**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht September 2021**

**﻿Ortsübliche Vergleichsmiete, wie ermitteln?**

Der BGH hat mit Urteil vom 28.04.2021 entschieden, dass das Gericht selbst bei unstreitiger Indizwirkung eines Mietspiegels ein Sachverständigengutachten über die Einordnung der Mietwohnung in das einschlägige Mietspiegelfeld einholen kann. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sind nur Mieterin zu berücksichtigen, die bis zum Zugang des Mieterhöhungsbegehrens vereinbart wurden. Die gegenüber einem Sachverständigengutachten größere Datengrundlage des Mietspiegels führt nicht dazu, dass eine Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO auf seiner Grundlage der Einholung eines Sachverständigengutachtens überlegen ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn sich die breitere Datenbasis ausschließlich auf die Mietspiegelfelder bezieht und der Streit nur die Einordnung in die konkrete Spanne betrifft.

**Betriebsbedarf und Kündigung**

Mit Beschluss vom 23.02.2021 hat der **BGH** entschieden, dass ein Betriebsbedarf eine Kündigung über ein Wohnraummietverhältnis gemäß § 573 Abs. 1 BGB nur dann gerechtfertigt, wenn die Nutzung der Wohnung für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist.

**Wohnungsbesichtigung, Anspruch des Vermieters?**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 20.11.2020 entschieden, dass eine mietvertraglich geregelte oder aus allgemeinen Grundsätzen hergeleiteten Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter die Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen, auch aus verfassungsrechtlichen Gründen eng auszulegen ist. Wird einem Vermieter der Zutritt verwehrt, weil er eine Wohnungsbesichtigung für das Ausmessen der Wohnung und Feststellung des Zustands durchführen will, der Mieter jeder festgestellt hat, dass die Wohnung im Internet zum Verkauf angeboten wird, ist eine fristlose oder fristgerechte Kündigung allein deswegen nicht gerechtfertigt. Im Hinblick auf Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz seien vor Annahme einer Räumungskündigung rechtfertigende Pflichtverletzung des Mieters einerseits das Recht des Mieters am Besitz der Mietwohnung, in diesem Zusammenhang auch die Dauer des Mietverhältnisses und die von Besichtigungen ausgehenden Beeinträchtigungen sowie andererseits das Eigentum des Vermieters an der Mietsache und seine Beeinträchtigung durch das Verhalten des Mieters umfassend zu würdigen. Es seien die gegensätzlichen Interessen und nicht einseitig das Besichtigungsrecht des Vermieters zu berücksichtigen. Diesen Maßstab zugrunde gelegt bestehe bei Berücksichtigung der gegenseitigen verfassungsrechtlich geschützten Interessen die vom Vermieter angenommene Pflicht des Mieters auf Mitteilung von Terminen bzw. zur Duldung des Zutritts nicht. Der Vermieter habe die Wohnung bereits zum Zeitpunkt des Aufforderungsschreibens zur Besichtigung unter Angabe der Größe mit Fotos im Internet angeboten und diese sei weder durch noch für den Vermieter vermessen oder der Zustand unabhängig von Besichtigungen aufgenommen worden. Vielmehr seien Termine, selbst wenn für die Vermessungen und Bestimmung des Zustands angekündigt und vereinbart, nur für Besichtigungen von Kaufinteressenten genutzt worden. In einer solchen Situation überwiege das Recht des Mieters auf Ungestörtheit in der von ihm gemieteten Wohnung gegenüber dem Eigentumsrecht des Vermieters.

**Fristlose Kündigung bei Beleidigung fette Sau und fettes Schwein**

Das **Amtsgericht Neustadt am Rübenberge** hat am 28.10.2020 entschieden, dass erhebliche Beleidigungen eine fristlose Kündigung rechtfertigen und eine vorherige Abmahnung entbehrlich machen. Dem Vermieter ist ein Festhalten am Mietverhältnis wegen Beleidigungen der Mieterin gegenüber den Mitmietern nicht mehr zumutbar. Dies insbesondere, weil die Mieterin geäußert hat, den Mitmieter/Zeugen auch künftig nur noch als Schwein zu bezeichnen. Beleidigungen sind Straftaten und damit zugleich eine Vertragsverletzung, wenn sie gegenüber dem Vertragspartner oder gegenüber einem anderen Hausbewohner verübt werden. Die Beleidigungen sind als erhebliche und wiederholte Vertragsverletzung gegen Pflichten aus dem Mietverhältnis zu qualifizieren. Dies erst recht, weil es sich nicht um ein einmalig gebliebenes unbeherrschtes Verhalten gehandelt hat, da die Mieterin zu zahlreichen Anlässen Beleidigungen vorgenommen hat.

**Sanierungskonzeptes Sonder-und Gemeinschaftseigentums**, **Kostenübernahme**

Das **Landgericht Köln** hat mit Urteil vom 12.11.2020 entschieden, dass die Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung, ein Teileigentümer habe die seinem Sondereigentum unterliegenden Räume mit allen Bestandteilen und jeglichen Zubehör auf eigene Kosten in ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, nicht die Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums umfasst. Für die Auferlegung von Kosten zur Planung des Sanierungskonzepts besteht, soweit dem Sondereigentum stehenden Teile der Tiefgarage betroffen sind, keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Instandhaltung und Instandsetzung trifft allein den Sondereigentümer. Das Sanierungskonzept umfasst u. a. Maßnahmen zur Sanierung der technischen Gebäudeausstattung sowie die Instandsetzung der Oberflächen in der Tiefgarage. Diese Bauteile sind dem Sondereigentum zuzuordnen. Eine klare und eindeutige Bestimmung, dass abweichend von der gesetzlichen Kostentragungspflicht des § 16 Abs. 2 WEG alte Fassung die Kostentragung für die Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Wände und Stützen im Bereich der Tiefgarage allein dem Eigentümer obliegt, ist der Auslegung der Gemeinschaftsordnung nicht zu entnehmen.

**Gerichtliches Beitreiben der Hausgelder durch den Verwalter**

Das **Landgericht Dortmund** hat mit Beschluss vom 19.03.2021 festgestellt, dass nicht nur die Anforderung von Hausgeldern durch den Verwalter, sondern auch deren gerichtliche Beitreibung nach neuem Recht zur ordnungsgemäßen Verwaltung zählt und es dafür keines Ermächtigungsbeschlusses der Wohnungseigentümer mehr bedarf.

**Abschluss Versorgungsverträge ohne Beschluss**

Mit Urteil vom 25.02.2021 hat das **Landgericht Frankfurt am Main** entschieden, dass der Verwalter über den Abschluss eines Versorgungsvertrages regelmäßig aus eigener Befugnis entscheiden kann und keinen Eigentümerbeschluss einholen muss. Der Abschluss von Versorgungsverträgen für die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist regelmäßig ein Geschäft von untergeordneter Bedeutung, dass nicht zu erheblichen Verpflichtungen führt. Für den Abschluss und die Kündigung von Versorgungsverträgen sollte eine Budgetobergrenze regelmäßig nicht erforderlich sein, weil dort wegen der geringen Preisunterschiede für Strom, Gas etc. und die der bei Versorgungsverträgen üblichen kurzen Laufzeiten die Gefahr, dass der Verwalter der Gemeinschaft hohe Verbindlichkeiten aufbürdet, nur gering ist.

**Abschneiden des Überhangs trotz drohenden Tod des Baumes**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.06.2021 entschieden, dass das Selbsthilferecht nach § 910 Abs. 1 BGB – vorbehaltlich naturschutzrechtlicher Beschränkungen eines Rückschnitts – nicht deshalb ausgeschlossen ist, weil durch die Beseitigung des Überhangs das Absterben des Baums oder der Verlust seiner Standfestigkeit droht. Eine Verhältnismäßigkeits- oder Zumutbarkeitsprüfung sei gesetzlich nicht vorgesehen und widerspreche den Vorstellungen des Gesetzgebers. Dieser habe sich bewusst für eine einfache und allgemein verständlich Ausgestaltung des Selbsthilferechts entschieden. Diesem Ziel die liefe zuwider, wenn der durch den Überhang beeinträchtigte Nachbar vom Selbsthilferecht nur unter der Voraussetzungen Gebrauch machen dürfe, dass das Abschneiden der Wurzeln oder Zweige die Standfestigkeit des Baumes nicht gefährde oder auch nicht aus sonstigen Gründen zum Absterben des Baums führen könne.

**Instandhaltungsrücklage für Parkplätze**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.06.2021 entschieden, dass, wer laut Grund­buch einen Tief­ga­ra­gen­stell­platz auf dem Nach­bar­grund­stück nut­zen darf, der Ei­gen­tü­me­rin der Tief­ga­ra­ge nicht deren In­stand­hal­tungs­kos­ten dafür er­stat­ten oder im Vor­aus zah­len muss. Der BGH be­ton­te, dass einen Grund­dienst­be­rech­tig­ten nur die Er­hal­tung und die Wie­der­in­stand­set­zungs­pflicht trifft – nicht aber eine Rück­la­gen­bil­dung für Er­hal­tungs­maß­nah­men oder eine Er­stat­tung der Rück­la­gen, die die Ei­gen­tü­me­rin ge­bil­det hat. Eine Wohnungsinhaberin - Mitglied einer Wohnungseigentümergemeinschaft - besaß ein Sondereigentum an 18 Tiefgaragenstellplätzen. Auf diesen war eine Grunddienstbarkeit zugunsten der nachbarlichen Eigentümergemeinschaft eingetragen, die diese Parkplätze unterhielt. Die Klägerin verlangte von einer ihrer Nachbarinnen eine Beteiligung an der Instandhaltungsrücklage ihrer eigenen Eigentümergemeinschaft. Sie sollte für die Jahre 2014-2016 ein Achtzehntel zahlen, nämlich 330 Euro. Mit dem Verlangen scheiterte sie sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Augsburg.  Auch dem BGH zufolge kann die Klägerin hierfür nicht § [1020](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=1020) Satz 2 BGB heranziehen. Denn diese Regelung erlege der Nachbarin zwar die Instandhaltungspflicht für den Parkplatz auf - allerdings bloß, soweit es das Integritätsinteresse der Eigentümerin erfordert. Dazu gehöre nur, dass von dem Parkplatz keine Beeinträchtigungen ausgehen, die Verkehrssicherheit sichergestellt wird und es gegebenenfalls noch "ordentlich" aussieht. Die Bildung von Rücklagen für Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die in einer vagen Zukunft liegen, gehört nach Ansicht des V. Zivilsenat nicht dazu. Auch sei es nicht interessengerecht, bereits gebildete Rücklagen zurückzuerstatten, weil diese auch für andere Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum herangezogen werden können, die außerhalb der Tiefgarage liegen. Erst nach konkreten Erhaltungsmaßnahmen daran kann laut den Karlsruher Richtern die Eigentümergemeinschaft von den Grunddienstbarkeitsberechtigten einen Anteil fordern.

**Eine Jah­res­ab­rech­nung ist immer für die Ge­samt­ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaft zu er­stel­len und zu be­schlie­ßen.**

Der **Bun­des­ge­richts­hof** sieht in einem Urteil vom16.07.2021 eine Be­schluss­kom­pe­tenz einer Un­ter­ge­mein­schaft für ihr Teil­ei­gen­tum nur in äu­ßerst engen Gren­zen als er­laubt an. Sie sei nur ge­stat­tet, wenn die Ge­mein­schafts­ord­nung aus­drück­lich und ein­deu­tig die Be­fug­nis zur ei­gen­stän­di­gen Be­schluss­fas­sung über Teile der ein­heit­li­chen Jah­res­ab­rech­nung – je­weils be­schränkt auf die be­tref­fen­de Haus­ge­mein­schaft – ver­lei­he.

Eine Wohnungseigentümergesellschaft besaß eine Mehrhausanlage und bildete Untergemeinschaften, um jeweils selbstbestimmt über das Geschick "ihres Hauses" entscheiden zu können. 2017 wurde in einer Eigentümerversammlung der Gesamtgemeinschaft ein Beschluss über die Genehmigung der Jahresabrechnung 2016 gefasst. In dieser Abrechnung fand sich für das Haus 11 eine Entnahme von rund 19.000 Euro für Architekten- und Planungskosten aus der Instandhaltungsrücklage. Gegen diese Position wendeten sich Eigentümer aus Haus 11: Ihrer Ansicht nach fehlt es der Gesamteigentümergemeinschaft an der Beschlusskompetenz für einen Posten, der nur ihr Gebäude betrifft. Mit ihrer Beschlussmängelklage scheiterten sie sowohl vor dem Amtsgericht als auch vor dem Landgericht Hamburg. Der Bundesgerichtshof bestätigte die Vorinstanzen. Auch bei der Bildung von Untergemeinschaften hält der BGH es für unabdingbar, eine einheitliche Jahresabrechnung für die Gesamteigentümergesellschaft nach § [28](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=28) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=28&X=2) Satz 2 WEG zu erstellen und zu beschließen. Ein Nebeneinander von Teiljahresabrechnungen sei dem Wohnungseigentumsrecht fremd. Die einheitliche Rechnungslegung diene der Ermittlung der Abrechnungsspitze, (der Betrag, der für eine bestimmte Eigentumswohnung auf Grund der Jahresabrechnung nachzuzahlen ist), weil hierin auch die Kosten des Verwalters und Kontoführungsgebühren, die für die gesamte Anlage anfallen, auf die Häuser umgelegt werden können. Außerdem müssen dem Bundesgerichtshof zufolge Mängel in der Abrechnung in einem einheitlichen Verfahren geklärt werden - bei mehreren Abrechnungen müsste erst einmal geklärt werden, wo der Fehler liegt, und dann gegebenenfalls mehrere Anfechtungen durchgeführt werden, weil auch Folgefehler behoben werden müssten. Anderes lässt der V. Zivilsenat nur dann zu, wenn den Untergemeinschaften in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich und eindeutig die Befugnis zur eigenständigen Beschlussfassung über Teile der einheitlichen Jahresabrechnung - jeweils beschränkt auf die betreffende Hausgemeinschaft - verliehen ist. Die Karlsruher Richter halten das jedoch nicht für praktikabel: Einer Untergemeinschaft fehle die Rechtsfähigkeit, so dass nur die Gesamteigentümergesellschaft Inhaberin der Bankkonten sein kann. Deren verschiedene Buchungen müssen zwangsläufig Eingang in die Jahresabrechnung finden und dort auch erklärt werden. Auch die Tätigkeit des Verwalters könne nur auf der Grundlage einer Gesamtabrechnung kontrolliert und überprüft werden. Eine "Majorisierung" der Untergemeinschaften sei nicht zu befürchten: Die Genehmigung der Rechnung gebe der Gesamtgemeinschaft keine inhaltlichen Spielräume.

**Fiktiver Erbenbesitz und Vollstreckung auf Räumung und Herausgabe**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 30.4.2020 entschieden, dass Besitz im Sinne von § 885 ZPO den Besitz in Form des „Gewahrsams“ gemäß § 886 ZPO meint, der seinerseits dem unmittelbaren Besitz nach § 854 Abs. 1 BGB entspricht. Es kommt also nicht darauf an, dass der Erbe durch die Fiktion des Paragraphen 857 BGB in die tatsächliche Besitzposition des Schuldners einrückt. Der nicht tatsächlich ausgeübte, d.h. der fiktive Erbenbesitz begründet mangels tatsächliche Beziehung zu einer Sache keinen Gewahrsam im Sinne einer tatsächlichen, nach außen erkennbaren Sachherrschaft.

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