

## Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigentumsrecht April 2016

Der **BGH** hat mit Urteil vom 20.01.2016 seine Rechtsprechung zum Vorwegabzug bei den Betriebskosten geändert. Der BGH gibt seine Rechtsprechung auf, wonach eine formell richtige Abrechnung voraussetzt, dass der Vermieter die Gesamtkosten angibt sowie den Rechenschritt erläutert, mit dem die letztlich umgelegten Gesamtkosten der Abrechnungseinheit erst ermittelt worden sind. Die Rechtsprechung betrifft zum einen den vorliegenden Fall, dass dem Vermieter seinerseits Betriebskosten von einem Dritten einheitlich für eine größere Wohnanlage in Rechnung gestellt werden, ohne dass bereits von diesen Dritten eine Aufschlüsselung auf das einzelne Gebäude als Abrechnungseinheit vorgenommen wird. Der BGH gibt aber auch seine Rechtsprechung zu den Fällen auf, in denen einzelne dem Vermieter entstandene Kosten nicht vollständig als Betriebskostenumlage fähig sind, etwa weil ein angestellter Hausmeister teils umlagefähige Arbeiten ausführt und teils vom Vermieter mit der Ausführung nicht als Betriebskostenumlage fähiger Verwaltungstätigkeiten betraut ist oder weil im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten ein Vorwegabzug vorgenommen wird.

Ebenfalls mit Urteil vom 20.01.2016 hat der **BGH** entschieden, dass dann, wenn der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Heizkostenverordnung ermittelt, in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zugrunde zu legen und nicht allein nach Wohnfläche abzurechnen ist. In diesem Fall ist eine Kürzung gem. § 12 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.

??? München hat am 11.11.2015 entschieden, dass dann, wenn der Mieter das Recht hat, für die Dauer von Modernisierungsarbeiten vom Vermieter in einer angemessenen Pension untergebracht zu werden, er spiegelbildlich auch die Pflicht hat, zur ordnungsgemäßen und zügigen Durchführung der Arbeiten die Wohnung zu verlassen. Die Ausstattung der Pension orientiert sich dabei an den konkreten Lebensverhältnissen des Mieters. Auch wenn die Wohnung einfach ausgestattet ist und die Sanitäreinrichtungen über 40 Jahre alt sind, hat der

Mieter trotzdem einen Anspruch auf ein Pension Zimmer mit eigenen Sanitäreinrichtungen.

Das **Landgericht Berlin** hat am 21.09.2015 entschieden, dass dann, wenn mehrere geringfügige Mängel einer Wohnung vorliegen, die für sich die Erheblichkeitsschwelle nicht überschreiten, eine Gesamtminderungsquote zu bilden ist, wenn die Gesamtheit der für sich gesehenen unerheblichen Mängel zur einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle führt. Eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit durch eine defekte Wassertaste am WC und dadurch bedingte mangelhafte Abspülung der Notdurft ist allerdings unerheblich.

Das **OLG Brandenburg** hat mit Urteil vom 22.12.2015 entschieden, dass formularmäßig vereinbarte Klauseln eines Gewerberaummietvertrages über die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einer Inhaltskontrolle nicht standhalten, wenn dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen ohne Beschränkung der Höhe auferlegt wird. In einem solchen Fall liegt eine zu große Abweichung vom gesetzlichen Leitbild vor.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.12.2015 entschieden, dass die Mitgliedschaft in der werdenden Eigentümergemeinschaft neben der Auflassungsvormerkung auch die Überlassung des Besitzes durch den teilenden Eigentümer voraussetzt. Mit der werdenden Eigentümergemeinschaft wird auch der teilrechtsfähige Verband in Vollzug gesetzt. Jedenfalls im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Wohnungseigentümer und den Erwerbenden wird die Anwendung des WEG vorverlagert, wenn ein wirksamer, durch Auflassungsvormerkung gesicherter Erwerbsvertrag vorliegt und Besitz an der Wohnung auf den Erwerber übergegangen ist.

Das **Landgericht Düsseldorf** hat mit Beschluss vom 01.07.2015 entschieden, dass dann, wenn die Wohnungseigentümer den Einbau und die Wartung von Rauchmeldern in den einzelnen Wohnungen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft beschließen, dass der einzelne Wohnungseigentümer deren Einbau und kostenpflichtige Wartung auch dann zu dulden und mitzutragen hat, wenn er bereits selbst Rauchwarnmelder installiert hat, da hier durch ein höheres Maß an Sicherheit gewährt wird.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 16.07.2015 entschieden, dass ein

Wiederbestellungsbeschluss hinsichtlich des Verwalters erfolgreich anfechtbar ist, wenn es dem Verwalter über Jahre nicht gelingt, eine im wesentlichen korrekte Abrechnung und entsprechende Wirtschaftspläne vorzulegen, die Wohnungseigentümer über anhängige Rechtsstreitigkeiten angemessen zu informieren und Beschlussanträge auf die Tagesordnung zu setzen bzw. gefasste Beschlüsse umzusetzen, da dann gravierende Verstöße gegen elementare Verwalterpflichten vorliegen.

Der **BGH** hat am 25.09.2015 entschieden, dass ein Bereicherungsanspruch für eine eigenmächtige Instandsetzung oder Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums nur dann in Betracht kommt, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen. Wer einen solchen Bereicherungsausgleich schuldet, bestimmt sich danach, ob die Maßnahme im Zeitpunkt ihrer Vornahme erst noch beschlossen (dann die Wohnungseigentümer) oder ob sie - sei es wegen eines entsprechenden Beschlusses der Wohnungseigentümer, sei es wegen Dringlichkeit - durchgeführt werden musste (dann die Gemeinschaft).

Das **OLG Dresden** hat mit Beschluss vom 16.09.2015 entschieden, dass der Zivilrechtsweg für eine Abwehrklage gegen eine Asylbewerberunterkunft nicht zur Verfügung steht, wenn sich die Klage gegen einen mit Emissionen verbundenen Gebrauch des Nachbargrundstücks wendet, der sich als hoheitliches Handeln darstellt. Hierfür ist der Rechtsweg zu den Verwaltungsgerichten eröffnet (hier: vorübergehende Benutzung einer Turnhalle zur Erstunterbringung von Asylbewerbern).

Da **OLG Braunschweig** hat mit Urteil vom 16.12.2015 entschieden, dass die Übertragung der Räum- und Streupflicht für einen Gehweg durch eine gemeindliche Satzung auch dort gilt, wo der Gehweg durch die Zufahrt zum Gelände eines Krankenhauses überquert wird (Gehwegüberfahrt). Die Straßenreinigungspflicht einschließlich der Räum- und Streupflicht trifft dann nicht die Gemeinde sondern den jeweiligen Eigentümer des anliegenden Grundstücks.

Der **Bundesgerichtshof** hat mit Urteil vom 18.11.2015 seine Rechtsprechung zur Flächenabweichung und Mieterhöhung geändert. Bei einer im Rahmen des § 558 BGB durchzuführenden Mieterhöhung kommt es entgegen früherer BGH Rechtsprechung auf die tatsächliche Größe der Wohnung an und nicht auf die Größe, die im Mietvertrag vereinbart

wurde. Nur dadurch lässt sich im (örtlichen) Vergleich mit anderen Wohnungen ihr tatsächlicher Wohnwert ermitteln. Andernfalls würden fingierte Umstände berücksichtigt, mit denen der Vergleich aber nicht erfolgen darf, weil er zwangsläufig zu unrichtigen Ergebnissen führen muss. Dies gilt sowohl für den Fall, dass die Wohnfläche zu niedrig, als auch dann, wenn sie zu hoch angegeben ist.

Das **Amtsgericht Berlin Schöneberg** hat entschieden, dass für einen Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung besteht, wenn es nach Anmietung der Wohnung durch einen Transferleistungsbezieher zu einer Kürzung der Leistungen des Sozialamts derart kommt, dass die Zahlungen für die zwischenzeitlich erhöhte Nettomiete nicht mehr ausreicht. Verweigert der Vermieter die Untervermietung an einen 57-jährigen mit der Begründung, er könne wegen des Alters des Untermieters nur erschwert einen Räumungstitel vollstrecken, führt diese Argumentation zu einer Altersdiskriminierung und verstößt gegen § 1 AGG. Allein die Tatsache, dass er im Rahmen einer zwangsweisen Räumung auch einen Titel gegen den Untermieter erstreiten und vollstrecken müssen, stellt für den Vermieter aus Rechtsgründen keinen beachtlichen Grund zur Verweigerung der Untermieterlaubnis dar. Dieses Argument würde ansonsten jede Untermieterlaubnis verhindern und würde die gem. § 553 Abs. 3 BGB zum Nachteil des Mieters unabdingbare Norm des § 553 BGB in Gänze unterlaufen.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 06.07.2015 Folgendes entschieden: Die Zustimmung nach den §§ 22 Abs. 1 S. 1, 14 Nr. 1 WEG muss im Rahmen eines Beschlussverfahrens der Eigentümergemeinschaft durch positive Stimmangabe zu dem beantragten Beschluss abgegeben werden; die isolierte Zustimmung beeinträchtigter Wohnungseigentümer außerhalb eines Beschlussverfahrens ist grundsätzlich bedeutungslos und legitimiert Maßnahmen nach § 22 Abs. 1 S. 1 WEG nicht. Eine isoliert außerhalb eines Beschlussverfahrens formlos erklärte Zustimmung zu einer zustimmungsbedürftigen Maßnahme nach den §§ 22 Abs. 1 S. 1, 14 Nr. 1 WEG löst den Missbrauchseinwand nach § 242 BGB gegen ein Beseitigungsverlangen nicht aus, solange keine außergewöhnlichen Umstände vorliegen.

Luithlen & v. Stackelberg  
Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth  
Rechtsanwältin, Fachwältin für Familienrecht, Mediatorin

Michael Hopp  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Erbr. v. Stackelberg