

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht November 2017

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 08.02.2017 folgendes entschieden: Der Beschluss einer Eigentümergeinschaft über die einheitliche Anschaffung und Wartung von Rauchmeldern ist in der Regel nicht ermessensfehlerhaft. Die Klage eines Wohnungseigentümers wurde abgewiesen, dessen Wohnung bereits mit anderen Rauchmeldern als mit den von der Wohnungseigentümergeinschaft nun vorgegebenen ausgestattet war. Der Beschluss sei nicht zu beanstanden. Er beinhalte kein Eingriff ist das Sondereigentum des Klägers, da die Rauchmelder nicht im Sonder- sondern im Gemeinschaftseigentum stünden. Der Beschluss, dass der Verband den Einbau und die Wartung der Rauchmelder an sich ziehe, sei zulässig, da die Pflichtenerfüllung durch die Eigentümergeinschaft auch förderlich sei. Die einheitliche Ausstattung mit Rauchmeldern sowie deren einheitliche Wartung führe zu einem hohen Maß an Sicherheit. Die Verpflichtung zur Ausrüstung des Objekts mit Rauchmeldern und deren Wartung betreffe primär die Verkehrssicherungspflicht des gesamten Objekts. Nicht entscheidungserheblich sei, ob der Kläger in seiner Wohnung bereits Rauchmelder fachgerecht installiert hat und diese ausreichend wartet. Selbst in diesem Fall sei der Beschluss nicht zu beanstanden, da die Wohnungseigentümer nicht gehalten sein, die Wohnung des Klägers von dieser Maßnahme auszunehmen. Ihnen stehen viel mehr ein Ermessensspielraum zu, ob und inwieweit sie eine einheitliche Ausrüstung und Wartung beschließen oder nicht.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.09.2017 entschieden, dass die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen der geplanten Erweiterung eines benachbarten Modehauses unwirksam ist, wenn dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses kein „erheblicher Nachteil“ entsteht. Der Abriss des Gebäudes zur Erweiterung des benachbarten Modehauses sei zwar eine von vernünftigen sowie nachvollziehbaren Erwägungen getragene und mithin angemessene wirtschaftliche Verwertung des betreffenden Grundstückes im

Sinne von §573 Abs.2 Nr. 3 BGB. Allerdings sei eine Verwertungskündigung nur unter der zusätzlich (hohen) Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses andernfalls ein „erheblicher Nachteil“ entstehen würde. Bei der Beurteilung dieser Frage hätten die Gerichte stets zu beachten, dass nicht nur die Rechtsposition des Vermieters, sondern auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der verfassungsrechtlichen Eigentumsgarantie geschützt ist. Vor diesem Hintergrund gewähre das Eigentum dem Vermieter keine uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder Einräumung gerade der Nutzungsmöglichkeit, die den größtmöglichen wirtschaftlichen Vorteil verspricht.

Das **OLG Naumburg** hat am 21.09.2016 entschieden, dass bei Erhebung einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzuges und rechtskräftiger Anordnung einer Sicherungsanordnung nach § 283 ZPO es für den Erlass einer einstweiligen Verfügung auf Räumung keiner weiteren Begründung Verfügungsgrundes bedarf, wenn der Mieter die Sicherheit nicht innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist leistet.

Das **Landgericht Berlin** hat am 21.07.2016 entschieden, dass der Verkäufer eines Grundstücks, der sich im notariellen Kaufvertrag zur Löschung eingetragener Grundpfandrechte verpflichtet hat, dem Käufer gemäß §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB wegen schuldhafter Verzögerung des Nutzen-Lasten-Wechsels haftet, wenn er nicht mit hinreichendem Nachdruck auf den Grundpfandgläubiger zur Übermittlung der für die Löschungsbewilligung erforderlichen Unterlagen einwirkt. War es dem Verkäufer im Kaufvertrag gestattet, dem beurkundenden Notar damit zu beauftragen, die Löschungsvoraussetzungen herbei zu führen, handelt der Beauftragte Notar als Erfüllungsgehilfe des Verkäufers. Sein Verschulden ist dem Verkäufer gemäß § 274 Abs. 1 BGB zuzurechnen.

Das **Kammergericht Berlin** hat am 02.08.2017 entschieden, dass bei unbekanntem Erben eines verstorbenen Wohnungsmieters durch das Nachlassgericht gem. § 1961 BGB eine Nachlasspflegschaft anzuordnen ist, sofern der Vermieter dies beantragt, um einen Anspruch

gegen den Nachlass auf Räumung geltend zu machen. Der Umstand, dass der Mieter vermögenslos war bzw. der Nachlass voraussichtlich dürftig ist, steht dem nicht entgegen. Die Voraussetzungen für die Nachlasspflegschaft sind erfüllt. Die Erben des Erblassers sind unbekannt. Ferner hat der Beteiligte in seiner Eigenschaft als Vermieter die Bestellung eines Nachlasspflegers „zum Zwecke der gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruchs, der sich gegen den Nachlass richtet“ beantragt. Denn es geht ihm darum, seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gem. § 546 Abs. 1 BGB gegen den Nachlass durchzusetzen. Die Anordnung der Nachlasspflegschaft hat unabhängig von dem Umstand der Vermögenslosigkeit des Nachlasses bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 1961 BGB zwingend zu erfolgen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit einem am 13.10.2017 verkündeten Urteil den Mieterschutz bei Zahlungsrückstand gestärkt. Nach der Entscheidung könne ein Vermieter zwar seinen Mieter, der sich mit einer bestimmten Miethöhe im Rückstand befindet, fristlos kündigen. Wenn der Vermieter jedoch gleichzeitig vorsorglich fristgemäß kündigt, sei diese hilfsweise erfolgte Kündigung unwirksam, da mit dem Zugang der fristlosen Kündigung der Mietvertrag sofort beendet werde. Falle später die fristlose Kündigung, etwa in Folgeausgleich des Rückstandes weg, könne die fristgemäße Kündigung auch nicht wieder aufleben. Mit diesem Urteil ist die Kammer von der Rechtssprechung des Bundesgerichtshofes, der andere Mietberufungskammern des LG Berlin bisher gefolgt sind, abgewichen.

Das **Landgericht Frankfurt** am Main hat mit Urteil vom 28.06.2017 entschieden, dass die Verjährungsfrist für Beseitigungsansprüche einer baulichen Veränderung während der Dauer des Anfechtungsverfahrens über einen diese genehmigenden Beschluss gehemmt ist. Während der Dauer eines Beschlussanfechtungsverfahrens ist die Verjährung gehemmt. Die Kläger waren währenddessen im Hinblick auf § 23 Abs.4 WEG gehindert, den Beseitigungsanspruch durchzusetzen, eine entsprechende Klage wäre abzuweisen gewesen. Denn während der Dauer des Beschlussanfechtungsverfahrens besteht der Anspruch nicht, eine Verjährungsfrist kann nicht ablaufen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 19.07.2017 erneut die Mindestanforderungen an eine Nebenkostenabrechnung formuliert. Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des §259 BGB entspricht. Dazu muss sie eine geordnete Zusammenstellung aller Einnahmen und Ausgaben enthalten, woran aber keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind. Zu den Mindestanforderungen an eine Betriebskostenabrechnung gehört

- a) die Zusammenstellung der Gesamtkosten
- b) die Angabe des Verteilerschlüssels
- c) die Berechnung des Anteils des Mieters
- d) der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Das **Landgericht Nürnberg Fürth** hat mit Beschluss vom 17.03.2017 festgestellt, dass wiederholt leicht verspätete Mietzahlungen nicht nur Zahlungsunpünktlichkeiten sind, sondern Vertragsverstöße der Mieter, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigen können. Das Verhalten zeigt, dass die Mieter nicht bereit sind, ihre Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer umzustellen. Bei einer Interessenabwägung ist dabei insbesondere zu berücksichtigen, dass der Vermieter wiederholt abgemahnt und auf die Notwendigkeit pünktlicher Mietzahlungen hingewiesen hat.

Das **Landgericht München I** hat mit Beschluss vom 07.02.2017 festgestellt, dass der Bestimmtheitsgrundsatz eine inhaltlich klare und eindeutige Regel verlangt, wenn in der Teilungserklärung die Kostenverteilung abweichend vom Gesetz geregelt werden soll. Verbleiben bei der Auslegung Zweifel, bleibt es bei der gesetzlichen Kostentragung nach Miteigentumsanteilen.

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

