**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Januar 2021**

**Ruhestand als auflösende Bedingung des Mietvertrags**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.11.2020 entschieden: Wird ein Miet­ver­hält­nis an ein Ar­beits­ver­hält­nis ge­kop­pelt, so dass es mit dem Aus­schei­den aus dem Dienst au­to­ma­tisch endet, kann sich der Ver­mie­ter nicht auf diese Be­din­gung be­ru­fen. Der Bun­des­ge­richts­hof er­in­nert dies­be­züg­lich an die ein­deu­ti­ge Ge­set­zes­la­ge. Ein auf der Fehl­vor­stel­lung be­ru­hen­der Räu­mungs­ver­gleich, das Miet­ver­hält­nis sei be­reits be­en­det, kann dar­über hin­aus eine Stö­rung der Ge­schäfts­grund­la­ge sein. Beide Parteien waren im Gespräch über die Räumungsfrist davon ausgegangen, dass das Mietverhältnis mit dem Eintritt in den Ruhestand automatisch beendet war. Dem ist der BGH entgegen getreten: Das Ausscheiden aus dem Dienst sei eine auflösende Bedingung nach § [158](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=158) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=158&X=2) BGB. Auf diese könne sich aber die Vermieterin nach § [572](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=572) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=572&X=2) BGB nicht berufen bestehen. Der Räumungsvergleich beruhte damit auf dem Irrtum, dass es für die Nutzung des Hauses keinerlei Grundlage mehr gebe. Zwar sei ein Rechtsirrtum eigentlich unbeachtlich, hier aber schlage er auf den tatsächlichen Sachverhalt durch, weil die Kenntnis der rechtlichen Lage einen Räumungsvergleich ausgeschlossen hätte, so der BGH.

**Bemühungen zur Beschaffung von Ersatzwohnraum**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 23.06.2020 festgestellt, dass das Gericht für den Fall, dass der Mieter zur Begründung seines Antrags auf Verlängerung der Räumungsfrist ausführt, die ursprünglich gewährte Räumungsfrist habe zur Beschaffung von Ersatzwohnraum nicht ausgereicht, tatsächliche Feststellungen dahingehend zu treffen hat, ob die bisherigen Bemühungen des Mieters ausreichend waren. Gegebenenfalls ist hierzu eine Beweiserhebung durchzuführen. Eine Versagung des Verlängerungsantrags ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Gericht tatsächlich feststellt, dass eine hinreichend intensive Suche bis zum Ablauf der ursprünglich gewährten Räumungsfrist erfolgreich gewesen wäre.

**Mietminderung wegen Abriss auf Nachbargrundstück**

Der Ab­riss eines Welt­kriegs­bun­kers auf dem Nach­bar­grund­stück kann eine Min­de­rung der Miete um 50% recht­fer­ti­gen. Dies hat das **Amts­ge­richt Han­no­ver** am 26.11.2020 ent­schie­den. Die damit ver­bun­de­nen Lärm- und Schmut­zim­mis­sio­nen seien auch in In­nen­stadt­la­gen nicht mehr üb­lich. Wolle sich der Ver­mie­ter auf einen Aus­schluss der Min­de­rung be­ru­fen, weil er selbst die Im­mis­sio­nen ent­schä­di­gungs­los dul­den müsse, sei er hier­für dar­le­gungs- und be­weis­pflich­tig. Der Kläger verlangte nach Beendigung seines Mietverhältnisses von den Vermietern Rückzahlung der restlichen Mietkaution. Die Vermieter behielten einen Teilbetrag ein, nachdem der Kläger die Miete von Oktober 2019 bis Februar 2020 gemindert hatte. Der Betrag entsprach einer Minderung der Miete um 18% monatlich. Der Kläger vertrat die Auffassung, er habe die Miete zu Recht wegen eines Mietmangels gemindert. Auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück sei im Minderungszeitraum ein Bunker aus dem zweiten Weltkrieg abgerissen worden. Die Abrissarbeiten hätten erhebliche Lärm- und Schmutzbelästigungen verursacht. So habe es Sprengungen gegeben, es sei mit schwerem Gerät wie Abrissbirne, Baggern und Lkws gearbeitet worden. Im fraglichen Zeitraum sei auf der Baustelle montags bis freitags von 9 bis 17 Uhr gearbeitet worden. Der Lärmpegel habe auch bei geschlossenen Fenstern ständig über 50 dB gelegen. Das Haus habe "gewackelt und gebebt". Der Kläger trug weiter vor, er sei auch im Nachtdienst tätig gewesen und habe tagsüber nicht schlafen können. Die Beklagten bestritten die behaupteten Beeinträchtigungen. Im Übrigen seien Baumaßnahmen üblich und in Anbetracht der städtischen Entwicklungssituation vorhersehbar. Das AG hat der Klage voll stattgegeben. Der Kläger habe Anspruch auf Rückzahlung der restlichen Mietkaution. Denn er habe die Miete von Oktober 2019 bis Februar 2020 zu Recht gemindert. Die Wohnung sei mit einem Mietmangel behaftet gewesen. Davon habe sich das Gericht durch ein Video und Zeugen überzeugt. Zwar stelle nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bei Innenstadtlagen eine vorübergehende erhöhte Verkehrslärmbelästigung etwa aufgrund von Straßenbauarbeiten keinen Mangel dar, sofern sie sich innerhalb der üblichen Grenzen hält. Allerdings handele es sich bei den Beeinträchtigungen im hiesigen fall nicht mehr um "übliche Grenzen". Dies gelte auch dann, wenn - wie die Beklagte meine - solche Arbeiten vorhersehbar sind. Laut AG Darmstadt sei der Mieter einer in einem Neubauviertel gelegenen Wohnung zur Minderung (hier: 25%) berechtigt, wenn der Baulärm in unmittelbarer Nachbarschaft den Rahmen des Üblichen übersteigt. Wenn dies sogar in einem Neubauviertel gelte, müsse dies in einem vollbebauten innenstädtischen Bereich erst recht gelten. Die Beklagte habe im Übrigen nicht substantiiert vorgetragen, inwieweit die konkrete Baumaßnahme bei Abschluss des Mietverhältnisses vorhersehbar gewesen sein sollte. Im Vergleich zu einem Neubaugebiet erschließe sich die Notwendigkeit solch erheblicher Bautätigkeit wie hier festgestellt gerade nicht.

**Mangel durch nachträgliche Veränderung der Umgebung**

Das **Amtsgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 28.5.2020 entschieden, dass ein Mieter nicht jede erdenkliche Lärmbelästigung hinnehmen muss, auch wenn er in Kenntnis einer vorhandenen Gaststätte im Haus eine Wohnung anmietet, insbesondere Betriebsänderungen können eine ursprünglich zu duldende Beeinträchtigung als unzumutbar erscheinen lassen. Entscheidend ist, ob der Mieter bei Zugrundelegung einer objektiven Betrachtung bei Anmietung und Kenntnis der Umstände mit der Beeinträchtigung rechnen musste. Die nachträgliche Umnutzung eines Lokals in eine shisha-bar kann aufgrund der auftretenden Geruchsbelästigung eine besondere und bei Anmietung der Wohnung nicht zu erwartende Beeinträchtigung der Wohnnutzung darstellen.

**Eigentümerversammlung in Corona Zeiten**

Das **Amtsgericht Dortmund** hat mit Urteil vom 28. April 2020 entschieden, dass kein Anlass zur Absage einer Eigentümerversammlung besteht, wenn bei der Einberufung einer Eigentümerversammlung die Vorgaben der jeweils aktuellen Corona – Schutzverordnung eingehalten werden können.

**Betriebskostenabrechnung auch Rechnungen präsentieren**

Bei der Betriebskostenabrechnung müssen Vermieter ihren Mietern auch Zahlungsbelege zeigen - und nicht nur Rechnungen. Denn mit Hilfe dieser Belege könne der Mieter die Berechtigung der Beträge überprüfen, die er zahlen soll, so hat es der BGH mit vom 09.12.2020 entschieden. Nur so könne der Mieter zum Beispiel sehen, ob der Vermieter die Rechnungsbeträge so wie in der Abrechnung ausgewiesen beglichen habe - und nicht etwa Kürzungen vorgenommen oder von Preisnachlässen profitiert habe. Auch sei die Belegeinsicht dafür gedacht, mögliche Versehen bei der Abrechnung zu entdecken. Der VIII. Zivilsenat des BGH bestätigte damit ein Urteil des Landgerichts Berlin, das einem Mieter Recht gegeben hatte. Dieser hatte eine Nachzahlung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von mehr als 1.000 Euro verweigert, weil die Vermieterin nicht auch die Zahlungsbelege offenlegen wollte. Der BGH wies die Revision der Vermieterin nun zurück. Solange dem Mieter eine nach § 259 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt werde, stehe diesem ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht zu, entschied der BGH. Das Einsichtsrecht des Mieters beziehe sich dabei neben den Rechnungen auch auf die dazugehörigen Zahlungsbelege. "Denn mit Hilfe dieser Belege wird der Mieter in die Lage versetzt, die Berechtigung der jeweils in Rechnung gestellten Beträge zu überprüfen", heißt es im Urteil. Ein besonderes Interesse müsse dafür nicht dargelegt werden. Das allgemeine Interesse des Mieters, die Abrechnung des Vermieters zu kontrollieren, genüge bereits.

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