**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht März 2020**

Der **Bundestag** hat am 14.02.2020 in zweiter und dritter Lesung den vom Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn beschlossen. Die durch das Mietrechtsnovellierunggesetz vom 21.04.2015 eingeführten Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn (sogenannte Mietpreisbremse) ermöglicht den Ländern für weitere fünf Jahre, ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt durch Rechtsverordnung zu bestimmen. Das Gesetz sieht darüber hinaus vor, dass der Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn erweitert werden soll.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 08.07.2019 entschieden, dass die Umlage eines Wach- und Schließdienstes nur zulässig ist, wenn eine konkrete praktische Notwendigkeit für den Sicherheitsdienst besteht, er also aufgrund der konkreten praktischen Verhältnisse vor Ort geboten ist. Hierfür muss der Vermieter konkret, nicht lediglich allgemein und abstrakt zum Sicherheitsbedürfnis insbesondere älterer Mieter und zur allgemeinen Sicherheitslage in der örtlichen Umgebung vortragen. Die Umlegbarkeit steht außerdem in Frage, wenn der Vermieter den Wachdienst vorwiegend im eigenen Interesse, etwa um Vandalismusschäden innerhalb des Gebäudes, Farbschmierereien, zerstörte Briefkästen etc. vorzubeugen, beauftragt.

Das **Landgericht Leipzig** hat mit Urteil vom 05.09.2019 entschieden, dass die Klausel in einem vom Vermieter vorformulierten Wohnraummietvertrag, wonach die Kosten einer Zwischenablesung der Verbrauchserfassungsgeräte vom Mieter zu tragen sind, diesen unangemessen benachteiligt und damit unwirksam ist.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 22.05.2019 entschieden, dass eine außerordentliche Kündigung nach den §§ 543, 569 BGB nur auf Umstände gestützt werden kann, die in der Person oder im Risikobereich des Kündigungsgegner begründet sind. Eine schwere Erkrankung des Mieters berechtigt demnach diesen nicht zu einer außerordentlichen Kündigung des Mietvertrags, da der Mieter das persönliche Verwendungsrisiko für die Mietsache trägt.

Das **Amtsgericht Borna** hat mit Urteil vom 03.05.2019 entschieden, dass dann, wenn einer Gemeinde eine Eigentumswohnung gehört, die Gemeinde nicht nur durch den Bürgermeister, sondern auch durch einen Mitarbeiter der Stadtverwaltung in der Eigentümerversammlung vertreten werden, der für die Verwaltung des Sondereigentums zuständig ist.

Das **Landgericht Frankfurt** am Main hat mit Beschluss vom 11.12.2019 festgestellt, dass Hausgeldansprüche im Urkundsprozess geltend gemacht werden können. Das Gericht folgt damit der wohl herrschenden Meinung, die den Urkundenprozess zur Geltendmachung von Wohngeldansprüchen für statthaft ansieht. Der Urkundsprozess ist schon dann statthaft, wenn Urkunden vorgelegt werden, aus denen Indizien entnommen werden können, durch die Gerichte auf die zu beweisende Hauptsache schließen kann. Diese Voraussetzung erfüllt die Versammlungsniederschrift, die eine Indizwirkung dafür hat, dass die Beschlüsse s wie protokolliert auch gefasst worden sind. Diese Voraussetzung erfüllt auch ein Auszug aus der Beschlusssammlung. Hier hatte die WEG Protokolle über die Beschlussfassung der Wirtschaftspläne und der Ermächtigung des Verwalters zur Geltendmachung von Wohngeldansprüchen vorgelegt.

Der **Bundesgerichtshof** hat mit Beschluss vom 11.12.2019 entschieden, dass Mieter an eine Mieterhöhung gebunden sein können, obwohl ihre Wohnung in Wirklichkeit kleiner ist als vom Vermieter bislang zugrunde gelegt. Die höhere Miete sei auch bei falscher Rechengrundlage zumutbar, solange sie unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt. Stimmt der Mieter eine Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch, unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen genügt und materiell berechtigt war eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande. Stimmt der Mieter dem Verlangen zu, dass auf einer unrichtigen Wohnfläche beruht, liegen die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB ungeachtet eines Kalkulationsirrtums der Parteien bezüglich der Wohnflächen nicht vor, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558b BGB hätte durchsetzen können; denn in einem solchen Fall ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar.

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 17.07.2019 entschieden, dass der Vermieter den Mieter in die ordnungsgemäße Benutzung einer Duplexgarage einweisen muss. Fehlt eine solche, stellt dies eine schuldhafte Pflichtverletzung des Mietvertrages gemäß § 280 Abs. 1 BGB dar und der Vermieter ist zum Ersatz der hieraus entstehenden Schäden

verpflichtet.

Das **Landgericht Osnabrück** hat mit Urteil vom 29.01.2020 die Anforderungen an eine Verwertungskündigung eines Wohnraummietverhältnisses präzisiert. Nach Überzeugung des Landgerichtes ist zu berücksichtigen, dass eine geringe Rendite des Objekts letztlich auf Versäumnissen des Vermieters beruhe, ebenso der hohe Sanierungsaufwand. Der Vermieter hatte nach den Feststellungen des Landgerichtes die Miete seit mehr als 50 Jahren nicht erhöht, obwohl dies möglich gewesen wäre. Zudem hatte der Vermieter das Haus über Jahrzehnte verfallen lassen. Dabei spielte in den Augen des Landgerichtes keine Rolle, dass dies nicht von vornherein mit dem Ziel geschehen war, später eine Verwertungskündigung auszusprechen. Unerheblich war für das Landgericht auch, dass der Mieter seinerseits nie Mängel angezeigt hatte. Als Vermieter wäre man verpflichtet gewesen, die Immobilie laufend instand zu halten. Das Gericht kam außerdem zu dem Ergebnis, der Vermieter habe nicht ausreichend belegen können, dass tatsächlich ein Verkauf des Hauses im vermieteten Zustand nicht zu wirtschaftlich zumutbaren Bedingungen möglich sein. Bei der Frage, ob zur wirtschaftlichen Verwertung einer Immobilie die Kündigung der bestehenden Mietverhältnisse erforderlich sei, komme es generell darauf an, welcher Preis im vermieteten Zustand und welcher im unvermieteten Zustand zu erzielen ist. Ein gewisser Preisnachteil durch einen Verkauf im vermieteten Zustand ist vom Vermieter hinzunehmen.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.11.2019 folgendes entschieden: Wird der Stromverbrauch eine in einem Mehrparteienhaus gelegenen und vermieteten Wohnung über einen Zähler erfasst, der ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet ist, richtet sich die in der Bereitstellung von Strom liegende Realofferte des Versorgungsunternehmens regelmäßig nicht an den Hauseigentümer, sondern an den Mieter, welcher durch die seinerseits erfolgte Stromentnahme das Angebot konkludent annimmt.

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.

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