**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Februar 2018**

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 02.08.2017 entschieden, dass bei unbekannten Erben eines verstorbenen Wohnraummieters durch das Nachlassgericht gemäß § 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 diesem nicht entgegen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 18.10.2017 entschieden, dass der Vermieter dem Mieter eine Bescheinigung über die Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen ausstellen muss. Hierbei braucht es sich jedoch nicht um eine Bescheinigung über haushaltsnahe Dienstleistungen gem. § 35a EstG zu handeln. Vielmehr reicht es aus, wenn die bereits vorliegende Betriebskostenabrechnung in der Weise erläutert wird, dass der Mieter alle auf haushaltsnahe Dienstleistungen entfallenden Kosten beziffern kann. Ausreichend ist, wenn der Mieter hierzu aus der Jahresabrechnung hinsichtlich der einzelnen Nebenkostenarten den jeweiligen Anteil für haushaltsnahe Dienstleistungen entnehmen kann, soweit dies für die steuerliche Geltendmachung erforderlich ist. Es handelt sich dabei um eine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters die sich aus Treu und Glauben gem. §§ 241,242 BGB ergibt. Das Urteil ist nicht rechtskräftig, die Revision zum BGH wurde zugelassen.

Das **Amtsgericht Grimma** hat mit Urteil vom 20.10.2017 entschieden, dass sowohl Baumfällkosten als auch die Kosten für eine Ersatzpflanzung nicht unter § 1 Abs. 1 Satz 1 Betriebskostenverordnung fallen, da es sich dabei nicht um laufende Kosten handelt. Um als laufende Kosten zu gelten, müssen die Kosten zwar nicht jährlich, aber doch relativ regelmäßig anfallen. Das ist bei Baumfällarbeiten nicht der Fall, da diese Arbeiten in Anbetracht der langen Lebensdauer von Bäumen außerordentliche Maßnahmen darstellen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 13.10.2017 entschieden, dass Unterlassungs- und Beseitigungsanprüche aus dem Miteigentum am WEG-Grundstück gegen den Grundstücksnachbarn nicht gemeinschaftsbezogen im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG sind. Der BGH durchbricht damit die bisherige Rechtsprechung hinsichtlich der gemeinschaftsbezogenen Abwehransprüche. Seine Sichtweise stärkt den einzelnen Wohnungseigentümer, „zerbröselt“ aber die Dogmatik des § 10 Abs. 6 Satz 3 BEG und führt dazu, dass es immer unklarer wird, welche Rechte gemeinschaftsbezogen sind.

Das **Landgericht München** hat mit Urteil vom 15.11.2017 entschieden, dass bei einer Störung des Eigentums durch Umgestaltung (hier: eigenmächtig eingebaute Dachflächenfenster) eine Beseitigung der Störung bzw. der Störungsquelle gem. § 1004 Abs. 1 BGB nur durch den kompletten Rückbau stattfindet. Das Landgericht München I hat die Revision zum BGH zugelassen.

Das **Landgericht Dortmund** hat mit Urteil vom 11.07.2017 entschieden, dass für das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander grundsätzlich auf die nachbarrechtlichen Regelungen zurück zu greifen und § 906 BGB entsprechend anzuwenden ist, sodass es auch hier eines Schlichtungsverfahrens vor einer Klageerhebung bedarf.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 08.11.2017 entschieden, dass die Aufstellung eines Trampolins im Garten einer Wohnung nicht dadurch gehindert wird, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft vereinbart hat, dass die einzelnen, Wohnungseigentümern zugewiesenen Gartenanteile, nur als Ziergarten genutzt werden dürfen. Laut Teilungserklärung ist die Nutzung der den einzelnen Eigentümern ausschließlich zugewiesenen Gartenanteilen nur als Terrasse bzw. Ziergarten gestattet. Nach Auffassung des Amtsgerichts München ist der Begriff Ziergarten nicht dahingehend auszulegen, dass damit auch eine Beschränkung auf das Anpflanzen „optisch erbaulicher und schmückender Pflanzen“ verbunden ist und dass Kinder in dem Ziergarten nicht spielen dürfen. Dürfen aber Kinder in dem Bereich spielen, so gehöre hierzu auch das Aufstellen eines Spielgerätes. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Das **Landgericht Frankfurt** am Main hat am 28.06.2017 folgendes entschieden: In die Verjährungsfrist des Anspruchs auf Beseitigung einer baulichen Veränderung ist die Zeit nicht einzuberechnen, während der die bauliche Veränderung durch einen später für ungültig erklärten Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt war. Durch eine WEG-Versamm-lung erfolgte die Genehmigung der baulichen Veränderung. Diese war bis zur rechtskräftigen Ungültigkeitserklärung des Genehmigungsbeschlusses mithin legitimiert. Dieser Beschluss war – auch wenn er anfechtbar war – bis zum Zeitpunkt seiner Ungültigkeitserklärung gültig und bindend. Dem zu folge bestand während dieses Zeitraums kein Unterlassungsanspruch der mit Erfolg hätte durchgesetzt werden können. Eine entsprechende Klage auf Beseitigung hätte, so lange der Beschluss nicht für ungültig erklärt wurde, abgewiesen werden müssen.

Das **Landgericht Lübeck** hat mit Urteil vom 17.11.2017 entschieden, dass auch der Mieter einer im Errichtungszeitpunkt DIN-gerecht errichteten Altbauwohnung erwarten darf, dass die Wohnung schimmelfrei ist. Mangels abweichender Vereinbarungen muss der Altbaumieter über einen Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens verfügen können. Das Querlüften von (mehrmals) 10-15 Minuten pro Tag, um Schimmelpilzbildung zu bannen, ist dem Mieter, jedenfalls im Winter, nicht zumutbar.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.06.2017 entschieden, dass bei einer notariell beurkundeten Unterwerfung des Mieters unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen der laufenden Mieten (§ 794 Abs. 1, Nr. 5 ZBO) es sich nicht um eine Sicherheit im Sinne von §§ 551 Abs. 1, Abs. 4, 232 BGB handelt. Der Umstand, dass der Wohnraummieter bereits eine Kaution von drei Monatsmieten geleistet hat, führt daher nicht zur Unwirksamkeit der Unterwerfungserklärung.

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 besteht. Bei der Prüfung der Entbehrlichkeit der Abmahnung ist vorrangig auf die vertraglichen Abreden abzustellen. Auch im Übrigen ist keine solche schwere Pflichtverletzung gegeben, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses trotz Abmahnung unzumutbar wäre.

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

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