Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigentumsrecht Juli 2017

Das **Landgericht Dessau** hat am 07.12.2016 entschieden, dass auch wenn bei Abschluss eines Mietvertrages erhebliche Ehedifferenzen bestehen, dieser Umstand allein kein rechtsmissbräuchliches Verhalten des Vermieters darstellt, weil er einen künftigen Eigenbedarf hätte in Erwägung ziehen müssen. Zu der sich aus dem Eigentumsgrundrecht ergebenden Befugnis des Vermieters gehört auch die Entscheidung darüber, von welchem Zeitpunkt an ein Wohnbedarf Anlass für eine Eigenbedarfskündigung sein soll. Ein widersprüchliches Verhalten des Vermieters kommt dann in Betracht, wenn er anlässlich des Vertragsschlusses von sich aus oder auf konkrete Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebenden Tatsachen macht. Fahrlässige Falschangaben zu solchen Tatsachen oder gar Fehleinschätzungen über die Entwicklung der Eigenbedarfssituation können dagegen nicht die Grundlage für ein widersprüchliches Verhalten bilden.

Das **Landgericht Freiburg** hat mit Beschluss vom 11.08.2016 festgestellt, dass bei einer Zwangsversteigerung unter Eheleuten zur Auseinandersetzung von Vermögenswerten auf das Wohl gemeinschaftlicher Kinder besondere Rücksicht zu nehmen ist. Das Zwangsversteigerungsverfahren ist vorläufig für sechs Monate einzustellen, damit ein gemeinsames Kind, dass durch die Trennung der Eltern belastet und in seiner schulischen Entwicklung gefährdet ist, bis zum Ende der Grundschulzeit im Familienheim verbleiben kann.

Das **Landgericht Stuttgart** hat mit Beschluss vom 29.09.2016 entschieden, dass die Belastung durch hohe Schulden und das laufende Versteigerungsverfahren an sich typischerweise mit der Vollstreckung im Zwangsversteigerungsverfahren verbunden sind und deshalb nicht eine Einstellung des Verfahrens rechtfertigen können. Leidet ein Schuldner an einer psychischen Erkrankung mit Suizidalität, besteht dennoch kein Anspruch auf Einstellung des Versteigerungsverfahrens, wenn dem Gesundheitsrisiko auch auf andere Weise begegnet werden kann, z. B. durch Behandlung mit Psychopharmaka und Sicherstellung ärztlicher Hilfe durch Unterrichtung entsprechender sozialpsychiatrischer Dienste.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 12.10.2016 entschieden, dass eine Mietvertragsklausel, die es dem Vermieter erlaubt, rechtsgeschäftliche Erklärungen nur gegenüber einer Person abzugeben, auch wenn sie gegenüber mehreren Personen abzugeben wäre (hier: drei im Mietvertrag genannte Parteien), unwirksam ist. Eine solche Gesamtwirkung für alle Mieter der Mietsache benachteiligt die übrigen Mieter unangemessen. Das Gesetz sieht vor, dass der Vermieter seine Erklärung gegenüber allen Mietern abgeben muss.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 15.11.2016 entschieden, dass Mieter die Anbringung von Heizkostenverteilern dulden müssen, da die Geräte zur Erfassung des Wärmeverbrauchs der Heizung in einem Mehrfamilienhaus zwingend vorgeschrieben sind. Der Austausch von Heizkörpern ist zu dulden, wenn diese aufgrund ihres Alters ihre regelmäßige Lebenserwartung fast erreicht haben und ein Austausch deshalb als wirtschaftlich sinnvoll anzusehen ist.

Das **Landgericht Hannover** hat mit Beschluss vom 17.08.2016 entschieden, dass ein Mieter sich nur dann in Zahlungsverzug befindet, wenn er die Nichtzahlung der Miete auch zu vertreten hat. Der Mieter hat einen Entschuldigungsgrund, wenn er aufgrund schwerer Erkrankung nicht in der Lage war, seine finanziellen Angelegenheiten selbständig zu regeln (hier: stationäre Krankenhausbehandlung nach Hirninfarkt).

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 15.03.2017 entschieden, dass ein Wiederaufbau entsprechend § 22 Absatz 4 WEG nicht beschlossen oder verlangt werden kann, wenn das Gebäude zur mehr als der Hälfte zerstört ist und die Instandsetzung und der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt wird. Als Zerstörung im Sinne dieser Vorschrift gilt auch, wenn Seitens der Eigentümer Maßnahmen zur laufenden Instandhaltung und Instandsetzung unterbleiben und dadurch ein Instandhaltungsstau entsteht, dessen

Beseitigungskosten die Wertgrenze des § 22 Absatz 4 WEG übersteigen.

Der **Bundesfinanzhof** hat mit Urteil vom 04.10.2016 folgendes entschieden: Ein Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen entspricht nicht den Kriterien des Fremdvergleichs, wenn es in zahlreichen Punkten von den zwischen fremden Dritten üblichen Vertragsinhalten abweicht. Ein fremder Mieter wird im Hinblick auf den Abschluss eines Mietverhältnisses dem Vermieter in zeitlichem Zusammenhang mit der beabsichtigten Nutzung der Immobilie gewöhnlich keinen Geldbetrag unter Widerrufsvorbehalt schenken. Eine derartige Kombination aus Mietvertrag und Schenkungsversprechen ist Ausdruck eines dem Gleichklang wirtschaftliche Interessen indizierenden Näheverhältnisses und dokumentiert die private Veranlassung der gewählten Vertragsgestaltung.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.11.2016 entschieden, dass dann, wenn sich Maßnahmen am Sondereigentum optisch nachteilig auf den Gesamteindruck des Gebäudes auswirken, die für das Gemeinschaftseigentum geltenden Vorschriften entsprechend anwendbar sein sollen. Der BGH weist darauf hin, dass Veränderungen am Sondereigentum nach Belieben vorgenommen werden dürfen, solange daraus anderen Sondereigentümern kein über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG erwächst. Das ist im Grundsatz bereits bei erheblicher Veränderung des optischen Gesamteindrucks des Gebäudes, hier in der Perspektive eines Vorher-Nachher-Vergleiches, der Fall.

Der **BFH** hat mit Urteil vom 31.01.2017 entschieden, dass der Vermieter Werbungskosten nur dann geltend machen kann, wenn er Einnahmen erzielen will. Ein dauerhafter, nicht notwendig verschuldeter Leerstand einer in „heruntergekommenen“ Anlage gelegenen Eigentumswohnung kann die notwendige Einkunftserziehlungsabsicht ausschließen.

Das **Landgericht Köln** hat mit Urteil vom 02.12.2016 entschieden, dass der die Grenzen des Mietgebrauchs bezogen auf den Hausflur hartnäckig missachtende Mieter ordentlich gekündigt werden kann. Dem Vermieter steht ein ordentliches Kündigungsrecht zu, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein solches ist gegeben, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat. Vorliegend hatte der Mieter sich nach dem festgestellten Sachverhalt über mehrere Jahre hinweg den Wünschen und zulässigen Vorgaben des Vermieters widersetzt und das Verhalten nicht einem angemessenen Miteinander mit allen anderen Mietern im Hause angepasst. Es wurden immer wieder Gegenstände unter anderem ein Schuhregal, ummantelte 5 Liter Glasgefäße, Kartons etc. im Treppenhaus abgestellt. Trotz zahlreicher Abmahnungen und Aufforderungen der Vermieterseite wurde das Verhalten nicht abgestellt.

Das **Landgericht München** hat mit Beschluss vom 08.11.2016 entschieden, dass das Pflanzen von Bäumen auf einem Balkon bzw. einer Loggia grundsätzlich nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt ist. Dem Anspruch des Vermieters auf Beseitigung steht insbesondere auch Artikel 20 a Grundgesetz nicht entgegen. Ein absolutes Verbot zur Entfernung von Bäumen lässt sich Artikel 20 a Grundgesetz nicht entnehmen, denn sein Inhalt - Schutz der künftigen Generationen, der natürlichen Lebensgrundlagen und der Tiere – ist durch die Beseitigung eines einzelnen Baumes auf dem Balkon eines Mietshaues in einer Großstadt nicht bzw. keineswegs wesentlich berührt.

Das **Landgericht Kempten** hat mit Urteil vom 08.04.2016 entschieden, dass dann, wenn der Mietvertrag einen Kabelanschluss vorsieht und im Mietvertrag die Umlage der Kosten hierfür auf den Mieter vereinbart ist, der Vermieter nicht befugt ist, einseitig zur Empfangsversorgung über Satellit zu wechseln.

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