

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Juni 2016

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 07.10.2015 entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts grundsätzlich keinen Eigenbedarf zugunsten eines ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen geltend machen kann. Die Entscheidung, ob das Gebäude durch eine Mehrheit von Personen oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erworben wird, geschieht nicht zufällig, sondern erfolgt mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Rechtsfolgen ganz bewusst. § 573 Abs. 2 Ziffer 2 BGB ist eine Mieterschutzvorschrift. Das Landgericht ist in der vorliegenden Entscheidung der bisherigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht gefolgt und hat die Räumungsklage wegen Eigenbedarfs einer GbR für einen Gesellschafter abgewiesen. Dabei hat der Senat zahlreiche Argumente der Kritiker aufgegriffen, insbesondere widerspreche eine Berücksichtigung des Eigenbedarfs eines Gesellschafters bei der GbR nicht den Schutzzweck des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Die Vorschrift wolle gerade den Mieter vor einem unkalkulierbaren Risiko von Eigenbedarfskündigungen durch einen nicht überschaubaren Personenkreis bewahren. Soweit der BGH damit argumentiert habe, dass es mehr oder weniger dem Zufall überlassen sei, ob ein Grundstück von einer GbR oder einer Personenmehrheit erworben werde, hat die Kammer dies aufgrund ihrer eigenen Erfahrung mit dem Münchner Wohnungsmarkt als wirklichkeitsfremd eingestuft. Die Gestaltung werde ganz bewusst zur Umgehung des Kündigungsschutzes gewählt. Einfache Vermietermehrheiten seien für den Mieter überschaubar und berechenbar. Sie seien in ihrem Bestand transparent, da Änderungen der Eintragung im Grundbuch bedürften. Genau dies sei bei einer GbR nicht der Fall. Der Gesellschafterwechsel vollziehe sich außerhalb des Grundbuchs.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 22.10.2015 entschieden, dass der Vermieter eine vom Mieter auf dem Balkon installierte Parabolantenne dulden muss, wenn diese quasi unsichtbar ist. Denn das Aufstellen einer Parabolantenne auf dem Balkon sei ein zulässiger Mietgebrauch, wenn dadurch die Rechte des Vermieters nicht in nennenswerter Weise beeinträchtigt werden. Dies sei im vorliegenden Fall der Fall gewesen, da die Satellitenschüssel klein und kaum sichtbar sei sowie ohne Substanzbeschädigung angebracht worden sei.

Das **Oberlandesgericht München** hat mit Urteil vom 14.10.2015 entschieden, dass eine Regelung in der Satzung einer Wohnungsbaugenossenschaft, wonach ein Ausschließungsgrund vorliegt, wenn ein Mitglied der Genossenschaft unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist, den Ausschluss rechtfertigt, auch dann wenn der einzelne Genosse (über Dritte) erreichbar ist. Im Lichte der §§ 30 ff. Genossenschaftsgesetz, wonach die Genossenschaften eine Mitgliederliste mit aktueller Anschrift der Mitglieder zu führen haben, Dritten ein Einsichtsrecht zusteht und im Register zumindest ein beschränkt öffentlicher Charakter zukommt, und im Hinblick auf das entsprechend zu wertende Personengesellschaftsrecht, in dem jeden Gesellschafter das Recht auf Kenntnis seiner Mitgesellschafter zusteht, besteht auch wegen der persönlichen Verbundenheit der einzelnen Genossen ein Anspruch der Genossenschaft gegen einzelne Genossen auf Nennung der aktuellen Anschrift.

Nach einem Beschluss des **BGHs** vom 21.01.2016 sind Streitigkeiten über die in § 128 HGB angeordnete persönliche Haftung des Gesellschafters einer Wohnungseigentümerin für Beitragsrückstände als Wohnungseigentumsachen im Sinne von § 43 Nr. 2 WEG anzusehen.

Das **Amtsgericht München** hat am 27.02.2015 entschieden, dass mit einer Nebenkostenpauschale in der Regel auch ein überhöhter Kaltwasserverbrauch abgegolten, sofern der Mieter ihn nicht schuldhaft verursacht hat. Der Vermieter meint, dass der erhöhte Verbrauch auf den defekten Spülkasten zurückzuführen sei und der Mieter den Defekt zu spät gemeldet habe. Dadurch sei ein Schaden von 1.304,04 Euro im Jahr 2011 und 584,11 Euro im Jahr 2012 entstanden. Nach dem durchschnittlichen Verbrauch hätten nämlich die Kosten in den Jahren 2011 bei 172,80 Euro und 2012 bei 188,10 Euro gelegen. Den Schadensbetrag verrechnete der Vermieter mit einem Guthaben in Höhe von 324,06 Euro und forderte vom Mieter einen Gesamtbetrag in Höhe von 1.564,09 Euro als Schadenersatz. Der Mieter weigerte sich zu zahlen. Er wendet ein, dass der Mangel ihm erst am 03.07.2012 aufgefallen sei und er ihn rechtzeitig gemeldet habe. Außerdem stehe es ihm nach der Pauschalvereinbarung über die Nebenkosten im Mietvertrag frei, kostenlos beliebig viel Wasser zu verbrauchen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 09.02.2016 entschieden, dass, wenn der Mieter bei Mietbeginn die Wohnung selbst in Stand setzt und dafür nur eine geringe Vergütung (hier: 200 DM) erhält, er keine renovierte Wohnung übergeben bekommen hat. Er kann damit nicht per Allgemeiner Geschäftsbedingung verpflichtet

werden, die Kosten für laufende Schönheitsreparaturen zu tragen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 28.10.2015 entschieden, dass das Anbringen einer Kameraattrappe im Hausflur unzulässig ist. Auch hier besteht für den Mieter der gleiche Überwachungsdruck wie bei einer echten Kamera. Die Montage einer Attrappe ist nur dann gerechtfertigt, wenn es zu schwer wiegenden Vorkommnissen gekommen ist.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 08.02.2016 entschieden, dass, wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Mieter auch für jeweils unter drei Monate, z. B. an sog. "Medizintouristen", Teil der zulässigen Wohnnutzung ist (Anschluss an BGH, Urteil vom 15.01.2010 - V ZR 72/09, IMR 2010, 103).

Der **BGH** hat mit Urteil vom 29.01.2016 entschieden, dass gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen kann, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Ein Verwalter kann eine mit einem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen, wenn dieser an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der Wohnungseigentümergeinschaft aufrechnen zu können, und daraus weitere Konflikte drohen. Mit der Klage fordert die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) 1.293,15 Euro Hausgeld. Die verklagten Wohnungseigentümer erteilten dem Verwalter eine Einzugsermächtigung zu Lasten ihres Kontos. Eine Verpflichtung des Verwalters, die Hausgelder im Wege des Lastschriftverfahrens einzuziehen, ergibt sich weder aus der Teilungserklärung noch aufgrund eines Beschlusses. Am 25.07.2013 wurde dem Verwalter mitgeteilt: *"Der rechtswidrige Zugriff auf unser Konto in nicht genehmigter Höhe trägt den Charakter eines Diebstahls. Bedenken Sie bitte, dass Diebstahl ein Straftatbestand ist."* Daraufhin teilte der Verwalter mit, dass er ab September 2013 von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch mehr machen wolle, weil der genehmigte Betrag in Höhe von 225,63 Euro die Forderung der WEG unterschreite. In der Folgezeit zog der Verwalter keine Hausgelder ein, die Eigentümer nahmen keine Überweisungen vor. Die Wohnungseigentümer waren verpflichtet, das rückständige Hausgeld selbst zu zahlen. Der Verwalter musste von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch mehr machen. Die Lastschriftabrede wurde nämlich wirksam

gekündigt. Ein Verwalter kann diese Abrede kündigen, wenn der Eigentümer an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen eine Beitragsforderung der WEG aufrechnen zu können, und daraus Konflikte drohen. Die Weisung der Eigentümer, nicht das im Wirtschaftsplan ausgewiesene, sondern ein reduziertes Hausgeld einzuziehen, musste der Verwalter nicht beachten. Er war berechtigt und verpflichtet, das fällige Hausgeld einzuziehen (§ 28 Abs. 2, § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG). Gegen Beitragsforderungen der WEG kann ein Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufrechnen, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Das ergibt sich aus der Natur der Schuld und dem Zweck der geschuldeten Leistung. Die im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Vorschüsse sollen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in dem betreffenden Wirtschaftsjahr tatsächlich zur Verfügung stehen. Da die Eigentümer auf ihrem irrigen Standpunkt, aufrechnen zu können, beharrten, musste der Verwalter mit Rücklastschriften rechnen. Außerdem musste er befürchten, dass es auch künftig zu Meinungsverschiedenheiten über Abbuchungen kommen werde. Dies bedeutete für ihn einen erheblichen Mehraufwand, der dem Zweck der Lastschriftabrede - die Beschleunigung und Vereinfachung des Zahlungsverkehrs - zuwiderläuft. Zudem war eine Strafanzeige angedroht worden. Der Verwalter war berechtigt, sein Einverständnis mit dem Lastschrifteinzug zu widerrufen. Berechtigte Interessen der Eigentümer stehen der Kündigung nicht entgegen. Der Verwalter hatte ihnen unmissverständlich mitgeteilt, von der Einziehungsermächtigung keinen Gebrauch mehr zu machen. Sie hatten damit Gelegenheit erhalten, sich darauf einzustellen, die künftig fällig werdenden Beträge zu überweisen oder einen Dauerauftrag einzurichten.

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