**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht März 2023**

**2021**

**Geldbuße wegen Mietpreisüberhöhung**

Das **Oberlandesgericht Frankfurt** hat mit Beschluss vom 1.11.2022 einen Vermieter zu einer Geldbuße in Höhe von 3000 € wegen unangemessen hoher Miete verurteilt. Rechtsgrundlage ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, nach welchem wegen vorsätzlichen Vereinnahmens eines unangemessen hohen Entgelts unter Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbarem Wohnraum ein Bußgeld verhängt werden kann. Unangemessen sei eine Miete, die um mehr als 20 % über dem üblichen Entgelt liegen. Der Vermieter habe die Marktsituation ausgenutzt. Der Mieter suchte neun Monate lang eine Wohnung und sei auf die Wohnung angewiesen gewesen, da er seine bisherige Wohnung verlassen musste.

**Keine Unterteilung nach Gewerken bei Mieterhöhung wegen Modernisierung erforderlich**

Mit Urteil vom 28.9.2022 hat der B**undesgerichtshof** entschieden, dass es bei mehreren durchgeführten baulichen Maßnahmen im Erhöhungsschreiben ausreicht, die Angabe der jeweiligen Kosten pro Modernisierungsmaßnahme anzugeben. Eine weitergehende Untergliederung nach den jeweils durchgeführten Gewerken ist wieder nach dem Wortlaut des § 559b BGB noch nach seinem Sinn erforderlich. Ein zusätzlicher Erkenntnisgewinn für den Mieter wäre damit nicht verbunden. Bloße Zweifel an der Richtigkeit der angegebenen Kosten würden durch eine Aufschlüsselung auch nicht beseitigt. Hierfür steht dem Mieter ein umfassendes anlassloses Auskunfts- und Belegeinsichtsrecht zu.

Die Zahlung des Erhöhungsbetrages durch den Mieter führt nicht zu einer vertraglichen Änderung der Miete. Weder hat der Vermieter mit der einseitigen Gestaltungserklärung ein Vertragsangebot abgegeben, noch bedeutet die daraufhin vom Mieter getätigte Zahlung eine Annahme Erklärung.

**Auch bei Austausch alter und mangelfrei ja Bauteile erfolgt Instandhaltungsabzug**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 17.5.2022 entschieden, dass dann, wenn im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen Erhaltungsmaßnahmen mit erledigt werden, bei der im Rahmen des § 556 Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands, ein zeitanteiliger Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen ist, als Bauteile oder Einrichtungen, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden.

**Verweigerung der Genehmigung der Untervermietung.**

Nach einem Urteil des **Landgerichts München I** vom 8.12.2021 dürfen die Anforderungen an die Begründung eines nach Mietvertragsabschluss entstandenen Interesses an der Untervermietung nicht überzogen werden. Es ist jedoch darzulegen, dass die Mietsache einem Untermieter nicht vollständig oder dauerhaft überlassen wird. Verweigert der Vermieter unberechtigterweise die Zustimmung zur Untervermietung und unterlässt der Mieter diese daraufhin, ist der Vermieter für den Mietausfall ja ersatzpflichtig.

**Vertragsverlängerung? Kündigung gleich Widerspruch?**

Das **OLG Brandenburg** hat mit Beschluss vom 21.6.2022 entschieden, dass bei einem Mietvertrag, der eine selbstständige Verlängerung des Mietverhältnisses, um jeweils ein Jahr vorsieht, sofern nicht ein Vertragspartner unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist widerspricht, dieser Vertrag auch dann endet, wenn eine Partei *kündigt* und nicht *widerspricht*. Die Nutzung des Wortes *kündigen* steht der Wirksamkeit des Widerspruchs nicht entgegen. Es ist unerheblich, wenn der Widerspruch als Kündigung bezeichnet wird, auch wenn es sich rein rechtlich nicht um eine Kündigung handelt.

**Kostentragungsregelung in Teilungserklärung hat Vorrang.**

Nach einem **Urteil des Amtsgerichts Erfurt** vom 22.6.2022 ist der Beschluss, dass das alle Eigentümer die Kosten der Erneuerung des Tiefgaragentores tragen, unwirksam, wenn die Gemeinschaftsordnung vorsieht, dass die Sondereigentümer einer Tiefgarage deren Kosten alleine zu tragen haben. Die Gemeinschaftsordnung geht auch dann einer Kostenteilung zwischen allen Eigentümern vor, wenn die Maßnahme der erstmaligen Herstellung mangelfreien Eigentums dient. § 16 Abs. 2 Satz WEG räumt keine Möglichkeit ein, die erstmalige Kostentragungspflicht zu begründen. Erforderlich wäre vielmehr, dass jeder Wohnungseigentümer bereits aufgrund einer vormaligen Kostenregelung einen Anteil zu tragen hätte.

**Anspruch auf Verwalter auch bei 2 Personen WEG**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 10.5.2022 entschieden, dass auch bei der verwalterlosen 2 Personen WEG ein Anspruch auf einen Verwalter besteht. Dieser Anspruch kann gegebenenfalls im Wege einer einstweiligen Verfügung durchgesetzt werden. Für eine gerichtliche Verwalterbestellung muss der Antragsteller dem Gericht aber einen Verwalter benennen, der zur Übernahme des Verwalteramtes bereit ist.

**Anspruch auf Berichtigung der Betriebskostenabrechnung, anstatt von Selbstkorrektur durch den Mieter.**

Das **Landgericht Krefeld** hat mit Urteil vom 4.1.2023 entschieden, dass der Anspruch des Mieters auf Berichtigung der Betriebskostenabrechnung nicht wegen einer möglichen Selbstkorrektur durch den Mieter verneint werden kann. In einem Wohnraummietverhältnis kann der Vermieter aufgrund einer vertraglichen Nebenplicht im Verhältnis zum Mieter verpflichtet sein, eine inhaltlich fehlerhafte Betriebskostenabrechnung zu korrigieren, auch wenn die Abrechnung nur solche inhaltlichen Mängel aufweist, die der Mieter selbst beheben kann, nämlich wenn der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Korrektur durch den Vermieter hat. Ein solches Interesse kann darin liegen, dass der Mieter die Nebenkostenabrechnung im Rahmen des Bezugs von Sozialleistungen als Nachweis gegenüber dem Sozialleistungsträger benötigt.

**Unwirksame Klausel, Schönheitsreparatur in Gewerbemietverträgen.**

Das **OLG Brandenburg** hat mit Urteil vom 6.12.2022 entschieden, dass im vorformulierten Gewerbemietvertrag die folgende Klausel unwirksam ist: „Der Mieter ist nicht befugt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen“ Diese Unwirksamkeit infiziert die Schönheitsreparatur – AGB insgesamt.

**Übertragung mit Eigentum innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft**.

Das **OLG Hamm** hat mit Beschluss vom 29.11.2022 das folgendes festgestellt: Miteigentumsanteile können isoliert innerhalb der Wohnungseigentümergemeinschaft durch Auflassung übertragen werden. Bei einer Vergrößerung des Miteigentumsanteils erstrecken sich die auf dem mit Eigentumsanteil lastenden Grundpfandrechte kraft Gesetzes auf den hinzukommenden Miteigentumsanteil.

**Vorschuss Klage bei mehreren Mängeln**

Das **OLG Düsseldorf** hat mit Hinweis Beschluss vom 28.10.2022 entschieden, dass bei einer Klage auf Vorschuss zur Beseitigung mehrere Mängel spezifiziert werden muss, welche Kosten auf welchen Mangel entfallen. Diesbezügliche Mängel der Klageschrift können im Verlaufe des Rechtsstreits nachträglich beseitigt werden, so dass die Klage zulässig wird. Ein zur Gewährleistung verpflichteter Unternehmer darf Mängel nicht nur mit Nichtwissen bestreiten.

**BGH bestätigt Rechtsprechung zur Schonfristregelung**

Mit Urteil vom 5.10.2022 hat der **BGH** entschieden, dass bei einem Ausgleich des Mietrückstandes beziehungsweise bei einer entsprechenden Verpflichtung einer öffentlichen Stelle innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nummer 2 Satz 1 BGB nur die fristlose nicht jedoch die auf den denselben Rückstand hilfsweise gestützte. ordentliche Kündigung unwirksam wird. Nur diese Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers. Der an Gesetz und Recht gebunden. Richter kann diese Entscheidung nicht aufgrund seiner eigenen rechtspolitischen Vorstellung verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen, die so in Gesetzgebungsverfahren nicht erreichbar war.

**Beweislastverteilung bei Schimmelbildung**

Mit Beschluss vom 13.7.2022 hat das **Landgericht Hanau** entschieden, dass es zunächst dem Vermieter obliegt, darzulegen und zu beweisen, dass die Schadensursache für die Schimmelbildung nicht in seinem Einfluss- und Verantwortungsbereich liegt. Weder das Verlangen nach einer regelmäßigen Fensterlüftung, insbesondere in Form einer Stoßlüftung, und einer ausreichenden Beheizung der Räume (einschließlich des Schlafzimmers) noch das Erfordernis, größere Möbelstücke von der Außenwand etwas abzurücken oder an anderer Stelle zu platzieren, stellen sich als nicht zumutbar dar, um den Schimmel zu vermeiden. Von besonderer Bedeutung sind dabei das Alter und die Art des Gebäudes sowie die Höhe der Miete. Soweit hier der Mieter eine verhältnismäßig geringe Miete zahlt, kann diese auch keinen Neubau – Standard erwarten. Vielmehr ist dieser dann zu einem Wohnverhalten verpflichtet, dass dem konkreten Gebäudezustand Rechnung trägt. Dazu zählt ohne weiteres ein ausreichendes Lüften und Beheizen sämtliche Räume eine schadensverhütende Möblierung.

**Ersatzwohnung bei Instandsetzung gemietete Wohnung.**

Das **Amtsgericht Bad Urbach** hat mit Urteil vom 7.3.2022 Folgendes entschieden: Kann der Mieter eine Mietwohnung wegen Instandsetzungsmaßnahmen nicht nutzen, trägt der Vermieter aufgrund der Risikoverteilung im Wohnraummietrecht die Aufwendungen des Mieters für eine Ersatzwohnung in angemessenem Umfang.

**Vergemeinschaftung von Mängel, Prozessführungsbefugnis der WEG**

Nach einem Urteil des **BGH** vom 11.11.2022 kann eine WEG auch nach Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes weiterhin durch Mehrheitsbeschluss den Anspruch auf Beseitigung von Mängeln zur alleinigen Durchsetzung an sich ziehen. Die Kompetenz für einen solchen Beschluss folgt aus § 18 Abs. 1, § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

**Ein nur schlagwortartiger Sanierungsbeschluss reicht nicht.**

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Urteil vom 29.6.2022 entschieden, dass in einem Sanierungsbeschluss die wesentlichen Punkte, was und wie genau gemacht werden soll, festgelegt werden müssen. Der Verweis auf Planung- und Ausschreibungsergebnisse in der Dropbox genügt nicht, wenn die in der Dropbox befindlichen Unterlagen nicht näher bezeichnet und kenntlich gemacht worden sind. Grundsätzlich, kann auf Unterlagen Bezug genommen werden, diese müssen aber konkret bezeichnet werden.

**Gehörsverstoß bei Eigenbedarfskündigung**

Mit Beschluss vom 13.12.2022 hat der achte Senat des BGH folgendes entschieden: den Vortrag der wegen Eigenbedarfs Gekündigten langjährigen Mieterin, sie leide, unter anderem nach dem Verlust eines Kindes im vierten Monat der Schwangerschaft, an Depressionen, einem posttraumatischen Belastungssyndrom sowie unter Angstzuständen und Verlustängsten, welchen Vortrag die Mieterin im Laufe des Verfahrens durch Vorlage des Befundberichtes eines Facharztes für Allgemeinmedizin, psychosomatische Medizin und Psychotherapie erhärtet, darf das Gericht, jedenfalls wenn es eine eigene, bessere medizinische Sachkunde nicht darlegt, nicht mit den Erwägungen dazu beiseite wischen, der Bericht sei unverständlich und unschlüssig beziehungsweise habe keine Aussagekraft, ohne sich seinerseits dem Vorwurf auszusetzen, das Gebot rechtlichen Gehörs aus Art. 103 Abs. 1 Grundgesetz zu verletzen, wenn es kein Sachverständigengutachten einholt, sondern der Räumungsklage ohne weiteres stattgibt.

**Kündigung wegen Zahlungsverzuges in Gewerberaummietverhältnis treuwidrig?**

Das **Oberlandesgericht Brandenburg** hat mit Urteil vom 29.11.2022 entschieden, dass eine Zahlungsverzugskündigung auch im Gewerberaummietverhältnis treuwidrig sein kann. Eine fristlose Kündigung des Gewerberaummietvertrages ist jedenfalls dann treuwidrig, wenn es sich um ein erstmaliges Versäumnis des Mieters handelt, dass sich in Ansehung des bisherigen, im Übrigen konfliktfreien Verlauf des Mietverhältnisses als in einer Weise unbedeutend darstellt, dass ihm der Vermieter auch, wie vollzugswürdig, mit Nachsicht hätte begegnen können. Dies gilt namentlich dann, wenn der Mieter dem Vermieter in der Vergangenheit einmal über einen Liquiditätsengpass durch abgezinste Mietzahlung für mehrere Jahre im Voraus hinweg geholfen hat. Kündigt der Vermieter fristlos nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht statt. Trotzdem kann im Einzelfall die Berufung auf die fristlose Kündigung treuwidrig sein. Der BGH weist in ständiger Rechtsprechung darauf hin, dass zu prüfen ist, ob der Ausgleich der Rückstände unmittelbar nach Zugang der Kündigung bei Tat richterliche, Würdigung der konkreten Einzelfall Umstände die Berufung auf die Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig erscheinen lässt.

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 und Arbeitsrecht

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

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum

Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.