**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-umstecht August 2023**

**2021**

##### **Besichtigung einer Mietwohnung beim Verkauf**

Mie­ter sind ver­pflich­tet, nach ent­spre­chen­der An­kün­di­gung Zu­tritt zu ihrer Woh­nung zu ge­wäh­ren, wenn es hier­für einen sach­li­chen Grund gibt. Nach einem Urteil des **BGH** vom 26.04.2023 ist dies eine ver­trag­li­che Ne­ben­pflicht. Eine Ein­schrän­kung des Rechts sei aber bei schwer­wie­gen­den Ge­sund­heits­ge­fah­ren für den Mie­ter durch die Be­sich­ti­gung mög­lich.

Eine Mieterin wehrte sich gegen eine Besichtigung ihrer Wohnung durch Kaufinteressenten. Sie war 2017 eingezogen. In ihrem Formularmietvertrag war ausdrücklich ein Besichtigungsrecht bei besonderen Anlässen, so im Rahmen eines geplanten Verkaufs, enthalten. Zwei Jahre forderten die Vermieter sie auf, Besichtigungen der Räumlichkeiten durch Makler und Interessenten zuzulassen. Dies lehnte die Bewohnerin unter Verweis auf ihre schwerwiegende psychische Erkrankung ab. Das Amtsgericht Hersbruck gab den Eigentümern weitestgehend Recht. Das Landgericht Nürnberg-Fürth widmete sich der Sache eingehender und holte ein psychiatrisches Sachverständigengutachten ein. Danach litt die Frau seit mehr als 20 Jahren an einer komplexen psychischen Störung. Sie habe mehrere Selbstmordversuche unternommen und sei teils in stationärer Behandlung gewesen. Sie sehe die Wohnung als ihren einzigen "Schutzraum" an. Der Gutachter befürchtete bei einem Erfolg der Klage eine Verschlechterung des Gesundheitszustands bis hin zum Suizid. Das LG wies daraufhin die Klage als "derzeit unbegründet" ab. Die Revision führte zur Zurückverweisung.

Die Karlsruher Richter waren prinzipiell mit dem Vorgehen des LG einverstanden. Im Grundsatz treffe die Mieterin aus § [242](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=242) BGB eine vertragliche Nebenpflicht, nach Vorankündigung bei besonderen Anlässen Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Diese sei hier zusätzlich im Mietvertrag verankert worden. Bei schwerwiegenden Gefahren für Leib oder Leben des Mieters könne es sein, dass die Interessen des Vermieters zurückstehen müssten. Der V. Zivilsenat lobte, dass das LG Nürnberg-Fürth mit der Einholung des Gutachtens seine Interessenabwägung auf eine tragfähige Grundlage gestellt habe. Der Sachverständige habe aber auch ausgeführt, dass sich die Gesundheitsgefahren verringern lassen könnten, wenn statt der Mieterin eine Vertrauensperson für sie an der Besichtigung teilnehme. Diesen Aspekt müsse das Berufungsgericht näher prüfen.

**Abrechnungsbezogene Beschlussanfechtung, Streitwert?**

Mit Urteil vom 24.02.2023 hat der **BGH** festgestellt, dass auch unter Geltung von § 28 II WEG neu die für die Anfechtung eines Beschluss über eine Anpassung der Vorauszahlungen bzw. über Nachforderungen für die Festsetzung des Streitwerts der Nennbetrag der der Beschlussfassung zugrunde liegenden Jahresabrechnung maßgeblich ist. Der Streitwert orientiert sich, wie nach alter Rechtslage, am Wert der dem angefochtenen Beschluss zugrunde liegenden Jahresabrechnung. Dass nur die Abrechnungsspitze den Streitwert bestimmt ist nicht überzeugend, da das Interesse der Eigentümer auch unter der seit dem 01.12.2020 geltenden Rechtslage darin besteht, alle angefallenen Kosten auf die Mitglieder zu verteilen. Die Abrechnungsspitze ist daher nur vordergründig von Interesse. Der Streitwert orientiert sich an der Höhe der Jahresabrechnung.

**Eigentümerwohnrecht ist pfändbar**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 02.03.2023 entschieden, dass bei Personenidentität von Grundstückseigentümer und Wohnungsberechtigten und damit bei einem Eigentümerwohnungsrecht, dieses pfändbar ist, mit der Folge, dass in der Insolvenz des Eigentümers der Insolvenzverwalter berechtigt ist, im Rahmen der Verwertung des in der Insolvenzmasse fallenden Wohnungsrecht dessen Löschung zu bewilligen.

**Austausch von Rauchwarnmeldern und Mieterhöhung?**

**Nach einer Modernisierung können Vermieter oder deren Mietverwalter die Miete erhöhen – so will es das Gesetz. Dafür muss die Modernisierung den Wohnwert für die Mieter verbessern. Und der erstmalige Einbau von Rauchwarnmeldern gilt auch in der Regel als Begründung für eine solche Modernisierungsmieterhöhung. Doch was ist, wenn die Geräte durch neue ausgetauscht werden? Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 24.05.2023 das Folgende entschieden:**

Die bloße Erneuerung der Geräte kann nicht als wohnwertverbessernde Modernisierungsmaßnahme gewertet werden. Das käme höchstens in Betracht, wenn die Geräte technisch verbessert oder anderweitig aufgewertet worden wären.

Übrigens: In einem Urteil vom 11.05.2022 (Az. VIII ZR 379/20) hatte der BGH bereits entschieden, dass die Mietkosten für Rauchwarnmelder grundsätzlich nicht als Betriebskosten auf Mieter umlagefähig sind.

**Mietpreisbremse: Selbstständige Verjährung der Auskunftsansprüche**

Der **Bun­des­ge­richts­hof** hat am 12.07.2023 ent­schie­den, wie lange Mie­ter bei Ver­dacht auf Ver­stö­ße gegen die Miet­preis­brem­se Aus­künf­te zur Be­rech­nung der Miet­hö­he ver­lan­gen kön­nen. Nach den Grund­satz­ur­tei­len gilt die re­gel­mä­ßi­ge Ver­jäh­rungs­frist von drei Jah­ren. Sie be­ginnt al­ler­dings nicht be­reits mit Ab­schluss des Miet­ver­tra­ges, son­dern erst dann, wenn der Mie­ter zum ers­ten Mal Aus­kunft vom Ver­mie­ter ver­langt. In allen vier Verfahren macht die Klägerin Ansprüche der Mieter wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe (§§ [556d](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556d) ff. BGB) geltend. Die Mieter wohnen oder wohnten in Berlin in Gebieten, in denen die sogenannte Mietpreisbremse gilt. Diese 2015 eingeführte Regelung begrenzt bei Neuvermietungen die Miete in Gebieten mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt. Die beklagten Vermieter hatten sich geweigert, die aus Sicht der Kläger zu viel entrichtete Miete zurückzuzahlen. Sie hatten es unter anderem aber auch abgelehnt, bestimmte Angaben zu den Wohnungen zu machen und sich dabei auf die jeweils verstrichene Verjährungsfrist zu berufen. In drei Verfahren sind die Berufungsgerichte (die Zivilkammern 65 und 67 des Landgerichts Berlin) davon ausgegangen, dass der Auskunftsanspruch der Mieter nicht verjährt sei. Ebenso wie der Auskunftsanspruch gemäß § [242](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=242) BGB könne der Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § [556g](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g) Abs. [3](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g&X=3) BGB als Hilfsanspruch nicht vor dem Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete aus § [556g](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g) Abs. [1](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g&X=1) Satz 3 BGB als Hauptanspruch verjähren. Demgegenüber hat das Berufungsgericht in einem Verfahren (die Zivilkammer 63 des LG Berlin) eine Verjährung des Auskunftsanspruchs angenommen. Für diesen gelte die regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren gemäß §§ [195](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=195), [199](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=199) BGB, die bereits mit dem Abschluss des Mietvertrags zu laufen beginne. Der BGH hat jetzt entschieden, dass der Auskunftsanspruch nach § [556g](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g) Abs. [3](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g&X=3) BGB selbstständig und unabhängig vom Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überzahlter Miete gemäß § [556g](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g) Abs. [1](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g&X=1) Satz 3 BGB innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von drei Jahren (§ [195](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=195) BGB) verjährt. Die Verjährungsfrist beginne dabei nicht – wie die Zivilkammer 63 des LG Berlin angenommen habe – mit der Entstehung des Auskunftsanspruchs im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Auskunftsanspruch könne damit – anders als die Zivilkammern 65 und 67 des LG Berlin gemeint haben – auch vor dem Rückzahlungsanspruch verjähren. Bei dem Auskunftsanspruch handele es sich zwar um einen Hilfsanspruch zu dem auf Rückzahlung überzahlter Miete gerichteten Hauptanspruch des Mieters, erläuterte der BGH. Er unterscheide sich aber von dem – seitens der Zivilkammern 65 und 67 als Vergleichsmaßstab herangezogenen – Auskunftsanspruch gemäß § [242](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=242) BGB, der grundsätzlich nicht vor dem Hauptanspruch verjährt, dem er dient, maßgeblich dadurch, dass der Gläubiger (Mieter) nicht erst auf der Grundlage der Auskunft in die Lage versetzt wird, seinen Zahlungsanspruch zu verfolgen und durchzusetzen. Der Mieter habe in einem Rückforderungsprozess neben einer ordnungsgemäßen Rüge gemäß § [556g](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g) Abs. [2](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556g&X=2) BGB lediglich die Anwendbarkeit und die Voraussetzungen des Grundtatbestandes des § [556d](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556d) Abs. [1](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556d&X=1) BGB – das Überschreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete um mehr als 10% bei Mietbeginn – darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen. Hierfür benötige er die Auskunft des Vermieters, welche nur die nicht allgemein zugänglichen preisbildenden Faktoren, vor allem aber die vom Vermieter in einem Rückzahlungsprozess darzulegenden und gegebenenfalls zu beweisenden, eine höhere Miete erlaubenden Ausnahmetatbestände der §§ [556e](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556e), [556f](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=556f) BGB umfasse, in der Regel nicht. Die für den Auskunftsanspruch geltende regelmäßige Verjährungsfrist von drei Jahren (§ [195](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=195) BGB) beginnt nach dem Urteil der Karlsruher Richter aber nicht bereits mit dessen Entstehung (Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses), sondern erst mit dem Auskunftsverlangen des Mieters. Der Gesetzgeber habe diesen Anspruch als sogenannten verhaltenen Anspruch ausgestaltet, bei dem der Gläubiger (hier der Mieter) die Leistung jederzeit verlangen könne, der Schuldner (hier der Vermieter) die Leistung jedoch nicht von sich aus erbringen müsse. Für diese Einordnung sprechen laut BGH der Wortlaut der gesetzlichen Regelung ("auf Verlangen des Mieters") sowie der Sinn und Zweck des Auskunftsanspruchs, der darin bestehe, ein durch die strukturelle Unterlegenheit auf angespannten Wohnungsmärkten bedingtes Informationsdefizit des Mieters auszugleichen, und schließlich die für verhaltene Ansprüche charakteristische und bei einer Abwägung der beiderseitigen Interessen von Vermieter und Mieter als unbillig empfundene Gefahr einer Anspruchsverjährung infolge des zeitlichen Auseinanderfallens von Entstehung und Geltendmachung des Anspruchs. Vor diesem Hintergrund habe die Revision im Verfahren VIII ZR 375/21 keinen Erfolg und die Verurteilung der Beklagten zur Auskunftserteilung Bestand; das Berufungsgericht habe im Ergebnis zu Recht eine Verjährung des Auskunftsanspruchs abgelehnt. Demgegenüber habe die Revision im Verfahren VIII ZR 8/22 Erfolg und führe zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung zu neuer Verhandlung und Entscheidung über die inhaltliche Berechtigung des Auskunftsanspruchs. Im Verfahren VIII ZR 125/22 habe die Revision ebenfalls Erfolg; das Berufungsurteil ist laut BGH aufzuheben und die Auskunftsklage in vollem Umfang abzuweisen. Hier stehe dem Auskunftsanspruch des Mieters – entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts – die von der Beklagten erhobene Einrede der Verjährung entgegen, weil die Verjährungsfrist bereits mit dem ersten Auskunftsverlangen des Mieters zu laufen begonnen habe. Im Verfahren VIII ZR 60/22 habe das Berufungsgericht zwar im Ergebnis zutreffend entschieden, dass der Auskunftsanspruch nicht verjährt ist, so der BGH. Die Revision rüge jedoch zu Recht, dass das Berufungsgericht die Behauptung der Klägerin, die Mieterin habe den Auskunftsanspruch an sie abgetreten, in rechtsfehlerhafter Anwendung des § [138](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=ZPO&P=138) Abs. [2](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=ZPO&P=138&X=2) ZPO als unstreitig behandelt habe. Dies führe auf die Revision der Beklagten insoweit zur Aufhebung des Berufungsurteils und Zurückverweisung zur neuen Verhandlung und Entscheidung über die erfolgte Abtretung dieses Anspruchs.

**Grundstücksmarktbericht zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangen?**

Das **Landgericht Bückeburg** hat mit Beschluss vom 13.10.2022 entschieden, dass die Frage der richtigen formalen Begründung eines Mieterhöhungsgesuchs dem materiellen Recht zuzuordnen ist und deswegen die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage betrifft. Ein vom Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens herangezogener Bericht des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte darf als sonstiges Begründungsmittel im Sinne des § 588a BGB herangezogen werden, weil es mit einem einfachen Mietspiegel vergleichbar ist. Es ist nicht notwendig, dass ein Mieter die Daten eines Begründungsmittel überprüfen kann, wenn durch die Person des Aufsteller, etwa eines Gutachterausschusses nach § 192 BauGB, eine gewisse Richtigkeitsgewähr sichergestellt ist. Die Begründung muss nicht zwingend mit den in § 558a Abs. 2 Nummer 1-4 BGB aufgezählten Mitteln erfolgen, da in dieser Vorschrift lediglich die Rede davon ist, dass insbesondere auf diese Mittel Bezug genommen werden kann.

**Wohnung und Garage einheitlicher Vertrag?**

Das **Amtsgericht Hanau** hat mit Urteil vom 5.5.2023 entschieden, dass dann, wenn die Parteien am selben Tag einen Wohnraum– und einen Garagenmietvertrag in getrennten Urkunden abschließen, gleichwohl beide Verträge nur einheitlich unter Beachtung der wohnungsmietrechtlichen Kündigungsvorschriften kündbar sind, wenn zumindest der Mieter einen Verknüpfungswillen hinsichtlich beider Verträge hat.

**Gewerbemiete zahlen ohne Rechnung?**

Das OLG Brandenburg hat am 14.3.2023 entschieden, dass dann, wenn der Mietvertrag den Anforderungen für die Rechnungslegung nach dem Umsatzsteuergesetz nicht entspricht und der Vermieter dem Mieter entgegen § 14 Abs. 2 Nr. 1 Umsatzsteuergesetz keine Rechnung ausstellt, dies für die Fälligkeit des Mietzinses unerheblich ist. Die Rechnungslegung ist nach allgemeiner Auffassung grundsätzlich keine Fälligkeitsvoraussetzung. Ein Zurückbehaltungsberechtigten § 273 Abs. 1 BGB schließt den Verzug mit der Leistungserfüllung nur aus, wenn es vor oder bei Eintritt der Verzugsvoraussetzungen ausgeübt wird. Beruft sich der Schuldner erst danach auf ein Zurückbehaltungsberechtigten, wird er bereits eingetretenen Verzug dadurch also nicht beseitigt.

**Schaden der Gemeinschaft entfällt nicht durch Umlage in der Jahresabrechnung**

Mit Urteil vom 21.4.2023 hat der **BGH** entschieden, dass eine Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in ihrem Verwaltungsvermögen entstandene Schaden nicht dadurch entfällt, dass der Schadensbetrag in die Jahresabrechnung eingestellt und auf die einzelnen Wohnungseigentümer nach dem im Innenverhältnis unter ihnen geltenden Kostenverteilungsschlüssel verteilt wird. Der Schaden bleibt bei der WEG selbst wenn Abrechnungen beschlossen werden.

**Grundlegende Umgestaltung einer Wohnanlage durch Aufschüttung einer Terrasse**

Nach einem Urteil des Landgericht Köln vom 26.1.2023 liegt eine grundlegende Umgestaltung durch eine bauliche Maßnahme nicht vor, wenn hiermit lediglich im Rahmen der optischen Veränderung ein einheitlicher Gesamteindruck oder aber eine Störung der Symmetrie eines Hauses verbunden ist. Wird durch die Errichtung einer zusätzlichen und unmittelbar von der Wohnung aus zu begehende aufgeschüttete Terrasse gegenüber dem bisherigen äußeren Eindruck nach mittlerer Wohnstandard der Anlage ein modernisiertes luxuriöses Gepräge gegeben, das zur übrigen Gestaltung in weiteren Bereich in der Anlage nicht passt, liegt hingegen eine grundlegende Umgestaltung vor.

**Einsicht in die Verwaltungsunterlagen**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 16.2.2023 entschieden, dass der Klage Antrag auf Einsichtsgewährung in die Verwaltungsunterlagen (§ 18 Abs. 4 WEG) die begehrten Unterlagen hinreichend vollstreckungsfähig bezeichnen muss, da die Vollstreckung durch den Gerichtsvollzieher gemäß § 883 ZPO erfolgt. weiter wurde festgestellt, dass das Einsichtsrecht kein höchstpersönliches Recht ist, insofern ist eine Vertretung zulässig, ebenso kann ein Eigentümer sich jedenfalls von einem Rechtsanwalt oder weiteren Wohnungseigentümer begleiten lassen.

**Teilnichtigkeit bei Beschluss über die Jahresabrechnung**.

Am 11.5.2023 entschied d**as Landgericht Frankfurt am Main**, dass dann, wenn „die Jahresabrechnung“ statt über die Anpassung von Vorschüssen beziehungsweise das Einfordern von Nachschüssen beschlossen wird, Teilnichtigkeit Folge ist. Das Gericht erklärte den Beschluss für insoweit nichtig, soweit damit neben der Anforderung von Nachschüssen und der Anpassung der beschlossenen Vorschüsse auch die Gesamt- und Einzelabrechnung beschlossen wurde. Insofern sei der Beschluss auch nach jetzigem Recht wirksam und nicht komplett nichtig, wie teilweise vertreten werde.

**Erfüllungsort für Einsicht in Verwaltungsunterlagen.**

Das **Amtsgericht Heidelberg** hat am 19.4.2023 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer sein Recht auf Einsicht in die Verwaltungsunterlagen in den Geschäftsräumen der Verwaltung vornehmen muss. Das gilt selbst dann, wenn der Sitz der Verwaltung sich nicht in zumutbarer Entfernung zum gemeinschaftlichen Grundstück befindet.

**Drei Vergleichsangebote bei Beauftragung eines Sachverständigen.**

Nach dem Amtsgericht München (Urteil vom 23.2.2022) müssen vor Beauftragung von Sachverständigen durch die Wohnungseigentümergemeinschaft von dieser mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden.

**Recht des Vermieters zur Besichtigung der Wohnung**

Mit Urteil vom 26.4.2023 hat der **BGH** entschieden, dass der Mieter bei Vorliegen eines konkreten sachlichen Grundes verpflichtet ist, dem Vermieter nach Vorankündigung den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren. Ein solcher sachlicher Grund liegt beispielhaft vor, wenn der Vermieter die Wohnung verkaufen will. Es besteht eine vertraglich herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter, den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Ein solcher Grund kann beispielsweise in der gewünschten Besichtigung der Mietwohnung anlässlich ihres beabsichtigen Verkaufs mit Immobilienmaklern, Gutachten und Kaufinteressenten liegen. Dabei sind einerseits das Eigentumsrechte des Vermieters und andererseits auch das Recht des Mieters, in den Mieträumen „in Ruhe gelassen“ zu werden, gegeneinander abzuwägen.

**Kündigung rechtsmissbräuchlich, bei künstlich herbeigeführten Eigenbedarf**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Beschluss vom 2.6.2023 entschieden, dass eine Eigenbedarfskündigung rechtsmissbräuchlich ist, wenn die Bedarfsperson, die bisher genutzte Wohnung aufgibt, damit der kündigende Vermieter die Wohnung leerstehend zu einem besseren Kaufpreis verkaufen kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die veräußerte und gekündigte Wohnung vergleichbar waren und die Voraussetzungen einer Verwertungskündigung nicht vorliegen. Ein Benötigen der Wohnung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB liegt nicht vor, da die Disposition des Vermieters über seine Wohnung nicht in eine Änderung der Lebensverhältnisse und Wohnbedürfnisse begründet sei, sondern in der Absicht, die Wohnungen zu veräußern und wirtschaftlich zu verwerten. Da jedoch anerkannt ist, dass eine solche Gewinnerzielungsabsicht nicht zur Kündigung eines Wohnraummieters berechtige, sei es rechtsmissbräuchlich, dem bestehenden Kündigungsschutz auszuhebeln, in dem der Wohnbedarf nur dadurch entsteht, dass der Vermieter Rechtsbeziehungen künstlich und willkürlich verschiebe und damit den Eigenbedarf mutwillig erzeugt hat.

**Marihuanahandel = Kündigungsgrund**

Am 3.7.2022 hat das **Landgericht München** I entschieden, dass eine Straftat hinreichend Bezug zu Mietverhältnis haben kann, wenn sie innerhalb des Mietobjektes begangen wird, was insbesondere bei der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln zu bejahen ist. Ein hinreichende Bezug zum Mietverhältnis kann nicht nur dann bestehen, wenn eine der Vertragsparteien der Straftäter ist. Vielmehr kann das Mietverhältnis ebenso betroffen sein, wenn die Straftat von einem Familienangehörigen, engen Freund, Untermieter oder Hausbewohner verwirklicht wird. Demnach kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Sohn des Mieters aus der Wohnung heraus in erheblichem Maße Handel mit Marihuana betreibt.

**Fette Proletenhausfrau fristlose Kündigung ohne Abmahnung möglich**

Mit Urteil vom 15.6.2022 hat das **Amtsgericht München** entschieden, dass die Beleidigung der Ehefrau des Vermieters als fette *Proletenhausfrau* sowie der Bewohner des Hauses als *Arschlöcher und Nazis* Kündigungsgründe darstellen, die eine Abmahnung nicht mehr erforderlich machen, weil schwere Beleidigungen, wesentliche Pflichtverletzungen und somit starke und endgültige Störungen des Mietverhältnisses darstellen. Für das Verhalten seiner Familien- und Hausangehörigen, die mit ihm in der Wohnung leben, hat er Mieter einzustehen.

**Trinkgelage kann Kündigungsgrund sein**

Nach einem Urteil des **Amtsgerichts Köln** vom 11.11.2022 können mehrstündige Trinkgelage mit lautstarken Unterhaltungen und Gegröle im Bereich des Hauseingangs des Mietobjektes, eine erhebliche Beeinträchtigung der übrigen Meter und somit eine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung der mietvertraglichen Pflichten darstellen, die eine ordentliche Kündigung rechtfertigt. Eine solche Pflichtverletzung kann selbst dann gegeben sein, wenn der Mieter nicht selbstständig der Hauptakteur des Vorfall ist, sondern nur daran teilnimmt. Bei der Bewertung des Verhaltens des Mieters und der Entscheidung über eine Kündigung ist die Gesamtschau aller Umstände relevant. Die Beeinträchtigung der anderen Mieter, etwa durch Lärm und Belästigung, kann dabei eine entscheidende Rolle spielen.

**Änderung der Teilungserklärung, um höheren Kaufpreis zu erzielen?**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat am 22.6.2023 entschieden, dass allein die Möglichkeit, für eine Wohneinheit einen um 15 % höheren Verkaufspreis zu erzielen, nicht dazu führt, dass ein Eigentümer einen Anspruch auf Änderung der Teilungserklärung dahingehend hat, dass eine Teileigentumseinheit im Wohneigentum umgewandelt wird.

**Isolierte Abrechnung der Sonderumlage neben der Jahresabrechnung ist unzulässig**

Das **Amtsgericht Hamburg – Blankenese** hat mit Urteil vom 28.9.2022 entschieden, dass der Beschluss zur gesonderten Abrechnung der Sonderumlage zur Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen neben der Jahresabrechnung nach Ablauf des Kalenderjahres nicht der ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht und deshalb im Anfechtungswege richtig für ungültig zu erklären ist. Die durch eine Sonderumlage finanzierten Kosten sind gemeinschaftliche Kosten, die wie alle übrigen Kosten in der aufzustellenden Jahresabrechnung einzustellen und dort nach dem Prinzip des Geldabflusses zu erfassen sind.

**Überwachungskamera unzulässig?**

Nach einem Beschluss des **OLG Dresden** vom 16.5.2023 kommt ein Unterlassungsanspruch wegen des von einer Videokamera ausgehenden Überwachungsdruck im Verhältnis zwischen Mietern in einer Wohnanlage regelmäßig in Betracht, wenn die Kamera den Terrassenbereich eines Mieters erfasst, ohne dass dies durch schwerwiegende Gründe im Einzelfall gerechtfertigt wäre. Durch Installation der Kamera in Richtung des privaten Gartens und der Terrasse des Mieters ist dessen allgemeines Persönlichkeitsrecht schwerwiegend beeinträchtigt. Er muss stets damit rechnen, dass jeder seiner Bewegungen und Handlungen dokumentiert und aufgezeichnet wird, und er damit der stetigen Kontrolle ausgesetzt ist. Selbst wenn der Bereich des eigenen Gartens nicht erfasst wird, kann der Mieter nicht sicher sein, ob er nicht doch von der Kamera erfasst wird, denn die Position der Kamera kann jederzeit ohne Kenntnis des Mieters geändert werden. Dieses ständige sich beobachtet fühlen, muss er nicht hinnehmen. Auf Seiten des die Kamera installierenden Mieters sind keine erheblichen Gründe ersichtlich, die die Aufstellung der Kamera rechtfertigen. Dazu müsste die Überwachung zur Abwehr schwerwiegender Beeinträchtigungen erforderlich und die drohende Beeinträchtigung auf andere Weise nicht zu verhindern sein. Eine rein vorsorglich Überwachung, die nicht bereits an begangenen Taten anknüpfen, ist unverhältnismäßig.

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