**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht September 2023**

 **2021**

**Untervermietung an Flüchtlinge**

Das **LG Berlin** hat mit Urteil vom 06.06.2023 entschieden, dass der Wunsch, aus hu­ma­ni­tä­ren Grün­den eine ge­flüch­te­te Frau aus der Ukrai­ne auf­zu­neh­men, ein be­rech­tig­tes In­ter­es­se an einer Un­ter­ver­mie­tung begründet. Ge­ra­de in der ei­ge­nen Woh­nung dürfe man sein Leben nach sei­nen Grund­über­zeu­gun­gen ausrichten. Das Landgericht hat, anders noch als das AG zuvor, der Klage auf Zustimmung zur Untervermietung stattgegeben. Es betont, dass der BGH schon in einer Grundsatzentscheidung von 1984 die Bedeutung der Grundrechte für die Auslegung des unbestimmten Rechtsbegriffs des "berechtigten Interesses" herausgestellt habe. Die Berliner Richter erinnern daran, dass das Grundgesetz aus der Erfahrung und dem Leid von zwei Weltkriegen mit "gigantischen Flüchtlingsströmen" entstanden ist. Schon deshalb falle die Aufnahme eines geflüchteten Menschen in den Schutzbereich der hier maßgeblichen Menschenwürde und des allgemeinen Persönlichkeitsrechts. Das persönliche Interesse des Mieters ergibt sich nach Ansicht der Kammer hier aus den "eigenen (höchst)persönlichen ethischen Grundüberzeugungen" als Grundlage der Untervermietung. Gerade in der eigenen Wohnung dürfe man sein Leben nach diesen Überzeugungen ausrichten.

**Nichtausübung eines Wohnungsrecht und Nutzungsersatzverlangen**

Der **BGH** hat am 23.3.2023 entschieden, dass ein Wohnungsrechtinhaber von dem die fragliche Räume nutzenden Eigentümer zwar Unterlassung verlangen kann, eine Abschöpfung einhergehender Vorteile in Form der eigenen Wohnnutzung oder durch Vermietung, findet aber nicht statt.

Der Zuweisungsgehalt des Wohnungsrechts beschränkt sich auf die Eigennutzung durch den Wohnungsberechtigten, was im Verhältnis zum Eigentümer eine Anwendbarkeit der § 987 ff BGB entgegensteht, aber auch einen Bereicherungsausgleich verhindert. Der Bewohner hat die Gebrauchsvorteile, die aus dem rechtsgrundlosen Besitz folgen, nicht auf Kosten des Wohnungsberechtigten erlangt. Die Nutzung fremder Rechte mündet nicht zwangsläufig in einen Bereicherungsausgleich. Der Bereicherungsgläubiger müsste etwas ihm Zustehendes geltend machen können, was bei Selbstnutzung oder Vermietung der vom Wohnungsrecht umfassen Räume durch den Eigentümer aber nicht der Fall ist. Das dem Wohnungsrechtsinhaber zustehende Abwehrrecht mündet nicht in einer Position der Abschöpfung gezogene Vorteile und zwar auch nicht in analoger Anwendung von § 1065 BGB. Dem Wohnungsberechtigten bleibt nur die Möglichkeit, Schadensersatz zu verlangen, falls der Eigentümer seine Pflicht zur Herausgabe der wohnrechtsbefangen Räume verletzt. Ein solcher Anspruch setzt aber voraus, dass der Wohnungsrechtsinhaber die Räume auch tatsächlich selbst nutzen will. Der Schaden wird dann regelmäßig in seinen Aufwendungen zur Verschaffung von alternativem gleichwertigen Wohnraum liegen.

**Videoüberwachung unter Wohnungseigentümern.**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat mit Beschluss vom 10.5.2023 entschieden, dass der Wohnungseigentümer bei Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechtes befugt ist, Abwehransprüche, gegebenenfalls auch einhergehende Schadensersatz Ansprüche zu verfolgen.

Die Klägerin begehrte hier von den Beklagten, beide Parteien sind Wohnungseigentümer, es zu unterlassen, im Hausflur Kameras aufzustellen, mit denen auch der Eingangsbereich zur Wohnung der Klägerin aufgenommen werden kann. Weiter verlangt sie Schmerzensgeld beziehungsweise Schadensersatz nach Art. 82 DS – GVO. Nachdem die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt haben, legte das Amtsgericht der Klägerin die Kosten auf. Die Individualklage sei bereits wegen Gemeinschaftseigentumsbezogenheit des erhobenen Anspruchs unzulässig gewesen. Nach Ansicht des Landgerichtes Frankfurt am Main entspricht es indes billigem Ermessen, die Kosten des Rechtsstreits insgesamt gegeneinander aufzuheben. Denn ob und in welchem Umfang die Klage begründet war, ist nach Meinung des Landgerichtes im Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses unsicher, weil von weiteren Vortrag und gegebenenfalls einer Beweisaufnahme abhängig.

Der geltend gemachte Anspruch aus § 823 BGB in Zusammenschau mit dem allgemeinen Persönlichkeitsrecht, der Klägerin oder aus der Datenschutzgrundverordnung folgend, ist auf Abwehr von Videoaufnahmen gerichtet, die auch den Eingangsbereich der Wohnung der Klägerin betreffen und persönlichen Überwachungsdruck auslösen. Damit liegt der Kern des Belastung darin, nicht beim Betreten oder Verlassen der Wohnung beziehungsweise beim Aufenthalt im Flurbereich gefilmt zu werden. Solche Ansprüche sind der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer aber nicht zur Ausübung zugewiesen. Individuelle Abwehransprüche können von jedem Wohnungseigentümer einzeln verfolgt werden.

**Klage auf Zahlung künftige Hausgeld – Streitwert.**

Nach einem Beschluss des **Landgerichts, Frankfurt am Main** vom 10.5.2023 bemisst sich der Streitwert der Klage einer Wohnungseigentümergemeinschaft gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer auf künftige Zahlung des aktuellen Hausgeldes bis zum Beschluss über einen neuen Wirtschaftsplan nicht nach dem 3,5 fachen Jahresbetrag des aktuell geschuldeten Haus-geldes, es ist maximal der Jahresbetrag anzusetzen.

Bei Forderungen auf Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan, die – wie hier – als monatliche Zahlung geschuldet sind, handelt es sich um wiederkehrende Leistungen gemäß § 258 ZPO. Im Fall einer Fortgeltungsklausel des aktuellen Wirtschaftsplan, die hier unstreitig zu Grunde liegt, sind auch Forderungen zu berücksichtigen, die über das laufende Kalenderjahr, für welches der aktuelle Wirtschaftsplan gilt, hinausgehen. Das führt jedoch nicht dazu, dass insoweit die Wertberechnung nach § 9 ZPO greift, wonach sich der Streitwert nach dem 3,5 fachen Jahresbetrag bemisst. Voraussetzung hierfür wäre, dass das in Rede stehende Recht der Natur nach voraussichtlich noch für eine Dauer von wenigstens 3,5 Jahren besteht oder erfahrungsgemäß zu mindestens noch so lange bestehen könnte. Das ist aber bei der Vorauszahlung aufgrund eines Wirtschaftsplans nicht der Fall. Zwar entspricht die Fortgeltung des aktuellen Wirtschaftsplan einer ordnungsgemäßen Verwaltung, jedoch ist durch einen derartigen Beschluss wieder der Verwalter von seiner Verpflichtung aus § 28 Abs. 1 BGB entbunden, jährlich einen Wirtschaftsplan aufzustellen, noch ändert sich etwas hierdurch an der Verpflichtung der Wohnungseigentümer, insoweit jährlich ein Beschluss nach § 28 Abs. 1 WEG zu befassen.

**Dingliches Vorkaufsrecht und Mietervorkaufsrecht, was geht vor?**

Der **BGH** hat mit Beschluss vom 27.04.2023 entschieden, dass das dingliche Vorkaufsrecht jedenfalls dann Vorrang vor dem Vorkaufsrecht des Mieters genießt, wenn es von dem Eigentümer zugunsten eines Familienangehörigen i. S. v. § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB bestellt wurde. Ein Vorrang des Mietervorkaufsrecht kann dann allenfalls in sogenannten Vereitelungsfällen in Betracht kommen, in denen einer nach § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB privilegierten Personen ein dingliches Vorkaufsrecht allein zur Ausschaltung des Vorkaufsrechts des Mieters eingeräumt wird.

**Beschluss der Wohnungseigentümer Hundehaltungsverbot**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat am 09.03.2023 das Folgende entschieden: Ein Beschluss über ein Verbot der Hundehaltung, der neben einer Ausnahme für in der Anlage vorhandene Tiere vorsieht, dass im Einzelfall die Gemeinschaft durch Beschluss die Hundehaltung gestatten kann, entspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung. Es ist nicht erforderlich, dass in den Bus Schluss über das Unterhaltungsverband bereits die Kriterien angeführt werden, unter denen in Zukunft im Einzelfall die Hundehaltung genehmigt wird.

**Klage auf Zustimmung des WEG-Verwalters**

Der **BGH** hat 21.07.2023 entschieden, dass auch für die ver­wei­ger­te Zu­stim­mung des Ver­wal­ters zu einem Woh­nungs­ver­kauf die Ge­mein­schaft ver­klagt wer­den muss.

Die am 1.12.2020 in Kraft getretene WEG-Reform beschäftigt erneut den Bundesgerichtshof (BGH). Die in Rechtsprechung und Literatur teilweise aufgeworfene Frage, ob nicht doch weiter der Verwalter richtiger Beklagter sein könnte, wenn er nach der Teilungserklärung die Zustimmung zum Verkauf erteilen müsse, hat der unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat verneint. Der Gesetzgeber habe durch die – von den Karlsruher Richtern als Paradigmenwechsel bewertete –  Reform das Verhältnis von Verwalter und Wohnungseigentümergemeinschaft grundlegend neu geordnet. Habe man früher die Passivlegitimation des Verwalters daraus abgeleitet, dass er die Zustimmung als Treuhänder oder mittelbarer Vertreter der Eigentümer erteile oder verweigere, gelte dies heute nicht mehr.

Jetzt sei nur noch die Wohnungseigentümergemeinschaft im Außenverhältnis für die Verwaltung verantwortlich. Der Verwalter sei lediglich ihr Organ. Welches Organ intern für die Erfüllung bestimmter Aufgaben zuständig sei, sei unerheblich, so der BGH. Damit blieb die Klage einer Wohnungseigentümerin, die sie gegen die Verwalterin gerichtet hatte, endgültig erfolglos. Der BGH hatte allerdings ihre Revision zuvor zugelassen. Nach Ansicht der Bundesrichter spielt es auch keine Rolle, ob die Teilungserklärung selbst aus der Zeit vor oder nach der Reform stammt. Deren Auslegung richte sich nach objektiven Gesichtspunkten und passe sich durch ein verändertes Verständnis bestimmter Begriffe im Lauf der Zeit an. Nichts geändert hat sich übrigens am Streitwert für Klagen auf die Erteilung der Zustimmung zum Verkauf einer Wohnung: Dieser betrage weiterhin in der Regel 20 % des Verkaufspreises, betont der Senat.

**Künftige Herausgabebereitschaft muss nicht erklärt werden**

Der **Bundesgerichtshof** hat mit Beschluss vom 28.06.2023 festgestellt, dass der Gewerberaummieter keine Erklärungspflicht hinsichtlich künftiger Herausgabebereitschaft hat. Der auf künftige Räumung verklagte Mieter von Gewerberäumen ist zur Vermeidung der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 ZPO nicht gehalten, sich auf eine Aufforderung des Vermieters zu seiner Bereitschaft zu erklären, die Mieträume bei Vertragsende an den Vermieter herauszugeben. Allein durch sein Schweigen auf eine solche Aufforderung des Vermieters gibt er noch keine Veranlassung zur Klageerhebung i. S. v. § 93 ZPO.

**Gegenstandswert bei Anfechtung eines Grundlagenbeschlusses über Erhaltungsmaßnahmen in der WEG**

Mit Beschluss vom 15.06.2023 hat der **Bundesgerichtshof** das Folgende entschieden.

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Erhaltungsmaßnahme und wird der Beschluss angefochten, richtet sich das Gesamtinteresse nach den voraussichtlichen Gesamtkosten der Maßnahme. Diese Grundsätze gelten auch für die Anfechtung eines Grundlagenbeschlusses über diese Erhaltungsmaßnahme.

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