

## **Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Januar 2016**

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 23.09.2015 entschieden, dass ein - auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter - Eigennutzungswunsch die Kündigung nur dann rechtfertigt, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bislang nur wage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.

Das Landgericht Potsdam hat am 17.07.2015 entschieden, dass ein Vermieter die Struktur des Mietvertrages den gesetzlich verbindlichen Regelungen nur mit Wirkung für die Zukunft anpassen kann, wenn eine Vereinbarung einer Inklusivmiete für die Betriebskostenart Heizkosten wegen Verstoßes gegen die Heizkostenverordnung unzulässig ist. Bei der Umstellung einer Inklusivmiete auf eine (Teil-) Inklusivmiete zzgl. der Heizkostenanteile, darf das Leistungsgefüge nicht zum Nachteil des Mieters verändert werden. Entspricht eine Vereinbarung einer Inklusivmiete nicht den gesetzlichen Vorgaben der Heizkostenverordnung, berechtigt dies die Vermieter nicht zur Abrechnung der in der Vergangenheit angefallenen Heizungskosten.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 10.04.2015 entschieden, dass ein Ersatzanspruch des Mieters wegen nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen überhaupt nur dann in Betracht kommt, wenn der Mieter diese zum Ende des Mietverhältnisses durchführt und ihm diese nicht zugutekommen. Ein Ersatzanspruch besteht zudem nur dann, wenn der herbeigeführte Dekorationserfolg dem entspricht, was der Vermieter im Zuge der Weitervermietung nutzen kann.

Das OLG Brandenburg hat mit Urteil vom 22.09.2015 entschieden, dass dann, wenn der Mieter einen Mangel bei Begründung des Mietverhältnisses kennt, eine Mietminderung unabhängig vom vertraglich vereinbarten Gewährleistungsausschluss nicht geltend machen kann. Eine Mietminderung ist beim Unterlassen der erforderlichen Anzeige ausgeschlossen, selbst wenn ein Mangel der Mietsache besteht (vorliegend in Form der fehlenden Heizungsmöglichkeit in Folge Frostschadens).

Das Landgericht Lüneburg hat mit Urteil vom 04.08.2015 entschieden, dass auch im Gewerberaummietrecht eine formularmäßige Überwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam ist, wenn die Räume dem Mieter bei Vertragsbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen wurden. Das LG Lüneburg ist der Auffassung, dass die Rechtsprechung für das Wohnraummietrecht zu Endrenovierungsklauseln auch auf Gewerberaummietverträge anzuwenden ist.

Das Amtsgericht München hat mit Urteil vom 04.09.2015 entschieden, dass die Abnahme eines Bauwerkes – anders als die Verfolgung von Mängelgewährleistungsansprüchen – nicht durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung zu einer Angelegenheit gemeinschaftlicher Verwaltung gemacht werden kann. Die Abnahme kann durch Vereinbarung zur Angelegenheit der gemeinschaftlichen Verwaltung gemacht werden, nicht aber durch Mehrheitsbeschluss.

Das Amtsgericht Würzburg hat mit Urteil vom 22.01.2015 entschieden, dass Rollläden nur dann im Sondereigentum stehen, wenn sie nicht in die Außenwand integriert sind und ohne Beeinträchtigung der äußeren Gestalt montiert oder demontiert werden können. Andernfalls handelt es sich um gemeinschaftliches Eigentum.

Das Landgericht Bremen hat mit Urteil vom 16.09.2015, dass dann, wenn ein Käufer eine ihm im Kaufvertrag für den Fall des Fehlschlagens der Finanzierung eingeräumtes Rücktrittsrecht ausübt, der Maklerprovisionsanspruch nur dann entfällt, wenn der Maklervertrag ebenfalls unter der aufschiebenden Bedingung der erfolgreichen Finanzierungsbemühungen geschlossen wurde. Das Misslingen der Kaufpreisfinanzierung kann dem Makler billigerweise nicht angelastet werden, da er auf die Beibringung der Finanzierung keinen Einfluss nehmen kann.

Der BGH hat mit Urteil vom 07.10.2015 Folgendes entschieden: Begehrt der Mieter, dem gem. § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treue und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem langfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es ihm allein, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche

Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

Das Landgericht Stuttgart hat mit Urteil vom 01.07.2015 entschieden, dass der Vermieter einer Wohnung im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht einen mitvermieteten Teppichboden nicht ohne weiteres gegen den Willen des Mieters durch einen Laminatboden ersetzen darf. Die Kammer ist der Auffassung, dass der Austausch eines Teppichbodens gegen einen Laminatbodens eine wesentliche Abweichung vom bisherigen Zustand darstellt und das subjektive Wohngefühl durch die Einprägung vom Laminat erheblich verändert wird.

Nach einem Urteil des Landgerichtes München I vom 22.10.2014 kann das wiederholte verbotswidrige Parken eines Mieters in einer Grundstückseinfahrt im Einzelfall nach Abmahnung eine ordentliche Kündigung auch dann rechtfertigen, wenn es sich nur um jeweils kurzzeitige Verstöße handelt und es zu keiner Behinderung anderer Anwohner kommt.

Nach einem Urteil des OLG München vom 09.07.2015 richtet sich der Vertrag über die Lieferung und Montage einer Photovoltaikanlage auf dem Dach eines bestehenden Wohngebäudes nach Kaufrecht. bei einer fehlerhaften Montage ist für die Gewährleistung nicht die fünfjährige Verjährung gem. § 438 Abs. 1 Nr. 2 BGB, sondern die zweijährige Verjährung maßgeblich. Sofern durch die Montage Teile des Daches beschädigt werden, die bei einer fachgerechten Montage nicht tangiert worden wären, kommt ein deliktischer Schadensersatzanspruch in Betracht.

Das Oberlandesgericht München hat am 07.08.2015 ein Urteil zur Beweislastverteilung bei Mietausfallschäden in der Sachversicherung getroffen. Der Versicherungsnehmer als Vermieter hat nach diesem Urteil nachzuweisen, dass der durch den Gebäudebrand (Abbrennen eines Supermarktes) entstandene Mietausfallschaden ein von dem Gebäudeversicherer zu regulierender Schaden ist. Der Vermieter muss beweisen, dass der (gewerbliche) Mieter den Untergang der Mietsache nicht selbst im Sinne des § 326 Abs. 2 S. 1 BGB zu vertreten hat, wenn der Schadensersatz – wie hier – bedingungsgemäß voraussetzt, dass der Mieter in Folge des Versicherungsfalles gesetzlich zur Verweigerung der Mietzahlung berechtigt ist. Bei diesem Negativbeweis seien die Grundsätze zur

mietvertraglichen Beweislastverteilung heranzuziehen. Lasse sich nicht mehr klären, ob ein Mitarbeiter, ein Kunde oder ein externer Dritter die brandverursachende Entzündung verursacht hat, gehe dies „non liquet“ nicht zu Lasten des Gebäudeversicherers, sondern zu Lasten des Vermieters.

Das Landgericht München I hat am 07.01.2015 entschieden, dass ein nachvollziehbares Erlangungsinteresse für eine Eigenbedarfskündigung auch dann bestehen kann, wenn der Vermieter zunächst aus der von ihm bewohnten Wohnung aus persönlichen Gründen auszieht und sie vermietet, dreieinhalb Jahre später aber den Entschluss fasst, wieder dorthin zurückkehren zu wollen. Ein Vermieter handelt nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er einen unbefristeten Mietvertrag abschließt und hierbei die spätere Eigenbedarfssituation lediglich fahrlässig nicht vorhergesehen hat. Zwar ist der Grund für den Eigenbedarf mit dreieinhalb Jahren nach Abschluss des Mietvertrages nur kurze Zeit nach Abschluss des Vertrages entstanden, er war aber bei Abschluss des Vertrages noch nicht konkret absehbar. Hierfür wäre der Mieter darlegungs- und beweisbelastet.

**Luithlen & v. Stackelberg**  
Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht  
Michaela Schmidt-Eberth  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familienrecht, Mediatorin  
Michael Hopp  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht  
Heinrich Frhr. v. Stackelberg  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht und Miet- u. WEG-Recht  
Thomas Luithlen  
Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried  
Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50