

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

Der BGH hat mit Urteil vom 10.02.2016 entschieden, dass Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, der erforderliche Bezug zur Mietsache fehlt, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Fläche unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage des Vermieters angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummieter angelaistet werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch die Mieter oder Dritte verursacht worden sind.

Das Landgericht Berlin hat mit Urteil vom 02.10.2015 entschieden, dass dann, wenn der Vermieter eine Abrechnung von Betriebskosten nicht fristgemäß erstellt, der Mieter die Rückzahlung erbrachter Vorschüsse auch dann fordern kann, wenn ein Eigentümerwechsel erfolgt ist. Obwohl der Mietvertrag weiter besteht, ist das Zurückbehaltungsrecht an den Vorschüssen wirkungslos, da der neue Vermieter für den vergangenen Abrechnungszeitraum nicht zuständig ist. Steht im Fall des Vermieterwechsels nicht mehr die Möglichkeit zur Verfügung, über die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts Druck auf seinen Vermieter auszuüben, um diesen zur Vornahme der Abrechnung anzuhalten. Mit Vermieterwechsel tritt im Mietverhältnis eine zeitliche Zäsur insofern ein, als der Erwerber für die Abrechnung der Vorauszahlungen des Abrechnungszeitraums zuständig ist, innerhalb dessen er in das Mietverhältnis eingetreten ist, während der bisherige Vermieter für die bis zum Zeitpunkt des Eintritts des Erwerbers in des Vertragsverhältnis bereits abgelaufenen Zeiträume zuständig bleibt.

Das Landgericht Wuppertal hat mit Urteil vom 05.11.2015 entschieden, dass in der vorzeitigen Wohnungsabnahme und gleichzeitigen Übergabe

sämtlicher Schlüssel nicht automatisch der Abschluss eines konkludenten Mietaufhebungsvertrages zu sehen ist. Nach der Rechtsprechung müssen hierfür Umstände vorliegen, mit denen der Vermieter mit hinreichender Deutlichkeit einen Rechtsbindungswillen zum Abschluss eines Aufhebungsvertrages zum Ausdruck bringt. Von einem solchen Rechtsbindungswillen kann nur dann ausgegangen werden, wenn der Vermieter mit seiner Erklärung zeigt, dass er gleichzeitig seine Ansprüche dem Mieter gegenüber aus dem Mietverhältnis abschließend regeln und das Mietverhältnis beenden möchte.

Das Amtsgericht Neustadt am Rübberge hat am 28.09.2015 entschieden, dass es unzulässig ist, wenn der Vermieter neben einer Barkaution in Höhe von drei Kaltmieten noch zusätzlich eine Bürgschaftserklärung der Eltern des Mieters fordert.

Das Amtsgericht Wuppertal hat mit Urteil vom 30.09.2015 entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft ihre Pflicht zum Einbau von Rauchwarnmeldern in ausreichender Weise nur dadurch erfüllen kann, dass sie selbst für die Installation und Wartung der Melder sorgt. Eine Delegation auf die einzelnen Eigentümer bzw. ein Beschluss dahingehend, dass die Eigentümer in Eigenleistung für die Installation und Wartung sorgen sollen, bietet keine hinreichende Gewähr für die Erfüllung der Pflicht.

Der BGH hat mit Urteil vom 10.02.2016 entschieden, dass es in der Wohnraummiete genügt, zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die – auch formularmäßige – Vereinbarung zu treffen, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.

Das Landgericht Karlsruhe hat mit Urteil vom 17.11.2015 Folgendes entschieden: Aufgrund der landesgesetzlichen Regelung ist die Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer verpflichtet, das Gebäude mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Daraus folgt nicht lediglich eine geborene Wahrnehmungsbefugnis und –kompetenz, durch Mehrheitsbeschluss die Nachrüstung mit Rauchwarnmeldern zu regeln, sondern auch eine

Wahrnehmungsverpflichtung der Gemeinschaft. Die konkrete Wahrnehmung dieser Verpflichtung zur Ausstattung des Gebäudes mit Rauchwarnmeldern muss jedoch der ordnungsgemäßen Verwaltung gem. § 21 Abs. 3, 4 WEG entsprechen. Der zwingende Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnungen ohne Rücksicht auf dort bereits vorhandene Geräte kann nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn er wirtschaftlich ist und die Interessen der einzelnen Mitglieder hinreichend berücksichtigt. Daher ist der Bestand der Rauchwarnmelder im Gebäude zu ermitteln und es ist zu prüfen, ob man durch Anbieter, die nicht auf die Erstreckung des Ausrüstungs- und Wartungsvertrag auf das gesamte Haus bestehen, oder durch einen Hausmeisterdienst die Vervollständigung der Ausstattung mit Rauchwarnmeldern durchführen kann. Hat eine Bestandsprüfung und Ermittlung der Handlungsalternativen nicht stattgefunden und ist die Eignung der vorhandenen Geräte beim klagenden Wohnungseigentümer unstrittig, ist der Beschluss für ungültig zu erklären. Dies gilt insbesondere in Fällen, in denen ein Wohnungseigentümer seine Wohnung seit Jahren mit gegenüber den beschlossenen Geräten deutlich hochwertigen Rauchwarnmeldern ausgerüstet hat und deren Funktion jährlich überprüft; auf diese Weise wird ein zu erwartender durchschnittlicher Fachhandwerkerstandard zumindest auch erfüllt, wenn nicht gar übertroffen.

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 08.12.2015 entschieden, dass ein Vermieter vom Mieter die Duldung des Einbaus fernwartbarer Rauchmelder verlangen kann. Die auf Weigerung des Mieters hin erhobene Klage, gegen die sich der Mieter verteidigt, weil über die Rauchwarnmelder Bewegungsprofile und Gesprächsaufzeichnungen erstellt werden könnten, ist erfolgreich, die hiergegen erhobene Verfassungsbeschwerde des Mieters wurde vom Bundesverfassungsgericht mangels Erfolgsaussicht nicht zur Entscheidung angenommen.

Das Amtsgericht München hat mit Urteil vom 29.09.2015 entschieden, dass ein zum Zeitpunkt des Beginns eines Mietvertrages vorhandener Personenaufzug vertraglich zur Mietsache gehört. Die Vermieterin wurde verurteilt, einen wegen Mangels abgebauten Aufzug durch einen mangelfreien zu ersetzen. Seit Beginn des Mietverhältnisses im Jahre 1976 gab es in dem Haus einen Personenaufzug. Ab Ende Januar 2015 war dieser wegen sicherheitstechnischer

Mängel außer Betrieb. Nach der letzten TÜV Untersuchung wurde die Personenbeförderung untersagt, da es keine Notrufvorrichtung gab, was unzulässig ist. Die Mieterin kürzte wegen des Mangels ab Februar 2015 ihre Miete um 50 %. Im Sommer ließ die Vermieterin den Aufzug ausbauen. Mehrfach forderte die Mieterin ihre Vermieterin auf, den Aufzug wieder nutzbar zu machen. Das Gericht führte zur Begründung aus, dass es zwischen den Parteien unstrittig sei, dass es zu Beginn des Mietverhältnisses einen Personenaufzug im streitgegenständlichen Anwesen gab. Damit gehöre der Personenaufzug zum mietvertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache.

Das OLG Frankfurt hat mit Urteil vom 16.10.2015 entschieden, dass in der Geschäftsraummiete die Übertragung der Verpflichtung, „sämtliche Wartungskosten“ als Betriebskosten zu tragen, auch ohne nähere Auflistung der einzelnen Kosten und ohne Begrenzung der Höhe nach in AGB wirksam ist. Vor überhöhten Forderungen ist der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot ausreichend geschützt. Für die formell ordnungsgemäße Abrechnung ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter darlegt, wie die Verbrauchserfassung bei den anderen Gebäudeteilen erfolgt, da eine solche Angabe nicht Voraussetzung für die Verständlichkeit der Abrechnung für das betroffene Objekt ist.

Das OLG Naumburg hat durch Beschluss vom 14.09.2015 festgestellt, dass die Absicht, den Namen des Grundstückseigentümers zu erfahren, um mit ihm Kontakt aufzunehmen wegen eines eventuellen Verkaufs des Grundstücks, kein berechtigtes Interesse an der Grundbucheinsicht begründet, solange nicht dargelegt ist, dass bereits Kaufvertragsverhandlungen stattfinden. Die Grundbucheinsicht ist im nachbarlichen Verhältnis nur dann zu gewähren, wenn konkrete, in der räumlichen Nähe begründete Umstände dargelegt werden, aus denen das Interesse abgeleitet wird. Dies kommt unter anderem dann in Betracht, wenn unter Grundstücksnachbarn eine Einigung wegen der Beseitigung von Gefahren durch Bäume im Grenzbereich gefunden werden soll.

Das Amtsgericht München hat am 29.04.2015 entschieden, dass eine Überbelegung der Wohnung den Vermieter zur ordentlichen Kündigung berechtigt, auch wenn die eigenen Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind. Der Mieter mietete eine Erdgeschosswohnung mit einem Wohnraum, einer Küchenzeile, einem Bad mit Toilette und

einem Kellerabteil. Im Mietvertrag war folgende Klausel enthalten: „Aufgrund der geringen Größe der Wohnung ist der Mieter nicht berechtigt, weitere Personen auf Dauer in die Wohnung aufzunehmen, soweit es sich hierbei nicht um die Ehefrau des Mieters bzw. den Ehemann der Mieterin handelt.“. Die Wohnfläche beträgt 25,88 m<sup>2</sup>, darauf entfallen auf den Wohnraum ca. 16 m<sup>2</sup>. Das Amtsgericht gab dem Vermieter Recht. Es gewährte dem Mieter eine Räumungsfrist von fünf Monaten. Die Kündigung sei rechtmäßig gewesen, da durch die Überbelegung der Wohnung der Mieter gegen seine vertraglichen Verpflichtungen verstoßen habe. Als Faustregel könne insoweit gelten, dass keine Überbelegung vorliege, wenn auf jede erwachsene Person oder auf je zwei Kinder bis zum 13. Lebensjahr ein Raum von jeweils 12 m<sup>2</sup> entfällt oder durchschnittlich 10 m<sup>2</sup> pro Person bei der Unterbringung von Familien gegeben sind. Diese Richtwerte seien im vorliegenden Fall weit unterschritten, da auf eine Person gerade einmal rund 4 m<sup>2</sup> Wohnfläche kommen und es sich um eine Einzimmerwohnung handelte.

**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