Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigentumsrecht August 2016

Das **Landgericht Stuttgart** hat mit Urteilen vom 15.06.2016 entschieden, dass Makler Wohnungssuchende nicht für Besichtigungen zur Kasse bitten dürfen. Derartige Gebühren sind unzulässig. Der Makler hatte pro Wohnungsbesichtigung vom Wohnungssuchenden eine Pauschale von 35,00 € erhoben. Mit diesen Gebühren, so das Gericht, würde das für den Makler geltende Bestellerprinzip umgangen werden.

Der **Bundesgerichtshof** hat mit Urteil vom 06.04.2016 entschieden, dass ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz Alt. 1 BGB entsteht, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird. Die Entstehung des Vorkaufsrechtes nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Ein Vorkaufsrecht besteht nach dieser Alternative nicht, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden ist und sich nach außen hin hinreichend manifestiert hat. Die Manifestation des Willens, der Absicht Wohnungseigentum zu begründen liegt jedenfalls dann vor, wenn die Teilungserklärung notariell beurkundet wird.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.04.2016 entschieden, dass ein Mietverhältnis insgesamt erlischt, wenn ein Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt, und zwar auch gegenüber nicht am Kauf beteiligten Mietern. Die Nutzungsbefugnis richtet sich dann allein nach der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung. Ein Schuldverhältnis erlischt, wenn sich Forderung und Schuld in einer Person vereinen, was beim Mieter dann der Fall ist, wenn er vom Vermieter im Rahmen des Vorkaufsrechts die Wohnung erwirbt. Dieses wirkt auch gegen den Mieter, der nicht am Kauf beteiligt ist.

Mit Urteil vom 10.05.2016 hat der **BGH** entschieden, dass alleine die Tatsache, dass nach der Eigenbedarfskündigung Angehörige einziehen nicht Ansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs ausschließen. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn der Angehörige von deren weiterbestehenden Verkaufsabsichten des Vermieters nichts weiß. Gegen einen ernsthaft verfolgten Eigenbedarf spricht, dass der Vermieter davon ausgeht, den Angehörigen kurzfristig zum Auszug bewegen zu können. Hat der Mieter entsprechende Indizien vorgetragen, die dafür sprechen, dass der Vermieter trotzt Vermietung an den Angehörigen seine Verkaufsabsichten die aufgegeben hat, so muss das Gericht dem nachgehen. Ein Räumungsvergleich schließt nur dann Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs aus, wenn damit auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollen.

Das **Landgericht Berlin** hat am 04.03.2016 entschieden, dass dann, wenn ein Rechtsanwalt seine Privatwohnung für die Ausübung seines Berufes nutzt (hier: Angabe der Adresse bei der Rechtsanwaltskammer und Empfang von Post), es aber keinen Mandantenverkehr gibt, eine Kündigung wegen unerlaubter teilgewerblicher Nutzung nicht gerechtfertigt ist. Der Vermieter ist nicht nennenswert beeinträchtigt, da der Mieter in der Wohnung keine Mandanten empfangen, kein Kanzleischild am Haus befestigt, und noch nicht einmal am Briefkasten einen Hinweis auf seine Tätigkeit als Rechtsanwalt angebracht hat.

Das **Landgericht Köln** hat mit Urteil vom 15.04.2016 entschieden, dass dann, wenn ein Mieter wiederholt die Nachtruhe durch Lärm und laute Musik stört, er die Terrasse eines Mitmieters durch Herabfallenlassen von Müll und anderen Gegenständen verunreinigt, Mitmieter beleidigt, den Hausfrieden nachhaltig stört und fristlos gekündigt werden kann.

Nach einem Urteil des **OLG Düsseldorf** vom 16.02.2016 haben auch bei der Vermietung von Gewerberäumen die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf dem Mieter Grenzen. Nach § 307 BGB ist die Abwälzung insgesamt unwirksam, wenn das fachgerechte Abschleifen von Parkettböden in einem festen Turnus von 10 Jahren übertragen wird, weil die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen auf spaltbare Rechtspflicht darstellt.

Das **OLG München** hat mit Urteil vom 24.07.2013 Folgendes entschieden: Die Wohnungseigentümer können die Ausübung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichtete Rechte der

Erwerber aus den Verträgen mit dem Bauträger, insbesondere den Kostenvorschussanspruch durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergemeinschaft übertragen (Vergemeinschaftung). Spontane Zusammenkünfte sind Eigentümerversammlung, wenn alle Eigentümer anwesend sind und Zusammenkunft von allen als Wohnungseigentümerversammlung verstanden wird. Eine schriftliche Einladung und eine Protokollierung sind nicht Wirksamkeitsvoraussetzung für Eigentümerbeschlüsse.

Nach dem **Landgericht München** (Urteil 01.02.2016) steht der WEG kein Bereicherungsausgleichsanspruch zu, wenn die Gemeinschaft im irrigen Glauben, es handelt sich um Gemeinschaftseigentum, Sondereigentum gegen den Willen des Sondereigentümer instand setzt. Wegen der Besonderheiten des WEG-Rechts kommt ein Bereicherungsausgleich hierfür nur dann in Betracht, wenn die Maßnahme wohnungseigentumsrechtlich vor allem in Hinblick auf § 14 Nr. 1 WEG zwingend geboten war, um einen über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehende Nachteil der anderen Wohnungseigentümer zu verhindern.

Nach dem **Landgericht München** (Urteil 02.07.2015) ist eine Wohnung nicht gebrauchstauglich und damit mangelhaft, wenn der Erwerber seine Wohnung 7-10 mal am Tag lüften muss.

Das **Amtsgericht München** hat am 02.05.2016 entschieden, dass ein privater Grundstücksbesitzer in der Regel berechtigt ist, Falschparker sofort abschleppen zu lassen, ohne die Verhältnismäßigkeit der Maßnahme beachten zu müssen, solange die Maßnahme erforderlich ist, um die Besitzstörung zu beenden. Der abgeschleppte Fahrer musste um sein Fahrzeug wiederzuerlangen 253,00 € an den Abschleppdienst zahlen. Der Fahrer verklagte daraufhin die Grundstückseigentümerin, die Klage wurde abgewiesen. In dem der Kläger sein Fahrzeug auf dem nicht der Öffentlichkeit gewidmeten Grundstück der Beklagten abgestellt habe, habe er deren Eigentum und Besitz verletzt. Hierin liege eine verbotene Eigenmacht und ein teilweiser Besitzentzug. Der Kläger habe auch schuldhaft gehandelt. Dem Kläger hätte diese Verletzung des Eigentums und des Besitzes der Beklagten beim Abstellen seines Fahrzeuges auffallen müssen. Er habe selbst eingeräumt, dass entsprechende Hinweisschilder für eine private Nutzung der Parkfläche vorhanden waren. Der Schaden der Grundstücksbesitzerin liege in den Kosten, die sie wegen des Falschparkens des Klägers hatte, also den Abschleppkosten. Sei die Grundstückseigentümerin - anderes als eine staatliche Stelle – nicht an den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden, solange ihre Maßnahme dazu erforderlich ist, den Schaden (die Besitzstörung) zu beseitigen. Man habe das ihr zur Verfügung stehende effektivste Mittel des Abschleppmittels wählen dürfen, um die Eigentumsstörung und die darin liegende verbotene Eigenmacht sofort zu beenden.

Der **Bundesgerichtshof** hat am 26.02.2016 Folgendes entschieden: Die Erfüllung der öffentlich rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis ist Aufgabe aller Wohnungseigentümer, wenn der Bauträger bei der Errichtung der Wohnanlage und der Teilung nach § 8 WEG von den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Plänen abgewichen ist und dadurch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen. Bis zum Entstehen einer werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft steht es dem Bauträger frei, das Grundstück abweichend von den Bauplänen aufzuteilen. Eine als Verpflichtungsantrag formuliertes Klagebegehren kann im Sinn einer Gestaltungsklage nach § 21 Abs. 8 WEG zu verstehen sein, wenn das Rechtsschutzziel – namentlich aus einer Verbindung von Negativbeschlussanfechtung und Verpflichtungsantrag folgend – darin besteht, die Grundlage für ein Tätigwerden der Verwaltung zur Behebung der formellen Baurechtswidrigkeit zu schaffen. Einen konkreten Beschlussinhalt braucht der Klageantrag insoweit, anders als in § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO im Allgemeinen bestimmt, nicht zu enthalten, denn in der Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG wird das grundsätzlich den Wohnungseigentümern zustehende Ermessen vom Gericht ausgeübt und kann dieses sich am hinreichend mitgeteilten Rechtsschutzziel orientieren.

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