**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Oktober 2023**

 **2021**

**Klagegegner bei Klage auf Zustimmung zur Veräußerung von Wohnungseigentum**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 21.7.2023 entschieden, dass dann, wenn die Gemeinschaftsordnung vorsieht, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde. Das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz hat nichts daran geändert, dass der Streitwert einer Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums in der Regel 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums beträgt.

**Erneuter Beginn der Kündigungssperrfrist nach Paragraph 577a BGB**

Das **Landgericht Berlin** hat am 26.10.2022 entschieden, dass die Kündigungssperrfrist nach § 577a BGB mit der erstmaligen Veräußerung des zu Wohnungseigentum umgewandelten Mietobjekt beginnt. Wird die Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz später geändert und das Sondereigentum an der Mietwohnung mit einem veränderten Miteigentumsanteil erneut veräußert, wird eine neue Kündigungssperrfrist in Gang gesetzt. Der Bezugspunkt ist nicht lediglich das Sondereigentum an der Wohnung, sondern auch die damit verbundenen Miteigentumsanteile, die sich geändert haben. Sachen rechtlich ist damit ein anderes Objekt entstanden.

**Für Kündigung nach § 573 a BGB ist eine gewisse Nutzungsintensität erforderlich**

Mit Urteil vom 3.5.2023 hat das **Landgericht Traunstein** entschieden, dass die Kündigungsanforderungen nach § 573 a BGB streng auszulegen sind. Die selbst bewohnte Wohnung des Vermieters im Gebäude kann durchaus auch eine Zweitwohnung sein. Der Schutzzweck des § 573 a BGB verlangt dann eine solche Nutzungsintensität, dass sie die Gefahr erhöhter Spannungen als möglich erscheinen lässt. Eine Nutzung im Umfang von drei Tagen alle zwei Monate ist für das Kündigungsprivileg des § 573 a BGB zu wenig, also kein „selbst bewohnen“, im Sinne des § 573a BGB.

**Videobeweis und fristlose Kündigung**

Das **Amtsgericht Bottrop** hat mit Urteil vom 17.5.2023 entschieden, dass Videoaufnahmen unter Umständen auch dann als Beweismittel herangezogen werden können, wenn der Mieter dem nicht zugestimmt hat. Das Gericht sah in den angefertigten Videoaufnahmen durch die Vermieterin, einen hinreichende Nachweis für die Beleidigungen sowie Bedrohungen durch die Mieterin. Die Verwertung dieser Aufnahmen im Rahmen des Räumungsverfahrens sieht es als zulässig an und begründet dies damit, dass hier das Interesse der Vermieterin an der Beweiserhebung gegenüber der Persönlichkeitsrechtsverletzung des aufgezeichneten Mieters, trotz der nicht eingeholten Zustimmung überwiegt. Das ergibt sich daraus, dass die Vermieterin hieran ein erhebliches Beweisinteresse hat. Das kommt daher, weil es um Beleidigungen und Bedrohungen im häuslichen Umfeld der Vermieterin geht, die sie sich nicht gefallen zu lassen braucht. Demgegenüber muss hier das Persönlichkeitsrecht des Mieters zurücktreten, weil es vor diesem Hintergrund weniger schützenwert ist.

**Rückermächtigung des Entstörungsanspruchs in der WEG**

Nach einem Beschluss des **Landgerichts Frankfurt am Main** vom 30.3.2023 kann die Wohnungseigentümergemeinschaft durch Beschluss einen Wohnungseigentümer ermächtigen, einen aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums nach den Grundsätzen der gewillkürten Prozeßstandschaft geltend zu machen. § 9a Abs. 2 WEG steht der Beschlussfassung über die Ermächtigung eines Eigentümers zur Störungsabwehr bezüglich des Gemeinschaftseigentums nicht entgegen. Die Gemeinschaft kann nach allgemeiner Auffassung auf Grundlage eines Beschlusses der Wohnungseigentümer einen Wohnungseigentümer ermächtigen, einen aus dem Gemeinschaftseigentum folgenden Anspruch geltend zu machen. in den Fällen der Störung des gemeinschaftlichen Eigentums, liegt auch eine Konstellation vor, in der im Regel Fall ein schutzwürdiges Interesse der einzelnen Eigentümer besteht. Das für die Zulässigkeit einer Klage in gewillkürter Prozessstandschaft erforderliche schutzwürdigen Interessen des Wohnungseigentümers ergibt sich regelmäßig schon auf seinem mit Eigentum.

Die Eigentümer, gegen die sich die Entstörungsklage richtet, sind bei der Abstimmung über die Rückermächtigung gemäß § 25 Abs. 4 Alternative 2 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

**Beschluss zu Fenster & Co**

Mit Beschluss vom 31.5.2023 hat das **Landgericht Frankfurt am Main** entschieden, dass ein Beschluss, mit dem die Wohnungseigentümer die Kosten der Erhaltung und Erneuerung der „zu seiner Sondereigentumeinheit zählenden Fenster, Balkontüren, Rollläden, Wohnungseingangstüren und Kellertüren“ auferlegt werden, sich im Rahmen des weiten Ermessens der Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 2 Satz 2 BGB hält.

Aufgrund des Selbstorganisationsrechts der WEG kommt dieser hier ein weiter Gestaltungsspielraum zu. Der Beschluss muss lediglich ordnungsgemäße Verwaltung entsprechen. Der Gesetzgeber hat bei der Neufassung des § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG bewusst auf besondere inhaltliche Vorgaben verzichtet. Dies bedeutet daher nur, dass sowohl, dass *ob* als auch das, *wie* der Änderung nicht willkürlich sein darf.

**Eigentümer haftet für lärmverursachenden Mieters**

Am 24.3.2023 hat das **Amtsgericht Hamburg Sankt Georg** entschieden, dass ein Wohnungseigentümer für die Lärmverursachung, seiner Mieter als mittelbare Störer selbst auf Unterlassung haftet. Der Beklagte als mittelbare Störer haftet, da er die Beeinträchtigungen adäquat, kausal veranlasst hat und in der Lage wäre, diese zu verhindern. Die vom BGH geforderte Handlungsverpflichtung für den vermieteten Eigentümer greift hier und der Eigentümer hat aus dem Mietverhältnis heraus auch die Möglichkeit, auf seinen Nutzer Einfluss zu nehmen.

**Maklerprovision auch dann, wenn der Geschäftsführer nicht die Gesellschaft kauft**

Mit Beschluss vom 2.3.2023 hat das **Kammergericht** entschieden, dass die Makler ein Provisionsanspruch gegen eine Gesellschaft als seinen Vertragspartner auch dann zusteht, wenn der alleinige Gesellschafter und Geschäftsführer der Gesellschaft, das Objekt erwirbt.

Kennt der Kunde zwar bereits das Objekt, jedoch nicht die Adresse des Eigentümers/Verkäufers, so liegt keine die Courtage ausschließende Vorkenntnis vor. Erst der Nachweis der Adresse des Verkäufers seitens des Maklers ermöglicht es dem potentiellen Käufer mit dem Verkäufer in Vertragsverhandlungen zu treten.

**Ungültige Kostenverteilung: WEG muss neu rechnen**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.06.2023 entschiede, dass dann wenn ein Ge­richt eine ab­wei­chen­de Kos­ten­ver­tei­lung in­ner­halb einer Woh­nungs­ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaft für un­gül­tig erklärt, die Ge­mein­schaft auf Basis des Ur­teils eine neue Ab­rech­nung er­stel­len muss. Auf die Be­stands­kraft der alten Ab­rech­nung kann sie sich nicht be­ru­fen, so der V. Zi­vil­se­nat des BGH.

Das Amtsgericht hatte einen Beschluss über die Verteilung von Dachsanierungskosten einer WEG für ungültig erklärt. Danach hätte ein Eigentümer mit Teileigentum an einem Kegelbahngebäude die Kosten der Sanierung dieser Dachfläche in Höhe von 24.000 Euro alleine tragen sollen. Noch während des von ihm eingeleiteten Beschlussanfechtungsverfahrens wurde die Jahresabrechnung auf Basis der umstrittenen Kostenverteilung beschlossen. Nachdem die Jahresabrechnung bestandskräftig geworden war – und nach Rechtskraft des AG-Urteils – forderte die Verwalterin den Miteigentümer vergeblich zur Zahlung auf, verklagte ihn und gewann.

Der V. Zivilsenat gab dem Eigentümer Recht: Der durch den bestandskräftigen Beschluss über die Jahresabrechnung wirksam begründete Zahlungsanspruch sei nicht (mehr) durchsetzbar. Die WEG hätte demnach von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen und auf Grundlage des Urteils eine neue Abrechnung anfertigen müssen.

Anders als vom Landgericht gefordert, so der BGH, hätte der Eigentümer auch nicht den Beschluss über die Jahresabrechnung anfechten oder nach dessen Bestandskraft auf einen abändernden Zweitbeschluss hinwirken müssen. Vielmehr habe er zunächst den Ausgang des Vorprozesses abwarten und darauf vertrauen dürfen, dass eine dort zu seinen Gunsten ergehende gerichtliche Entscheidung ohne die vorsorgliche Erhebung einer weiteren, gegen den Beschluss über die Jahresabrechnung gerichteten Anfechtungsklage berücksichtigt werden würde.

"Jeder Wohnungseigentümer (kann) eine solche (korrigierte Jahresabrechnung) verlangen", hat der V. Zivilsenat betont. Die Rechnungsposten seien "fehlerfrei auf die Wohnungseigentümer zu verteilen". Werde ein Kostenverteilungsbeschluss rechtskräftig für ungültig erklärt, ändere dies zwar nichts daran, dass die Eigentümer zunächst – entsprechend ihrer Verpflichtung – über die Abrechnung des Wirtschaftsplans entschieden haben. Dadurch stehe aber fest, dass die in der Abrechnung vorgenommene Kostenverteilung nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche und eine erneute Beschlussfassung notwendig sei. Nur so werde der "Minderheitenschutz nicht (…) faktisch entwertet".

**Untervermietung Einzimmerwohnung**

Nach einem Urteil des BGH vom 13.09. 2023 hat auch der Mie­ter einer Ein­zim­mer­woh­nung ein Recht dar­auf, dass der Ver­mie­ter ihm eine be­fris­te­te Un­ter­ver­mie­tung ge­stat­tet. Ein­zi­ge Vor­aus­set­zung: Der Mie­ter darf den Ge­wahr­sam an dem Wohn­raum nicht voll­stän­dig auf­ge­ben. Ein Mieter wollte seine Einzimmerwohnung während eines beruflichen Auslandsaufenthalts untervermieten. Der Vermieter verwehrte ihm dies. Vor Gericht klagte der Mieter auf Erlaubnis der Untervermietung "eines Teils der Wohnung" an eine bestimmte Person. Während seiner beruflichen Abwesenheit ließ der Mieter einige persönliche Gegenstände in der untervermieteten Wohnung, die er in einem Schrank, einer Kommode und einem Teil des Flurs unterbrachte. Auch behielt er einen Wohnungsschlüssel. Der BGH gab der Klage auf Gestattung der Untervermietung nach § [553](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=553) Abs. [1](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=553&X=1) BGB statt. Die Vorschrift stelle weder quantitative Vorgaben hinsichtlich des beim Mieter verbleibenden Anteils des Wohnraums noch qualitative Anforderungen bezüglich dessen weiterer Nutzung durch den Mieter auf. Eine Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten im Sinne des § [553](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=553) Abs. [1](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=553&X=1) BGB liege daher bereits dann vor, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Danach könne ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an einen Dritten grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein, so der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat. Etwas anderes ergebe sich weder aus dem Gesetzeswortlaut, der Gesetzesgeschichte noch aus dem mieterschützenden Zweck der Vorschrift. Letzterer liefe für Mieter einer Einzimmerwohnung andernfalls gänzlich leer. Laut BGH sind solche Mieter insoweit genauso schutzwürdig wie Mieter einer Mehrzimmerwohnung. Auch dem Mieter einer Einzimmerwohnung könne es, vor allem bei befristeter Abwesenheit, darum gehen, sich den Wohnraum zu erhalten.

**Beginn Suche Ersatzwohnung wenn Kündigung wahrscheinlich wirksam ist**

Das **Landgericht München I** hat mit Beschluss vom 08.02.2023 das folgende festgestellt:

Auch eine sechs­köp­fi­ge Fa­mi­lie in Mün­chen muss zu dem Zeit­punkt, zu dem "völ­lig klar" ist, dass die Kün­di­gung ihrer Woh­nung wirk­sam ist, mit der Er­satz­woh­nungs­su­che in­ten­siv be­gin­nen. Tut sie es nicht, wird ihre Räu­mungs­frist dem LG Mün­chen I zu­fol­ge nicht ver­län­gert.

Ab wann gekündigte Mieterinnen und Mieter gehalten seien, sich neuen Wohnraum zu suchen, sei im Rahmen der Räumungsfristverlängerung nach § [721](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=ZPO&P=721) Abs. [3](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=ZPO&P=721&X=3) ZPO zwar umstritten. Das LG München I hat es aber abgelehnt diese Obliegenheit, erst mit Rechtskraft des Urteils beginnen zu lassen – in vielen Fällen laufe die Obliegenheit ansonsten leer. Vielmehr sei auf den Einzelfall abzustellen, um zu beurteilen, ab wann die jeweiligen Mieterinnen und Mieter ernstlich damit rechnen müssten, zur Räumung verurteilt zu werden. Oft entstehe die Pflicht bereits mit Erhalt der Kündigung – etwa wegen Zahlungsverzugs. Dann könne man nicht mehr "unbekümmert auf die Abweisung der Räumungsklage hoffen".  Hier wäre, so die Kammer, nach Zustellung des erstinstanzlichen Räumungsurteils Anlass gewesen, sich auf die Suche zu machen.

Im Übrigen bestritt das Gericht, dass die Mieter "intensiv" gesucht hätten. Die Bewerbungen auf zehn Wohnungen bislang – also zwei pro Monat – sei nicht als intensiv zu bezeichnen. Das Argument, dass es wenige freie Wohnungen auf dem Markt gebe, vor allem für große Familien, konnte das LG nicht überzeugen.

**Dr. Jens Becker Platen**

**Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht**

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Email: becker-platen@luithlen-stackelberg.de

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50