

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht November 2016

Das **Landgericht Itzehoe** hat mit Beschluss vom 09.03. entschieden, dass das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben ist. Auch einem 500 km entfernt wohnendem Eigentümer ist es grundsätzlich zumutbar, einmal pro Jahr zu den Versammlungen anzureisen und am Vortag der Versammlung Einsicht in die Unterlagen am Sitz der Verwaltung zu nehmen und die Unterlagen dort zu kopieren. Dies gilt zumindest dann, wenn die Verwaltung ihren Sitz in der Nähe der Wohnungseigentumsanlage hat und die Unterlagen nicht für die Versammlung benötigt werden. Eine Schwerbehinderung zu 80 % stellt alleine keinen hinreichenden Grund dar, dass der Eigentümer nicht den Sitz der Verwaltung zur Einsichtnahme aufsuchen muss. Vielmehr muss dargelegt werden, dass er hierdurch nicht reisefähig ist.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Beschluss vom 10.03.2016 festgestellt, dass es sich bei der Schließanlage für die Wohnungseigentumsanlage zwingend um Gemeinschaftseigentum handelt, weil die Schließanlage in Ihrer Gesamtheit dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dient. Beschließen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Anlage wegen des Schlüsselverlustes durch einen Voreigentümer und die Kostentragung durch den neuen Eigentümer, ist dieser Beschluss allenfalls anfechtbar, nicht nichtig. Damit kann er bestandskräftig werden. Insbesondere verstößt der Beschluss nicht gegen das sogenannte Belastungsverbot. Dass die Kosten-tragung durch den Erwerber ggf. nicht im Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt und damit unter Umständen gemäß § 16 Abs. 4 WEG eine unzulässige Kostenverteilungsmaßnahme beschlossen wurde, ist unerheblich. Ein unzulässiger Maßstab macht einen Beschluss lediglich anfechtbar, aber nicht nichtig.

Das **OLG Saarbrücken** hat mit Urteil vom 26.11.2015 entschieden, dass zur Abwehr der von Bäumen ausgehenden Gefahren diejenigen Maßnahmen zu treffen sind, die zum Schutz gegen Astbruch erforderlich sind und unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestandes zumutbar sind. Dazu reicht im

Regelfall eine in angemessenen Abständen vorgenommene äußere Sichtprüfung, bezogen auf die Gesundheit und Standsicherheit des Baumes aus. Hierzu sind regelmäßige Kontrollen vorzunehmen. Eine eingehende fachmännische Untersuchung ist nur dann vorzunehmen, wenn Umstände vorliegen, die der Erfahrung nach auf eine besondere Gefährdung hindeuten. Ein natürlicher Astbruch, für den zuvor keine besonderen Anzeichen bestanden, gehört auch bei hierfür anfälligen Baumarten grundsätzlich zu den naturgebundenen und daher hinzunehmenden allgemeinen Lebensrisiken. Die Verkehrssicherungspflicht verlangt es insoweit nicht, gesunde, allein naturbedingt vergleichsweise bruchgefährdeter Baumarten an Straßen oder Parkplätzen zu beseitigen oder zumindest sämtliche in den öffentlichem Verkehrsraum hineinragende Baumteile abzuschneiden.

Das **Amtsgericht Frankenthal** hat am 21.07.2016 entschieden, dass den durch Art. 5 GG grundrechtlich geschützten Informationsbedürfnis des Mieters grundsätzlich hinreichend Rechnung dadurch getragen wird, wenn der Vermieter beispielsweise einen Breitbandkabelanschluss bereitstellt, über den ausreichender Zugang zu Programmen in der Landessprache aus dem Heimatland besteht. Dasselbe gilt, wenn der Mieter ohne nennenswerte Schwierigkeiten die von ihm gewünschte Heimatsender über das Internet empfangen kann. Ob dem Mieter hierdurch Zusatzkosten entstehen ist grundsätzlich unbeachtlich.

Das **OLG Celle** hat mit Beschluss vom 13.07.2016 entschieden, dass die höchstrichterliche Rechtsprechung zu Unwirksamkeit der formularmäßigen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen eine dem Mieter unrenoviert übergebenen Wohnung ohne die Gewährung eines angemessenen Ausgleichs auch auf die Vermietung unrenoviert übergebener Geschäftsräume zu übertragen ist. Eine entsprechende Klausel ist mithin auch im Gewerberaummietrecht unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter eine Mietfläche unrenoviert übernimmt und selbst zuvor bereits Mieter dieser Fläche war (Anschluss Mietvertrag). Dem Mieter darf ohne entsprechenden Ausgleich kein Übermaß an Renovierungspflichten auferlegt werden Dies wäre der Fall, wenn er die Räume in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.01.2016 folgendes entschieden: Macht eine Wohnungseigentümergeinschaft Unterlassungsansprüche gemäß 1004 Abs. 1 BGB geltend, ist sie nur dann ausübungs- und prozessführungsbefugt, wenn die Ansprüche von den Wohnungseigentümern durch einen Beschluss vergemeinschaftet worden sind (sogenannte gekorene Ausübungsbefugnis nach §10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 2 WEG). Selbst wenn der Vergemeinschaftungsbeschluss von einer gemäß 25 Abs. 3 WEG nicht beschlussfähige Versammlung gefasst worden wäre, wäre er wirksam. Denn ein solcher Beschluss wäre nicht nichtig, sondern nur anfechtbar und gemäß § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG gültig, solange er nicht durch ein rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt worden ist.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 16.06.2016 entschieden, dass auf die (Wohnraum-) Mietsache einwirkende erhebliche Bauimmissionen zu einer Minderung der Miete gemäß § 536 Abs. 1 BGB führen. Die Minderung tritt auch dann ein, wenn zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses noch keine Beeinträchtigungen bestanden haben sollten und die nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom Vermieter, sondern von einem Dritten zu verantworten ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehr- oder Entschädigungsansprüche gemäß § 906 BGB zustehen. Auch wenn sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages keine oder falsche Vorstellungen über die künftige Entwicklung des Umfelds gemacht hat, sind darauf beruhende spätere Gewährleistungsansprüche nicht gemäß § 536 b Satz 1 oder 2 BGB wegen vorsätzlicher Kenntnis oder grobfahrlässiger Unkenntnis ausgeschlossen. Eine entsprechende Fehlvorstellung des Mieters begründet allenfalls einfache Fahrlässigkeit, die zur Anwendung des § 536 b BGB nicht ausreicht. Das gilt auch dann, wenn sich zum Zeitpunkt der Anmietung neben der im Innenstadtbereich gelegenen Mietsache eine noch unbebaute Baulücke befindet.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 16.08.2016 entschieden, dass sich der Mieter gegenüber dem Vermieter nicht mit Erfolg darauf berufen kann, dass die Schriftform der Staffelmietvereinbarung durch eine formlos getroffene Vereinbarung unheilbar verletzt worden sei, wenn der Vermieter wegen wirtschaftlicher Schwierigkeiten des Mieters auf dessen Bitten hin die formwirksam getroffene Staffelmietvereinbarung zeitweilig formlos aussetzt. Die Geltendmachung der

Formwidrigkeit wäre gem. § 242 BGB rechtsmissbräuchlich und deshalb unbeachtlich. Dass der Mieter die erbetene und wunschgemäß zu seinen Gunsten geübte Nachsicht des Vermieters nunmehr zum Anlass nimmt, sich gegen die Formwirksamkeit der im Mietvertrag getroffenen Staffelmietvereinbarung und damit gegen den Vermieter selbst und die von ihm geltend gemachten Ansprüche zu wenden, seien nicht nur widersprüchlich und unredlich, sondern entbehrt gleichzeitig auch eines schutzwürdigen Eigeninteresses.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 10.05.2016 folgendes festgestellt: Eine Kündigung wegen Eigenbedarf kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der „dieser möglicherweise nicht offenbaren“ Erwartung zur Miete überlässt, diese im Fall eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 14.06.2016 zur Verwalterzustimmung bei Übertragung unter Ehegatten Folgendes entschieden: Übertragen die miteinander verheirateten Gesellschafter einer GbR in Ansehung der Auseinandersetzung der Gesellschaft ein zum Gesellschaftsvermögen gehörendes Wohnungseigentum auf sich zu Bruchteilen, ist die Zustimmung des Verwalters auch dann erforderlich, wenn als Ausnahme hiervon die Veräußerung an Ehegatten vereinbart ist.

Der **BGH** hat sich in einer Entscheidung vom 18.12.2015 mit der Haftung eines Grundstückseigentümers, der einer auf dem Nachbargrundstück errichtete Grenzwand beschädigt, in dem er ein auf seinem Grundstück direkt an die Grenzwand angebautes Gebäude abreißt, beschäftigt. Selbst wenn die gemäß § 20 Abs. 1 NRW-Nachbargesetz erforderliche schriftliche Zustimmung des Nachbarn zur Errichtung eines Grenzbaus erteilt worden ist, erstreckt sich diese ohne ausdrückliche Abrede nicht auf die dauerhafte Beschädigung der Grenzwand durch einen späteren Abriss.

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 Frhr. v. Stackelberg
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeitsrecht und Miet- u. WEG-Recht

Thomas Luithlen
Rechtsanwalt