**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Januar 2019**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.08.2018 entschieden, dass eine im neuen Mietverhältnis formularmäßig vereinbarte Überbürdung der Schönheitsreparaturen bei ausgleichsloser Übergabe nicht renovierter Räume auch dann unwirksam ist, wenn sich der Mieter gegenüber dem Vormieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet hatte. Derjenige Mieter, der eine im Gesamteindruck nicht renovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung erhält, kann nicht durch eine Formularklausel verpflichtet werden, die Schönheitsreparaturen durchzuführen, solange es der Vermieter versäumt, den dekorativ minderwertigen Zustand der Räume angemessen auszugleichen. An diesen Grundsätzen festhaltend gilt dies nach der neuen Entscheidung auch dann, wenn sich der Mieter in einer Vereinbarung mit seinem Vormieter zur Durchführung der eigentlich diesem obliegenden Schönheitsreparaturen verpflichtet hat. Denn angesichts der Relativität der Schuldverhältnisse entfaltet eine solche Vereinbarung grundsätzlich nur zwischen Alt-und Neumieter Wirkung.

Ebenfalls mit Urteil vom 22.08.2018 hat der **BGH** entschieden, dass die vermieterseitige Instandsetzungspflicht auch dann besteht, wenn der Mieter die Wohnung nicht persönlich nutzt, vom Mangel subjektiv also überhaupt nicht beeinträchtigt wird. Den Vermieter trifft die fortlaufende Pflicht, die Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch instand zu halten. Für das Bestehen dieser Hauptleistungspflicht ist es ohne Bedeutung, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und subjektiv durch den Mangel beeinträchtigt ist.

Der **BGH** hat mit Hinweisbeschluss vom 22.08.2018 Folgendes entschieden: Die Frage der Wirksamkeit einer individualvertraglichen Übertragung einer Anfangsrenovierung auf den Mieter im preisgebundenen Wohnraum spielt weder in der instanzgerichtlichen Rechtsprechung noch in der mietrechtlichen Literatur eine Rolle und wird insbesondere nicht kontrovers diskutiert. Der Klärung der genannten Frage kommt daher eine maßgebliche Bedeutung über den konkreten Einzelfall hinaus zu. Bei der gebotenen wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung werden dem Mieter einer öffentlich geförderten Wohnung mit der vereinbarten Übernahme einer umfänglichen Anfangsrenovierung gegen Gutschrift einer Monatsmiete keine Leistungen auferlegt, die verbunden mit seinen sonstigen Pflichten den Rahmen der Kostenmiete übersteigen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 01.02.2018 Folgendes entschieden: Erfüllen einschneidende bauliche Maßnahmen tatsächlich die Merkmale einer Modernisierung, dürfen sie nicht – sachlich falsch – als Instandsetzungsmaßnahme angekündigt werden, sondern sie sind an den – abweichenden – Maßstäben von § 555b ff. BGB zu messen. Will der Vermieter später eine Mieterhöhung geltend machen, muss sie demzufolge Gegenstand der Ankündigung gewesen sein.

Mit Urteil vom 04.05.2018 hat der **BGH** entschieden, dass eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß der Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z. B. Balkon, Loggia), auf dessen Kosten instand zu halten und instand zu setzen sind, nächstliegend dahingehend auszulegen ist, dass sie auch einzelnen Wohnungen zugeordneten Terrassen im Dach der Anlage erfasst und dass sie die Instandsetzung sowohl der im Sonder-a ls auch der im Gemeinschaftseigentum stehenden Teile solcher Terrassen betrifft.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 05.12.2018 entschieden, dass bei älteren Wohnungen keine Minderung für aufgrund von Wärmebrücken bestehende Schimmelpilzgefahr möglich ist. Wärmebrücken in den Außenwänden sind nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. Ein Mangel, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert und deshalb dem Mieter ein Recht zur Minderung sowie einen Anspruch auf Mangelbeseitigung gewährt, setzt eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand voraus. Ohne besondere Vereinbarung der Mietvertragsparteien kann der Mieter dabei nach der Verkehrsauffassung erwarten, dass die von Ihnen angemieteten Räume einen Standard aufweisen, der der vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei ist nach gefestigter Rechtsprechung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Auch trifft nach Ansicht des Bundesgerichtshofes die Annahme des Berufungsgerichtes nicht zu, dass den Klägern zur Vermeidung von Schimmelpilzbildung abzuverlangende Lüftungsverhalten sei für einen Mieter unzumutbar. Das einen Mieter zuzumuten der Wohnverhalten, insbesondere bezüglich der Lüftung der Wohnräume, ist jeweils unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu bestimmen. Ein zweimal tägliches Stoßlüften von 15 Minuten bzw. ein tägliches 3-malige Stoßlüften von 10 Minuten um eine Schimmelpilzbildung zu vermeiden, ist zumutbar.

Der **Verfassungsgerichtshof Sachsen** hat mit Beschluss vom 30.08.2018 festgestellt, dass ein Schuldner, der seine Erkrankung im Verfahren auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht durch Vorlage aktueller Stellungnahme der Ärzte belegt, gegen die Ablehnung seiner Anträge nicht mit Erfolg mit einer Verfassungsbeschwerde wenden kann. Datenschutzrechtliche Erwägungen können die unterlassene Vorlage ärztlicher Atteste nicht rechtfertigen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 05.04.2018 festgestellt, dass die Frage, ob eine Räumungsfrist verlängert wird, u. a. davon abhängt, ob der Schuldner unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls seine Obliegenheit zur Ersatzwohnraumsuche erfüllt hat. Bei prekären wirtschaftlichen und persönlichen Verhältnissen des Schuldners ist zu prüfen, ob auch bei ausreichenden Bemühungen des Schuldners bis Fristablauf tatsächlich Ersatzwohnraum gefunden hätte werden können.

Das **Landgericht Heilbronn** hat mit Beschluss vom 07.05.2018 entschieden, dass eine Zwangsräumung während des Mutterschutzes, analog den Zeiten nach dem Arbeitsrecht, nach einem Antrag gemäß § 765a ZVG auszusetzen ist.

Das **Amtsgericht Brandenburg** hat mit Urteil vom 23.03.2018 entschieden, dass der Vermieter einen Mitmieter auch dann noch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung und Zahlung des Mietzinses in Anspruch nehmen kann, wenn dieser Mitmieter den vollständigen Besitz an der Wohnung aufgegeben hat, der andere Mitmieter die Wohnung jedoch weiter bewohnt. Eine Teilkündigung des mit mehreren Mitmietern geschlossenen Mietvertrages ist unwirksam. Möglich ist allenfalls der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages mit einzelnen Mitglied an.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 21.08.2018 entschieden, dass ein formularmäßig vereinbarte Ausschluss der Verzinsung des Kautionsguthabens in einem im Jahr 1966 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB standhält. Obgleich § 551 BGB mit Wirkung seit dem 01.09.2001 grundsätzlich auch auf zu diesem Zeitpunkt bereits bestehende Mietverhältnisse anzuwenden ist, gilt dies nach der Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 8 EGBGB nicht, wenn die Verzinsung der Kaution vor dem 01.01.1983 durch Vertrag ausgeschlossen worden ist.

Mit Beschluss vom **BGH** vom 04.09.2018 stellte dieser fest, dass der Leistungsempfänger darlegungs- und beweisbelastet für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 814 BGB ist. Der Kondiktionsanspruch aus des § 814 Alternative 1 BGB greift erst ein, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kennt, aus denen sich ergibt, dass er nicht verpflichtet ist, sondern auch weiß, dass er nach der Rechtslage nichts schuldet. Geht der Mieter davon aus, dass eine Mietminderung nur mit Einverständnis des Vermieters möglich ist, und weiß er nicht, dass eine Minderung bereits kraft Gesetzes eintritt, greift § 814 BGB nicht.

Mit Beschluss vom 21.08.2018 hat der **BGH** entschieden, dass auch eine vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Wohnung als Zweit-und/oder Ferienwohnung die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung erfüllen kann. Es kommt insoweit entscheidend darauf an, ob nach der Würdigung der Umstände des Einzelfalls der Eigennutzungswunsch des Vermieters ernsthaft verfolgt wird und von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder ob er missbräuchlich ist. Die tatrichterliche Würdigung, nach denen eine Eigenbedarfskündigung gerechtfertigt ist, wenn der Vermieter die Wohnung für sich und/oder seine Kinder lediglich 2 – 4 Wochen im Jahr nutzen will, um Familienfeiern beizuwohnen zu können, ist nicht zu beanstanden.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 25.06.2018 entschieden, dass die Lagerung von Waffen und Munition in einer Mietwohnung im höchsten Maß mietvertragliche Obhutspflichten verletzt und den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt. Das Mietverhältnis verpflichtet den Vermieter, die Rechtsgüter, Rechte und Interessen der weitere Mieter zu schützen. Verstöße gegen das Waffengesetz sind geeignet, den Hausfrieden und das Scicherheitsgefühl anderer Mieter erheblich zu stören.

Das **Amtsgericht Pinneberg** hat mit Urteil vom 12.06.2018 entschieden, dass der Abriss vorhandener Balkone und die Neuerrichtung im Wege der Ständerbauweise keine modernisierende Instandsetzung oder Modernisierung ist. Ein entsprechender Beschluss ist daher gemäß § 22 Abs. 1 WEG nur möglich, wenn alle Eigentümer zustimmen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 25.09.2018 entschieden, dass ein einzelner Wohnungseigentümer nicht befugt ist, einen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zustehenden Schadensersatzanspruch gegen den amtierenden oder ausgeschiedenen Verwalter im eigenen Namen geltend zu machen. Die zur Abwendung einer Verjährung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter erhobene Klage eines einzelnen Eigentümers ist keine Maßnahme im Rahmen der Notgeschäftsführung, aus der sich eine gesetzliche Prozessstandschaft des Wohnungseigentümers begründet. Der Wohnungseigentümer, dem an einer gerichtlichen Durchsetzung angeblicher Schadensersatzansprüche der Gemeinschaft gegen den ehemaligen Verwalter gelegen ist, hat einen entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft herbeizuführen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.06.2018 entschieden, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümer, der die einmalig unter Verstoß gegen die Heizkostenverordnung erstellte Jahresabrechnung des Verwalters genehmigt, nicht nichtig ist, sondern bloß anfechtbar. Der Beschluss ist zwar nicht ordnungsgemäß gefasst worden. Die Verteilung der Heizkosten verstößt gegen die Heizkostenverordnung. Angesichts der für die Jahresabrechnung grundsätzlich vorliegenden Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer ist eine inhaltlich fehlerhafte Abrechnung noch kein Grund, auf Beschlussnichtigkeit zu erkennen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 14.12.2018 entschieden, dass dann, wenn der Fiskus zum gesetzlichen Alleinerben eines Wohnungseigentümers berufen ist, er für die nach dem Erbfall fällig werdenden oder durch den Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft begründeten Wohngeldschulden in aller Regel nur mit dem Nachlass haftet. Etwas anderes gelte ausnahmsweise dann, wenn der Fiskus die Wohnung erkennbar zu eigenen Zwecken nutzen will und dadurch seine Rolle als Nachlassabwickler verlässt. Bei den titulierten Wohngeldschulden handele es sich nicht um eigene Verbindlichkeiten des Klägers (Fiskus), sondern um Nachlassverbindlichkeiten, die den Kläger grundsätzlich zur Erhebung der Dürftigkeitseinrede gemäß § 1990 Abs. 1 BGB berechtigen. Laut BGH erstellen Wohngeld Schulden hiernach in aller Regel nur Nachlassverbindlichkeiten dar. Der Fiskus nehme eine Ordnungsfunktion war. Herrenlose Nachlässe sollen vermieden und eine ordnungsgemäße Nachlassabwicklung solle gesichert werden. In aller Regel werde der Fiskus deshalb bei seinen Handlungen nur seine gesetzlichen Aufgaben nachkommen, den Nachlass abzuwickeln. Die Wohnungseigentümergemeinschaft werde durch die Annahme einer Nachlassverbindlichkeit nicht unangemessen benachteiligt. Denn sie könne in der Regel ihre Rechte im Wege der Zwangsversteigerung effektiv durchsetzen, weil die Wohngeldansprüche in dem Rahmen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bevorrechtigt seien und den Rechten der nachfolgenden Rangklassen, insbesondere denjenigen von Kreditgebern und Vormerkungsberechtigten, vorgehen.

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