

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Januar 2017

Das **Landgericht Essen** hat mit Urteil vom 21.07.2016 entschieden, dass der Mieter berechtigt ist, seine Miete um 10 % zu mindern, wenn die Telefonleitung in der angemieteten Wohnung defekt ist. Das LG hält dies für gerechtfertigt, weil der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ohne Festnetztelefon gemindert ist, denn nach heutigen Maßstäben rechnet auch die Möglichkeit des Telefonierens über Festnetz dazu. Anmerkung des Unterzeichners: Diese Entscheidung kann nur dann richtig sein, wenn die Telekommunikationsleitung seitens des Vermieters als Bestandteil der Mietsache eingebracht wurde. Wenn der Mieter selbst eine Leitung hat verlegen lassen, ist diese nicht Gegenstand des Mietvertrages. Dann kann eine Minderung nicht erfolgen, da der Mieter selbst aufgrund bestehender Verträge mit dem Anbieter für eine Reparatur der Leitung Sorge zu tragen hat.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.03.2016 entschieden, dass ein mit einem Ehepaar abgeschlossener Mietvertrag nur geändert werden kann, wenn alle Mieter an der Änderungsvereinbarung mitwirken. Die Regelung des § 1357 BGB ist nicht anzuwenden, weil die Änderung eines Mietvertrages nicht zu den Geschäften zur Deckung des Lebensbedarfes zählt. Wird die Änderung des Mietvertrages zwischen dem Vermieter und dem Ehemann vereinbart, so ist die Vereinbarung nur wirksam, wenn sie von der Ehefrau genehmigt wird. Die Genehmigung kann auch durch konkludente Handlung erfolgen. Der Umstand, dass sich der Vermieter entsprechend der Vereinbarung verhält und die beiden Mieter dies nicht beanstanden, reicht hierzu allerdings nicht aus.

Das **Amtsgericht Berlin Mitte** hat mit Urteil vom 07.06.2016 entschieden, dass die krankheitsbedingte Unfähigkeit zur Wohnungssuche eine besondere Härte begründet. Ein krebskranker Mieter, der aufgrund eines operativen Eingriffs (vorübergehend) nicht sprechen kann, ist aufgrund seines körperlichen Zustands nicht in der Lage, eine Ersatzwohnung zu finden und dorthin umzuziehen. Wegen der erschwerten Wohnungssuche stellt die fristgerechte Beendigung des Mietverhältnisses eine besondere Härte im Sinne der §§ 574 ff. BGB dar.

Das **Amtsgericht Wilhelmshaven** hat mit Urteil vom 10.02.2016 entschieden, dass die Alleinerbin einer Wohnung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auch Eigentümerin der Wohnung und damit Schuldnerin des Hausgeldes ist. Für die Kostentragungspflicht ist die Eigentümerstellung im Grundbuch zum Zeitpunkt der Fälligkeit entscheidend. Der veräußernde Wohnungseigentümer wird von seinen Lasten und Kosten erst durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch befreit.

Das **Amtsgericht Lemgo** hat mit Urteil vom 01.08.2016 entschieden, dass ein Beschluss zur Verwalterbestellung anfechtbar ist, wenn ihm Beginn und Ende der Amtszeit nicht eindeutig zu entnehmen sind. Unklare Beschlüsse widersprechen den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG). Im Interesse des Rechtsverkehrs müssen die durch Beschlussfassung eintretenden Rechtswirkungen sich aus der Beschlussformulierung feststellen lassen. Eine gerichtliche Bestellung eines Verwalters kommt allerdings nur in Betracht, wenn der Beschluss über die Verwalterbestellung durch eine wirksame Anfechtung für ungültig erklärt wurde.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 16.06.2016 entschieden, dass der Geschädigte die Beweislast für die Sorgfaltspflichtverletzung eines Grundstückseigentümers trägt. Im zugrundeliegenden Fall war der Pkw des Klägers nach einem Sturm durch Herabfallen der Äste beschädigt worden, die von einem auf dem Grundstück der Beklagten stehenden Baum herrührten. Da der Kläger aber nicht hat beweisen können, dass die Grundstückseigentümerin ihre in Bezug auf den Baum bestehende Verkehrssicherungspflicht verletzt hatte, ging er leer aus. Ein schief stehender Baum stürze aber nicht zwangsläufig um, hält das Amtsgericht München fest. Entscheidend sei, ob lediglich ein schiefes Wachstum vorliegt oder wie stark die Neigung ist. Durch Baumwurzeln angehobene Fußwegplatten ließen keinen Schluss auf eine Schädigung des Baumes zu.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 08.04.2016 folgendes entschieden: Die Zuweisung im Gemeinschaftseigentum stehender Flächen an einzelne Wohnungseigentümer zur ausschließlichen Nutzung begründet auch dann ein Sondernutzungsrecht und erfordert daher eine Vereinbarung im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG, wenn alle Wohnungseigentümer eine gleichwertige Fläche zur alleinigen Nutzung erhalten. Eine Regelung, die im Interesse eines

geordneten Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums dessen turnusmäßige Nutzung durch einzelne Wohnungseigentümer vorsieht, führt dagegen grundsätzlich nicht zu einem Sondernutzungsrecht (auch nicht befristet); sie kann daher durch (Mehrheits-) Beschluss getroffen werden. Eine tageweise Rotation in der exklusiven Nutzung gemeinschaftlicher Gartenflächen wird namentlich in einer Zweiergemeinschaft regelmäßig nicht das Parteiinteresse an einer individuellen Gartengestaltung abbilden können. Vielmehr kommt in einer solchen Gemeinschaft – auf der Grundlage einer bloß schuldrechtlichen wirkenden Vereinbarung – eine gerichtsseitige Gartenaufteilung zu annähernd gleichen Teilen in Betracht, jedenfalls solange die streitenden Wohnungseigentümer oder ihre Mieter ein Interesse an der Gartennutzung geltend machen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.12.2016 zur Eigenbedarfskündigung bei einer Vermieter-GbR folgendes entschieden: Der – seinem Wortlaut nach auf natürliche Personen zugeschnittene – Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist in den Fällen entsprechend anzuwenden, in denen als Vermieterin eine teilrechtsfähige (Außen-) Gesellschaft bürgerlichen Rechts auftritt. Der BGH hat seine bisherige Rechtsprechung, wonach eine GbR ein Eigenbedarf eines Gesellschafters oder dessen Angehörigen zuzurechnen ist, im Ergebnis bestätigt. Durch die Anerkennung einer Teilrechtsfähigkeit einer GbR seien zwar nicht mehr die Gesellschafter als natürliche Personen Vermieter, sondern die Gesellschaft sei selbst Vermieterin geworden, so dass der auf natürliche Personen zugeschnittene Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht mehr direkt anwendbar ist. Die Interessenlage habe sich aber nicht verändert. Insbesondere habe die Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit einer GbR nicht zum Ziel gehabt, die er bis dahin zukommenden Rechtsposition zu beschneiden. Auch hätten sich Anzahl und Identität der Mitglieder einer GbR hierdurch nicht verändert. Die Lücke im Gesetz ist im Wege der Analogenanwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dahin zu schließen, dass sich auch eine teilrechtsfähige GbR auf einen Eigenbedarf ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen darf. Auf Missbrauchsfälle könnten die Gerichte weiterhin mit der Anwendung der Vorschrift des § 247 BGB angemessen reagieren. Darüber hinaus hat der BGH entschieden, dass das unterlassene Angebot einer anderweitigen Wohnung die Eigenbedarfskündigung nicht unwirksam macht. Denn hierdurch stelle sich eine rechtswirksam ausgesprochene Kündigung

nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung dar. Vielmehr ziehe eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht des Vermieters jedoch Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter könnten daher allenfalls Ersatzansprüche in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.12.2016 entschieden, dass ein Mieter, der in seiner Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt, zwar gegen seine mietvertraglichen Pflichten verstößt. Er ist dem Vermieter aber nicht zum Ersatz von Schäden verpflichtet, die im Rahmen eines gegen den Mieter geführten Ermittlungsverfahrens bei der polizeilichen Durchsuchung der Wohnung entstehen, wenn sich der dem Durchsuchungsbeschluss zugrunde liegende Tatverdacht des unerlaubten Handeltreibens mit Betäubungsmitteln nicht bestätigt. Zwar habe der Beklagte mit der Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana in der Wohnung die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten und seine gegenüber dem Vermieter bestehende mietvertragliche Obhutspflicht verletzt. Denn ein Mieter habe die Mietsache schonend und pfleglich zu behandeln und bei ihrer Benutzung alles zu unterlassen, was zu einer Verschlechterung oder einem Schaden an dieser führen könne. Bereits nach allgemeiner Lebenserfahrung müsse derjenige, der seine Wohnung als Aufbewahrungsort für illegale Betäubungsmittel nutzt oder zur Verfügung stellt, damit rechnen, dass es im Zuge aufgrund dessen durchgeführter strafprozessualer Maßnahmen – wie Durchsuchungen – zu Schäden an der Wohnung kommen könne. Im vorliegenden Fall fehle es aber nach Auffassung des BGH an dem erforderlichen Ursachenzusammenhang zwischen der allein feststellbaren Pflichtverletzung - Aufbewahrung von 26 Gramm Marihuana – und den bei der Durchsuchung entstandenen Schäden. Denn der dem Durchsuchungsbeschluss zugrundeliegende Tatverdacht (unerlaubtes Handeltreiben in nicht geringer Menge) habe sich weder im Strafverfahren bestätigt noch seien im vorliegenden Zivilprozess gegenteilige Feststellung getroffen worden. Die danach allein verbleibende, in der Aufbewahrung der 26 Gramm Marihuana in der Wohnung liegende Pflichtverletzung könne hinweggedacht werden, ohne dass der bei der Durchsuchung eingetretene Schaden an der Wohnungstür entfele. Die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der Beklagte diese Betäubungsmittel nicht erworben und aufbewahrt hätte. Ohne entsprechenden Kausalzusammenhang fehle es aber bereits am

Grunderfordernis einer jeden Schadenszurechnung und sei eine Ersatzpflicht des Beklagten ausgeschlossen.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 14.06.2016 entschieden, dass bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Mietminderung der Miete der Streitwert nicht gem. § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG analog mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gem. § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG i. V. m. den §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen. Das Kammergericht Berlin hat mit Beschluss vom 25.10.2016 festgestellt, dass der Streitwert für die Klage auf Erteilung einer Untermieterlaubnis auf den dreieinhalbfachen Jahresbetrag der zu erwartenden Untermiete festzusetzen ist.

Das **OLG Naumburg** hat am 06.11.2015 entschieden, dass für die Geschäftsführerin einer GmbH, die gewerblich mit der Verwaltung einer klagenden Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt ist, kein Verdienstausschluss für die Wahrnehmung von Terminen im Rahmen eines Gerichtsverfahrens geltend gemacht werden können. Der maßgebliche Unterschied der Geschäftsführerin einer Verwaltungs GmbH zu dem Vertreter einer juristischen Person im Sinne eines Wirtschaftsunternehmens liegt darin, dass es der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft während der Wahrnehmung gerichtlicher Termine gerade nicht versäumt, an sich vorrangige Aufgaben zum Nutzen der vertretenen WEG zu erfüllen. Die Tätigkeit, hier die Wahrnehmung von Gerichtsterminen, ist mit der Vergütung für die Verwaltungstätigkeit abgegolten. Der Wohnungseigentümergeinschaft entstehen keine Kosten und auch sonst keine Nachteile dadurch, dass die Geschäftsführerin der Verwaltung Gerichtstermine wahrnimmt.

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