**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Januar 2023**

**2021**

**Kosten für Müllmanagement und Rauchmelder-Wartung sind umlegbare Betriebskosten**

Mit einem Urteil vom 5.10.2022 hat der **BGH** entschieden, dass die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafte Abfalltrennung Sortierung entstehen, da nach Sortierung von Hand im Wohnraummietverhältnis Betriebskosten gemäß § 2 Nummer 8 Betriebskostenverordnung sind und auf den Mieter umgelegt werden können.

Auch die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmelder sind im Wohnraummietverhältnis als sonstige Betriebskosten nach § 2 Nummer 17 Betriebskostenverordnung auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz – und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht.

**Anspruch auf Wallbox**

Das **Landgericht München I** hat am 25.05.2022 entschieden, dass der Vermieter die Installation einer Wallbox für das Laden eines Elektrofahrzeugs in der Garage erlauben muss. Ein vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache liegt im Abstellen eines Elektrofahrzeugs vor. Pauschale Befürchtungen und der Verweis auf eine hohe Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen sind nicht ausreichend, das Verlangen des Mieters zurückzuweisen. Die Nutzung der Garage zum Einstellen eines Elektrofahrzeugs sei dem Mieter und zweifelhaft zu erlauben, und stellt einen vertragsgemäßen Gebrauch dar.

**Schuhe im Treppenhaus?**

Das **Amtsgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 28.4.2022 entschieden, dass es auch einer Familie mit Kindern möglich sein muss, sich auf einen vertragsgemäßen Gebrauch der gemieteten Wohnung zu beschränken und sich nicht im Treppenhaus auszubreiten. Unabhängig davon, ob eine ausdrückliche vertraglichen Vereinbarung das Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus verbietet, dienen Treppenhäuser, Aufgänge und Laubengänge nur zum Betreten, um zur angemieteten Wohnung zu gelangen. Das Abstellen von Gegenständen jeglicher Art – so auch von Schuhen – in diesem Bereich ist von der zweckgebundene Nutzung nicht umfasst und gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

**Treuwidrigkeit der Berufung auf einen Schriftformmangel.**

Das **OLG Frankfurt** hat am 15.6.2022 entschieden, dass es gegen Treu und Glauben verstößt, wenn eine Mietvertragspartei, eine nachträglich getroffene Abrede, die für sie lediglich vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nehmen, sich von einem langfristigen Mietvertrag zu lösen.

**Änderung des Umlageschlüssels in der WEG**

Mit Urteil vom 16.9.2022 hat der **BGH** entschieden, dass ein auf § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG gestützter Anspruch eines Eigentümers auf einen anderen Umlageschlüssel für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten nur dann gegeben ist, wenn zugleich die in § 10 Abs. 2 WEG genannten Voraussetzungen vorliegen. Dies gilt auch bei der Verteilung eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten Selbstbehalt ist. Den Wohnungseigentümer sei bei Änderung des Umlageschlüssels aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum gegeben. Dieser Anspruch auf Änderung des Schlüssels, besteht jedoch nicht schon dann, wenn der begehrte Umlageschlüssel dem Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Innerhalb der Bandbreite einer ordnungsgemäßen Verwaltung sein in der Regel mehrere Umlageschlüssel denkbar. Daher sei für den Anspruch auf Abschluss oder Änderung einer Vereinbarung der Geltungsmaßstab des § 10 Abs. 2 WEG für den Anspruch auf Änderung des Umlageschlüssel durch Beschluss heranzuziehen.

**Geldautomat in Teileigentum zulässig?**

Das **OLG Düsseldorf** hat am 21.3.2022 entschieden, dass die Verbindung eines Geldautomaten mit der Kellerdecke der Immobilie eine bauliche Veränderung darstellt. Ist in der Teilungserklärung der Betrieb einer Bankfiliale im Erd- und Kellergeschoss der Immobilie vorgesehen, ist das Aufstellen eines Geldautomaten von der Teilungserklärung gedeckt. Die nur abstrakte Gefahr der Sprengung des Geldautomaten ist nicht ausreichend, um das aufstellen und den Betrieb eines solchen Automaten als unzulässig erscheinen zu lassen.

**Lichtreflexionen einer Solaranlage**

Nach einem Urteil des **OLG Braunschweig** vom 14.7.2022 kann ein Grundstückseigentümer nur dann gegen störende Lichtreflexionen einer Solaranlage auf dem Dach des Nachbarn vorgehen, wenn er dadurch wesentlich beeinträchtigt ist. Eine wesentliche Beeinträchtigung liegt jedenfalls dann nicht vor, wenn die Reflexionen nur an 60 Tagen und für weniger als 20 Stunden pro Jahr wahrnehmbar sind.

**Muss Makler über Suizid der Vor- Voreigentümerin aufklären?**

Das **Landgericht München** I hat mit Urteil vom 19.5.2022 entschieden, dass eine bereits 1,5 Jahre zurückliegende Selbsttötung, einer Voreigentümerin eines Wohnhauses dann kein aufklärungspflichtige Umstand ist, wenn für den Makler keine Anhaltspunkte dafür ersichtlich sind, dass dies für den Käufer von einer besonderen Bedeutung ist.

**Gehören Kellerräume zur Wohn – und Nutzfläche?**

Das **Landgericht Saarbrücken** hat mit Urteil vom 23.6.2022 entschieden, dass dann, wenn ein größerer, zur Wohnung gehörender Kellerraum mitvermietet wird, seine Fläche zur mietvertraglich vereinbarten „Wohn – und Nutzfläche“ zählt, wenn dies im Mietvertrag so bestimmt ist. Es ist nicht auf die Verkehrsanschauung abzustellen, wenn im Mietvertrag ausdrücklich eine Vereinbarung der Berechnungsregelung für die vereinbarte „Wohn- und Nutzfläche“ vorhanden ist.

**Ladestation in gemieteter Garage**

Mit Urteil vom 23.6.2022 hat das **Landgericht München I** entschieden, dass Mieter über § 454 Abs. 1 Satz 1 BGB vom Vermieter verlangen können, dass die Installation einer Ladestation für elektrisch betriebene Fahrzeuge geduldet wird. Die dafür anfallenden Kosten trägt der Mieter. Auch ist es Inhalt des Gestattungsanspruchs ist es zu entscheiden, welches Unternehmen mit der Baumaßnahme beauftragt wird.

**Fristlose Kündigung: „Hoffentlich trifft sich der Blitz“**

Beleidigungen und Drohungen können nach einem Urteil **des Amtsgerichts München** vom 24.6.2022 einen Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Eine Beleidigung gegenüber der Hausverwaltung hat unmittelbare Kündigungsrelevanz, weil den Vermieter dieser gegenüber eine Schutzpflicht trifft. Die Schlussformel „Hoffentlich trifft sich der Blitz, Frau H.!“ überschreite die Grenze des Zumutbaren, ebenso wie die Bezeichnung der Hausverwalterin als „grenzdebil“. Der Mieter schuldet die für das anwaltliche Kündigungsschreiben anfallenden Kosten als Schadensersatz.

**Vertragliche Sonderkündigungsrecht auch bei Corona.**

Das **OLG Hamm** hat mit Beschluss vom 15.7.2022 das Folgende entschieden: Wurde einem Gewerberaummieter vertraglich ein Sonderkündigungsrecht für den Fall eingeräumt, dass in einem bestimmten Jahr ein bestimmter Mindestumsatz unterschritten wird, so ist der Mieter auch dann zur Kündigung berechtigt, wenn er den Umsatz nur aufgrund der Corona – Pandemie verfehlt hat.

**Unantastbare Mitgliedschaftsrechte in der WEG**

Am 8.6.2022 hat das **Amtsgericht Bottrop** entschieden, dass der rechtswidrige Teilnahmeausschluss eines Vertreters durch die WEG für die Ungültigkeitserklärung der angefochtenen Beschlüsse ausreicht. Die Beschlüsse sind in diesem Fall immer unwirksam. Auf eine hypothetische Kausalität des Verfahrensmangels im Hinblick auf die Beschlussergebnisse kommt es gerade nicht an. Das folgt aus der Schwere des Eingriffs in die unantastbaren Mitgliedschaftsrechte des ausgeschlossenen Eigentümers, gegen den auf andere Weise nachträgliche Rechtschutz in der Regel nicht zu erhalten ist.

**Vertretung der verwalterlosen Gemeinschaft.**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 16.9.2022 entschieden, dass bei einer Gemeinschaft, die keinen Verwalter hat, die Gemeinschaft bei einer gegen einzelne Wohnungseigentümer gerichteten Klage, durch die übrigen Wohnungseigentümer vertreten wird. Verbleibt nur ein Wohnungseigentümer, der keinem Vertretungsverbot unterliegt, vertritt er die Gemeinschaft allein.

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