Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigentumsrecht Mai 2017

Das **Landgericht Berlin** hat am 09.03.2017 entschieden, dass die in einem Mietvertrag verwendete Klausel „die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ auch bei renoviert überlassener Wohnung unwirksam sein kann, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergibt, dass dem Mieter dafür ein entsprechender finanzieller Ausgleich gewährt wird. Das Landgericht Berlin konnte offen lassen, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert übergeben wurde. Selbst wenn man davon ausgehe, dass der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte Wohnung erhalten habe, sei die Formularklausel, durch die die Pflicht, Schönheitsreparaturen durchzuführen, uneingeschränkt auf den Mieter abgewälzt werde, unwirksam. Nach dem Gesetz sei die kundenfeindlichste Auslegung zu wählen. Die Klausel könne so verstanden werden, dass ein Mieter, der während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht ausführe, obwohl diese fällig seien, deshalb gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Gewährleistung z. B. Minderung habe. Nach den gesetzlichen Regelungen sei dies unwirksam, da zwingend untersagt sei, zum Nachteil des Mieters, Abweichendes zu vereinbaren. Zudem benachteilige die Klausel den Mieter unangemessen, sofern ihm der Vermieter für die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen keinen angemessenen Ausgleich gewähre. Dies sei vorliegend der Fall. Ein solcher Ausgleich müsse klar und deutlich vereinbart sein. Aus dem Inhalt des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages könne jedoch kein solcher Rückschluss gezogen werden. Es bleibt abzuwarten, ob dieses Urteil hält und wie der BGH sich zu dieser Rechtsprechung stellt.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 25.01.2017 festgestellt, dass eine in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene sogenannte doppelte Schriftformklausel im Fall ihrer formularmäßigen Vereinbarung wegen Vorrangs der Individualabrede nach § 305 b BGB eine mündliche oder auch eine konkludente Änderung der Vertragsabreden nicht abschließen kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Parteien eine Änderung der AGB beabsichtigt haben oder sich der Kollision mit den AGB auch nur bewusst geworden sind. Unerheblich ist auch, ob die Individualvereinbarung ausdrücklich oder stillschweigend getroffen ist. Den Vorrang über AGB haben individuelle Vertragsabreden ohne Rücksicht auf die Form, in der sie getroffen worden sind und somit auch, wenn sie auf mündliche Erklärungen beruhen. Das gilt selbst dann, wenn durch die AGB Schriftformklausel bestimmt worden ist, dass mündliche Abreden unwirksam sind.

Das **Amtsgericht München** hat am 12.08.2016 entschieden, dass der neue Eigentümer einer Wohnung gegenüber dem Mieter ein Recht auf erstmalige Besichtigung der Wohnung hat. Diesem aus Artikel 14 GG herrührenden Recht kann der Mieter nicht entgegenhalten, der Vermieter habe ihm gegenüber bestehende Geldansprüche nicht beglichen. Der Kläger kaufte mit Vertrag vom 15.10.2015 ohne vorherige Besichtigung eine Wohnung und wurde am 04.02.2016 als Eigentümer eingetragen. Die Wohnung war seit dem 27.05.1981 an den Beklagten vermietet. In dem Mietvertrag findet sich folgende Regelung: „Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter oder beide können die Mieträume betreten, um die Notwendigkeit unaufschiebbarer Hausarbeiten festzustellen. Will der Vermieter das Grundstück verkaufen, so darf er oder ein von ihm Beauftragter nach Ankündigung die Mieträume zusammen mit den Kaufinteressenten an Wochentagen von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 16:00 Uhr bis 18:00 Uhr betreten. Ist das Mietverhältnis gekündigt, so darf der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter die Räume mit dem Mietinteressenten zu den gleichen Stunden betreten. Der Mieter muss dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können“.

Das **Amtsgericht München** ist der Auffassung, dass das Bedürfnis des neuen Eigentümers auf erstmalige Information hinsichtlich Aussehen, Ausstattung und Größe der Wohnung ein berechtigtes Interesse darstellt, dass das Interesse des Mieters an fehlender Störung deutlich überwiegt. Die Regelung des Mietvertrages sei so zu verstehen, dass das Besichtigungsrecht nicht abschließend geregelt sei und in den dort aufgezählten Fällen jedenfalls ein Besichtigungsrecht nicht besteht.

Der **BGH** hat am 25.01.2017 entschieden, dass der Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist abzurechnen hat, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergemeinschaft noch nicht vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gegenüber dem Mieter. Der Verwalter einer WEG ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten. Für die nach § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BGB mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Abrechnung hat dieser konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen.

Das **Landgericht Nürnberg Fürth** hat mit Beschluss vom 23.02.2017 entschieden, dass der verwahrloste Zustand einer Mietwohnung den Vermieter dazu berechtigen kann, das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen. Die Verwahrlosung der Wohnung ist eine Pflichtverletzung des Mieters. Dadurch, dass der Mieter die Wohnung übermäßig mit Müll und Gegenständen überfrachtet, verletzt der Mieter seine Pflichten und setzt die Mietsache einer erheblichen Gefährdung aus. Nach einer entsprechenden Abmahnung ist auch eine außerordentliche Kündigung möglich, da angesichts des Zustands der Wohnung dem Vermieter nicht zuzumuten ist, bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin zu warten.

Das **Landgericht Dessau** hat am 07.12.2016 entschieden, dass der Umstand, dass bei Abschluss des Mietvertrages erhebliche Ehedifferenzen bestehen, für sich alleine kein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters begründet, weil er einen künftigen Eigenbedarf hätte in Erwägung ziehen müssen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 10.01.2017 festgestellt, dass die Erklärung eines Jobcenters, nicht näher bezeichnete Mietschulden des Mieters „nach aktuellem Stand“ zu übernehmen, keine den Anforderungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 Alt. 2 BGB genügende Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle zur Befriedigung des Vermieters darstellt.

Das Landgericht Dortmund hat mit Urteil vom 10.01.2017 entschieden, dass die Regelung in der Teilungserklärung, der Verwalter sei zur gerichtlichen Geltendmachung von Beitragsforderungen ermächtigt, den jeweils aktuellen, nicht nur den in der Teilungserklärung benannten Verwalter berechtigt, Beitragsansprüche gegen säumige Miteigentümer gerichtlich durchzusetzen.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Beschluss vom 16.11.2016 entschieden, dass der verspätete Zugang der Einladung zur Eigentümerversammlung den Erfolg der Beschlussanfechtungsklage nur dann begründet, wenn der Kläger, der sich bisher immer vom Verwalter hat vertreten lassen, auch vorträgt, warum er wegen des verspäteten Zugangs nicht persönlich erscheinen konnte und mit welchen sachlichen Argumenten er in der Versammlung ein anderes Beschlussergebnis hätte erreichen wollen.

Das **OLG Nürnberg** hat mit Urteil vom 30.01.2017 entschieden, dass die Vorschriften des Bau Ordnungsrechtes ihre Schutzwirkung auch im Nachbarverhältnis entfalten, so dass bei der Verletzung der Abstandsflächen ein zivilrechtlicher Anspruch eines Nachbarn auf Beseitigung einer Luftwärmepumpe begründet sein kann.

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