**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht September 2022**

**2021**

﻿**Störende Lichtreflexionen von Solaranlage**

Nach einem Urteil des **OLG Braunschweig** vom 14.07.2022 kann ein Grund­stücks­ei­gen­tü­mer nur dann gegen stö­ren­de Licht­re­fle­xio­nen einer So­lar­an­la­ge auf dem Dach des Nach­barn vor­ge­hen, wenn er da­durch "we­sent­lich" be­ein­träch­tigt ist. Dabei sei auf das Emp­fin­den eines "ver­stän­di­gen Durch­schnitts­men­schen" ab­zu­stel­len. Seien die Re­fle­xio­nen - wie im ent­schie­de­nen Fall - an nur 60 Tagen und für we­ni­ger als 20 Stun­den pro Jahr wahrnehmbar, liege je­den­falls keine we­sent­li­che Be­ein­träch­ti­gung vor.

Im vorliegenden Nachbarschaftsstreit wendete sich der Kläger gegen Sonnenlichtreflexionen durch Paneele einer Photovoltaikanlage auf dem Hausdach des Beklagten. Der Kläger gab an, in unzumutbarer Weise geblendet zu werden. Es gebe technische Normen und Regelwerke, die vorgeben würden, wie Lichtemissionen/-immissionen zu bewerten seien, und welche Grenzwerte bestünden. Diese seien im vorliegenden Fall überschritten. Die Klage auf Beseitigung der Reflexionen wies das LG zurück. Der Kläger legte Berufung ein.

Das OLG hat die vorinstanzliche Entscheidung bestätigt und die Berufung zurückgewiesen. Zwar sei das klägerische Eigentum durch die Reflexionen grundsätzlich beeinträchtigt. Jedoch sei diese Beeinträchtigung nicht wesentlich. Maßstab für die Frage, ob eine Beeinträchtigung noch unwesentlich oder bereits wesentlich ist, sei das Empfinden eines "verständigen Durchschnittsbenutzers" des beeinträchtigten Grundstücks, da es für Reflexionen durch Sonneneinstrahlung keine durch Gesetze oder Richtlinien festgelegten Richtwerte gebe.

Der Hinweis der Bund/Länder-Arbeits-gemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), dass eine erhebliche Belästigung vorliegen könne, wenn die Lichteinwirkung mindestens 30 Minuten am Tag oder 30 Stunden pro Kalenderjahr betrage, beträfe andere Konstellationen und sei überdies nicht verbindlich, könne aber als Entscheidungshilfe herangezogen werden. Aber auch danach sei hier nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung auszugehen. Nach den Feststellungen des Sachverständigen seien im klägerischen Wohnraum insgesamt nur an 60 Tagen im Jahr und insgesamt unter 20 Stunden pro Jahr durch die Paneele verursachte Reflexionen wahrnehmbar. Auch bei einem Ortstermin habe nur eine Aufhellung festgestellt werden können, ohne dass eine Blendung des Auges gegeben gewesen sei.

Die Nut­zung einer Teil­ei­gen­tums­ein­heit zu Wohn­zwe­cken in einem aus­schlie­ß­lich ge­werb­lich ge­nutz­ten Ge­bäu­de­teil ist in der Regel bei vor­ge­ge­be­ner räum­li­cher Tren­nung von Woh­nen und Ge­wer­be stö­ren­der als die vor­ge­se­he­ne Nut­zung. Die Teil­ei­gen­tü­mer haben laut Bun­des­ge­richts­hof ein be­rech­tig­tes In­ter­es­se, dass diese Tren­nung er­hal­ten bleibt, um Nut­zungs­kon­flik­te zu ver­mei­den.

**Wohnnutzung im Teil der Gewerbe zugeordnet ist**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 15.07.2022 folgenden Sachverhalt entschieden.

Zahnärzte bauen Praxis in Wohnräume um

Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft lagen im Streit über die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken in einer Teileigentumsanlage. Diese bestand aus zwei Gebäuden mit 14 Einheiten (Haus A und B). Im Dachgeschoss beider Häuser befanden sich jeweils zwei Wohnungen, darunter auch die Wohnung der Klägerin in Haus A. Die restlichen Einheiten durften laut Gemeinschaftsordnung ausschließlich "als Büro, Praxis, Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden", so auch diejenige der beklagten Zahnärzte in Haus B. Sie betrieben dort ursprünglich eine Zahnarztpraxis. 2018 bauten sie die Räume zu Wohnzwecken um. Darüber informierten sie zwar die Verwalterin, nicht aber die Klägerin. Die Klage scheiterte beim AG Neustadt (Weinstraße), war aber beim LG Landau (Pfalz) erfolgreich. Die Wohnnutzung sei mit der Zweckbestimmung der Teileigentumseinheit unvereinbar. Die Ärzte legten Revision ein und reichten ein Schreiben der Verwalterin ein, wonach die Eigentümergemeinschaft der weiteren Rechtsverfolgung durch die Klägerin widersprach. Daraufhin erklärte diese den Rechtsstreit für erledigt. Die Revision war erfolglos und führte zur Feststellung der Erledigung in der Hauptsache.

Dem V. Zivilsenat zufolge hat das LG im Ergebnis zu Recht einen Anspruch der Klägerin gegen die Ärzte auf Unterlassung der Wohnnutzung bejaht, § [1004](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=1004) BGB. Auch dann, wenn die Teilungserklärung einer Anlage, zu der sowohl Wohnungs- als auch Teileigentumseinheiten gehören, innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe vorgebe, störe die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in dem der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Gebäudeteil bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung. Der Umstand, dass die Ausübung eines Gewerbes in den zu Wohnzwecken dienenden Einheiten nach der Gemeinschaftsordnung unter näher geregelten Voraussetzungen zulässig sein könne, nicht aber der umgekehrte Fall, deute darauf hin, dass der teilende Eigentümer solche Nutzungen nicht zulassen wollte. Die Klägerin habe ein berechtigtes Interesse daran, dass die vorgegebene räumliche Trennung erhalten bleibe, um etwaige Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden – auch wenn ihre Einheit zu Wohnzwecken diene und in dem anderen Haus liege. Allerdings wandten das Gericht ein, dass die Klage nur bis zum Eingang der Revisionsbegründung mit dem Widerspruch der Gemeinschaft zulässig und begründet gewesen sei. Dadurch sei die Prozessführungsbefugnis der Klägerin ebenso wie ihre Aktivlegitimation entfallen.

**Miete für Rauchwarnmelder nicht umlegbar**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.5.2022 entschieden, dass es sich bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmelder nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung handelt, sondern – da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchmeldern gleichzusetzen sind – um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

**Fristlose Kündigung wegen Verweigerung Überprüfung Rauchwarnmelder**

Das **Landgericht Hannover** hat mit Beschluss vom 10.4.2021 festgestellt, dass ein Mieter, der vorsätzlich die Überprüfung eines Rauchwarnmelders verhindert, Leib und Leben der anderen Mieter gefährdet. Eine fristlose Kündigung aufgrund einer schweren Pflichtverletzung ist in diesem Fall begründet. Dieser müssen jedoch eine Abmahnung und zu mindestens eine einmalige Aufforderung des Mieters vorangehen.

**Rechtsbeziehung zwischen Eigentümer und Verwalter**

Das **Amtsgericht München** hat mit Beschluss vom 24.1.2022 das Folgende entschieden:

Aufgrund der Änderungen durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes bestehen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümer und dem Verwalter keine unmittelbaren wohnungseigentumsrechtlichen Rechtsbeziehung mehr. Der Verwalter ist nur noch Organ des Verbands „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“. Die damit einhergehenden organschaftlichen Pflichten bestehen naturgemäß nur ihr gegenüber. Anders als früher ist der Verwalter nur noch gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, nicht mehr gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern verpflichtet.

Unmittelbare Rechtsbeziehungen zwischen Wohnungseigentümer und dem Verwalter gibt es nur noch in Fällen, in denen diese Rechtsbeziehung ihren Rechtsgrund außerhalb des Wohnungseigentumsrecht hat, insbesondere im Fall von elektrischen Ansprüchen.

**WEG gegen WEG keine Wohnungseigentum Sache**

Das **Landgericht Karlsruhe** hat mit Beschluss vom 18.5.2022 entschieden, dass der Streit einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit einer Nachbar – Wohnungseigentümergemeinschaft oder deren Miteigentümer um gemeinsame Einrichtungen beziehungsweise diesbezügliche Verträge keine Wohnungseigentumssache ist.

Streitigkeiten verschiedener WEG untereinander werden nicht nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes behandelt und fallen deshalb nicht unter § 43 WEG.

Verzug mit Sonderumlage

Das Landgericht Karlsruhe hat mit Beschluss vom 1.6.2022 entschieden, dass die Wohnungseigentümer nicht die Zahlungsverzugsvoraussetzungen festlegen können, sehr wohl aber die Fälligkeit. Hintergrund der Entscheidung, in der es nach übereinstimmender Erledigung nur noch um die Frage geht, ob zur Klageerhebung Veranlassung gegeben war, ist ein Sonderumlagebeschluss vom 14.10.2021, zahlbar bis 15.11.2021, widrigenfalls gegen die säumige Zahlung vorzugehen war. Die Beklagte lässt anwaltlich unter dem 10.11.2021 mitteilen, dass die Zahlung erst 30 Tage nach Vorlage der Handwerker – Schlussrechnung erfolge. Die Zahlungsklage wird am 7.11.2021 zugestellt, als dann sofort gezahlt und bereits am 13.12.2021 erfolgt übereinstimmend die Erledigung. Das Landgericht teilt die amtsgerichtliche Zuweisung der Kostenlast an die Beklagte. Im Zeitpunkt der Klageerhebung bestand Verzug, denn der Sonderumlage – Beschluss legt die Fälligkeit fest, es bedurfte keines gesonderten Abrufs der Zahlung durch den Verwalter.

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