**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht November 2021**

**2021**

**﻿Das Einfriedungsinteresse des Eigentümers bei einem bestehenden Wegerecht**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.04.2021 entschieden, dass lediglich allgemeine, von einem konkreten Sicherungsbedürfnis losgelöste Interesse des Eigentümers, sein mit einem Wegerecht belastetes Grundstück einzufrieden, kann für sich genommen einen Anspruch gegen den Dienstbarkeitsberechtigten Nachbarn, ein auf dem Weg an der gemeinsamen Grundstücksgrenze angebrachtes Tor nach jeder Durchfahrt zu schließen nicht begründen. Es ist im Einzelfall das Einfriedungsinteresse des Eigentümers und das Interesse des Berechtigten an der ungehinderten Ausübung seines Wegerechts unter gegeneinander abzuwägen.

**Bewilligungsmacht des WEG Verwalters**

Das **Oberlandesgericht Nürnberg** hat mit Beschluss vom 12.07.2021 entschieden, dass in einem Verfahren zur Bestellung einer Grunddienstbarkeit der Verwalter die Wohnungseigentümergemeinschaft kraft Gesetz vertritt, sodass er gegenüber dem Grundbuchamt die erforderliche Bewilligung abgeben kann. Ein Nachweis der Vertretungsmacht ist nicht erforderlich, solange die Wirksamkeit der Verwalterbestellung – hier: Kraft Gesetzes Art. 2 zwei § 6 Covid-19 Gesetz) gesichert ist.

**Keine coronabedingte Miet- und Pachtminderung**

Das OLG Frankfurt a. M. hat mit Urteil vom 19.09.2021 das Folgende entschieden: Be­trei­ber von Gast­stät­ten, die auf­grund ho­heit­li­cher Co­ro­na-Be­schrän­kun­gen zeit­wei­se schlie­ßen muss­ten, haben kein Recht zur Min­de­rung ihrer Miete oder Pacht.

Die Berufung der Verpächterin hatte Erfolg. Die Verpächterin hat laut OLG Anspruch auf die Pachtzahlungen ab Mai 2020. Der Vertrag sei nicht durch die außerordentlichen Kündigungen der Pächterin beendet worden. Die pandemiebedingten hoheitlichen Beschränkungen rechtfertigten keine außerordentliche Kündigung. Sie beträfen das Verwendungsrisiko des Pächters, nicht aber die Gebrauchsgewährungspflicht der Verpächter. Der Verpächter habe grundsätzlich nur die Möglichkeit des Gebrauchs zu verschaffen und hierzu die Pachtsachen in einem dem Verwendungszweck entsprechenden Zustand zu halten. Der Verpächter "schulde aber nicht die Überlassung des Betriebs selbst, sondern nur die Überlassung der dazu notwendigen Räume". Insoweit sei ein Pachtvertrag ebenso zu behandeln wie ein Mietvertrag. Die Pachthöhe sei auch nicht gemindert. Die auf Basis des Infektionsschutzgesetzes erfolgten Anordnungen hätten sich nicht gegen das Pachtobjekt selbst, sondern allein gegen die Geschäftsausübung gerichtet. Es liege auch kein Fall der Unmöglichkeit vor. Die Verpächterin habe die Räume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen.

**Mietmangel durch Legionellen**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 17.6.2021 entschieden, dass ein Mangel dann vorliegt, wenn die Trinkwasserversorgungsanlage der Mietsache von Legionellen befallen ist und dadurch der technische Maßnahmewert nach Anlage 3 Teil II der Trinkwasserverordnung überschritten wird. Ausreichend ist bereits die sich aus dem Überschreiten des Maßnahmewerts ergebende Besorgnis legionellenbedingter Gesundheitsgefahren für die Mieter. Die zur Begründung des Mangels hinreichende Gefahr der Besorgnis entfällt nicht, bevor der Mieter wegen der von ihm zu besorgenden Gesundheitsgefahren nachvollziehbar entfernt worden ist. Ausreichend für das Vorliegen eines Mangels ist die begründete Besorgnis einer nicht mehr unerheblichen Gesundheitsgefahr. Das führt bereits zu einer Beeinträchtigung des Wohngebrauchs. Es bedarf keines tatsächlichen Schadenseintritts oder der Feststellung einer unmittelbar bevorstehenden Schädigung.

**Eigenbedarf, 120 m² für eine 19-jährigen**

Das **Landgericht Berlin** hat in einem Urteil vom 20.1.2021 entschieden, dass der bloße Wille des Eigentümers und Vermieters, eine Wohnung zukünftig selbst zu nutzen oder sie einer Bedarfsperson zur Nutzung zu überlassen, nicht zur Begründung eines nach Paragraph 573 Abs. 2 Nummer 2 BGB beachtlichen Eigenbedarfs und ein Benötigen der Wohnung ausreicht. Vielmehr muss der Wille des Vermieters von den vernünftigen und rechtlich billigenswerten Erwägungen getragen werden. Ein auf einen weit überhöhten Wohnbedarf gestütztes Eigenbedarfsbegehren kann eine Mietvertragskündigung nicht tragen.

**Sondervergütung für Verwalter im Verwaltervertrag**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.6.2021 entschieden, dass die Gewährung von Sondervergütungen im Verwaltervertrag für die Durchführung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, die Betreuung größerer Baumaßnahmen und die Abwicklung von Versicherungsschäden (auch) für Sondereigentum der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht.

**Muss der Dienstbarkeitsberechtigte die Instandhaltungsrücklage zahlen?**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.6.2021 entschieden, dass dann, wenn das Sondereigentum mit einer Grunddienstbarkeit belastet ist, der Sondereigentümer vom Berechtigten der Dienstbarkeit (Tiefgaragenstellplätze) nicht die von ihm an die Wohnungseigentümergemeinschaft auf die Instandhaltungsrücklage erbrachte Zahlungen erstattet verlangen kann. Der Sondereigentümer ist darauf beschränkt, vom Dienstbarkeitsberechtigten Ersatz der tatsächlich angefallenen Instandhaltung- und Instandsetzungskosten zu verlangen.

**Selbstbehalt in der Gebäudeversicherung ist Gemeinschaftslast**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 20.5.2021 entschieden, dass der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigten Sondereigentümern und ebenfalls geschädigter Wohnungseigentümergemeinschaft aufzuteilen ist. Vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen Selbstbehalt allein in voller Höhe. Die Höhe des Selbstbehaltes ist üblicherweise unmittelbar mit der Höhe der Prämienzahlung verbunden. Insoweit profitieren alle Wohnungseigentümer in gleichem Umfang (im Verhältnis ihrer Kostenanteile) durch eine Reduzierung der Versicherungsprämie von dem Selbstbehalt, solange es nicht zum Schaden kommt. Dann kann aber nicht der Ort des Schadenseintritts zu einer extrem ungleichen Kostenbelastung dadurch führen, dass der volle oder anteilige Selbstbehalt den Eigentümern aufgebürdet wird, bei denen sich (gegebenenfalls zufällig) das Schadensergebnis zeigt. Die schon deshalb nicht, weil durch die Gebäudeversicherung ein verschuldensunabhängiges und damit nicht beherrschbares Risiko abgesichert werden soll. Hinzukommt, dass üblicherweise ein einzelner Wohnungseigentümer überhaupt keine Möglichkeit hat, durch den Abschluss einer eigenen Versicherung den Selbstbehalt „wegzuversichern“.

**Sanierungsstau in einer WEG ist nicht wie Zerstörung zu werten**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 15.10.2021 das Folgende entschieden. Eine Woh­nungs­ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaft muss ihr bau­fäl­li­ges Park­haus wie­der in­stand set­zen, auch wenn die Sa­nie­rungs­kos­ten den Ver­kehrs­wert über­stei­gen. Der Bun­des­ge­richts­hof hat den Mehr­heits­be­schluss einer WEG auf­ge­ho­ben, der ein dau­er­haf­tes Nut­zungs­ver­bot vor­sah. Ein Sa­nie­rungs­stau sei nicht mit einer Zer­stö­rung des Ge­bäu­des gleich­zu­set­zen, bei der die Pflicht zum Wi­der­auf­bau aus­ge­setzt sein könn­te. § [22](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=22) Abs. [4](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=22&X=4) WEG a.F. (jetzt § [22](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=22) WEG), wonach ein überwiegend zerstörtes Gebäude von der Pflicht des Wiederaufbaus ausgenommen ist, ist hier nicht anwendbar. Zerstört wäre das Parkhaus nur dann, wenn durch ein punktuelles Ereignis - wie etwa eine Explosion - die Nutzung zumindest teilweise aufgehoben sei. Ein bloßer Sanierungsstau, der dazu führe, dass die Wiederherstellungskosten den Verkehrswert übersteigen, falle nicht darunter. Der BGH lehnte auch eine analoge Anwendung des § [22](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=22) WEG ab, weil sie schon keine planwidrige Regelungslücke im Gesetz sahen. Im Zuge der letzten Reform im Jahr 2020 sei die Frage der Aufhebung der Gemeinschaft bei Unrentabilität der Immobiliensanierung oder Überalterung des Gebäudes diskutiert, aber nicht in die Gesetzesänderung aufgenommen worden. Wenn der Gesetzgeber in Kenntnis eines rechtspolitischen Handlungsbedarfs keine Neuregelung vornehme, sei eine analoge Anwendung ausgeschlossen.

**Wohnfläche vereinbart**

Der **BGH** hat mit Hinweisbeschluss vom 22.06.2021 Folgendes entschieden:

Einer Vereinbarung der Mietvertragsparteien darüber, welche Fläche in die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind (hier Räume im Erdgeschoss, Zwischengeschoss, Untergeschoss zur Benutzung als Wohnraum) kommt – als nicht bloß unverbindliche Beschreibung, sondern als Beschaffenheitsvereinbarung – Vorrang zu, und zwar auch dann, wenn die Vereinbarung einen ca. Zusatz enthält. Für das Mieterhöhungsverfahren allerdings ist eine jede mietvertragliche Wohnflächenangabe ohne Bedeutung. Insofern ist nach der jüngsten Rechtsprechung des BGH allein die tatsächliche, objektive Wohnfläche maßgeblich. Den Mietvertragsparteien ist es aber unbenommen, im Rahmen einer Wohnflächenvereinbarung auch die Anrechnung solcher Flächen – wie hier mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung – vorzusehen, die etwa nach der II. Berechnungsverordnung der Wohnflächenverordnung nicht oder nicht vollständig zu berücksichtigen sind. Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen insoweit stellen keine zur Minderung der Miete berechtigende Einschränkung der Nutzbarkeit von Mieträumen dar, solange die zuständigen Behörden nicht einschreiten.

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.

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