**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Oktober 2020**

**Gestattung baulicher Veränderungen**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 15.05.2020 entschieden, dass die Beschlussmehrheit in der Wohnungseigentümerversammlung ausbauwilligen Wohnungseigentümern die Vornahme baulicher Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum unter der Bedingung erlauben kann, dass diese sämtliche Errichtungs- und Folgekosten übernehmen. Dient eine bauliche Maßnahme nur einzelnen Wohnungseigentümern, werden Sie die Zustimmung von den übrigen, soweit erforderlich, nur dann erhalten, wenn Sie die Kosten und die Ausbaufolgen allein tragen. Eine in diesem Sinne getroffene Kostenregelung ist keine den § 16 Abs. 4 WEG widersprechende Änderung der Kostenverteilung. Es handelt sich vielmehr um eine von der Norm nicht erfasste Maßgabe für die Gestattung der baulichen Veränderung. Die Wohnungseigentümer machen allein von ihrer Kompetenz Gebrauch, die Ausbaubefugnis an die Kosten- und Folgenfrage zu koppeln. Ob ein Wohnungseigentümer seine Befugnisse nutzt, bleibt ihm überlassen. Erteilt er einen entsprechenden Auftrag entstehen allein ihm und nicht der Gemeinschaft Kosten, sodass zu verteilende Positionen nicht anfallen. Keine Duldungspflicht besteht allerdings gegenüber einer beschlussabweichden Umsetzung.

**Wohnungszuweisung an einen Ehegatten**

Das **OLG Zweibrücken** hat mit Beschluss vom 30.01.2020 festgestellt, dass dann, wenn die Eheleute im Rahmen einer Ehewohnungssache vereinbaren, dass die Ehewohnung einem Ehegatten zur alleinigen Nutzung überlassen wird, hieraus die Räumungsvollstreckung nicht betrieben werden kann, solange die Vereinbarung nicht auch die Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe der Ehewohnung enthält. Fehlt diese Verpflichtung, so ist kein vollstreckungsfähiger Inhalt vorhanden.

**Unterlassungsansprüche WEG Sondereigentum/Gemeinschaftseigentum**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 24.01.2020 entschieden, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer Unterlassungsansprüche, die dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums zustehen, auch dann nicht durch Beschluss an sich ziehen kann, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist. In einem solchen Fall können nur die Ansprüche vergemeinschaftet werden, die auf die Abwehr der Störungen des Gemeinschaftseigentums gerichtet sind. Das in einheitlicher Beschlussfassung trotz fehlender Beschlusskompetenz zugleich mit Ansprüchen das gemeinschaftliche Eigentum betreffend Ansprüche der Wohnungseigentümer wegen Persönlichkeits- und Körperverletzung sowie Ansprüche wegen Beeinträchtigung des räumlichen Bereichs ihres Sondereigentums vergemeinschaftet werden, führt in entsprechender Anwendung von § 139 BGB nicht zur Nichtigkeit des gesamten Beschlusses, solange die teilweise Aufrechterhaltung des Beschlusses zweifelsfrei – und so auch hier – dem tatsächlichen oder hypothetischen Parteiwillen entspricht.

**Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übernommenen Räumen**

An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert bzw. renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungsmaßnahmen, d. h. die Ausführung von Schönheitsreparaturen, bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand. Dies kann auch der unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein. Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationzustands kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters aber in Betracht. Da die Wiederherstellung dieses ursprünglichen Dekorationzustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt. Mit Rücksicht auf Treu und Glauben kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem – in der Regel hälftigen – Umfang an den Kosten beteiligen. Die Kostenbeteiligung kann der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter nach Art eines Zurückbehaltungsrechtes entgegenhalten. Der Mieter kann, insbesondere zur Vermeidung eines teilweisen Unterliegens, im Klage-verfahren seiner Kostenbeteiligung schlicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen nur Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt.

**Anspruch auf Schadensersatz wegen Ausfalls der Heizung**

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Urteil vom 12.02.2020 festgestellt, dass derjenige, der behauptet, wegen unberechtigter Unterbrechung der Gasversorgung eine schwere Erkältung und Infektion der Atemwege erlitten zu haben, den Beweis dafür erbringen muss, dass die Gasversorgungsunterbrechung ursächlich für die Erkrankung geworden ist. Das Beweisangebotes durch Vernehmen des Arztes ist als unzulässiger Ausforschungsbeweis abzulehnen, da der Arzt aus eigener Wahrnehmung nur bezeugen kann, dass der Patient an einer Erkältung leidet, zu den Ursachen der Erkrankung aber keine Angaben machen kann. Ein Schadensersatzanspruch scheitert darüber hinaus an einem überwiegenden Mitverschulden gemäß § 254 Abs. 1 BGB, da sich der Geschädigte durch warme Kleidung, Übernachtung in einem Ausweichquartier, Beschaffung eines elektrischen Heizgerät des etc. hätte schützen können und müssen.

**Umlage Hausmeisterarbeiten des Vermieters**

Das **Landgericht Düsseldorf** hat mit Urteil vom 20.05.2020 entschieden, dass ein Vermieter eigenständig erbrachte Hausmeisterarbeiten auf die Mieter umlegen kann. Dazu kann er sich auf ein Angebot eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, beziehen, soweit § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV wirksam in den Mietvertrag einbezogen wurde. Das Leistungsverzeichnis muss identisch sein mit dem vom Vermieter ausgeführten Arbeiten und die eventuelle Umsatzsteuer des Dritten muss abgesetzt werden.

**Keine Sozialauswahl bei Eigenbedarfskündigung des Vermieters, Härtefallprüfung**

Nach einem Urteil des **Landgerichtes Berlin** vom 18.12.2019 wird ein Mieter mit dem Einwand, der Vermieter hätte unter mehreren vergleichbaren Wohnungen eine andere kündigen müssen nicht gehört, da der Vermieter keine Sozialauswahl vornehmen muss. Bietet ein Vermieter eine Alternativwohnung im selben Haus zu im Wesentlichen gleichen Konditionen an und weist der Mieter dieses Angebot ohne triftigen Grund zurück, kann er sich im Rahmen der Härtefallprüfung nicht darauf berufen, keinen zumutbaren Ersatzwohnraum zu finden. Ein Sachverständigengutachten zur Räumungsunfähigkeit ist vom Gericht nur dann einzuholen, wenn der Zusammenhang zwischen einem erzwungenen Wohnungswechsel und schwerwiegenden Gesundheitsgefahren hinreichend substantiiert und schlüssig vorgetragen ist.

**airbnb-Vermietungen fristlose Kündigung**

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. Eine nach bereits erfolgte Kündigung erstellte Mieterhöhung ist als Angebot auf Abschluss eines neuen Vertrags zu den Bedingungen des alten Vertrages mit der Modifikation, dass eine erheblich höhere Miete geschuldet ist, anzusehen.

**Schadensersatz bei Räumung ohne Titel und fehlender Inventarliste**

Das **OLG Köln** hat mit Urteil vom 28.05.2020 entschieden, dass der Vermieter verschuldensunabhängig für die Folgen einer eigenmächtigen Inbesitznahme einer Wohnung ohne Titel haftet. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Mieter den Besitz an den Räumlichkeiten erkennbar noch nicht aufgegeben hat. Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, sich über die Voraussetzungen und den Umfang des Selbsthilferechts geirrt zu haben. Der Vermieter hat bei Inbesitznahme die Pflicht, eine aussagekräftige Inventarliste des Hausrats zu erstellen, um dem Mieter die Sicherung seiner Ansprüche zu ermöglichen. Die Umkehr der Beweislast zu Lasten des Vermieters erstreckt sich auf den Bestand, den Zustand und die wertbildenden Merkmale der durch verbotene Eigenmacht in Besitz genommenen Gegenstände.

**Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe**

Das **OLG Brandenburg** hat mit Beschluss vom 03.02.2020 entschieden, dass dem Vermieter keine Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe nach § 546a Abs. 1 BGB zusteht, wenn der Mieter den Gewerberaum nicht renoviert zurückgibt. Ein Entschädigungsanspruch gemäß § 546a Abs. 1 BGB kann sich jedoch daraus ergeben, das schwer zu transportierende Gegenstände im Mietobjekt zurückbleiben. Ein Schadensersatz gemäß § 280 Abs. 1, Abs. 3, § 281 BGB wegen unterbliebener Schönheitsreparaturen kann auch den Mietausfall umfassen, wenn der Vermieter konkret niederlegt, an wen das renovierte Mietobjekt für welchen Mietzins vermietet worden wäre.

**Mietzahlungspflicht Gewerbemieter auch bei Corona-bedingter Schließung**

Das **Landgericht Heidelberg** hat mit Urteil vom 30.07.2020 entschieden, dass Geschäftsraummieter, insbesondere die großen Handelsketten auch während der wegen der Coranaverordnung erfolgten der Schließung von Filialen in aller Regel verpflichtet sind, die vereinbarte Miete auch für die Zeit der Schließung zu zahlen. Unter Bezugnahme auf die Rauchverbotsentscheidung des BGH hält das Landgericht die Tauglichkeit der Räume zum vertragsgemäßen Gebrauch für nicht eingeschränkt, da die hoheitliche Maßnahme sich nicht auf die konkrete Beschaffenheit, den Zustand oder die Lage der konkreten Mietsache bezieht. Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg des Mieters beeinträchtigen, fallen in dessen Risikobereich. Auch ein Fall der Unmöglichkeit nach § 275 BGB, mit der Folge des Entfalls der Gegenleistungspflicht für den Mieter nach § 326 Abs. 1 BGB, liegt nach Auffassung des Gerichts nicht vor. Da die Schließung der Geschäftsräume den Nutzungstätigkeit des Mieters, nicht aber die Gebrauchsverschaffungspflicht des Vermieters betrifft, bleibt dem Mieter zur Mietzahlung verpflichtet. Eine Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB kommt im konkreten Einzelfall ebenfalls nicht in Betracht. Zwar stellt die Schließungsanordnung eine Störung der Geschäftsgrundlage dar. Unter Abwägung insbesondere der vertraglichen Risikoverteilung kommt eine Vertragsanpassung allenfalls dann in Betracht, wenn der Mieter eine Existenzgefährdung oder eine vergleichbare unzumutbare wirtschaftliche Beeinträchtigung darlegt und nachweist. Allein der Hinweis auf Umsatzausfälle ist insoweit unzureichend.

**Keine Eigentümerversammlung an religiösen Festtagen**

Das **Landgericht München** I hat mit Beschluss vom 20.02.2020 festgestellt, dass bei der Terminierung einer Eigentümerversammlung stets zu berücksichtigen ist, dass die Teilnahmemöglichkeit der Wohnungseigentümer an der Versammlung ein zentrales Mitgliedschaftsrecht ist, dass durch eine unzeitige Terminbestimmung nicht verkürzt oder gar vereitelt werden darf. Ebenso wie eine Versammlung am Heiligen Abend zu Unzeit wäre, ist dies auch am Sederabend (Beginn des jüdischen Pessachfestes), wenn einer der Wohnungseigentümer sich darauf beruft, diesen aufgrund seines Glaubens feiern zu wollen, statt an der Versammlung teilzunehmen. Kann ein Eigentümer aufgrund der Ladung zu Unzeit nicht teilnehmen, ist regelmäßig davon auszugehen, dass sich dieser Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis ausgewirkt hat. Etwas anderes gilt nur, wenn die entsprechenden Beschlüsse auf einer weiteren Versammlung bestätigt werden, diesmal in Anwesenheit des Eigentümers.

**Medizintourismus führt zur Wohnraum Zweckentfremdung**

Das **Verwaltungsgericht München** hat mit Urteil vom 08.01.2020 entschieden, dass derjenige, der seine Wohnung wiederholt an wechselnde Personen, die sich dort nur vorübergehend zum Zwecke einer medizinischen Behandlung aufhalten, überlässt, das Nutzungskonzept einer Fremdbeherbergung verfolgt. Die Nutzung durch Medizintourismus zeichnet sich durch die übergangsweise vorübergehende Nutzung der Wohnung aus mit der Folge, dass die Wohnung nicht mehr der Funktion einer „Heimstatt im Alltag“hat.

**Konkurrierender Zugriff** **Eigentümergemeinschaft und Staatsanwaltschaft bei Vollstreckung in Wohnung**

Der **BGH** hat einen Beschluss vom 28.05.2020 zum konkurrierenden Zugriff von Wohnungseigentümergemeinschaften und Staatsanwaltschaft auf die Eigentumswohnung im Wohngeld Verzug gefasst. Das in § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO angeordnete Vollstreckungsverbot gilt für alle in § 111 f. StPO geregelten, in Vollziehung eines Vermögensarrestes entstehenden Sicherungsrechte der Staatsanwaltschaft, insbesondere greift es auch dann ein, wenn der Vermögens eines denn ein Grundstück bewirkt worden ist. Das Vollstreckungsverbot unterbindet nur die Zwangsvollstreckung aus Rechten, die gegenüber dem in Vollziehung des Vermögensarrestes entstandenen Sicherungsrecht der Staatsanwaltschaft nachrangig sind. Vollstreckungsmaßnahmen anderer Gläubiger bleiben auch dann, wenn die Staatsanwaltschaft in Vollziehung des Arrestes die Eintragung einer Sicherungshypothek bewirkt hat, insoweit zulässig, als sie auf Rechten beruhen, die nach dem Rangklassensystem des § 10 ZVG Vorrang genießen. Infolgedessen kann eine Wohnungseigentümergemeinschaft weiterhin die Zwangsversteigerung wegen Ansprüchen der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreiben.

**Trittschallveränderung in der WEG**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 26.06.2020 entschieden, dass der Wohnungseigentümer, der durch Auswechslung des Bodenbelags den Trittachall über das zulässige Maß hinaus verändert, auch dafür einstehen muss, wenn eine mangelhafte Trittschallisolierung des gemeinschaftlichen Eigentums (mit)ursächlich ist. Nach § 14 Nr. 1 WEG darf ein Wohnungseigentümer sein Sondereigentum nur in der Weise nutzen, das andere Gemeinschaftsmitglieder nicht über ein bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche hinaus beeinträchtigt werden. Durch die Verschlechterung des Schallschutzes infolge des Belagwechsels ist jedoch ein solcher Nachteil eingetreten, den der Beklagte verursacht hat, auch wenn die Trittschalldämmung des gemeinschaftlichen Eigentums zuvor unzureichend war. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Wohnungseigentümer nicht mit zumutbaren Mitteln Abhilfe schaffen kann. Durch den Austausch von Fliesen gegen Teppichboden oder einen anderen weniger beeinträchtigen den Bodenbelag ist ihm dies aber möglich. Demgegenüber sind die Kosten für eine Ertüchtigung des Estrichs wesentlich höher.

Diese Entscheidung führt dazu, dass ein Wohnungseigentümer bei der Gestaltung seiner Einrichtung, und zwar unabhängig von der Höhe der jeweiligen Kosten, gegebenenfalls Nachlässigkeiten und Defizite des Gemeinschaftseigentums ausgleichen muss. Hierfür findet sich eigentlich im WEG keine Grundlage. Es handelt sich hier um eine Einzelfallentscheidung, verallgemeinernde Erkenntnisse sollten nicht entnommen werden.

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