**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Mai 2018**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 23.03.2018 entschieden, dass Teileigentümer eines ausschließlich beruflichen und gewerblichen Zwecken dienenden Gebäudes (hier Ärztehaus) verlangen können, dass ein Teileigentümer, der seine früher als Arztpraxis genutzte Einheit nun als Wohnraum vermietet, dies unterlässt. Selbst wenn ein Anpassungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG in Betracht komme, könne dieser nicht im Wege der Einrede gegen den Unterlassungsanspruch geltend gemacht werden, sondern müsse klageweise durchgesetzt werden. In einem solchen Gebäude sei die Wohnnutzung bei typisierender Betrachtung regelmäßig schon deshalb störender als die vorgesehene Nutzung, weil sie mit typischen Wohnimmissionen (Küchengerüche, Freizeit- und Kinderlärm oder Musik) sowie einem anderen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums einhergeht und zu anderen Zeiten erfolgt. Die Teileigentümer hätten ein berechtigtes Interesse daran, dass der professionelle Charakter einer derartigen Anlage erhalten bleibt, um Konflikte, die durch eine in der Teilungserklärung nicht angelegte gemischte Nutzung hervorgerufen werden können, von vornherein zu vermeiden .

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 30.01.2018 entschieden, dass die Zustimmungserklärung zu einer Mieterhöhung nach § 558b Abs. 1 BGB formlos möglich ist. Sie kann deshalb nach allgemeinen Grundsätzen auch konkludent, insbesondere durch Zahlung der erhöhten Miete erklärt werden. Eine 3-malige Zahlung der erhöhten Miete kann als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden. Kein Erhöhungsvertrag kommt zustande, wenn der Mieter unter Vorbehalt zahlt. Entscheiden muss immer der Tatrichter im Einzelfall unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände.

Das **OLG Dresden** hat mit Urteil vom 14.06.2017 entschieden, dass jede nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme von Räumlichkeiten und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter jedenfalls solange der Mieter seinen an den Räumen bestehenden Besitz nicht erkennbar aufgegeben hat, eine verbotene Eigenmacht i. S. v. § 858 Abs. 1 BGB und zugleich eine unerlaubte Selbsthilfe i. S. v. § 229 BGB ist, für deren Folgen der Vermieter nach § 231 BGB haftet.

Das **Landgericht Dortmund** hat mit Urteil vom 10.10.2017 Folgendes entschieden: Wird auf einer Fläche des Gemeinschaftseigentums unzulässiger Weise geparkt, kann ein Eigentümer direkt auf Unterlassung klagen, ohne zuvor versuchen zu müssen, einen entsprechenden Unterlassungsbeschluss der Eigentümer herbeizuführen. Die zulässige Nutzung von gemeinschaftlichem Eigentum bestimmt sich nach der Zweckbestimmung und unterliegt den Schranken des Rücksichtnahmegebotes. Ist in der Teilungserklärung eine Fläche als Einfahrt gekennzeichnet, so darf sie befahren und zu kurzzeitigen Be- und Entladen genutzt werden, nicht hingegen zum Parken.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Urteil vom 13.09.2017 entschieden, dass dann, wenn der Verwalter unberechtigte Ausgaben getätigt hat, die Sondereigentum oder Sondernutzungsrecht in betreffen, diese in den Einzelabrechnungen auf die Wohnungseigentümer umgelegt werden können, deren Sondereigentum bzw. Sondernutzungsfläche betroffen ist, wenn die Zuordnung der Ausgaben und zweifelhaft ist. Soweit jedoch berechtigte Zweifel an der gesonderten Kostentragungspflicht einzelner Miteigentümer bestehen, können Ausgaben, die möglicherweise keine gemeinschaftlichen Kosten darstellen, nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel umgelegt werden.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 20.10.2017 entschieden, dass das Erscheinungsbild einer Grenzeinrichtung Bestandteil ihrer Zweckbestimmung ist und von der ihr immanenten Ausgleichsfunktion zwischen den Interessen der Grundstücksnachbarn nicht getrennt werden kann. Es kann daher ohne Zustimmung des Nachbarn nicht geändert werden. Ein Maschendrahtzaun als Grenzeinrichtung darf ohne Zustimmung daher nicht verdeckt werden. Haben sich Grundstücksnachbarn für eine bestimmte Grenzeinrichtung entschieden, kann jeder Nachbar die Erhaltung auch der äußeren Beschaffenheit und des Erscheinungsbildes verlangen. Selbst die Tatsache, dass früher einmal Schilfmatten am Drahtzaun befestigt waren, ändert nach Auffassung der Karlsruher Richter am Anspruch auf Beseitigung nichts. Dies stellt allenfalls eine Duldung der äußeren Veränderung dar, nicht jedoch eine Zustimmung dahingehend, dass das äußere Erscheinungsbild jederzeit einseitig verändert werden darf.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 06.12.2017 entschieden, dass das Vermieterpfandrecht auch Fahrzeuge umfasst, die auf dem gemieteten Grundstück vom Mieter regelmäßig abgestellt werden. Das Pfandrecht erlischt, wenn das Fahrzeug für die Durchführung einer Fahrt von dem Mietgrundstück – auch nur vorübergehend – entfernt wird. Es entsteht neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.10.2017 folgendes entschieden: Dem Nachbarn, der von dem Eigentümer von Bäumen, die den landesrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, deren Beseitigung oder Zurückschneiden wegen des Ablaufs der dafür in dem Landesnachbarrecht vorgesehenen Ausschlussfrist nicht mehr verlangen kann, kann für den erhöhten Reinigungsaufwand infolge des Abfalls von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen dieser Bäume ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 II 2 BGB analog zustehen. Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 II 2 BGB ist ausgeschlossen, falls das Naturschutzrecht dem Störer verbietet, die Einwirkung auf das Grundstück des gestörten zu unterlassen oder abzustellen.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 14.02.2018 entschieden, dass in dem Garten einer Wohnanlage ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer kein Gartenhaus errichtet werden darf. Die Eigentümerin musste das auf ihrer Sondernutzungsfläche errichtete Gartenhaus entfernen. Nach der geltenden Gemeinschaftsordnung konnte jeder Wohnungseigentümer die von seinem Sondernutzungsrecht betroffenen Gegenstände verändern und verbessern unter dem Vorbehalt, die Rechte der anderen Wohnungseigentümer nicht zu beeinträchtigen. Bauliche Veränderungen müssen behördlich genehmigt sein, die Sicherheit, die Stabilität, die Zweckbestimmung und das architektonische und ästhetische Bild der Wohnanlage dufte nicht beeinträchtigt werden. Die zum Landgericht München I eingelegte Berufung wurde zurückgewiesen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.02.2018 entschieden, dass die Pflicht zur Erstellung der Jahresabrechnung gemäß § 28 Abs. 3 WEG den Verwalter trifft, der im Zeitpunkt der Entstehung der Abrechnungspflicht Amtsinhaber ist. Scheidet der Verwalter im Laufe des Wirtschaftsjahres aus seinem Amt aus, schuldet er – vorbehaltlich einer abweichenden Vereinbarung – die Jahresabrechnung für das abgelaufene Wirtschaftsjahr unabhängig davon, ob im Zeitpunkt seines Ausscheidens die Abrechnung bereits fällig war.

**Gesetzgebung:**

Unter dem 10.01.2018 hat die geschäftsführende Bundesregierung einen Gesetzentwurf des Bundesrates zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des BGB in den Bundestag eingebracht, der sich auf die Förderung von Barrierefreiheit und von Elektromobilität andererseits bezieht. Vorgesehen sind entsprechende Änderungen der § 16, 22 WEG, um erleichterte Umsetzungsmöglichkeiten In Abkehr von der bisher zumindest teilweise notwendigen Zustimmung aller oder zumindest aller betroffenen Gemeinschaftsmitglieder zu schaffen. Hintergrund ist unter andern, dass für das Wohnungseigentumsrecht eine § 554a BGB entsprechende Norm fehlt. Das Mietrecht soll in Anlehnung an diese Bestimmung zudem durch einen Paragrafen 554b BGB für die Errichtung von Anschlüssen zur praktischen Umsetzung der Elektromobilität erweitert werden. Insoweit besteht inhaltliche Übereinstimmung mit dem Gesetzentwurf der Bundesländer Bayern, Sachsen und Hessen, der unter dem 28.11.2017 nochmals in den Bundesrat eingebracht worden ist.

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