**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Juli 2021**

﻿

**Ärztliches Attest reicht nicht zur Abwehr einer Räumungsklage**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 28.04.2021 folgendes entschieden: Macht ein Mie­ter gegen die Räu­mung sei­ner Woh­nung ge­sund­heit­li­che Grün­de gel­tend, reicht hier­für nicht al­lein ein At­test des Arz­tes. Es muss ein Sach­ver­stän­di­gen­gut­ach­ten zu Art, Um­fang und kon­kre­ten Aus­wir­kun­gen der be­haup­te­ten Er­kran­kun­gen auf die Le­bens­füh­rung des Mie­ters im All­ge­mei­nen und im Fall des Ver­lusts der ver­trau­ten Um­ge­bung ein­ge­holt wer­den. In dem Gutachten solle es auch um zumindest befürchtete Folgen eines erzwungenen Wohnungswechsels gehen sowie um deren Schwere und den Grad der Wahrscheinlichkeit, dass es soweit kommt, so der BGH weiter. Im konkreten Fall geht es um einen Berliner, der seit mehr als 30 Jahren in der Wohnung wohnte und aus Sicht des Landgerichts fest in seinem Umfeld verwurzelt ist. Der Vermieter wollte die Wohnung 2016 wegen Eigenbedarfs seiner Tochter kündigen, scheiterte aber vor dem Amtsgericht. Das LG wies seine Berufung mit der Begründung zurück, die Beendigung des Mietverhältnisses würde für den Beklagten wegen seines fortgeschrittenen Alters und seiner schlechten gesundheitlichen Verfassung eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten. In Attesten wurde unter anderem auf eine Depression mit Suizidversuchen verwiesen, die auch Magen-, Herz- und Kreislaufbeschwerden verursache. Ferner bescheinigten sie dem Mieter eine Räumungsunfähigkeit, weil dieser "aus medizinisch-orthopädischer Sicht außerstande sei, Gegenstände mit einem Gewicht über zehn Kilogramm zu heben". Aus Sicht des BGH reicht das aber nicht aus. Eine andere Kammer des LG muss den Fall neu verhandeln.

**Maßgeblicher Zeitpunkt für Vergleichsmiete**

Wird in einem Rechtsstreit um eine Mieterhöhung später die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt, ist der Zeitpunkt der ursprünglichen Ankündigung der Erhöhung maßgeblich. Stichtag für die Analyse ist nach einer Leitsatzentscheidung des **BGH** vom 28.04.2021 damit nicht der Zeitpunkt, ab dem die höhere Miete gezahlt werden sollte. Von der Zustellung des "Erhöhungsverlangens" an werden dann Fristen für das Ermitteln von Vergleichsmieten berechnet, wie die Karlsruher Richter im April urteilten (Az.: VIII ZR 22/20). Im konkreten Fall war die Ankündigung für eine Erhöhung im Oktober 2017 im Juli 2017 eingegangen. Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der - hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte - Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück (Bestätigung des Senatsurteils vom 29. Februar 2012 -VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30)

**Wohnungsbesichtigung bei Messi-Verdacht**

Das **Landgericht Hannover** hat mit Beschluss vom 01.02.2021 entschieden, dass die Lagerung einer großen Anzahl an Gegenständen außerhalb der gemieteten Wohnung den Verdacht begründet, dass sich die Wohnung in einem verwahrlosten/messi-ähnlichen Zustand befindet. Besteht der konkrete Verdacht, dass sich die Wohnung in einem solchen Zustand befindet, hat der Vermieter auch in Zeiten von Corona ein Zutrittsrecht.

**Wartungskosten für Rauchmelder nachträglich umlegen?**

Das **Landgericht München** I hat mit Urteil vom 15.04.2021 das Folgende entschieden: Wartungskosten für Rauchmelder sind sonstige Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV. Die Umlage von sonstigen Betriebskosten, die nach Mietvertragsabschluss neu entstanden und im Mietvertrag nicht im Einzelnen genannt sind, hier die Wartungskosten für Rauchmelder, erfordert eine entsprechende Erklärung des Vermieters gegenüber dem Mieter in welcher der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird. Voraussetzung ist das eine sogenannte Öffnungsklausel im Mietvertrag enthalten ist und die neu entstandenen Wartungskosten somit grundsätzlich umlagefähig sind erforderlich ist aber eine vorherige Erhöhungserklärung des Vermieters gemäß § 560 Abs. 1 BGB analog.

**Ende Zurückbehaltungsrecht bei Verweigerung Mangelbeseitigung**

Das **Landgericht Köln** hat mit Urteil vom 21.10.2020 entschieden, dass das Zurückbehaltungsrecht des Mieters nach § 320 BGB hinsichtlich seiner Mietzahlungen endet, wenn der Mangel beseitigt ist und auch dann, wenn der Mieter die Mängelbeseitigung verhindert oder aber deren Duldung verweigert. Es widerspricht dem Zweck von § 320 BGB, wenn der Gläubiger den Schuldner zur Erfüllung seiner vertraglichen Pflichten anhält, ihm aber die Erfüllung jener Pflichten unmöglich macht, indem er dies abgelehnt. In der Folge kann das Leistungsverweigerungsrecht redlicher Weise nicht mehr ausgeübt werden, sondern es verfällt, wenn dessen Zweck verfehlt oder nicht mehr erreicht werden kann.

**Fristlose Kündigung wegen Hundehaltung?**

Das **Landgericht Hanau** hat mit Beschluss vom 28.12.2020 entschieden, dass nicht jede vertragswidrige Hundehaltung eine fristlose Kündigung rechtfertigt, wenn von dem Hund keine konkrete oder akute Beeinträchtigung ausgeht. Die fristlose Kündigung des Mietvertrages wegen eines vertragswidrigen Nutzungsverhalten zwei setzt eine schuldhafte Störung des Hausfriedens und eine vorangegangene Abmahnung voraus.

**Eigenbedarfskündigung für Au-Pair**

Das **Amtsgericht München** hat mit Urteil vom 12.01.2021 entschieden, dass die Unterbringung eins Au-Pairs in der nahegelegenen Wohnung eine Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtfertigen kann, wenn die Wohnung fußläufig vom Eigenheim des Vermieters entfernt liegt. Der Vermieter ist nicht gehalten, das Au-Pair zwingend unter seinem Dach unterzubringen, wenn der weitere Wohnraum in fußläufiger Entfernung zur Verfügung hat und nachvollziehbare Gründe vorträgt, warum eine auswärtige Unterbringung erfolgen kann. Es ist nicht erforderlich, dass das Bedürfnis für die Hilfskraft bereits bei Ausspruch der Kündigung besteht, sondern es genügt, dass aufgrund äußerer Umstände mit einiger Sicherheit damit gerechnet werden muss, dass der Vermieter die Dienste in naher Zukunft für seine Lebensführung benötigt. Die Raumaufteilung innerhalb der eigenen Wohnung ist allein Sache des Vermieters und unterliegt lediglich einer Missbrauchskontrolle dahingehend, ob der verfügbaren Wohnraum und die angegebene Nutzung in einem auffälligen Missverhältnis stehen, sodass sich der Verdacht aufdrängen müsste, die volle Ausnutzung des Wohnraums werden nur vorgespiegelt, um die Kündigung zu ermöglichen.

**Keine Eigentümerversammlung ohne Eigentümer**

Das **Amtsgericht Bad Schwalbach** hat mit Urteil vom 26.10.2020 entschieden, dass die Einladung zu einer Eigentümerversammlung, die ohne physische Teilnahme der Wohnungseigentümer kraft vorab verteilter Vollmachten durchgeführt werden soll, in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingreift. Dort gefasste Beschlüsse sind daher nichtig. Den Wohnungseigentümern wurde dadurch, dass sie an der Teilnahme an der Eigentümerversammlung gehindert wurden, unentziehbare Mitwirkungsrechte entzogen. Dort gefasste Beschlüsse sind nichtig.

**Ein verschwundener Keller**

Das **Oberlandesgericht Nürnberg** hat mit Urteil vom 22.03.2021 entschieden, dass dann, wenn eine Neufassung wegen Unübersichtlichkeit des Bestandsverzeichnisses nicht vollständig durchgeführt worden ist, dies auch später nachgeholt werden kann. Wird das Sondereigentum an einem Keller einer Wohnung einer Gemeinschaft bei der Neufassung des Bestandsverzeichnisses wegen Unübersichtlichkeit versehentlich nicht mit übernommen, geht bei einer späteren Übertragung des Miteigentumsanteils verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung auch das Sondereigentum am dazugehörenden Kellerraum auf den Käufer über, da isoliertes Sondereigentum an einem Kellerraum ohne Miteigentumsanteile am Grundstück nicht möglich ist.

**COVID – Pandemie und Eigentümerversammlung**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 16.2.2021 entschieden, dass ein Verwalter sich nicht unter Hinweis auf die Corona Pandemie weigern darf, eine Eigentümerversammlung durchzuführen, wenn die Durchführung mit vertretbaren Aufwand möglich ist, öffentlich – rechtliche Beschränkungen nicht entgegenstehen und die Versammlung zu einem Zeitpunkt begehrt wird, zu welchem Schulen und Geschäfte vollständig geöffnet waren. Die Verlängerung der Verwalter Bestellung nach Art. 2 § 6 I COVID – 19 – Gesetz macht eine Versammlung, auf der über die Verwalterneubestellung entschieden werden soll, nicht entbehrlich.

**Mietforderung in der Insolvenz**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 11.3.2021 entschieden, dass in der Insolvenz des Mieters bei einem Mietvertrag über einen unbeweglichen Gegenstand die Mietforderung für den Monat, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet wird, in dem Umfang Masseverbindlichkeit wird, der dem ab der Verfahrenseröffnung verbleibenden Teil des Monats entspricht. Gemäß § 108 Insolvenzordnung besteht in der Insolvenz des Mieters ein Mietverhältnis über unbewegliche Gegenstände mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort. Daraus resultierende Ansprüche des Vermieters sind damit Masseverbindlichkeiten. Ansprüche für die Zeit vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens kann der Vermieter nur als Insolvenzgläubiger geltend machen und zur Tabelle anmelden.

**Beschluss zur Änderung des Verteilungsschlüssels**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 02.10.2020 das Folgende entschieden:

Die Aufgabe eines Verteilungsschlüssels zugunsten eines neuen Verteilungsmaßstabs durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG setzt nicht voraus, dass der geltende Kostenverteilungsschlüssel einzelne Wohnungseigentümer benachteiligt oder dass aufgrund sonstiger Umstände eine neue Regelung erforderlich ist. Den Wohnungseigentümern steht es aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungspielraum zu, der lediglich durch das Willkürverbot beschränkt wird. Das gilt auch, wenn die Wohnungseigentümer die in § 6 Abs. 4 HeizkostenVO genannten Abrechnungsmaßstäbe ändern. Insoweit stellt das Kriterium des "sachgerechten Grundes" i. S. d. § 6 Abs. 4 Satz 2 Nr. 3 HeizkostenVO lediglich eine Ausprägung des allgemeinen Willkürverbotes dar. Denn bei der Flächenberechnung nach dieser Vorschrift kommt es nicht darauf an, ob die Nutzung der jeweiligen Fläche typischerweise mit einem Warmwasserverbrauch verbunden ist. Die Zahl der Nutzer oder Bewohner, der Warmwasserverbrauch oder die Ausstattung des jeweiligen Raums mit Warmwasser-Zapfstelle spielt, insoweit deshalb keine Rolle. Die Wohnungseigentümer können aber auch eine andere Berechnungsmethode festlegen.

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