Form von Wohnungseigentum begründet würde und die Kellerräume jeweils einer Wohnung zuzuordnen wären. Ebenso gilt nicht generell, dass ein Kellerraum ebenso wie andere Räume wie z.B. Toilette oder (Vor-) Flur immer nur Teil einer Wohnung sein und keinem eigenständigen Zweck dienen kann.

Auch die Abgeschlossenheitsproblematik vermag nicht zugunsten der Kläger zu streiten. Es kann einen sachlichen Grund dafür geben, bei der Begründung eines Sondernutzungsrechts an einer Wohnung anders als bei der Bestellung eines Dauerwohnrechts Anforderungen an die Abgeschlossenheit zu stellen. Denn wenn das Sondernutzungsrecht gem. § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums in das Grundbuch eingetragen werden soll, verlangt der grundbuchrechtliche Bestimmtheitsgrundsatz, den Teil des gemeinschaftlichen Eigentums, an dem das Sondernutzungsrecht bestellt werden soll, in der Eintragungsbewilligung klar und bestimmt zu bezeichnen (BayObLG Z 1985, 204, 206 f.; RPflg 1989, 194). Aber selbst wenn bei einem Wohnungseigentum im Hinblick auf das Erfordernis der Abgeschlossenheit gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 und 32 Abs. 1 WEG weitergehende Anforderungen an die Abgrenzung zu anderem Sondereigentum oder zu Gemeinschaftseigentum zu stellen sein sollten, hätte dies seine Rechtfertigung

darin, dass es sich beim Wohnungseigentum um ein eigenständiges dingliches Recht handelt, während das Sondernutzungsrecht grundsätzlich nur schuldrechtlicher Natur ist. Die Grundbucheintragung eines Sondernutzungsrechts als Inhalt des Sondereigentums hat keine konstitutive Wirkung, sondern erschöpft sich vielmehr in der in § 10 Abs. 2 WEG angeführten Wirkung gegen den Sondernachfolger eines Wohnungseigentümers.

Der von den Klägern in Bezug genommene Beschluss des Kammergerichts vom 29.11.2010 (1 W 325/10) steht dem nicht entgegen. Es betrifft eine gänzlich andere, nämlich ausschließlich formelle Problematik. Es geht nicht darum, ob die Umwandlung des Teileigentums in Wohnungseigentum eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer über ihr Verhältnis untereinander ist, auf die § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG Anwendung findet. Denn damit verbunden ist lediglich die Frage, ob die Zweckbestimmung materiell als Bestandteil der Gemeinschaftsordnung und nicht der Teilungserklärung im engeren Sinne zu behandeln und deshalb auch einer Änderung durch Vereinbarung zugänglich ist.

Vorliegend ist das Wohnungseigentum also erst während des bereits bestehenden Mietverhältnisses begründet worden, so dass die Sperrfrist greift; diese ist noch nicht abgelaufen.

Die prozessualen Nebenentscheidungen sind ergangen auf der Grundlage der §§ 91 Abs. 1 Satz 1, 100 Abs. 1, 708 Nr. 11, 711 Satz 1 ZPO.