**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht April 2021**

﻿**Untermieter haftet für den vollen Nutzungsausfall der ganzen Wohnung**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.12.2020 entschieden, dass der Untermieter nach den Vorschriften des Eigentümer – Besitzer – Verhältnisses Schadensersatz in Höhe der vom Hauptmieter geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung zu zahlen hat, wenn der Untermieter die Wohnung nach einer ihm gerichtlich gewährten Räumungsfrist nicht herausgibt. Dass dem Untermieter kraft des Untermietvertrages nur ein einzelner Raum untervermietet war, spielt jedenfalls dann keine Rolle, wenn es dem Eigentümer nicht zumutbar ist, nur Teile der Wohnung zu vermieten. In dieser Konstellation setzt der Untermieter als unmittelbarer Besitzer des Raums die Ursache dafür, dass die gesamte Wohnung nicht vermietet werden kann und daher ein Mietausfallschaden bezogen auf die gesamte Wohnung entsteht.

**COVID-19 Einstellung Räumungsvollstreckung**

Das **Landgericht München** I hat mit Beschluss vom 15.6.2020 festgestellt, dass ausschließlich aus der COVID-19 Pandemie nicht pauschal das Erfordernis einer zeitlich befristeten Einstweiligen Einstellung der Räumungsvollstreckung hergeleitet werden kann. Erforderlich ist eine App wegen der Entscheidung nach § 765 a ZPO.

**Umfassende Modernisierung muss Neubau entsprechen**

Mit einem Urteil vom 11.11.2020 hat der BGH entschieden, dass eine umfassende Modernisierung im Sinne von § 556 f Satz 2 BGB vorliegt, wenn die Kosten circa ein Drittel der Neubaukosten ausmachen und der Zustand demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Reine Erhaltungskosten zählen beim Bauaufwand nicht mit. Bei einer modernisierenden Instandsetzung muss ein zeitanteiliger Abzug der angefallenen Kosten dann vorgenommen werden, wenn Bauteile, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer abgenutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden. Infolge der Baumaßnahme muss die Wohnung in mehreren, nicht zwingend notwendig allen, wesentlichen Bereichen so qualitativ verbessert worden sein, dass eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.

**Abriss ohne Neubau kein Kündigungsgrund**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.12.2020 entschieden, das ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des Paragraphen 573 Abs. 2 Nummer 3 BGB darstellt, wenn ein Gebäude abgerissen werden soll, ohne dass das Grundstück neu bebaut wird. Erfolgt der Abriss, um Leerstandskosten zu vermeiden, so kann eine solche Maßnahme unter die Generalklausel des Paragraphen 573 Abs. 1 BGB fallen. Diese Kostenvermeidung stellt jedoch keine Realisierung des dem Grundstück innewohnenden materiellen Wert und damit keine wirtschaftliche Verwertung dar.

**Wegfall der Geschäftsgrundlage und Corona**

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 25.1.2021 entschieden, dass die in den bayerischen Infektionsschutzmaßnahmenverordnungen geregelten Beschränkungen für Hotelbetriebe weder einen zur Minderung berechtigenden Mangel der Mietsache noch einen Fall der Unmöglichkeit begründen, aber zu einer Störung der Geschäftsgrundlage führen. Die Frage, ob und in welchem Umfang die Höhe der zu zahlenden Miete nach Paragraph 313 Abs. 1 BGB herabzusetzen ist, bedarf neben dem Rückgriff auf allgemeine Wertungen zur Risikoverteilung zusätzlich einer konkreten Begründung anhand der Umstände des Einzelfalls.

**Corona, 50 % Minderung**

Das **Landgericht Kempten** hat am 7.12.2020 entschieden, dass staatliche Coronaauflagen in Form von Schließung des Einzelhandels eine Mietmangel darstellen und zur Minderung berechtigten. Da weder die Mieter noch dem Vermieter das Risiko, dass sich in einem staatlich angeordneten Lockdown verwirklicht hat, zugeschrieben werden kann, ist eine Minderung in Höhe von 50 % gerechtfertigt.

**Sonderrechte für Mieter des Sondereigentums?**

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 27.7.2020 entschieden, dass das Anbringen einer Klimaanlage an der Außenfassade durch den Mieter einer Sondereigentumseinheit eine unzulässige bauliche Veränderung darstellt, die der Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedarf. Beeinträchtigt nämlich der Mieter das Eigentum und die Rechte der anderen Eigentümer schwer, muss der Vermieter als Eigentümer auf die Beseitigung beziehungsweise Unterlassung hinwirken. Der Mieter übt in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum eine nur abgeleitete Befugnis aus, die nicht weiter reichen kann, als die Befugnis des Eigentümers selber.

**Alter allein reicht nicht für Härteeinwand**

Der **BGH** hat sich in einem Urteil vom 19.03.2021 mit folgendem Sachverhalt befasst. Einer inzwischen fast 90 Jahre alten Frau wurde 2015 nach achtzehn Jahren die Mietwohnung in Berlin wegen Eigenbedarfs gekündigt. Im Hinblick auf ihr hohes Alter, ihren schlechten Gesundheitszustand, ihre Verwurzelung im Bezirk und ihre beschränkten finanziellen Mittel hatte sie der Kündigung widersprochen und sich geweigert, aus der Wohnung auszuziehen. Die Eigentümerin hingegen wollte die Wohnung für ihre gelegentlichen Aufenthalte in Berlin nutzen, anstatt in der Mietwohnung ihres Sohns unterzukommen. In den Vorinstanzen war die Mieterin noch erfolgreich. Die Eigenbedarfskündigung war nach § [573](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=573) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=573&X=2) Nr. 2, Abs. [3](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=573&X=3) BGB zum 31.07.2016 wirksam - das Mietverhältnis war damit beendet. Knackpunkt war allein, ob die Mieterin nach §§ [574](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574), [574a](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574a) BGB verlangen konnte, das Mietverhältnis fortzusetzen, weil der Auszug für sie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Eigentümerin nicht zu rechtfertigen wäre. Der BGH hat das Urteil des Landgerichts aufgehoben, weil es allein auf das hohe Alter der Mieterin abgestellt hat, um die Klage abzuweisen. Es habe andere Aspekte dabei vernachlässigt und entsprechende Feststellungen nicht getroffen. Das ist dem VIII. Zivilsenat zufolge fehlerhaft: Das Gesetz verlange explizit eine Abwägung der gegenseitigen Interessen - das Gericht müsse also alle Gesichtspunkte in die Entscheidung einstellen und gewichten. Weder Art. [25](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=EUGRCharta2007&A=25) der Europäischen Grundrechte-Charta (GRCh), der die Rechte älterer Menschen schützt, noch die Ausstrahlungswirkung des Art. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=GG&A=1) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=GG&A=1&X=1) GG oder das Sozialstaatsprinzip würden eine Bejahung der Härte allein wegen des Alters gebieten. Die von der Vermieterin beabsichtigte Lebensplanung sei grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung ebenfalls zugrunde zu legen. Der BGH verwies den Fall an das Landgericht zurück, damit es nunmehr ein vom Amtsgericht eingeholtes Sachverständigengutachten zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen eines Umzugs auf die Lebensführung der Mieterin im Fall des Verlusts der vertrauten Umgebung ausführlich würdigen kann. Auch der Erlass der Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin und ein Vortrag der Mieterin zu ihren konkreten Bemühungen, eine neue Wohnung zu finden, sind laut den Karlsruher Richtern in die Entscheidung einzustellen.

**Zwei Mieterhöhungen?**

Mit Urteil vom 16.12.2020 hat der **BGH** entschieden, dass der Vermieter nach einer Modernisierungsmaßnahme zunächst vom Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Wohnraum verlangen und später noch eine Mieterhöhung nach Paragraph 559b BGB wegen der Maßnahme vornehmen kann. In diesem Fall wird die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete auf die Modernisierungsmieterhöhung angerechnet, so dass der Vermieter nicht mehr erhält als die mögliche Modernisierungsmieterhöhung

**Mieterstattung für Ferienhaus wegen Corona Pandemie**

Das **Amtsgericht Hamburg Blankenese** hat mit Urteil vom 18.9.2020 entschieden, dass der Mieter fristlos kündigen und die bereits bezahlte Miete zurück verlangen kann, wenn die Nutzung eines Ferienhauses aufgrund einer allgemeinen Verfügung im Rahmen der Corona – Pandemie untersagt ist.

**Wegfall der Aktivlegitimation in WEG**

**Verfahren**

Das **Landgericht Frankfurt** hat mit Urteil vom 28.1.2021 entschieden, dass zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Wohnungseigentümer wegen Überschreitung ihrer Gebrauchsrechte am Gemeinschaftseigentum nach der WEG – Reform nur die Gemeinschaft und nicht mehr Einzelne berechtigt ist. Dies gilt auch für bereits vor dem 1.12.2020 anhängigen Verfahren.

**Corona Krise und Räumungsvollstreckung**

Nach einer Entscheidung des **Landgerichts München I** vom 15.6.2020 kann nicht pauschal das Erfordernis einer zeitlich befristeten einstweiligen Einstellung der Räumungsvollstreckung ausschließlich aus der COVID – 19 – Pandemie hergeleitet werden. Erforderlich ist eine Abwägung der Entscheidung, ohne Ermessenspielraum, nach Paragraph 765a ZPO. Es ist zwar klar und offensichtlich, dass die Pandemie nahezu alle Bereiche des öffentlichen Lebens einschränkt, diese Situation führt aber nicht grundsätzlich dazu, dass pauschal und ohne auf den konkreten Einzelfall einzugehen, eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung beschlossen werden kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn sich der Schuldner lediglich allgemein auf die Krise und ihrer allgemeinen Auswirkungen beruft, ohne ansatzweise dazu legen, inwiefern er selbst davon betroffen 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