**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht November 2019**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 08.08.2019 festgestellt, dass der Zuschnitt und die Ausstattung der Mietsache, die der Mieter zum Zeitpunkt der letzten Besichtigung vor Abschluss des Mietvertrages oder zu Beginn des Mietverhältnisses vorgefunden hat, auch ohne ausdrücklichen mietvertraglichen Regelung der Parteien als konkludent vereinbart gelten. Eine spätere Veränderung durch den Vermieter, die weder gesetzlich noch rechtsgeschäftlich gerechtfertigt ist, stellt einen Mangel der Mietsache i. S. d. § 535 ff. BGB dar. Die im Verlaufe des Mietverhältnisses in Abwesenheit des Klägers vorgenommenen Grundriss- und sonstigen Veränderungen durch den Beklagten stellen einen Mangel der Mietsache dar. Der Vermieter ist nicht berechtigt, den vertragsgemäßen Soll-Zustand im Verlaufe des Mietverhältnisses ohne Rechtfertigung zu verändern. Eine Rückbauverpflichtung des Vermieters ist auch nicht wegen Überschreitens der sogenannten Opfergrenze ausgeschlossen. Die Opfergrenze ist erst dann überschritten, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen dem instandsetzungsaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjektes und den aus ihm zu ziehenden Einnahmen andererseits bestehe. Wann diese Zumutbarkeitsgrenze überschritten ist, entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung. Dies muss von Fall zu Fall unter Berücksichtigung beiderseitiger Interessen wertend unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalles ermittelt werden. Dabei ist auch gemäß § 275 Abs. 2 BGB ein etwaiges Eigenverschulden des Vermieters zu berücksichtigen.

Das **Amtsgericht Dortmund** hat mit Beschluss vom 23.05.2019 entschieden, dass dann, wenn das für die Zahlung von Wohngeld bestimmte Bankkonto der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht auf ihren Namen, sondern auf den des Verwalters geführt wird, dieses kein Recht zum Zurückbehalten fälliger Wohngelder begründet. Die Fälligkeit der Hausgeldforderung ist nicht davon abhängig, ob der Verwalter ein Treuhandkonto führt. Einen Anspruch gegen den Verband dahingehend, ein eigenes Konto zu führen, hat ein Wohnungseigentümer nicht. Zudem besteht nach einhelliger Auffassung kein Zurückbehaltungsrecht des Wohnungseigentümers, weil sonst die zur Bewirtschaftung erforderliche Liquidität gefährdet ist.

Das **Finanzgericht Baden-Württemberg** hat mit Urteil vom 06.06.2019 entschieden, dass dann, wenn ein Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft einen Teil der auch von ihm bewohnten Wohnung an den anderen Partner vermietet, dies steuerlich nicht anzuerkennen ist. Eine nichteheliche Lebensgemeinschaft ist auch eine Wirtschaftsgemeinschaft. In der Einräumung der Mitbenutzung der Wohnung liegt daher kein zivilrechtlicher Vertrag, sondern eine Gestaltung der Lebensumstände aufgrund der persönlichen engen Beziehung. Ein Mietvertrag ist daher, solange die nicht eheliche Lebensgemeinschaft besteht, steuerlich irrelevant.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 09.10.2019 die Anforderungen an Härtefallabwägungen bei Mieterhöhungen nach Modernisierung präzisiert. Der Umstand, dass ein Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine viel zu große Wohnung nutzt, ist zwar laut BGH in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Ein solcher Sachverhalt liegt jedoch nicht bereits dann vor, wenn der Mieter eine Wohnung nutzt, die gemessen an den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder an den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu groß ist. Der Umstand, dass ein Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine viel zu große Wohnung nutzt, ist zwar laut BGH in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Ein solcher Sachverhalt liegt jedoch nicht bereits dann vor, wenn der Mieter eine Wohnung nutzt, die gemessen an den Ausführungsvorschriften zu Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder an den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu groß ist. Die Vorschriften zur angemessenen Wohnungsgröße sollen sicherstellen, dass sich ein Hilfebedürftiger nicht auf Kosten der Allgemeinheit eine zu große Wohnung geleistet. § 559 BGB verfolgt einen anderen Regelungszweck. Es gilt daher abzuwägen, ob der Mieter, der sich einer von ihm nicht beeinflussbaren Entscheidung des Vermieters über die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen ausgesetzt sieht, trotz des Refinanzierung interesses des Vermieters seinen bisherigen Lebensmittelpunkt behalten darf. Es kommt darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls – etwa auch der Verwurzelung des Mieters in der Wohnung und seiner gesundheitlichen Verfassung – für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist.

Das **Landgericht München I** hat zur Ernsthaftigkeit des Erlangungsinteresses des Vermieters bei einer Eigenbedarfskündigung Stellung genommen. Von der Ernsthaftigkeit des Erlangungsinteresses muss sich der Richter überzeugen, dagegen kann es sprechen, wenn der Vermieter sich bereit erklärt, die Wohnung zu einer höheren Miete die Mieter zu belassen. Wenn der Vermieter in einem leeren Appartement in der Dusche einen Wecker mit Vibrationalarm installiert, der nachts die Bewohner aus dem Schlaf reißt, liegt ein rechtswidriger Angriff nach § 227 Abs. 2 BGB vor, gegen den der Mieter sich durch eine Kappung der Stromzufuhr im Wege der Notwehr verteidigen kann. Eine auf dem Abschalten des Stroms basierende Kündigung des Vermieters ist nicht wirksam. Ein Fehlverhalten des Mieters liegt nicht vor, sondern vielmehr eine schikanöse Entmietungmethode des Vermieters.

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 02.09.2019 entschieden, dass, abweichende Regelungen der Gemeinschaftsordnung vorbehalten, der Verwaltungsbeirat kein Kontrollorgan gegenüber dem Verwalter ist. Gemäß § 29 Abs. 2 WEG hat der Verwaltungsbeirat den Verwalter bei der Durchführung seiner Aufgaben zu unterstützen. Er hat insoweit aber lediglich eine vorbereitende und beratende Funktion und ist Vermittlungsstelle zwischen den Eigentümern und dem Verwalter. Zur Erteilung von Weisungen an den Verwalter oder Miteigentümer ist der Beirat nicht berechtigt, d. h. erteilt er Weisungen gegenüber dem Verwalter, ist dieser nicht verpflichtet, diese Weisungen zu beachten, zu befolgen und zu erfüllen. Enthält die Gemeinschaftsordnung keine abweichende Bestimmung, ist der Verwaltungsbeirat nicht verpflichtet, den Verwalter zu überwachen.

Das **Oberlandesgericht München** hat mit Urteil vom 15.10.2019 entschieden, dass eine Modernisierungsankündigung von Dezember 2018 für 2021 keine Grundlage für eine Mieterhöhung sein kann. Dieses Urteil ist im Rahmen einer Musterfeststellungsklage ergangen. Das OLG München ist der Auffassung, dass die Spanne zwischen der Ankündigung der Modernisierung und der tatsächlichen Durchführung hierzu lang gewesen sei. Gegen das Urteil hat das OLG München die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 21.08.2019 entschieden, dass durch das Entfernen einer 30 Jahre alten – nicht zum Überstreichen geeigneten, aber vor der Besitzzeit des Mieters mehrfach überstrichenen – Tapete, die sich teilweise bereits gelöst hat, dem Vermieter kein Schaden entsteht.

Das **Amtsgericht Brandenburg** hat mit Urteil vom 31.07.2019 entschieden, dass Straftaten und Beleidigungen eines Mieters gegenüber den anderen Mietern eines Mehrfamilienhauses eine nachhaltige Störung des Hausfriedens und einen wichtigen Grund zur fristlosen wie auch zur ordentlichen Kündigung darstellen.

Das **Landgericht Dortmund** hat mit Beschluss vom 18.03.2019 entschieden, dass Mieter einen Anspruch darauf haben, die Namen und Adressen der Gesellschafter der vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu erfahren. Die Mieter haben ein berechtigtes und schutzwürdiges Interesse an der Benennung der Adresse der Vermieterin bzw. an der namentlichen Benennung der Gesellschafter sowie an deren Adressen, um die GbR bzw. deren Gesellschafter in Anspruch nehmen und auch entsprechend vollstrecken zu können, sind die Mieter auf die Adressen und die Namen angewiesen. Die Mieter können nicht darauf verwiesen werden, sich die Informationen selbst zu beschaffen. Der Datenschutz steht einem Auskunftsanspruch der Mieter nicht entgegen.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 10.10.2018 entschieden, dass dann, wenn ein Wohnungseigentümer zu Unrecht von der Abstimmung ausgeschlossen wird, dies – anders als der unrechtmäßige Ausschluss von der Eigentümerversammlung – nicht ohne weiteres zu Ungültigkeitserklärung des Eigentümerbeschlusses führt. Das Landgericht München I vertritt diese Auffassung, weil allein durch das Stimmrechtsverbot nicht ein so schwerwiegender Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte vorliegt, sodass deshalb zunächst die Folgen für das Abstimmungsergebnis zu prüfen sind. Anders als der BGH stellt das Landgericht München I darauf ab, dass auch dann, wenn der Kläger hier hätte mitstimmen dürfen, die Mehrheit gleichwohl wie geschehen entschieden hätte.-

Das **Amtsgericht Oldenburg** hat mit Urteil vom 27.03.2019 entschieden, dass dann wenn Nachbarn einen Teil des Abflussrohres gemeinsam nutzen, Sie eine Nutzungsgemeinschaft darstellen, auf die die Regelungen zur Gemeinschaft in den § 741 ff. BGB entsprechend anwendbar sind. Bei notwendigen Maßregeln kann auch ein Teilhaber allein die Entscheidung treffen und die Kosten daraus ersetzt verlangen. Notwendig ist, was einen Gegenstandwert- oder substanzerhaltend zugute-kommt. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit richtet sich danach, wie sehr die Teilhaber durch die Maßregel wirtschaftlich an ihre Belastungsgrenze geraten. Hintergrund dieser Entscheidung war ein gemeinsam genutztes Abflussrohr, dass nach den Feststellungen des Gerichts im Bereich der gemeinsamen Nutzung teilweise abgesackt war.

Das **OLG Düsseldorf** hatte mit Urteil vom 30.07.2019 entschieden, dass dann, wenn der Grundstückseigentümer verpflichtet ist, das Nachbargrundstück mit Heizenergie zu versorgen, eine Qualifikation dieses Rechtsverhältnisses als Auftragsverhältnis in Betracht kommt. Die Parteien sind benachbarte Wohnungseigentümergemeinschaften. Auf dem Grundstück der Klägerin befindet sich eine Heizungsanlage, die auch das Nachbargrundstück versorgt. Gleiches gilt für das Kabel-TV. Die Klägerin macht verschiedene Kosten gelten, nämlich restliche Heizkosten für 2016, 2 Abschlagszahlungen auf die Heizkosten für 2017, in Rechnung gestellten Kosten der Heizungsbetreuung sowie die anteilige Vergütung des Verwalters für die Aufteilung der Heiz- und Kabel-TV-Kosten. Das OLG Düsseldorf gibt der Klage in Abgrenzung zum Gefälligkeitsverhältnis statt. Die § 741 ff. BGB scheiden als Anspruchsgrundlage aus, da keine Bruchteilsgemeinschaft vorliegt. Zwischen den Parteien besteht aber ein stillschweigend abgeschlossenes Auftragsverhältnis i. S. d. § 662 ff. BGB. Die Klägerin wird für die Beklagte unentgeltlich tätig, denn sie beliefert das Nachbargrundstück gegen Erstattung Ihrer Kosten; somit wird Aufwendungsersatz geschuldet und kann gemäß § 669 BGB auch als Vorschuss verlangt werden.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 28.06.2019 entschieden, dass eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, regelmäßig dahingehend ergänzend auszulegen ist, dass Sie auch für juristische Personen gilt und dass diese sich nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen Ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können. Eine solche Vertretungsklausel ist ferner regelmäßig ergänzend dahingehend auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zum demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig 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