**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Oktober 2022**

 **2021**

**Keine Sperrfrist bei Übertragung von mit Eigentumsanteil an Miteigentümer**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.6.2022 entschieden, dass die Übertragung eines vermietenden Miteigentümers nach Umwandlung in Eigentumswohnungen an einen anderen Miteigentümer die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1 ,2 BGB nicht auslöst. Die Übertragung eines Miteigentumsanteiles an einen weiteren Miteigentümer stellt keine Veräußerung an einen Erwerber im Sinne des Gesetzes dar. Dies folgt aus dem Zweck der Norm, wonach allein dem durch die Umwandlung in Wohnungseigentum gefährdeten Bestandsschutzinteresse des Mieters Rechnung getragen werden soll. Eine solche Gefährdung löst der Übergang eines Miteigentumsanteils nicht aus. Angesichts dieses Schutzzwecks in § 577a Abs. 1 BGB setzt eine Veräußerung an einen Erwerber einen tatsächlichen Wechsel in der Person des Wohnungseigentümers voraus. Die Übertragung eines Miteigentumsanteils an einen anderen Miteigentümer stellt keinen Eigentumswechsel im Sinne der Vorschrift dar.

**Vermieter muss gesundheitsgefährdende Beschaffenheit immer beseitigen**

Das **Landgericht Berlin** hat am 12.5.2022 entschieden, dass dann, wenn der Mieter den Mietvertrag in Kenntnis eines gesundheitsgefährdend Zustandes der Mietsache abschließt, ohne mit dem Vermieter insoweit eine ausdrückliche Vereinbarung über die Sollbeschaffenheit zu treffen, der Mieter selbst im Fall der vorbehaltlosen Ingebrauchnahme der Räume berechtigt ist, den Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auf Beseitigung des gesundheitsgefährdenden Zustands in Anspruch zu nehmen.

**Vermieter kann kündigen, wenn Mieter die Besichtigung verhindert**

Das **Landgericht Aachen** hat mit Beschluss vom 14.6.2022 entschieden, dass der Mieter verpflichtet ist, dem Vermieter bei Vorliegen eines sachlichen Grundes Zutritt zur angemieteten Wohnheim Wohnung zu gewähren. Diese Pflicht verletzt er, wenn er auf wiederholte Bitte des Vermieters um einen Besichtigungstermin nicht reagiert. Eine solche Pflichtverletzung rechtfertigt ohne vorherige Klage auf Duldung der Besichtigung eine Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

**Bewachungskosten können Betriebskosten sein**

Das **Kammergericht Berlin** hat mit Beschluss vom 2.5.2022 entschieden, dass die Kosten der Bewachung des Gebäudes als Betriebskosten auf Gewerberaummieter umgelegt werden können, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Die Vereinbarung kann auch durch allgemeine Geschäftsbedingungen erfolgen. Eine Begrenzung der Umlage der Höhe nach ist nicht erforderlich. Bewachungskosten sind Betriebskosten im Sinne der des § 1 Abs. 1 Betriebskostenverordnung, da sie dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks laufend entstehen.

**Selbstbehalt Versicherung ist gemeinschaftlich zu tragen**

Eine Re­ge­lung bei der Ge­bäu­de­ver­si­che­rung, nach der Woh­nungs­ei­gen­tü­mer ver­pflich­tet sind, einen Scha­den in Form eines Selbst­be­halts ge­mein­schaft­lich zu be­zah­len, der nur eine ein­zi­ge frem­de Woh­nung be­trifft, ist laut Urteil des **Bun­des­ge­richts­hofes** vom 16.09.2022recht­mä­ßig. Eine hö­he­re Selbst­be­tei­li­gung be­deu­te nied­ri­ge­re Ver­si­che­rungs­bei­trä­ge - und davon pro­fi­tier­ten alle. Also müss­ten auch alle ge­mein­sam die Kos­ten tra­gen. Nichts an­de­res gelte, wenn der Selbst­be­halt wegen un­ge­wöhn­lich häu­fi­ger Schä­den hoch an­ge­setzt sei.

Die Par­tei­en bil­den eine Woh­nungs­ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaft. Zu der An­la­ge ge­hö­ren die Woh­nun­gen der Be­klag­ten und die ge­werb­li­che Ein­heit der Klä­ge­rin. In den Woh­nun­gen der Be­klag­ten tra­ten in der Ver­gan­gen­heit wegen man­gel­haf­ter Lei­tun­gen sehr oft Was­ser­schä­den auf, die al­lein im Jahr 2018 rund 85.000 Euro Kos­ten ver­ur­sach­ten. Bis­lang wur­den die Kos­ten für die Scha­dens­be­sei­ti­gung von dem Ge­mein­schafts­kon­to be­gli­chen. Die Ver­wal­te­rin nahm die von der Ge­mein­schaft un­ter­hal­te­ne so­ge­nann­te ge­bun­de­ne Ge­bäu­de­ver­si­che­rung - die auch Lei­tungs­was­ser­schä­den ab­deckt -  in An­spruch und legte die Kos­ten unter Abzug der Ver­si­che­rungs­leis­tung nach Mit­ei­gen­tums­an­tei­len um. Die Klä­ger muss­ten wegen ihres hohen Flä­chen­an­teils be­son­ders viel zah­len, ob­wohl sie nach ei­ge­nen An­ga­ben noch nie einen Was­ser­scha­den hat­ten. Auf­grund der Scha­dens­häu­fig­keit be­trug der in jedem Scha­dens­fall ver­blei­ben­de Selbst­be­halt in­zwi­schen 7.500 Euro. Dies hatte zur Folge, dass die Ver­si­che­rung nur noch circa 25% der Schä­den er­stat­tet hat.

Ge­stützt auf die Be­haup­tung, die Män­gel an den Lei­tun­gen seien je­weils hin­ter den Ab­sperr­ein­rich­tun­gen in den be­trof­fe­nen Wohn­ein­hei­ten auf­ge­tre­ten, ver­langt die Klä­ge­rin mit ihrer auf zwei An­trä­ge ge­stütz­ten Be­schluss­erset­zungs­kla­ge eine von der bis­he­ri­gen Pra­xis ab­wei­chen­de Ver­tei­lung des Selbst­be­halts. Sie will er­rei­chen, dass sie nicht auf­grund des im Ver­si­che­rungs­ver­trag ver­ein­bar­ten Selbst­be­halts an­tei­lig an den Kos­ten für die Be­sei­ti­gung von Lei­tungs- und Fol­ge­schä­den be­tei­ligt wird, die nach ihrer An­sicht aus­schlie­ß­lich an dem Son­der­ei­gen­tum der Be­klag­ten ent­stan­den sind. Das AG hat die Klage ab­ge­wie­sen. Die Be­ru­fung der Klä­ge­rin vor dem Land­ge­richt ist er­folg­los ge­blie­ben. Da­ge­gen hat sich die Klä­ge­rin mit ihrer Re­vi­si­on ge­wandt - mit nur teil­wei­sem Er­folg.

Kei­nen Er­folg hatte die Re­vi­si­on, so­weit sich die Klä­ge­rin gegen die Recht­mä­ßig­keit der der­zei­ti­gen Ver­wal­tungs­pra­xis wen­det. Tritt in einer Woh­nungs­ei­gen­tums­an­la­ge auf­grund einer de­fek­ten Was­ser­lei­tung ein Scha­den ein, sei ein von der Ge­mein­schaft ver­ein­bar­ter Selbst­be­halt wie die Ver­si­che­rungs­prä­mie nach dem ge­setz­li­chen bzw. ver­ein­bar­ten Ver­tei­lungs­schlüs­sel zu ver­tei­len. Dies gelte un­ab­hän­gig davon, ob der Scha­den an dem Ge­mein­schafts­ei­gen­tum oder an dem Son­der­ei­gen­tum ent­stan­den ist. Zwar stel­le nach ver­si­che­rungs­recht­li­chen Maß­stä­ben die Ver­ein­ba­rung eines Selbst­be­halts einen Fall der be­wuss­ten Un­ter­ver­si­che­rung dar. Es würde je­doch der In­ter­es­sen­la­ge der Woh­nungs­ei­gen­tü­mer nicht ge­recht, wenn der ge­schä­dig­te Son­der­ei­gen­tü­mer den Selbst­be­halt al­lei­ne tra­gen müss­te. Die Ent­schei­dung für einen Selbst­be­halt sei re­gel­mä­ßig damit ver­bun­den, dass die Ge­mein­schaft als Ver­si­che­rungs­neh­me­rin eine her­ab­ge­setz­te Prä­mie zu zah­len hat. Das sei für die Woh­nungs­ei­gen­tü­mer wegen der damit ein­her­ge­hen­den Ver­rin­ge­rung des Haus­gel­des wirt­schaft­lich sinn­voll.

An dem Er­geb­nis än­de­re sich nichts, wenn der Ver­si­che­rer - wie hier - die Fort­set­zung des Ver­trags­ver­hält­nis­ses in einer scha­den­ge­neig­ten Woh­nungs­ei­gen­tums­an­la­ge von der Ver­ein­ba­rung eines Selbst­be­hal­tes ab­hän­gig macht. Auch dann komme die Ver­ein­ba­rung eines Selbst­be­halts allen Woh­nungs­ei­gen­tü­mern zu­gu­te, und zwar des­halb, weil an­dern­falls deren An­spruch gegen die Ge­mein­schaft auf an­ge­mes­se­ne Ver­si­che­rung des ge­mein­schaft­li­chen Ei­gen­tums zum Neu­wert nicht er­füllt wer­den könn­te. Im Er­geb­nis stel­le daher der im Scha­dens­fall in der ver­bun­de­nen Ge­bäu­de­ver­si­che­rung ver­blei­ben­de Selbst­be­halt bei wer­ten­der Be­trach­tung wie die Ver­si­che­rungs­prä­mie einen Teil der Ge­mein­schafts­kos­ten gemäß § [16](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=16) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=16&X=2) Satz 1 WEG dar.

Ein an­de­rer Ver­tei­lungs­schlüs­sel könne laut BGH al­ler­dings ge­recht­fer­tigt sein, falls es bau­li­che Un­ter­schie­de gibt. Mit­hin sei die Re­vi­si­on in­so­fern er­folg­reich, als der zwei­te An­trag der Klä­ge­rin dar­auf ab­zie­le, den der­zeit ma­ß­geb­li­chen Ver­tei­lungs­schlüs­sel für die Zu­kunft zu än­dern. Hier­zu seien die Woh­nungs­ei­gen­tü­mer gemäß § [16](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=16) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=16&X=2) Satz 2 WEG be­fugt. Der An­spruch eines ein­zel­nen Woh­nungs­ei­gen­tü­mers sei ge­ge­ben, wenn gemäß § [10](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=10) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=10&X=2) WEG ein Fest­hal­ten an der gel­ten­den Re­ge­lung aus schwer­wie­gen­den Grün­den unter Be­rück­sich­ti­gung aller Um­stän­de des Ein­zel­falls, ins­be­son­de­re der Rech­te und In­ter­es­sen der an­de­ren Woh­nungs­ei­gen­tü­mer, un­bil­lig er­scheint. Da es in­so­weit an hin­rei­chen­den Fest­stel­lun­gen fehlt, hat der Bun­des­ge­richts­hof die Sache an das Be­ru­fungs­ge­richt zu­rück­ver­wie­sen und dar­auf hin­ge­wie­sen, dass eine un­bil­li­ge Be­las­tung der Klä­ge­rin in Be­tracht kom­men könn­te, wenn das Auf­tre­ten der Lei­tungs­was­ser­schä­den im Be­reich der Wohn­ein­hei­ten auf bau­li­chen Un­ter­schie­den des Lei­tungs­net­zes in den Wohn­ein­hei­ten ei­ner­seits und der Ge­wer­be­ein­heit an­de­rer­seits be­ru­hen soll­te. Nicht aus­rei­chend wäre es dem­ge­gen­über, wenn die Ur­sa­che bei glei­chen bau­li­chen Ver­hält­nis­sen in einem un­ter­schied­li­chen Nut­zungs­ver­hal­ten läge.

**Erlaubnisanspruch des Mieters zur Errichtung Ladeinfrastruktur für E-Mobil**

Das **Landgericht München I** hat mit Urteil vom 23.6.2022 das Folgende entschieden:

Im Gefolge der gesetzgeberischen Entscheidung, Mietern das Laden ihres E-Mobils zu gewährleisten, ist es dem Mieter zuzugestehen, vom Vermieter die Erlaubnis zur Errichtung von Ladeinfrastruktur in Eigenregie – über ein von ihm benanntes Fachunternehmen und auf eigene Kosten – verlangen zu können. Der Umstand, dass der Vermieter Nachahmeffekte seitens anderer Mieter befürchtet und die vorhandene Elektroinstallation dann überlastet sein könnte beziehungsweise von den Stadtwerken ertüchtigt werden müsste, steht dem Anspruch nicht entgegen, solange sich die gewünschte Ladestation im Errichtungszeitpunkt ohne weiteres in das bestehende Hausnetz einfügen lässt.

**Unwirksame Verwalterbestellung, Vollversammlung einer WEG**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 11.3.2022 entschieden, dass der Mangel der Einberufung der Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten geheilt wird, wenn alle Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümer die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt war oder nicht.

**Einseitige Bestimmung neuer Verwalter durch teilenden Eigentümer**

Am 11.3.2022 hat der **BGH** entschieden, dass eine in der Gemeinschaftsordnung enthalten Regelung, mit der sich der teilende Eigentümer die einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters in der Aufteilungsphase vorbehält, insoweit unwirksam ist, als der Vorbehalt nach Entstehung der werdenden Eigentümergemeinschaft fortgelten soll.

**Härtegrund Eigenbedarf Verschlimmerung Krankheit**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 30.08.2022 das Folgende entschieden

Ein Vermieter verlangte von seiner Mieterin die Räumung und Herausgabe seiner Wiesbadener Wohnung wegen Eigenbedarfs. Die Beklagte widersprach der Kündigung und berief sich unter Vorlage eines ärztlichen Attests auf das Vorliegen von Härtegründen (§ [574](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574&X=1) Satz 1 BGB). Ein Umzug sei ihr nicht zuzumuten, da sich ihr Krankheitsbild – eine fortschreitende Multiple Sklerose – ansonsten verschlimmern würde. Das Amtsgericht Wiesbaden vernahm mehrere Zeugen zum Vorliegen des Eigenbedarfs und holte ein Gutachten ein. Der Facharzt für Psychiatrie und Psychotherapie sah sich allerdings außerstande, eine fachliche Einschätzung zum Fortschreiten der Krankheit abzugeben. Das AG und das Landgericht Wiesbaden stimmten der Räumung und Herausgabe der Wohnung zu. Die Gekündigte könne keine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, da ihre beeinträchtigte Gehfähigkeit keinen Härtefall begründe. Diesem Umstand könne allenfalls im Rahmen der Bemessung einer Räumungsfrist Rechnung getragen werden. Einer weiteren Begutachtung bedürfe es nicht. Die Revision ließ das LG nicht zu. Die Nichtzulassungsbeschwerde der Beklagten beim BGH hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung an eine andere Kammer des LG.

Dem VIII. Zivilsenat zufolge hat das LG das Gehörsrecht der Mieterin verletzt (Art. [103](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=GG&A=103) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=GG&A=103&X=1) GG). Es hätte das Vorliegen einer Härte (§ [574](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=574&X=1) Satz 1 BGB) nicht verneinen dürfen, ohne das (angebotene) neurologische Sachverständigengutachten zu dem behaupteten Beschwerdebild sowie zu den gesundheitlichen Auswirkungen eines erzwungenen Umzugs für die Beklagte zu erheben, monierten die BGH-Richter. Der Umstand, dass die Beklagte substantiiert ihr drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht habe, hätte das LG mangels eigener Sachkunde dazu veranlassen müssen, sich sachverständige Hilfe einzuholen. Dann hätte es sich ein genaues Bild davon verschaffen können, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden seien, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen würden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten könne. Das LG hätte es nicht bei dem eingeholten Sachverständigengutachten eines Facharztes für Psychiatrie und Psychotherapie bewenden lassen dürfen. Seine Feststellungen zum Krankheitsbild der Beklagten beschränkten sich pauschal auf "Beeinträchtigungen beim Gehen", so die weitere Kritik. Die behauptete umzugsbedingte Verschlechterung des Gesundheitszustands der Beklagten habe das LG vollständig übergangen. Dies müsse es nunmehr nachholen.

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