**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht November 2022**

 **2021**

**Wer darf gegen Mängel am Gemeinschaftseigentum vorgehen?**

Im­mo­bi­li­en­käu­fer be­kom­men vom Bun­des­ge­richts­hof vor­aus­sicht­lich weit­rei­chen­de Mög­lich­kei­ten, um trotz einer Ge­set­zes­re­form Män­gel ein­kla­gen zu kön­nen. Es er­schei­ne nicht sinn­voll, dass nur noch Ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaf­ten gegen Män­gel an ge­mein­schaft­li­chem Ei­gen­tum vor­ge­hen könn­ten, sagte die Vor­sit­zen­de Rich­te­rin des fünf­ten Zi­vil­se­nats, Bet­ti­na Brück­ner, am Frei­tag in Karls­ru­he. Es wäre für Be­trof­fe­ne "ex­trem schlecht", wenn sie nicht auch ein­zeln wegen Män­geln kla­gen könn­ten. Es gehe um ein "ganz, ganz drin­gen­des Pro­blem für die Pra­xis", so die Rich­te­rin.

Hintergrund des Rechtsstreits ist, dass es im Wohnungseigentumsgesetz in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung einen Paragrafen gab, aus dem abgeleitet wurde, dass Eigentümergemeinschaften Mängelrechte aus individuellen Kauf- oder Werkverträgen der Erwerber durch Beschluss an sich ziehen und durchsetzen können. Bei einer Gesetzesreform entfiel diese Regelung der "Vergemeinschaftung durch Beschluss" aber ersatzlos. Fachleute ziehen daraus bislang unterschiedliche Schlüsse, wer nun Prozesse führen darf.

In diesem Zusammenhang weist der BGH darauf hin, dass er 2021 nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes entschieden hatte, was mit Verfahren ist, die einzelne Wohnungseigentümer vor der Änderung begonnen hatten: Sie dürfen ihre Prozesse weiterführen – solange die Eigentümergemeinschaft nicht aktiv einschreitet und dies schriftlich dem jeweiligen Gericht mitteilt.

Im konkreten Fall verlangen die neuen Wohnungseigentümer von einer Immobilienfirma die Sanierung eines schadstoffbelasteten Grundstücks. Ferner wollen sie, dass die Altlasten als Mangel anerkannt werden. Bei einer Untersuchung des Bodens auf einer zugeschütteten Kiesgrube war aufgefallen, dass das Grundstück mit Benzo(a)pyren belastet ist. Die Substanz gilt als giftig, umweltgefährlich und krebserregend. Im Innenhof befinden sich laut Richterin Brückner unter anderem Kinderspielflächen. Ein Gutachter hatte laut BGH vorgeschlagen, dort den Boden bis zu einer Tiefe von 30 Zentimetern auszutauschen. Das Immobilienunternehmen ließ aber nur 20 Zentimeter des Oberbodens sanieren. Eine einst geplante Tiefgarage, derentwegen tiefere Schichten entfernt worden wären, wurde nie gebaut.

In Eigentümerversammlungen 2014 und 2015 beschlossen die Wohnungsbesitzer mehrheitlich, die "Ansprüche der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer" wegen Altlasten im Innenhof und im südlichen Außenbereich gerichtlich geltend zu machen. Zuletzt verurteilte das Oberlandesgericht München die Immobilienfirma zur Beseitigung der Altlasten – jedoch nur, soweit jeweils der Wert von 0,5 Milligramm Benzo(a)pyren je Kilogramm überschritten wird. Das Unternehmen will beim BGH erreichen, dass die Klage abgewiesen wird. Die Eigentümer wiederum möchten, dass ihrer Klage vollumfänglich stattgegeben wird.

Das Verfahren wird vom BGH voraussichtlich zurückverwiesen, weil wichtige Fragen in den vorherigen Instanzen nicht geklärt worden seien. Es gebe beispielsweise keine Erkenntnisse über die Belastung in tieferen Bodenschichten, erläuterte Richterin Brückner. Diskutiert wurde auch darüber, dass die Verkäuferin Verträge trotz des Wissens um mögliche Altlasten, aber ohne detaillierte Hinweise darauf geschlossen hatte.

**Keine Aufschlüsselung nach Gewerken bei Modernisierungsmieterhöhung erforderlich**

Der **BGH** hat mit Urteil vom **20.7.2022** entschieden, dass in einer Modernisierungsmieterhöhung, wenn mehrere verschiedene Maßnahmen durchgeführt worden, die Kosten für jede Maßnahme angegeben werden müssen. Es ist aber nicht erforderlich, dass die Kosten dann noch einmal nach Gewerken unterteilt werden. Das gilt auch, wenn eine modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde. In diesem Fall reicht die Angabe einer Quote, um den Instandsetzungsanteil anzugeben. Bei der Erläuterung der Maßnahme kann auf den Inhalt der Modernisierungsankündigung Bezug genommen werden.

**Grob fahrlässige und Kenntnis von Mietmängel**

Mit Urteil vom **7.7.2022** hat das **Landgericht Lübec**k entschieden, dass einem Mieter, der vor Mietvertragsabschluss die Wohnung nicht besichtigt, bezüglich später gerügter Mängel grobfahrlässige Unkenntnis zu unterstellen ist, weshalb ihm weder ein Recht zur Anfechtung des Mietvertrages noch ein Recht zur Minderung der Miete zusteht. Es besteht keine allgemeine Verpflichtung des Vermieters, ungünstige, bei der Besichtigung erkennbare, Eigenschaften des Mietobjektes ungefragt offenzulegen.

**Schadensersatzpflicht bei Verteidigung gegen Eigenbedarfskündigung**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom **24.11.2021** entschieden, dass sich der Mieter im Fall eine Eigenbedarfskündigung mit allen seriösen Mitteln gegen den Verlust der Mietwohnung verteidigen darf, ohne Ersatzansprüche des Vermieters wegen Vorenthaltung der Mietsache befürchten zu müssen. Mit § 571 BGB als Ausprägung des sozialen Wohnungsmietrechts schützt der Gesetzgeber die zulässige und berechtigte Wahrnehmung eigene Mieterinteressen. Die Verteidigung, insbesondere auch mit dem Bestreiten der Behauptungen des Vermieters, für die der Vermieter die volle Beweislast trägt, stellt keine vorwerfbare Fahrlässigkeit und keinen Rechtsirrtum des Mieters dar.

**Keine Vögel füttern**

Das **Amtsgericht Frankfurt** am Main hat am **25.2.2022** entschieden, dass die Grenze des vertragsgemäßen Gebrauchs überschritten ist, wenn durch das Auslegen von Futter oder das Aufstellen eines Vogelhäuschens auf dem Balkon Singvögel angelockt werden und es dadurch zu einer erhöhten Verunreinigung des Balkons, der Fensterbretter sowie des näheren Umfeldes, wozu auch gerade die Balkone der benachbarten Wohnungen und gegebenenfalls die dort angebrachten Markisen gehören.

**3G Regelung auf Eigentümerversammlung**

Mit Urteil vom **14.7.2022** hat das **Landgericht Bremen** entschieden, dass eine Einladung zur Eigentümerversammlung, bei der auf die 3G Regelung hingewiesen wird, nicht zu beanstanden ist.

**Nicht jeder Antrag muss auf die Tagesordnung der Versammlung**

Mit Beschluss vom **13.7.2022** hat das **Landgericht Hamburg** entschieden, dass dann, wenn ein Wohnungseigentümer die Aufnahme von Beschlussanträgen auf die Tagesordnung mit dem Ziel begehrt, durch seinen Antrag oder eine Vielzahl von Anträgen einen ordnungsgemäßen Ablauf der Versammlung zu gefährden oder die Versammlung ihres Zwecks zu berauben, sein Vorgehen rechtsmissbräuchlich ist. Ebenso darf der in Aussicht genommene Beschluss nicht von vornherein rechtswidrig oder unter allen Umständen anfechtbar sein.

Liegen aber solche Voraussetzungen nicht vor, hat der Eigentümer ein berechtigtes Interesse daran, dass sein Anliegen auf die Tagesordnung der Versammlung gesetzt wird. Der Einladende, in aller Regel der Verwalter, hat grundsätzlich kein Recht, den gewünschten Tagesordnungspunkt auf Notwendigkeit oder Richtigkeit oder Sachlichkeit zu prüfen.

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