**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Mai 2019**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 09.01.2019

entschieden, dass keine Veräußerung an einen

Dritten vorliegt, wenn einer von mehreren Miteigentümern alle Anteile am Eigentum erwirbt. Aus einem Mietverhältnis bleibt der übertragenden Miteigentümer verpflichtet und berechtigt. Eheleute vermieten als Miteigentümer gemeinsam eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus. Nachdem der Anteil des Ehemanns auf die Ehefrau übertragen worden ist, kündigt sie das Mietverhältnis allein nach § 573a BGB. Die Ehefrau kann die Kündigung nicht alleine wirksam aussprechen, denn das Mietverhältnis ist nicht i. S. d. § 566 Abs. 1 BGB auf sie übergegangen. Es mangelt an einem Eigentumsübergang auf einen Dritten, weil sie bereits bei Begründung des Mietverhältnisses Miteigentümerin war und Vermieterin wurde. Eine analoge Anwendung der Vorschrift kommt mangels Regelungslücke nicht in Betracht.

Mit Urteil vom 19.12.2018 hat der **BGH** entschieden, dass der Unterlassungsanspruch des Vermieters, der daraus resultiert, dass sich der Mieter nicht an die verabredeten Nutzung der Räume hält, nicht verjährt, solange der vertragswidrige Gebrauch andauert. Dem Vermieter steht aus § 541 BGB, der insoweit lex specialis zu § 1004 Abs. 1 BGB ist, ein Unterlassungsanspruch hinsichtlich der Wohnnutzung zu. Denn die tatsächliche Nutzung von Teilen der Räumen durch die Beklagte widerspricht der mietvertraglichen Vereinbarung: Betrieb eines Rechtsanwaltsbüros. Die Verjährungsfrist beginnt bei Unterlassungsansprüchen mit der Zuwiderhandlung. Entgegen einer teilweise vertretenen Auffassung kann ein solcher Anspruch jedoch während eines bestehenden Mietverhältnisses solange nicht verjähren, wie die zweckwidrige Nutzung andauert.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 15.01.2019 entschieden, dass dann, wenn ein Mangel die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache während eines längeren Zeitraums unterschiedlich intensiv beeinträchtigt, das Gericht gemäß § 287 ZPO befugt ist, die daraus erwachsenden Beeinträchtigungen für den gesamten Zeitraum einheitlich zu schätzen und mit einer ebenfalls einheitlichen Minderungsquote zu belegen. Wird der Gebrauchswert einer Wohnung durch Bauarbeiten in der Nachbarschaft beeinträchtigt, so ist dies nach allgemeiner Ansicht als Mangel der Mietsache zu bewerten – mit der weiteren Folge, dass die Miete während der Dauer der Beeinträchtigung gemäß § 536 BGB gemindert ist.

Das **Landgericht Lübeck** hat mit Beschluss vom 04.02.2019 entschieden, dass ein zur Minderung berechtigender Mangel vorliegt, wenn in einem Innenraum der für Formaldehyd geltende Grenzwert von 0,1 mg pro Kubikmeter überschritten wird. Weitergehende Ansprüche, etwa Schadensersatz, setzen jedoch ein Verschulden des Vermieters – positive Kenntnis bzw. jedenfalls fahrlässige Unkenntnis von den bestehenden Raumluftkontaminationen - voraus. Die Verwendung Schadstoffbelastung der Baustoffe für eine Wohnraum Sanierung ist für sich genommen nicht geeignet, ein Verschulden des Vermieters zu begründen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 29.01.2019 entschieden, dass eine weiter verfolgte Räumung rechtsmissbräuchlichen Sinne von § 242 BGB ist, wenn der Kündigungsgrund wegen Eigenbedarfs nachträglich, aber noch vor Ablauf der Kündigungsfrist, entfällt. Der Berechtigte Nutzungswille des Vermieters gilt als weggefallen, wenn die private und berufliche Zukunft des Vermieters infolge eines schweren Unfalls bis weit über den Ablauf der Kündigungsfrist hinaus auf unabsehbare Zeit ungewiss ist.

Das **Amtsgericht Nürnberg** hat mit Urteil vom 18.01.2019 entschieden, dass eine im Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach welcher der Mieter das vorhandene Parkett abzuschleifen hat, unwirksam ist. Die unzulässige Abwälzung der Instandsetzung des Parketts führt zur Unwirksamkeit einer im Wohnraummietvertrag enthaltenen Schönheitsreparaturklausel insgesamt.

Das **Landgericht Köln** hat mit Urteil vom 11.10.2018 entschieden, dass sowohl Fenster als auch die Wohnungseingangstür zwingend gemäß § 5 Abs. 2 WEG zum Gemeinschaftseigentum gehören, womit die Wohnungseigentümergemeinschaft zur Instandhaltung und Instandsetzung verpflichtet ist. Zwar können die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung eine hiervon abweichende Regelung treffen. Die Regelung muss dann jedoch ganz klar und ganz eindeutig sein, im Zweifel bleibt es bei dem gesetzlichen Zuständigkeit. Knüpft eine Regelung der Gemeinschaftsordnung für die Übertragung der Zuständigkeit und Kosten auf den einzelnen Sondereigentümer ausdrücklich an die Sondereigentumseigenschaft der jeweiligen Bauteile an, müssen diese auch im Sondereigentum stehen, sonst bleibt es bei der gesetzlichen Zuständigkeit. Vereinbarte Ausnahmeregelungen sind eng auszulegen. Für die Übertragung von Zuständigkeiten wird dort ausdrücklich auf die Eigenschaft des Bauteils als Sondereigentum abgestellt. Durch diese Einschränkung kann die Teilungserklärung auf Bauteile, die zwingend Gemeinschaftseigentum sind, keine Anwendung finden. Dem klagenden Wohnungseigentümer kann auch nicht vorgehalten werden, dass er sich rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er in der Vergangenheit eigene Reparaturen anderer Wohnungseigentümer an Fenstern und Türen hingenommen hat.

Das **Landgericht Essen** hat mit Urteil vom 30.01.2019 entschieden, dass dann, wenn ein Wohnungseigentümer ohne hinreichende Gründe eine Kamera im Gemeinschaftseigentum montiert, ein Mieter einer anderen Eigentumswohnung deren Entfernung und die Löschung bereits erfolgt der Aufnahmen verlangen kann. Dem Mieter steht analog § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 823 Abs. 1 BGB ein Unterlassungsanspruch zu, da er durch die Video- und Audio Überwachung in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht verletzt wird. Dieses schützt die Befugnis des Einzelnen, selbst darüber zu entscheiden, wann er welche persönlichen Daten preisgibt. Dieses Recht wird beeinträchtigt, wenn er jederzeit mit der Beobachtung durch für ihn unsichtbare Personen rechnen muss, die eine reproduzierbar der Aufzeichnung des eigenen Verhaltens

anfertigen. Hierdurch wird der Betroffene Mitbewohner einem ständigen Überwachungsdruck ausgesetzt. Ein Abwägungsergebnis zugunsten des Nutzers der Videokamera setzt voraus, dass die Überwachung zu Abwehr schwerwiegender Beeinträchtigungen erforderlich ist, diese also nicht anders zu verhindern sind. Eine vorsorgliche Überwachung des Gemeinschaftseigentums ist unverhältnismäßig.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 06.02.2019 entschieden, dass es sich bei einer Klage gegen den Mieter wegen Zahlungsrückständen, die auf eine Forderungsaufstellung gestützt ist, in der der Vermieter die geschuldeten Bruttomiete in dem vom Mieter gezahlten Beträgen und diesen erteilte Gutschriften gegenüberstellt, um eine grundsätzlich zulässige Saldoklage handelt, wenn die Einzelforderungen in der Aufstellung nach Betrag und – soweit erforderlich – nach Monat ausgewiesen werden.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 07.11.2018 entschieden, dass eine Verwertungskündigung voraussetzt, dass der Vermieter durch das bestehende Wohnraummietverhältnis an einer wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, also an einer Realisierung des diesem innewohnenden materiellen Werts gehindert ist. Eine Kündigung wegen des Fehlens eines zweiten Rettungswegs ist nicht auf eine wirtschaftliche Verwertung, sondern das Gegenteil gerichtet, nämlich Leerstand. Eine Pflichtverletzung des Vermieters ist gänzlich ungeeignet, ein berechtigtes Interesse des vertragsuntreuen Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses zu einem vertragstreuen Mieter zu begründen. Nur weil der Vermieter fürchtet, die Baubehörde könne irgendwann eine Nutzungsuntersagung aussprechen, rechtfertigt dies noch keine Kündigung. Es handelt sich vielmehr um eine unzulässige Vorratskündigung.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.01.2019 entschieden, dass eine Vereinbarung, die die Wohnungseigentümer zum Abschluss von Betreuungsverträge mit einer Bindung von mehr als zwei Jahren verpflichtet, wenn Sie die Wohnung selber nutzen, und den einzelnen Wohnungseigentümern keine angemessenen Spielräume für eine interessengerechte Ausgestaltung der Verträge einräumt, unwirksam ist.

Nach § 309 Nr. 9a BGB kann der Berechtigte durch vorformulierte Verträge höchstens für zwei Jahre gebunden werden. Die einseitige Vorgabe einer dauerhaften, mehr als 2-jährigen Bindung an ein bestimmtes Betreuungsunterhalt nehmen, ohne die Möglichkeit, Einzelheiten auszuhandeln, beschneidet die rechtliche Stellung des Wohnungseigentümer sowie dessen Entscheidungsfreiheit in nicht hinnehmbarer Weise und stellt so eine unangemessene Benachteiligung dar. Das gilt auch dann, wenn Wohnungen nur zum Zweck des betreuten Wohnens benutzt ist werden dürfen.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 17.10.2018 entschieden, dass nach Abschluss eines Räumungsvergleiches der Parteien, nach Ablauf der Räumungsfrist eine weitere Fristsetzung nicht erforderlich ist. Zwangsvollstreckungskosten nach Ablauf der Räumungsfrist stellen daher gemäß § 788 Abs. 1 Satz 1 erster Halbsatz notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung dar und sind vom Räumungsschuldner zu erstatten und gegen ihn festzusetzen.

Das **OLG München** hat mit Beschluss vom 30.08.2018 festgestellt, dass ein Antrag auf Unterteilung von Wohneigentum nicht vollzugsfähig ist, wenn sich aus dem geänderten Aufteilungsplan die fehlende Abgeschlossenheit der neu zu schaffenden Einheiten ergibt. Das ist beispielsweise dann der Fall, wenn eine der Einheiten nur über einen zum Sondereigentum einer anderen Einheit gehörenden Raum erreichbar ist.

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