**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Mai 2023**

**2021**

**Vertrauensschutz bei bestandskräftigem Kostenumlagebeschluss**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 15.12.2022 entschieden, dass Wohnungseigentümer, die die Kostenverteilung durch bestandskräftig gewordenen Beschluss geregelt haben, die Kostenverteilung nicht später ohne Zustimmung der voraussichtlich benachteiligten Wohnungseigentümer ändern dürfen.

Unabhängig von der Frage, ob die Änderung der Kostenverteilung zusammen mit dem Beschluss über die Nachschüsse im Sinne von § 28 WEG festgelegt werden kann, ob es eines sachlichen Grundes hierfür bedarf oder ob insoweit nur das Willkürverbot nicht verletzt werden darf, ist der Beschluss aufzuheben, weil die Klägerin auf die Bestandskraft, des zunächst gefasst Beschlusses über die Kostenverteilung vertrauen dürfte und das später Beschlossene, dass sie schützende Rücksichtnahmegebot verletzt.  Denn der zunächst gewählte Kostenverteilungsmaßstab nach Miteigentumsanteilen ist keineswegs grob unbillig, so dass er auch deshalb keiner weiteren Änderung bedurfte.

**Teilung nach wie WEG, Erbbaurecht verhindert dies**

Das **Oberlandesgericht Karlsruhe** hat mit Beschluss vom 22.12.2022 entschieden, dass ein Grundstück, welches in Ausübung eines Erbbaurechts mit einem Wohnhaus bebaut worden ist, nicht nach § 8 WEG. Geteilt werden kann.

Auf dem mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstück befindet sich ein in Ausübung des Rechts errichtete Bestandsbau. Der Bestand des Erbbaurechts hindert eine Aufteilung des Grundstücks in Wohnungseigentum. Denn das Gebäude ist entgegen § 95 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht Bestandteil des Grundstücks. Nach § 12 Abs. 1 Erbbaurechtsgesetz ist es dem Erbbaurecht als wesentlicher Bestandteil zugeordnet, der Erbbauberechtigte ist Gebäudeeigentümer. Der Grundstückseigentümer kann über das Gebäude – als Scheinbestandteil – nicht verfügen und daher ist die Begründung von Wohnungseigentum ausgeschlossen, soweit es sich auf das vom Erbbaurecht erfasste Gebäude bezieht.

**Nutzung des Vermögens der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.**

Das **Landgericht München I** hat mit Beschluss vom 14.12.2022 entschieden, dass dann, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eigenes Vermögen hat, ihren Mitgliedern kein unmittelbarer Nutzungsanspruch zusteht.

Ein Hotelobjekt wird in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Diejenigen Räume, in denen sich die Rezeption und ein Kiosk befinden, stehen im Teileigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Nunmehr machen einzelne Eigentümer geltend, diese Räume mitnutzen zu dürfen.

Ein mit Nutzungsrecht nach § 16 Abs. 1 Satz 3 WEG besteht nicht, denn es handelt sich bei den Räumen nicht um gemeinschaftliches Eigentum. Das Eigentum steht als Sondereigentum vielmehr der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Verband zu. Damit rechnet es zum Vermögen des Verbandes, woran ein Mitnutzungsrecht nicht vorgesehen ist. Seine Nutzung durch Mitglieder des Verbandes ist mittelbar nur möglich, in dem die Wohnungseigentümer durch Vereinbarung oder Beschluss entsprechendes Gebrauchs – oder Nutzungsrechte festlegen.

**Alle Mietschulden müssen innerhalb der Schonfrist gezahlt werden**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 2.6.2022 entschieden, dass eine wirksame Schonfristzahlung nur dann vorliegt, wenn alle offenen Mietforderungen des Vermieters getilgt werden, einschließlich solcher, die schon im Zeitpunkt der Kündigung offen waren, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Es ist Aufgabe des Mieters, die Höhe seiner Mietschuld zu klären. Es ergibt sich eindeutig aus dem Gesetz, dass die Kündigung nur dann unwirksam wird, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Vermieter hinsichtlich der fälligen Miete befriedigt wird. Die fällige Miete muss nicht zwangsweise mit dem im Kündigungsschreiben genannten Rückstand übereinstimmen.

**Grenzen von Schönheitsreparaturklausel in der Gewerberaummiete.**

Das **OLG Brandenburg** hat mit Urteil vom 6.12.2022 entschieden, dass folgende Klausel auch in Gewerberaummietverträgen unwirksam ist: „Der Mieter ist nicht befugt, ohne Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abzuweichen.“

Die Formularklausel, wonach der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen dürfen, verstößt gegen das Klarheitsgebot des § 315 Abs. 2 BGB, weil der Begriff der Ausführungsart mehrdeutig sei. Er könne sich auf die Grundausstattung, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides beziehen. Der Mieter von Geschäftsraum sei ihn noch stärkerem Maße als der Wohnungsmieter darauf angewiesen, dass er die Räume nach seinen Bedürfnissen gestalten können, weil die Ausgestaltung der Räume oft Teil des Geschäftskonzepts sei.

**Versammlung darf nicht beim „Feind“ stattfinden**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat am 2.2.2023 entschieden, dass die Teilnahme an einer Versammlung auf der Terrasse einer Miteigentümerin, mit welcher ein Wohnungseigentümer seit Jahren im Streit liegt, unzumutbar ist, wenn die Terrasse zwar im gemeinschaftlichen Eigentum steht, aber faktisch allein von der Miteigentümerin genutzt wird. Das Erscheinen am Versammlungsort muss objektiv betrachtet, unter Berücksichtigung der einzelnen Interessen, den Wohnungseigentümer zumutbar und für diese akzeptabel sein, was bei zerstrittenen Gemeinschaften einen neutralen Ort erfordert.

**Was zählt? Rechtskraft oder Beschluss?**

Am 2.12.2022 hat das **Landgericht Saarbrücken** entschieden, dass ein Beschluss, der darauf gerichtet ist, auf einen rechtskräftig titulierten Anspruch eines Wohnungseigentümers einzuwirken, hier die Beseitigung der Vollstreckbarkeit eines rechtskräftig titulierten Anspruchs, nichtig ist.

Mit dem Beschluss gemäß § 20 Absatz 1 WEG hätten die Wohnungseigentümer den Versuch unternommen, auf einen rechtskräftig titulierten Anspruch einzuwirken. Für diesen Gegenstand gibt es weder aus dem Gesetz noch aus einer Vereinbarung der Wohnungseigentümer eine Beschlusskompetenz. Im Gegenteil liege in diesem Fall, dass durch Beschluss in die Rechtszuständigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer eingegriffen werde, eine absolute Beschlussunzuständigkeit.

**Beachtung des Verteilerschlüssels aus der Teilungserklärung bei Wirtschaftsplan.**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 20.9.2022 entschieden, dass sich die Verteilung der Kosten im Wirtschaftsplan grundsätzlich nach dem jeweils maßgeblichen Kosten Verteilerschlüssel richtet. Die Anwendung eines unzutreffenden Verteilerschlüssels führt dann nicht zur Anfechtbarkeit des Beschlusses, wenn die Höhe der Beitragspflicht nur geringfügig von dem nach dem richtigen Verteilerschlüssel zu leistenden Betrag abweicht. Sieht der Verteilerschlüssel vor, dass die Heizkosten zu 50 % nach Verbrauch und zu 50 % nach beheizter Fläche umzulegen sind, so widerspricht der Wirtschaftsplan, der die Heizkosten, komplett nach Wohnfläche, umgelegt, ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der falsche Verteilerschlüssel zu doppelt so hohen Kosten führt.

**Maßstabskontinuität nach § 16 WEG neue Fassung**

Das **Landgericht Stuttgart** hat mit Urteil vom 20.7.2022 entschieden, dass ein Beschluss über die von § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG abweichende Verteilung der Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG, die nach § 19 Abs. 1 WEG das Handeln der Wohnungseigentümergemeinschaft insgesamt bestimmt den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen muss.

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft hatte beschlossen, dass die Wohnungseingangstür des Klägers ersetzt wird und der Kläger allein diese Kosten zu tragen hat.

Anders als nach der alten Rechtslage eröffnet, § 16 Abs. 2 WEG neue Fassung. Die Möglichkeit einer Regelung über die Kostentragung nicht nur für einzelne Kosten, sondern auch für bestimmte Arten von Kosten. Reicht ein Beschluss von der allgemeinen Kostenverteilungsregelung ab, entspricht dieser Beschluss nur dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn für alle gleich gelagerten Instandsetzungsmaßnahmen eine entsprechende abweichende Kostenverteilung Beschlossen wird.

**Kein Anspruch auf Balkon Kraftwerk**

Am 9.2.2023 hat das **Amtsgericht Konstanz** entschieden, dass ein Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Zustimmung zur Montage eines Balkonkraftwerks hat. Die Montage einer Fotovoltaikanlage auf dem Balkon steht eine nicht privilegierte bauliche Veränderung da, die der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer Bedarf.

**Kurzzeitige Vermietung an Monteure ist Zweckentfremdung von Wohnraum.**

Das **Verwaltungsgericht Düsseldorf** hat am 25.10.2022 entschieden, dass das wochenweise Vermieten einer Wohnung an Monteure eine Zweckentfremdung darstellt. Der Wohnungsaufsichtsrechtliche Begriff des Wohnens erfordert eine Dauerhaftigkeit der Nutzung.

**Grillen, wie oft?**

Das **Landgericht München I** hat am 1.3.2023 das folgende entschieden: Unter den Verhältnissen des Einzelfalls kann es zum Ausgleich widerstreiten Interessen unter Wohnungseigentümer angeboten sein, das Grillen im Außenbereich, zunächst Ausdruck sozial adäquaten Verhaltens, auf das zumutbare Maß zu beschränken, damit namentlich am Wochenende oder an Sonn– und Feiertagen auch ein Tag emissionsfrei bleibt, an dem das insoweit uneingeschränkte Nutzen der eigenen Flächen beziehungsweise Räume gewährleistet ist. Damit geht eine Beschränkung auf viermal Grillen pro Monat einher. Eine weitergehende Beschränkung des Grillens damit namentlich auf fünfmal pro Jahr kommt hingegen nicht in Betracht. Wann das zulässige Maß überschritten ist und ein übermäßiges Grillen vorliegt, welches zu einer nicht mehr hinzunehmenden Beeinträchtigung führt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgebend für die Beurteilung sind unter anderem der Standort des Grills, die Häufigkeit des Grillens und das verwendete Grillgerät. In einem gewissen Umfang ist Grillen als sozial adäquates Verhalten hinzunehmen.

**Nackter Vermieter im Hof, kein Mietmangel?**

Das **OLG Frankfurt a. M.** hat im Urteil vom 18.04.2023 den folgenden Sachverhalt beurteilen müssen.

Die vom Kläger vermietete Büroetage befindet sich in einem Gebäude, das zum Teil zu reinen Wohnzwecken genutzt wird. Auch der Kläger selbst wohnt in dem Haus. Die Beklagte minderte die Miete nach knapp einjähriger Mietzeit. Mit seiner Klage begehrte der Vermieter unter anderem rückständige Mieten. Das Landgericht hatte der Klage hinsichtlich der ausstehenden Mieten nach einer aufwändigen Beweisaufnahme überwiegend stattgegeben. "Ruhe und Gediegenheit" als Bestandteil vertraglicher Beschaffenheit. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hatte vor dem OLG nur geringfügig Erfolg.

Die Miete kann nicht gemindert werden, soweit sich der Kläger unstreitig nackt im Hof sonne. Rein das ästhetische Empfinden eines anderen verletzende Umstände führten grundsätzlich nicht zu einem Abwehranspruch, sofern sie sich nicht gezielt gegen den anderen richteten. Eine "grob ungehörige Handlung" im Sinne des § [118](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=OWiG&P=118) OWiG liege nicht vor. Durch den sich im Hof nackt sonnenden Kläger werde die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache nicht beeinträchtigt. Es fehle an einer unzulässigen, gezielt sittenwidrigen Einwirkung auf das Grundstück. Der Ort, an dem der Kläger sich unbekleidet auf seine Liege lege, sei von den Räumlichkeiten der Beklagten aus nur dann sichtbar, wenn man sich weit aus dem Fenster herausbeuge. Dies stehe einer gezielten Einwirkung entgegen.

Soweit die Beklagte behaupte, dass der Kläger sich bereits unbekleidet durch das Treppenhaus zum Hof begebe, sodass "ein sich zufällig zu diesem Zeitpunkt auf der Treppe befindlicher Bewohner oder Besucher mit seiner Nacktheit" konfrontiert werde, sei dies nicht nachgewiesen worden. Der Kläger habe vielmehr glaubhaft bekundet, stets einen Bademantel zu tragen, den er erst unmittelbar vor der Sonnenliege ausziehe.

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