**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Januar 2020**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 21.08.2019 entschieden, dass dann, wenn der auf Schadensersatz wegen teilweisen Entfernens der bei Mietbeginn vorhandenen Tapeten verklagte Mieter geltend macht, diese seien, weil bereits ca. 30 Jahre alt und für ein nochmaliges Überstreichen ungeeignet, wertlos gewesen, dem Vermieter kein Schadensersatz zugesprochen werden darf, ohne dass zu Alter und Zustand jener Dekoration der Mieträume Feststellungen getroffen werden, zumal der Vermieter die entsprechende Feststellungslast trägt. Den Wert einer völlig verschlissenen Dekoration im Schadensersatzprozess des Vermieters gegen den diese Dekoration teilweise entfernenden Mieter fast mit dem Neuwert anzusetzen (80 %), ist auch dann nicht nachvollziehbar, wenn man unterstellt, dass der Vermieter die Mieträume mit einer renovierungsbedürftigen Dekoration oder weiteres hätte weitervermieten können.

Das **Amtsgericht Augsburg** hat am 10.12.2019 entschieden, dass ein Inserat zur Vermietung einer Wohnung "nur an Deutsche" diskriminierend ist. Wegen Diskriminierung eines aus Afrika stammenden Mietinteressenten muss der Wohnungseigentümer 1.000,00 EUR Entschädigung zahlen. Das Amtsgericht entschied zudem, dass der Vermieter nicht noch einmal ein Inserat mit der Formulierung aufgeben dürfen, wonach er nur an Deutsche vermiete. Ansonsten droht dem Eigentümer ein hohes Ordnungsgeld.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 09.10.2019 entschieden, dass es dem Mieter versagt ist, sich auf wirtschaftliche Härtegründe gegenüber einer Modernisierungsmieterhöhung zu berufen, wenn der Vermieter mit der baulichen Maßnahme nur den allgemein üblichen Zustand herstellen will. Ein allgemein üblicher Zustand liegt vor, wenn mindestens 2/3 aller vergleichbaren Gebäude gleichen Alters unter vergleichbaren Verhältnissen in der Region den fraglichen Zustand aufweisen. Ob dies der Fall ist, ist anhand einer tragfähigen Tatsachengrundlage festzustellen. Hierzu zählt durch (Berliner) Mietspiegel für die Beurteilung von Balkonvergrößerungen nicht. Der Mietspiegel treffe keine Aussagen dazu, welche Ausstattung bei welchen Gebäuden in welchem regionalen Bereich allgemein üblich sei. Vielmehr beschränkten sich die Angaben im Mietspiegel darauf, zu bewerten, ob das Vorhandensein oder Fehlen eines bestimmten Merkmals den Wohnwert positiv oder negativ beeinflusse. Das Landgericht hätte daher, falls sich die aufgeworfene Frage nicht anhand von statistischen Erhebungen zur Üblichkeit entsprechender Balkone beantworten lasse, dass vom Vermieter angebotene Sachverständigengutachten einholen müssen.

Ebenfalls mit Urteil vom 09.10.2019 hat der **BGH** entschieden, dass in der Abwägung der Interessen, ob ein wirtschaftlicher Härtegrund vorliegt, grundsätzlich auch der Umstand einzubeziehen ist, dass der Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine deutlich zu große Wohnung nutzt. Bei der Beurteilung der Frage, ob die Wohnung unangemessen groß ist, darf als Maßstab jedoch nicht ausschließlich auf die nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Wohnflächen Bezug genommen werden. Es hat immer eine Einzelfallprüfung stattzufinden, bei dem es nicht isoliert auf eine bestimmte Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner ankommt.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 08.08.2019 entschieden, dass der Zuschnitt und die Ausstattung der Mietsache, die der Mieter bei der letzten Besichtigung vor Mietvertragsschluss oder zu Beginn des Mietverhältnisses vorgefunden hat, auch ohne ausdrückliche vertragliche Fixierung als konkludent vereinbart gelten. Später durch den Vermieter vorgenommene Änderungen stellen daher einen Mangel der Mietsache dar. Verändert der Vermieter den vertragsgemäßen Sollzustand trifft ihn eine Rückbauverpflichtung.

Das **OLG Dresden** hat mit Urteil vom 20.08.2019 entschieden, dass der Eigentümer, bei Schlüsselverlust zu einer Schließanlage sowohl die Kosten für den Austausch der Anlage als auch für provisorische Sicherungsmaßnahmen verlangen kann. Der Anspruch auf Schadensersatz für provisorische Sicherungsmaßnahmen besteht allerdings nur, wenn die konkrete Gefahr eines Missbrauchs der verloren gegangenen Schlüssel besteht. Vom Schadensersatzanspruch ist immer ein Abzug 'neu für alt' vorzunehmen.

Das **OLG Frankfurt** hat mit Urteil vom 19.09.2019 entschieden dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft von einer anderen Wohnungseigentümergemeinschaft dasjenige nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alternative 2 BGB zurückfordern kann, was der gemeinsame Verwalter zur Verschleierung betrügerischer Entnahmen dorthin überwiesen hat. Die beklagte Wohnungseigentümergemeinschaft kann sich nicht auf den Wegfall der Bereicherung berufen, weil ihr die Kenntnis des Verwalters als ihres Vertreters zuzurechnen ist.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 28.05.2019 entschieden, dass eine Teileinheit, die nach Teilungserklärung als "Laden, Büro, Praxis oder Gastronomiebetrieb" genutzt werden darf, auch für den Betrieb eines Hostels mit Sleepboxen genutzt werden kann.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.05.2019 entschieden, dass dann, wenn ein Mieter unter Vorlage eines ärztlichen Attestes geltend macht, ihm sei Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, im Fall des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Fall des Verlusts der ver- trauten Umgebung erforderlich ist.

Das **OLG Frankfurt** hat mit Urteil vom 13.09.2019 entschieden, dass dann, wenn die Voraussetzungen des für Wohnraum geltenden § 940a Abs. 2 ZPO vorliegen (Vermieter hat Räumungstitel gegen Meter, aber ein Dritter nutzt das Mietobjekt, was der Vermieter erst nach Erlass des Urteils erfährt), kann auch die Räumung von Gewerberaum per einstweiliger Verfügung angeordnet werden. § 940a Abs. 2 ZPO ist zwar weder direkt noch analog auf Gewerberäume anwendbar. Die Wertung ist aber übertragbar.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 04.09.2019 entschieden, dass dann, wenn die Mieter jenseits einer vertraglichen Regelung von seinem Vermieter das Mitbenutzen eines weiteren Grundstücks gestattet wird, diese Position bei Gelegenheit einer späteren Grundstücksveräußerung nicht auf den Erwerber übergeht. Allein der Umstand, dass das entsprechende – und besonders gebuchte – Grundstück von dem Mieter, indes ohne vertragliche Vereinbarung, mitbenutzt werden durfte, macht es noch nicht zum Gegenstand des Mietvertrags. Eine Mitbenutzungsgestattung führt nicht zur Anwendung von § 566 Abs. 1 BGB, denn Nutzungsgestattung oder Dulden eines Gebrauchs ist mit einer Gebrauchsüberlassung i. S. d. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB keineswegs gleichzusetzen.

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Urteil vom 02.07.2019 entschieden, dass die Abnahmeverpflichtung des Gemeinschaftseigentums des einzelnen Sondereigentümers auf seinem Erwerbsvertrag mit dem Bauträger beruht und nicht auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden kann. Gegenstand von Beschlüssen können nur Verwaltungsmaßnahmen i. S. v. § 20 ff. WEG sein. Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums zählt hierzu nicht, weil sie unmittelbar das Vertragsverhältnis zwischen Bauträger und Erwerber betrifft. Eine Vergemeinschaftung der Abnahme scheidet damit aus.

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