**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Dezember 2021**

**2021**

﻿**Neue Heizkostenverordnung**

Der Bun­des­rat hat einer Re­gie­rungs­ver­ord­nung zu­ge­stimmt, die neue Re­geln zur Heiz­kos­ten­ab­rech­nung vor­sieht.

Ab Inkrafttreten müssen neu installierte Zähler aus der Ferne ablesbar sein, bestehende bis Ende 2026 nachgerüstet oder ersetzt werden. Die Heizkostenabrechnung müsse künftig einen Vergleich zum vorherigen Verbrauch und zum Durchschnittsverbrauch enthalten. Voraussetzung für die fernablesbaren Verbrauchserfassungsgeräte sei, dass Datenschutz und -sicherheit nach dem Stand der Technik gewährleisten werde. Hierfür müssten Schutzprofile und technische Richtlinien des Bundesamtes für Sicherheit in der Informationstechnik eingehalten werden. Alternativ gelte dies, wenn eine Verbindung mit einem Smart-Meter-Gateway vorliege. Denn diese Kommunikationseinheit, die die Messdaten von Zählern empfängt, speichert und für Marktakteure aufbereitet, enthalte ein entsprechendes Sicherheitsmodul. Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, sollen Mieterinnen und Mieter nach der Neuregelung regelmäßig Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen erhalten. Ziel sei es, sie zu einem bewussten und sparsamen Umgang mit Wärmeenergie anzuregen, damit sie ihr Heizverhalten anpassen und damit Energiekosten sowie CO2-Emissionen reduzieren können. Die Abrechnungen müssten detaillierte Informationen enthalten, zum Beispiel über den Brennstoffmix, die erhobenen Steuern, Abgaben und Zölle. Verpflichtend sei außerdem ein Vergleich des aktuellen Heizenergieverbrauchs mit dem Verbrauch des letzten Abrechnungszeitraums und ein Vergleich mit dem Durchschnittsendnutzer derselben Nutzerkategorie. Zur Stärkung des Wettbewerbs müssten neu installierte Geräte mit Systemen anderer Anbieter interoperabel und an ein Smart-Meter-Gateway anbindbar sein. Bereits installierte fernablesbare Ausstattungen müssten bis Ende 2031 mit der Funktion der Smart-Meter-Gateway-Anbindbarkeit nachgerüstet oder ausgetauscht werden.

**Abdrehen des Hauptwasserhahns bei Urlaubsabwesenheit**

Das **OLG Celle** hat mit Urteil vom 07.04.2021 entschieden, dass ein grob fahrlässiges Verhalten des Versicherungsnehmers zu einem anspruchsmindernden, gegebenenfalls sogar anspruchsausschließenden Mitverschulden führen kann. Das Abdrehen des Hauptwasserhahns stellt keine Obliegenheit dar, die der Versicherungsnehmer nach dem Verlassen einer Wohnung vornehmen muss, um einen Schaden aus einem Rohrbruch entgegenzuwirken, wenn keinerlei Anhaltspunkte für einen drohenden Schaden bestehen. Gegen versteckte mangelhafte Werkleistungen muss ein Versicherungsnehmer keine Vorkehrungen treffen. § 254 BGB setzt voraus, dass bei der Entstehung des Schadens ein Verschulden des Beschädigten mitgewirkt hat, oder es schuldhaft unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mindern dieses Verschulden bedeutet nicht die vorwerfbare Verletzung einer gegenüber einem anderen bestehenden Leistungspflicht, sondern ein Verschulden in eigener Angelegenheit.

**Wer ist mein Vermieter?**

Das **Landgericht Berlin** hat in einem Beschluss vom 4.5.2021 festgestellt, dass nach den Grundsätzen von Treu und Glauben der Mieter Anspruch auf Auskunft über seinen ihm bislang unbekannten Vermieter gegen dessen Hausverwalter hat, jedenfalls dann, wenn ein Rechtsstreit ansteht. Dass der Mieter über eine Grundbucheinsicht den dinglich Berechtigten am Grundstück in Erfahrung bringen könnte, ist unbehelflich, weil darüber eine bloß schuldrechtliche Vermietungsbefugnis nicht abgedeckt wird.

**Eigenbedarf nach Erwerb in der Zwangsversteigerung**

Mit Urteil vom 15.9.2021 hat der **BGH** entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung nach Zwangsversteigerungserwerb trotz eines entsprechenden Ausschlusses im Mietvertrag möglich ist. Der Ausübung des Sonderkündigungsrechtes des Erstehers nach Paragraph 57a ZVG stehen, wenn die Zuschlagerteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, Kündigungsbeschränkungen – hier: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung –, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Vermieter) vereinbart worden sind, nicht entgegen.

**Selbstständiges Beweisverfahren ohne Beschlussfassung der WEG zuvor**

Das **Landgericht Baden-Baden** hat mit Beschluss vom 21.7.2021 festgestellt, dass die Einleitung eines gegen den Verband der Wohnungseigentümer gerichteten selbstständigen Beweisverfahrens durch einen einzelnen Wohnungseigentümer keiner vorherigen Befassung der Eigentümerversammlung bedarf. Anders als bei der Inanspruchnahme durch Leistungsklage werden in einem selbstständigen Beweisverfahren nur Feststellungen zu (strittiger) Tatsachen getroffen. Eine Entscheidung über das ob und wie eventuell noch notwendiger (späterer) Maßnahmen erfolgt nicht, den Wohnungseigentümer und verbleibt ihre vollständige Entscheidungsfreiheit. Anderes gilt auch nicht nach der Modernisierung des WEG zum 1.12.2020, weil die einschlägigen Vorschriften alten und neuen rechts praktisch übereinstimmen.

**Der mitvermietete Herd**

Das **Amtsgericht Berlin Mitte** hat mit Urteil vom 30.6.2021 entschieden, dass dann, wenn in einer Wohnung eine Einbauküche vermietet wurde und der gemietete Herd später defekt ist, ein Anspruch gegen den Vermieter auf Einbau eines gleichwertigen Markenherds besteht. Es reicht nicht aus, einen Herd einbauen zu lassen, der eine Kochplatte mit kleineren Durchmesser, Kunststoff statt Edelstahloptik und keine doppelte Backofenglastür hat. Ist der Backofen nicht nutzbar, so hat der Vermieter eine Mietminderung in Höhe von 3,5 % hinzunehmen.

**Das Streichen von Einbaumöbeln**

Ebenfalls am 30. Juni hat das **Amtsgericht Berlin Mitte** entschieden, dass eine Formularklausel, die den Mieter verpflichtet, im Rahmen der auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen auch in seiner Wohnung befindliche Einbaumöbel zu streichen, wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 1 BGB unwirksam ist.

**Corona ein Kündigungsgrund?**

Das **OLG Frankfurt** hat mit Urteil vom 17.9.2021 entschieden, dass ein Pächter nicht berechtigt ist wegen einer coronabedingten Schließung zu kündigen. Der Verpächter hat die Möglichkeit der Fruchtziehung (§ 581 Abs. 1 Satz 1 BGB) nur abstrakt zu gewähren und diese Eignung grundsätzlich aufrechtzuerhalten. Das tatsächliche Risiko, hieraus Früchte zu ziehen, ist nur dem Pächter zuzuordnen.

**WEG Zweckbestimmung „Laden“**

Das **Landgericht München** I hat mit Beschluss vom 18.8.2021 entschieden, dass die Zweckbestimmung „Laden“ einer Nutzung als Kulturzentrum und Begegnungsstätte entgegensteht, wenn bei einer typisieren Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die von der Begegnungsstätte ausgehenden Geräuschemissionen die anderen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigen, als dies bei einer Ladennutzung der Fall wäre.

**Wer trägt den Selbstbehalt aus der Gebäudeversicherung in der WEG**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 20.5.2021 entschieden, dass der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigten Sondereigentümer und ebenfalls geschädigte Wohnungseigentümergemeinschaft aufzuteilen ist, vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen allein. Ein Leitungswasserschaden führte zu einem Schaden am Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Es war ein Selbstbehalt von 1000 € vereinbart. Der Sondereigentümer ist nicht anteilig am Selbstbehalt zu beteiligen. Ihm steht die auf den Schaden am Sondereigentum gezahlte Versicherungsleistung in voller Höhe zu.

**Corona: Ausladen von Eigentümern**

Mit Urteil vom 7.1.2021 hat das **Amtsgericht Hannover** entschieden, dass ein Beschluss nichtig ist, wenn der Text des Einladungsschreibens für die Versammlung im Juli 2020 an die Wohnungseigentümer den folgenden Passus enthält: „Wir laden mit den beiliegenden Unterlagen ordnungsgemäß zu eurer Eigentümerversammlung ein, zu der sie aber bitte nicht erscheinen. Sollten Eigentümer erscheinen, wären wir zum sofortigen Abbruch der Veranstaltung gezwungen.“

**Schönheitsreparaturen bei gewöhnungsbedürftiger Farbgestaltung**

Das **Landgericht Krefeld** hat mit Urteil vom 25.8.2021 folgendes entschieden: Im Rahmen des nach der BGH Rechtsprechung in der Schönheitsreparaturklauselkontrolle maßgeblichen Gesamteindrucks einer Mietwohnung bei Übergabe stellt eine vom Vormieter beziehungsweise vom Vorvormieter stammende individuelle Farbgestaltung von Teilen der Wohnung (Kinder und Arbeitszimmer mit lila – grüner Bordüren und einem aus Aufklebern bestehenden Sternenhimmel, Wintergartenwände orange, Wohnzimmer eierschale) ein wichtiges Indiz für eine nicht renovierte Wohnung dar mit der Folge, dass ein ausgleichsloses Überwälzen der Schönheitsreparaturen in den vereinbarten Miet – AGB unwirksam ist. Eins solche Gestaltung wird nicht geschaffen, um die Wohnung renoviert zurückzugeben, sondern um sie nach eigenen Vorstellungen herzurichten und länger zu nutzen. Von unbeachtlichen Bagatellspuren kann insoweit keine Rede sein.

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