**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht März 2019**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 25.10.2018 entschieden, dass dann, wenn in der Jahresabrechnung nicht die Abrechnungspitze, sondern das Abrechnungsergebnis ausgewiesen wird, der Beschluss nichtig ist. Die Jahresabrechnung darf nicht die angefallenen Kosten mit den tatsächlichen Zahlungen verrechnen, sondern muss die Abrechnungsspitze ausweisen. Diese ermittelt sich aus den Kosten unter Verrechnung der nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Hausgeldzahlungen. Die Nichtberücksichtigung nicht geleisteter Zahlungen führt daher zu einer neuen Begründung von Forderungen durch die Jahresabrechnung, wofür es an der erforderlichen Beschlusskompetenz mangelt.

Das **Amtsgericht Ansbach** hat mit Urteil vom 20.03.2018 entschieden, dass dann, wenn der Mieter mutwillig die Besichtigung des Vermieters - als Voraussetzung einer Mangelbeseitigung - verhindert oder erschwert das Mietminderungsrecht i. S. d. § 536c Abs. 2 BGB abzusprechen sein wird.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 26.07.2018 entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung auch gegenüber sozial schlecht gestellten Mietern möglich ist. Ein geltend gemachter, auf nachvollziehbaren Gründen beruhende Eigenbedarf kann die Kündigung eines Mietverhältnisses auch dann rechtfertigen, wenn die Mieterin sozial schlecht gestellt ist. Nach einem Urteil des Amtsgerichtes München wurde eine 78-jährige gehbehinderte Frau zur Herausgabe der Wohnung verurteilt, allerdings unter Gewährung einer Räumungsfrist von sechs Monaten.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 05.12.2018 entschieden, dass dann, wenn die Wohnung bei Mietbeginn über einen funktionierenden Telefonanschluss verfügt, dadurch der mietvertraglich geschuldeten Zustand konkretisiert wird und der Vermieter verpflichtet ist, diesen Zustand während der gesamten Mietzeit zu erhalten. Allgemein gilt, dass die Instandhaltungspflicht alle Maßnahmen umfasst, die zur Aufrechterhaltung des vertraglich geschuldeten Gebrauchs erforderlich sind, gleichgültig ob die Ursache der Gebrauchsbeeinträchtigung innerhalb der Mieträume oder in den nicht ausdrücklich mit vermieteten Haus- teilen liegt. Deshalb spielt es keine Rolle, dass ich die defekte Leitung außerhalb der Wohnung befindet.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 12.07.2018 entschieden, dass auf die Mietsache einwirkende erhebliche Bauimmissionen gemäß § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung der Miete führen. Die Mietminderungsansprüche bestehen auch dann, wenn beim Vertragsschluss keine Beeinträchtigungen bestanden und die nachträgliche Erhöhung der Emissionslast nicht vom Vermieter zu verantworten ist. Die Mietminderung hängt nicht davon ab, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehransprüche zustehen oder nicht.

Das **Landgericht Nürnberg-Fürth** hat mit Beschluss vom 18.06.2018 entschieden, dass zwischen einem Mangel der Mietsache und einer Verletzung, die der Mieter erleidet, ein Kausalzusammenhang bestehen muss. Dieser scheidet dann aus, wenn der Schadenseintritt fern jeglicher Lebenserfahrung liegt oder nicht vom Schutzzweck der verletzten Norm umfasst ist. Ein Kausalzusammenhang ist zu verneinen, wenn eine defekte Jalousie herunterfällt, der Mieter deshalb erschrickt und auf der Treppe stürzt. Laute Geräusche gehören zu Alltagswirklichkeit, sodass ein Erschrecken über ein lautes plötzliches Geräusch dem Risikobereich des Mieters zuzurechnen ist.

Das **OLG Celle** hat mit Urteil vom 09.11.2018 Folgendes entschieden: Die in einem Gewerberaummietvertrag enthaltene Regelung über die Umlage von Betriebskosten lautet: *„Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizung – einschließlich Zählermiete und Wartungskosten"* genügt mit Ausnahme der aufgeführten Regelbeispiele nicht dem Bestimmtheitsgebot. Dem Bestimmtheitsgebot ist nur genüge getan, wenn es dem Mieter möglich ist, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können. Die im Mietvertrag gewählte Formulierung *sämtliche Betriebskosten* ist in hohem Maße intransparent, weil sie die vom Mieter zu tragende Kostenlast mit Ausnahme der aufgezählten Einzelpositionen weder inhaltlich noch ihrem Umfang nach auch nur ansatzweise in einer dem Bestimmtheitsgebot genügenden Weise erkennen läßt.

Das **OLG Karlsruhe** hat mit Urteil vom 22.05.2018 entschieden, dass eine Regelung im *Mietvertrag zu den Nebenkosten, wonach "Einwendungen gegen die Richtigkeit der Abrechnung nur innerhalb von 14 Tagen nach Zugang"* der Abrechnung geltend gemacht werden können, eine Ausschlussfrist enthält. Bei einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung kann der Mieter die von ihm bezahlten Nebenkosten nicht zurückverlangen, wenn er später, nach Fristablauf, inhaltliche Fehler bemerkt. Für den Bereich der Geschäftsraummiete bestehen keine rechtlichen Bedenken, für Einwendungen des Mieters gegen Nebenkostenabrechnungen individualvertraglich eine kurze Ausschlussfrist von zwei Wochen zu vereinbaren.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 22.06.2018 entschieden, dass es einen Vertrauensschutz für den Verwalter dergestalt, dass eine unbeanstandet gebliebene Abrechnungs- und bzw. Aufstellungsweise bezüglich der Jahresabrechnung auch in Zukunft nicht angefochten werden wird, nicht gibt. Es widerspricht nicht Treu und Glauben, wenn ein oder mehrere Wohnungseigentümer, die aus welchen Gründen auch immer in der Vergangenheit von einer Beanstandung abgesehen haben, sich nach längerer Zeit auf die Unrichtigkeit der Abrechnung berufen. Mit ihrem früheren Verhalten setzen Sie sich damit nicht in einen mit § 242 BGB nicht zu vereinbarenden Widerspruch.

Das **Amtsgericht Charlottenburg** hat mit Urteil vom 03.05.2018 entschieden, dass wie bei der Erteilung von Aufträgen für Instandsetzungsarbeiten auch bei Dienstleistungen (hier rechtliche Vertretung) die Einholung mehrerer Angebote – nicht auch deren Übersendung – regelmäßig erforderlich ist. Die Vorbereitung ist auch Aufgabe der Wohnungseigentümer. Hat ein Wohnungseigentümer selbst keine Vergleichsangebote beschafft und vorgelegt, kann er das als Mangel ordnungsgemäßer Verwaltung nicht rügen. Es steht der Gemeinschaft frei, einen für gut befundenen bewährten Dienstleister zu beauftragen, auch wenn dies zu einer höheren finanziellen Belastung führt als die Beauftragung eines Konkurrenten. Grundsätzlich muss zwar die Entscheidung über die Beauftragung eines Dienstleisters zu Maßnahmen, die nicht unerhebliche Kosten – das Amtsgericht nennt 3.000,00 EUR als Obergrenze – verursachen, durch Einholung mehrerer Angebote vorbereitet sein. Die Vorbereitung ist, so das Gericht – Aufgabe der Einzelnen. Hat ein Eigentümer nichts unternommen, besteht kein gerechtfertigter Anlass, wenn er dies der Mehrheit, die sich für die Wahl eines Bewerbers entschieden hat, als Mangel ordnungsgemäßer Verwaltung vorwirft. Ansonsten ist das weite Ermessen der WEG zu berücksichtigen, die sich nicht nur auf die Auswahl des Auftragnehmers, sondern in gewissen Grenzen auch auf die Kostenhöhe bezieht.

Das **OLG Köln** hat mit Urteil vom 29.11.2018 entschieden, dass Mieterträge Eigenschaften eines Grundstückes sind. Werden Mieterträge im Kaufvertrag aufgeführt, spricht dies grundsätzlich für eine Beschaffenheitsvereinbarung. Eine abweichende Würdigung kann sich nur aus besonderen Umstände des Einzelfalls ergeben. Weicht die tatsächliche von der vereinbarten Beschaffenheit ab, kann sich der Verkäufer nicht auf einen Gewährleistungsausschluss berufen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 26.10.2018 entschieden, dass das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens zu den sozial adäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung gehört und daraus herrührende Geräuscheinwirkungen jedenfalls in gewissen Grenzen zumutbar und in diesem Rahmen als unwesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks i. S. v. § 906 Abs. 1 BGB anzusehen sind. Insoweit hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument (hier Trompete) im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker und umgekehrt. Dass sich Geräusche nwirkungen durch die Benutzung von Nebenräumen wie einen Dachgeschoss -oder Kellerraum verhindern oder verringern lassen, rechtfertigt es nicht, dem Nachbarn das Musizieren in den Haupträumen seines Hauses gänzlich zu untersagen. Bei der Bestimmung der einzuhaltenden Ruhezeiten kommt es grundsätzlich nicht auf die individuellen Lebensumstände des die Unterlassung beanspruchenden Nachbarn an (hier: Nachtdienst als Gleisbauer); vielmehr sind beim häuslichen Musizieren die üblichen Ruhestunden in der Mittags- und Nachtzeit einzuhalten. Wann und wie lange musiziert werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Reäuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten. Eine Beschränkung auf 2 – 3 Stunden an Werktagen und 1 – 2 Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung üblicher Ruhezeiten, kann als grober Richtwert dienen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 15.06.2018 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer von der auf § 16 Abs. 2 WEG beruhenden Beitragspflicht nicht deshalb befreit ist, weil er die ihm gehörende Wohneinheit nicht nutzen oder vermieten kann. Anders als ein Mieter, steht ihm wegen Unbenutzbarkeit der Wohnung kein Minderungsrecht zu. Das Risiko der Benutz- oder Vermietbarkeit seiner Wohnungen hat allein der Eigentümer zu tragen. Er bleibt daher auch bei einer vorübergehenden Unbenutzbarkeit der Wohnung in vollem Umfang zu Beitragszahlungen verpflichtet. Allenfalls kann er unter den Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG eine Anpassung der gesetzlichen Vorgaben in § 16 WEG an die derzeitige Situation und z. B. eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels verlangen. Dabei kann es aber für den streitgegenständlichen Zahlungsprozess dahinstehen, ob ein solcher Anspruch besteht, den ein Anpassungsanspruch kann den Zahlungsanspruch der Gemeinschaft nicht einredeweise entgegengehalten werden.

Das **Amtsgericht Hamburg-Blankenese** hat eine Eigenbedarfskündigung nach erfolgloser Verwertungskündigung als treuwidrig angesehen. Eine während eines Räumungsrechtsstreits nach einer Verwertungskündigung erklärte Eigenbedarfskündigung ist rechtsmissbräuchlich, da beide Kündigungsgründe sich denklogisch ausschließen. In einer Urteilsanmerkung schreibt Prof. Bub, das Urteil sei vom starken Willen geprägt, die Klage abzuweisen. Das Amtsgericht habe nicht die Rechtsgrundsätze des Bundesgerichtshofes zur fehlenden Ernsthaftigkeit eines Eigennutzungswunsches und zur rechtsmissbräuchlichen Kündigung beachtet. Dass die Klägerin eine nach Auffassung des Gerichts aussichtslose Verwertungskündigung nicht weiterverfolgt hat, sondern entschied, das Mietobjekt selbst zu wohnen, kann ohne weitere Anhaltspunkte nicht als rechtsmissbräuchlich beurteilt werden. Treuwidrig oder rechtsmissbräuchlich wird die Kündigung auch nicht dadurch, dass die Klägerin nach ihrem Einzug Teile des Hauses vermieten will, um damit Teile der Kosten des Hauses zu finanzieren.

Das **Oberverwaltungsgericht Bremen** hat mit Beschluss vom 23.11.2018 entschieden, dass für öffentlich-rechtlich begründete Grundbesitzabgaben ein einzelner Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch haftet, sobald dies im einschlägigen Abgabenrecht vorgesehen ist. Nachdem die Wohnungseigentümergemeinschaft die Kanalgebühren säumig geblieben war und auch ein Vollstreckungsversuch beim Mehrheitseigentümer scheitert, setzt die Gemeinde diese gegen einen Wohnungseigentümer fest, immerhin gut 30.000,00 EUR. Der Wohnungseigentümer haftet für die gesamte Abgabenschuld. Gebührenschuldner für die Kanalgebühren ist nach den zugrunde liegenden öffentlich-rechtlichen Normen der Grundstückseigentümer. Mehrere Grundstückseigentümer sind als Gesamtschuldner heranzuziehen. § 10 Abs. 8 Satz 1 WEG steht dem nicht entgegen. Diese Vorschrift bezieht sich auf Verpflichtungen der Wohnungseigentümergemeinschaft als rechtsfähiger Verband. Eine solche Schuld ist jedoch bei den Kanalgebühren nicht gegeben. Vielmehr lastet diese auf dem gemeinschaftlichen Grundstück, sodass die zivilrechtlicher Haftungsbegrenzung die öffentlich-rechtliche Haftung nicht hindert.

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