**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht März 2018**

Das **Amtsgericht München** hat am 13.06. 2017 entschieden, dass ein Mieter, dem der Besitz an seiner Wohnung durch verbotene Eigenmacht entzogen worden ist, sich sofort nach der Entziehung wieder den Besitz an der Wohnung verschaffen darf. Der Besitzer eines Grundstücks dürfe, wenn ihm der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen wurde, sich sofort nach Entziehung des Besitzes durch Entsetzung des Täters wieder bemächtigen. Der Mieter habe sich um 19:00 Uhr nicht auf eine körperliche Auseinandersetzung mit den Mitarbeitern des Vermieters einlassen müssen, sondern habe noch ein paar Stunden warten dürfen, um sich in der Nacht wieder in den Besitz seiner Wohnung zu setzen. Der Vermieter hatte zuvor mittels Schlüsseldienst das Schloss ausgewechselt. Der Vermieter könne den Mieterschutz der §§ 573ff BGB nicht dadurch aushebeln, dass er den Mieter mit Gewalt der Wohnung entsetzt.

Das **Amtsgericht München** hat am 08.03. 2017 entschieden, dass das Anbohren einer Wasserleitung in einer Mietwohnung durch einen Freund des Mieters, der diesem bei handwerklichen Arbeiten in der Wohnung geholfen hat, dem Vermieter keinen hinreichenden Kündigungsgrund gibt. Dies gilt nach dem Urteil des Amtsgerichts München auch dann, wenn aufgrund des Bohrens ein Wasserschaden entstanden ist. Das Amtsgericht München sah im Anbohren der Leitung keine schuldhafte nicht unerhebliche Pflichtverletzung, die eine Kündigung rechtfertigen könnte. Es stelle eine fahrlässige Pflichtverletzung dar, wenn Sockelleisten mit Dübeln, die so lang sind, dass sie drei Zentimeter in die Wand ragen, befestigt werden, wenn einem der Leitungsverlauf weder positiv bekannt noch dieser durch den Einsatz eines Metalldetektors abgeklärt ist. Hier habe der Wasserschaden zwar zu einem beträchtlichen finanziellen Schaden geführt. Zum einen stehe aber zu erwarten, dass die Klägerin hierfür Versicherungsleistungen bekommen wird. Zum anderen sei dem Beklagten lediglich einfache Fahrlässigkeit vorzuwerfen. Einem groben Fahrlässigkeitsvorwurf stehe entgegen, dass das senkrechte Abknicken der Leitung unter Putz von außen nicht erkennbar gewesen sei und auch keinem allgemein üblichen bekannten Leitungsverlauf entspricht.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 21.11.2017 entschieden, dass vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder 5 BGB nicht vorliegen, wenn die beabsichtigte Maßnahme unter Veränderung des Grundrisses, veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads, Anlegen einer Terrasse, Abriss einer Veranda so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde. Von einer Verbesserung im Gesetzessinne kann nicht gesprochen werden, wenn etwas völlig Neues geschaffen wird.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 27.01.2018 entschieden, dass die Klausel „bei seinem Auszug hat der Mieter die Mieträume in sauberem und renoviertem Zustand mit allen …Schlüsseln zurück zu geben…“ unwirksam ist, da beim Mieter der Eindruck erweckt wird, als müsse er die Wohnung bei Ende des Mietverhältnisses ungeachtet des tatsächlichen Zustandes renovieren.

Das **Landgericht** **Berlin** hat mit Urteil vom 24.11.2017 entschieden, dass bei Kenntnis vom Eigentümerwechsel die Mietzahlung an den alten Vermieter keine schuldbefreiende Wirkung hat. Für den zur Kündigung berechtigten Mietrückstand kommt es lediglich auf ein Vertretenmüssen, nicht auf ein Verschulden des Mieters an. Die Schonfristzahlung im Sinne von § 569 Abs. 2 Nr. 3 BGB setzt einen vollständigen Ausgleich der Mietrückstände voraus. Persönliche Härtegründe sind für die Wirksamkeit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges ohne Belang.

Das **Amtsgericht** **Köpenick** hat mit Urteil vom 11.07.2017 entschieden, dass Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien auch das Bestehen oder Nichtbestehen von Umständen sein kann, die von außen als sogenannte Umweltmängel auf die Mietsache einwirken. Für eine schlüssige Beschaffenheitsvereinbarung reicht es nicht aus, dass der Mieter bei Vertragsabschluss einen bestimmten Zustand des Mietobjekts, etwa das Fehlen von Lärmemission, als gegeben ansieht und die Wohnung anmietet. Bei Fehlen einer Beschaffenheitsvereinbarung kann der Mieter nicht erwarten, dass der Vermieter für das Fortbestehen der bei Vertragsabschluss vorhandenen Umweltbedingungen des Mietobjekts die Gewähr übernehme.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 23.11.2017 entschieden, dass eine mehrheitlich beschlossene Abänderung der Hausordnung, dahingehend, dass ein Transport von Fahrrädern durch das Treppenhaus in die Wohnungen künftig untersagt ist, vom Selbstorganisationsrecht der Miteigentümer gedeckt sein kann. Durch einen solchen Beschluss werden Fahrradbesitzer, im Vergleich zu Nutzern von Kinderwägen oder Rollstühlen, auch nicht in unzulässiger Weise diskriminiert. Deren Privilegierung ist vielmehr zwingende Folge der Grundsätze des allgemeinen Gleichstellungsgesetzes.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.11.2017 entschieden, dass keine Pflicht des Vermieters zum Vorrechnen besteht, wenn die Indexmiete sich ändert. Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557 b Abs. 3 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten. Denn auch für einen durchschnittlichen Mieter liegt es auf der Hand, dass sich eine Indexmiete im gleichen Verhältnis ändert wie sich der Index selbst verändert hat.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 06.12.2017 entschieden, dass die Mietpreisbremse in Bayern nichtig ist. Wegen eines formellen Mangels (Begründungsverstoßes) ist die in Umsetzung der Ermächtigung in § 556 d Abs. 2 BGB erlassene Bayerische Mietpreisbegrenzungsverordnung unwirksam.

Das **Oberlandesgericht Hamm** hat mit Urteil vom 09.08.2017 entschieden, dass eine Betriebspflichtklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Vermieters, die auf die Öffnungszeiten der „überwiegenden Anzahl der Mieter“ abstellt, dann nicht intransparent und nach § 307 BGB unwirksam ist, wenn das Einkaufscenter bei Abschluss des Mietvertrages schon länger betrieben wird.

Das **Landgericht München I** hat am 24.08.2017 entschieden, dass der Antrag eines Wohnungseigentümers gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens mit dem Ziel, Mängel am Gemeinschaftseigentum festzustellen, in der Regel zuvor eine Befassung der Eigentümerversammlung mit dem Begehren bedarf. Dies gilt jedenfalls dann, wenn das selbstständige Beweisverfahren der Durchsetzung eines Anspruchs auf ordnungsgemäße Verwaltung in Gestalt einer entsprechenden Beschlussfassung der Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 4 bzw. § 21 Abs. 8 WEG dient. Im Falle der fehlenden Vorbefassung der Eigentümerversammlung ist der Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens gemäß § 485 Abs. 2 ZPO unzulässig.

Das Verwaltungsgericht Mainz hat am 21.02.2018 Folgendes entschieden: Kommt der Eigentümer eines Grundstücks seiner Verpflichtung nicht nach, von seinem Anwesen auf öffentliche Straßen ragenden Bewuchs zu entfernen, kann die Straßenbaubehörde von ihm die Erstattung der Kosten verlangen, die ihr durch die Beauftragung eines Unternehmens mit der Beseitigung entstanden sind. Der Eigentümer eines Grundstücks innerhalb der Ortslage sei nach dem Landesstraßengesetz verpflichtet, den von seinem Grundstück auf öffentliche Straßen ragenden Bewuchs auf eigene Kosten zu beseitigen. Komme er dieser Verpflichtung nicht nach, so könne die Straßenbaubehörde nach Aufforderung und Fristsetzung die Beseitigung veranlassen und die Kosten gegenüber dem Eigentümer geltend machen.

Der BGH hat mit Urteil vom 31.01.2018 entschieden, dass ein Jobcenter, das im Rahmen von Sozialleistungen Mietzahlungen auf Antrag des Leistungsberechtigten unmittelbar an den Vermieter überweist, im Fall versehentlich über das Ende der Mietzeit hinaus gezahlten Mieten, einen direkten Rückforderungsanspruch aus nicht Leistungskonditionen gegenüber dem Vermieter hat, wenn dieser bei Erhalt des Geldes wusste, dass ihm die Miete wegen der Beendigung des Vertrages nicht mehr zusteht.

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