**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Dezember 2020**

**Kontrollpflichten bei Gebäudeleerstand**

Der Versicherungsnehmer einer Wohngebäudeversicherung genügt nach einem Urteil des **OLG Koblenz** vom 29.04.2020 seiner Obliegenheit, nicht genutzte Gebäude oder Gebäudeteile genügend häufig zu kontrollieren und dort alle wasserführenden Anlagen und Einrichtungen abzusperren, nicht schon dadurch, dass er die genannten Maßnahmen alternativ erfüllt. Vielmehr sind – anders als bei der für die kalte Jahreszeit vereinbarten Sicherheitsvorschriften – beide Maßnahmen nebeneinander durchzuführen. Nicht genutzt ist ein Gebäude, wenn es leersteht oder eine spärliche Restmöblierung zurückgeblieben ist und es damit nicht als Wohnung oder Lager gebraucht wird. Ist ein Mieter vor längerer Zeit ausgezogen, ohne dass eine Weitervermietung erfolgte, ist von einem ungenutzten Gebäude auch dann auszugehen, wenn die Absicht besteht, das Objekt wieder zu vermieten. Hintergrund dieser Entscheidung ist ein Streit zwischen Wohngebäudeversicherung und Hauseigentümer über die Höhe der Entschädigung bei einem Leitungswasserschaden.

**Baumfällkosten sind auf Mieter umlagefähig**

Das **LG München I** hat mit Urteil vom 19.11.2020 entachieden, dass zur "Gar­ten­pfle­ge" im Sinne des § [2](http://​beck-​online.​beck.​de/​Default.​aspx?​typ=ref​eren​ce&​amp;y=100&G=Be­trKV&P=2) Nr. 10 Be­trKV auch das Fäl­len eines kran­ken, mor­schen oder ab­ge­stor­be­nen Bau­mes, gehört. Die Kos­ten sind im Miet­ver­hält­nis als Be­triebs­kos­ten um­la­ge­fä­hig. Dies gelte un­ab­hän­gig davon, ob eine Er­satz­be­pflan­zung er­fol­ge oder nicht.Die Parteien stritten in erster Instanz über die Umlagefähigkeit der in der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018 aufgeführten Kosten für das Fällen zweier abgestorbenen Ebereschen, das Fällen einer absterbenden Kirsche und eines Goldregens, die Totholzentfernung an einer Birke und einer Esche an der Straße in Klettertechnik sowie für das Laden, Abfahren und Entsorgen des Schnittgutes. Das Amtsgericht München habe den Mieter insoweit zurecht zur Zahlung der Nachforderung an den Vermieter verurteilt, so das LG. Das Fällen eines kranken bzw. morschen Baumes sei eine für die Erhaltung einer gärtnerisch angelegten Fläche notwendige Maßnahme, für deren Kosten der jeweilige Mieter aufkommen müsse. § [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BetrKV&P=2) BetrKV bezwecke die Abgrenzung der Betriebskosten von Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten. § [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BetrKV&P=2) Nr. 10 BetrKV stelle insofern eine Sonderregelung im Regelungsgefüge der BetrKV dar, da Pflanzen nicht ohne Weiteres mit technischen oder baulichen Gegebenheiten vergleichbar seien. Dass Baumfällkosten im Regelfall erst nach Jahrzehnten entstehen, begründe hier keine besondere Schutzwürdigkeit der Mieterseite. Bei Vertragsschluss könnten entsprechende Informationen eingeholt werden. Es handele sich nicht um außergewöhnliche Kosten, denen es an der Berechenbarkeit fehlt, da ein Absterben von Bäumen eine durchaus natürliche Entwicklung darstelle.

**Vermieter darf mit Barkaution aufrechnen**

Ein Ver­mie­ter darf nach Be­en­di­gung des Miet­ver­hält­nis­ses aus einer Kau­ti­on des Mie­ters mit strei­ti­gen, aus dem Miet­ver­hält­nis stam­men­den For­de­run­gen auf­rech­nen. Das hat der **BGH** mit Ur­teil vom 28.10.2020 ent­schie­den. Der Mieter eines Studentenzimmers verlangte von seiner Vermieterin die Rückzahlung seiner Kaution. Bezüglich der Nebenkosten sah § 3 des Mietvertrags eine Pauschale für "Wassergeld" und "Zählermiete" vor, der Stromverbrauch sollte gesondert in Rechnung gestellt werden. Ende 2016 schlossen die Parteien einen Vergleich, in dem sich der Bewohner zur Räumung der Wohnung bis Ende April 2017 verpflichtete. Kurz vor Ablauf des Termins bat er um Fortsetzung des Mietverhältnisses. Ein Erbe bot ihm an, mit der Zwangsräumung bis Anfang Juli abzuwarten; er sollte im Gegenzug für Mai und Juni jeweils 190 Euro Nutzungsentschädigung zahlen sowie ausstehende Strom- und Wasserrechnungen (1.588 Euro) bis Ende Mai begleichen. Zunächst ging der Student auch auf das Angebot ein und zog Anfang Juli aus der Einzimmerwohnung aus – aber ohne die vereinbarten Beträge zu bezahlen. Die Vermieter rechneten daher mit dem nach ihrer Ansicht bestehenden Anspruch in Höhe von 1.590 Euro auf und verlangten im Wege der Widerklage die Zahlung des überschießenden Betrags (1.210 Euro) sowie des Betrags aus der „Schlussrechnung“ (365 Euro) und die Erstattung der Räumungskosten (310 Euro), insgesamt 1.886 Euro. Laut BGH waren die Vermieter berechtigt, nach Beendigung des Mietverhältnisses aus der Kaution des Mieters mit der Forderung aus der zwischen ihnen getroffenen Vereinbarung über die Bezahlung der zu diesem Zeitpunkt offenen Strom- und Wasserrechnungen aufzurechnen.

**Kürzung der Gewerbemiete wegen coronabedingter Schließung**

Die co­ro­na­be­ding­te be­hörd­li­che An­ord­nung der Schlie­ßung oder er­heb­li­chen Be­schrän­kung (Ver­kaufs­flä­chen­be­gren­zung, Be­gren­zung der Kun­den­zahl) der Nut­zung eines Ein­zel­han­dels­ge­schäfts be­grün­det einen Miet­man­gel, der zur Min­de­rung der Ge­wer­be­mie­te be­rech­tigt. Dies hat das **Land­ge­richt Mün­chen I** am 22.09.2020 im Fall eines Mö­bel­hau­ses ent­schie­den.

Die Klägerin hat der beklagten Gewerbemieterin Gewerberäume mit einer Fläche von knapp 3.000 Quadratmetern zum Zweck des Einzelhandels vermietet. Die Mieterin betreibt auf diesen Flächen in diesen Räumen ein Möbelhaus. Wegen der Corona-Pandemie musste die Beklagte im Frühjahr nach behördlicher Verfügung ihr Möbelhaus zunächst vollständig schließen und anschließend die Verkaufsfläche auf 800 Quadratmeter sowie den Kundenzustrom auf einen Kunden je 20 Quadratmeter Verkaufsfläche begrenzen. Die Mieterin kürzte deshalb die Miete ab April 2020 coronabedingt um 100%. Nach ihrer Ansicht lag ein Mietmangel vor. Die Klägerin sah die Mieterin hingegen weiter zur vollen Mietzahlung verpflichtet und begehrte den Mietzins für die Monate April bis Juni 2020 in Höhe von knapp 224.000 Euro. Die Klage hatte nur teilweise Erfolg. Die Beklagte habe die Miete teilweise und abgestuft mindern können. Das LG wertete die Beschränkungen als Mietmangel. Dabei verweist es auf mehrere Entscheidungen des Reichsgerichts, wonach behördliche Verbote, die die Nutzung der Miet-räume für den vertragsgemäßen Gebrauch unmöglich machten, einen Mietmangel begründeten. Im Übrigen sei ohnehin anerkannt, dass öffentlich-rechtliche Beschränkungen einen Mangel darstellen können, wenn sie sich auf Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Sache beziehen, wobei es auf den vereinbarten Geschäftszweck ankomme und die Beschränkung grundsätzlich bestehen müsse. Hier hätten die Parteien als Mietzweck die Nutzung der Gewerberäume als Möbelgeschäft vereinbart. Dieser Mietzweck sei durch die öffentlich rechtlichen Corona-Beschrän-kungen erheblich gestört worden. Diese Beschränkungen fielen auch nicht in den Risikobereich der beklagten Mieterin. Daran ändere auch die vereinbarte Klausel nichts, wonach die Mieterin verpflichtet sei, auf ihr Risiko alle weiteren etwaigen für ihren Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und aufrechtzuerhalten. Denn diese Klausel könne nur baurechtliche oder arbeitsrechtliche Genehmigungen meinen, da sich "die Parteien sicherlich zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags keine Gedanken um Nutzungseinschränkungen … wegen seuchenrechtlicher Maßnahmen gemacht haben". Somit liege hier ein Mietmangel vor. Für die Zeit der weitgehenden Schließung des Möbelgeschäfts könne die Miete um 80% gemindert werden. Für den Monat Mai, in dem im ersten Drittel die Verkaufsflächenbeschränkung – es konnten daher nur 25% der Fläche genutzt werden – und die Begrenzung des Kundenaufkommens und anschließend nur noch letztere gegolten habe, könne die Miete um 50% gemindert werden. Für den Juni, in dem es nur die Begrenzung des Kundenaufkommens gegeben habe, sei nur noch eine Minderung der Miete um 15% gerechtfertigt.

**Konkludenter Abschluss Mietvertrag**

Das **Landgericht Karlsruhe** hat mit Beschluss vom 08.09.2020 festgestellt, dass die bloße Nutzung einer Wohnung in der Regel die Annahme des Zustandekommens eines – konkludenten – Mietvertrages nicht rechtfertigt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter/Eigentümer die Nutzung über einen längeren Zeitraum geduldet und hierfür vereinzelt Zahlungen erhalten hat. Der sich aus § 546 BGB ergebende Anspruch wird nicht dadurch verwirkt, dass er längere Zeit nicht geltend gemacht wird.

**Lockdown die Miete muss weiter gezahlt werden**

Das **Landgericht Zweibrücken** hat mit Urteil vom 11.09.2020 entschieden, dass ein gewerblicher Mieter zur Weiterzahlung der Miete auch für den Zeitraum verpflichtet ist, indem er das angemietete Geschäftslokal wegen der Corona Pandemie auf behördliche Anordnung zeitweise schließen musste. Eine solche Schließung begründet weder einen Mangel der Mietsache noch eine Unmöglichkeit. Die Anwendung der Regeln der Störung der Geschäftsgrundlage scheidet zumindest dann aus, wenn der Mieter keine konkrete Existenzgefährdung dartun kann. Das Gericht kommt damit zu dem Ergebnis, dass im Regelfall unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt ein Recht besteht, die Mietzahlung während einer Panini bedingten Schließung zu verweigern oder herabzusetzen, zumal der Gesetzgeber eine Anwendung der Corona- Ausnahmeregel des Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB, die ohnehin nur für Verbraucher gilt, auf Miet- und Pachtverträge ausdrücklich ausgeschlossen hat.

**Bleifrei auch bei Häusern**

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Urteil vom 22.10.2019 entschieden, dass Bleirohre als Trinkwasserleitungen einen Sachmangel darstellen. Über diesen Umstand ist aufzuklären, auch wenn noch kein akuter Sanierungsbedarf vorliegt, indes die ernsthafte Gefahr besteht, dass Blei austritt. Es ist unerheblich, wenn der Einbau von Bleirohren bei Errichtung des Hauses noch für unbedenklich gehalten wurde. Maßgeblich für die Beurteilung eines Mangels ist der Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrages. Der Verkäufer kann sich dann nicht auf den vereinbarten Haftungsausschluss berufen. Der Verkäufer hat den Mängeln nämlich arglistig verschwiegen. Unaufgefordert ist der Käufer aufzuklären.

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