

Mandanteninformationen Miet- und Wohnungseigen- tumsrecht Dezember 2017

Das **OLG München** hat mit Urteil vom 15.05.2017 entschieden, dass die Umwandlung von Teil- in Wohnungseigentum und umgekehrt (hier Ausbau des Dachraumes) eine Inhaltsänderung des Sondereigentums bei allen Wohnungs- und Teileigentümern bewirkt. Sie bedarf deshalb einer Vereinbarung aller Wohnungs- und Teileigentümer sowie deren grundbuchrechtliche Bewilligung. Eine im Grundbuchverfahren nicht gänzlich ausgeschlossene ergänzende Vertragsauslegung, die auf den hypothetischen Weg des Bewilligenden abstellt, kommt nicht in Betracht, wenn bereits keine Regelungslücke zweifelsfrei zu erkennen ist.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 02.06.2017 entschieden, dass bei einer Grenzbepflanzung eines Grundstücks, das tiefer liegt als das Nachbargrundstück, die nach den nachbarrechtlichen Vorschriften zulässige Pflanzwuchshöhe von dem höheren Geländeniveau des Nachbargrundstücks aus zu messen ist. Der Anspruch auf Rückschnitt gem. Artikel 47 Abs.1 bei ABGBG entsteht erst, wenn die Pflanzen unter Hinzurechnung der Differenz zwischen dem Geländeniveau des tiefer gelegenen Grundstücks, auf dem sie steht, und dem des höher gelegenen Grundstücks die zulässige Pflanzwuchshöhe überschritten hat. Der Anspruch auf Rückschnitt ist erst entstanden, als die Thujahecke zuletzt eine Höhe von zwei Meter, gemessen von der ca. 1 Meter hohen Geländestufe, und damit eine absolute Höhe von 3 Metern überschritten hat.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 20.07.2017 entschieden, dass das Ablagern geringer Schneemengen auf Nachbargrundstücken keine Eigentumsbeeinträchtigung darstellt. Vorliegend ging es um wenige Schaufeln Schnee, die auf das Nachbargrundstück geschippt wurden. Das Gericht konnte in diesem, wenn auch absichtlichen Verbringen von lediglich ein bis zwei Schaufeln Schnee auf das Grundstück des Klägers, keine hinreichende Beeinträchtigung des

Grundstückeigentums erkennen. Das Verbringen einer solchen Menge Schnee möge zwar geeignet sein, den Kläger zu provozieren und das nachbarschaftliche Verhältnis weiter zu verschlechtern. Darüber hinaus habe es jedoch keinerlei spürbare Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Klägers. Denn bei dem absichtlich verbrachten Schnee handle es sich lediglich um einige Liter Wasser, welche sich allenfalls bis zum selbständigen Schmelzen auf dem Grundstück des Klägers, das ohnehin aufgrund der Witterung ebenfalls Schneebedeckt gewesen sei, befinden.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 20.09.2017 entschieden, dass der Vermieter preisgebundenen Wohnraums nicht grundsätzlich gehindert ist, gemäß §10 Abs. 1 Satz 1 Wohnungsbindungsgesetz, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2, 2. Berechnungsverordnung zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formalklausel über die Abwälzung der Pflicht zu Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist. In den vorgenannten Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen eine wirksame Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen.

Das **Landgericht Amberg** hat mit Urteil vom 09.08.2017 entschieden, dass ein grundsätzliches 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 mietvertraglichen Abreden abzustellen. Aber auch im Übrigen ist keine solche schwere Pflichtverletzung gegeben, dass die Fortsetzung trotz Abmahnung unzumutbar wäre.

Das **OLG Köln** hat mit Beschluss vom 17.07.2017 folgendes entschieden: Haben die Parteien vereinbart, dass der Mieter Umsatzsteuer zahlen soll, und hat der Vermieter von Gewerberaum seinerseits Umsatzsteuer optiert und will der Mieter seinerseits die auf die Miete und Betriebskosten geleistete Umsatzsteuer im

Wege des Vorsteuerabzugs geltend machen, benötigt er hierzu gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 UStG eine Rechnung im Sinne von § 14 UStG. Der Mieter hat insoweit einen grundsätzlichen Anspruch auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Rechnung, die ihn in die Lage versetzt, die Vorsteuer geltend zu machen. Dem Mieter steht insoweit auch grundsätzlich gemäß § 273 BGB bis zur ordnungsgemäßen Ausstellung einer solchen Rechnung ein Zurückbehaltungsrecht am Mietzins zu.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Urteil vom 29.03.2017 entschieden, dass eine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für die Installation von Rauchwarnmeldern immer dann vorliegt, wenn eine öffentlich-rechtliche Einbaupflicht besteht. Die Beschlusskompetenz umfasst auch die regelmäßige Kontrolle und Wartung der Rauchmelder, da zur öffentlich-rechtlichen Verpflichtung auch der Betrieb der Rauchwarnmelder gehört (hier § 45 Abs. 6 HDauO). Der zwingende Einbau von Rauchwarnmeldern durch die Gemeinschaft in allen Wohnräumen ohne Rücksicht auf bereits vorhandene Geräte ist vom Ermessen der Eigentümer gedeckt. Es ist auch nicht zu beanstanden, dass der Beschluss über die öffentlich-rechtliche Einbaupflicht hinausgeht und ein Einbau von Rauchwarnmeldern in sämtlichen Wohnräumen der Wohnung vorsieht.

Das **Amtsgericht München** hat am 06.09.2017 entschieden, dass ein Beschluss über die Neubepflanzung des Gemeinschaftseigentums nur dann bestimmt genug ist, wenn die zu setzenden Pflanzen (Sträucher, Stauden usw.) im Einzelnen aufgeführt sind. Zur Konkretisierung kann auf ein Angebot oder eine Pflanzliste Bezug genommen werden; allerdings muss sich die Bezugnahme zweifelsfrei aus dem Beschlusstext ergeben.

Das **OLG Schleswig** hat mit Beschluss vom 03.04.2017 entschieden, dass beim Erwerb eines durch den Makler nachgewiesenen Objektes durch einen Dritten die wirtschaftliche Identität bejaht werden kann, wenn zwischen dem Maklerkunden und dem Dritten besonders enge persönliche oder besonders ausgeprägte wirtschaftliche Beziehungen bestehen. Maßgeblich für die Bejahung eines Provisionsanspruches ist es, ob

der Maklerkunde im Hinblick auf seine Beziehung zum Erwerber gegen Treu und Glauben verstoßen würde, wenn er sich darauf beriefe, der Vertrag sei nicht von ihm, sondern von einem Dritten abgeschlossen worden. Vorliegend handelte es sich um einen Kauf der Schwester statt des Bruders (Vertragspartner Makler).

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.11.2017 entschieden, dass der Vermieter die im § 548 Abs. 1 BGB geregelte sechsmonatige Verjährung seiner gegen den Mieter gerichteten Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache durch formularvertragliche Regelungen (AGB) nicht verlängern kann. Eine solche formularvertragliche Verlängerung sei wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 Abs. 1, Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Die in § 548 Abs. 1 BGB geregelte kurze Verjährung der Ansprüche des Vermieters ist durch berechnete Interessen des Mieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses begründet. Der Mieter hat nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter auf diese keinen Zugriff mehr und kann somit ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernden Feststellungen mehr treffen. Dem gegenüber wird der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache, an die das Gesetz den Verjährungsbeginn für dessen Ansprüche knüpft, in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieter Ansprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und er diese durchsetzen oder ggf. innerhalb der sechsmonatigen Verjährungsfrist erforderliche verjährungshemmende Maßnahmen ergreifen will.

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

