**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Juni 2018**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.11.2017 Folgendes entschieden: Durch die Gemeinschaftsordnung für eine Mehrhausanlage kann den Mitgliedern der für einzelne Gebäude oder Gebäudekomplexe gebildeten Untergemeinschaften die Kompetenz eingeräumt werden, unter Ausschluss der anderen Eigentümer die Durchführung von Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zu beschließen, die ein zu der jeweiligen Untergemeinschaft gehörendes Gebäude betreffen, wenn zugleich bestimmt wird, dass die durch diese Maßnahmen verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen sind.

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 23.10.2017 entschieden, dass für die Ausübung einer Verlängerungsoption ein Telefax genügt. Wird eine dritte Person bevollmächtigt, für den Vermieter Mietverhältnisse zu kündigen und zu beenden, ist sie somit auch bevollmächtigt, Vertragsverlängerungen seitens des Mieters zu widersprechen. Für die Frage, ob eine Zurückweisung i. S. d. § 174 Satz 1 BGB unverzüglich erfolgt ist, gelten die zu § 121 BGB aufgestellten Grundsätze entsprechend. Unverzüglich bedeutet ohne schuldhaftes Zögern. Die Zurückweisung einer Kündigung ist nach einer Zeitspanne von mehr als einer Woche ohne das Vorliegen besonderer Umstände des Einzelfalls nicht mehr unverzüglich i. S. d. § 174 Satz 1 BGB. Das Gleiche gilt bei der Erklärung eines Widerspruchs gegen eine Vertragsverlängerung.

Das **Kammergericht** hat mit Beschluss vom 23.10.2017 weiter entschieden, dass der Mieter grundsätzlich bauliche Änderungen an der Mietsache einschließlich von ihm errichteter Gebäude bei Beendigung des Mietverhältnis zu beseitigen hat, sofern sich nicht aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter hierauf verzichtet hat. Auch der Mieter von Gewerberaum, der von seinen Mietvorgänger im Einverständnis mit dem Vermieter Einbauten übernimmt, hat im Rahmen seiner Rückgabepflicht diese bei Beendigung des Mietvertrages zu entfernen und insoweit den früheren Zustand wiederherzustellen, weil er sich mit Abschluss des Mietvertrags behandeln lassen muss wie ein Mieter, der die eingebrachten Sachen erst nach Abschluss des Mietvertrages einbaut und mit Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen hat. Verbindet ein Mieter, Pächter oder in ähnlicher Weise schuldrechtlich Berechtigter Sachen mit dem Grund und Boden, so spricht regelmäßig eine Vermutung dafür, dass dies mangels besonderer Vereinbarung nur in seinem Interesse für die Dauer des Vertragsverhältnisses und damit zu einem vorübergehenden Zweck i. S. v. § 95 BGB geschieht.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 15.12.2017 entschieden, dass der Erwerber von Wohnungs- und oder Teileigentum für eine nach dem Eigentümerwechsel fällig werdende Sonderumlage haftet, auch wenn deren Erhebung vor dem Eigentumswechsel beschlossen wurde. Enthält der Sonderumlagenbeschluss keine ausdrückliche Aussage zur Fälligkeit der Umlage, wird diese erst mit Abruf durch den Verwalter fällig.

Das **Landgericht Frankfurt** hat mit Urteil vom 15.03.2018 entschieden, dass vor der Beschlussfassung über einen Wirtschaftsplan dieser den Eigentümern zur Verfügung gestellt werden muss. Eine Übersendung von Unterlagen zu einem vorgeschlagenen Beschluss ist erforderlich, wenn für die Beschlussfassung eine eingehende inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Unterlagen von wesentlicher Bedeutung ist. Dies wird regelmäßig im Hinblick auf Abrechnungen und Wirtschaftspläne angenommen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 27.11.2017 entschieden, dass für den Streitwert beim Anspruch auf Duldung der Besichtigung einer Mietwohnung durch den Vermieter jeweils das Interesse des Klägers am verfolgten Zweck maßgeblich ist. Der Wertansatz für den Gebührenstreitwert ist in Höhe von 1 % des erwarteten Verkaufserlöses einer Immobilie angemessen und ausreichend.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 20.07.2017 entschieden, dass auch nach Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution grundsätzlich nur eine Sicherungs- und keine Befriedigungsfunktion hat. Deshalb ist der Vermieter nach Vertragsende nur wegen unstreitiger oder rechtskräftig festgestellte Ansprüche zur Inanspruchnahme der Kaution befugt. Droht nach Beendigung des Mietverhältnisses die Inanspruchnahme der Kaution durch den Vermieter wegen streitiger Ansprüche, kann der Mieter im einstweiligen Verfügungsverfahren Unterlassung verlangen. Die drohende Inanspruchnahme der Kaution reicht unabhängig von ihrer Höhe als Verfügungsgrund gemäß §§ 935, 940 ZPO aus, selbst wenn vermieterseits ein konkretes Insolvenzrisiko nicht besteht.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.11.2017 entschieden, dass der Auftragnehmer grundsätzlich gemäß § 13 Nr. 1 VOB/B 2006 die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme schuldet. Dies gilt auch bei einer Änderung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zwischen Vertragsabschluss und Abnahme. In einem solchen Fall hat der Auftragnehmer den Auftraggeber über die Änderung und die damit verbundenen Konsequenzen und Risiken für die Bauausführung zu informieren, es sei denn, diese sind dem Auftraggeber bekannt oder ergeben sich ohne Weiteres aus den umstehenden. Der Auftraggeber hat sodann im Regelfall zwei optionen. Er kann zum einen die Einhaltung der neuen Regeln der Technik verlangen mit der Folge, dass ein aufwändigeres Verfahren zur Herstellung erforderlich werden kann, als im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses von den Parteien vorgesehen. Der Auftragnehmer kann, soweit hierfür nicht von der Vergütungsvereinbarung erfasste Leistungen erforderlich werden, im Regelfall eine Vergütungsanpassung nach § 1 Nr. 3 oder Nr. 4, § 2 Nr. 5 oder Nr. 6 VOB/B 2006 verlangen. Der Auftraggeber kann zum anderen von einer Einhaltung der neuen allgemein anerkannten Regeln der Technik und damit von einer etwaigen Verteuerung des Bauvorhabens absehen.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 04.05.2018 entschieden, das Wohnungs- und Teileigentümer dazu verpflichtet sein können, Feuchtigkeitsschäden im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums sanieren zu lassen. Der BGH teilte mit, dass eine Sanierung ablehnende Entscheidungen der Eigentümerversammlung ersetzt werden müssen, wenn das gemeinschaftliche Eigentum gravierende bauliche Mängel aufweise, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen. Dann sei eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich und einzelne Wohnungseigentümer können die Sanierung gemäß § 21 Abs. 4 WEG verlangen.

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