**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht August 2022**

 **2021**

**Anmietung nur für Dritten nicht zulässig**

Das **Landgericht Berlin** hat am 24.02. 2022 entschieden, dass der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, einem Dritten den Gebrauch der Mietsache zu überlassen, wobei die Gebrauchsüberlassung dem Wortlaut der Regelung nach nicht auf einer Weiter- oder Untervermietung beruhen muss, sondern jede Überlassung erfasst, sei es unter Einräumung eines eigenständigen Besitzrechts oder der Beschränkung auf eine Mitbenutzung. Der Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zu überlassen, wenn für ihn nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse daran entsteht.
Das ist zu verneinen, wenn der Mieter die Wohnung von Anfang an nur anmietete, um sie ausschließlich seinem Bruder zu Verfügung zu stellen. Zwar kann eine - nahezu - vollständige Überlassung der Wohnung einen Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung an einen Dritten begründen. Voraussetzung ist dann jedoch eine zeitliche Begrenzung bzw. die Rückkehrabsicht des Mieters in die Mietwohnung.

**Mieter verhindert Mangelbeseitigung**

Das **Landgericht Freiburg** hat am 23.02.2022 entschieden, dass dann, wenn ein Mieter die Terminkoordination mit Handwerkern übernimmt und sich nach einem gescheiterten Termin trotz der Zusage, einen neuen Termin vorzuschlagen, nicht mehr meldet, er mutwillig die Mängelbeseitigung verhindert. Sein Minderungsrecht gem. § [536](https://www.imr-online.de/IMRNavigator/dokumentanzeige-body.php?zg=10&nlrm=11447-327e1&vDokTyp=Dokument&vDokID=55911&LinkArt=t&HTTP_DocType=Norm&Norm=BGB+§+536) Abs. 1 BGB verliert er ab dem Zeitpunkt der voraussichtlich erfolgten Mängelbeseitigung. Sonst könnte der Mieter durch sein eigenes Verhalten sein Minderungsrecht beliebig lange fortsetzen.

**Hausreinigung durch Mieter oder Firma?**

Das **Amtsgericht Neubrandenburg** hat mit Urteil vom 17.09.2021 entschieden, dass unabhängig davon, ob im Mietvertrag die Umlage von Gebäudereinigungskosten vereinbart wurde, diese nur dann von den Mietern zu zahlen sind, wenn diese dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprechen. Es entspricht nämlich nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, eine Reinigungsfirma mit der Gebäudereinigung zu beauftragen, wenn die Mieter die Reinigung in eigener Organisation und ohne Beanstandung durchführen.

**Durchsetzung Hausgeld in einer Zweiergemeinschaft**

Das Landgericht Frankfurt am Main hat am 17.05.2022 entschieden, dass auch in einer Zweiergemeinschaft die Wohnungseigentümer Vorschüsse nur aufgrund eines Beschlusses nach § [28](https://www.imr-online.de/IMRNavigator/dokumentanzeige-body.php?zg=10&nlrm=11447-327e1&vDokTyp=Dokument&vDokID=56922&LinkArt=t&HTTP_DocType=Norm&Norm=WEG+§+28) Abs. 1 Satz 1 WEG schulden. Dieser Anspruch muss auch in einer Zweiergemeinschaft durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden.

**Keine Kürzung Heimentgelt bei Besuchsverbot wegen Corona**

Mit Beschluss vom 28.4.2022 hat der **BGH** entschieden, dass hoheitlich angeordnete Besuchs- und Ausgangsbeschränkungen im Rahmen der Bekämpfung der Corona Pandemie Bewohner eines Pflegeheims nicht dazu berechtigen, dass Entgelt nach § 10 Abs. 1 WBVG zu kürzen. Sie stellen grundsätzlich auch keine schwerwiegende Änderung der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 313 Abs. 1 BGB da. Dies gilt jedenfalls, solange die den Schwerpunkt bildenden Kernleistungen weiter in vollem Umfang erbracht werden.

**Reduzierung eines Zustimmungsverlangens zur Mieterhöhung im Prozess**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 6.4.2022 entschieden, dass der Vermieter sein ursprüngliches Zustimmungsverlangen später nur in reduziertem Umfang weiterverfolgen kann. Der reduzierte Anspruch ist als minus im ursprünglichen Verlangen enthalten. Es bedarf deshalb keines neuen Zustimmungsverlangens, dass neue Fristen auslöst und wiederum hätte begründet werden müssen. Dafür spricht bereits, dass auch das Gericht in seinem Urteil der Klage nur teilweise stattgeben kann. Auch der Mieter muss dem Antrag des Vermieters nicht ganz oder gar nicht zustimmen.

**Eigenbedarfskündigung und Härtegründe**

Mit Beschluss vom 15.3.2022 hat der **Bundesgerichtshof** entschieden, dass das Alter des Mieters und die lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung für sich genommen noch nicht die Annahme einer Härte rechtfertigen, sondern im Rahmen einer Gesamtwürdigung die sich daraus ergeben den Folgen im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels zu berücksichtigen sind. Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen - und in bestimmten Fällen auch allein - die im Falle eines Wohnungswechsels entstehende ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation können einen Härtegrund darstellen. Eine Härte kann auch vorliegen, wenn angemessene Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Den Mieter trifft jedoch die Obliegenheit, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen. Selbst bei einer festgestellten angespannten Wohnungslage für das betroffene Gebiet stellt dies allenfalls ein Indiz für das Vorliegen eines Härtegrundes dar, das jedoch erst in Verbindung mit dem Parteivortrag des Mieters zu konkret ergriffenen Maßnahmen zum Auffinden von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zur tatrichterlichem Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter nicht zu erlangen ist.

**Genaue Bezeichnung des Befristungsinteresses**

Das **Landgericht Frankenthal** hat am 26.1.2022 entschieden, dass die lediglich schlagwortartige Wiederholung des Gesetzestextes (Eigenbedarf) nicht genügt, um ein Mietverhältnis wirksam zu befristen. Mangels wirksamer Angabe des Befristungsgrundes ist dann ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Grund der Befristung muss eine genaue Beschreibung des Befristungsinteresses enthalten, so dass es von anderen Interessen unterschieden werden kann.

**Gebäudereinigung durch Mieter oder Dienstleister?**

Das **Amtsgericht Neubrandenburg** hat am 17.9.2021 entschieden, das unabhängig davon, ob im Mietvertrag die Umlage von Gebäudereinigungskosten vereinbart wurde, diese nur dann von den Mietern zu zahlen sind, wenn diese Kosten dem Wirtschaftlichkeitsgebot entsprechen. Es entspricht gerade nicht dem Gebot der Wirtschaftlichkeit, einen Dienstleister zu beauftragen, wenn die Mieter die Reinigung in eigener Organisation und ohne Beanstandung durchführen.

**WEG Konten müssen Fremdkonten sein**

Mit Urteil vom 15.2.2022 hat das **Landgericht Berlin** entschieden, dass die Konten einer Wohnungseigentümergemeinschaft seit Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaften als Fremdkonten anzulegen sind, bei denen die WEG Kontoinhaberin und der Verwalter lediglich kontoführungsbefugt ist. Die Führung eines solchen Kontos als offenes Treuhandkonto rechtfertigt – ohne vorherige Abmahnung – gleichwohl nicht die sofortige Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund.

**WEG Verwalter für jede WEG**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 10.5.2022 entschieden, dass der Anspruch auf Bestellung eines Verwalters auch in einer verwalterlosen Zwei Personen WEG besteht und gegebenenfalls im Wege der einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden kann. Für eine gerichtliche Verwalterbestellung muss der Antragsteller aber einen übernahmebereiten Verwalter benennen.

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