Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigentumsrecht Oktober 2017

Das Landgericht München I hat mit Urteil vom 08.02.2017 folgendes entschieden: Bei der Überlassung beziehungsweise Vermietung einer WEG-Einheit an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, insbesondere an sogenannte Medizintouristen, handelt es sich schon der Sache nach um keine von einer Wohnnutzung verschiedene Nutzung. Dass der Begriff der Wohnnutzung im Rahmen des Gesetzes über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 10.12.2007 sowie der Satzung der Landeshauptstadt München über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum enger ausgelegt wird und die kurzfristige Vermietung an Feriengäste danach nicht mehr als Wohnnutzung gilt, steht einer davon abweichenden Auslegung im Rahmen des Wohnungseigentumsrechtes nichts entgegen.

Ebenfalls am 08.02.2017 hat das **LG München I** ein weiteres Urteil zur causa Medizintouristen gefällt: Wenn die konkrete Ausgestaltung der kurzfristigen Vermietung einer Wohnung an Feriengäste/Medizintouristen zu Beeinträchtigungen im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG führt, kann über § 15 Absatz 3 WEG, § 1004 Absatz 1 BGB grundsätzlich nur Einstellung der konkreten Beeinträchtigung verlangt werden, nicht die vollständige Einstellung der kurzfristigen Vermietung. Beleidigungen, Tätlichkeiten und Bedrohungen durch den Mieter können allenfalls einen Anspruch gegen den vermietenden Eigentümer begründen, das konkrete Mietverhältnis zu beenden, nicht hingegen die generelle Untersagung der Überlassung der Einheit an häufig wechselnde Medizintouristen. Die Untersagung einer grundsätzlich zulässigen Nutzung kann allenfalls als ultima ratio in Betracht kommen, wenn nämlich durch eine bloße Verurteilung zur Unterlassung der konkret bestehenden Verstöße und Beeinträchtigungen diese nicht effektiv für die Zukunft abgestellt werden können.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 19.11.2016 entschieden, dass ein Anlehngewächshaus auf der Dachterrasse in der Regel eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums ist, die der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bedarf. Dies gilt auch dann, wenn andere Wohnungseigentümer in anderen Bereichen des Gemeinschaftseigentums bauliche Veränderungen vorgenommen haben. Bei dem Gewächshaus handele es sich um eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums, für die die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer erforderlich gewesen wäre. Bauliche Veränderung sei jede Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums, die vom Aufteilungsplan oder früheren Zustand des Gebäudes nach Fertigstellung abweicht und über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgeht. Unerheblich sei, ob eine Befestigung vorhanden sei. Angesichts der Tatsache, dass das Anlehngewächshaus von außen deutlich sichtbar ist, liege schon deshalb eine deutliche Veränderung des optischen Erscheinungsbildes des Gemeinschaftseigentums vor. Der Einwand, dass auch in anderen Bereichen des Gemeinschaftseigentums bauliche Veränderungen von anderen Wohnungseigentümern vorgenommen worden seien, habe nicht zur Folge, dass die Qualifizierung der Errichtung des Anlehngewächshauses durch die Beklagten als bauliche Veränderung entfiele.

Das **Amtsgericht Frankfurt** hat am 30.08.2017 entschieden, dass ein Mieter die Überprüfung von Rauchmeldern durch den Vermieter bzw. einen von diesem beauftragten Techniker zulassen muss. Einer der Mieter hatte sich geweigert, einen Techniker in seine Wohnung zu lassen. Ohne einen erneuten Anlauf zu starten, zog der Vermieter von Gericht. Dem Urteil zufolge gehört die Duldung derartiger Überprüfungen zu den Nebenpflichten aus dem Mietvertrag. Als zumutbaren Zeitraum setzte das Gericht die Zeit zwischen 8:00 und 18:00 Uhr fest. Darüber hinaus müsse der Besuch mindestens zwei Wochen vorher schriftlich oder mit einem Aushang angekündigt werden. Weigere sich der Mieter weiter, riskiere er ein Ordnungsgeld und bei Nichtzahlung auch Ordnungshaft. (Aktenzeichen 33C1093/17).

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Urteil vom 07.10 2016 entschieden, dass von einem Makler (und vom zukünftigen Vermieter eines

Gewerberaumes) nicht verlangt werden kann, dass über die frühere Benutzung der Räumlichkeiten als stadtbekanntes Bordell aufgeklärt wird, wenn der Mieter/Maklerkunde die Möglichkeit hat, selbst Nachforschungen anzustellen und sich Informationen zu beschaffen. Die enttäuschte Mieterin, die einen Friseursalon in dem Gewerberaum eröffnen wollte, konnte den Mietvertrag nicht wegen arglistiger Täuschung anfechten. Ein erhebliches Wissensgefälle bestand nämlich deshalb nicht, weil es der Friseurmeisterin ohne weiteres möglich gewesen wäre, selbst herauszufinden, in welcher Form die Räume früher genutzt wurden. Wenn schon der Vermieter nicht über solche Umstände aufklären muss, dann schon gar nicht der Makler.

Der **BGH** hat am 17.05.2017 entschieden, dass dann, wenn zwischen Vermieter und Mieter in einer Haustürsituation eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen wird und diese der Mieter wirksam widerruft, der Mieter nicht allein schon wegen der nachfolgenden Modernisierungsmaßnahme und der damit eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwertes einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete schuldet. Dazu bedarf es vielmehr einer - lediglich für die Zukunft wirkender - Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung.

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 02.08.2017 folgendes festgestellt: Gibt es nach dem Tod eines Mieters keine Erben, kann der Vermieter (auch) zum Zwecke der Räumung der Mietsache die Anordnung einer Nachlasspflegschaft beantragen. Fehlendes Nachlassvermögen steht der Anordnung nicht entgegen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 16.05.2017 entschieden, dass die Aufnahme der Lebensgefährtin eines Wohnungsmieters in die Mietsache ohne vorherige Genehmigung des Vermieters oder Anzeige der Aufnahme den Vermieter nicht zum Ausspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung berechtigt, wenn das Mietverhältnis langjährig unbeanstandet geführt wurde.

Das **Amtsgericht Mannheim** hat mit Urteil vom 03.05.2017 entschieden, dass der Anspruch auf Schadensersatz (hier wegen unberechtigt erfolgter Eigenbedarfskündigung) innerhalb von drei Jahren ab Ende des Jahres verjährt, in dem der Anspruch entstanden und bekannt ist. Spätestens mit dem freiwilligem Auszug des Klägers und dem Einzug in die Nachfolgewohnung standen die Schadensposition (Umzugskosten, und Mietzinsveränderungen) fest, so dass die Verjährungsfrist am Ende dieses Jahres zu laufen beginnt.

Das **Amtsgericht Hamburg Barmbek** hat mit Urteil vom 14.10.2016 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer in seinem PKW keine Kamera installieren darf, die mittels Bewegungsmelder auslöst und Aufzeichnungen und Bilder anderer KFZ oder Personen macht, die sich dem Stellplatz des Wohnungseigentümers in der Tiefgarage nähern, aber sich noch auf der Gemeinschaftsfläche des Gemeinschaftseigentums in der Tiefgarage befinden. Die Videoüberwachung von Personen und Fahrzeugen auf der Gemeinschaftsfläche in der Tiefgarage ist sowohl eine Verletzung des Miteigentumsanteils der übrigen Eigentümer als auch eine Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte.

Das **Amtsgericht Wismar** ist in einem Urteil vom 09.05.2017 der Auffassung, dass eine Anfechtung eines Beschlusses gegen Treu und Glauben verstößt, wenn Einwendungen gegen einen Beschluss vom Eigentümer nicht bereits in der Versammlung vorgetragen werden. Wir halten dieses Urteil für falsch, ein Wohnungseigentümer ist ebenso wenig verpflichtet, seine Bedenken gegen eine Beschlussfassung vorzutragen, wie er verpflichtet ist, überhaupt an einer Versammlung teilzunehmen.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 21.12.2016 entschieden, dass dann, wenn ein Beschluss über die Jahresabrechnung auf ein Dokument Bezug nimmt, dass weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, nach dem Bestimmtheitsgebot das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt sein muss. Nimmt der Beschluss auf die Jahresabrechnung Bezug, müssen deshalb entweder Gesamt- und Einzelabrechnung dem Protokoll anliegen oder durch Angabe des

Datums die Gesamt- und Einzelabrechnung genau bezeichnet sein.

Das **Kammergericht Berlin** hat am 20.10. 2016 entschieden, dass die Prozessführungsbefugnis zum maßgeblichen Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz eine von Amts wegen zu prüfende Prozessvoraussetzung ist. Macht der Verband Rechte wegen Mängel am Gemeinschaftseigentum zur „gemeinschaftlichen Angelegenheit“, ist der einzelne Eigentümer nicht mehr (Prozessführungs-) befugt, Mängelrechte am Gemeinschaftseigentum zu verfolgen.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Urteil vom 02.05.2017 entschieden, dass eine am 31.12. um 17:34 Uhr in den Briefkasten des Mieters eingeworfene Betriebskostenabrechnung diesem innerhalb der gesetzlichen Abrechnungsfrist zugeht, auch weil sich angesichts der aktuellen Verschiebungen auf dem Geschäftsfeld der Postzustellung der Verschiebungen des Zugangs von Post deutlich in den Nachmittag ergeben. Auch ist der Einwurf der Betriebskostenabrechnung durch den Vermieter oder seiner Hausverwaltung am Silvestertag keinesfalls ungewöhnlich mit Blick auf den drohenden Fristablauf.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 28.10.2016 entschieden, dass ein Sondereigentümer, dem in der Gemeinschaftsordnung eine Instandsetzungs- oder Instandhaltungspflicht übertragen wurde (Terrasse) im Zweifel auch die ihm dadurch entstehenden Kosten zu tragen hat.

Das **Landgericht Amberg** hat entschieden, dass grundsätzlich ein Abmahnerfordernis bei unerlaubter Untervermietung der Mieträume über airbnb.com an Gäste für Urlaubsaufenthalte erforderlich ist. Bei der Prüfung der Entbehrlichkeit der Abmahnung ist vorrangig auf die vertraglichen Abreden abzustellen. Aber auch im Übrigen ist keine solche schwere Pflichtverletzung gegeben, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Abmahnung unzumutbar wäre. Gemäß § 543 Absatz III Satz 1 BGB ist allerdings dann, wenn der wichtige Grund als Kündigungsvoraussetzung in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag besteht, die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

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