**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht November 2020**

**Kündigung wegen Störung des Hausfriedens**

Mit Beschluß vom 25.08.2020 hat der BGH Folgendes entschieden: Eine Mie­te­rin, die jah­re­lang mit den an­de­ren Haus­be­woh­nern im Streit liegt, stört nach­hal­tig den Haus­frie­den und muss ihre Woh­nung räu­men. Das Ver­hal­ten ihres Le­bens­ge­fähr­ten, der sich mit ihrem Ein­ver­ständ­nis in der Woh­nung auf­hält und Mit­mie­ter be­lei­digt sowie be­droht, kann zu ihren Las­ten be­rück­sich­tigt wer­den. Der Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung blieb vor dem BGH ohne Erfolg. Eine der Voraussetzungen des § [719](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=ZPO&P=719) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=ZPO&P=719&X=2) ZPO sei, dass der Angriff auf die Kündigung erfolgversprechend sei. Dies sei bei der eingelegten Nichtzulassungsbeschwerde nicht der Fall:  Aus Sicht der Karlsruher Richter war die Entscheidung des LG München I korrekt. Der Ansicht der Mieterin, das "nur wenige Tage" andauernde Verhalten habe eine Kündigung nicht gerechtfertigt, habe das Landgericht nicht folgen müssen. Hierin liegt nach Einschätzung des VIII. Zivilsenats auch keine Gehörsverletzung. Vielmehr hätten die Münchener Richter Dauer und Umfang der erheblichen Vertragsverletzungen nach § [573](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=573) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=573&X=1), [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=573&X=2) Nr. 1 BGB durchaus gesehen. Dabei seien sie zu Recht von einem bereits "alten Streit" ausgegangen, hätten die einzelnen Vorfälle ausdrücklich erwähnt und seien nach einer Gesamtwürdigung zu dem Ergebnis gelangt, dass den Vermieterinnen ein Recht zur ordentlichen Kündigung zustehe. Dem BGH zufolge hat das bayerische Gericht auch den Begriff der "Nachhaltigkeit" der Störung des Hausfriedens zutreffend eingeordnet. Die Mieterin habe die nach § [241](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=241) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=241&X=2) BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.

**Unwirksamkeit einer Rechtzeitigkeitklausel in Formularmietverträgen**

Das **Landgericht Mannheim** hat mit Urteil vom 08.07.2020 entschieden, dass eine Klausel im Formularmietvertrag über Wohnraum den Mieter unangemessen benachteiligt, wenn es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung auf den Eingang der Zahlung beim Vermieter ankommt. Diese Klausel ist nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, da dem Mieter dann auch Verzögerungen des Kreditinstitutes zugerechnet würden. Dies führt zur Unwirksamkeit auch der Regelung, wonach die Miete bis zum 3. Werktag des Monats im Voraus zu zahlen ist. Zwar sind solche Klauseln grundsätzlich auch in Allgemeinen Geschäftsbedingungen wirksam. Hier bilden Vorfälligkeits- und Rechtzeitigkeitsklausel jedoch eine Einheit sodass die Aufrechterhaltung der ersteren auf eine unzulässige geltungserhaltende Reduktion hinausliefe. Somit gilt gemäß Art. 229 § 3 Abs. 1 Nr. 7 EGBGB nicht § 556 BGB Abs. 1 BGB, sondern weiterhin § 551 BGB alte Fassung, da es sich um einen als Mietvertrag handelt. Die Miete war somit erst am Ende des Monats zu entrichten.

**Zahlung unter Vorbehalt ist keine Zustimmung zur Mieterhöhung**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 25.06.2020 entschieden, dass eine Leistung der erhöhten Miete des Mieters nach Zugang eines auf § 558 BGB gestützten Mieterhöhungsverlangen keine konkludente Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung darstellt.

**Wiederholt unpünktliche Mietzahlung nicht immer ein Kündigungsgrund**

Das **Landgericht Leipzig** hat mit Urteil vom 12.05.2020 entschieden, dass dann, wenn eine wiederholte unpünktliche Mietzahlung einen Kündigungsgrund liefern soll, die Kündigung zeitnah zu den Vertragsverstößen des Mieters erfolgen, somit ein entsprechender Zusammenhang klar erkennbar sein muss. Mehr als 1 1/2 Jahre nach den verspäteten Zahlungen scheidet die Annahme oder Erwägung, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist, bereits denklogisch aus. Bereits dieser gerade aufgezeigte Zeitablauf zwischen der unpünktlichen Mietzahlung und dem Ausspruch der Kündigung belegt, dass das Mietverhältnis für den Vermieter ganz offensichtlich nicht unzumutbar gewesen ist.

**Schönheitsreparaturen bei kräftigen Latexfarben an den Wänden**

Das **Landgericht Wuppertal** hat mit Urteil vom 06.07.2020 entschieden, dass und Dübel bei der Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen sind. Wird der Wohnraummieter verpflichtet, die Wohnung weiß gestrichen zurückzugeben, liegt darin eine unangemessene Einengung des Mieters hinsichtlich der Farbwahl. Dies kann zur Unwirksamkeit der formularmäßigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt führen. Sind die Wände jedoch durch den Mieter mit kräftigen Latexfarbe in angestrichen, muss er dennoch die Kosten tragen, die für die erforderlichen Vorarbeiten betreffend der an den Wänden angebrachten kräftigen Latexfarbe nötig sind.

**Genossenschaftswidriges Verhalten, Ausschluss aus der Genossenschaft**

Das **Amtsgericht Hamburg Sankt Georg** hat mit Urteil vom 11.06.2020 entschieden, dass ein Ausschluss aus einer Wohnungsbaugenossenschaft wegen genossenschaftswidrigenVerhalten gerichtlich nur auf seine sachliche Rechtfertigung, nicht auf Zweckmäßigkeit und Ermessensausübung überprüft wird. Wer trotz Abmahnung als Mieter und Genosse die Mitarbeiter damit bedroht, sie im Internet bloß zu stellen (öffentlichkeitswirksamer Pranger), der verhält sich genossenschaftswidrig.

**Mängelbeseitigung setzt Mängelanzeige voraus**

Das **Oberlandesgericht Rostock** hat mit Beschluss vom 03.08.2020 festgestellt, dass der Mängelbeseitigungsanspruch bereits mit Entstehen des Mangels fällig ist, die Pflicht des Vermieters zur Beseitigung des Mangels in der Regel aber eine Mängelanzeige voraussetzt. Weitere Voraussetzung für den Schadensersatz ist ein Verzug, dessen Voraussetzungen sich aus § 286 BGB ergeben. Ob in der Mängelanzeige gleichzeitig eine Mahnung liegt, ist nach dem Erklärungsinhalt und den Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. Das OLG Rostock hat einen Schadensersatzanspruch des Mieters verneint. Bei einem Mietverhältnis kommt eine Schadenshaftung nach § 280 Abs. 1 BGB nur in Betracht, wenn der Schaden nicht auf die Beschaffenheit der Mietsache zurückzuführen ist (ansonsten gilt § 536a BGB als Lex Spezial is). Ein Schadensersatzanspruch des Mieters scheitert bereits an der Fälligkeit seines Anspruchs auf Mängelbeseitigung und einer grundsätzlich darauf gerichteten Mahnung. Der Vermieter haftet nicht, wenn ihn an der Verzögerung kein Verschulden trifft. Fällig ist ein Beseitigungsanspruch schon mit Entstehen des Mangels. Um einen Verzug zu begründen, bedarf es grundsätzlich einer Mahnung. Eine solche ist hier nicht festgestellt worden. Darüber hinaus setzt nach überwiegender Ansicht der Verzug des Vermieters mit der Beseitigung des Mangels voraus, dass er nicht ohne schuldhaftes Zögern nach Zugang der Mahnung die Leistung zur Beseitigung des Mangels in Auftrag gegeben hat. Hat der Vermieter die Beseitigung nicht unverzüglich beauftragt, endet sein Verzug jedenfalls mit Beseitigung des Mangels. Ist nach den Umständen des Einzelfalls nach Beseitigung der Symptome nicht mit einem wiederholten Auftreten des Mangels zu rechnen, kann sich der Vermieter darauf beschränken, die Ursache in der Weise zu beseitigen, dass er durch eine Sanierung die beeinträchtigunglose Nutzungsmöglichkeit herstellt.

**Mieter muss Miete zahlen, auch bei Corona**

Das **Landgericht Frankfurt** hat mit Beschluss vom 07.08.2020 entschieden, dass die Kostenlast bei verspäteter Mietzahlung im Prozess dem Verwendungsrisiko des Mieters folgt diese grundsätzliche Risikoverteilung beruht bei Gewerberaummietverträgen auf einer gefestigten Rechtsprechung, da sich hier das typische Risiko allein des Mieters verwirklicht, wenn er im Mietobjekt keine Gewinne erzielt. Umsatzeinbußen gehen daher zu Lasten des Mieters. Die vom Gesetzgeber verordnete Kündigungssperre zugunsten des Gewerberaummieters lässt die weiter geltende Zahlungspflicht des Mieters unberührt.

**Fensteraustausch als (modernisierende) Instandsetzung bedarf keines Gesamtkonzepts**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 25.06.2020 entschieden, dass dann, wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft von der Instandsetzungsbedürftigkeit von Fenstern ausgeht, im Fensteraustausch eine (modernisierende) Instandsetzung liegt. Hierfür muss die Wohnungseigentümergemeinschaft kein Gesamtkonzept entwickeln. Bei technisch einfach gelagerten Vorhaben wie einem Fensteraustausch reicht dem Sachverstand von Handwerkern. Der Austausch alter Holzfenster durch moderne Kunststofffenster ist regelmäßig eine ordnungsgemäße Instandhaltung.

**Covid 19 Pandemie., Versammlung nur einiger Eigentümer?**

Das **Amtsgericht Kassel** hat mit Urteil vom 07.08.2020 entschieden, dass Covid 19 keine Beschränkung der Personenzahl auf einer Eigentümerversammlung auf einen Wert unterhalb der teilnahmeberechtigten Eigentümer rechtfertigt. Spricht die Einladung zu einer Versammlung ohne ausreichende Rechtfertigung eine solche Beschränkung aus, so sind die auf der Versammlung getroffenen Beschlüsse wegen Eingriffs in den Kernbereich des Wohnungseigentums nichtig.

**Keine Beschlusskompetenz für Übertragung des Winterdienstes auch die Eigentümer**

Das **Amtsgericht Oberhausen** hat mit Urteil vom 03.06.2020 entschieden, dass Reinigungsdienste, Gartenarbeiten oder Räum- und Streupflichten den Wohnungseigentümern nicht durch Mehrheitsbeschluss persönlich aufgelegt werden können. Es fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz. Hierdurch werden Aufgaben, die in den Pflichtenkreis des Verwalters gehören und für die der Verwalter u. a. honoriert wird, auf die Wohnungseigentümer verlagert. Auch der Winterdienst darf nicht auf einzelne Wohnungseigentümer übertragen werden, womit auch die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten verbunden ist.

**Keine Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 17.06.2020 entschieden, dass die von einem Bauträger gestellte Klausel, wonach die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV erfolgt, die Erwerber unangemessen benachteiligt und unwirksam ist. Die Benennung eines Sachverständigen, der die Abnahme des Gemeinschaftseigentums für die Erwerber bindend erklärt, verkürzt deren vertragliche Rechte zur Annahme der Leistung als vertragsgerecht erheblich. Außerdem besteht die Möglichkeit der Einflussnahme des Bauträgers durch die Benennung des Sachverständigen. Der Umstand, dass der Sachverständige vorliegend von den Erwerbern mit dem Vertrag dazu unwiderruflich bevollmächtigt wurde, ändert daran nichts. Denn die Erwerber haben in Bezug auf den Sachverständigen keine Wahl, er wird Ihnen vom Bauträger in allen Erwerbsvorgängen gleichlautend vorgegeben. Auch die Tatsache, dass der Bauträger keinen einzelnen Sachverständigen, sondern mit dem TÜV Rheinland eine Prüforganisation benannt hat, ändert nichts an der Unwirksamkeit der unwiderruflichen Bevollmächtigung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums.

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