**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht Dezember 2023**

 **2021**

**Kostenentscheidung bei Klage auf künftige Räumung.**

Einem Gast­wirt, der sich mit Be­schimp­fun­gen und ani­mier­ten Kot­hau­fen-Emo­jis in so­zia­len Netz­wer­ken ab­fäl­lig über den Ver­päch­ter äu­ßert, kann der Pacht­ver­trag frist­los ge­kün­digt wer­den. Dies hat **das LG Fran­ken­thal** in einem ak­tu­el­len Räu­mungsrechts­streit ent­schie­den.

Ein Mann hatte eine Gaststätte von einem Verein gepachtet. Nach Unstimmigkeiten mit den Vereinsmitgliedern eskalierte der Streit in den sozialen Netzwerken: In einer Nachricht wünschte der Pächter einem der Vereinsvorsitzenden ein "Scheiß"-Weihnachten und -Neujahr und auch "viel Krankheit". Seine Botschaft unterstrich er durch zwei animierte Kothaufen-Emojis. Daraufhin kündigte der Verein den Pachtvertrag mit dem Gastwirt fristlos. Weil der Pächter dies nicht akzeptieren wollte, verklagte ihn der Verein auf Räumung.

Das LG hat der Räumungsklage stattgegeben. Nach den Beleidigungen und Beschimpfungen könne dem Verein die Fortsetzung des Pachtverhältnisses nicht länger zugemutet werden. Weder längere Streitigkeiten mit dem Vorstand des Vereins noch Auseinandersetzungen über die Pflicht, das Tor zum Vereinsgelände zu verschließen, rechtfertigten das Versenden von Beschimpfungen und Kothaufen-Emojis.

Da ein überragendes Interesse des Vereins vorliege, dass seine Vorstandsmitglieder und Trainer nicht weiter beleidigt und beschimpft würden, war nach Ansicht der Kammer in diesem Fall auch keine Abmahnung erforderlich.

**Veräußerungszustimmung erteilt nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**

Mit Urteil vom 21.07.2023 hat der **BGH** entschieden, dass nur die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer eine vereinbarte Veräußerungszustimmung erteilen kann. Ist in der Alt-Gemeinschaftsordnung vereinbart, dass die Eigentumsübertragung der Zustimmung durch den Verwalter bedarf, trifft diese Pflicht seitdem WEG-Modernisierungsgesetzes seit Ende 2020 die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Der Verwalter hat nur mehr die Stellung des für sie handelnden Organs inne. In § 12 Abs. 1 WEG heißt es: *Als Inhalt des Sondereigentums kann vereinbart werden, dass ein Wohnungseigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums der Zustimmung anderer Wohnungseigentümer oder eines Dritten bedarf*. Auch wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dort nicht genannt wird, ist sie unter dem Begriff des dritten subsumierbar. Entscheidend für die Annahme der Passivlegitimation der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im hiesigen Zusammenhang ist, dass der Gesetzgeber die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters letztlich vollständig auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer übertragen hat. Dies gilt auch dann, wenn sich eine Vorschrift ihrem Wortlaut nach an ein konkretes Organ richtet, denn der seitens des Gesetzgebers vorgenommene Paradigmenwechsel kann nicht ohne Einfluss auf die Auslegung einer Gemeinschaftsordnung bleiben. Insoweit ist unerheblich, dass es sich um eine Alt-Gemeinschaftsordnung handelt, was in entsprechender Anwendung aus § 47 WEG folgt. Deshalb müssen auch ältere Vereinbarungen vor dem Hintergrund der geänderten Rechtslage Ende 2020 so verstanden werden.

**Beteiligung an Betriebskosten für nachträglich eingebauten Aufzug bei Erdgeschosswohnungen**

Das **Amtsgericht München** hat mit einem mittlerweile rechtskräftigen Urteil vom 8.7.2022 entschieden, dass ein Beschluss einer WEG ungültig ist, wonach Eigentümer einer Erdgeschoßwohnung sich an den Kosten für den Betrieb eines nachträglich eingebauten Aufzugs zu beteiligen haben, wenn in der Teilungserklärung der WEG ist festgehalten, dass zu den Betriebskosten auch der Betrieb des Personenaufzugs, sofern vorhanden, gehört (Erdgeschosswohnungen sind hiervon freigestellt). Mit dem im Jahre 2011 eingebauten Aufzug sind Untergeschoss, Erdgeschoss sowie erster und zweiter Stock des Hauses erreichbar. Im Jahre 2020 wurde den Erdgeschosswohnungen erstmalig entsprechend ihrem Mieteigentumsanteil ein Teil der Betriebskosten für den Aufzug auferlegt. Die Rechtsauffassung der WEG, die Formulierung „sofern vorhanden““ beziehe sich ausschließlich auf den Zustand bei Errichtung des Hauses und eine Regelung für die Zukunft sei nicht gewollt werden, erteilte das Amtsgericht in München eine Absage. Die Teilungserklärung enthält keine Einschränkung hinsichtlich der Geltung, weder zeitlich noch sonst, etwa nach Art des Aufzuges.

**Lärm und Dreck von Baustelle auf Nachbargrundstück ein Mietmangel?**

Das **Landgericht Hamburg** hat mit Urteil vom 13.1.2023 das folgende entschieden: nach Mietvertragsabschluss eintretende erhöhte Lärm – und Schmutzemissionen von einer auf dem Nachbargrundstück betriebenen Baustelle begründen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Ein zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung liegt nur vor, wenn der Vermieter die Emissionen nur gegen eigene Entschädigungsansprüche nach 906 BGB hinnehmen muss. Der Mieter muss die erheblichen Beeinträchtigungen seiner Mietwohnung durch Geräusch – und Schmutzemissionen darlegen (Beschreibung der Art und Intensität der Beeinträchtigung) und dies auch beweisen. Eine Gesundheitsgefährdung des Mieters ist für das Überschreiten der Wesentlichkeitstheorie nicht erforderlich. Es genügen Beeinträchtigungen die körperliches Unbehagen hervorrufen, nicht aber bloß sozialadäquate Belästigungen. Nicht alle mit dem Wohnungsbau verbundenen Immissionen sind stets als unwesentlich zu beurteilen. Der Vermieter hat darzulegen und zu beweisen, dass er die von der Baustelle ausgehenden Immissionen ohne eigene Abwehr- und Entschädigungsmöglichkeiten nach § 906 BGB hinnehmen muss. Es wird gemäß § 906 BGB vermutet, dass die Einhaltung von Grenz- und/oder Richtwetten nur zu einer unwesentlichen Beeinträchtigung des Mieters führt.

**Kündigung wegen Verzugs mit Betriebskostenzahlungen?**

Eine ordentliche Kündigung kann nach einem Urteil des **Landgerichts Frankfurt am Main** vom 9.6.2023 aufgrund von Zahlungsrückstände in Betracht kommen, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat in Verzug befindet. Auch nicht gezahlte abgerechnete Betriebskosten können Grundlage einer solchen Kündigung sein. da ist der Mieter gegen die Betriebskostenabrechnungen nicht substantiell vorgegangen, können die entsprechenden negative Salden der Abrechnungen zur Kündigung herangezogen werden.

**Ob Nebenwohnsitz oder bloß weniger Miete: Im Zweifel für die Untervermietung**

Das LG Berlin, so der **BGH** (Urteil vom 27.09.2023 – VIII ZR 88/22), sei rechtsfehlerhaft von einem zu engen Verständnis des Begriffs des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgegangen. Ein solches Interesse sei schon immer dann anzunehmen, wenn vernünftige Gründe zur Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte bestehen, es sei denn, dieses Interesse stehe nicht im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung. Die Kostenentlastung dadurch, dass ein Untervermieter faktisch einen Teil des Mietzinses übernimmt, ist für den VIII. Zivilsenat ein klassischer Fall des berechtigten Interesses.

Auch ob die Wohnung Hauptwohnsitz oder nur eine Nebenwohnung ist, erklären die Karlsruher Richterinnen und Richter ausdrücklich für irrelevant. Wesentlich sei allein, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Mit diesem Argument hatte der Senat erst vor kurzem sogar die [Untervermietung einer Einzimmerwohnung für zulässig erklärt](https://rsw.beck.de/aktuell/daily/meldung/detail/bgh-auch-einzimmerwohnung-kann-untervermietet-werden) (BGH, Urteil vom 13.09.2023 - VIII ZR 109/229). Ob die Wohnung nach der Untervermietung noch den Lebensmittelpunkt des Mieters bildet, spiele ebenfalls keine Rolle. Schließlich sei er vertraglich nicht verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz dort zu nehmen, sondern frei, die Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen, stellt der BGH erneut deutlich klar.

Auch die Idee der 67. Kammer des LG Berlins, der Gesetzgeber habe nur den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses schützen wollen und nicht die Mieter mehrerer Objekte, verwirft der BGH eher unsanft. Zweck von § 553 Abs. 1 BGB sei es, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten. Der Gesetzgeber habe die Formulierung in der Vorgängernorm § 549 Abs. 2 BGB von "dringendem Interesse" zu "berechtigtem Interesse" geändert und damit den Anwendungsbereich zu Gunsten des Mieters erweitert. Dem Senat zufolge "gehen daher die berechtigten Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre", wiederholt der Senat gebetsmühlenartig seine eigene, jahrzehntealte Rechtsprechung schon zur Vorgängernorm (§ 549 Abs. 2 BGB a.F.). Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB liegt laut den Karlsruher Richterinnen und Richtern darin, auch in heutigen Zeiten der Mobilität und Flexibilität dem Mieter seine Wohnung zu erhalten, wenn er etwa aus beruflichen Gründen einen doppelten Haushalt führen muss.

Ob die vom klagenden Mieter vorgetragene Nutzung aus beruflichen Gründen zwingend ist oder nur einen "bloßen Komfortzuwachs" bilde, erklärt der BGH ausdrücklich für unerheblich. Der Mieter müsse deshalb entgegen der Ansicht des LG – ebenso wenig wie seine finanziellen Verhältnisse – auch nicht darlegen, dass er nicht auch in der Spedition übernachten könne.

Den angespannten Berliner Wohnungsmarkt, den die 67. Kammer als Argument für ihre wenig untermietfreundliche Rechtsauffassung anführte, lässt der BGH in diesem Kontext ebenfalls nicht gelten: Die Untermiete sei gesetzlich anerkannt und dass der Untermieter weniger Schutz genieße als ein regulärer Mieter, gesetzgeberisch gewollt. Unerwünschte Konsequenzen seien rechtspolitischer Natur, nicht aber dem klagenden Mieter entgegenzuhalten.

**Dr. Jens Becker Platen**

**Rechtsanwalt**

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Email: becker-platen@luithlen-stackelberg.de

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