

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dezember 2016

Das **Amtsgericht Reutlingen** hat mit Urteil vom 13.05.2016 entschieden, dass die weitverbreitete Praxis von Wohnungseigentumsverwaltern, pauschale Gebühren für das Anmahnen rückständiger Hausgelder bei den einzelnen Wohnungseigentümern zu verlangen, nicht zulässig ist. Die entsprechende Leistung wird bereits mit der Grundvergütung entlohnt, weil es sich bei der Absendung von Mahnungen um das zu den Kardinalpflichten zu rechnende Finanzmanagement der Wohnungseigentümergeinschaft handelt. Daran ändert sich auch nichts dadurch, dass solche Gebühren nur in Folge von Pflichtverletzungen, nämlich die Nichtleistung der fälligen Zahlung, entstehen, welcher Umstand, die dem Verwalter durch § 27 WEG auferlegten Pflichten unberührt lässt.

Das **Landgericht Berlin** hat entschieden, dass die außerordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen unbefugter entgeltlicher Gebrauchsüberlassung einer vom Mieter über ein Internetportal (Airbnb) angebotenen Mietwohnung an Touristen – ebenso wie die darauf gestützte ordentliche Kündigung – grundsätzlich nur dann wirksam ist, wenn der Vermieter den Mieter vor Ausspruch der Kündigung erfolglos abgemahnt hat. Die Vermietung an der Wohnung an Touristen stellt eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte dar, die nach § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BGB einen wichtigen Grund begründet.

Das **Landgericht Landau/Pfalz** hat mit Beschluss vom 01.09.2016 festgestellt, dass der formalrechtliche Verwalterwechsel die neue Hausverwaltung nicht davon entbindet, für das vergangene Wirtschaftsjahr die Einzel- und Gesamtabrechnung zu erstellen. Der Altverwalter ist – trotz Bezahlung – nicht mehr verpflichtet, die Abrechnung für das vergangene Wirtschaftsjahr zu fertigen. Dem Neuverwalter kann jedoch nicht zugemutet werden, klageweise verpflichtet zu werden, die Jahresabrechnung zu erstellen, wenn dieser kurz vor dem Fälligkeitszeitpunkt mit der Verwaltung betraut wurde und dieser vom Altverwalter noch nicht alle hierfür erforderlichen Unterlagen erhalten hat.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 02.02.2016 entschieden, dass das ersatzlose

Fällen eines Baumes eine bauliche Veränderung ist, wenn der zu fällende Baum für die Gartenanlage mitprägenden Charakter hat. Ein Baum darf nur gefällt werden, wenn von ihm eine Gefahr ausgeht und weniger einschneidende Gefahrabwehrmaßnahmen als die Fällung nicht gegeben sind.

Das **Amtsgericht Düsseldorf** hat mit Urteil vom 11.01.2016 entschieden, dass der nachträgliche Einbau von Rauchwarnmeldern in Erfüllung der Bauordnung eine Maßnahme der erstmaligen Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands darstellt und damit eine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG. Die Wohnungseigentümer sind nicht gehalten, einzelne Eigentümer, die bereits selbst Rauchwarnmelder installiert haben, von der Regelung auszunehmen. Insoweit besteht ein Verwaltungsermessen. Der einheitliche Einbau von Rauchwarnmeldern und deren einheitliche Wartung durch eine Fachfirma gewährleistet gegenüber einer Lösung, in dem die Wohnung des Klägers hiervon ausgenommen werde, ein höheres Maß an Sicherheit und stelle sich auch im Hinblick auf den Nachweis der Einhaltung der Obliegenheit gegenüber den Versicherungen als bessere Lösung dar, so dass es nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche, die Wohnung des Klägers in die Maßnahme miteinzubeziehen, auch wenn dort bereits Rauchwarnmelder vorhanden sein sollten.

Da **Landgericht Bayreuth** hat mit Urteil vom 28.04.2016 entschieden, dass auch ein Makler – entgegen dem Wortlaut des § 16 a EnEV – verpflichtet ist, in Immobilienanzeigen Angaben zum wesentlichen Energieträger für die Beheizung und zum Baujahr laut Energieausweis zu machen, soweit ein Energieausweis vorliegt. Derjenige der ein solches Angebot in Form einer Anzeige veranlasst, ist auch dafür verantwortlich, dass die Pflichtangaben erfolgen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 08.07.2016 entschieden, dass die Unterbrechung einer Wohnungseigentümerversammlung für ein Mandantengespräch zwischen den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Wohnungseigentümern und ihrem Prozessbevollmächtigten nur bei Vorliegen besonderer Umstände der ordnungsgemäßen Durchführung der Versammlung entspricht. Der BGH führt aus, dass die während der Dauer der Unterbrechung der Versammlung geführte Unterredung nicht als Teil der Eigentümerversammlung zu qualifizieren ist. Durch den Ausschluss von diesem Gespräch ist

kein Recht auf Teilnahme an der Versammlung beschnitten worden. Unterredungen der Wohnungseigentümer während einer Unterbrechung seien auch dann nicht als Fortsetzung der Versammlung zu qualifizieren, wenn kein sachlicher Grund für die Unterbrechung bestand. Selbst wenn die Unterbrechung ermessensfehlerhaft war, ändere dies nichts daran, dass während der Unterbrechung gerade keine Eigentümerversammlung stattfindet. Die Unterbrechung zu dem Zweck, den von einem Beschlussanfechtungsverfahren betroffenen Eigentümern ein Informationsgespräch mit ihrem Rechtsanwalt zu ermöglichen, entspreche regelmäßig nicht einer ordnungsgemäßen Durchführung der Versammlung. Zwar liege es im Interesse der Wohnungseigentümer, sich über den laufenden Anfechtungsprozess, dessen Ausgang, mögliche Konsequenzen und die weitere Vorgehensweise zu informieren und rechtlich beraten zu lassen. Eine sachgerechte Beratung hierzu erfordere es aber nicht, dass ein Mandantengespräch auf den Zeitpunkt einer bereits laufenden Eigentümerversammlung zu legen.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 09.06.2016 festgestellt, dass dann, wenn ein Wohnungseigentümer erfolglos einen Beschluss angefochten hat, durch den der Verwalter zur gerichtlichen Geltendmachung einer Forderung gegen ihn ermächtigt worden ist, sich der Wert seiner Beschwer grundsätzlich nach dem Nennbetrag der Forderung richtet. Maßgeblich für den Wert des Beschwerdegegenstands ist das Interesse des Klägers an der Abänderung eines angefochtenen Urteils. Dieses ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bewerten. Dabei ist auch in wohnungseigentumsrechtlichen Verfahren allein auf die Person des Rechtsmittelführers, seine Beschwer und sein Änderungsinteresse abzustellen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 08.11.2016 einem Makler eine sogenannte „Reservierungsgebühr“ untersagt. Ein Immobilienmakler darf von einem Kaufinteressenten keine Reservierungsgebühr verlangen. Eine solche Gebühr stelle eine unangemessene Benachteiligung des Verbrauchers dar. Die Verbraucherzentrale Berlin hatte gegen ein Maklerunternehmen geklagt. Schon das Ausgangsgericht hatte argumentiert, dass für den Kaufinteressenten nicht sichergestellt sei, dass er das reservierte Objekt tatsächlich kaufen könne. Zudem stelle die Reservierungsgebühr neben der Kurtage eine

weitere, erfolgsunabhängige Vergütung für den Makler dar.

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

www.luithlen-stackelberg.de