**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Dezember 2019**

Das **Amtsgericht Dortmund** hat mit Urteil vom 08.10.2019 entschieden, dass dann, wenn der Vermieter im Mietvertrag die Versorgung der Wohnung mit Seh- und Hörfunk übernommen hat, die Einstellung der Versorgung und der Verweis auf die Möglichkeit, individuelle Versorgungsverträge mit einem Kabelversorger abschließen zu können, einen Mangel der Wohnung darstellt. Das Amtsgericht Dortmund hielt eine Mietminderung in Höhe von 10 % für angemessen. Es ist zu berücksichtigen, dass von breiten Bevölkerungsschichten der Fernsehenkonsum zu einer Hauptbeschäftigung in der Wohnung zählt. Der Gebrauch der Wohnung ist deshalb bei fehlender Fernsehenversorgung erheblich eingeschränkt.

Das **OLG Jena** hat mit Urteil vom 30.08.2019 zur Reichweite von § 566 BGB geurteilt. Bei Veräußerung einer vermieteten Immobilie wird der Erwerber durch einen bestehenden Mietvertrag nicht einschränkungslos verpflichtet. Vielmehr kommt es auf eine mietrechtliche Qualifikation der Pflicht an. Der alte Vermieter vereinbarte mit der Mieterin eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses gegen Abstandszahlung von 80.000,00 EUR. Noch vor Erreichen des Vertragsendes erfolgte die Grundstücksveräußerung. Der alte Vermieter ist der Auffassung, der neue Vermieter und Erwerber des Grundstückes sei Schuldner geworden. Der neue Eigentümer hat die Abstandsverpflichtung durch den Erwerb nicht übernommen. Vielmehr ist der alte Eigentümer weiterhin Schuldner seiner ehemaligen Mieterin. § 566 BGB führt nämlich nicht dazu, dass sämtliche im Zusammenhang mit einem Mietverhältnis stehenden Vereinbarungen auf den Erwerber übergehen. Es muss sich in diesem Rahmen nämlich um eine als mietrechtlich zu qualifizierende, in untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehende Pflicht handeln. Maßgeblich ist der materielle Hintergrund der jeweiligen Vereinbarung. Bei Vereinbarung eines MietR Abstands im Gegenzug für eine vereinbarte vorzeitige Beendigung eines Mietvertrags ist kein solcher Zusammenhang gegeben. Es geht nicht um die Ausgestaltung und den damit zusammenhängenden Fortbestand des Mietvertrags, sondern um dessen Beendigung. Die Entschädigung für die Veränderung der Vertragslaufzeit ist keine Leistung oder Verpflichtung aus dem Mietverhältnis.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 21.08.2019 entschieden, dass der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen mit einem Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde begründen kann, wenn kein Mietspiegel in der eigenen Gemeinde vorhanden ist. Die Vergleichbarkeit muss unter Berücksichtigung aller wesentlichen Umstände des Einzelfalls anhand konkreter Merkmale festgestellt werden. Dabei kommt es insbesondere auf die jeweilige Einwohnerzahl, auf die Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen wie Schulen oder Krankenhäuser, auf das Wirtschaftangebot sowie auf Kultureinrichtungen wie Theater und Kinos an.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 27.02.2019 entschieden, dass ein vom Mieter erfolgte Einbau bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich unberücksichtigt bleibt. Dies gilt jedoch dann nicht, wenn der Einbau vom Vormieter vorgenommen wurde. Eine Vereinbarung zwischen Mieter und Vormieter hat keine Auswirkung auf das Rechtsverhältnis zum Vermieter. Nimmt ein Mieter eine von Ihnen eingebaute Sache am Ende des Mietverhältnisses nicht mit und verlangt auch keinen Aufwendungsersatz, geht sie auf den Vermieter über. Letzterer ist gegenüber dem neuen Mieter zu Unterhaltung der eingebauten Sache verpflichtet. Die Ablösevereinbarung zwischen dem früheren und dem aktuellen Mieter hat keinerlei Auswirkung auf das laufende Mietverhältnis. Die Rechtsposition des Vermieters kann nicht durch eine Vereinbarung verschlechtert werden, an der er gar nicht beteiligt ist. Folge dieser Rechtslage ist auch, dass für die Instandhaltung der betreffenden Einrichtung im neuen Mietverhältnis der Vermieter zuständig ist.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 27.03.2019 entschieden, dass der Vermieter zur fristgerechten Kündigung berechtigt ist, wenn sich ein Mieter über einen erheblichen Zeitraum schuldhaft in Zahlungsverzug befindet und somit erheblich seine Hauptleistungspflicht verletzt. Auch die fristgerechte Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist die Heilungsvorschrift über die Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB mangels planwidriger Regelungslücke nicht anzuwenden.

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 16.01.2019 entschieden, dass der eine Eigenbedarfskündigung erklärende Vermieter im anschließenden Räumungsrechtsstreit nicht nur sein Nutzungsinteresse, sondern auch die Ernsthaftigkeit seines Nutzungswillen darlegen und beweisen muss. Widersprüche im Vortrag des Vermieters sowie sein Verhalten vor oder nach der Eigenbedarfskündigung können gegen die Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens sprechen mit der Folge, dass die Räumungsklage abzuweisen ist.

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Urteil vom 30.07.2019 entschieden, dass eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wonach ein Gewerberaummieter, der ein Objekt unrenoviert übernommen hat, es in einem renovierten Zustand zurückzugeben hat, unwirksam gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB ist.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 28.06.2019 entschieden, dass Vertretungsklauseln in Gemeinschaftsordnunen, die juristische Personen nicht berücksichtigen, der ergänzenden Auslegung bedürfen. Danach können sich diese nicht nur durch organschaftliche Vertreter, sondern auch durch Mitarbeiter unter Umstände sogar einer Tochtergesellschaft vertreten lassen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 05.07.2019 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer kein Recht hat, selbst rechtswidrige bauliche Veränderungen zu beseitigen. Die Wohnungseigentümer können beschließen, eine rechtswidrige bauliche Veränderung zu entfernen; befindet sich die Quelle der Störung im Bereich des Sondereigentums oder einer Sondernutzungsfläche, kann der betroffene Wohnungseigentümer gemäß § 14 Nr. 4 Halbsatz eins WEG verpflichtet sein, die Maßnahme zu dulden. Auch in einer Zweiergemeinschaft kann ein Wohnungseigentümer nur im Wege der Beschlussersetzungsklage erreichen, dass ein rechtswidriger bauliche Veränderung durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer beseitigt wird.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 14.03.2019 entschieden, dass eine Teileigentumseinheit, die in der Teilungserklärung als Gewerbeeinheit (Laden) bezeichnet ist, nicht zum Betreiben einer gastronomischen Einrichtung genutzt werden kann. Wird ein Teil- oder Wohnungseigentum zweckwidrig genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält. Dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist. Ebenso wenig wie Ihnen das Wissen des Verwalters verjährungsrechtlich zum Nachteil gereichen würde, kann auf dessen Handeln und sein Verhalten gegenüber dem Schuldner für sich genommen keinen Vertrauenstatbestand im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern schaffen.

Das **Oberlandesgericht Düsseldorf** hat mit Beschluss vom 12.09.2019 festgestellt, dass dann, wenn bei hohen Außentemperaturen eine zu hohe Temperatur in den Innenräumen festgestellt wird, eine substantiierte Darlegung des Sachmangels es erfordert, nicht nur die genaue Angabe der Raumtemperaturen, sondern auch der damit korrespondierenden Außentemperaturen vorzutragen und nachzuweisen. Ansonsten würde im Hinblick auf die Klimaerwärmung und den damit einhergehenden prognostizierten Temperaturanstiegen das Risiko der Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit allein den Vermieter überbordert, der allgemein herrschende Umweltbedingungen naturgemäß nicht beeinflussen kann.

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