**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Juni 2023**

 **2021**

**Mieterwechsel in Wohngemeinschaft**

Der **BGH** hat Ende 2022 entschieden, dass dann, wenn mehrere Parteien einen Vertrag schließen, eine Partei grundsätzlich nur dann ausgetauscht werden kann, wenn am notwendigen Änderungsvertrag sämtliche bisherigen Beteiligten mitwirken. Diesen Grundsatz bestätigte der BGH damit erneut. Ausnahmen gelten nur dann, wenn das Recht einzelner Mieter zum Ausscheiden aus dem Vertrag gegen Eintritt einer anderen Person vertraglich geregelt oder wenigstens durch Auslegung, anhand von konkreten Anhaltspunkte zu gewinnen ist. Insoweit legt der BGH die Hürden derart hoch, dass studentische Wohngemeinschaften dringend zur Aufnahme von konkreten Vertragsbedingungen zu raten ist, sonst bleibt man auf die Untervermietung nach § 540 BGB angewiesen.

**Dynamische Verweisung auf das Gesetz in der Gemeinschaftsordnung**

Mit Urteil vom 17.3.2023 hat der **BGH** entschieden, dass der in einer Gemeinschaftsordnung enthaltenen schlichten Verweisung auf die Gesetzeslage oder der bloßen Wiederholung des Gesetzes, sich in Ermangelung anderer Anhaltspunkte nicht entnehmen lässt, dass es auch nach einer Gesetzesänderung bei der Anwendung alten Rechts verbleiben soll. Vielmehr ist dies grundsätzlich als dynamische Verweisung auf die jeweils aktuellen gesetzlichen Regelungen zu verstehen. Es ist Sache des Wohnungseigentümers, der eine nicht in der Gemeinschaftsordnung gestattete, bauliche Veränderung beabsichtigt, einen Gestattungsbeschluss gegebenenfalls im Wege der Beschlussersetzungsklage herbeizuführen, ehe mit der Baumaßnahme begonnen wird. Handelt er dem zuwider, haben die übrigen Eigentümer einen Unterlassungsanspruch, der durch die Gemeinschaft der Eigentümer ausgeübt wird. Diesem Unterlassungsanspruch kann der bauwillige Wohnungseigentümer nicht unter Berufung auf Treu und Glauben entgegenhalten, dass ihm ein Gestattungsanspruch zusteht.

**Kein Anspruch auf Gestattung von Untermiete an Ukraine, Flüchtlinge**

Mit Urteil vom 20.12.2022 hat das **Amtsgericht München** entschieden, dass ein Wohnungsmieter von seinem Vermieter nicht verlangen kann, einen Teil seiner Wohnung an Geflüchtete aus der Ukraine untervermieten zu dürfen. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB gewährt dem Mieter einen Zustimmungsanspruch gegenüber seinem Vermieter, Teile der Wohnung unter zu vermieten, wenn nach Abschluss des Mietvertrags für ihn daran ein berechtigtes Interesse entsteht. Da der Kläger, aber nur Gründe vorträgt, die das Interesse der Geflüchteten an ihrer Unterbringung aufzeigen, sind die gesetzlichen Voraussetzungen nicht erfüllt.

**Überzahlte Miete, bei Mieter mit Sozialeistungsbezug**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 19.4.2023 entschieden, dass der Mieter vom Vermieter keine Rückzahlung überzahlter Mieten verlangen kann, wenn er zum Zeitpunkt der Entstehung des Rückzahlungsanspruches Sozialleistungen bezogen hat. Dem Mieter fehlt dann die Aktivlegitimation, da die Forderung nach § 33 Abs. 1 SGB II auf den Leistungsträger übergegangen ist.

**Wann ist Videoüberwachung zulässig?**

Mit Beschluss vom 7.6.2022 hat das **Landgericht München I** entschieden, dass der Hinweis, dass mehr als 90 % der Bewohner die Videoüberwachung befürworten, das fehlende Einverständnis eines Mieters nicht unbeachtlich macht. Verstöße gegen die Hausordnung in Form der Unterlassung oder nicht ordnungsgemäßen Durchführung der Mülltrennung rechtfertigen keine Installation von Überwachungskameras. Die Installation von Kameras kann präventive Wirkung im Hinblick auf Begehung von Straftatbeständen wie Hausfriedensbruch, Diebstahl und Sachbeschädigung haben und damit gerechtfertigt sein. Dies setzt jedoch eine umfassende Interessenabwägung voraus. Bagatellähnliche Verstöße fallen nicht ins Gewicht, es muss die Grenze zu schwerwiegenden Beeinträchtigungen überschritten sein.

**Verbot der Hundehaltung in der WEG**

Nach einem Urteil des **Landgericht es Frankfurt am Main** vom 9.3.2023 entspricht ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung, der neben einer Ausnahme für in der Anlage vorhandene Tiere auch vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, der ordnungsgemäßen Verwaltung. Es ist nicht erforderlich, dass in dem Beschluss über das Hundehaltungsverbot bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird. Grundsätzlich kann die Tierhaltung in der Hausordnung (§ 19 Abs. 2 Nummer 1) geregelt werden, wenn die Nutzung des Gemeinschaftseigentums und nicht lediglich die Nutzung des Sondereigentums geregelt wird. Wie bei Regelungen zum Musizieren kann eine Tierhaltung Bezug zum Gemeinschaftseigentum haben, wenn von ihr Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentum (Verschmutzung, Lärm, Beeinträchtigung durch Begegnung) ausgehen. Ein generelles Tierhaltungsverbot soll mangels Beschlusskompetenz nichtig sein, soweit es auch Tiere erfasst, von denen weder Geräusch- noch Geruchsbelästigungen ausgehen, wie etwa bei Zierfischen oder Schildkröten. Vorliegend gilt aber, dass auch kleine Hunde bellen und kläffen können, so dass auch von diesem Geräuschemissionen denkbar sind. Deshalb kann die Hundehaltung von einer Genehmigung durch Eigentümerbeschluss abhängig gemacht werden. Der Genehmigungsbeschluss ist nach pflichtgemäßen Ermessen zu erteilen, wenn hierfür ein besonderes Interesse vorliegt, etwa ein Eigentümer aus medizinischen oder sonstigen Gründen auf einen Hund angewiesen ist oder durch die konkrete Ausgestaltung der Hundehaltung und Auflagen im Einzelfall eine Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums weitgehend ausgeschlossen ist. Probleme der Bestimmtheit des Beschlusses stellen sich nicht, denn durch den Beschluss ist sowohl der Beschlussgegenstand (Verbot der Hundehaltung mit Erlaubnisvorbehalt) als auch das für eine Erlaubnis erforderliche Verfahren (Beschluss) eindeutig festgelegt.

**Keine Werbung bedeutet auch keine Werbung!**

Das **Amtsgericht München** hat am 18.3.2022 entschieden, dass der Aufkleber „Bitte keine Werbung einwerfen“ erkennbar zu verstehen gibt, dass der Einwurf von Werbung in den Briefkasten nicht erwünscht ist. Das Werbeverbot umfasst auch das Ablegen von Werbematerial auf der Briefkastenanlage oder vor beziehungsweise im Hauseingang. Der Werbetreibende hat sicherzustellen, dass sich seine Austräger an diese Regeln halten.

**Bei unterschiedlicher Höhe der Provisionen kein Makler Lohn.**

Das Landgericht München II hat am 30.1.2023 entschieden, dass ein Maklervertrag über den Verkauf eines Einfamilienhauses, der eine unterschiedliche Höhe der Provisionen für Verkäufer und Käufer vorsieht, gemäß § 656c Abs. 1 BGB unwirksam ist. Der Makler hat damit keinen Anspruch auf den unwirksam vereinbarten Maklerlohn.

**Schadensersatz wegen unterlassener Baumkontrolle**

Das OLG Frankfurt a. M. hat mit Urteil vom 11.05.2023 das Folgende entschieden:

Die Stadt Frank­furt am Main haf­tet für die To­tal­be­schä­di­gung eines Fiat 500 durch einen her­ab­fal­len­den Ast, weil sie es pflicht­wid­rig un­ter­las­sen hat, die Krone einer auf dem Bür­ger­steig ste­hen­den Ro­bi­nie zu kon­trol­lie­ren, ob­wohl diese be­reits sicht­ba­re Vi­ta­li­täts­be­ein­träch­ti­gun­gen auf­wies. Die Stadt hätte dazu ver­an­las­sen müs­sen, den Baum aus­nahms­wei­se mehr als nur ein­mal pro Jahr zu kon­trol­lie­ren, so das Ober­lan­des­ge­richts Frank­furt am Main.

Grundsätzlich genüge eine Gemeinde ihrer Verkehrssicherungspflicht, "wenn sie Straßenbäume regelmäßig auf trockenes Laub, dürre Äste, Beschädigungen oder Frostrisse beobachtet und eine eingehende Untersuchung dort vornimmt, wo besondere Umstände wie das Alter des Baumes, sein Erhaltungszustand, die Eigenart seiner Stellung oder sein statischer Aufbau sie dem Einsichtigen angezeigt erscheinen lassen", so das OLG unter Rückgriff auf höchstrichterliche Rechtsprechung. Ob dies konkret eine zweimalige jährliche Kontrolle in belaubtem und unbelaubtem Zustand erfordere oder aber eine einmalig jährliche Kontrolle ausreiche, werde in der obergerichtlichen Rechtsprechung unterschiedlich beurteilt. Das OLG halte es sachverständig beraten nicht für pflichtwidrig, dass die Stadt Frankfurt am Main die im öffentlichen Straßenraum stehenden Bäume nicht generell in halbjährlichem Abstand einer Sichtkontrolle in belaubtem

Nach Angaben des Sachverständigen habe die Stadt nicht ausreichend berücksichtigt, "dass das äußere Erscheinungsbild der Baumkrone (...) mit einer gesunden und vitalen Robinie nicht annähernd vergleichbar war". Die Krone habe sich vielmehr als ausgesprochen schütter dargestellt. Dies Erscheinungsbild habe sich auch nicht erst seit der letzten Regeluntersuchung entwickeln können, sondern müsse in ähnlicher und auffälliger Weise schon seinerzeit bestanden haben. Die wiederholte und das übliche Maß übersteigende Beseitigung von Totholz und sogenannten Starkästen habe einen weiteren Hinweis auf die Vitalitätsbeeinträchtigung beinhaltet. Schließlich seien auch wegen der Trockenheit 2018 zusätzliche Kontrollen des in seiner Vitalität bereits beeinträchtigten Baumes erforderlich gewesen. Diese besonderen Umstände wären aus Sicht des OLG Anlass gewesen, "in kürzerem Abstand und unter Benutzung eines Hubsteigers oder Einsatz eines Baumkletterers den Kronenbereich besonders zu kontrollieren".

**Forderungsübergang auf Sozialhilfeträger**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 19.4.2023 entschieden, dass jegliche Forderung eines Beziehers von Sozialleistungen aus einem Mietverhältnis, die während des Bezugs von Sozialleistungen fällig wird, gemäß § 33 Abs. 1 SGB II auf den zuständigen Leistungsträger übergeht, soweit sie im Falle ihrer pünktlichen Erfüllung gemäß § 22 Abs. 3 SGB II den Leistungsbezug des Folgemonats gemindert hätte. Für einen im Leistungsbezug stehenden Mieter bedeutet dies, dass er Ansprüche auf Rückzahlung rechtsgrundlos geleisteter Miete nur dann im eigenen Namen geltend machen kann, wenn ihm der Leistungsträger die Forderung nach § 33 Abs. 4 SGB II rücküberträgt.

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