**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Oktober 2019**

Nach einem Beschluss des **VGH München** vom 20.08.2019 ist der Unterkunftsvermittler Airbnb nicht verpflichtet, der Stadt München generell und flächendeckend die Identität der Gastgeber preiszugeben, damit diese feststellen kann, ob eine Wohnraumzweckentfremdung durch Überschreitung der Höchstvermietungsdauer vorliegt. Ein Auskunftsanspruch besteht nur, wenn ein konkreter und objektbezogener Verdacht auf Zweckentfremdung vorliegt. Allein die Tatsache einer gelegentlichen, gegebenenfalls auch mehrfachen, kurz- oder auch längerfristigen Vermietung oder Gebrauchsüberlassung reiche angesichts der mannigfaltigen Möglichkeiten einer vollkommen legalen (genehmigten) Nutzung ohne das Hinzutreten weiterer, eindeutig auf eine Zweckentfremdung hinweisender Umstände regelmäßig nicht aus, die Annahme eines konkreten Anfangsverdachts zu rechtfertigen. In tatsächlicher Hinsicht werde es deshalb stets eines konkreten und objektbezogenen Anknüpfungspunktes bedürfen, um nach vorheriger Prüfung des Nichtvorliegens eines Genehmigungstatbestandes ein Auskunftsersuchen im Einzelfall zu legitimieren.

Das **OLG Koblenz** hat mit Urteil vom

27.06.2019 entschieden, Dass dann, wenn die

Vertragsparteien für eine Präsenz-Apotheke

eine Betriebspflicht vereinbaren, der Apothe

ker diese grundsätzlich als Präsenz-Apotheke

und nicht als Versand-Apotheke zu führen hat.

Mangels anderweitiger Vereinbarungen trägt der Mieter das Verwendungsrisiko für die angemieteten Räume. Dies gilt auch für den Fall, dass die darin betriebene Apotheke nur unrentabel oder auch verlustbringend betrieben werden kann. Ein Freiwerden des Mieters von einer übernommenen Betriebspflicht kommt nach den Umständen des Einzelfalls erst dann in Betracht, wenn Zahlungsunfähigkeit des Mieters droht und er der übernommenen Betriebspflicht nur durch Täuschung des Geschäftsverkehrs über seine finanziellen Verhältnisse entsprechen könnte. Dass Verluste in 6-stelliger Höhe nur durch Quersubventionierung des Apothekers über Gewinne aus einer weiteren von ihm betriebenen Präsenz-Apotheke abgefangen werden können, ist insofern ebenso ohne Belang wie eine Veränderung im Umfeld der Apotheke, etwa wenn nahe gelegene Arztpraxen schließen. Ist nur die Betriebspflicht und nicht die Offenhaltungspflicht vertraglich geregelt, so sind die branchenüblichen Öffnungszeiten, die sich aus gesetzlichen Bestimmungen für Apotheken ergeben, über eine ergänzende Vertragsauslegung zugrunde zu legen.

Das **OLG Frankfurt** am Main hat mit Beschluss vom 06.05.2019 entschieden, dass dann wenn ein Grundstück gegen Wohnrecht und Pflegeleistungen veräußert wird, der sehr frühe Tod des Verkäufers nicht zu einer Vertragsanpassung führt. Wenn der Veräußerer unerwartet nur drei Wochen nach Vertragsabschluss verstirbt, so ist dies unerheblich, eine vertragliche Regelungslücke liegt nicht vor. Im Ergebnis hat sich nur dasjenige Risiko realisiert, dass die Vertragsparteien mit dem wechselseitigen Rechten und Pflichten begründenden Vertragswerk eingegangen sind. Auch liegt kein Wegfall der Geschäftsgrundlage vor, weil bei einer solchen Vertragsgestaltung jederzeit mit dem Tod des (vorliegend bei Vertragsschluss 74-jährigen – Verkäufers gerechnet werden muss.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 18.06.2019 unter Verweis auf ein BGH-Urteil vom 14.11.2018 entschieden, dass dann, wenn in einem Kaufvertrag über ein Mietobjekt für den Erwerber die Eigenbedarfskündigung sowie die Kündigung zum Zwecke einer angemessenen Verwertung des Grundstückes ausgeschlossen wird, es sich dabei um einen echten Vertrag zugunsten Dritter handelt. Dies gilt auch für einen Zweiterwerber, auch wenn dieser selbst keinen Verzicht auf die Eigenbedarfskündigung erklärt hat. Der Mieter kann deshalb aufgrund der Vereinbarung vom (Zweit-) Erwerber die Unterlassung verlangen, wegen Eigenbedarfs oder zum Zwecke einer angemessenen Verwertung des Grundstücks zu kündigen.

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 09.05.2019, unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung, entschieden, dass eine Räumungsverfügung gemäß §§ 940, 940a, Abs. 2 ZPO auch bei Gewerberaum möglich ist. Das Kammergericht betont, dass § 940a ZPO nicht analog anwendbar sei, da eine planwidrige Regelungslücke fehlt. Allerdings lässt § 940 ZPO ganz generell Eilanträge zu, wenn dies als geboten angesehen wird. Eine Festlegung auf bestimmte Umstände und Gründe ist der Norm nicht zu entnehmen. Die Wertung, die der Gesetzgeber daher in § 940a Abs. 2 ZPO für den grundsätzlich stärker geschützten Wohnraummieter getroffen hat, kann auch bei § 940 ZPO berücksichtigt und als sonstiger Grund anerkannt werden. Aus der Wertung des § 940a ZPO erfolgt, dass eine einstweilige Verfügung in der Regel ergehen kann, nicht aber zwingend ergehen muss, weshalb eine Interessenabwägung vorzunehmen ist. Vorliegend handelte es sich um ein rechtskräftiges Räumungsurteil bei dessen Vollstreckung der Vermieter feststellen musste, dass ein Teil der Räume an einen Untervermieter vermietet wurde.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 25.06.2019 entschieden, dass der Mieter eines Einfamilienhauses dem Vermieter nicht zum Schadensersatz verpflichtet ist, wenn die Gartenpflege dem Mieter obliegt und er ohne vorherige Einholung einer Genehmigung des Vermieters schadhafte oder in optisch störende Bäume fällt, sofern im schriftlichen Mietvertrag wieder die Befugnis des Mieters zur Entfernung von Bäumen noch der genaue Umfang der ihm obliegenden Gartenpflegelast im Einzelnen geregelt sind. Etwas anderes gilt jedoch dann, wenn der Vermieter den Mieter vor der Unterzeichnung des auslegungsbedürftigen schriftlichen Mietvertrages darauf hingewiesen hat, dass Bäume ohne seine Zustimmung nicht gefällt oder entfernt werden dürfen.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 13.12.2018 entschieden, dass einem Mieter die Duldung des Zutritts zur Wohnung durch Handwerker des Vermieters für die Maßaufnahme und die Vorbereitung notwendiger Erhaltungsmaßnahmen zumutbar ist. Eine besondere Form der Ankündigung ist gesetzlich nicht vorgeschrieben. Der Mieter kann den Duldungsanspruch nicht davon abhängig machen, dass ihm Ersatzwohnung und Verpflegung zur Verfügung stehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn es nur um einen Termin zum Maßaufnahme und Feststellung eventueller Vorarbeiten geht und die Erhaltungsmaßnahmen aus einer Mangelrüge des Mieters resultieren.

Das **OLG Dresden** hat mit Urteil vom 10.07.2019 entschieden, dass eine echte Quadratmetermiete vereinbart ist, wenn die Parteien des Mietvertrages festlegen, dass sich die Miete aus der Größe des Mietobjekts in Quadratmetern multipliziert mit einem pro qm zu zahlenden Mietpreis ergibt. In einem solchen Fall berechtigt auch eine Flächenabweichung von weniger als 10 % zur Minderung und zur Kündigung. Wenn eine echte Quadratmetermiete vorliegt, spielt die 10 % Grenze keine Rolle. In diesem Fall bestimmt sich die Miete unmittelbar auf Grundlage der tatsächlichen Fläche. des Mieters angenommen wird.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 19.12.2018 entschieden, dass sich der Schutz des guten Glaubens beim Erwerb eines Wohnungseigentums auch auf den Bestand und den Umfang eines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts erstreckt. Allerdings scheidet ein gutgläubiger Erwerb dann aus, wenn die Eintragung des Sondernutzungsrechts aufgrund unterschiedlicher Angaben im Grundbuch und der ausdrücklich in Bezug genommenen Eintragungsbewilligung widersprüchlich und deshalb unzulässig ist. Der Aufteilungsplan nimmt am öffentlichen Glauben des Grundbuchs nur insoweit Teil, als es um die Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum geht. Für den Erwerb des vorgemerkten Rechts ist es unschädlich, wenn nach dem für den gutgläubigen Vormerkungs-erwerbs der maßgeblichen Zeitpunkt der Erwerber bösgläubig geworden ist. Hat ein erwerbe ein Sondernutzungsrecht gutgläubig erworben, hat er das Recht auf Herstellung und Beibehaltung der entsprechenden Räume, die vom Sondernutzungsrecht umfasst sind. Die dauerhafte Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechts können die übrigen Wohnungseigentümer gegen den Willen des Sondernutzungsberechtigten nur nach Maßgabe von § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG und auf den darin geregelten Weg einer Anpassung oder Änderung der Gemeinschaftsordnung herbeiführen.

Das **Amtsgericht Münster** hat mit Urteil vom 15.03.2019 entschieden, dass auch wenn es im Belieben des Vermieters steht, Betriebskosten auszulösen, dies jedoch nicht die Umlagefähigkeit im Einzelfall bedeutet. Diese kann daran scheitern, dass sich die Entscheidung des Vermieters, entgegen der einschlägigen technischen Empfehlungen zur Dichtigkeitsprüfung von Gasleitung den empfohlenen Intervallen um mehr als die Hälfte (hiervon zwölf auf fünf Jahre) zu verkürzen, selbst wenn diese Vermieter Entscheidung über die Anlagen Sicherheit mittelbar auch dem Mieter zugute kommt.

Mit Urteil vom 08.02.2019 hat der **BGH** entschieden, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die individuellen Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümer gegen den Verwalter wegen der ihnen in einem Beschlussmängelverfahren auferlegten Kosten an sich ziehen und im eigenen Namen in gesetzlicher Prozessstandschaft Prozessstandschaft geltend machen kann (gekorene Ausübungsbefugnis). Hiervon ausgenommen sind Schadensersatzansprüche wegen Kosten, die einem Wohnungseigentümer durch die Beauftragung eines eigenen Rechtsanwaltes entstanden sind.

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