**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Januar 2018**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 22.08.2017 entschieden, dass für die Geltendmachung von Ansprüchen wegen im Mietshaus lärmender Nachbarn (hier: Riesentheater) der Mieter keine „Lärmprotokolle“ mehr führen muss. Im BGH-Fall verlangt die Mieterin von ihrem Vermieter Beseitigung näherbezeichneter Lärmstörungen, Feststellung einer heftigen Mietminderung, sowie Rückzahlung der entsprechend unter Vorbehalt entrichteten Miete. Das von ihr – zu dem unter Vorlage von Lärmprotokollen – anschaulich gerügte, von ihrem neuen Nachbarn mit zwei kleinen Kindern ausgehende „Riesentheater“ sei schlicht unerträglich. Zwar sind in einem Mehrfamilienhaus auftretende Lärmbelästigungen als sozialadäquates Verhalten hinzunehmen und führen damit nicht zwangsläufig zu einem Mangel der Mietsache. Trotzdem haben zunehmende Beeinträchtigungen Grenzen und zwar auch unter Berücksichtigung von § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Soweit Ansprüche geltend gemacht werden, die den Bereich des Zumutbaren überschreiten, brauchen keine detaillierten Lärmprotokolle vorgelegt zu werden. Es genügt, wenn aus dem Vorbringen mit ausreichender Substanz eine nach Art, Intensität, Dauer sowie Häufigkeit beschriebene Beeinträchtigung ersichtlich wird.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.09.2017 entschieden, dass eine ordentliche Kündigung wegen angemessener wirtschaftlicher Verwertung einen erheblichen Nachteil unmittelbar beim Vermieter selbst voraussetzt. Ein Nachteil bei mit einer der vermietenden Gesellschaft persönlich und wirtschaftlich verbundenen „Schwestergesellschaft“ reicht nicht aus. Der Abriss eines Gebäudes, um einen Neubau mit Gewerbeeinheiten zu errichten, stellt eine angemessene wirtschaftliche Verwertung dar. Auch bei der Verwertungskündigung muss sich der Nutzungswunsch soweit „verdichtet“ haben, dass eine baldige Umsetzung der Nutzungspläne angenommen werden kann.

Ebenfalls mit Urteil vom 27.09.2017 hat der **BGH** Folgendes entschieden: Ein Mietverhältnis ist kündbar, wenn der Mieter entweder an zwei aufeinanderfolgenden Monaten mit einer Monatsmiete und einem Cent oder ansonsten mit zwei Monatsmieten in Verzug ist. Wenn dies in der Vergangenheit einmal der Fall gewesen ist, besteht die Kündbarkeit so lange fort, bis der Rückstand vollständig ausgeglichen ist. Der zur Kündigung berechtigende Rückstand muss nicht zum Zeitpunkt des Zugangs des Kündigungsschreibens bestehen. Der kündigungsrelevante Rückstand muss nicht zusätzlich zum Kündigungszeitpunkt vorliegen. Hierfür spricht der Wortlaut des Gesetzes „vorher befriedigt wird“. Der Mieter wurde vom Gesetzgeber allein dadurch geschützt, dass er bis Kündigung den Rückstand vollständig begleicht.

Das **Landgericht Berlin** hat am 16.05.2017 entschieden, dass ein Gebrauchsvorteil für eine Wohnung nur dann vorliegt, wenn sie aufgrund des Einbaus eines Fahrstuhls besser, schneller oder barrierefrei zu erreichen ist. Dies ist nicht der Fall, wenn auf der betreffenden Etage ein Haltepunkt des Fahrstuhls nicht eingebaut ist.

Mit Beschluss vom 26.09.2017 hat das **Landgericht Berlin** entschieden, dass nach einer Abmahnung eine Kündigung nicht mehr möglich ist. Spricht der Vermieter gegenüber dem Mieter wegen Zahlungsverzugs eine fristgebundene Abmahnung aus, verzichtet er damit konkludent auf den Ausspruch einer außerordentlichen oder ordentlichen Kündigung bis zum fruchtlosen Ablauf der gesetzten Frist. Eine auf den abgemahnten Zahlungsverzug gestützte Kündigung ist deshalb unwirksam, wenn sie vor Fristablauf erklärt wird.

Das **Landgericht Frankfurt** hat am 12.07. 2017 entschieden, dass dann, wenn der Mieter während der Schonfrist schon mehrere Teilbeträge auf den Rückstand gezahlt hat, es darauf ankommt, ob bis zum Ende der Schonfrist eine vollständige Tilgung stattgefunden hat. Die Berufung auf einen bestehenden Rückstand am Ende der Schonfrist ist nur treuwidrig, wenn der verbleibende Rückstand geringfügig ist. Ist am Ende der Schonfrist noch ein Betrag offen, der mehr als 10% der geschuldeten Bruttomiete entspricht, so kann sich der Vermieter hierauf berufen, auch wenn dieser tatsächliche Rückstand gerade einmal 64,00 Euro beträgt.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.09.2017 alle Schriftform-Heilungsklauseln verworfen. Sogenannte Schriftform-Heilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des §550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen. Es verstößt jedoch gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffenen Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen.

Das **Landgericht Hamburg** hat am 22.02. 2017 entschieden, dass die Einberufung einer Versammlung durch einen Nichtberechtigten möglich ist. Nehmen sämtliche Eigentümer an der Versammlung teil, wird der Einberufungsmangel konkludent genehmigt.

Das **Landgericht Frankfurt** hat am 4.10.2017 entschieden, dass ein Gebrauchsbeschluss einer WEG, der nur das Musizieren und Klavierspielen beschränkt, nicht einer ordnunsgemäßen Verwaltung entspricht. Das Gericht ist der Auffassung, eine Lautstärkeregelung sei unwirksam, wenn sie verschiedene „Geräuschquellen“ in Bezug auf Ruhezeiten unzulässigerweise unterschiedlich behandelt. Hier sei nach dem Beschluss das Musizieren und Klavierspielen lediglich zu eingeschränkten Zeiten möglich, während für andere Geräuschemissionen andere Zeiten gelten.

Das **Amtsgericht München** hat am 14.12. 2017 entschieden, dass der optische Gesamteindruck der Anlage im Einzelfall beeinträchtigt ist, wenn eine Steinterrasse mit einer Holzterrasse überplankt wird. Fehlt die für bauliche Veränderungen nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche Verwalterzustimmung, ist die Baumaßnahme unabhängig vom Vorliegen eines Nachteils unzulässig. Auch bei einer aus mehreren weitgehend getrennten Häusern bestehenden Wohnungseigentums-Anlage kann jeder Wohnungseigentümer die Beseitigung der Beeinträchtigung des optischen Gesamteindrucks verlangen.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 06.12.2017 entschieden, dass die Mietpreisbremse in München wegen nichtiger Rechtsgrundlage nicht anwendbar ist. Es gibt keine bindenden Vorschriften über die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach § 556 d BGB für München. Die Mieterschutzverordnung des Freistaats Bayern vom 10.11.2015 ist für München nicht anwendbar. Diese ist jedenfalls nichtig, soweit es München betrifft. Die einzelnen Gemeinden in einer von der Landesregierung zu erlassenden Rechtsverordnung müssen bestimmt werden und diese Rechtsverordnung muss in ihrer Begründung für die betreffenden Kreise erkennen lassen, aus welchen Gründen das jeweilige Gebiet und damit auch die Landeshauptstadt München in die Mieterschutzverordnung aufgenommen worden sind. Die von der Bayer. Staatsregierung erlassene Mietpreisbremsverordnung werde diesen Anforderungen nicht gerecht. Für den einzelnen Bürger sei nicht nachvollziehbar, mit welchem Gewicht welcher Indikator gewertet worden und weshalb die Landeshauptstadt München in die Verordnung aufgenommen worden ist.

Das **OLG München** hat mit Beschluss vom 04.09.2017 Folgendes entschieden: Es besteht ein Rechtsschutzbedürfnis des Gläubigers, die Vereitelung oder Erschwerung der Vollstreckung einer titulierten Räumungspflicht zu verhindern. Scheitert der Vollstreckungsversuch, weil ein Dritter sich als (plötzlicher) Untermieter im Besitz der herauszugebenden Räumlichkeiten vorstellt, tritt eine solche Erschwerung ein, der mit einer Titelumschreibung nicht wirksam begegnet werden kann. Der Vermieter hatte den Erlass einer Einstweiligen Verfügung auf Untersagung der Unter-, Weiter- oder sonstigen Vermietung oder Verpachtung und/oder die Besitz- oder Gebrauchsüberlassung der Räume oder sonstigen Sachen an Dritte beantragt. Das OLG stellt fest, dass ein Rechtsschutzbedürfnis für einen solchen Antrag besteht, dieses würde nur dann fehlen, wenn das Rechtsschutzziel auf einfacherem und billigerem Weg erreicht werden könnte. Eine Umschreibung des Titels ist kein solcher Weg.

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