

## Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Februar 2017

Mit Urteil vom 14.12.2016 hat der **BGH** entschieden, dass ein Verstoß gegen die sogenannte Anbietspflicht einer freien Wohnung nicht zu Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung führt. Zwar ist ein Vermieter verpflichtet, die Folgen einer auf Eigenbedarf gestützten Kündigung für den Mieter so gering wie möglich zu halten, da der Wohnung als Mittelpunkt der persönlichen Existenz eines Menschen besondere Bedeutung von Verfassungsrang zukommt. Der Vermieter hat den betroffenen Mieter deshalb eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern diese sich im selben Haus oder derselben Wohnanlage befindet. Der Senat hält entgegen der früheren Rechtsprechung nicht länger daran fest, dass die Verletzung einer solchen Anbietspflicht durch den Vermieter die Unwirksamkeit der Eigenbedarfskündigung zufolge hat. Denn hierdurch stellt sich eine - rechtswirksam - ausgesprochene Kündigung nicht nachträglich als unzulässige Rechtsausübung dar. Vielmehr zieht eine Verletzung der mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht des Vermieters lediglich Schadensersatzansprüche nach sich. Dem Mieter könne daher allenfalls ein Ersatzanspruch in Geld für hierdurch entstandene Schäden (etwa Umzugs- und Maklerkosten) zustehen.

Das **Amtsgericht Wiesbaden** hat am 05.12.2016 entschieden, dass der Umstand, dass ein Anwesen unter Denkmalschutz steht, dem Anbringen von Gartenzwerge auf dem Vordach entgegenstehen kann. Im Hinblick auf die Art der Befestigung der Gartenzwerge auf dem Vordach sowie der auf Dauer angelegten Umgestaltung des Vordachs durch das Anbringen der Gartenzwerge handle es sich nicht um eine nur vorübergehende Dekoration. Es sei vielmehr von einer denkmalrechtlichen Umgestaltung auszugehen, die der denkmalschutzrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegt.

Das **Amtsgericht Nürnberg** hat am 08.04.2016 entschieden, dass der Vermieter berechtigt ist, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen, wenn der Mieter

trotz mehrfacher Abmahnung das Füttern von Tauben aus den Fenstern seiner Mietwohnung nicht einstellt. Dieses stelle eine erhebliche und nachhaltige Pflichtverletzung dar, welche den Hausfrieden nachhaltig gestört habe.

Das **Amtsgericht Frankenthal** hat am 21.07.2016 entschieden, dass die Anbringung einer Parabolantenne auf dem Balkon einer Mietwohnung ohne Zustimmung des Vermieters vertragswidrig ist, wenn sich die Parteien bei Mietvertragsschluss darauf geeinigt haben, dass die Anbringung ohne Genehmigung des Vermieters verboten ist. In einem Mietverhältnis wird dem grundrechtlich geschützten Informationsbedürfnis des Mieters grundsätzlich hinreichend Rechnung getragen, wenn der Vermieter beispielsweise einen Breitbandkabelanschluss bereitstellt, wenn so ein ausreichender Zugang zu Programmen aus dem Heimatland des Mieters besteht. Nichts anderes gilt, wenn der Mieter Heimatsender ohne nennenswerte Schwierigkeiten über das Internet empfangen kann.

Das **Landgericht Frankfurt** hat am 02.03.2016 entschieden, dass der Sondereigentümer, der Arbeiten am Gemeinschaftseigentum vornehmen lässt, obwohl die Eigentümergemeinschaft dem nicht ausdrücklich zugestimmt hat, keinen Erstattungsanspruch hinsichtlich der Kosten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft hat. Der hierfür erforderliche positive Wille der Wohnungseigentümergeinschaft kann nicht festgestellt werden, wenn kein Beschluss zur Durchführung der Maßnahme getroffen worden sei. Auch ein Anspruch unberechtigter Geschäftsführung ohne Auftrag oder aus § 812 (ungerechtfertigte Bereicherung) existiert nicht.

Das **OLG München** hat mit Beschluss vom 11.11.2016 entschieden, dass dann, wenn Teileigentum in Wohnungseigentum (und umgekehrt) umgewandelt werden soll, alle Wohnungseigentümer zustimmen müssen, weil sich dadurch der Inhalt und Zweck des Sondereigentums für alle Wohnungs- und Teileigentümer ändert. Ist im Grundbuch eine Gemeinschaftsordnung eingetragen, nach der die Mitwirkungsbefugnis der übrigen Wohnungs- und Teileigentümer für Sonderrechtsnachfolger ausgeschlossen ist, muss diese Gemeinschaftsordnung nach

Wortlaut und Sinn so ausgelegt werden, wie ein unbefangener Betrachter sie verstehen würde. Sagt die Gemeinschaftsordnung nichts für den Fall einer Änderung des vereinbarten ursprünglichen Nutzungszwecks – vertragliche Aufteilung in „Wohnzwecke“ und „gewerbliche Nutzung“ -, gilt die gesetzliche Regelung, dass alle Wohnungseigentümer einer Änderung des Nutzungszwecks zustimmen müssen.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 23.08.2016 eine wichtige Entscheidung zur Formulierung des Kündigungsausschlusses für bestimmte Zeit getroffen. In dem vom BGH entschiedenen Fall war vertraglich festgelegt, dass eine ordentliche Kündigung „erstmalig zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig“ ist. Der Zeitraum war handschriftlich mit der Zahl vier und dem Wort vier angegeben. Die Formulierung „zum Ablauf“ hält der BGH nunmehr für wirksam. Zuvor hatte der achte Zivilsenat eine Formulklausel für unwirksam gehalten, wonach die ordentliche Kündigung erstmalig „nach Ablauf des bezeichneten Zeitraums“ zulässig ist, da infolge der noch einzuhaltenden Kündigungsfrist der höchstens zulässige Bindungszeitraum von vier Jahren überschritten wird. Die hier zu beurteilende Klausel verstößt nicht gegen § 307 BGB. Denn die fragliche Klausel wird zutreffend dahin verstanden, dass auch schon vor Ablauf der Bindungsfrist gekündigt werden kann, aber eben nur zu deren Ende. Damit wird die maximale Bindungszeit richtig ins Mietverhältnis transportiert, weil noch vor Verstreichen der Frist beiderseits das Vertragsende bewirkt werden kann.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 13.01.2017 entschieden, dass ein gehbehinderter Wohnungseigentümer einen Fahrstuhl nur mit Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer einbauen darf. Der Kläger dürfe die bauliche Maßnahme nur durchführen, wenn die übrigen Wohnungseigentümer hierzu ihre Zustimmung erteilen. Für die Frage, ob die Zustimmung erforderlich ist, komme es entscheidend darauf an, ob den übrigen Wohnungseigentümern ein Nachteil im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG i. V. m. § 14 Nr. 1 WEG erwächst, der „über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht“. Laut BGH wird die Interessenabwägung in der Regel

ergeben, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Anbringung eines Treppenlifts oder einer Rollstuhlrampe durch einen Wohnungseigentümer dulden müssen, wenn dieser oder ein Angehöriger unter einer erheblichen Gehbehinderung leidet. Anders liegt es aber beim Einbau eines Personenaufzugs, der einen Nachteil im Sinne des WEG-Gesetzes darstelle. Er sei nur mit erheblichen Eingriffen in die Substanz des Gemeinschaftseigentums machbar und verenge in aller Regel (wie auch hier) den im Treppenhaus zur Verfügung stehenden Platz erheblich. Er erfordere schon wegen der bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Vorgaben einen massiven konstruktiven Eingriff in den Baukörper. Zudem könne die private Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis zu Dritten Haftungsrisiken auch für die übrigen Wohnungseigentümer mit sich bringen. Ein Rückbau setze erneut erhebliche Eingriffe in den Baukörper voraus, die nur mit großem baulichem Aufwand erfolgen können und ihrerseits neue Risiken bergen.

**Luithlen & v. Stackelberg**  
Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht  
Michaela Schmidt-Eberth  
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, 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