

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht September 2017

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 19.04.2017 festgestellt, dass dann, wenn es vor der Beschlussfassung über die Auftragserteilung durch die WEG der Einholung von Vergleichsangeboten bedarf, mindestens drei Angebote einzuholen sind. Geschieht dies nicht, wird die Auswahlentscheidung auf einer unzureichenden Tatsachengrundlage getroffen, so dass der gefasste Beschluss bereits deshalb für ungültig zu erklären ist. Einer Beweisaufnahme über die Frage, ob sich die eingeholten Angebote im Rahmen des ortsüblichen bewegen, bedarf es dann nicht. Die WEG hatte bei der Beauftragung einen weiten Ermessensspielraum, der aber erst durch die Vorlage von Alternativangeboten sachgerecht ausgeübt werden kann.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 21.02.2017 entschieden, dass eine Bausparkasse im Regelfall einen Bausparvertrag gemäß § 489 Absatz 1 Nr. 3 BGB in der bis zum 10.06.2010 geltenden Fassung (jetzt 489 Absatz 1 Nr. 2 BGB) nach Ablauf von 10 Jahren nach Zuteilungsreife kündigen kann.

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 31.10.2016 entschieden, dass dann, wenn kein Anlass zur Erhebung einer Räumungsklage besteht, weil das Verhalten des Mieters aus Sicht des Vermieters den Schluss zulässt, dass ein Prozess nicht notwendig ist, der Vermieter die Verfahrenskosten zu tragen hat. Sind sich die Parteien einig, dass das Mietverhältnis beendet ist, kann der Mieter aber die neuen Mieträume noch nicht beziehen und stellt alsbaldige Räumung der Gewerberäume glaubhaft in Aussicht, ist es dem Vermieter zuzumuten, so lange abzuwarten.

Der **BGH** hat am 31.05.2017 entschieden, dass ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragene Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben im Mieterhöhungsverfahren nicht den Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters genügt. Die Vermessung einer Mietwohnung, die Dachschrägen aufweist oder eine Loggia hat,

ist auch dem Mieter grundsätzlich möglich, wobei es genügt, wenn der Mieter den Vermieterangaben das Ergebnis einer laienhaften, im Rahmen seiner Möglichkeiten liegenden Vermessung entgegenhält.

Das **OLG Dresden** hat mit Urteil vom 22.02.2017 entschieden, dass eine einseitige, auf die Erhöhung der Miete oder die Ausübung eines Optionsrechts gerichtete Willenserklärung nicht Bestandteil des (schriftlichen) Mietvertrages wird und deshalb auch nicht dem Schriftformerfordernis unterfällt. Gibt der Mietvertrag als Form für die Optionsausübung den eingeschriebenen Brief vor, ist eine solche Vereinbarung regelmäßig dahingehend auszulegen, dass nur die Schriftform als Wirksamkeitserfordernis für die Erklärung vereinbart werden soll, während der Zugang der Erklärung auch in anderer Weise als durch Einschreibebrief wirksam erfolgen kann. Die Optionsausübungserklärung muss danach nur die Voraussetzung der gewillkürten Schriftform nach §127 BGB erfüllen, eine nicht eigenhändig unterschriebene Erklärung genügt, wenn sich aus der Erklärung unzweideutig ergibt, von wem sie abgegeben wurde.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.02.2017 entschieden, dass alleinige Inhaberin des Anspruches auf Zahlung des Wohngeldes die Wohnungseigentümergeinschaft ist. Erfüllt ein Wohnungseigentümer seine Verpflichtung zur Zahlung des Wohngeldes nicht, kommen gegen ihn nur Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber der einzelne Wohnungseigentümer in Betracht.

Mit Urteil vom 13.01.2017 hat der **BGH** entschieden, dass der nachträgliche Einbau eines Personenaufzugs durch einen Wohnungseigentümer auf eigene Kosten grundsätzlich nur mit Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer erfolgen kann. Dieser begründet in aller Regel - anders als etwa der Einbau eines Treppenlift oder einer Rollstuhlrampe- auch dann einen Nachteil im Sinne von § 22 Absatz 1 in Verbindung mit § 14 Nummer 1 WEG für die übrigen Wohnungseigentümer, wenn der bauwillige Wohnungseigentümer aufgrund einer Gehbehinderung auf den Aufzug angewiesen ist, um seine Wohnung zu erreichen. Soll der einzubauende Personenaufzug nur einzelnen

bau- und zahlungswilligen Wohnungseigentümern zur Verfügung stehen, wird diesen ein Sondernutzungsrecht an dem für den Einbau vorgesehenen Treppenhausteil eingeräumt; hierfür bedarf es einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer.

Das **OLG Dresden** hat am 23.08.2016 entschieden, dass eine Reservierungsvereinbarung zwischen Verkaufs- und Kaufinteressenten der notariellen Form bedarf, wenn sie eine einem Vorkaufsrecht gleichkommende verbindliche Verpflichtung des Verkäufers zum Abschluss eines Immobiliarkaufvertrages enthält. Ein Reservierungsentgelt in Höhe von mehr als 10 bis 15 % des üblichen Maklerlohns bedarf auch bei Vereinbarungen zwischen gewerblichen Immobilienhändlern ohne Beteiligung eines Maklers der notariellen Form. Es kommt in Betracht, bei derartigen Vereinbarungen zwischen Verkaufs- und Kaufinteressenten statt an die Höhe des üblichen Maklerlohns an einen Grenzwert von 1% des in Aussicht genommenen Kaufpreises anzuknüpfen.

Der **BFH** hat am 04.10.2016 entschieden, dass ein Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen nicht den Kriterien des Fremdvergleiches entspricht, 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 im zeitlichen 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 wirtschaftlicher Interessen indizierenden Näheverhältnisses und dokumentiert die private Veranlassung der gewählten Vertragsgestaltung.

Das **OLG Hamburg** hat mit Beschluss vom 12.04.2016 festgestellt, dass der Streitwert für einen Antrag auf Zahlung künftiger Nutzungsentschädigung bis zur Räumung des Mietobjektes sich nach § 84 Absatz 1 GKG in Verbindung mit § 3 ZPO bestimmt und das 12fache der künftigen monatlichen Nutzungsentschädigung beträgt. Dies ist eine Bestätigung der bisherigen Rechtsprechung.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 18.01.2016 festgestellt, dass bei einer Klage auf Erteilung der Erlaubnis zu Untervermietung der Streitwert nach dem Jahresbetrag des voraussichtlichen Untermietzinses zu bemessen ist.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.02.2017 entschieden, dass eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht wegen Verstoßes gegen winterliche Räum- und Streupflichten entweder das Vorliegen einer allgemeinen Glätte voraussetzt oder das Vorliegen von erkennbaren Anhaltspunkten für eine ernsthaft drohende Gefahr aufgrund vereinzelter Glättstellen. Bei Übertragung der Pflicht auf die Eigentümer der Einliegergrundstücke sind diese im Verstoßfall passiv delegitimiert, das heißt diese können verklagt werden. Eine Gemeindegatsung über den Straßenreinigungs- und Winterdienst muss nach dem Grundsatz gesetzeskonformer Auslegung regelmäßig so verstanden werden, dass keine Leistungspflichten begründet werden, die über die Grenze der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinaus gehen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.05.2017 entschieden, dass bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes Grundstück es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten bedarf. Die Grundsteuer beruht auf einer einheitlichen Festsetzung durch die Gemeinde und hängt somit nicht von einem Verhalten des Mieters ab. Eine Mehrkostenbelastung scheidet bei der Grundsteuer aus, da es sich um eine ertragsunabhängige Objektsteuer handelt, die allein auf Basis des erlassenen Einheitswerts Bescheids und des nach dem gemeindlich festgelegten Hebesatz ermittelt wird.

Das **Amtsgericht Pforzheim** hat mit Urteil vom 19.06.2017 entschieden, dass ein Mieter nach § 574 a Absatz 2 Satz 2 BGB verlangen kann, dass das Mietverhältnis trotz wirksam ausgesprochener Eigenbedarfskündigung auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird, wenn es ihm aufgrund von Krankheit und Alter und im Hinblick auf die lange Dauer des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, für die Übergangszeit bis zum Freiwerden eines Platzes im betreuten Wohnen

eine andere Wohnung zu suchen und in diese vorübergehend einzuziehen.

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,

Thomas Luithlen

Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried
Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50
www.luithlen-stackelberg.de