

## **Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Juni 2017**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 13.01.2017 entschieden, dass dann, wenn die Wohnungseigentümer eine bauliche Veränderung mit qualifizierter Mehrheit beschließen wollen, sich die Gebrauchswerterhöhung auf die gesamte Anlage erstrecken muss. Vorliegend hatten die Wohnungseigentümer mit qualifizierter Mehrheit nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG die Installation einer nur einer Wohnung dienenden Klimaanlage an der Fassade des Gebäudes beschlossen. Dieser Beschluss ist unwirksam. Es liegt eine bauliche Veränderung des optischen Gesamteindrucks vor. Die Beklagten können sich auch mit Blick auf die Klimaanlage nicht auf eine Gebrauchswerterhöhung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG berufen. Diese Regelung sieht zwar unter bestimmten Voraussetzungen bei einer Gebrauchswerterhöhung im Sinne des § 555 b BGB eine mehrheitliche Beschlussfassung vor. Diese aber darf sich nicht nur auf eine oder wenige Sondereigentumseinheiten erstrecken; vielmehr muss sie die gesamte Wohnungseigentumsanlage betreffen.

Das **Landgericht Berlin** hat am 09.03.2017 ein Urteil erlassen, welches die Frage der grundsätzlichen Wirksamkeit von Schönheitsreparatur-AGB's betrifft. Vom Vermieter gestellte Formalklauseln, in denen die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen uneingeschränkt auf den Wohnungsmieter abgewälzt wird, sind – gem. §§ 536 Abs. 4 BGB, 307 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB – auch dann unwirksam, wenn die Mietsache dem Mieter zu Vertragsbeginn renoviert überlassen wurde. Zumindest in Gemeinden wie Berlin, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in der Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde besonders gefährdet ist, ist bereits prima facie davon auszugehen, dass künftige Mietinteressenten die Mietsache selbst mit einer qualitativ unzureichenden oder unüblichen Dekoration umgehend anmieten würden.

Das **OLG München** hat mit Beschluss vom 08.06.2016 entschieden, dass ein berechtigtes Interesse an Einsicht in das Grundbuch auch dann vorliegen kann, wenn sich ein Antragsteller – etwa wegen Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten an einer Grenzmauer – Aufschluss über die künftigen, durch Eigentums- (Auflassungs-)Vormerkung gesicherten Nutzungsberechtigten des Nachbargrundstücks verschaffen will. Auch der Erwerber eines Grundstücks kann neben dem Eigentümer oder an dessen Stelle Anspruchsgegner im Sinne des § 104 BGB sein, wenn er bei wertender Betrachtung als Störer anzusehen ist.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.01.2017 entschieden, dass bei Vorenthaltung der Mietsache nach einer wirksamen Kündigung des Vermieters der Mieter eine Nutzungsentschädigung zu zahlen hat (§546 a BGB). Deren Höhe orientiert sich nicht an der bisherigen, sondern an der aktuellen ortsüblichen Miete. Es wäre nicht einzusehen, dass der Vermieter nach dem Mietende, selbst wenn es von ihm (berechtigt) herbeigeführt wurde, auf seine Chance zur Maximierung der Miete verzichten soll, nur weil sich der Mieter selbst nicht vertragstreu verhält und die Räume verspätet zurückgibt. Im Übrigen wird der Mieter auch nicht schlechter gestellt: Denn würde der Mieter als Nutzungsentschädigung nur seine bisherige Miete schulden, könnte der Vermieter angesichts der in der mangelnden Rückgabe liegenden Pflichtverletzung Schadensersatz – in Höhe der Differenz zur ortsüblich zur entrichtenden Miete – verlangen.

Mit Urteil vom 28.10.2016 hat der **BGH** entschieden, dass dann, wenn die Gemeinschaftsordnung vorsieht, dass die Instandsetzung oder Instandhaltung von gemeinschaftlichen Eigentum dem daran Sondernutzungsberechtigten Sondereigentümer obliegt, ihm im Zweifel auch die entstehenden Kosten zur Last fallen. Das OLG Düsseldorf hat mit Urteil vom 13.01.2017 entschieden, dass bei einer Klage auf Vorschuss für die Mängelbeseitigung die konkreten Kosten für die Mängelbeseitigung erst im Abrechnungsprozess zu klären sind. Die Mängelbeseitigungsmethode wird hingegen verbindlich im Vorschussprozess festgestellt. Eine zwischen den Parteien streitige Mängelbeseitigungsmethode muss bereits im Vorschussverfahren geklärt werden. Das

Gericht hat mit Bindungswirkung für das Abrechnungsverfahren festzustellen, auf welche Wiese die Mängel zu beseitigen sind.

Das **Landgericht Nürnberg Fürth** hat mit Urteil vom 17.03.2017 entschieden, dass eine ordentliche Kündigung zu Recht erfolgt, wenn der Mieter mehrmals (vorliegend 5x) die Miete unpünktlich zahlt. Der Vermieter hatte den Mieter mehrfach auf die Wichtigkeit der pünktlichen Mietzahlungen hingewiesen und diesen wegen der unpünktlichen Mietzahlungen abgemahnt. Auch wenn die Mietzahlungen nur 5 x zu spät kamen und dies nur wenige Tage sieht das Landgericht Nürnberg Fürth in der verspäteten Mietzahlung eine erhebliche Pflichtverletzung der Mieter.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 24.01.2017 entschieden, dass die Zusammenfassung der Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer in einer Position in der Nebenkostenabrechnung zur teilweisen formellen Unwirksamkeit der Abrechnung führt. Eine Zusammenfassung verschiedener Ziffern des Betriebskostenkatalogs ist grundsätzlich unzulässig. Eine Ausnahme hat der BGH lediglich bezüglich der – sachlich eng zusammenhängenden – Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.11.2016 entschieden, dass ein nach § 14 Nr. 1 WEG nicht hinzunehmender Nachteil im Grundsatz vorliegt, wenn eine bauliche Maßnahme am Sondereigentum auf dem optischen Gesamteindruck des Gebäudes ausstrahlt und diesen erheblich verändert. Diese Feststellung erfordert einen Vorher-Nachher-Vergleich, bei dem in wertender Betrachtung der optische Gesamteindruck des Gebäudes vor der Maßnahme den als Folge der baulichen Maßnahme entstandenen Gesamteindruck gegenüberzustellen ist. Ein Nachteil entsteht nach dem BGH dann, wenn die Veränderung eines einzelnen Bauteils auch zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes führt.

Das **Amtsgericht Berlin Schöneberg** hat am 02.11.2016 entschieden, dass bei einem Austausch eines Gasherds gegen einen Induktionsherd eine

Modernisierungsmaßnahme gegeben ist, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird. Gleichzeitig hat das Gericht entschieden, dass die Anschaffung neuer Töpfe, die sich für den Gebrauch bei Induktionsherden eignen, Aufwendungen im Sinne des § 555 a Absatz 3 darstellen. Die Mieter müssen in Folge des Einbaus des Induktionsherdes neue Töpfe anschaffen. Die Notwendigkeit des Kaufs neuer Töpfe und Pfannen ist insoweit vergleichbar mit der Notwendigkeit des Kaufs neuer Gardinen nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Auch Aufwendungen zum Kauf neuer Gardinen stellen Aufwendungen dar, die der Mieter aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen zu tätigen hat. Ein Abzug Neu für Alt ist nicht vorzunehmen, da Töpfe und Pfannen praktisch keinem Verschleiß unterliegen, sofern sie nicht mechanisch beschädigt werden. Die Mieter können vom Vermieter einen Vorschuss verlangen, der nach Erwerb von Töpfen und Pfannen gegenüber dem Vermieter abzurechnen ist.

Das **OLG München** hat mit Urteil vom 08.03.2016 folgendes entschieden: Der Architekt haftet gegenüber seinem Auftraggeber (hier Bauträger) dem Grunde nach für Planungsfehler, wenn zumindest teilweise nach seiner Planung gebaut worden ist und auch die umgesetzten Teile der Planung mangelhaft waren. Der vom Architekten zu ersetzende Schaden des Bauträgers kann in einer Zahlung bestehen, die dieser zur Abgeltung von Mängelansprüchen der Erwerber aufgrund eines Vergleichs an die Wohnungseigentümergeinschaft geleistet hat, vorausgesetzt, der Bauträger durfte den Vergleich als vernünftig ansehen.

**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