**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht April 2022**

**2021**

﻿**Vermieter hat keine eigenen einklagbaren Ansprüche gegen das Jobcenter**

Das **Landessozialgericht Niedersachsen-Bremen** hat mit Urteil vom 07.02.2022 entschieden, dass der Vermieter trotz der Möglichkeit der Direktzahlung der Miete vom Jobcenter an den Vermieter keine eigenen einklagbaren Ansprüche gegen das Jobcenter hat. Die Direktzahlung soll allein die zweckentsprechende Verwendung der Unterkunftsleistungen gewährleisten, bezwecke aber keine vereinfachte Durchsetzung von Mietforderungen. Der Vermieter hat keine eigenen Ansprüche aus dem SGB II. Trotz der im SGB II vorgesehenen Möglichkeit der Direktzahlung von Miete an den Vermieter entsteht keine Rechtsbeziehung zwischen Vermieter und dem Jobcenter.

**Belegeinsicht Nebenkostenabrechnung nur digitale Dokumente?**

Mit Urteil vom 15.12.2021 hat der **BGH** erneut geurteilt, dass ein Mieter hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich den Anspruch auf Einsicht in die Originale verlangen kann, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen. Dies gilt typischerweise auch in Ansehung des im Ansatzpunkt nachvollziehbaren Interesses des Vermieters, die Organisation einer Einsichtnahme in seinen Räumen zu vermeiden und selbst wenn unterstellt wird, dass das Übersenden von Kopien auch für den Mieter mit Vorteilen verbunden sein kann, jedenfalls solange der Mieter dem Vermieter nicht sein Einverständnis mit dem Erhalt allein von Belegkopien kundgetan hat. Denn bei einer Einsicht in die Originalbelege beim Vermieter können Fehlverständnisse des Mieters die Abrechnung betreffend – durch Erläuterung seitens des Vermieters – sowie zeitliche Verzögerungen – etwa infolge eines Mieterverlangen nach weiteren Erläuterungen und Unterlagen die der Vermieter vor Ort zugleich geben beziehungsweise herbeischaffen kann – vermieden werden. In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. Ein Ausnahmefall kann etwa dann vorliegen, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat oder wenn der Vermieter infolge Vernichtung der Originale – wofür er darlegungs– und beweisbelastet ist – zu deren Vorlage außer Stande ist.

**Baumfällkosten sind umlagefähige Betriebskosten**

Mit Urteil vom 10.11.2021 hat der **BGH** entschieden, dass die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baumes grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege sind. Denn das Entfernen eines solchen Baums unterfällt als regelmäßig vorbereitende, ebenso vorhersehbare wie unter Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatz teure Maßnahmen eine Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen bereits den Begriff der *Kosten der Gartenpflege* in der Betriebskostenverordnung. Dazu zählen sämtliche Maßnahmen – in nicht sicher vorher bestimmbaren Zeitintervallen –, die bei Eintritt von Pflegebedarf objektiv dem Erhalt der Gartenanlage dienen. Dass es zu keiner Ersatzanpflanzung kommt, ist irrelevant. Da ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen und Gehölzen bestehen und deren konkrete Zusammensetzung regelmäßig nicht geschuldet sein wird, bedeutet die Morschheit eines einzelnen Baums oder das Absterben einer Pflanze grundsätzlich noch nicht das Vorliegen eines Mangels, der Aufwendungen für Instandhaltung/Instandsetzung im Sinne von § 1 Abs. 2 Nr. 2 Betriebskostenverordnung auslöst, die der Vermieter zu tragen hätte. Dass der Vermieter mit dem Fällen eines Baums zugleich seine Verkehrssicherungspflicht nachkommt, ist als rein haftungsrechtlicher Gesichtspunkt kein maßgebendes Kriterium zur Abgrenzung zwischen Instandhaltung – und Betriebskosten. Löst das Fällen eines Baumes erhebliche Kosten aus, kann der Vermieter nach den Umständen des Einzelfalls gehalten sein, die Kosten – jedenfalls wenn der Mieter entsprechenden Vortrag hält – auf mehrere Jahre zu verteilen.

**Baulärm kein Mangel?**

Der **BGH** hat am 24.11.2021 entschieden, dass eine nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutz-immission, auch wenn sie von einer auf dem Nachbargrundstück betriebenen Baustelle herrührt, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen zur Mietminderung berechtigten Mangel der Mietwohnung begründen kann, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten hinnehmen muss. Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Parteien kann nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand des Mietvertrages. Dies gilt auch dann, wenn auf dem bisher als Kleingartenkolonie genutzten gegenüberliegenden innerstädtischen Grundstück eine Mehrhausanlage mit 6-8 Vollgeschossen samt Unterkellerung und Tiefgarage errichtet wird.

**Undichte Silikonfuge im Duschbereich**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 20.10.2021 entschieden, dass der Wohngebäudeversicherer nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen hat. Nach den Versicherungsbedingungen leistet der Versicherer Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhandenkommen. Nach den Bedingungen muss das Leitungswasser aus Rohren der Wasserversorgung (Zu– und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesen Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser– oder Dampfheizung, aus Klimas–, Wärmepumpen oder Solarheizungen, aus Wasserlösch – und Berieselungsanlagen sowie Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein.

Diese Voraussetzungen sind hinsichtlich einer undichten Fuge, die keine Verbindung mit dem Rohrsystem aufweist, zu verneinen.

Diese Entscheidung ist zu den Versicherungsbedingungen Teil A Paragraph 3 Nr. 3 VGB 2008 ergangen.

**Umlage Kosten Kabelanschluss**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 18.11.2021 entschieden, dass die Umlage der Kosten eines Kabelanschlusses auf dem Mieter nach derzeitigem Recht selbst Vermietern mit umfangreichen Wohnungsbestand auch ohne vorzeitige isolierte Kündigungsmöglichkeit möglich ist, wenn das Mietverhältnis selbst vor Ablauf von 24. Monaten kündbar ist.

Begründet wurde das Urteil damit, dass der Vermieter ausweislich des Mietvertrags ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen hat. Damit ist es dem Mieter unbenommen, mit dem Mietverhältnis auch den Vertrag über die Telekommunikationsdienstleistungen vor Ablauf eines Zeitraums von mehr als 24 Monaten zu kündigen. § 43b Satz 1 TKG ist somit nicht direkt anwendbar.

**Kürzung bei Betriebskosten, wenn kein Wärmemengenzähler vorhanden ist**

Mit Urteil vom 12.1.2022 hat der **BGH** entschieden, dass von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung im Sinne von § 12 Abs. 1 Satz 1 Heizkostenverordnung auch dann auszugehen ist, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Wärmezähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 Heizkostenverordnung vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt. Beim Kürzungsrecht des Mieters handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch wegen Nichtbeachtung sich aus der Heizkostenverordnung ergeben da und als mietvertraglichen Nebenpflichten einzuordnende Vermieterpflichten.

**Keine Auswechslung eines WEG-Mitbewohners**

Das **Landgericht Berlin** hat am 18.8.2021 folgendes entschieden: Einem Vermieter ist es auch dann nicht zuzumuten, der Auswechslung einzelne Mieter zustimmen zu müssen, wenn er bei Vertragsabschluss wusste, dass die Mieter eine Wohngemeinschaft betreiben wollen und deshalb ein Interesse haben, bei Auszug einzelner Mieter neue Wohngemeinschaftsmitglieder in der Wohnung aufzunehmen. Wenn der Mietvertrag keine Regelung für die Auswechslung einzelner Wohngemeinschaftsmitglieder vorsieht, sind die Mieter vielmehr auf das Recht zur anteiligen Untervermietung der Wohnung nach § 553 BGB beschränkt.

Die Frage, ob ein Anspruch auf Austausch von WG-Mitgliedern besteht, wird in Rechtsprechung und Literatur unterschiedlich eingeschätzt. Eine höchstrichterliche Rechtsprechung steht bislang aus. Das Landgericht verneint den Anspruch auf Auswechseln des Mitbewohners. Ansonsten wäre der Vermieter unbegrenzt an den Vertrag gebunden, die Mieter könnten den Mietvertrag aber an immer neue Generationen von Mitgliedern übertragen, ohne dass der Vertrag jemals beendet wäre. Die Interessen der Mieter sein durch die Untervermietlösung hinreichend gewahrt. Der dadurch entstehende Mehraufwand ist zumutbar. Lediglich dem letztverbliebenen Mieter sei die Möglichkeit der Untervermietung verwehrt, weil dann die Mietsache vollständig anderen zum selbstständigen Gebrauch überlassen werden würde. Auch die bisherige langjährige Übung der Mieterauswechslung begründe entgegen der Auffassung des Vorgerichtes nicht die Klageforderung auf Recht auf Auswechseln des WG– Mitbewohners.

**Mietervorkaufsrecht: Unzulässige Preisabrede zulasten Dritter**

Die Ver­ein­ba­rung zwi­schen dem Ver­käu­fer einer Ei­gen­tums­woh­nung und dem Käu­fer, wo­nach der vor­kaufs­be­rech­tig­te Mie­ter einen hö­he­ren Preis zah­len muss, ist eine un­zu­läs­si­ge Ver­ein­ba­rung zu­las­ten Drit­ter so der **BGH** mit Urteil 23.02.2022. Dies gilt laut Bun­des­ge­richts­hof auch dann, wenn der Erst­käu­fer den hö­he­ren Kauf­be­trag nur aus­nahms­wei­se zu ent­rich­ten hat, wäh­rend der Vor­kaufs­be­rech­tig­te die­sen bei Aus­übung des An­rechts stets schul­det.

Die vorkaufsberechtigte Mieterin einer Berliner Wohnung verlangte von ihrer ehemaligen Vermieterin die teilweise Rückzahlung des unter Vorbehalt gezahlten höheren Kaufpreises von 16.300 Euro. Nachdem die damalige Hauseigentümerin das vermietete Objekt 2015 in Wohnungseigentum aufgeteilt hatte, verkaufte sie die Bleibe der Frau an eine Käuferin. Laut Kaufvertrag war der Kaufpreis der Wohnung, die mit einem Mietervorkaufsrecht belastet war, um 10% zu mindern, falls diese "mit dem laufenden oder einem anderen Mietverhältnis geliefert" wird. Der Vertrag enthielt zudem eine "salvatorische Klausel", wonach die etwaige Unwirksamkeit oder Undurchführbarkeit einer Vertragsbestimmung nicht zur Ungültigkeit des Vertrags führen solle. Daraufhin übte die Mieterin ihr Vorkaufsrecht aus und zahlte den vollen Kaufpreis von 163.000 Euro für die unsanierte Wohnung mit 47 Quadratmetern unter Vorbehalt. Sowohl beim Landgericht Berlin als auch beim Kammergericht bekam die Bewohnerin Recht, da die Regelung des Kaufvertrags unwirksam sei (§§ [464](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=464) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=464&X=2), [577](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=577) Abs. [5](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=577&X=5), [138](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=577&X=138) BGB). Sie stelle eine zum Nachteil der Bewohnerin abweichende Vereinbarung dar, da sie die Wohnung zu einem Preis hätte erwerben können, den auch ein Dritter entrichten müsse. Die Revision der Vermieterin beim BGH hatte keinen Erfolg. Dem VIII. Zivilsenat zufolge ist die zwischen der Beklagten und der Erstkäuferin vereinbarte Kaufpreisabrede unwirksam, soweit sie für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Mieterin einen um 16.327 Euro höheren Kaufpreis vorsieht als den von der Erstkäuferin im Fall des Fortbestehens des Mietverhältnisses zu zahlenden. Die Mieterin habe für den Erwerb der Eigentumswohnung lediglich einen Kaufpreis von 146.940 Euro geschuldet. Laut BGH handelt es sich bei der Teilabrede um eine unzulässige Vereinbarung zulasten Dritter. Die obersten Bundesrichter monierten, dass die Vorkaufsberechtigte stets den höheren Kaufpreis geschuldet hätte – auch bei Ausübung des Vorkaufsrechts. Darin liege eine Verkürzung der ihr gesetzlich eingeräumten Rechtsposition. Eine Entgeltabrede, die unterschiedliche Preisbedingungen für den Erstkäufer einerseits und den Vorkaufsberechtigten andererseits vorsieht, sei nicht etwa deshalb als wirksam anzusehen, weil die vermietete Wohnung für den Erwerber einen geringeren Wert habe. Der Verkäuferin habe lediglich eine vermietete Wohnung gehört – dieser Nachteil könne nicht auf Kosten der Mieterin ausgeglichen werden.

**Negativzinsen und Mietkaution**

In der Literatur wird kontrovers die Auswirkung von Negativzinsen auf die Mietkaution diskutiert. Rechtsprechung ist soweit ersichtlich hierzu noch nicht ergangen.

Die überwiegende Auffassung geht dahin, dass eine Verringerung der Mietkaution durch negative Zinsen zulasten des Mieters geht. Wenn auch die Gesetzeskonzeption davon ausgeht, dass dem Mieter die Substanz seiner Sicherheitsleistung erhalten bleibt, kann aus der Erhebung eines Verwahrentgelts nicht geschlossen werden, dass dies der Vermieter wirtschaftlich tragen müsste. Zwar kommt es insoweit nicht auf ein Vertreten an, jedoch würde eine Erstattungspflicht eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters begründen, die zumindest hinsichtlich der Rückgabe der Kaution im Mietrecht nicht vorgesehen ist. Insbesondere dann, wenn Verwahrgebühren marktüblich geworden sind und infolgedessen eine anderweitige Anlagemöglichkeit fehlt, kann dem Vermieter ein eingetretener Substanzverlust nicht weiter angelastet werden, zumal er sich insoweit gesetzestreu verhält.

Die weitergehende Frage, ob der Mieter die um die Gebühren verminderte Kaution wieder auffüllen muss, beurteilt sich mangels abweichende Vereinbarung nach den Kriterien der Vertragsgemäßheit. Der Mieter wird regelmäßig nachschießen müssen.

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