**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht August 2018**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 10.04.2018 entschieden, dass eine drastischen Schilderung von Mietmängeln (hier u. a.: Unbewohnbarkeit diverse Räume eines Einfamilienhauses in Folge massiver Durchfeuchtung der Außenwände/eindringenden Niederschlagswassers und wegen großflächiger Schimmelbildung), die erhebliche Gesundheitsgefahren für die Bewohner begründen und die mit einer weitgehenden, wenn nicht gar vollständigen Gebrauchsuntauglichkeit von Wohnräumen einhergehen und im Nachweisfall eine erhebliche geminderte Miete nahelegen, geeignet sind den Anforderungen an einen substanziierten Mängelvortrag des Mieters ohne weiteres genügen. Bei einer Minderung, die nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er hingegen nicht vorzutragen. Ebenso wenig ist es erforderlich, bei mehreren Mängeln eine Aufgliederung der Minderungsbeträge bezüglich der einzelnen Mängel vorzunehmen.

Das **Amtsgericht Brandenburg** hat mit Urteil vom 13.10.2017 entschieden, dass die Verlegung eines Mülltonnenplatzes durch den Vermieter und die hierdurch bedingte rein optische Beeinträchtigung des Ausblick eines Mieters gemäß § 536 Abs. 1 Satz 3 BGB in Verbindung mit § 242 BGB nur eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache darstellt, wenn durch diese Verlegung des Mülltonnenplatzes weder Geruchs- noch Lärmbeeinträchtigungen hinzutreten.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 12.12.2017 entschieden, dass dann, wenn eine Ablösezahlung unter der Bedingung vereinbart wird, dass sie nur im Fall der Mietvertragsunterzeichnung durch Erwerber und Vermieter fällig werden soll, die Bedingung nicht erfüllt ist, wenn der Ablöseschuldner die Wohnung zwar bezieht, aber ein Dritter den Mietvertrag geschlossen hat. Das Amtsgericht hat eine Klage auf Zahlung der Ablöse abgewiesen. Die Klägerin habe gegen den Beklagten keinen Anspruch auf die Ablösezahlung, da die im Vertrag genannte Bedingung nicht eingetreten sei. Ausweislich des vorgelegten Mietvertrages sei der Beklagte nicht Mieter der von der Klägerin ehemals bewohnten Wohnung geworden und habe auch nicht im Mietvertrag mitunterzeichnet. Mieterin sei die Mutter des Beklagten. Entgegen der Ansicht der Klägerin kam es nach dem klaren Wortlaut des Ablösevertrages auf die formale Mietvertragsunterzeichnung des Beklagten als Erwerber der Gegenstände an. Die rein faktische Nutzung der Wohnung reicht nicht.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 21.02.2018 entschieden, dass ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag verpflichtet ist, auch über die Grundstücksgrenzen hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen. Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers aus § 823 Abs. I BGB.

Das **Landgericht Saarbrücken** hat mit Urteil vom 04.05.2018 entschieden, dass solange die Wohnungseigentümergemeinschaft kein eigenes Konto eingerichtet hat, sondern Hausgeldzahlungen auf ein auf den Namen des Verwalters lautendes offenes Treuhandkonto verlangt werden, der Wohnungseigentümer mangels Fälligkeit der Hausgeldforderung zur Leistungsverweigerung berechtigt ist.

Das **OLG Brandenburg** hat mit Urteil vom 08.02.2018 entschieden, dass ein Rückschnitt von Stark- und Grobästen, d. h. Ästen im Umfang von mehr als 5 cm Durchmesser, bei älteren Bäumen (hier Linden) zu erheblichen Schädigungen des Baumes führen kann und dass das nachbarrechtliche Selbsthilferecht zum Zurückschneiden von Überwuchs zurückzutreten hat. Namentlich ein heckenartiger Rückschnitt scheidet insofern aus. Vor dem Einkürzen eines über Jahrzehnte gewachsenen grenznahen Baumbestandes erkundigt sich ein besonnener Nachbar nach den Folgen für das fremde Eigentum. Widrigenfalls handelt er, selbst wenn er die Arbeiten von einer Fachfirma nach seinen Vorgaben ausführen lässt, fahrlässig. Aus dem Umstand, dass die zuständigen Behörden Bäume auf öffentlichen Flächen regelmäßig vergleichbar behandeln, kann ein privater Grundstücksnachbar insbesondere dann nichts zu seinen Gunsten herleiten, wenn er den alten Baumbestand erstmals Einkürzen lässt, da dies eine größere Gefahr für den Baumbestand bedeutet.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 08.05.2018 entschieden, dass dann, wenn der Mieter auf Wunsch des Vermieters einen Formularmietvertrag besorgt, der Vermieter der Verwender im Rechtssinne ist. Die individuelle Vereinbarung eines dauerhaften Ausschlusses der ordentlichen Kündigung ist grundsätzlich möglich. Der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen kann sich auf eine für ihn günstige Unwirksamkeit einer Klausel allerdings nicht berufen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 11.04.2018 entschieden, dass für die Gewährung eines Untervermietunganspruches gemäß § 553 Abs. 1 BGB die plausible Darlegung des berechtigten persönlichen oder wirtschaftlichen Interesses und die Benennung von Namen und Anschrift des Untermieters ausreicht. Die Zustimmung zur Untervermietung darf nicht von weitergehenden Nachweisen der wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters abhängig gemacht werden. Der Bezug von Leistungen nach dem SGB II begründet im Einzelfall das berechtigte wirtschaftliche Interesse an der Untervermietung, um die Kosten der Unterkunft zu reduzieren.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 01.03.2018, dem BGH widersprechend, entschieden, dass der Mieter, der trotz Vorliegen eines Mangels vorbehaltlos die vollständige Miete zahlt, seine Überzahlung gemäß § 812 BGB im Umfang der gemäß § 536 BGB eingetretene Mietminderung zurückfordern kann. Eine tatsächliche Vermutung, dem Mieter sei sein Recht zur Herabsetzung der Miete regelmäßig in einer die Anwendung des § 814 Alternative 1BGB begründenden Weise bekannt, ist nicht gerechtfertigt. Mit dieser Entscheidung setzt sich das Landgericht Berlin in Widerspruch zu der seit 2003 geltenden BGH-Rechtsprechung.

Mit Urteil vom 18.04.2018 hat das **Landgericht Berlin** entschieden, dass die vollständige Gebrauchsüberlassung einer Mietwohnung an im Haushalt lebende erwachsene Kinder der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters eine zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende Vertragsverletzung seitens des Mieters darstellt. Im Haushalt des Mieters lebende minderjährige sowie auch erwachsene Kinder sind in den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache mit einbezogen. Eine Aufnahme bedarf keiner Erlaubnis des Vermieters. Ein gesetzlicher Anspruch der Mieter auf Erteilung einer Erlaubnis durch den Vermieter zur dauerhaften Gebrauchsüberlassung der gesamten Wohnung ohne eigenen Rückkehrwillen besteht nicht.

Das **OLG Rostock** hat mit Urteil vom 17.05.2018 entschieden, dass die zum Betrieb eines Modegeschäfts vermieteten Räume ein Raumklima und eine Innentemperatur der Mieträume aufweisen müssen, die für den Betrieb eines solchen Geschäfts, indem Mitarbeiter beschäftigt sind und Kunden Bekleidungsstücke auswählen und anprobieren, sowohl erforderlich als auch üblich sind. Hierzu gehört es, dass Raumtemperaturen von 26° nicht überschritten und 20° nicht unterschritten werden.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 23.03.2018 entschieden, dass der Anspruch auf dauerhafte Änderung des Inhalts eines Sondernutzungsrechtes und die dauerhafte Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten nur nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG herbeigeführt werden kann. Der Anspruch ist nicht die Folge von Treu und Glauben (§ 242 BGB). Der Entzug eines Sondernutzungsrechts setzt aber voraus, dass andere Möglichkeiten nicht bestehen oder fehlgeschlagen sind.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 23.02.2018 entschieden, dass dann, wenn Wohnungseigentümer ausnahmsweise einem Erhaltungsbeschluss zustimmen müssen, sie bei Verletzung dieser Pflicht nach § 280 Abs. 1 BGB haften. Ein Wohnungseigentümer hat ein pflichtwidriges Abstimmungsverhalten in einer Versammlung gegenüber einem Erhaltungsbeschluss grundsätzlich nur dann zu vertreten, wenn er mit der Einberufung in hinreichend deutlicher Weise über den Instandsetzungsbedarf und seine Auswirkungen auf das Sondereigentum informiert worden ist. Etwas anderes gilt dann, wenn ihm die Umstände, die die Stimmpflicht begründen, bereits bekannt waren oder er während der Teilnahme an der Versammlung über diese unterrichtet wurde. Ändert ein Wohnungseigentümer sein Abstimmungsverhalten und kommt er seiner Mitwirkungspflicht nach, ist der für den Schaden, der durch einen gleichwohl nicht zustande gekommenen Beschluss über die Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums entsteht, nicht verantwortlich. Für die Erfüllung der Mitwirkungspflicht ist der Wohnungseigentümer darlegungs- und und beweisbelastet, der zunächst pflichtwidrig gehandelt hat .

Das **Landgericht München I** hat mit Beschluss vom 07.12.2017 entschieden, dass die Wohnungseigentümer auch mit naheliegenden, mit der Bezeichnung in der Einladung eng verbundenen Beschlüssen zu rechnen haben. Wird also in der Einladung die Zusammenlegung dreier Müllplatzes thematisiert, ist auch mit alternativen Standorten oder der Zusammenlegung von nur zwei Stellplätzen zu rechnen. Die Beibehaltung eines bereits vorhandenen Müllplatzes stellt keine bauliche Veränderung dar. Sie kann daher auch mit einfacher Mehrheit beschlossen werden.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.03.2018 entschieden, dass die Frage, ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahmen geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind, sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz bestimmt. Nur durch grundlegende Um- oder Ausbau wie etwa ein Dachgeschossausbau begründen eine Pflicht zur Beachtung der aktuellen technischen Anforderungen an den Schallschutz; dagegen kann bei Sanierungsmaßnahmen, die der üblichen Instandsetzung oder (gegebenenfalls zugleich) der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden. Rechtlicher Maßstab für die zwischen den Wohnungseigentümern hinsichtlich des Schallschutzes bestehenden Pflichten ist § 14 Nr. 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer verpflichtet ist, von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen sowie von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Diese Bestimmung, die auch bei den Schallschutz beeinflussenden Veränderungen des Sondereigentums maßgeblich ist, ist hier aufgrund der in § 22 Abs. 1 WEG enthaltenen Verweisung anzuwenden.

Das **Oberlandesgericht Koblenz** hat mit Urteil vom 25.04.2018 zum Umfang des mietvertraglichen Konkurrenzschutzes Stellung genommen. Vorliegend wurde bezüglich einer Eisdiele dieser hinsichtlich eines türkischen Spezialitätengeschäftes mit einem Bistro im Eingangsbereich mit dem Angebot von Kaffee, Kuchen, Snacks,, Crepes, kalten Getränken und anderen Waren bejaht. Ein vergleichbares Warenangebot, dass sich auch an dieselben Verbraucher- bzw. Kundengruppen richtet, verletzt einen diesbezüglich gewährten Konkurrenzschutz. Der Konkurrenzschutz einer Eisdiele beschränkt sich grundsätzlich nicht nur auf das Produkt Eis. Das Leistungsangebot des benachbarten Bistros verdeutlich auch, dass dieses der Erwartungshaltung eines Konsumenten an eine Eisdiele bzw. ein Eiscafé entspricht. Insofern überschneiden sich die angesprochenen Verbrauchergruppen beider Betriebe. Dies stellt eine Verletzung des vereinbarten Konkurrenzschutzes zugunsten des Eisdielenmieters dar.

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