**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Oktober 2021**

**﻿Ersatz von geleisteten Zahlungen in einer 2er WEG**

Mit Urteil vom 7.5.2021 hat der **BGH** entschieden, dass auch in dem Fall, dass ein Wohnungseigentümer, um in einer zerstritten verwalterlosen 2er Gemeinschaft für eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnanlage zu sorgen, anstelle der Gemeinschaft Verträge mit Dritten abschließt und hierauf basierende Zahlungsansprüche tätigt, wird er für die Gemeinschaft tätig, so dass sich insbesondere Ansprüche aus der Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht gegen die Gemeinschaft und nicht gegen den anderen Wohnungseigentümer richten.

**Unterlassene Betriebskostenabrechnung**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 07.07.2021 entschieden, dass der Mieter die geleisteten Vorauszahlungen zurückverlangen kann, wenn das Mietverhältnis nach Eintritt der Abrechnungsreife endet und der Vermieter über die Betriebskosten nicht abgerechnet hat. Bei bestehendem Mietverhältnis kann der Mieter – nur – die Zahlung weiterer Betriebskosten Vorauszahlungen zurückbehalten. Das gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis für die Abrechnungsperioden, für die die Abrechnungsfrist noch während des bestehenden Mietverhältnisses abgelaufen war. Nach § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB ist über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Kommt der Vermieter diesem nicht fristgerecht nach, kann der Mieter bei beendetem Mietverhältnis die Vorauszahlung ohne zeitraubenden Umweg über eine Stufenklage auf Erteilung der Abrechnung sogleich zurückverlangen. Bei Fortdauer des Mietverhältnisses besteht hierfür kein Anlass, denn der Mieter ist durch ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB hinreichend geschützt. Das gleiche gilt bei einem beendeten Mietverhältnis, der Mieter ist insofern nicht schutzbedürftig, denn er hatte während des Mietverhältnisses die Möglichkeit, die laufenden Zahlungen einzubehalten, sich so schadlos zu halten und auf den Vermieter Druck zur Erteilung der geschuldeten Abrechnung auszuüben.

**Prozessführungsbefugnis eines Gesellschafters einer GbR**

Mit Urteil vom 07.07.2021 hat der **BGH** entschieden, dass ein einzelner Gesellschafter einer vermietenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts nicht berechtigt ist, von Mieter die Zahlung einer Betriebskostennachforderung zu fordern. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass er Zahlung an die Gesellschaft bürgerlichen Rechts verlangt. Ein Gesellschafter allein ist nicht prozessführungsbefugt. Ein Kläger ist nur dann prozessführungsbefugt, wenn er berechtigt ist, über das behauptete Recht einem Prozess als Partei im eigenen Namen zu führen. Der Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete, Betriebskostennachforderung etc. steht der Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu. Die Gesellschafter können nur gemeinschaftlich eine der Gesellschaft zustehende Forderung einklagen.

**Vertragsanpassung bei Corona**

Das Oberlandesgericht Köln hat mit Beschluss vom 31.05.2021 festgestellt, dass eine Vertragsanpassung nach § 313 BGB nur in Betracht kommt, wenn das unveränderte Festhalten am Vertrag für den Mieter unzumutbar ist. Der Mieter hat substantiiert zu den wirtschaftlichen Folgen vorzutragen. Staatliche Hilfszahlungen und weitere zumutbare Maßnahmen zur Kostensenkung, z. B. Kurzarbeit, sind zu berücksichtigen. Liegen nur Einschränkungen für den Geschäftsbetrieb vor, so ist eine umfassende Interessenabwägung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls erforderlich. Hierzu gehören insbesondere: Umfang der Umsatzeinbußen, Umfang der erhaltenen Hilfszahlungen, Umfang der durch zusätzliche Anträge erzielbaren weiteren Hilfszahlungen, Möglichkeit der Betriebskostensenkung etc.

**Vollmacht des WEG Verwalters zum Vergleichsabschluss?**

Das **OLG Bamberg** hat am 20.03.2019 entschieden, dass der zum Abschluss und der Abwicklung eines Bauvertrags ermächtigten Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft ohne besondere Bevollmächtigung nicht dazu berechtigt ist, mit dem Bauunternehmer einen Vergleich über die Höhe der Schlussrechnungssumme zu schließen. Die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH wurde mit Beschluss vom 24.02.2021 zurückgewiesen. Aus § 27 Absatz 3 WEG alte Fassung folgt nicht, dass der Verwalter für einen solchen Vergleichsabschluss bevollmächtigt ist. Eine Änderung des ursprünglichen Vertrags weit über die vereinbarte Auftragssumme ist eine Überschreitung der Grenzen der bestehenden Vollmacht. Ein solcher Vergleich soll eine Forderung des Bauunternehmens auf einen neuen Schuldgrund stellen und der WEG jeglichen Einwand einschließlich der Prüfung, ob die streitigen Leistungen überhaupt erbracht wurden, abschneiden.

**Prozentuale Erhöhung der Vergütung des Verwalters**

Das **Landgericht Frankfurt** hat mit Urteil vom 24.06.2021 entschieden, dass eine Klausel im Verwaltervertrag, die eine pauschale jährliche Vergütungserhöhung um 4 % vorsieht, die Wohnungseigentümergemeinschaft unangemessen benachteiligt und unwirksam ist. Die Wohnungseigentümergemeinschaft, der auch Verbraucher angehören, kann sich auf die Nichtigkeit gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB berufen. Eine Preisanpassungsklausel ist als sogenannte Preisnebenabrede kontrollfähig, wobei es keine Rolle spielt, ob die Klausel dem Verwender nur ein Erhöhungsrecht zubilligt oder sie, wie hier, eine automatische Preisanpassung bewirkt, da sie in beiden Fällen von dem das dispositive Recht beherrschenden Grundsatz abweicht, dass die Preisvereinbarung bei Vertragsschluss für die gesamte Vertragsdauer bindend ist. Eine unzulässige Preisklausel liegt danach vor, wenn, wie hier, lediglich eine pauschale Preiserhöhung erfolgt, ohne dass sichergestellt ist, dass im gleichen Umfang Preissteigerungen beim Verwalter eintreten.

**Versammlungseinladung durch nicht ermächtigten Eigentümer**

Beschlüsse, die auf einer Versammlung gefasst werden, zu der ein nicht ermächtigte Eigentümer eingeladen hat, sind nach einem Beschluss des **Landgerichtes Frankfurt** vom 15.04.2021 nicht nichtig. Ein Beschluss, der gegen die Zuständigkeitsregeln des § 24 Abs. 1 bis 3 WEG alte Fassung verstößt, ist nur dann nichtig, wenn ein unbeteiligter Dritter zur Versammlung einlädt. Erfolgt die Einladung durch einen nicht ermächtigten Wohnungseigentümer, ist der Beschluss lediglich anfechtbar.

**Beschlussanfechtungsklage; Zustellung demnächst**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 15.7.2021 entschieden, dass dann, wenn der Kläger die ihm obliegenden Schritte unternommen hat, um in dem von ihm angestrengten Beschlussmängelverfahren eine Zustellung demnächst zu bewirken, er sich grundsätzlich nicht weiter um den Fortgang der Sache bei Gericht kümmern muss. Erst kurz vor Ablauf von sechs Monaten erwägt das Landgericht Frankfurt am Main eine Nachfrageobliegenheit.

**Mietspiegel bei Mieterhöhungsbegehren mitschicken?**

Mit Urteil vom 7.7.2021 hat der **Bundesgerichtshof** entschieden, dass bei einer Mieterhöhung unter Bezugnahme auf den Mietspiegel, dieser nicht beigefügt werden muss, wenn der Vermieter sich auf einen für die Wohnanlage bestehenden allgemein zugänglichen Mietspiegel bezieht. Der Mietspiegel muss nicht nach Paragraph 558a BGB beigefügt werden. Wenn er allgemein zugänglich ist, ist es dem Mieter zuzumuten, selbst Einsicht in den Spiegel zu nehmen, um die Berechnung der Erhöhung zu überprüfen. Allgemein zugänglich ist dabei auch ein gegen eine geringe Schutzgebühr erhältlich am Mietspiegel.

**Schlüsselverlust, Austausch der Schließanlage**

Das **Amtsgericht Hamburg Altona** hat mit Urteil vom 16.03.2021 entschieden, dass für die Schätzung der üblichen Lebensdauer einer noch funktionierenden, nach Schlüsselverlust auszutauschenden Schließanlage des Mietshauses auf Lebensdauertabellen zurückgegriffen werden kann. Hat die Schließanlage danach Ihre Höchstlebensdauer überschritten, kann der Schadensersatzanspruch gleichwohl nicht mit null angesetzt werden, sondern ist nach § 287 ZPO zu schätzen.

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