

Nach stRsp hat der Außerstreitrichter nach § 835 ABGB eine wichtige Veränderung zu genehmigen, wenn sie offenbar (also eindeutig) vorteilhaft ist. Ob dies der Fall ist, ist nach den Umständen des Einzelfalls und vom Standpunkt der Gesamtheit aller Miteigentümer zu beurteilen (RS0013703; RS0013440). Der Beschluss des Außerstreitrichters ist eine im Wesentlichen von Billigkeitserwägungen getragene Ermessensentscheidung (RS0013650 [T 2]).

Die von der ASt angestrebte Neuerrichtung der seit mehreren Jahren nicht mehr in Betrieb befindlichen Aufzugsanlage (aus der Jugendstilzeit) ist mit Mehrkosten von etwa € 60.000,- gegenüber der vom AG gewünschten bloßen Adaptierung derselben verbunden, die etwa € 80.000,- kostet. Ein derartiger finanzieller Mehraufwand (neben umfänglicheren Baumaßnahmen) ist trotz der mit der Neuerrichtung verbundenen Vorteile (insb der Schaffung einer Abwärtsfahrmöglichkeit) keineswegs geringfügig. Da - wie festgestellt - beide Sanierungsvarianten eine Wiederinbetriebnahme der Liftanlage iS des gegenüber den Eigentümern ergangenen rechtskräftigen Gerichtsauftrags nach § 6 Abs 1 MRG iVm § 3 Abs 2 Z 3 MRG ermöglichen und somit auch mit der wesentlich kostengünstigeren Adaptierung das Auslangen gefunden werden kann, ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanzen der Neuerrichtung die beantragte Genehmigung versagt haben.

Nach § 8 Abs 2 HS 1 MRG ist der Hauptmieter in gewissem Umfang verpflichtet, das Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter oder durch von diesem beauftragte Personen zu dulden. Voraussetzung für die Duldungspflicht des Mieters ist das Vorliegen eines wichtigen Grundes, der vom Vermieter darzulegen ist (5 Ob 63/11t). Das Recht, einen Mietgegenstand zu betreten, ist dem Vermieter insoweit zuzugestehen, als es im Interesse der Erhaltung des Hauses und zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist (RS0021509). Ein entsprechendes Recht ist etwa zu bejahen, wenn zur Vorbereitung und Durchführung notwendiger Arbeiten das Mietobjekt von Handwerkern betreten werden muss, aber auch zur Besichtigung der Liegenschaft durch Kauflustige (RS0021519 [T 4]), ferner zur Prüfung von Gewährleistungsmängeln (RS0021509 [T 2]). Es hat eine Interessenabwägung stattzufinden (RS0069506).

Anmerkung:

Was kann man aus diesem Zurückweisungsbeschluss eines aoRevRek mitnehmen? Zunächst die Aussage, dass § 835 ABGB unabhängig davon anzuwenden ist, ob es sich um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung iSd § 833 ABGB oder der außerordentlichen Verwaltung gem § 834 ABGB handelt. Und zwar immer dann, wenn Uneinigkeit in Form einer Stimmgleichheit besteht. § 835 ABGB sieht die Anrufung des Richters eigentlich erst in dritter Linie vor, nach Entscheidung durch das Los oder den Schiedsmann. Diese beiden zuletzt genannten Varianten setzen allerdings Einhelligkeit über diese Entscheidungsart voraus, sodass die Anrufung des Richters damit zum Regelfall wird (vgl *Tanczos/Eliskases in Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 835 Rz 2). Bei der gerichtlichen Ermessensentscheidung nach § 835 ABGB ist auch eine zwischen den Miteigentümern bestehende Vertragslage zu berücksichtigen (RS0013650).

Im hier vorliegenden Fall sollte die Zustimmung zu dreierlei Maßnahmen durch das Gericht ersetzt werden: Erstens zur gerichtlichen Anfechtung eines Mietvertrags zwischen der Hausinhabung und dem AG. Dies wurde abgelehnt, da die ASt kein konkretes Vorbringen zur Vorteilhaftigkeit der geplanten Anfechtung des mit dem AG abgeschlossenen Mietvertrags erstattet habe. Zweitens zur Antragstellung an die Schlichtungsstelle zur Durchsetzung des Rechts auf Zutritt zu mehreren Bestandobjekten. Dies wurde von den Gerichten abgelehnt, da nach Ansicht der Vorinstanzen die ASt mit ihrem Anliegen, den Ist-Zustand mit dem Baukonsens abzugleichen, keinen wichtigen Grund zum Betreten der Bestandobjekte nachgewiesen habe. Wenige Monate vor der Antragstellung habe eine Begehung sämtlicher Objekte im Auftrag des Voreigentümers stattgefunden. Der OGH erblickte daher auch zu diesem Punkt keine erhebliche Rechtsfrage. Und drittens zur Neuerrichtung der Aufzugsanlage. Hierzu hat der OGH lediglich darauf verwiesen, dass die Mehrkosten der Neuerrichtung mit € 80.000,- gegenüber der Sanierung keineswegs geringfügig seien, sodass die Entscheidung der Vorgerichte auch in diesem Punkt nicht korrekturbedürftig sei, weil auch mittels günstigerer Sanierungsvariante dem gerichtlichen Auftrag zur Wiederinbetriebnahme des Lifts entsprochen werden könne.

Mag. Dr. **Alexander Klein**, LL.M., ist RA in Graz.

Abschläge für Gangküche und Lärm?

immolex 2021/158

§ 16 Abs 3, 4 MRG

OGH 20. 7. 2021, 5 Ob 104/21m

Küche; Normwohnung; durchschnittliche Lage; Lärm; Doppelwertung

Die mietrechtliche Normwohnung ist eine Wohnung in einem Althaus, die nach § 2 Abs 1 RichtWG über eine Küche verfügt. Dabei handelt es sich nicht um eine Küche, die bloß auf den Gang entlüftet wird. Für das Vorliegen einer Gangküche ist die mangelnde Belichtung und Belüftung maßgeblich. Die mangelnde Belüftung und Beleuchtung durch natürliches Licht rechtfertigt einen Abschlag.

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch U-Bahn sowie Straßenbahnstationen in erreichbarer Nähe sind im dicht verbauten Stadtgebiet zu erwarten und können für sich alleine eine überdurchschnittliche Lage nicht zwangsläufig rechtfertigen.

Es ist in der Rsp des Fachsenats anerkannt, dass die Lärmbelastung der Liegenschaft (nicht der Wohnung) eines der re-

levanten Lagekriterien für die Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage ist. Ein Verbot, aufgrund eines individuellen Lärmabzugs beim Richtwertzins einer konkreten Wohnung den Lärm der Wohnumgebung des gesamten Hauses (auch) als lagezuschlagsrelevant zu berücksichtigen, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Aus der Begründung:

Der Fachsenat sprach bereits aus (5 Ob 77/17k), dass die mietrechtliche Normwohnung eine Wohnung in einem Althaus ist (RS0115605), die nach § 2 Abs 1 RichtWG über eine Küche verfügt. Die Auffassung, dabei handle es sich nicht um eine Küche, die bloß auf den Gang entlüftet werde, wurde als im Einzelfall nicht korrekturbedürftig angesehen (*Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht² § 16 MRG Rz 18). An dieser Auffassung ist festzuhalten. Für das Vorliegen einer Gangküche ist die mangelnde Belichtung und Belüftung maßgeblich, die hier ungeachtet des Umstands vorliegt, dass sich die Fenster der Gangküche am Ende des Gangs befinden. Dass durch die vom Erstgericht festgestellten Aspekte die Gangküche „aufgewertet“ wird, ist richtig. Die mangelnde Belüftung und Beleuchtung durch natürliches Licht kann dies aber nicht zur Gänze kompensieren. Unter Berück-

sichtigung der erforderlichen Gesamtschau erscheint daher hier ein Abschlag von (nur) 2% für die Gangküche (wie in dem zu 5 Ob 77/17k entschiedenen Fall) angemessen.

Dass die für die hier gegebene überdurchschnittliche Lage maßgeblichen Kriterien im schriftlichen Mietvertrag dem Erfordernis des § 16 Abs 4 Halbsatz 2 entsprachen (zur bloß schlagwortartigen Umschreibung der den Wohnwert des Hauses beeinflussenden Kriterien vgl RSO111820 [T 2]; RSO111201), ist nicht strittig; ebenso wenig, dass die hier zu beurteilende Liegenschaft nicht in einem „Gründerzeitviertel“ iSd § 2 Abs 3 RichtWG liegt. Hieraus ist aber nach der Rsp des Fachsenats (5 Ob 188/14d; 5 Ob 146/20m) noch nicht der Schluss zu ziehen, jegliche Lage außerhalb eines solchen Viertels sei bereits überdurchschnittlich. Dies wäre nur dann anzunehmen, wenn nach den Feststellungen Umstände gegeben sind, die in ihrer Gesamtheit die Annahme einer überdurchschnittlichen Lage erlauben.

Der Fachsenat hat wiederholt betont, dass die „durchschnittliche Lage“ (§ 2 Abs 3 RichtWG) nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist (RSO11204). Das gilt auch für die nach § 16 Abs 4 MRG erforderliche Beurteilung, ob die Liegenschaft, auf der sich die Wohnung befindet, eine Lage aufweist, die „besser“ ist als die durchschnittliche. Zur Beurteilung, ob eine konkrete Lage (Wohnumgebung) aufgrund ihrer Eigenschaft als „besser als durchschnittlich“ zu qualifizieren ist, bedarf es eines wertenden Vergleichs mit anderen Lagen (5 Ob 74/17y). Dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Wertungs- und Ermessensspielraum eingeräumt (5 Ob 150/19y; 5 Ob 146/20m).

In Wien ist als Referenzgebiet für die Beurteilung der Durchschnittlichkeit der Lage eines Hauses nicht regelhaft maximal der jeweilige Gemeindebezirk heranzuziehen, sondern es ist auf jene Teile des Wiener Stadtgebiets abzustellen, die einander nach der Verkehrsauffassung in ihren Bebauungsmerkmalen gleichen und (daher) ein einigermaßen einheitliches Wohngebiet bilden (RSO131812 [T 1]). In dem zu 5 Ob 74/17v beurteilten, im 5. Bezirk Wiens gelegenen Haus waren dies die innerstädtischen Gebiete mit der dafür typischen geschlossenen mehrgeschossigen Verbauung. Dieses Referenzgebiet war auch der Beurteilung der Überdurchschnittlichkeit der Lage von Liegenschaften im 8. Bezirk (5 Ob 242/18a; 5 Ob 128/20i), anderer Lagen im 5. Bezirk (5 Ob 150/19y; 5 Ob 214/20m), im 3. Bezirk (5 Ob 140/20d) und im 7. Bezirk (5 Ob 146/20m) zugrunde zu legen. Dass dieses Referenzgebiet auch für die hier zu beurteilende Liegenschaft im 8. Bezirk heranzuziehen ist, ist im RevRekVerf nicht strittig

Maßgeblich für die Beurteilung „nach der allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens“ sind unterschiedliche Faktoren, so etwa die Standorteigenschaften wie die Erschließung der Wohnumgebung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Nahversorgungsmöglichkeiten (5 Ob 74/17v, Pkt 5.1.). Der Fachsenat sprach dazu aber bereits aus (5 Ob 214/20m; 5 Ob 146/20m), dass Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung und die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch U-Bahn sowie Straßenbahnstationen in erreichbarer Nähe im dicht verbauten Stadtgebiet zu erwarten sind und für sich alleine eine überdurchschnittliche Lage nicht zwangsläufig rechtfertigen können. Bei der Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage bedarf es immer einer Gesamtschau und Gewichtung der einzelnen Lagecharakteristika.

Die Lärmbelastung der Liegenschaft an sich (nicht der konkreten Wohnung!) ließ der Fachsenat mehrfach in die Beurteilung der Lagequalität einfließen. Es ist in der Rsp des Fachsenats bereits anerkannt, dass eines der relevanten Lagekriterien für die Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage auch der Umstand ist, ob

die zu beurteilende Liegenschaft – gemessen an vergleichbaren innerstädtischen Lagen – eine besondere (Grün-)Ruhelage aufweist oder im Gegenteil über das im innerstädtischen Gebiet zu erwartende Ausmaß von Verkehr, Abgasen und Lärm belastet wird. Daran ist festzuhalten. Die Rechtsauffassung, Lärm könne dann nicht als relevante Lagekomponente der Liegenschaft gewertet werden, wenn die Lärmbeeinträchtigung bereits zu einem Mietzinsabschlag für das konkrete Objekt führte, entbehrt einer gesetzlichen Grundlage. Dabei wird nämlich außer Acht gelassen, dass das Beurteilungsobjekt der Zu- und Abschläge nach § 16 Abs 2 Z 1 MRG die Wohnung selbst ist, während es bei dem in § 16 Abs 2 Z 3, Abs 4 MRG genannten Begriff der Lage (Wohnumgebung) nicht um die konkrete Wohnung, sondern das Wohnhaus, in dem die Wohnung gelegen ist, und dessen unmittelbare Umgebung geht (idS auch MietSlg 59.268). Während kein Zweifel bestehen kann, dass nach der allgemeinen Verkehrsauffassung etwa die Lage eines Hauses an stark befahrenen Straßen aufgrund des damit verbundenen Verkehrslärms und der Belastung mit Abgasen als den Wohnwert mindernd empfunden wird, während die Ruhelage einer Liegenschaft grundsätzlich ein positiver Aspekt einer Immobilie sein wird, kann die Lärmbelastung einer konkreten Wohnung in diesem Haus je nachdem sehr unterschiedlich sein, ob die wesentlichen Räume dieser Wohnung in Richtung eines (begrünten) Innenhofs liegen oder direkt an der vorbeiführenden verkehrsreichen Straße. Lärm im Wohnumfeld muss sich daher nicht zwingend auch als Lärm in der Wohnung selbst auswirken (idS auch *Limberg/Plank*, immolex 2021/4, die allerdings die doppelte Berücksichtigung von Lärm kritisieren). Die konkrete Lärmbelastung einer Liegenschaft könnte im Verlauf einer Straße auch unterschiedlich sein. Unterschiedliche Belastungen einzelner Wohnungen können über einen Abschlag für Lärm oder einen Zuschlag für Ruhelage ausgeglichen werden. Ein Verbot, aufgrund eines individuellen Lärmabzugs beim Richtwertzins einer konkreten Wohnung den Lärm der Wohnumgebung des gesamten Hauses (auch) als lagezuschlagsrelevant zu berücksichtigen, ist dem Gesetz nicht zu entnehmen.

Das konkrete Objekt befindet sich in dicht verbautem Wohn- und Geschäftsgebiet am gürtelnahen Rand des 8. Wiener Gemeindebezirks und ist der zu 5 Ob 146/20m beurteilten Lage vergleichbar. Die zu 5 Ob 242/18a und 5 Ob 128/20i beurteilten Wohnungen lagen demgegenüber in Häusern im Bezirkszentrum und deutlich weiter vom Gürtel entfernt; diese Lagen sind daher nicht vergleichbar. Dass die U-Bahnhaltestelle „Josefstädterstraße“ der Linie U6 hier 160 Meter entfernt und drei Straßenbahnlinien nur 60 Meter entfernt liegen und zwei Einkaufsstraßen, Kindergärten, Schulen, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen und auch Gesundheitseinrichtungen in unmittelbarer Nähe und fußläufig erreichbar sind, mag zwar selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittlich (weil in diesem Umfang selbst im dicht bebauten Stadtgebiet nicht zu erwarten) sein. Demgegenüber steht aber die massive Lärmbelastung der Wohnumgebung des Hauses nicht nur durch Individual-, sondern auch Schienenverkehr, der in diesem Bereich (und nicht nur für die konkrete Wohnung) über 75 dB liegt. Dies ist eine selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittliche Belastung durch Verkehr, Abgase und Lärm. Dazu kommt die unmittelbare Nähe zum Gürtel und die genannte U-Bahnstation, die aufgrund dort vorherrschender Kleinkriminalität (Drogenhandel und Rotlicht) und der diesbezüglichen medialen Berichterstattung ein negatives Image aufweist. Seit mehreren Jahren kommt es aus diesem Grund in der Wohnumgebung des Hauses zu regelmäßigen Polizeieinsätzen. Auch dies kann nach der Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens bei der Beurteilung der (Über-)Durchschnittlichkeit der Lage

des Hauses nicht unberücksichtigt bleiben; derartige Aspekte lassen die Lage im Vergleich zu anderen innerstädtischen Lagen nicht als überdurchschnittlich erscheinen. Bei der gebotenen Gesamtschau und der erforderlichen Gewichtung dieser Lagecharakteristika stehen der positiv zu bewertenden Anbindung an den öffentlichen und Individualverkehr und die fußläufige Erreichbarkeit nahezu jeder Infrastruktur die Lage in einer gürtelnahen, verkehrsreichen und lärmenden Wohnumgebung einerseits und die unmittelbare Nähe zu einer als Drogen- und Kriminalitätshotspot allgemein bekannten U-Bahnstation mit regelmäßigen Polizeieinsätzen andererseits gegenüber. Eine Abwägung dieser Faktoren im Einzelfall ergibt, dass die Lage des konkreten Hauses insgesamt jedenfalls nicht als überdurchschnittlich zu beurteilen ist. Ein Lagezuschlag steht daher nicht zu.

Damit ermittelt sich der gesetzlich zulässige Hauptmietzins für die Wohnung des Antragstellers wie folgt: Vom 15. 8. 2017 bis einschließlich April 2019 sind vom Richtwert von € 5,58 15% Abschlag für die individuelle Lärmbelastung der Wohnung (€ 0,84), 2,5% für das Fehlen des Kellerabteils (€ 0,14), 2% für die Gangküche (€ 0,11) abzuziehen und 15% insgesamt für den sehr guten Zustand und diverse Anschlüsse (€ 0,84) und 9,09% für den Aufzug (€ 0,51) hinzuzuzählen. Dies ergibt einen Richtwertmietzins pro Quadratmeter von € 5,84 netto.

Anmerkung:

Zuerst das Positive: Begrüßenswert an gegenständlicher Entscheidung ist sicherlich die Klarstellung des 5. Senats, dass eine Entlüftung (bloß) auf den Gang nicht der mietrechtlichen Normwohnung entspreche (siehe schon 5 Ob 77/17k; *Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht*³ § 16 MRG Rz 18). Entnehmen kann man der Entscheidung auch, dass bestimmte positive Aspekte (letzte Wohnung im Gangbereich, großzügige Anlage, Platz für Essbereich, begehbare Speis) den anzusetzenden Abschlag zwar mindern, aber nicht ganz ausgleichen können.

Für die Praxis deutlich relevanter sind aber die getroffenen Aussagen zum Lagezuschlag: Selbst bei hervorragender infrastruktureller Ausstattung (OGH: „mag zwar selbst für innerstädtische Lagen überdurchschnittlich sein“), die im konkreten Fall aus Nähe zur U6, drei Straßenbahnstationen, Geschäften und Einkaufsstraßen, Bildungseinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen (jeweils in fußläufiger Lage) besteht, könne sehr hohe Lärmbelastung (über 75 dB) und negatives Lageimage (Drogenhandel, Rotlicht) dazu beitragen, dass im Ergebnis keine überdurchschnitt-

liche Lage vorliegt. UE ist dieser Auffassung im Ergebnis allenfalls zu folgen: Für Gürtellagen keinen Lagezuschlag zuzuerkennen, entspricht durchaus der Anordnung des § 2 Abs 3 RichtWG, wonach die Lage nach der „allgemeinen Verkehrsauffassung und der Erfahrung des täglichen Lebens zu beurteilen ist“. Nach dieser sind Gürtellagen schon imagemäßig (deutlich) negativ behaftet und würde auch der Wohnungsmarkt hier wohl von keiner Überdurchschnittlichkeit ausgehen. Praktisch bereitet die Entscheidung jedoch insofern Probleme, als im konkreten Fall mehrere Lagekriterien (öffentliche Anbindung, Individualverkehr, Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen; insgesamt fünf an der Zahl) als überdurchschnittlich bewertet werden können, das Vorliegen zweier negativen Lagekriterien (Lärm, Lageimage) aber dazu führt, dass die Lage insgesamt als höchstens durchschnittlich beurteilt wird. Das kann nur dann folgerichtig sein, wenn die genannten negativen Kriterien erheblich stärker gewichtet werden als die positiven.

Der auch von uns vertretenen Auffassung, nämlich dass Lärmbelastung nicht doppelt berücksichtigt werden sollte (immolex 2021/4), ist der 5. Senat nicht gefolgt und ist er zu der Auffassung gelangt, dass Lärm sowohl auf Ebene des Lagezuschlags (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG) als auch im Rahmen des § 16 Abs 2 Z 1 MRG (Lage innerhalb Stockwerk) berücksichtigt werden soll.

Das ist uE verfehlt; hinzu kommt: Es könnte im Ergebnis bspw dazu führen, dass eine Wohnung, die zwar grundsätzlich auf einer lärmbelasteten Liegenschaft liegt (eben zB am Gürtel), die aber selbst ganz ruhig gelegen ist (etwa weil sie im dritten Hinterhof situiert ist), keinen Lagezuschlag erhält. Umgekehrt wäre aber bspw bei Wohnungen, die stark lärmbelastet sind (zB Lage neben Restaurant), aber deren Wohnumgebung grundsätzlich nicht (stark) lärmbelastet ist, nach den aktuellen Empfehlungen der MA 25 (lediglich) ein Abschlag von bis zu -20% anzusetzen. Es wäre zu diskutieren, welche Wohnsituation tatsächlich vorteilhafter ist.

Im Ergebnis liegt aber das Problem nicht in der getroffenen Entscheidung selbst, sondern in der Rechtslage, die lediglich einen Zuschlag (§ 16 Abs 2 Z 3 iVm Abs 3 MRG) dynamisch ausgestaltet (indem sie auf den Grundkostenanteil abstellt) und die restlichen Zu-/Abschläge weitgehend der Rechtspraxis überlässt.

Dr. **Clemens Limberg** ist RA und Immobilitätstreuhand in Wien.

Mag. **Valentin Plank** ist als Jurist im Immobilienbereich in Wien tätig.

Eigenbedarfskündigung zugunsten Miteigentümer

immolex 2021/159

§ 30 Abs 2 Z 8 MRG

OGH 4. 3. 2021, 5 Ob 136/20s

Miteigentümer; Legitimation; Selbstverschulden; Interessenabwägung

Im Fall der Gesamtnichtigkeit einer WE-Begründung nimmt die Rsp an, dass die Eigentümer des dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils entgegen dem Grundbuchstand rechtlich nur schlichte Miteigentümer sind, welchen aber schuldrechtliche Benützungsbefugnisse an den einzelnen ihnen zugewiesenen Objekten zukommt.

In einem solchen Fall ist ein schlichter Miteigentümer in Bezug auf die Erfordernisse des Kündigungsgrunds nach § 30 Abs 2 Z 8 MRG gleich einem WEer zu behandeln. Für den Fall der Kündigung durch einen (schlichten) Miteigentümer gilt,

dass dieser dann aktiv legitimiert ist, wenn er im Kündigungsverfahren die Zustimmung der übrigen Miteigentümer (der Mehrheit) nachweist. Der Erwerb eines vermieteten Hauses bzw einer vermieteten Eigentumswohnung bei bestehendem Eigenbedarf begründet nicht schon per se ein die Kündigung ausschließendes Selbstverschulden des Vermieters. Bei der Interessenabwägung sind die beiderseitigen wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnisse gegenüberzustellen, wobei neben materiellen auch gesundheitliche Umstände zu berücksichtigen sind. Gesundheitliche Interessen wiegen idR schwerer als bloß wirtschaftliche Aspekte.

Aus der Begründung:

Im Fall der Gesamtnichtigkeit einer WE-Begründung nimmt die Rsp an, dass die Eigentümer des dem Gesetz entsprechenden Mindestanteils entgegen dem Grundbuchstand rechtlich nur schlichte Mit-