**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht November 2023**

**2021**

**Kostenentscheidung bei Klage auf künftige Räumung.**

Mit Beschluss vom 28.6.2023 hat der **BGH** entschieden, dass der auf künftige Räumung verklagte Mieter von Gewerberäumen zur Vermeidung der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht gehalten ist, 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 im Sinne von § 93 ZPO. Eine Veranlassung zur Klageerhebung gebe der Beklagte nur dann, wenn sein Verhalten vor dem Prozess aus Sicht des Klägers bei vernünftiger Betrachtung hinreichenden Anlass für die Annahme, gäbe, er werde ohne Inanspruchnahme der Gerichte nicht zu seinem Recht kommen.

**Modernisierungsmieterhöhung und Drittmittelanrechnung.**

Am 19.7.2023 hat der **BGH** das folgende entschieden: Bei Deckung der Kosten für eine Modernisierungsmaßnahme oder von laufenden Aufwendungen infolge einer Modernisierungsmaßnahme durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters oder durch Leistungen eines Dritten für den Mieter sowie aus Mitteln der Finanzierung Institute von Bund und Ländern verringert sich der Erhöhungsbetrag gemäß § 559 a Abs. 3 BGB um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung des Zuschusses oder des Darlehens.

**Nutzungsänderung – Vermieters vertragliche Pflichtenstellung**

Das **OLG Brandenburg** hat mit Beschluss vom 12.6.2023 entschieden, dass dann, wenn es der Gewerberaumvermieter übernimmt, binnen einer bestimmten Frist die Nutzbarkeit der Flächen zum vereinbarten Mietzweck zu gewährleisten und es dafür insoweit eine Genehmigung der Nutzungsänderung bedarf, trifft ihn nach übereinstimmender Erledigung die Kostenlast für eine Klage auf Herausgabe einer Kopie der bestandskräftigen Baugenehmigung.

**Rückumwandlung von Teil- in Wohnungseigentum**

Nach einem Urteil des **Landgerichts Frankfurt am Main** vom 22.6.2003 kann die Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum nicht allein deshalb verlangt werden, weil erziehbare Verkaufsbeträge um rund 15 % differieren. Ein Anspruch aus § 10 Abs. 2 WEG besteht nicht. Danach kann jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Ein schwerwiegender Grund liegt nicht allein darin, dass die Teileigentumseinheiten nach Umwandlung in Wohnungseigentum deutlich teurer verkauft werden können. Zwar ist es nach der Gesetzesfassung grundsätzlich nicht ausgeschlossen, dass die schwerwiegenden Gründe rein wirtschaftlicher Natur sind, ein solches Motiv erscheint aber nur dann als tragend, wenn eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung praktisch nicht mehr möglich ist. Allein der Umstand, dass möglicherweise ein spürbar geringerer Preis erzielt werden kann, fällt in die dem jeweiligen Eigentümer zugewiesene Risikosphäre.

**Tod des Mieters im Heim, Eintrittsrecht beziehungsweise Fortsetzung des Mietverhältnisses**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 4.7.2023 entschieden, dass ein gemeinsam mit dem Mieter geführte Haushalt im Sinne des § 563 Abs. 2 Satz 1 BGB nicht mehr besteht, wenn sich der Mieter zum Zeitpunkt seines Ablebens bereits seit geraumer Zeit in einer Pflegeeinrichtung aufgehalten hat, ohne dass noch die medizinisch begründbar Erwartung einer Besserung oder gar Heilung und Rückkehr des Mieters in die Mietsache bestanden hätte. Liegen die Voraussetzungen der §§ 563, 563a BGB nicht vor, trägt der Vermieter für die Kündigungsvoraussetzungen des § 564 Satz 2 Alternative  2 BGB, die Darlegungs- und Beweislast. Deshalb muss der Vermieter im Räumungsprozess im Bestreitensfalle beweisen, allen vom Prozessgegner behaupteten Miterben gegenüber die Kündigung erklärt zu haben. Andernfalls muss er die vom Prozessgegner behauptete Existenz weiterer – und von ihm bislang ungekündigte – Miterben widerlegen.

**Ist die Vergrößerung der Wohnfläche eine von Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahme?**

Das **Amtsgericht Göttingen** hat mit Beschluss vom 30.1.2023 entschieden, dass mieterseits grundsätzlich zu duldende bauliche Maßnahmen nur dann vorliegen, wenn sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands im Sinne einer Ertüchtigung hinausgehen, andererseits aber die Mietsache nicht so verändern, dass etwas grundlegend Neues entsteht. Letzteres kann im Bestandsmietverhältnis nur im Einvernehmen mit dem Mieter verwirklicht werden. Es liegen keine vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen vor, wenn die beabsichtigten baulichen Arbeiten zu einer Vergrößerung der Wohnfläche führen und damit eine grundlegende Veränderung der Mietsache zur Folge haben.

**Mietmangel, wenn der bei Errichtung des Gebäudes maßgebliche Schallschutz gewahrt ist**

Am 19.1.2023 hat das **Amtsgericht Frankfurt am Main** entschieden, dass eine Mietwohnung, die in einem älteren, um das Jahr 1970 errichteten Gebäude in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel aufweist, sofern der Schallschutz, den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Normen entspricht. In einem Mehrfamilienhaus sind gelegentlich auftretende Lärm Beeinträchtigungen grundsätzlich als sozial adäquat hinzunehmen?

**WEG Eigentümer haftet für seinen Mieter**

Das **OLG Brandenburg** hat mit Urteil vom 27.4.2023 entschieden, dass sich die Schutz- und Obhutspflicht des Wohnungseigentümers auch auf Schließanlagen erstrecken, die im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer stehen. Ein Wohnungseigentümer haftet den übrigen Eigentümern auch für das Verschulden seiner Mieter und Untermieter. Das Gericht ist der Auffassung, dass der Wohnungseigentümer sich die mangelhafte Verwahrung des Schlüssels durch den Mieter, die dadurch bedingte Pflichtverletzung seines Mieters gemäß § 278 BGB zurechnen lassen muss. Durch die Pflichtverletzung ist der WEG ein Schaden entstanden.

**Verwalterhaftung für die verspätete Meldung eines Wasserschadens an die Versicherung**

Mit Urteil vom 24.11.2022 hat das **Amtsgericht Bergisch Gladbach** entschieden, dass das Rechtsinstitut des Vertrags mit Schutzwirkung für Gunsten Dritter keine Schadensersatzansprüche des Sondereigentümers gegen den Verwalter eröffnet. Bei einer Schädigung von Sondereigentum durch ein anderes Sondereigentum habe der Ausgleich zwischen den beteiligten Eigentümern stattzufinden. Ist das Sondereigentum durch eine im Gemeinschaftseigentum liegende Ursache beschädigt worden, richtet sich der Anspruch nur gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft. Ein Verschulden des Verwalters bei Abschluss oder Durchführung eines Versicherungsvertrags ist ein Fall der Organhaftung der WEG für den Verwalter.

**Klagegegner bei Klage auf Zustimmung zur Veräußerung**.

Am 21.7.2023 hat der **BGH** entschieden, dass dann, wenn die Gemeinschaftsordnung vorsieht, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf, seit dem Inkrafttreten des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes am 1.12.2020 eine Klage auf Zustimmung stets gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten ist. Dies gilt auch dann, wenn die Vereinbarung vor diesem Datum getroffen wurde. Im neuen WEG Recht sind die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und dessen Stellung in der WEG neu geordnet. Der WEG kommt alleine die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu, der Verwalter handelt als ihr Organ. Dies gilt auch dann, wenn das Gesetz ihm eine Aufgabe ausdrücklich zuweist.

**Vorkaufsrecht an Wohnungseigentum bei späterer Grundstücksteilung.**

Der **BGH** hat am 15.6.2023 entschieden, dass bei einem bestehenden Vorkaufsrecht am Sondereigentum verbunden mit einem Sondernutzungsrecht sich dieses nach dem Verkauf des Grundstücksteils an dem abgeschriebenen neuen Grundstück fortsetzt. Die Zustimmung des Vorkaufsrechtberechtigten zur Teilung ist daher nicht erforderlich. Zwar ist nach 19 GBO die Eintragungsbewilligung eines Dritten erforderlich, sobald nach der materiellen Rechtslage dessen Zustimmung für die Rechtsänderung notwendig ist. Auch muss bei Aufhebung von Sondereigentum wegen der einhergehenden Inhaltsänderung des Mieteigentums die Zustimmung des dinglich Berechtigten vorliegen. Gleichwohl ist die Zustimmung des verkaufsberechtigten aufteilenden Eigentümer ist nicht erforderlich, denn seine Rechtsstellung wird nicht beeinträchtigt. Sein Verkaufsrecht setzt sich am abgetrennte, neuen Grundstücksteil fort. Damit steht auf § 1095 BGB nicht entgegen, weil diese Vorschrift – danach kann ein Bruchteil eines Grundstücks nur dann mit einem Vorkaufsrecht belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht – nur die Voraussetzungen bei Entstehung des Vorkaufsrechts festlegt. Spätere Veränderungen werden dadurch nicht beeinflusst. Insoweit bedarf es auch für die Aufhebung des Sondereigentums nicht der Zustimmung des Vorkaufsberechtigten, er hat nur eine Erwerbschance inne. Ob sie sich später realisiert, ist bei Einräumung des Vorkaufsrechts es nicht absehbar.

**Doppelrolle, Mitglied der WEG und Eigentümer des Nachbargrundstücks**

Mit Beschluss vom 14.6.2023 hat das **Bayerische Oberste Landesgericht** entschieden, dass ein Wohnungseigentümer der zugleich Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft und Eigentümer eines Nachbargrundstücks ist, die sanierungsbedingte Inanspruchnahme seines Grundstückes selbst dann nicht dauerhaft hinnehmen muss, wenn der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dadurch erhebliche finanzielle Aufwendungen entstehen. Es handelt sich hierbei nicht um eine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit. Obwohl § 43 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. WEG weit auszulegen sind, ist insofern maßgeblich, auf welcher Rechtsgrundlage der Streit fußt. Die Regelungen sind nicht einschlägig, wenn der Beklagte Wohnungseigentümer nicht in seiner Eigenschaft als Wohnungseigentümer in Anspruch genommen wird. Dies gilt auch dann, wenn der reklamierte Anspruch aus einer im Gemeinschaftsverhältnis angesiedelt und Treue – und Rücksichtnahmepflicht fließen soll.

**Pflicht der Abrechnungskorrektur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Mit Urteil vom 16.06.2023 hat der **BGH** entschieden, dass dann, wenn ein der Jahresabrechnung zugrunde liegende Beschluss über eine von dem Gesetz oder einer Vereinbarung abweichenden Kostenverteilung rechtsgültig für unwirksam erklärt wird, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zur Erstellung einer korrigierten Jahresabrechnung verpflichtet ist und jeder Wohnungseigentümer eine solche Abrechnung verlangen kann. Über die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse haben die Wohnungseigentümer auf Grundlage der korrigierten Abrechnung neu zu beschließen.

Wird ein Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung, der einer bereits beschlossenen Jahresabrechnung zugrunde liegt, rechtskräftig für ungültig erklärt, muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben von der weiteren Durchsetzung der Nachschussforderungen aus der Jahresabrechnung absehen.

Weil mit der Rechtskraft des Urteils, mit dem ein in der Abrechnung berücksichtigter Beschluss über eine abweichende Kostenverteilung für ungültig erklärt wird, lediglich die Durchsetzbarkeit der Nachschussforderung entfällt, müssen bis zu diesem Zeitpunkt entstandene Schäden wegen Zahlungsverzugs von einem säumigen Wohnungseigentümer ersetzt werden. Eine bereits erhobene Zahlungsklage kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ab diesen Zeitpunkt für erledigt erklären mit der Folge, dass die Kosten regelmäßig dem säumigen Wohnungseigentümer aufzuerlegen sind.

**Abberufung WEG Verwalter nach altem Recht**

Das **Landgericht Frankfurt am Main** hat am 07.09.2023 durch Urteil entschieden, dass der Verwalter auch dann nach § 26 Abs. 3 Satz 1 WEG jederzeit ohne das Vorliegen eines wichtigen Grundes abberufen werden kann, wenn das Bestellungsrechtsverhältnis vor dem 01.12.2020 begründet wurde. Der Verwaltervertrag endet auch in einem solchen Fall gemäß § 26 Abs. 3 Satz 2 WEG spätestens 6 Monate nach dessen Abberufung. Eine Vertragsbeendigung zum Zeitpunkt der Abberufung folgt bei einer Abberufung ohne wichtigen Grund hingegen nicht aus einer in einem Verwaltervertrag, der vor dem 01.12.2020 geschlossen wurde, enthaltenen Koppelungsklausel, wonach der Verwaltervertrag mit Abberufung endet.

**WEG-Verwalter Ermächtigung Abschluss Honorarvereinbarung Anwalt**

Am 04.09.2023 hat das **Landgericht Karlsruhe** das Folgende entschieden:

Bei einer die Wohnungseigentümergemeinschaft verpflichten den Vergütungsvereinbarung muss zumindest die Person des Rechtsanwaltes durch die Eigentümerversammlung bestimmt werden. Eine weitergehende Delegation an den Verwalter ist – abgesehen von tatsächlich geringfügigen Vergütungsbeiträgen – durch Beschluss nicht möglich. Lassen sich die Wohnungseigentümer bei Gelegenheit ihrer Willensbildung davon leiten, dass eine besondere fachliche Qualifikation des ausgewählten Rechtsanwaltes, ein besonderes Vertrauensverhältnis zu ihm oder eine Vorbeauftragung in einer mit dem vermeintlichen Anspruch tatsächlich zusammenhängenden Angelegenheit ausnahmsweise eine Vergütungsvereinbarung rechtfertigt und dadurch auch die Einholung von Vergleichsangeboten entbehrlich wird, kann eine gleichwohl erhobenen Beschlussanfechtungsklage der Erfolg zu versagen sein.

**Beleidigungen unter Wohnungseigentümern sind keine WEG-Sache**

Be­lei­di­gun­gen von Woh­nungs­ei­gen­tü­mern un­ter­ein­an­der sind in der Regel keine WEG-Strei­tig­keit. Der **BGH** hat mit Urteil vom 22.09.2023 damit seine frü­he­re Recht­spre­chung er­gänzt, wo­nach Be­lei­di­gun­gen im Rah­men einer Haus­ver­samm­lung an­de­rer­seits re­gel­mä­ßig einen Ge­mein­schafts­be­zug haben.

Eine GbR aus zwei Ehepaaren – stolze Eigentümer je einer Doppelhaushälfte – bildete eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Doch der Frieden zwischen beiden Paaren war trügerisch: Immer wieder kam es zu (gerichtlichen) Auseinandersetzungen – so auch über die Reinigung der Entwässerungsrinnen auf dem Vorplatz der Carports. Dazu wurde ein Duo schließlich per Urteil verpflichtet, was die Verlierer offenkundig wurmte. Als beide Ehemänner einige Zeit später auf dem Grundstücksvorplatz aufeinandertrafen, beleidigte der eine seinen Nachbarn – einen Amtsrichter – mit den Worten: "Sie sind sowieso eine Lachfigur, Sie Idiot." Auf dessen Abmahnung hin gab er eine Unterlassungserklärung über einen Rechtsanwalt ab. In einem Begleitbrief heizte der Anwalt den Streit an und kehrte den Spieß um: Sein Mandant sei durch den Richter an diesem Tag "geduzt, unflätig gepöbelt und mit der Einleitung eines weiteren Gerichtsverfahrens bedroht" worden. Das nahm der Beschimpfte nicht hin und klagte unter anderem auf Unterlassung der Behauptung. Das Landgericht Hamburg war zunächst der Auffassung, dass dieser Streit noch nicht einmal 600 Euro wert sei. Nach einer Entscheidung des für unerlaubte Handlungen zuständigen VI. Zivilsenat des BGH (Beschluss vom 16.11.2021 – [VI ZB 58/20](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=200&Ge=BGH&Az=VIZB5820&D=2021-11-16)) musste sich die Kammer doch inhaltlich äußern und beschied dem Beleidigten, dass die Ergänzungen zur Unterlassungserklärung keine Ehrverletzung darstellten und es ihm am Rechtsschutzbedürfnis fehle. Der Amtsrichter sah sich seinem gesetzlichen Richter entzogen, da nicht die für WEG-Sachen zuständige Kammer entschieden hatte. Damit durfte sich ein zweiter BGH-Senat mit dem Fall beschäftigen – was der Klage aber nicht zum Erfolg verhalf.

Denn nach der Entscheidung des unter anderem für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen V. Zivilsenats (Urteil vom 22.09.2023 – [V ZR 254/22](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=200&Az=VZR25422&D=2023-09-22)) war nicht die WEG-Kammer des LG Hamburg für die Sache zuständig. Es liege keine wohnungseigentumsrechtliche Streitigkeit nach § [43](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=43) Nr. 1 WEG a.F. (§ [43](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=43) Abs. [2](https://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=43&X=2) Nr. 1 WEG) vor, wenn die Äußerung – wie hier – jenseits einer Eigentümerversammlung oder Beiratssitzung getätigt worden sei. Dass der Anlass des Streits darin liegt, dass die Wohnungseigentümer in einer die Hausgemeinschaft betreffenden Frage unterschiedlicher Auffassung sind, war, so der BGH, nur der Anlass für die Äußerung. Deren Zulässigkeit richte sich nach den allgemeinen zivilrechtlichen Vorschriften. Entscheidend sei die äußerungsrechtliche Beurteilung. Dabei fehlte hier nach Ansicht der Karlsruher Richterinnen und Richter das Rechtsschutzbedürfnis für eine Untersagung der Äußerungen des Anwalts. Schon im Vorfeld einer gerichtlichen Auseinandersetzung seien – von Ausnahmefällen abgesehen – der Rechtsverfolgung dienende Aussagen privilegiert.

**Dr. Jens Becker Platen**

**Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht**

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Email: becker-platen@luithlen-stackelberg.de

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50