**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Februar 2019**

Der **BGH** hat mit Hinweisbeschluss vom 21.08.2018 entschieden, dass der Tatbestand des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wonach die Räume als Wohnung benötigt werden müssen, nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht voraussetzt, dass der Vermieter oder eine sonst bedarfsprivilegierte Person in der dem Mieter überlassenen Wohnung ihren Lebensmittelpunkt begründen will. Zur rechtlichen Beurteilung des vom Vermieter reklamierten Eigenbedarfs für Zwecke einer Zweitwohnung ist eine generalisierende, über den Einzelfall hinausgehende zeitliche Ausfüllung des Tatbestandsmerkmals „benötigt“ in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht möglich.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 27.03.2018 entschieden, dass Fragen nach Person und Anschrift des Vorvermieters, der Dauer des vorangegangenen Mietverhältnisses und Erfüllung mietvertraglicher Pflichten ebenso wie Fragen nach den Einkommens- und Vermögensverhältnissen grundsätzlich geeignet sind, sich ein Bild über die Bonität und Zuverlässigkeit eines Mietinteressenten zu machen. Damit sind solche Fragen zulässig. Hat der Mieter die eidesstattliche Versicherung abgegeben und in einem Wohnungsfragebogen versichert, dass keine überfälligen privaten oder geschäftlichen Verpflichtungen bestehen, ist der Vermieter zur Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung auch nach Vollzug des Mietvertrages berechtigt.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 22.08.2018 entschieden, dass dann, wenn ein Kaufvertrag über ein vermietetes Hausgrundstück eine Vereinbarung enthält, wonach der Mieter einer Wohnung des Hauses ein lebenslanges Wohnrecht hat, es sich dabei um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handelt. Der Mieter kann aufgrund der Vereinbarung vom Erwerber die Unterlassung verlangen, auf Lebenszeit ordentlich gekündigt zu werden.

Mit Urteil vom 17.10.2018 hat der **BGH** entschieden, dass der Mieter, stimmt er einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu, die erklärte Zustimmung nach Maßgabe der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträge nicht widerrufen kann. Dies folgt aus einer teleologischen Reduktion des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB. Maßgeblich hierfür ist insbesondere der besondere Schutz den der Mieter im Vergleichsmietverfahren genießt, sodass ein zusätzliches Widerrufsrecht entbehrlich ist.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 30.05.2018 entschieden, dass es dem Vermieter nach § 242 BGB (Treu und Glauben) nicht verwehrt ist, seinen Herausgabeanspruch auf eine ordentliche Kündigung gemäß § 573 BGB zu stützen, wenn er das Angebot des Jobcenters, die rückständigen Mieten binnen der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachzuzahlen, nicht angenommen hat. Die sogenannte Schonfristzahlung kann die ordentliche Kündigung nicht unwirksam machen.

Das **Amtsgericht Frankenthal** hat mit Urteil vom 21.08.2018 entschieden, dass dem Informationsbedürfnis des Mieters ausreichend Rechnung getragen wird, wenn der Vermieter einen Breitbandkabelanschluss bereitstellt und der ausländische Mieter hierüber einen ausreichenden Zugang zu Programmen in seiner Sprache und aus dem Heimatland hat. Gleiches gilt, wenn es dem Mieter ohne besondere Schwierigkeiten möglich ist, über das Internet entsprechende Sender zu empfangen.

Nach einem Urteil des **Landgerichtes Berlin** vom 24.08.2018 ist der Verwalter nicht bevollmächtigt, umfangreiche Vollmachten und Ermächtigungen i. S. v. § 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 WEG zu erteilen, wenn der Verwaltungsbeirat lediglich zum Abschluss eines Verwaltervertrages durch Mehrheitsbeschluss ermächtigt ist. Ist der Verwalter nicht wirksam ermächtigt, Beitragsrückstände der Gemeinschaft gerichtlich geltend zu machen, ist auch die durch einen von ihm beauftragten Rechtsanwalt erhobene Zahlungsklage als unzulässig abzuweisen. Kraft Gesetzes hat der Verwalter eine Prozessführungsbefugnis nur für Passivprozesse, also gegen die Wohnungseigentümer oder gegen die Gemeinschaft, nicht aber für deren Aktivprozesse. Die Prozessführungsbefugnis für Aktivprozesse muss sich entweder aus der Teilungserklärung oder einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer generell oder speziell zur gerichtlichen Geltendmachung von Hausgeldansprüchen ergeben. Im vorliegenden Fall wurde die Verwaltervollmacht nicht mit dem Beschluss über die Billigung des Verwaltervertrags und Bestellung des Verwalters gegeben, sondern ergab sich nur aus einer unspezifischen Ermächtigung des Beirats, dem für deren Erteilung aber die Kompetenz fehlte. Da keine auf einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung beruhende Prozessvollmacht des Verwalters nachgewiesen werden konnte, sind dem Rechtsanwalt als vollmachtlosen Vertreter der Gemeinschaft die Kosten des Rechtsstreits einschließlich der Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen.

Der **BGH** hat mit Hinweisbeschluss vom 04.09.2018 Folgendes entschieden: Die Nutzbarkeit einer Wohnküche ist erheblich eingeschränkt, sobald ein muffiger Abwassergeruch existiert. Sind in der Intensität des Mangels Unterschiede festzustellen, erscheint eine Minderung in Höhe von 10 % als angemessen, § 287 ZPO. Angesichts des Umstands, dass eine Minderungsquote in aller Regel angesichts der in vielerlei Hinsicht gegebenen Bemessungsunwägbarkeiten (Art, Dauer und Erheblichkeit des Mangels) von einem Laien und häufig auch von einem rechtlichen Beistand nur überschlägig angesetzt werden kann, steht einem Kondiktionsanspruch aus nach § 814 Alternative 1 BGB nicht entgegen, dass sich der Mieter nur zu einer ungefähren Bestimmung einer Minderungsquote in der Lage sieht.

Nach einem Urteil des **Amtsgerichtes Dortmund** vom 21.08.2018 bedarf eine Reservierungsvereinbarung mit dem Bauträger, wonach eine Reservierungsgebühr in Höhe von 3.000,00 EUR entsprechend gut 1,1 % des in Aussicht genommene Gesamtpreises sofort zahlbar gestellt wird und unter weiteren, nicht allein von Erwerbs Interessen abhängigen Bedingungen gegebenenfalls binnen Monatsfrist verfällt, in auf den Erwerbsinteressenten i. S. d. zur Reservierungsvereinbarungen mit Maklern entwickelten höchstrichterlichen Rechtsprechung einen unangemessenen Erwerbs Druck aus mit der Folge, der notariellen Beurkundung.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 05.12.2018 entschieden, dass Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb – bei unzureichender Lüftung und Heizung – bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen ist, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben und dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht. Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

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

Das **Landgericht Düsseldorf** hat mit Urteil vom 04.10.2018 entschieden, dass Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Herausgabe einer Eigentümerliste mit E-Mail-Adressen gegenüber dem Verwalter haben. Es ist anerkannt, dass der Verwalter entweder aus Vertrag, jedenfalls aber nach seinen Amtspflichten gegenüber dem Wohnungseigentümer und dem Verband gehalten ist, eine Eigentümerliste zu führen. Ebenso ist der Verwalter verpflichtet, auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer, die Eigentümerliste vorzulegen. Die Herausgabe einer entsprechenden Liste kann im Klageweg durchgesetzt werden. Ein Anspruch, mehr als Namen und ladungsfähige Adresse zu erhalten besteht nicht. Etwas Abweichendes bzw. ein weitergehender Anspruch ergibt sich auch nicht allein aufgrund des technischen Fortschritts (Internet, E-Mail).

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 01.11.2018 entschieden, dass dann, wenn keine verschiedenen Versionen eines zu beschließenden, den Wohnungseigentümern zuvor zur Verfügung gestellten Wirtschaftsplans existieren, die Bezeichnung Wirtschaftsplan plus Jahr (hier 2017) bei der Beschlussfassung hinreichend bestimmt ist. Nimmt ein Beschluss der Wohnungseigentümer auf ein Dokument Bezug, dass weder Teil des Beschlusstextes noch des Protokolls ist, erfordert das Gebot der inhaltlichen Klarheit und Bestimmtheit, dass das in Bezug genommene Dokument zweifelsfrei bestimmt ist. Nur dann ist sichergestellt, dass ein Dritter, insbesondere ein Rechtsnachfolger, dem Beschluss entnehmen kann, welchen Inhalt er hat. Die Publizität der auch gegen Sonderrechtsnachfolger wirkenden Beschlüsse wird dadurch gewährleistet, dass das in Bezug genommene Schriftstück auch in die Beschlusssammlung oder eine Anlage zu dieser aufzunehmen ist, wenngleich dies keine konstitutive Wirkung für das Zustandekommen des Beschlusses hat.

Das **Landgericht Dortmund** hat mit Urteil vom 23.11.2018 entschieden, dass eine Eigentümerversammlung einer Wohnungseigentümergemeinschaft auch in einer Waschküche abgehalten werden kann. In der Betroffenen Gemeinschaft fanden Eigentümerversammlungen auch früher schon einmal in der Waschküche statt. Im Gefolge der ordentlichen Versammlung von Anfang Juli 2017 wird zu einer außerordentlichen Versammlung, diesmal aber in der Waschküche, für Ende August 2017 geladen. Nur zwei Punkte stehen in Fortsetzung der Beratung im Juli an, die Verwaltung geht von einer kurzen Zusammenkunft aus, was sich bestätigt, sie dauert nur 7 Minuten. Jedenfalls wenn die Örtlichkeit so ausreichend dimensioniert ist, dass alle Sondereigentümer inklusive Verwaltung angemessen Platz finden und bereits bei Ansetzung der Versammlung ihre nur kurze Dauer vorhersehbar ist, hält das Landgericht Dortmund sie auch in einer Waschküche für abhaltbar. Dafür sprechen Aspekte der Kosten- und Wegeersparnisse.

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