**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Dezember 2018**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.08.2018 entschieden, dass im Fall einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung die formularvertragliche Überwälzung der nach den gesetzlichen Regelung den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht standhält, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen. Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffen Renovierungsarbeiten Wahrung vermag – mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind – daran nichts zu ändern.

Das **Landgericht Frankfurt** am Main hat mit Urteil vom 07.06.2018 entschieden, dass eine Beschränkung des Rederechts von Eigentümern auf der Versammlung unter Wahrung der Verhältnismäßigkeit so schonend wie möglich zu erfolgen hat.

Das **OLG Bremen** hat mit Hinweisbeschluss vom 13.04.2018 entschieden, dass eine Gemeinde im Rahmen ihrer Verkehrssicherungspflichten nicht ein generelles ständiges Freihalten sämtlicher Straßen- und Wegeflächen von jeglichem Laubbefall schuldet. Grundsätzlich ist für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten einer Gemeinde zur Laubbeseitigung auf Straßen-und Wegeflächen im städtischen bebauten Bereich im Allgemeinen jedenfalls ein Reinigungsintervalle von einer Woche ausreichend. Anderes gilt dann, wenn wegen einer besonderen Natur der betreffen Verkehrsfläche, wie etwa bei Fußgängerzonen oder ähnlichen Bereichen oder anderweitig besonders stark genutzten Wegen oder wegen einer besonderen durch den Laubbefall geschaffenen Gefahr, wie etwa bei besonderen Mengen des Laubs oder daurch ausgehender Rutschgefahr, nach den Umständen eine häufigere Laubbeseitigung geboten ist. Wer als Verkehrsteilnehmer ohne nähere Prüfung eine Laub bedeckten Fläche begeht oder befährt, statt sie zu meiden ohne besondere Vorsicht walten zu lassen, beachtet nicht die im Verkehr gebotene Sorgfalt. Ist für den Verkehrsteilnehmer mit Hindernissen unter dem die Verkehrsfläche bedeckenden Laub zu rechnen, dann schließt sein Mitverschulden die Haftung des Verkehrssicherungspflichtigen aus, wenn der Verkehrsteilnehmer die Laubfläche begeht oder befährt, ohne sich über mögliche Gefahren zu vergewissern.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 19.09.2018 entschieden, dass die hilfsweise erfolgte ordentliche Kündigung neben der außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht nur für den Fall gelten soll, dass die ordentliche Kündigung unwirksam ist. Die ordentliche Kündigung soll in der Regel auch dann zum Zuge kommen, wenn die vorrangig wirksame erklärte fristlose Kündigung aufgrund einer Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle unwirksam wird. Es liegt bei der hilfsweise ausgesprochenen Kündigung keine unzulässige Bedingung vor. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB enthält eine Fiktion, wonach die ursprünglich bewirkt Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Das ursprüngliche Mietverhältnis gilt als ununterbrochen fortbestehend.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 19.04.2018 entschieden, dass bei einem beruflichen Auslandsaufenthalt der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils der Wohnung zur Untervermietung zur Refinanzierung hat. Eine Pflicht zum Beweis plausibler Angaben für das Interesse besteht nicht. Der Anspruch auf die Untervermietung macht die Einholung der Zustimmung des Vermieters auch bei einem berechtigten Interesse aber nicht entbehrlich. Der Vermieter trägt für die unzulässigen Überlassung der gesamten Wohnung und die Ausschlussgründe die Darlegungs- und und Beweislast.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 24.09.2018 entschieden, dass auch Kinderlärm bei Verletzung des Rücksichtnahmegebotes ein berechtigtes Interesse für eine ordentliche Kündigung begründen kann. Es bedarf nicht zwingend eines Lärmprotokolls. Es genügt die grundsätzliche Darlegung, welche Art von Beeinträchtigung zu welcher Tages-und Nachtzeit über welche Zeitdauer und Frequenz angefallen sind.

Das **Amtsgericht Weinheim** hat mit Urteil vom 02.08.2018 entschieden, dass für die Bemessung der Höchstgrenze der Sicherheiten nach § 551 Abs. 1 BGB eine zusätzlich gestellte Sicherheit nicht zu berücksichtigen ist, soweit diese gewährt wurde, um den Vermieter überhaupt zum Mietvertragsabschluss zu bewegen. § 551 Abs. 1 BGB dient dem Schutz des Mieters vor zu hohen Belastungen. Insbesondere soll damit die Erschwerung für den Abschluss eines Mietvertrages entgegengewirkt werden. Dieser Schutzzweck ist allerdings nicht betroffen, wenn ein Dritter von sich aus die Stellung einer Bürgschaft für den Fall des Vertragsschlusses zusagt. Es ist in diesem Zusammenhang unerheblich, ob der Bürge die Stellung der Bürgschaft von sich aus angeboten oder ob der Vermieter sie gefordert hat.

Das **Landgericht Nürnberg-Fürth** hat mit Urteil vom 28.03.2018 entschieden, dass von einem Baum herabtropfendes Baumarkts und herabfallende Früchte, hier Kastanien, natürliche Erscheinungen sind, die lediglich eine Folge der Gegebenheiten der Natur darstellen und die von einem Sondernutzungsberechtigten, dessen Sondernutzungsrecht bereits vom Zeitpunkt seiner Entstehung durch einseitige Zuweisung durch den Bauträger durch die Existenz eines entsprechenden Baums gekennzeichnet ist, hinzunehmen sind. Eine entsprechende Darstellung der Lage von Bäumen im Rahmen eines Plans als Bestandteil einer Teilungserklärung stellt für jedermann ersichtlich nur eine schematische Darstellung der tatsächlichen Gegebenheiten dar, die naturgemäß nicht auf die Dauer mit der wahren Größe des Baumbestand übereinstimmt, und dient nicht der Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten des Gemeinschaftseigentums durch einen Sondernutzungsberechtigten. Die Errichtung eines Carports stellt keine Maßnahme der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG dar. Auch ein Sondernutzungsrecht berechtigt nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen. Dies gilt auch für die Errichtung eines Carports auf einem Kfz-Stellplatz.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.09.2018 entschieden, das Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum insgesamt entzogen werden kann, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. Der nicht störenden mit Eigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den mit Eigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass der der Wohnungseigentümergemeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahren zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 27.09.2018 entschieden, dass dann, wenn die Teilungserklärung eine Eigentümergemeinschaft erlaubt, Räume im Erdgeschoss als Laden zu nutzen, dort ein Eiscafé nicht betrieben werden darf. Von einem Eiscafé gehen andere Beeinträchtigungen aus als von einem Laden. Insbesondere sei aufgrund des zu erwartenden Verweilens der Gäste eine höhere Geräuschbelastung zu besorgen. Der Verkauf von Speisen und die Möglichkeit, diese an Ort und Stelle zu verzehren, kann nicht mehr unter den Begriff Laden subsumiert werden. Die Eigentümergemeinschaft kann nicht nur von den Eigentümern der Erdgeschossräume verlangen, dass Sie auf die Einstellung des Betriebes durch den Mieter hinzuwirken. Auch unmittelbar gegen den Betreiber des Eiscafés steht der Eigentümergemeinschaft ein Unterlassungsanspruch zu. Ihm gegenüber können sich die Wohnungseigentümer auf ihr Eigentumsrecht berufen. Dies werde durch den Betrieb des Cafés beeinträchtigt. § 1004 BGB gewährt der Wohnungseigentümergemeinschaft einen eigenen Unterlassungsanspruch gegen den Gastronomen.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 26.04.2018 Folgendes entschieden: die reale Selbsttötungsgefahr des paranoid schizophren erkrankten Mieters, dessen Verhalten die übrigen Mieter in der Liegenschaft massiv stört und dem aus diesem Grund gekündigt worden ist, kann es erforderlich machen, dass der Tag der Räumung unter Einschaltung des Gesundheits- und des Ordnungsamts vorbereitet wird und dass am Tag der Räumung der Gerichtsvollzieher in Begleitung von ärztlicher Betreuung und des Ordnungsamts erscheint, damit vor Ort entschieden werden kann, ob nicht auch eine Klinikeinweisung angezeigt ist. Es steht zwar fest, dass bei dem Mieter im Falle der Räumung eine hohe Suizidgefahr und damit Gefahr für Leib und Leben besteht. Der Vermieter als Gläubiger kann jedoch andererseits geltend machen, dass das Eigentumsrecht und das Recht auf effektiven Rechtsschutz verletzt wird, wenn der Räumungstitel nicht durchgesetzt werden kann. Zudem ist zu berücksichtigen, dass dem Vermieter keine Aufgabe überbürdet werden darf, die nach dem Sozialstaatsprinzip dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegt. Von daher ist nach der Rechtsprechung des BGH auch dann, wenn bei der Räumungsvollstreckung eine konkrete Lebensgefahr besteht, sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann. Dabei kann vom Räumungsschuldner erwartet werden, dass er alles Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leib und Leben auszuschließen. Insbesondere ist es ihm, soweit er dazu in der Lage ist, zumutbar, fachliche Hilfe, erforderlichenfalls auch durch eine stationären Aufenthalt in einer Klinik in Anspruch genügt zu nehmen, um die Selbsttötungsgefahr auszuschließen oder zu verringern.

Das **OLG Hamm** hat mit Urteil vom 25.01.2018 entschieden, dass eine Folie, die als Trittschalldämmung direkt unter den im Sondereigentum stehenden Oberbelag, hier Laminat, eingezogen wird, dem Sondereigentum zuzuordnen ist, weil ohne weiteres bei einem späteren Belagwechsel diese wieder entfernt werden kann.

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