

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht April 2017

Das **Landgericht Kempten** hat am 16.11.2016 entschieden, dass dem Mieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnungsprüfung ein Belegeinsichtsrecht derart zusteht, dass bei großer Entfernung zum Sitz des Vermieters auch am Ort der Wohnung bzw. des Mietobjekts Einsicht genommen werden kann. Auf die Überlassung von (zumal ungeordneten) Kopien braucht sich der Mieter aber nicht verweisen zu lassen. Etwaig abweichende Formulgestaltungen sind unwirksam. Hier verlangte die Vermieterin von ihrer Mieterin Nachzahlung auf abgerechnete Betriebskosten. Die Mieterin wollte die Belege einsehen. Die Vermieterin schickte ungeordnete Kopien. Das Landgericht Kempten wies die Klage „als derzeit unbegründet“ ab. Im Rahmen der nach § 259 BGB zu erteilenden Abrechnung über die Betriebskosten bleibt dem Mieter das Recht, die zum Abrechnungswerk zu gehörigen Originalbelege einzusehen, auch dann erhalten, wenn zwischen dem Sitz des Vermieters und der Wohnung eine große Entfernung liegt. Zugleich muss der Vermieter die erforderliche geordnete Form einhalten.

Der **BGH** hat am 05.10.2016 zur Frage der Risiken der Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr ein Urteil gesprochen. Gem. § 556 b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum 3. Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum 3. Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter – bei ausreichend gedecktem Konto – seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum 3. Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel „für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine

Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein.“ Gem. § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.01.2017 entschieden, dass der Mieter, der nach Beendigung des Mietvertrages das Mietobjekt nicht räumt, dem Vermieter Nutzungsentschädigung zu zahlen hat. Diese ist mindestens so hoch wie die zuletzt geschuldete Miete. Ist die aktuelle Marktmiete aber höher, so schuldet der Mieter diese. Der Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung entsteht nicht erst mit Abgabe einer darauf gerichteten Willenserklärung des Vermieters, sondern ohne vorherige Ankündigung schlicht durch die Vorenthaltung. Der Anspruch kann auch rückwirkend geltend gemacht werden.

Die vergleichbare ortsübliche Miete ist anhand der bei einem Neuabschluss eines Mietvertrages ortsüblichen Marktmiete nicht hingegen nach Maßgabe der ortsüblichen Vergleichsmiete zu ermitteln.

Das **Landgericht Berlin** hat am 05.09.2016 entschieden, dass in öffentlich geförderten, familientauglichen Wohnungen in Bezug auf die Beeinträchtigungen durch Kinderlärm ein höheres Maß an „Geräuschtoleranz“ zu erwarten ist, als von Mietern extrem teure Altbauwohnung, Luxusappartement oder als „seniorengerecht“ angebotenen Wohnungen.

Die von Kleinkindern verursachten typischen Störungen berechtigen deshalb in der Regel nicht zu einer Minderung der Miete.

Das **Amtsgericht Karlsruhe** hat am 13.01.2017 entschieden, dass die qualifizierte Überprüfung der Gasleitungen durch den Vermieter in zweijährigem Turnus im Hinblick auf das sich aus § 556 Abs. 3 S. 1 BGB ergebene Wirtschaftlichkeitsgebot nicht zu beanstanden ist. Die hierdurch entstandenen Kosten sind auf den Mieter als Betriebskosten umlegbar.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 09.12.2016 entschieden, dass die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis auch dann Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist, wenn der Nachweis bei einer Aufteilung gem. § 3 WEG nicht oder nicht vollständig geführt worden ist. In einer durch einen Teilungsvertrag begründeten in Niedersachsen gelegenen Wohnungseigentumsanlage fehlt ein nach § 47 Abs. 1 Niedersächsische Bauordnung vorgeschriebener Stellplatz. Weil dieser nicht nachträglich geschaffen werden kann, soll die Pflicht durch Zahlung eines Geldbetrages an die Stadt Oldenburg ersetzt werden. Die Wohnungseigentümer beschließen, dass der Ablösebetrag nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile umgelegt werden soll. Diese Kostenregelung entspricht der gesetzlichen Kostenregelung gem. § 16 Abs. 2 WEG und ist nicht zu beanstanden. Es handelt sich um Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums. Der BGH hat mehrfach entschieden, dass die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen einen Stellplatznachweis Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist, wenn der Bauträger bei der Errichtung der Wohnanlage und der Teilung nach § 8 WEG von den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Plänen abgewichen ist und dadurch die öffentlich-rechtliche Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen.

Das **Amtsgericht München** hat am 31.08.2016 entschieden, dass bei der Einberufung einer Wohnungseigentümerversammlung die Tagesordnungspunkte und die vorgesehenen Beschlüsse so genau bezeichnet werden müssen, dass die Eigentümer verstehen und überblicken können, was in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht erörtert und beschlossen werden soll und welche Auswirkungen der vorgesehene Beschluss auf die Gemeinschaft und auf sie selbst hat. Eine schlagwortartige Bezeichnung reicht aus. Der Verwalter muss sich immer bewusst sein, dass Beschlüsse, die nicht ordnungsgemäß angekündigt wurden, anfechtbar sind und, im Falle einer Anfechtung, ihm die Prozesskosten gem. § 49 Abs. 2 WEG auferlegt werden können.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.12.2016 festgestellt, dass ein Mieter die Grenze des

vertragsgemäßen Gebrauchs überschreitet und damit gegen seine mietvertraglichen Obhutspflichten aus §§ 535, 538, 241 Abs. 2 BGB verstößt, wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt. Darüber hinaus hat sich der BGH zur Schadens-ursächlichkeit mievertragliche Obhutsverletzungen geäußert. Bei dem Mieter war vorliegend im Rahmen einer Durchsuchung die Wohnungseingangstür beschädigt worden. Trotz der Pflichtverletzung des Mieters ist dieser nicht zum Ersatz des Schadens wegen der Beschädigung der Eingangstür verpflichtet, weil die Kausalität zwischen dem haftungsbegründeten Tatbestand (der Obhutsverletzung) und dem in Frage stehenden Schaden an der Wohnungseingangstür nicht gegeben ist. Es fehlt die äquivalente Kausalität. Es kann über die Aufbewahrung von Marihuana hinweg gedacht werden, ohne dass der beim Vermieter durch die Beschädigung der Eingangstür eingetretene Schaden entfielen. Denn die Ermittlungsmaßnahmen wären in gleicher Weise durchgeführt worden, wenn der Beklagte diese Betäubungsmittel nicht erworben und in der Wohnung aufbewahrt hätte.

Mit Urteil vom 02.06.2016 hat der **BGH** entschieden, dass eine fünfjährige Verjährungsfrist bei Mängeln einer festeingebauten Aufdach-Photovoltaikanlage gilt. Die lange Verjährungsfrist des § 634a I Nr. 2 BGB von fünf Jahren für Arbeiten bei Bauwerken findet für die nachträgliche Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach einer Tennishalle Anwendung, wenn die Anlage zur dauernden Nutzung fest eingebaut wird, der Einbau eine grundlegende Erneuerung der Tennishalle darstellt, die einer Neuerrichtung gleichzuachten ist, und die Photovoltaikanlage der Tennishalle dient, indem sie eine Funktion für diese erfüllt. Eine auf dem Dach einer Tennishalle nachträglich errichtete Anlage erfüllt eine Funktion für die Tennishalle, wenn die Tennishalle aufgrund einer Funktionserweiterung zusätzlich Trägerobjekt einer Photovoltaikanlage sein soll. Unerheblich ist, dass die Photovoltaikanlage der Stromversorgung der Tennishalle nicht dient. Der BGH Senat hat wegen der abweichenden Rechtsausführungen des VIII. Zivilsenats des BGH zur Funktion einer Photovoltaikanlage für ein errichtetes Gebäude keinen Anlass zur Vorlage an den

großen Senat gesehen, denn nach dem der Entscheidung des VIII. Zivilsenats zugrundeliegenden Sachverhalt „Ist die Bauwerkseinschaltung bereits zu verneinen, weil es an einer hinreichend festen Verbindung der dort zu Beurteilung stehenden Photovoltaikanlage mit dem Gebäude fehlte und der Einbau der Photovoltaikanlage keine grundlegende Erneuerung der Scheune darstellte.“

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Beschluss vom 10.11.2016 entschieden, dass die Frage, ob ein Makler, der bei einem Notar einen Vertragsentwurf anfordert, Auftraggeber im Sinne von § 29 Nr. 1 GNotKG und damit Schuldner der Notarkosten ist, sich nach den Grundsätzen der § 164 BGB beurteilt. Aus Sicht eines verständig denkenden Notars will ein Makler die einen Vertragsschluss vorbereitenden Tätigkeiten regelmäßig nicht im eigenen Namen veranlassen. Ein Handeln des Maklers im Namen der Vertragsparteien ergibt sich aus den Umständen. Bestellt ein Makler bei einem Notar einen Vertragsentwurf ohne ausdrückliche Ermächtigung im Namen eines Interessenten, kommt aber eine Haftung des Maklers als Vertreter ohne Vertretungsmacht in Betracht. Für eine Genehmigung eines Vertreterhandelns im Sinne des § 177 Abs. 1 BGB genügt indes ein Verhalten, dass nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte den Schluss darauf zulässt, dass der Vertretene mit der Auftragserteilung an den Notar einverstanden war.

Zur gleichen Frage hat das **OLG Hamm** am 29.06.2016 folgendes entschieden: Zur Frage, ob ein Kaufinteressent einen von ihm eingeschalteten Makler dazu bevollmächtigt hat, einem Notar einen kostenpflichtigen Auftrag für einen notariellen Vertragsentwurf zu erteilen ist Folgendes auszuführen. Für einen nicht mit Grundstücks- und Notargeschäften vertrauten Kaufinteressenten ist es nicht ohne weiteres offenkundig, dass ein vom Makler angeforderter Kaufvertragsentwurf für ihn auch dann kostenpflichtig ist, wenn der Kaufvertrag später nicht abgeschlossen wird. Es kann dem Makler obliegen, hier für die nötige Klarheit beim Kaufinteressenten zu sorgen, und dem Notar, einen mit ihm zusammenarbeitendem Makler über diese Zusammenhänge zu unterrichten.

Luithlen & v. Stackelberg
Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht
Michaela Schmidt-Eberth
Rechtsanwältin, Fachwältin 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
www.luithlen-stackelberg.de