**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht September 2020**

Mit Urteil vom 13.12.2019 hat der **BGH** entschieden, dass die Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung gehört. Für diese ist der Verband im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern nicht zuständig. Deshalb ist ein Dritter, auf den Verkehrssicherungspflichten übertragen werden, im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes. Verletzt der Dritte schuldhaft die Verkehrssicherungspflicht, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 280 Abs. 1 BGB gegen den Verband. Dass hiernach der Verband für Schäden des Wohnungseigentümers, die auf einer schuldhaften Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des beauftragten Dritten beruhen, nicht haftet, belastet den Wohnungseigentümern nicht unangemessen. Da dem von dem Verband mit einen Dritten abgeschlossener Vertrag Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer zukommt, kann dieser den Dritten auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

Das **Amtsgericht München** hat mit Beschluss vom 27.05.2020 entschieden, dass bei airbnb Vermietungen eine fristlose Kündigung ohne vorherige Abmahnung möglich ist, da hierdurch auch gegen das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum verstoßen wird, was den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lässt. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 08.04.2020 entschieden, dass eine einzelvertragliche Vereinbarung dazu, dass der Gewerbemieter sämtliche Betriebskosten übernimmt, die für eine Auslegung erforderliche hinreichende Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit aufweist. Dass der Vereinbarung eine beispielhafte Aufzählung von Kostenarten folgt (insbesondere), hindert diese Annahme nicht. Nach der gesetzlichen Grundvorstellung hat zwar der Vermieter die Betriebskosten zu tragen, jedoch kann diese Belastung die Mieter im vereinbarungswidrig – hier qualifiziert als Individualabrede – überbürdet werden. Derlei Abrede muss bestimmt, zumindest aber bestimmbar sein, sodass der Mieter erkennen kann, welche zusätzlichen Kosten neben der Miete auf ihn zukommen. Der Begriff Betriebskosten ist entsprechend definiert. Daher werden alle sich im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in der einschlägigen Norm befindlichen Betriebskostenarten erfasst (BetrKV). Aus dem Zusatz insbesondere folgt kein abschließender Charakter, es ist eine nur beispielhafte Aufzählung.

Das **Landessozialgericht Bayern** hat mit Urteil vom 29.04.2020 entschieden, dass eine Stellplatzmiete von den nach dem SGB II zu erbringenden Leistungen gedeckt sein kann, falls die Wohnung nur mit Stellplatz zu mieten ist. Zwar gehört die Stellplatzmiete nicht ohne weiteres zu den Unterkunftsbedarfen i. S. v. § 22 Abs. 1 Satz 1 SGB II. Eine Ausnahme kommt aber in Betracht, wenn Wohnung und Stellplatz als Einheit vermietet werden: Entscheidend ist, dass die Hauptmietsache Unterkunftszwecken dient und der Rahmen der Angemessenheit für den fraglichen Wohnort insgesamt nicht verlassen wird, dann braucht auch keine kostensenkende Untervermietung erwogen zu werden

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.07.2020 folgendes entschieden: Eine vom Jobcenter vorgenommene Schonfristzahlung auf Mietschulden lässt das Widerspruchsrecht des Mieters gegen die ordentliche Kündigung nicht wiederaufleben. Ein dabei ergangenes Teilurteil gegen einen von mehreren Mietern ist unzulässig, da es zu widersprechenden Entscheidungen kommen kann. Das AG Berlin-Charlottenburg gab der Klage statt. Im Berufungsverfahren vor dem LG Berlin hatten die Vermieter ihre Räumungsklage nun auch auf den Lebensgefährten erweitert. Die Berufung der Mieterin hatte Erfolg. Das Landgericht wies die Räumungsklage durch Teilurteil bezüglich der Frau ab: Das Mietverhältnis verlängere sich nach §§ [574](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574), [574a](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574a) BGB infolge einer nicht zu rechtfertigenden Härte auf unbestimmte Zeit. Die Sperre des § [574](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574&X=1) Satz 2 BGB für den Widerspruch gegen die ordentliche Kündigung bei glichzeitig möglicher fristloser Kündigung sei hier durch die rechtzeitige Zahlung des Jobcenters entfallen. Der BGH verwies die Sache an das LG zurück. Der Widerspruch sei ausgeschlossen gewesen, da ein Zahlungsverzug in einer die Kündigung rechtfertigenden beziehungsweise diese Grenze sogar deutlich übersteigenden Höhe vorgelegen habe. Das Widerspruchsrecht des Mieters nach § [574](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574) BGB lebe nicht wieder auf. Die Schonfristzahlung des Sozialhilfeträgers ändere daran nichts. Entscheidend war aus Sicht des Senats, dass bei Ausspruch der ordentlichen Kündigung Gründe für eine fristlose Vertragsauflösung bestanden hatten. Spätere Entwicklungen seien nicht maßgeblich.

Das **Landgericht Mönchengladbach** hat mit Hinweisbeschluss vom 02.03.2020 zur Vermietung von Funk-Heizkosten-Verteilern folgendes entschieden: Im Jahr 2013 vermietete die Klägerin an den Beklagten Funk-Heizkostenverteiler, die über einen eigens dazu bestimmtes Gerät ausgelesen werden können. Diese Aufgabe übernimmt zunächst die Klägerin und erstellt auch die Abrechnungen, bis die Beklagten insoweit ein Konkurrenzunternehmen beauftragen, dass die Ablesung mangels Geräteverfügbarkeit aber nicht per Funk vornehmen kann, sondern die optische Anzeige der Geräte ablesen muss. Die Beklagten mindern daraufhin die Miete um die Hälfte, die Klägerin fordert die Rückstände ein. Das Landgericht Mönchengladbach hält die Minderung für berechtigt. Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Messgeräte rechnet, dass sie per Funk ausgelesen werden können; der Mieter kann davon ausgehen, dass dies ohne zusätzlichen Aufwand der Fall ist. Insoweit kommt es nicht darauf an, ob die Parteien bei Vertragsabschluss ein Auslesen durch ein anderes Unternehmen angesprochen haben. Jedenfalls müssen die Beklagten nicht damit rechnen, dass die Ermittlung der Daten per Funk allein über ein von der Klägerin vorgehaltenes System erreichbar ist. Damit bewirkt die Klägerin eine Funktionseinschränkung, die einen zur Minderung der Miete berechtigen den Mangel darstellt.

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Urteil vom 15.01.2020 entschieden, dass, solange die Gemeinschaftsordnung nichts Gegenteiliges regelt, ein Wohnungseigentümer auch seinen Mieter mit seiner Vertretung in der Versammlung beauftragen kann. In der Gemeinschaftsordnung ist für den Fall, dass Wohnungseigentum mehreren Personen zusteht, geregelt, dass diese dann einen geeigneten Bevollmächtigten für alle mit der Verwaltung im Zusammenhang stehenden Angelegenheiten zu bestellen haben. Zudem kann sich jeder Wohnungseigentümer mittels schriftlicher Vollmacht in der Eigentümerversammlung vertreten lassen. Ein Wohnungseigentümer wendet sich nun dagegen, dass der Verwalter einem Mieter elektronisch Informationen zu Verwaltungsangelegenheiten zukommen lässt, der ihm von mehreren Eigentümern einer Wohneinheit als Bevollmächtigter benannt wurde. Angesichts des Regelungskontextes in der Gemeinschaftsordnung kommt auch ein Mieter als zur Vertretung geeignete Person in Betracht, weil sich allein aus dessen Stellung nicht ableiten lässt, er werde in seiner Eigenschaft als Ortsansässiger die Interessen der Wohnungseigentümer beeinträchtigen. Ein Geheimhaltungsinteresse des Klägers steht dem nicht entgegen. Er muss es hinnehmen, dass in Ausfüllung der Gemeinschaftsordnung auch ein Mieter bevollmächtigt wird. Dass die Kommunikation mit dem Verwalter elektronisch geführt wird, ist jedenfalls solange nicht zu beanstanden, wie der Kläger eine Gefährdung berechtigter Interessen nicht substantiiert darzulegen vermag.

Der **BGH** hat mit Urteil vom 20.05.2020 entschieden, dass es für Maßnahmen der energetischen Modernisierung der Information des Mieters über diejenigen Tatsachen, die es ihm ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abzuschätzen, bedarf. Es genügt, wenn der Mieter gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe überschlägig ermitteln kann, ob die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden. Der Mindestinhalt der Ankündigung ist am Informationsbedürfnis des Mieters auszurichten.

Das **Landgericht München I** hat durch Urteil vom 18.06.2020 festgestellt, dass bei Schlüsselverlust nicht immer Ersatz der gesamten Kosten für die Schließanlage verlangt werden kann. Dem Vermieter steht zwar ein Schadensersatzanspruch gegen den Mieter zu. Es kommt jedoch für die Höhe des Anspruches darauf an, ob sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret vorliegenden Umstände zur Beseitigung einer Missbrauchsgefahr veranlasst sehen darf und dann die Schließanlage auch tatsächlich austauscht. Das Gericht hält daher nur den Austausch des Wohnungstürschlosses des Mieters für notwendig, da der Vermieter keine Umstände dargelegt hat, die den gesamten Austausch der Anlage rechtfertigen. Eine Missbrauchsgefahr erscheint fernliegend, der Schlüssel war nicht mit Adresse des Hauses versehen, es konnte damit nur die Hauseingangstür und die Wohnungstür des Mieters geöffnet werden, nicht auch andere Wohnungen oder der Zugang zur Tiefgarage. Da es sich um eine sogenannte erweiterbare Schließanlage handelt, reiche es aus, nur ein passendes Wohnungstürschloss zu ersetzen und nicht die gesamte Anlage. Bei einer nicht erweiterbaren Schließanlage ist der Vermieter, da in Mietverhältnissen besondere Pflichten zur Rücksichtnahme gelten, verpflichtet, den Mieter darauf hinzuweisen, dass es sich nicht um eine erweiterbare Schließanlage handelt. Verletzt er diese Pflicht, muss er im Schadensfall etwaige Mehrkosten selber zahlen.

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 11.03.2020 entschieden, dass der Vermieter bei einer Eigenbedarfskündigung verpflichtet ist, dem Mieter zur Vermietung freistehende oder im Kündigungszeitraum frei werdende Wohnungen im selben Haus oder in derselben Wohnanlage grundsätzlich anzubieten. Eine Entscheidung darüber, was für den Mieter angemessen oder interessengerecht ist, hat der Vermieter dabei nicht zu treffen. Der Vermieter muss somit auch eine Wohnung anbieten, die nur halb so groß ist wie die ursprüngliche Mietwohnung. Die Anbietpflicht beinhaltet dabei nicht, dass eine Alternativwohnung zu denselben Konditionen wie die bisherige Wohnung angeboten werden muss.

Mit Urteil vom 27.02.2020 hat das **Landgericht Berlin** entschieden, dass die Parteien eines nach Abschluss des Wohnraummietvertrages abgeschlossenen Mietvertrages über einen Stellplatz ein vom Bestand des Wohnraummietvertrages unabhängiges und isoliert kündbares Mietverhältnis begründen, wenn sie die Vermietung des Kfz Stellplatzes in einer gesonderten Urkunde regeln. Dies gilt unter Anwendung der Unklarheitenregelung des § 305c Abs. 2 BGB selbst dann, wenn es sich bei dem Wohnraum-und dem Stellplatzmietvertrag jeweils um vom Vermieter gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt und die Wohnung und der Stellplatz auf demselben Grundstück liegen. Nach Rechtsprechung des BGH spreche bei einem schriftlichen Wohnraummietvertrag und einem separat abgeschlossene Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedürfe dann zur Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Allein die Tatsache, dass sich der Stellplatz auf dem Grundstück vor dem Wohnungsgrundstück der Mietwohnung befindet, reicht hierfür nicht aus. Ein enger rechtlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang liegt nicht stets dann vor, wenn die Garage auf demselben Grundstück angemietet werde.

Das **Amtsgericht Dortmund** hat mit Urteil vom 02.06.2020 entschieden, dass der Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, wie der gesamte Mietvertrag der Schriftform bedarf, wenn der Verzicht des Vermieters für länger als ein Jahr gelten soll. Das Schriftformerfordernis ist bereits dann begründet, wenn der Kündigungsausschluss lediglich bestimmte Kündigungsgründe erfassen soll.

Das **Amtsgericht Potsdam** hat mit Urteil vom 04.06.2020 entschieden, dass die Eigentümer, bevor sie beschließen, einen Baum zu fällen, klären müssen, ob es weniger einschneidende Maßnahmen gibt, um den Baum zu erhalten, und ob dies dann erwünscht ist.

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