**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Februar 2021**

**Untermieter zieht nicht aus**

Ver­wei­gert ein Un­ter­mie­ter die Räu­mung des von ihm ge­nutz­ten Teils einer Woh­nung, schul­det er eine Nut­zungs­ent­schä­di­gung für die ge­sam­ten Räum­lich­kei­ten. Das hat der **BGH** ent­schie­den. Dies gelte je­den­falls dann, wenn eine se­pa­ra­te Wei­ter­ver­mie­tung des Rest­ob­jekts nicht zu­mut­bar ist. Eine ge­währ­te Räu­mungs­frist ent­las­te den Un­ter­mie­ter dabei nicht. Im Oktober 2016 fand die Zwangsräumung statt. Das AG Schöneberg gab der Klage für die Monate März bis September 2016 statt. Die Berufung vor dem LG Berlin blieb erfolglos: Dem Untermieter stünde nach Ende des Mietverhältnisses kein Recht zum Besitz zu. Durch den Ablauf der Räumungsfrist sei er mit der Herausgabe in Verzug geraten. Wenn er den Raum herausgegeben hätte, hätte der Erblasser die Wohnung anderweitig vermieten können. Die Revision des Untermieters vor dem BGH führte nicht zum Ziel. Das LG Berlin gehe rechtsfehlerfrei davon aus, dass die jetzige Eigentümerin einen Anspruch auf Ersatz des durch die Vorenthaltung der ganzen Wohnung entstandenen Schadens aus §§ [990](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=990), [280](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=1) und [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=280&X=2), [286](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=286) in Verbindung mit § [1922](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=1922) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=1922&X=1) BGB habe. Eine Vermietung unter Ausschluss der Kammer wäre unzumutbar gewesen. Laut BGH lässt sich eine Begrenzung des Anspruchs auch nicht aus einer analogen Anwendung von § [571](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=571) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=571&X=2) BGB herleiten. Der Schadensersatzanspruch des Eigentümers beschränke sich nicht auf eine Nutzungsentschädigung für die untervermieteten Räume. Für den Vermieter wäre es unzumutbar, wenn die dem in der Wohnung verbliebenen Untermieter gewährte Räumungsfrist dazu führte, dass er trotz Vorenthaltung der gesamten Wohnung eine Nutzungsentschädigung nur in Höhe des Untermietzinses bzw. der ortsüblichen Miete für die untervermieteten Teile der Wohnung erhielte.

**Latexfarbe, Dübellöcher, Schadensersatzanspruch**

Das **Landgericht Wuppertal** hat mit Urteil vom 16.07.2020 entschieden, dass sich der Mieter schadensersatzpflichtig macht, wenn er eine Tapete mit Heißklebepunkten versieht und trotz Aufforderung auch die von ihm angelegten Dübellöcher (120 Stück) sowie die kräftigen Latexfarben an verschiedenen Wänden der Wohnung vor Auszug nicht beseitigt. Bei Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel in den Mietvertrags-AGB ist der Schadensersatzanspruch des Vermieters in Bezug auf die Beseitigung der Latexfarbe auf nach § 287 ZPO zu schätzende Kosten für die insoweit erforderlichen Malervorarbeiten beschränkt.

**Pachtvertrag mit GbR: Schriftform nur mit Vertretungszusatz gewahrt**

Der **BGH** hat am 06.11.2020 wie folgt geurteilt: Un­ter­zeich­net ein Ge­sell­schaf­ter einer GbR einen auf mehr als zwei Jahre ge­schlos­se­nen Land­pacht­ver­trag nur mit sei­nem Namen, fehlt es an der vor­ge­se­he­nen Schrift­form. Diese kann laut Bun­des­ge­richts­hof durch einen Ver­tre­tungs­zu­satz unter Ver­wen­dung eines Fir­men­stem­pels ge­wahrt wer­den. An­de­ren­falls sei nicht er­sicht­lich, ob der Un­ter­zeich­nen­de die Un­ter­schrift nur für sich selbst oder aber zu­gleich in Ver­tre­tung der an­de­ren Ge­sell­schaf­ter ge­leis­tet hat. Aus Sicht des BGH sind die in § 2 des Vertrags getroffenen Vereinbarungen über die Pachtdauer von zwölf Jahren sowie die Verlängerungsoption nicht wirksam geworden. Auf der Grundlage der zu der äußeren Form des Vertrags getroffenen Feststellungen sei die erforderliche Schriftform nicht eingehalten, § [585a](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=585a) BGB. Es reiche nicht aus, dass für die GbR nur einer ihrer Gesellschafter ohne jeglichen Zusatz unterschrieben habe. Dem Landwirtschaftssenat zufolge ist zur Wahrung der Schriftform ein Vertretungszusatz erforderlich, wenn lediglich ein Gesellschafter unterschreibt – anderenfalls wäre nicht ersichtlich, ob der Unterzeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder aber zugleich in Vertretung der anderen Gesellschafter leiste. Ein bestehendes Recht zur Alleinvertretung ändere bei der GbR hieran nichts. Ein Zusatz könne in der Verwendung des von dem Geschäftsinhaber autorisierten Firmen- oder Betriebsstempels liegen.

**Mangelrecherche kein Anerkenntnis**

Mit Urteil vom 23.09.2020 hat der **BGH** entschieden, dass allein aus dem Umstand, dass der Vermieter auf Mängelrüge des Mieters hin zur Erforschung mögliche Ursachen schreitet, nicht geschlossen werden kann, dass er den Mangel bzw. seine Verantwortlichkeit tatsächlich anerkennt. Nach allgemeinen Grundsätzen trägt der sich auf das Vorliegen eines Mangels berufen dem Mieter hierfür die Darlegungs- und Beweislast. Der Vermieter kommt mit der Recherche erst einmal seiner Pflicht nach, den behaupteten Mangel, gegebenenfalls auch seinen Ursachen, nachzugehen. Würde man insoweit in den Nachforschungen des Vermieters bereits ein Eingeständnis sehen, stünde zu erwarten, dass derlei Maßnahmen Vermieterseite ich zukünftig nicht mehr ergriffen werden.

**Endet ein Mietvertrag über eine Dienstwohnung mit Ende des Dienstverhältnisses?**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.11.2020 entschieden, dass die Klausel dass ein Mietverhältnis „ ohne weiteres“ mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis endet, dies im Wohnraummietrecht gemäß § 572 BGB eine unzulässige auflösende Bedingung darstellt. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, wenn der Mieter erklärt, nicht ausziehen zu wollen. Gehen die Parteien trotzdem von der Beendigung des Vertrages aus und schließen einen Vergleich über eine Räumungsfrist, kann der Mieter hiervon unter den Voraussetzungen des § 313 BGB zurücktreten. Die Ankündigung des Vermieters, man werde am Tag der Beendigung des Arbeitsverhältnisses mit einem Rechtsanwalt vor der Tür stehen und die Räumung verlangen, kann eine widerrechtliche Drohung darstellen.

**Kosten für Fällung Baum, umlagefähige Betriebskosten?**

Das **Landgericht München** hat mit Urteil vom 19.11.2020 entschieden, dass die erforderlichen Kosten für die Fällung bereits abgestorbener oder absterbender Bäume sowie deren Abfuhr und Entsorgung umlagefähige Betriebskosten darstellt. Nach der Regelung des § 2 Nr. 10 BetrKV gehören die Kosten der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen zu dem umlegbaren Kosten. Die gärtnerisch notwendige Erneuerung eines Baums setzt dessen Beseitigung voraus. Für die Umlegbarkeit ist eine Neu-bzw. Ersatzanpflanzung nicht erforderlich

**Messie = Kündigung?**

Das **Landgericht Münster** Urteil am 16.09.2020: Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung liegt vor, wenn der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet. Eine Gefährdung der Mietsache liegt vor, wenn die Mietsache durch Sorgfaltspflichtverletzungen bereits geschädigt worden ist oder wenn das Risiko des Eintritts eines Schadens signifikant höher ist als bei vertragsgerechtem Verhalten. Eine grenzwertige Ansammlung von Papier, Textilien und Erinnerungsstücken berechtigt nicht zur ordentlichen Kündigung, wenn die Wohnung nicht mit Schimmel oder Ungeziefer befallen ist, die Statik nicht beeinträchtigt wird und die Durchführung von Reparaturarbeiten noch möglich ist. Die bloße Schaffung einer abstrakten Gefahr für das Mietobjekt ist vom Vermieter hinzunehmen.

**Dönerbude in Teileigentumseinheit „Laden“**

Das **Landgericht München** hat mit Beschluss vom 20.04.2020 festgestellt, dass die Nutzung einer als Laden in der Teilungserklärung ausgewiesenen Einheit als Dönerimbiss unzulässig ist, da bei einer typisierenden Betrachtung die Störungen über die Beeinträchtigungen durch einen Laden hinausgehen. Dies gilt auch dann, wenn die Öffnungszeiten an die von Geschäften angeglichen werden.

**"Früheren Zustand wieder herstellen" zu unbestimmt**

Das **Landgericht Frankfurt** am Main hat mit Beschluss vom 04.11.2020 entschieden, dass ein Urteilstenor, welche den Schuldner im Rahmen von Rückbaumaßnahmen verpflichtet, den "früheren Zustand“ ohne nähere Beschreibung „wiederherzustellen" zu unbestimmt und damit nicht vollstreckungsfähig 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