**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht April 2018**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 8.12.2017 entschieden, dass der Verwalter grundsätzlich verpflichtet ist, die gem. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigten Hausgeldansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft in dem Zwangsversteigerungsverfahren anzumelden, wenn von einem Dritten die Zwangsversteigerung in das Sondereigentum eines Wohnungseigentümers betrieben wird.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 23.06.2017 entschieden, dass, wenn der Ersteher der ersteigerten Immobilie diese eigenmächtig in Besitz nimmt, ihn die Obliegenheit trifft, ein Verzeichnis über die in der Immobilie vorgefundenen, vom Zuschlagsbeschluss nicht erfassten Gegenstände zu erstellen und deren Wert schätzen zu lassen. Kommt er dem nicht nach, muss er beweisen, in wieweit die Angaben des Schuldners zu dem Bestand, Zustand und Wert der Gegenstände, die sich im Zeitpunkt der Räumung in dem Haus befunden haben sollen, unzutreffend sind, soweit dessen Angaben plausibel sind.

Das **OLG München** hat mit Beschluss vom 04.09.2017 entschieden, dass grundsätzlich ein Rechtsschutzbedürfnis für eine einstweilige Verfügung auf Unterlassung einer Untervermietung nach Erlass eines Räumungsurteils besteht, da das Verfahren zur Klausel Umschreibung nach § 727 Abs. 1 ZPO die Zwangsvollstreckung erschwert und der Nachweis des Besitzes durch einen Dritten regelmäßig nur schwer erbracht werden kann.

Das **Landgericht München** hat mit Beschluss vom 24.05.2017 entschieden, dass ein Räumungstitel den Bestimmtheitsanforderungen genügt, wenn die Angabe des Stockwerks des Vollstreckungsobjekts sowie die Angabe links, Mitte oder rechts angegeben ist. Den Bestimmtheitsanforderungen genügt ebenfalls ein Räumungstitel mit Angabe der Wohnungsnummer nach einem Aufteilungsplan.

Das **Landgericht München** hat mit Urteil vom 18.01.2018 entschieden, dass der Vermieter zwar grundsätzlich innerhalb eines Jahres über die Betriebskosten abzurechnen hat. Er hat aber eine verspätete Abrechnung nicht zu vertreten, wenn aufgrund eines Rechtsstreits innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft keine Einzelabrechnung über die Heizkosten vorliegt. Der Vermieter kann den Entlastungsbeweis, dass ihn an der verspäteten Abrechnung kein Verschulden trifft, dadurch führen, dass er einen Rechtsstreit innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft darlegt.

Das **Landgericht Lübeck** hat mit Urteil vom 17.11.2017 entschieden, dass dann, wenn der Mieter das Vorhandensein eines Mangels bewiesen hat, es dem Vermieter nach der sog. Gefahrkreistheorie obliegt, zu beweisen, dass der Schimmel nicht auf bauseitigen Ursachen beruht. Dem Mieter ist nur ein täglich zweimaliges Stoßlüften von jeweils fünf bis zehn Minuten zuzumuten. Möbel dürfen grundsätzlich auch an Außenwänden aufgestellt werden. Weil bereits die abstrakte Gefahr einer Schimmelbildung bei ordnungsgemäßer Beheizung und Belüftung stellt einen Mangel der Mietsache dar.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 14.06.2017 entschieden, dass nächtliche Geräuschemissionen, insbesondere Straßenbauarbeiten, auf die der Vermieter keinen Einfluss hat, in einer Großstadt grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietsache darstellt.

Das **OLG Hamm** hat mit Urteil vom 25.01. 2018 entschieden, dass eine drei Millimeter starke Folie zur Trittschalldämmung, die unterhalb des Oberbodens verlegt wird, kein Gemeinschaftseigentum darstellt, sondern Sondereigentum ist. Es kann nicht allein auf die bloße Funktion der Folie, die den Trittschallschutz gewährleisten soll, abgestellt werden. Eine Hausverwaltung, die eine Wasserschadensanierung in Auftrag gibt, haftet im Zweifel als Vertreterin ohne Vertretungsmacht (§ 179 BGB), wenn sie keinen WEG-Beschluss herbeiführt.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Beschluss vom 20.09.2017 entschieden, dass dann, wenn ein Wohnungseigentümer die sofortige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund begehrt, der Streitwert anhand des in der restlichen Vertragslaufzeit anfallenden Verwalterhonorars festgesetzt werden kann.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 14.11.2017 entschieden, dass eine Beweisaufnahme im selbständigen Beweisverfahren wie eine im unmittelbar anschließenden Hauptsacheverfahren selbst durchgeführte Beweiserhebung zu bewerten ist. Sie kann verwertet werden, als sei sie vor dem Prozessgericht selbst erfolgt. Ein neues Gutachten kann nur unter den engen Voraussetzungen des § 412 ZBO eingeholt werden. Die Verwertung eines in einem anderen Verfahren eingeholten Gutachtens gem. § 411a Abs. 1 ZBO setzt eine Verwertungsanordnung des Gerichts voraus, zu deren Erlass oder Ausführung des Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden muss. Ein bereits im selbständigen Beweisverfahren gestellter - und bisher unerledigt gebliebener – Antrag auf mündliche Anhörung des Sachverständigen wirkt im Hauptsacheverfahren grundsätzlich fort.

Der **BGH** hat Folgendes entschieden: Nach Kündigung des Mietvertrags gab die Mieterin die Wohnung zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses an die Vermieterin zurück. Nachdem diese die Mieterin vergeblich zu Instandsetzungsarbeiten aufgefordert hatte, verklagte sie die Mieterin 10 Monaten nach deren Auszug auf Schadensersatz. Die Mieterin verweigerte die Zahlung und berief sich darauf, dass der Anspruch wegen Ablaufs der 6-monatigen gesetzlichen Frist verhährt sei. Daraufhin verwies die Vermieterin auf den Mietvertrag, wo festgehalten war, dass die Ansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung der Mietsache erst in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren. Das Gericht wies die Klage ab. Eine derartige Vertragsklausel ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam. Der Mieter hat nach Rückgabe der Mietsache an den Vermieter keinen Zugriff mehr auf die Mietsache und kann ab diesem Zeitpunkt regelmäßig auch keine beweissichernde in Feststellungen mehr treffen. Demgegenüber wird der Vermieter durch die Rückgabe der Mietsache in die Lage versetzt, sich Klarheit darüber zu verschaffen, ob ihm gegen den Mieteransprüche wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache zustehen und kann diese gegebenenfalls innerhalb der 6-monatigen Verjährungsfrist durchsetzen.

Das **Landgericht Fulda** hat mit Beschluss vom 05.01.2018 entschieden, dass der Vermieter auch in den Sommermonaten sicherstellen muss, dass die Warmwasserversorgung durchgehend gewährleistet ist. In dem vom Landgericht Fulda entschiedenen Eilrechtsschutzverfahren begehrte die Mieterin die Wiederherstellung der Warmwasserversorgung, die brennstoffmangelbedingt ausgefallen ist. Im Rahmen der ordnungsgemäßen Gebrauchsüberlassung der Mietsache hat der Vermieter auch im Sommer dafür Sorge zu tragen, dass durchgehend eine Belieferung des Mieters mit warmem Wasser erfolgt. Ein Zuwarten auch nur wenige Tage ist dem Mieter mit Blick auf seine Körperhygiene nicht zumutbar. Der Vermieter muss sich daher rechtzeitig darum kümmern, dass ausreichend Brennstoffvorräte vorgehalten werden, damit es zu keinem Heizungsausfall kommt. Die Mieterin kann auch nicht vorgehalten werden, den Vermieter zunächst außergerichtlich zur Wiederherstellung der Warmwasserversorgung aufgefordert zu haben. Damit hat sie angesichts der kurzen zeitlichen Abfolge nicht ihrer Pflicht zur schnellstmöglichen Durchsetzung ihrer Rechte verletzt.

Mit Urteil vom 22.11.2017 hat der **BGH** entschieden, dass im Erhöhungsverlangen des Vermieters eine vereinbarten Indexmiete betreffend Angaben zur prozentualen Steigerung der Indexdaten nicht erforderlich sind. In einem vom BGH entschiedenen Verfahren einigten sich die Parteien auf eine Indexklausel zur Anpassung der vereinbarten Miete. Als deren Voraussetzungen erfüllt sind, teilen die Vermieter die Mieter mit, dass sich die Miete um einen bestimmten, dem indexierten Wert entsprechenden Betrag erhöht. Als der Mieter nicht zahlt, erfolgt eine Verrechnung der Forderung bei Mietende mit der Kaution, die nunmehr herausverlangt wird. Der BGH weist die Klage ab. Ein Anspruch auf Rückzahlung der Kaution besteht nicht, weil der Vermieter mit seinen Forderungen aufrechnen kann. Denn die Erhöhung der Miete wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Unter Einhaltung der Textform werden die Änderungen des Preisindexes, die bisherige Miete, der Erhöhungsbetrag und die neue Miete angegeben. Nicht erforderlich ist, dass der Vermieter auch noch die prozentuale Veränderung der Indexdaten angibt, weil diese durch Rechenoperation leicht ermittelbar ist.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.09.2017 Folgendes entschieden: Ist durch Auflaufen eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a oder lit. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen. Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 25.10.2017 entschieden, dass eine Klausel zur automatischen Verlängerung eines Werbemietvertrages wegen fehlender Transparenz unwirksam ist, wenn bei Vertragsbeginn nicht eindeutig feststeht, bis wann die Kündigung zur Abwendung der Verlängerung spätestens ausgesprochen werden muss.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.10.2017 entschieden, dass eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und die den Abrechnungszeitraum betreffenden Hausgeld-rückstände nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung i. S. d. § 28 Abs. 3 WEG ist. Der Beschluss der Wohnungseigentümer über die Genehmigung der Jahresabrechnung ist infolgedessen nicht allein deshalb anfechtbar, weil der Verwalter eine von ihm freiwillig erstellte Saldenliste trotz gegenteiliger Ankündigung nicht an die Wohnungseigentümer versendet bzw. nicht in der Eigentümerversammlung zur Einsicht vorlegt.

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