**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Januar 2022**

 **2021**

﻿

**Räumung trotz Zahlung in Schonfrist**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 13.10.2021 entschieden, dass die Zahlung eines Mietrückstandes innerhalb der Schonfrist nur die außerordentliche Kündigung unwirksam macht. Eine gleichzeitig ordentlich erklärte Kündigung wird durch eine Zahlung des Mietrückstandes nicht geheilt. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB, wonach die Kündigung unwirksam wird, wenn ein Mieter seinen Rückstand innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage ausgleicht, gilt nur für außerordentliche Kündigungen. Spricht ein Vermieter hilfsweise eine ordentliche Kündigung aus, gilt die Schonfrist für eine solche reguläre Kündigung nicht.

**Belegeinsicht Nebenkosten**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 27.10.2021 entschieden, dass ein Vermieter, der einen Geschäftsbesorgungsvertrag mit einem Dienstleister geschlossen hat, den Mietern keine Einsicht in die Rechnungen gewähren muss, die ein Subunternehmer dem Dienstleister gestellt hat. Ist zwischen dem Vermieter und dem Dienstleister eine bestimmte Vergütung vertraglich festgehalten, sind die in Rechnung gestellten Betriebskostenpositionen dann auch ohne Vorlage von Unterlagen des Subunternehmers nachvollziehbar.

**Kündigungsausschlussvereinbarung in der Zwangsversteigerung**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 15.9.2021 eine Entscheidung des Landgerichts München I bestätigt, nach welcher eine Ausschlussvereinbarung der Eigenbedarfskündigung nach einer Zwangsversteigerung gemäß § 57a ZVG nicht greift. Der Ersteher tritt zwar gemäß § 566 BGB in den ursprünglichen Mietvertrag ein, er ist aber nach § 57a ZVG berechtigt, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Der Eigentumsübergang erfolgt kraft staatlichen Hoheitsakts durch Zuschlag. Dieser bestimmt Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers. Für den Erwerber gilt deshalb vertragliche Vereinbarungen in der Regel nicht. Das quasi dingliche Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG ist somit grundsätzlich Bestandteil des Eigentumserwerbs. Das Kündigungsrecht kann folglich nicht durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Mieter ausgeschlossen oder eingeschränkt werden.

**Verjährung Rückforderung unwirksame Mieterhöhung**

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 3.2.2021 entschieden, dass ein bereits formell unwirksames Mieterhöhungsverlangen, mit dem der Vermieter den Eindruck erweckt, er sei berechtigt, die Miete einseitig zu erhöhen, nicht in ein Angebot auf einvernehmliche Vertragsänderung umgedeutet werden kann. Da kein Angebot vorliegt, kann dieses auch nicht konkludent durch Zahlung der höheren Miete angenommen werden. Der Mieter kann daher die bezahlten Erhöhungen nach § 812 BGB zurückfordern. Die einen Rückforderungsanspruch nach § 199 Abs. 1 Nummer 2 BGB begründenden Umstände kennt der Mieter, der auf die Wirksamkeit des nichtigen Erhöhungsverlangens vertraut, erst in dem Moment, in dem er über die Rechtsgrundlosigkeit aufgeklärt wird. Maßgeblich ist dann in solchen Fällen die zehnjährige Verjährungsfrist des § 199 Abs. 4 BGB.

**Kündigung eines psychisch kranken Mieters**

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Beschluss vom 23.6.2021 das folgende entschieden. Der Vermieter kann das Mietverhältnis bei Vorliegen eines wichtigen Grundes fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt gemäß § 569 Abs. 2 BGB vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitige Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann. Ist ein Mieter schuldunfähig psychisch erkrankt und wird durch sein Verhalten der Hausfrieden nachhaltig gestört, so sind die Belange des Vermieters, des Mieters und der anderen Mieter unter Berücksichtigung der Werteentscheidung des Grundgesetzes und der besonderen Schutzbedürftigkeit des kranken Mieters gegeneinander abzuwägen. Bei Störung des Hausfriedens durch einen psychisch kranken Mieter endet das Toleranzgebot dort, wo der kranke Mieter die Gesundheit anderer Mieter im Hause ernsthaft gefährdet. Dann ist eine fristlose Kündigung auch bei einem schuldunfähig, psychisch kranken Mieter berechtigt.

**Verlust des Stimmrechts in der Zwangsverwaltung**

Das **Amtsgericht Duisburg** hat am 19.4.2021 entschieden, dass der Wohnungseigentümer sein Recht zu Verwaltung und Nutzung des Wohnungseigentums verliert, sofern über dieses die Zwangsverwaltung angeordnet ist (§ 148 Abs. 2 ZVG). Hieraus folgt, dass der Wohnungseigentümer einer zwangsverwalteten Wohnung sein Stimmrecht verliert und dieses dem Zwangsverwalter zusteht. Der Wohnungseigentümer einer zwangsverwalteten Wohnung verliert somit ebenso die Anfechtungsbefugnis im Hinblick auf der von der Wohnungseigentümergemeinschaft gefasste Beschlüsse.

**Ab Erkennen der Pflicht zur Räumung ist der Mieter verpflichtet, sich um Ersatzwohnraum zu kümmern**

Das **Oberlandesgericht Brandenburg** hat mit Beschluss vom 1.6.2021 folgendes festgestellt: Die Entscheidung über die Bewilligung einer Räumungsfrist und über deren Länge stehen im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts. Macht der Schuldner geltend, es sei ihm nicht möglich, bis zur voraussichtlichen Zwangsräumung durch den Gläubiger eine angemessene Ersatzwohnung zu finden, muss der Schuldner grundsätzlich substantiiert darlegen und gegebenenfalls nachweisen, dass er seine Obliegenheiten zur Ersatzwohnraumsuche erfüllt hat. Eine solche Obliegenheit besteht für den Schuldner spätestens dann, wenn er bei Anwendung objektiver Maßstäbe erkennen kann, dass eine Klageverteidigung im Räumungsverfahren nicht erfolgsversprechend ist. Trotz Corona Pandemie ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Zeitraums von fünf Monaten ein Ersatzwohnraum gefunden werden kann.

**Zugehörigkeit zu einer COVID-19 Risikogruppe bedeutet nicht automatisch Räumungsschutz**

Das **Landgericht München I** hat mit Beschluss vom 10.2.2021 festgestellt, dass die pauschale Behauptung einer Ansteckungsgefahr Räumungsschutz im Sinne des Paragraphen 765a ZPO nicht rechtfertigen kann. Selbst eine konkrete Gefährdung der beruflichen Existenz des Schuldners kann in der Regel nicht zu einer vorläufigen Einstellung der Zwangsvollstreckung führen. Anzuwenden ist Paragraph 765a ZPO nur in besonders gelagerten Ausnahmefällen, nämlich nur dann, wenn im Einzelfall die drohende Vollstreckungsmaßnahmen und das Vorgehen des Gläubigers zu einem schlechtenhin untragbaren Ergebnis führen würde. Selbst eine konkrete Gefährdung der beruflichen Existenz kann im Regelfall nicht zu einer vorläufigen Einstellung der Vollstreckung führen. Soweit sich der Mieter darauf beruft, im Hinblick auf die derzeit bestehende Pandemie zur Risikogruppe zu gehören, kann dies zu dessen Gunsten vorliegend als wahr unterstellt werden. Die pauschale Behauptung einer Ansteckungsgefahr rechtfertigt den Räumungsschutz nicht, zumal ein Umzug auch unter Einhaltung der Hygieneregeln und Abstandsregelungen stattfinden kann.

|  |
| --- |
| **Mieterabfindungen können Herstellungskosten sein**  |
|  |

|  |
| --- |
| Das Finanzgericht Münster hat am 12.11.2021 entschieden, dass Abfindungen, die an Mieter für die vorzeitige Räumung der Wohnungen zum Zweck der Durchführung von Renovierungsmaßnahmen gezahlt werden, zu anschaffungsnahem Herstellungsaufwand führen können. Es genüge, dass die Abfindungen unmittelbar durch die bauliche Maßnahme veranlasst seien. Das Finanzgericht hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen. |

**Mieter tragen Kosten für Baumfällarbeiten**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 10.11.2021 entschieden, dass der Vermieter, der einen morschen Baum fällen lässt, die Kosten grundsätzlich auf die Mieter umlegen darf Die For­mu­lie­rung "Er­neue­rung von Pflan­zen und Ge­höl­zen" in der Be­triebs­kos­ten­ver­ord­nung um­fas­se auch Baum­fäll­ar­bei­ten. Die er­for­der­li­che Be­sei­ti­gung eines Bau­mes sei für den Mie­ter dar­über hin­aus kein völ­lig un­er­war­te­tes Er­eig­nis. Dem Urteil zufolge kann hier außerdem von laufenden Kosten gesprochen werden – auch wenn nicht jedes Jahr ein Baum gefällt werde. Denn der Gartenpflege seien "längere, nicht sicher vorherbestimmbare Zeitintervalle immanent". Die Beseitigung eines Baumes stelle für den Mieter kein völlig unerwartetes Ereignis dar.

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