**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht August 2020**

Der **Bundesgerichtshof** hat am 08.07.2020 zwei Urteile zu der Problematik Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übernommenen Wohnungen gefällt. In beiden Gerichtsverfahren hatten langjährige Mieter ihre Wohnungen unrenoviert gemietet und verlangten nach langjähriger Mietzeit (14 Jahre bzw. 23 Jahre) vom Vermieter die Renovierung der Wohnung, die Vornahme von Schönheitsreparaturen. In beiden Fällen stellte der Bundesgerichtshof fest, dass die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf die Mieter im Formularvertrag unwirksam ist, da den Mietern jeweils eine unrenovierte Wohnung überlassen und Ihnen hierfür kein angemessener finanzieller Ausgleich gezahlt worden war. Folglich trete in diesen Fällen an die Stelle der unwirksamen Schönheitsreparaturklausel die gesetzlich normierte Haltung sich des Vermieters. Ausgangspunkt der den Vermieter treffenden Erhaltungspflicht sei grundsätzlich der Zustand der Wohnung im Zeitpunkt ihrer Überlassung an den Mieter. Vorliegend sei dies nach der Verkehrsanschauung mithin der unrenovierte Zustand, in dem die Mieter die Wohnung besichtigt und angemietet hätten, oder dass Vereinbarungen über vom Vermieter noch auszuführende Arbeiten getroffen worden sein. Dies führe aber nicht dazu, dass Instandhaltunsabsprüche der Mieter unabhängig von dem weiteren Verschleiß der Dekoration von vorneherein ausscheiden. Vielmehr trifft den Vermieter eine Instandhaltungspflicht, wenn sich der anfängliche Dekorationzustand wesentlich verschlechtert hat, was nach langen Zeitabluf seit Mietbeginn naheliegt. Allerdings sei die Wiederherstellung des Anfangszustandes in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll und liegt nicht im vernünftigen Interesse der Mietvertragsparteien. Vielmehr sei allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch die der Vermieter die Wohnung in einem frisch renovierten Zustand versetze. Da hierdurch auch die Gebrauchspuren aus der Zeit vor dem gegenwärtigen Mietverhältnis beseitigt werden und der Mieter nach Durchführung der Reparaturen eine Wohnung mit besserem als den vertragsgemäßen Zustand bei Mietbeginn erhält, gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben nach § 242 BGB, die jeweiligen Interessen der Vertragsparteien in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Daher könne der Mieter in derartigen Fällen zwar vom Vermieter eine frische Renovierung verlangen, müsse sich aber in angemessenem Umfang an den dafür erforderlichen Kosten beteiligen. Soweit nicht Besonderheiten vorliegen, werde dies regelmäßig eine hälftige Kostenbeteiligung bedeuten.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 29.04.2020 entschieden, dass erhöhte Geräusch- und Schmutzesimmissionen wegen der Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke auf einem Nachbargrundstück bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen Mangel gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellen und nicht zur Mietminderung berechtigen, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss. Allein die Vorstellung des Mieters über die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm führt zu keiner konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung. Erforderlich ist zumindest, dass der Vermieter zustimmend reagiert. Es geht hier um die vorgelagerte Frage, ob ein Mangel überhaupt vorliegt. Dazu muss der Soll-Zustand ermittelt werden. Diesen will der Senat bei fehlender Beschaffenheitsvereinbarung weiterhin anhand einer ergänzenden Vertragsauslegung ermitteln. Dem Vermieter können nicht einseitig das Risiko einer lärmintensiven Nutzungsänderung auf einem Nachbargrundstück zugewiesen werden. Es komme vielmehr darauf an, welche Regelungen die Parteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten, wenn Ihnen bei Vertragsschluss die von Ihnen nicht bedachte Entwicklung in Gestalt der erhöhten Lärmbelastung bewusst gewesen wäre. Hiernach begründen bei Fehlen anders lautender Vereinbarungen nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen durch Dritte jedenfalls dann grundsätzlich keinen zur Mietminderung führenden Mangel einer Mietwohnung, wenn auch der Vermieter sie ohne eigene Abwehr-oder Entschädigungsmöglichkeiten als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Der Senat spricht von einer Ausstrahlwirkung des § 906 BGB.

In einem weiteren Urteil vom 29.04.2020 hat der **BGH** geurteilt: Mindert der Mieter wegen Störungen durch Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück die Miete, muss der Mieter darlegen und beweisen, dass die Störungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Mietsache führen. Anschließend erst muss der Vermieter die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung beweisen. Gelingt dies dem Vermieter nicht, muss er darlegen und beweisen, dass die Grundstücksnutzung ortsüblich ist und die Beeinträchtigungen nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden können.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 25.10.2019 entschieden, dass eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist, wenn der Mieter mit einem Betrag in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Es liegt eine erhebliche Pflichtverletzung vor. Die Schonfristzahlung nach § 569 BGB führt nicht zur Unwirksamkeit der ordentlichen Kündigung. Auch lassen sich keine konkreten allgemeinen Regeln aufstellen, und dass welchen Voraussetzungen ein Ausgleich der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist der Durchsetzung des Räumungsanspruchs aufgrund der ordentlichen Kündigung entgegensteht. Das Verschulden kann allerdings entfallen, wenn der Mieter sich in einem Zustand der Schuldunfähigkeit befindet.

Das **Landgericht Karlsruhe** hat mit Beschluss vom 28.05.2020 festgestellt, dass die Missachtung eines rechtskräftigen Duldungsurteil zugunsten des Vermieters durch den Mieter einen wichtigen Grund i. S. v. § 543 BGB darstellt. Einer vorherigen Abmahnung bedarf es in einem solchen Fall nicht. Denn wenn sich der Mieter selbst über ein rechtskräftiges Urteil hinwegsetzt, wäre das Verlangen nach einer Abmahnung unnötige Förmelei.

Das **Landgericht Frankfurt** hat mit Urteil vom 05.03.2020 festgestellt, dass die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergemeinschaft mindestens acht Tage vor der Beschlussfassung den Eigentümern vorliegen muss. Das Gericht hat einen Zeitraum von acht Tagen zu prüfende Abrechnung für ausreichend angesehen, da diese nur aus sieben Seiten bestand und überschaubar war. Darüber hinaus war es möglich, rechtzeitig Rechtsrat zu Hilfe zu nehmen. Ferner wurde auch das innerhalb der Frist liegende Wochenende zur Auseinandersetzung mit der Abrechnung als ausreichend angesehen.

Das **OLG München** hat mit Beschluss vom 25.05.2020 entschieden, dass Gemeinschaftseinrichtungen nicht Gegenstand von Sondereigentum sein können, selbst wenn Sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden sollten. Die Räume, in denen sich Gemeinschaftsanlagen befinden, stehen zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum, wenn ihr Zweck darauf gerichtet ist, der Gesamtheit der Wohnungseigentümer einen ungestörten Gebrauch ihrer Wohnungen und der Gemeinschaftsräume zu ermöglichen und zu erhalten. Vorliegend konnte am Elektroraum trotz der Eintragung im Grundbuch kein Sondereigentum entstehen. Eine Umwandlung im Gemeinschaftseigentum war somit nicht erforderlich. Nicht nur Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, sondern auch diesbezügliche Räume, z. B. mit Zählern, Energieversorgungsanlagen, können nicht Gegenstand von Sondereigentum sein. Das trifft auch auf Flächen und Flure zu, die als Zugang zu den Gemeinschaftsräumen bestimmt sind es handelt sich trotz der Eintragung im Grundbuch des alle nach herrschender Meinung nicht um Sonder-, sondern um Gemeinschaftseigentum.

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 26.05.2020 Folgendes entschieden: Beruft sich der Mieter im Räumungsprozess darauf, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar und trägt er zu seinen diesbezüglich geltend gemachten gesundheitlichen Beeinträchtigungen substantiiert sowie unter Vorlage aussagekräftiger Atteste vor, verstößt die Nicheinholung eines Sachverständigengutachtens zum Gesundheitszustand des Mieters sowie zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen seiner behaupteten Erkrankungen auf die Lebensführung im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung regelmäßig gegen das Gebot des rechtlichen Gehörs. Denn wenn der Instanzrichter abweichend von einem fachärztlich bescheinigten Bild die vom Mieter, auch unter Beifügung eines Nachweises über einen bestehenden Behinderungsgrad, vorgetragenen Erkrankungen, die seinem Wohnungswechsel im Weg stehen sollen, als lediglich „altersbedingte Beschwerden“ bagatellisiert sowie die gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Wohnungswechsels selbst beurteilt, statt sich sachverständig beraten zu lassen, maßt er sich eine Sachkunde an, über die er offensichtlich nicht verfügt.

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