

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

Das OLG München hat mit Urteil vom 14.10.2015 entschieden, dass einer Wohnungsbaugenossenschaft ein Anspruch gegen den einzelnen Genossen auf Nennung der aktuellen Anschrift zusteht. Hintergrund sind die §§ 30 ff. Genossenschaftsgesetz, wonach die Genossenschaften eine Mitgliederliste mit aktueller Anschrift der Mitglieder zu führen haben, Dritten ein Einsichtsrecht zusteht und dem Register zumindest ein beschränkt öffentlicher Charakter zukommt.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 17.07.2015 entschieden, dass die Umstellung einer Gas- Etagenheizung auf Fernwärme als Erhaltungsmaßnahme im Sinne von § 555 a BGB zu bewerten ist, wenn die Anlage zwar noch funktionstüchtig, aber in Folge ihres Alters schadensanfällig ist. Die Prognose der Schadenswahrscheinlichkeit ist nach den objektiven Maßstäben zu treffen. Dabei steht dem Eigentümer ein breiter Beurteilungs- und Entscheidungsspielraum zu. Der Austausch der Anlage muss nicht dringlich sein. Andererseits reicht die bloße theoretische Möglichkeit eines zukünftigen Schadenseintritts nicht aus. Eine vorbeugende Instandhaltungsmaßnahme ist uneingeschränkt zu dulden; auf gegenläufige Interessen des Mieters kommt es nicht an.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 06.03.2015 entschieden, dass bei der Umstellung der Wärmeversorgung durch sogenanntes „Wärmecontracting“ der Vermieter nicht berechtigt ist, die dafür angefallenen Kosten auf den Mieter umzulegen, wenn es hierfür an einer entsprechenden Vereinbarung der Parteien fehlt. Der pauschale Vorbehalt der Neueinführung von Betriebskosten ist unwirksam.

Das Landgericht Frankfurt am Main hat mit Urteil vom 16.01.2015 entschieden, dass ein tägliches drei- bis viermaliges Stoßlüften den Mieter nicht über Gebühr belastet. Der Mieter darf von der Mietwohnung nur den vertragsgemäßen Gebrauch machen. Im Rahmen dieses vertragsgemäßen Gebrauchs trifft dem Mieter eine Obhutspflicht hinsichtlich der ihm überlassenen Sachen, die insbesondere auch seine Verpflichtung umfasst, für eine ausreichende Lüftung der Wohnung zu sorgen.

Der BGH hat mit Urteil vom 25.09.2015 Folgendes entschieden: Macht die Gemeinschaftsordnung die Gültigkeit eines Beschlusses von seiner Protokollierung und der Unterzeichnung des Protokolls durch den Verwalter und zwei von der Versammlung bestimmten Wohnungseigentümern abhängig, ist in der Versammlung aber nur der Verwalter anwesend, der zugleich Mehrheitseigentümer ist, genügt es, wenn nur er das Protokoll unterzeichnet. Es liegt eine Regelungslücke vor. Die Auslegung der sogenannten qualifizierten Protokollierungsklausel ergebe, dass die alleinige Unterschrift eines Verwalters, der zugleich Mehrheitseigentümer sei, genüge, wenn nur er in der Versammlung anwesend sei. Die Gemeinschaftsordnung ergebe genügend Anhaltspunkte für einen solchen hypothetischen Willen.

Das Landgericht Bamberg hat mit Beschluss vom 16.04.2015 festgestellt, dass dann, wenn der Verwalter einen positiven Beschluss verkündet, ohne dass die erforderliche Stimmenmehrheit erreicht wurde (hier: Allstimmigkeit verlangt, zwei Neinstimmen abgegeben), so können ihm die Kosten des daraus resultierenden Prozesses auferlegt werden, ohne dass er Partei des Verfahrens sein muss.

Das Amtsgericht Halle hat am 24.03.2015 entschieden, dass dann, wenn seit Jahren Unklarheiten über die Zuständigkeit des Verwalters nach der Gemeinschaftsordnung besteht, das Einholen von Rechtsrat in einem konkret festgelegten finanziellen Rahmen eine solche Maßnahme im Interesse der Gemeinschaft ist.

Das OVG Nordrhein-Westfalen hat am 25.06.2015 beschlossen, dass eine Ordnungsverfügung nach dem Infektionsschutzgesetz, mit der die Vorschriften der Trinkwasserverordnung in Bezug auf Legionellen in einer Wohnungseigentumsanlage durchgesetzt werden sollen, an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gerichtet werden kann.

Das Landgericht Berlin hat am 20.01.2015 entschieden, dass Wohnungseigentümer bei baulichen Maßnahmen deren genaue Ausführung festlegen müssen. Die Entscheidung über die Art der Ausführung kann grundsätzlich nicht dem Verwalter überlassen werden. Soweit mit dem Abriss und Neubau einer Mauer gemeinschaftliches Eigentum fertiggestellt werden soll, handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung, sondern um eine erstmalige Herstellung. Für eine solche

Maßnahme genügt ein einfacher Mehrheitsbeschluss. Bei der Beschlussfassung habe den Eigentümern jedoch kein Bauplan vorgelegen. Deswegen sei nicht sicher, ob überhaupt eine planwidrig errichtete Mauer vorliegt. Gibt es einen Überbau, entspreche es der ordnungsgemäßen Verwaltung, die Korrektur zu beschließen. Eine bauliche Veränderung liege vor, soweit Teile der Mauer ersetzt werden sollen, die die Grundstücksgrenze nicht überschreiten. Dort werde dann der optische Gesamteindruck der Wohnanlage verändert. Dieser Aspekt sei bei der Beschlussfassung hier unbeachtet geblieben. Der Beschluss ist darüber hinaus nicht gestimmt genug. Betonpalisaden gibt es in unterschiedlicher Form, Farbe, Höhe, Breite, Tiefe. Der Beschluss definiert die Ausführungen nicht. Die Eigentümer haben nicht nur darüber entschieden, ob eine neue Mauer errichtet werden soll. Aus dem Beschluss wird erkennbar, dass eine Bemusterung der Ausführungsart mit interessierten Wohnungseigentümern vor Ort abgestimmt werden soll. Wenn der Verwalter sich die Meinung der interessierten Eigentümer anhören und danach nach billigem Ermessen eine Entscheidung treffen soll, widerspricht dies ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch das „wie“ der Ausführung müsse von den Eigentümern definiert werden. Sie geben vor, was und wie gebaut wird. Anderes gilt nur, wenn eine Ermächtigung zu einem begrenzten und für die Eigentümer überschaubaren finanziellen Risiko führt und die Grundsätze hier Verantwortlichkeit für den Beschluss bei den Eigentümern verbleibt. Vorliegend war der Maßnahmebeschluss zu unbestimmt und widerspricht damit der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Das Landgericht München I hat in einem noch nicht rechtskräftigen Urteil entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht möglich ist, weil sie angesichts des Schutzzwecks von § 537 Abs. 2 Nr. 2 BGB ein für die Eigenbedarfskündigung erforderliches berechtigtes Interesse nicht geltend machen kann. Der Mieter muss nämlich davor bewahrt werden, dass er sich im Hinblick auf das Risiko einer Kündigung wegen Eigenbedarfs eine für ihn unüberschaubare Personengruppe gegenüber sieht. Das Landgericht München I setzt sich damit in Widerspruch zu der bisherigen BGH Rechtsprechung. Es bleibt abzuwarten, wie die Berufungsinstanz entscheidet. Wir berichten!

Das Landgericht München I hat mit Urteil vom 06.07.2015 entschieden, dass dann, wenn für eine Entscheidung der Wohnungseigentümer eine Beschlussfassung erforderlich ist, außerhalb

eines Beschlussfassungsverfahrens abgegebene Erklärungen unbeachtlich sind. Hinsichtlich einer baulichen Veränderung fand nachmittags zunächst ein Treffen von Eigentümern im Garten statt. Bei dieser Gelegenheit sollen die Kläger ihre Zustimmung zu der Maßnahme erteilt haben. Bei der Beschlussfassung in der anschließenden Eigentümerversammlung wollen sie ihrem Vorbringen nach nur einer Prüfung zugestimmt haben. Nunmehr fordern sie die Beseitigung der baulichen Veränderungen, wobei ihnen ihre (vorgebliche) Zustimmung entgegengehalten wird. Das Landgericht München I gibt der Beseitigungsklage statt. Die Veränderung des Gemeinschaftseigentums ist erheblich, die notwendige Genehmigung fehlt. Diese muss im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG durch eine positive Stimmabgabe zur Beschlussfassung erfolgen: Eine formlose Zustimmung innerhalb oder außerhalb einer Wohnungseigentümerversammlung ist nicht ausreichend. Nur in Ausnahmefällen könne der Grundsatz von Treu und Glauben ein anderes Ergebnis rechtfertigen.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 18.08.2015 entschieden, dass den Mieter die Darlegungs- und Beweislast für den dekorativen Zustand der Mietwohnung bei Übergabe trifft, auch wenn das Mietverhältnis über 50 Jahre Bestand hatte und der Mieter sich in einem Schadensersatzprozess wegen am Mietende unterbliebener Dekoration der Wohnung auf Klausel Unwirksamkeit beruft.

Das OLG Saarbrücken hat mit Urteil vom 24.06.2015 die folgende vorformulierte Vertragsbedingung als unklar im Sinne von § 305 c Abs. II BGB qualifiziert: „Nach Ablauf der Mietzeit einschließlich der Optionszeiträume verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um ein Jahr, falls es nicht seitens einer Vertragspartei spätestens zwölf Monate vor seiner Beendigung gekündigt wird.“ Die Formulierung „nach Ablauf der Mietzeit einschließlich der Optionszeiträume“ lässt die Auslegung zu, dass es erst nach Ausübung aller der Mieterin eingeräumten Optionsmöglichkeiten (vorliegend nach 50 Jahren Vertragslaufzeit) zu einer Verlängerung des Mietvertrags kommen soll. Aber auch die Meinung, dass schon nach Ablauf der regulären Mietzeit von 5 Jahren sowie jeweils nach Ablauf eines Optionszeitraums eine Vertragsverlängerung eintritt, wenn keine Partei ein Jahr vor Ablauf der Mietzeit die Beendigung erklärt, ist mit dem Wortlaut der Klausel ohne Weiteres vereinbar.

Das Landgericht Hamburg hat am 17.06.2015 entschieden, dass eine Regelung in einer Teilungserklärung, wonach definierte Flächen als „Tiefgaragenstellplatz“ bezeichnet werden, nach ihrem Wortlaut und nächstliegendem Sinn dahin zu verstehen sind, dass diese Flächen ausschließlich als Abstellplatz für Kraftfahrzeuge zu dienen bestimmt sind. Folglich dürfen die berechtigten Wohnungseigentümer auf einer derart bezeichneten Fläche keine Fahrradständer zwecks Abstellen von E-bikes montieren lassen und ist ein genehmigender Mehrheitsbeschluss anfechtbar.

**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