**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Dezember 2022**

 **2021**

##### **Mieter müssen Kontrolle der Mülltrennung und Raummeldern mitbezahlen**

Lässt ein Ver­mie­ter die kor­rek­te Müll­tren­nung durch einen Dienst­leis­ter kon­trol­lie­ren und ge­ge­be­nen­falls nach­bes­sern, so hat der **BGH** mit Urteil vom 05.10.2022 entschieden, darf er die Kos­ten dafür auf die Mie­te­rin­nen und Mie­ter um­le­gen. Es han­de­le sich um Be­triebs­kos­ten im Rah­men des Müll­ma­nage­ments.

Der Dienstleister hatte den Auftrag, die Restmülltonnen der Anlage mit rund 100 Wohnungen regelmäßig zu kontrollieren und falsch eingeworfenen Abfall bei Bedarf von Hand nachzusortieren. Laut Bundesgerichtshof fällt dieser Service unter "Müllbeseitigung“, sodass die Kosten dafür nach der Betriebskostenverordnung auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Die konkrete Dienstleistung werde in der Verordnung zwar nicht ausdrücklich erwähnt, der Begriff ´“Müllbeseitigung“ sei aber weit auszulegen. Dass der Dienstleister nur beauftragt wurde, weil ein Teil der Mieter sich beim Mülltrennen nicht an die Vorschriften gehalten habe, spiele keine Rolle.

In dem Streit ging es auch um Kosten für die regelmäßige Überprüfung der Rauchmelder. Diese dürfen ebenfalls auf die Mieter umgelegt werden, wie die Richter entschieden. Betriebskosten seien laut Verordnung Kosten, die dem Eigentümer "durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen".

**Kompetenz der Gemeinschaft für die Instandsetzung von Sondereigentum**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 8.7.2022 geurteilt, dass die Eigentümergemeinschaft, die unter Geltung des WEG in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, befugt ist, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind. Nach § 14 WEG alte Fassung ist jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich ist. Diese Verpflichtung umfasst im Einzelfall auch die Duldung von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum. Die Gemeinschaft, die Instandsetzungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum beschließt, die notwendig Substanzeingriffe auch am Sondereigentum erfordern, ist befugt, zugleich diejenigen Maßnahmen zu beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind.

**Wegfall der Haftung des Bauträgers bei pandemiebedingten Bauverzug?**

Das **Kammergericht** hat mit Urteil vom 24.5.2022 entschieden, dass ein Werkunternehmer oder Bauträger seinen Verzug nicht zu vertreten hat, soweit er durch schwerwiegende, unvorhersehbare und unabwendbar Umstände an der rechtzeitigen Erfüllung gehindert war. Ist umstritten, ob die Auswirkungen der Corona Pandemie in diesem Sinne vom Verzug entlasten, hat der Werkunternehmer darzulegen, wie sich ein von ihm nicht zu verantwortender Umstand im Einzelnen auf den Herstellungsprozess ausgewirkt und ihn verzögert hat (bauablaufbezogene Darstellung). Dabei ist zu beachten, dass die Störung eines einzelnen Ablaufs nicht zwangsläufig zur Verzögerung des Gesamtablaufs führt, nämlich dann nicht, wenn andere, von der Störung nicht betroffene Abläufe vorgezogen werden können und der gestörte Ablauf nachgeholt werden kann, ohne dass sich die gesamte Fertigstellungszeit hierdurch verlängert. Ist ein Bauträger in Verzug mit der Übergabe einer Wohneinheit, die der Erwerber nicht selbst beziehen, sondern vermieten will, besteht der Schaden des Erwerbers in den Vermietungserlösen, die ihm verzugsbedingt entgehen.

**Schonfristzahlung, keine Ausdehnung auf ordentliche Kündigung**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 05.10.2022 die Rechtsprechung die Auswirkungen einer Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung bestätigt

Wer seine Miet­rück­stän­de in­ner­halb von zwei Mo­na­ten nach Zu­stel­lung der Räu­mungs­kla­ge be­gleicht, er­reicht damit nur, dass die au­ßer­or­dent­li­che Kün­di­gung un­wirk­sam wird. Der Bun­des­ge­richts­hof sieht auch wei­ter­hin kei­nen Grund, von der stän­di­gen Recht­spre­chung ab­zu­wei­chen und die Wir­kun­gen einer Schon­frist­zah­lung auf die or­dent­li­che Kün­di­gung aus­zu­deh­nen. Dafür spre­che, dass ent­spre­chen­de Ge­set­zes­vor­ha­ben vom Ge­setz­ge­ber nicht wei­ter ver­folgt wur­den. In Berlin zog ein Mann im März 1984 in eine damalige Dienstwohnung ein, deren monatliche Nettomiete bis Juni 2013 zunächst 307 Euro betrug. Nachdem die Bleibe im Sommer 2013 einen Balkon erhalten hatte, vereinbarten die Parteien per Vergleich eine Mieterhöhung um 55 Euro. Seit März 2012 minderte er die Miete bereits um 20% und erklärte dies mit Mängeln wegen Verschattung der Wohnung nach einem Balkonanbau sowie wegen eines entfallenen Spielplatzes. Ab August 2013 weigerte er sich, die vereinbarte Mieterhöhung zu entrichten. Wegen aufgelaufenen Mietrückstanden kündigte die Vermieterin, welche die Wohnung 2014 erstanden hatte, den Vertrag fristlos, hilfsweise ordentlich, und erhob Zahlungs- und Räumungsklage vor dem AG Berlin-Lichtenberg. Innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage beglich der Mieter die Rückstände. Das AG gab der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung statt, die 66. Zivilkammer des LG Berlin wies sie hingegen ab. Die Revision der Vermieterin beim BGH hatte Erfolg und führte zur Zurückverweisung an eine andere Kammer des LG. Entgegen der Auffassung des LG sind die auf die ausgebliebenen Mietzahlungen des Beklagten gestützten ordentlichen Kündigungen dem VIII. Zivilsenat zufolge nicht infolge der Schonfristzahlung gemäß § [569](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=569) Abs. [3](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=569&X=3) Nr. 2 Satz 1 BGB unwirksam geworden. Dies gelte nur für außerordentliche Kündigungen. Der BGH sieht auch weiterhin keinen Grund, von dieser ständigen Rechtsprechung abzuweichen. Das LG verkenne, dass er zur Beurteilung des Willens des Gesetzgebers nicht auf dessen bloßes Schweigen im Rahmen jüngerer Gesetzgebungsvorhaben abgestellt habe. Vielmehr seien Gesetzesvorhaben, welche der Norm einen weitergehenden Anwendungsbereich geben und zu einer Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung führen sollten, nicht weiter verfolgt - beziehungsweise mehrfach Gesetzesanträge mit diesem Inhalt ausdrücklich abgelehnt worden. Das LG müsse, falls es das Mietverhältnis nicht bereits aufgrund der wegen Zahlungsverzugs ausgesprochenen ordentlichen Kündigungen als beendet ansehen sollte, prüfen, ob die im Laufe des Verfahrens erklärte Kündigung wegen "zumindest versuchten Prozessbetrug[s]" begründet sei.

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