

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Juli 2016

Der **BGH** hat mit Urteil vom 24.02.2016 die Frage behandelt, wann eine Annahme eines Mietvertragsgebots rechtzeitig ist. Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden kann, unterliegt dem tatrichterlichen Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichtes ist vom Revisionsgericht nur darauf hin zu überprüfen, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und eingehalten worden sind. Die Rechtzeitigkeit der Annahme hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsabschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet. Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebotes erklärt.

Das **Landgericht Gera** hat mit Urteil vom 23.02.2016 entschieden, dass der Wohnungseigentumsverwalter, der einen Prozess auf Passivseite begleitet, sich auch dann eine Vergütung versprechen lassen darf, wenn ein Rechtsanwalt beauftragt wird. Die Wohnungseigentümer genehmigen durch Beschluss eine Rechnung des Verwalters, worin seine Tätigkeit für die Bearbeitung eines Prozesses neben einem beauftragten Rechtsanwalt abgerechnet wird. Ein solcher Beschluss entspricht nach Ansicht des Landgerichts ordnungsgemäßer Verwaltung. Auch für Passivverfahren kann sich der Verwalter eine Vergütung zusagen lassen. Es handelt sich nämlich nicht um eine Tätigkeit, die aufgrund gesetzlicher Vorgaben zu erfüllen ist. Ein Verstoß gegen die Klauselkontrollvorschriften der §§ 305 ff. BGB scheidet damit aus.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 18.08.2015 entschieden, dass das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der Gartenoberfläche und Garten-Terrasse in der Regel nur die zustimmungsfreie Nutzung für die Gartenoberfläche und nicht für das darunterliegende Erdreich erlaubt. Hintergrund dieser Entscheidung war der Umstand, dass ein Eigentümer keine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zum Einbau eines Pools in der Größe 4,5 m x 5,5 m x 2 m einholte.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 29.04.2015 entschieden, dass eine Überbelegung der Wohnung den Vermieter auch dann zur

ordentlichen Kündigung berechtigt, wenn die eigenen Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind. Vorliegend handelte es sich um eine vier-köpfige Familie in einer Einzimmerwohnung.

Nach Urteil des **Landgerichtes Berlin** vom 17.12.2016 sind umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten dann nicht zu dulden, wenn eine Bauzeit von 12 Monaten geplant ist und der Mieter aufgrund des Umfangs der in Aussicht genommenen Arbeiten monatelang nicht in seiner Wohnung verbleiben kann. Die vorübergehende Räumung einzelner Zimmer, ein Zwischenumzug oder ein Ausweichen in ein Hotel kommen in der Regel nur dann in Betracht, wenn besonders schwerwiegende, zwingende Gründe für die Modernisierung sprechen oder der Mieter durch den vorübergehenden Wohnungswechsel nicht wesentlich in seinen Lebensgewohnheiten beeinträchtigt wird.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 28.12.2015 klargestellt, dass im nachbarschaftlichen Zusammenleben mit kranken Menschen ein erhöhtes Maß an Toleranzbereitschaft zu fordern ist. Die Verpflichtung zur Toleranz endet jedoch, wenn der vertragsgemäße Gebrauch der Mietwohnung für die übrigen Mietparteien stark beeinträchtigt ist. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn andere Mieter durch Schreie (hier bedingt durch eine psychische Erkrankung) in der Zeit von 23:00 bis 03:00 Uhr aus dem Schlaf gerissen werden. Auch gegenüber einer 80-jährigen behinderten Mieterin, deren Mietvertrag seit 45 Jahren besteht, kann wegen fortwährender nächtlicher Schreie eine Kündigung aus wichtigem Grund gerechtfertigt sein.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 17.12.2015 entschieden, dass sowohl das Anbringen von Fenstern und Lichtspots als auch das von Außenaschenbechern erhebliche bauliche Veränderungen darstellen, die der Erlaubnis der Eigentümergemeinschaft bedürfen. Eine seitliche Einfassung des Gartens durch Fenster ist nicht von der Erlaubnis, eine Markise anzubringen umfasst, weil nach dem normalen Sprachgebrauch eine Markise nämlich eine Abdeckung nach oben erfasst. Der Beseitigungsanspruch gegen bauliche Maßnahmen kann verjähren dadurch wird dieser aber nicht legalisiert. Jede Veränderung der Maßnahme stellt einen erneuten Eingriff dar gegen den der betroffene Miteigentümer vorgehen kann.

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Urteil vom 25.09.2015 entschieden, dass es dem Verdienen der Maklerprovision nicht grundsätzlich entgegensteht, dass der Makler und der Vermieter verwandt sind, sofern zwischen ihnen keine wirtschaftliche Beziehung besteht. Verleugnet der Makler die

verwandtschaftliche Beziehung auf ausdrückliche Nachfrage des Mieters jedoch, liegt darin eine schwerwiegende Treuepflichtverletzung. Dadurch verliert der Makler den Anspruch auf die Provision.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 10.12.2015 entschieden, dass der Vermieter das Recht hat eine vermietete Wohnung zu besichtigen, wenn ernsthafte Anhaltspunkte dafür bestehen, dass ein drohender Schaden eintreten kann, spätestens jedoch alle fünf Jahre. Vorliegend kamen aus einer vermieteten Wohnung über einen längeren Zeitraum unangenehme Gerüche. Das Gericht verpflichtete den Mieter, die Besichtigung der Wohnung durch die Vermieterin nach Vorankündigung von fünf Werktagen zu dulden. Ein Anspruch der Klägerin entfällt auch deswegen nicht, weil aktuell keine Geruchsbelästigung mehr vorliegt. Der Geruch hat längere Zeit angedauert. Dies lasse eine nachhaltige negative Beeinträchtigung der Substanz befürchten.

Das **Landgericht München I** hat am 07.04.2016 entschieden, dass eine formularmäßige Verpflichtung des Mieters, einen Kostenbeitrag zu seitens des Vermieters durchzuführenden Schönheitsreparaturen zu leisten, wegen unangemessener Benachteiligung gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam ist. Der Wirksamkeit einer dem Mieter belastende Kostenbeitragsklausel steht weiter entgegen, wenn es ihm verwehrt ist, die Arbeiten in kostengünstiger Eigenleistung zu erbringen. Schließlich darf dem Mieter keine Beteiligung an solchen Arbeiten abverlangt werden, die formularmäßig ohnehin nicht wirksam auf ihn überwältigt werden könnten. (Anstrich der Fenster von außen, Versiegelung des Parketts).

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 07.11.2015 entschieden, dass ein Eigentümer nicht eigenmächtig Fenster austauschen darf, wenn eine Zuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für den Außenanstrich gegeben ist. In Ziffer 2 b der Gemeinschaftsordnung werden die Eigentümer zur Instandhaltung und Instandsetzung auch der Außenfenster verpflichtet, jedoch mit der Ausnahme des Außenanstrichs, der Sache der Eigentümergeinschaft sei. In Ziffer V 5. der Gemeinschaftsordnung für das Gebäude steht „sofern in dieser Gemeinschaftsordnung nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, darf der Wohnungseigentümer die äußere Gestalt des Bauwerks oder seine im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Bestandteile – insbesondere die Farbe der außerhalb des Sondereigentums sichtbaren Anstriche – nicht ändern.“ Das **Amtsgericht München** gab der Eigentümergeinschaft, die gegen den die Fenster austauschenden Eigentümer klagte, Recht. Die Fenster nebst Rahmen stünden zwingend im

Gemeinschaftseigentum. Dies habe zur Folge, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer für ihren Austausch zuständig sei. Ein Beschluss der Eigentümergeinschaft, der die baulichen Veränderungen genehmigt, liegt nicht vor und sei auch nicht entbehrlich. Ein Beschluss wäre nur dann nicht notwendig gewesen, wenn eine Vorbefassung der Eigentümersammlung dem Eigentümer ausnahmsweise unzumutbar ist, weil etwa im Einzelfall eindeutig und ohne weitere Prüfung feststeht, dass keinerlei Nachteile im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG ausgelöst werden, wie dies z. B. bei einem Nagel oder einem Dübel in der Außenmauer des Hauses der Fall sein kann.

Der BGH hat mit Urteil vom 29.01.2016 entschieden, dass gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft vom Wohnungseigentümer grundsätzlich nur mit Forderungen aufgerechnet werden kann, die anerkannt oder rechtskräftig festgestellt sind. Ein Hausverwalter kann einen mit einem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen, wenn dieser an seiner Ansicht festhält, mit einer streitigen Forderung gegen die Beitragsforderung der Wohnungseigentümergeinschaft aufrechnen zu können, und daraus weitere Konflikte drohen.

Luthlen & 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 Luthlen
Rechtsanwalt

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