

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht März 2017

Der **BGH** hat mit Urteil vom 03.06.2016 entschieden, dass, soweit die Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft Betriebsstrom der zentralen Heizungsanlage beinhaltet, die Kostenverteilung nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung erfolgen muss. In dem entschiedenen Verfahren wird der Betriebsstrom für die zentrale Heizungsanlage in der Jahresabrechnung unter der Position - Allgemeinstrom - im Verhältnis der Miteigentumsanteile abgerechnet. Begründet wird dies damit, dass eine gesonderte Erfassung des auf den Heizungsbetrieb entfallenen Stroms nicht erfolgt. Eine solche Abrechnung ist in den Augen des BGH fehlerhaft. Denn auch die Kosten des Betriebsstroms einer zentralen Heizungsanlage sind nach § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung nach dem gewählten Verhältnis zwischen beheizbarer Fläche und Verbrauch zu verteilen. Lässt sich der auf den Heizungsbetrieb entfallene Verbrauch des Betriebsstroms nicht messen, muss eine sachgerechte Schätzung erfolgen. Nach welcher Methode dies geschieht, ist den Wohnungseigentümern in Ausübung ihres Ermessens überlassen. Unzutreffend ist die Jahresabrechnung daher in der Position „Allgemeinstrom“, weil darin Betriebsstrom der Heizung enthalten ist, und hinsichtlich der Position „Heizung“, weil darin die entsprechende Zuordnung fehlt.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 07.12.2016 folgendes entschieden: Ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 1. Alt.BGB setzt voraus, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird. Ein Vorkaufsrecht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 2. Alt. besteht nicht, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden ist und sich nach außen hinreichend manifestiert hat, etwa durch die notarielle Beurkundung einer Teilungserklärung.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 15.04.2016 entschieden, dass es für den Mieter

nicht zumutbar ist, täglich mehr als sechs Stoßlüftungsvorgänge vorzunehmen. Dabei kommt es allein auf die Häufigkeit des Lüftens an – diese ist nicht mit den in der Wohnung lebenden Personen zu multiplizieren. Im vorliegenden Fall konnte ein Schimmelbefall nur sicher verhindert werden, wenn täglich mehr als sechs Lüftungsvorgänge vorgenommen werden. Das Gericht entschied, dass es Aufgabe des Vermieters ist, im Rahmen seiner Verpflichtung, dem Mieter eine vertragsgerechte Wohnung zu ermöglichen, ein Raumklima zu schaffen, in dem es ausreicht, die Wohnung dreimal täglich zu lüften. Der Vermieter hat unabhängig davon, dass das Haus keinen baulichen Mangel im Sinne der Bauordnung aufweist, für entsprechend zusätzliche Entlüftungsvorrichtungen zu sorgen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 11.08.2016 entschieden, dass sich die Unzumutbarkeit, ein Mietverhältnis fortzusetzen, sich nach dem Verhalten des Mieters sowie danach richtet, ob der Vermieter seinerseits Rücksichtnahmepflichten verletzt bzw. das Verhalten des Mieters sogar „provoziert“ hat. Aus berechtigtem Anlass (z. B. Badrenovierung) hat der Mieter nach Vorankündigung dem Vermieter Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Nicht gewährter Zutritt stellt jedoch dann keinen fristlosen Kündigungsgrund da, wenn der Vermieter die Besichtigung/Modernisierung über ein Jahr nicht weiterverfolgt. Eine Abmahnung hat den Zweck, das vertragswidrige Verhalten zu korrigieren, also Zutritt zu gewähren und zu dulden. Der Mieter kann hierin jedoch nicht dazu verpflichtet werden, selbst Termine mit Handwerkern abzustimmen.

Das **Landgericht Stuttgart** hat mit Urteil vom 31.08.2016 entschieden, dass ein Beschluss, der eine beschlossene bauliche Änderung wieder rückgängig machen soll, wiederum eine bauliche Veränderung zum Gegenstand hat. Sieht ein Beschluss vor, dass die Zufahrt nicht mehr mit einer Kette zwischen zwei Pfosten versperrt, sondern die Kette entfernt und entsorgt werden soll, so geht es um eine bauliche Veränderung, weil Pfosten und Kette als Einheit zu sehen sind.

Das **Landgericht Karlsruhe** hat mit Urteil vom 10.05.2016 entschieden, dass ein Unternehmen, das nicht über die dazu

notwendigen finanziellen Mittel verfügt und auch keine ausreichenden Sicherheiten stellen kann, nicht zum Verwalter bestellt werden darf. Bei der Bestellung liegt ein Verstoß gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung vor, wenn ein Mehrheitseigentümer mit seinem Stimmgewicht gegen den Willen der übrigen Wohnungseigentümer eine ihm nahestehende Person zum Verwalter bestellt hat. In derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung zum Verwalter erfolgt, müssen auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (unter anderem Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden.

Das **OLG München** hat mit Urteil vom 06.12.2016 folgendes entschieden: Auch ohne ausdrückliche öffentlich-rechtlich normierte Verpflichtung zum Anbringen von Schneefanggittern auf dem Dach eines Bauvorhabens kann sich eine solche Verpflichtung wegen generellem Schneereichtum des Ortes (Schneelastzone 3) als privatrechtliche Verkehrssicherungspflicht begründen. Ein Bauträger hatte sich geweigert, Schneefanggitter anzubringen. Der Einwand des Bauträgers, dass aus fachtechnischer Sicht keine solche Pflicht besteht, griff nicht durch.

Ebenfalls am 06.12.2016 hat das **OLG München** folgendes entschieden: Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist keine originäre Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern des einzelnen Erwerbers. Der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt daher die Beschlusskompetenz, einen Mehrheitsbeschluss zur Erklärung der Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu fassen. Bei Erwerb einer Eigentumswohnung erhält der einzelne Erwerber aus dem Erwerbsvertrag einen individuellen Anspruch auf mangelfreie Werkleistung, auch in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum. Grundsätzlich liegt es daher beim Eigentümer zu entscheiden, ob er das Werk als eine in der Hauptsache dem Vertrag entsprechenden Erfüllung gelten lassen will oder nicht.

Der **BGH** hat am 11.03.2016 entschieden, dass es verbotene Eigenmacht darstellt, wenn ein Pkw auf einem fremden Grundstück entgegen den dortigen Parkbedingungen abgestellt wird. Das Abschleppen stellt eine

Fremdgeschäftsführung da und die Übernahme entspricht dem objektiven Interesse des Geschäftsherrn, da er als Störer von einer ihm nach § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB obliegenden Pflicht frei wird. Der Umstand, dass er dadurch für die Entfernung Aufwendungsersatz schuldet, steht diesem nicht entgegen.

Der BGH hat mit Beschluss vom 17.11.2016 entschieden, dass dann, wenn ein Wohnungseigentümer von einem anderen Wohnungseigentümer auf Unterlassung bzw. Widerruf von Äußerungen in Anspruch genommen wird, die er in der Wohnungseigentümerversammlung getätigt hat, eine Streitigkeit nach § 43 Nr. 1 WEG vorliegt, es sei denn, ein Zusammenhang mit dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer ist offensichtlich nicht gegeben. Äußerungen eines Wohnungseigentümers in der Wohnungseigentümerversammlung stünden in der Regel in einem Zusammenhang mit den sich aus der Wohnungseigentümergeinschaft und denen sich aus der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ergebenden Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer. Es sei zwar nicht ausgeschlossen, dass es auch einmal anders sei. Davon könne aber nur ausgegangen werden, wenn die Äußerung nur gelegentlich der Wohnungseigentümerversammlung getätigt werde. § 43 Nr. 1 WEG ist weit auszulegen. An welchem Ort beleidigt wird, ist dabei grundsätzlich egal. Wichtig ist allein, dass der Beleidigende den anderen gerade als Wohnungseigentümer oder Verwalter treffen wollte.

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