**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht September 2018**

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 14.11.2017 folgendes entschieden: Setzt die Ehefrau das vom Ehemann begründete Mietverhältnis bei Trennung/Scheidung in dessen und des Vermieters Einvernehmen fort, kann der Ehemann, solange das Mietverhältnis fortdauert und keine abweichende Parteivereinbarung erzielt wird, keinen Ausgleich dafür verlangen, dass die Ehefrau die von ihm allein an den Vermieter geleisteten Kaution zugute kommt.

Das **OLG Frankfurt** hat mit Urteil vom 12.04.2018 entschieden, dass ein Kieferorthopäde zwanglos dem Begriff "Zahnarzt" unterfällt. Dass eine mietvertragliche Konkurrenzschutzklausel zusätzlich zu einem weiteren Zahnarzt einen "Kieferchirurgen" aufzählt, vor dem der Vermieter Konkurrenzschutz zu gewähren hat, ändert an diesem Ergebnis nichts.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 08.06.2018 zur Haftung für Durchführung von WEG- Beschlüssen Stellung genommen. Die Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen der Wohnungseigentümer trifft den Verwalter und nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft. Daher begründen Pflichtverletzungen des Verwalters, die sich auf die Durchführung von Beschlüssen beziehen, keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft. Ein Wohnungseigentümer kann von dem Verwalter verlangen, dass er seine gesetzlichen Pflicht zur Durchführung von Beschlüssen gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG erfüllt. Dieser Anspruch kann gegebenenfalls im Klagewege durchgesetzt werden. Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergemeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands i. S. v. §278 Abs. 1 BGB. Für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 20.04.2018 entschieden, dass eine Zustellung nicht an einen ausgeschiedenen Verwalter im Rahmen eines wohnungseigentumsrechtlichen Verfahrens erfolgen kann. Eine wirksame Zustellung setzt voraus, dass er sich (noch) im Amt befindet. Der aus seinem Amt ausgeschiedene Verwalter kann Zustellungen bereits aus Gründen der Rechtssicherheit nicht mehr entgegennehmen. Denn über die Wirksamkeit einer Zustellung darf es keine Unklarheiten geben. Bei Anfechtungsverfahren, die kurz vor Ablauf des Bestellungszeit Raums des Verwalters eingeleitet werden, empfiehlt es sich daher regelmäßig, den alten und den neuen Verwalter mit dem jeweiligen Umfang des Bestellungszeitraums schon in der Klageschrift anzugeben auf diese Weise kann das Gericht erkennen, an welchen Verwalter – in Abhängigkeit vom Eingang des Kostenvorschusses – die Zustellung vorgenommen werden muss.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.04.2018 entschieden, dass die Parteien eines Mietvertrages grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag vorzeitig beenden können, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat. In diesen Fällen ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.

Der **BGH** hat unter der Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung mit Urteil vom 30.05.2018 Folgendes entschieden: Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (§ 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteil umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhanden Gesamtwohnfläche maßgeblich. Der BGH hat damit, ebenso wie im Bereich der Mieterhöhung, festgestellt, dass auch bei den Betriebskosten es ausschließlich auf die wirkliche Fläche ankommt, nicht auf die z. B. im Mietvertrag vereinbarte Fläche.

Das **Landgericht Frankfurt** **am Main** hat mit Urteil vom 26.04.2018 entschieden, dass auch psychisch erkrankten Mietern bei Störung des Hausfriedens fristlos gekündigt werden kann. Stört der Mieter den Hausfrieden der Hausgemeinschaft durch Weinen, Schreien, Herumpoltern zu allen Tageszeiten, insbesondere auch nachts, seit Jahren nachhaltig und wirkt sich das Verhalten des Mieters bedrohlich auf die anderen Mitglieder der Hausgemeinschaft aus und verängstigt diese, haben die Störungen ein Ausmaß, dass auch bei der gebotenen Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht mehr hingenommen werden kann und den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt. Auch dann, wenn bei der Räumungsvollstreckung eine konkrete Lebensgefahr für einen Betroffenen besteht, ist sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann. Dabei kann vom Schuldner erwartet werden, dass er alles Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leib oder Gesundheit auszuschließen. Insbesondere ist ihm, soweit er dazu in der Lage ist, zuzumuten, fachliche Hilfe, erforderlichenfalls auch durch eine stationäre Unterbringung in einer Klinik in Anspruch zu nehmen, um die Selbsttötungsgefahr auszuschließen oder zu verringern.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 04.05.2018 entschieden, dass dann, wenn im Bereich des Gemeinschaftseigentums gravierende bauliche Mängel vorhanden sind, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist und einzelne Wohnungseigentümer die Sanierung verlangen können. Dies gilt auch dann, wenn die betroffenen Einheiten im Souterrain eines Altbaus gelegen sind.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 26.03.2018 festgestellt, dass dann, wenn anstatt einer Einzelperson eine GmbH, deren Geschäftsführer der bisherige Verwalter ist, zum Verwalter gewählt werden soll, es sich nicht um die Wiederbestellung des bisherigen Verwalters handelt, sodass alternative Angebote einzuholen sind. Nach der Rechtsprechung des BGH kann bei der Wiederwahl auf Alternativangebote verzichtet werden, bei der damit verbundene Aufwand dann nicht erforderlich ist, wenn die Wohnungseigentümer am amtierenden Verwalter, der seine Aufgaben ordnungsgemäß erfüllt und mit dem sie gut zurechtkommen, festhalten wollen, auch wenn er etwas teuerer ist als andere Verwalter, die sie noch nicht aus eigenem Erleben kennen. Etwas anderes gilt aber dann, wenn sich seit den Erstbestellung des wieder zu bestellenden Verwalters der Sachverhalt verändert hat oder erstmals ein (neuer) Verwalter bestellt werden soll. Durch die Wahl einer haftungsbeschränkten Gesellschaft zu Verwalterin ist eine völlig andere Sachlage eingetreten als durch die Wahl einer natürlichen Person zum Verwalter.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.03.2018 entschieden, dass sich nach dem Gewicht des Eingriffs in die Gebäudesubstanz entscheidet, ob nach einer Baumaßnahme im Bereich des Sondereigentums, bei der auch in das gemeinschaftliche Eigentum eingegriffen worden ist, die im Zeitpunkt der Baumaßnahme geltenden Anforderungen an den Schallschutz einzuhalten sind. Nur grundlegende Um- oder Ausbauten 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 der Modernisierung des Sondereigentums dienen, ein verbessertes Schallschutzniveau im Grundsatz nicht beansprucht werden.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.06.2018 entschieden, dass kein vorherige Fristsetzung des Vermieters für Schadensbeseitigung durch den Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses erforderlich ist. Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser - auch nach Beendigung des Mietverhältnisses - nach §§ [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1), [241](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=241) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=2) BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ [249](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249&X=1) BGB) oder durch Geldzahlung (§ [249](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249&X=2) BGB) zu ersetzen, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf. Im mietrechtlichen Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung ist umstritten, ob der Vermieter bei Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter durch Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs schuldhaft herbeigeführt hat oder die ihm zugerechnet werden können, nach der Rückgabe der Mietsache Schadensersatz unmittelbar nach § [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1) BGB verlangen kann oder sich der Anspruch aus §§ [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1), [281](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=1) BGB ergibt mit der Folge, dass der Vermieter dem Mieter zunächst eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen muss. Der Bundesgerichtshof hat nach Erlass des angefochtenen Urteils diese Streitfrage dahingehend entschieden, dass Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nach §§ [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1), [241](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=241) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=2) BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ [249](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249&X=1) BGB) oder durch Geldzahlung (§ [249](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=249&X=2) BGB) vom Mieter zu ersetzen sind, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf. Für die Abgrenzung zwischen dem Schadensersatzanspruch statt der Leistung nach §§ [281](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=1) S. 1, 280 Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=1) S. 1, Abs. [3](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=3) BGB und dem Schadensersatzanspruch neben der Leistung nach § [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1) BGB kommt es nur darauf an, ob die Verletzung einer zur Anwendbarkeit der §§ [281](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=1), [281](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=281) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=1) S. 1, Abs. [3](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=281&X=3) BGB führenden Leistungspflicht oder die Verletzung einer in § [241](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=241) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=241&X=2) BGB geregelten vertraglichen Nebenpflicht, bei der sich die Anspruchsvoraussetzungen allein nach § [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1) BGB bestimmen, in Rede steht. Unerheblich ist hingegen, ob der Schadensersatz vor oder nach Rückgabe der Mietsache geltend gemacht wird. Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch nach Maßgabe von § [538](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=538) BGB entsprechenden Zustand zu halten, insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § [538](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=538) BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann, handelt es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht im Sinne von § [241](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=241) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=241&X=2) BGB, deren Verletzung allein nach den in § [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1) BGB geregelten Voraussetzungen eine Schadensersatzpflicht begründet. Das gilt nicht nur für das laufende Mietverhältnis, sondern auch nach dessen Beendigung.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 04.05.2018 entschieden, dass das Gericht mangels entgegenstehender Anhaltspunkte in aller Regel davon ausgehen kann, dass der Verwalter bei Vorlage einer Eigentümerliste diese nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und diese Eigentümerliste den Eigentümerbestand im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit zutreffend ausweist. Anders liegt der Fall aber, wenn der Verwalter selbst auf Fehler der vorgelegten Liste oder Zweifel an ihrer Richtigkeit hinweist, diese Fehler aber nicht korrigiert bzw. die Zweifel nicht aufklärt. Es ist Aufgabe des Verwalters, die für das Erstellen einer korrekten Eigentümerliste etwaig erforderlichen Ermittlungen anzustellen. Weigert er sich, eine entsprechende Liste vorzulegen, ist er hierzu mit Zwangsmitteln anzuhalten. Als Zwangsmittel steht hierbei allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 390 Abs. 1 Satz 2 ZPO zur Verfügung, nicht jedoch die Haftanordnung.

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