

Editorial

Herausgeber: Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Liebe Leserin, lieber Leser!

Beim VIII. Zivilsenat scheint sich die Sommerpause länger auszudehnen. Zum Wohnraummietrecht trägt er in dieser Ausgabe nur Feinkorrekturen zur Mieterhöhung und zur Betriebskostenabrechnung bei. Wiederum wesentlich umfangreicher ist die Rechtsprechung des für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen V. Zivilsenates. Neben der Auslegung von Regelungen der Gemeinschaftsordnung zur Instandhaltung und dem Vorgehen bei der Vorlage von Eigentümerlisten klärt er insbesondere das Verhältnis von Verband und Verwalter im Zusammenhang mit der Durchführung von Beschlüssen.

Aber auch die anderen Entscheidungen insbesondere im Rechtsprechungstelegramm seien Ihrer Aufmerksamkeit anempfohlen.

Dr. Dr. Andrik Abramenko

Inhalt

Editorial

Entscheidungen

Wohnraummietrecht

Besichtigung durch den Gutachter keine formelle Voraussetzung des Mieterhöhungsverlangens

BGH, Urt. v. 11.7.2018 –
VIII ZR 190/17..... 2

Gebäudeversicherung erfasst auch Prämie für den Mietausfall
BGH, Urt. v. 6.6.2018 –
VIII ZR 38/17..... 2

Wohnungseigentumsrecht

Umfang vereinbarter Instandhaltungspflichten
BGH, Urt. v. 4.5.2018 –
V ZR 163/17..... 3

Vorlage bekanntermaßen unrichtiger Eigentümerliste durch den Verwalter
BGH, Urt. v. 4.5.2018 –
V ZR 266/16 4

Beschwer bei Anfechtung eines Beschlusses über Instandsetzungsmaßnahmen
BGH, Beschl. v. 21.6.2018 –
V ZB 254/17..... 5

Keine Haftung des Verbandes bei mangelhafter Beschlussdurchführung.
BGH, Urt. v. 8.6.2018 –
V ZR 125/17 6

Rechtsprechungstelegramm



DeutscherAnwaltVerlag

Wohnraummietrecht

Besichtigung durch den Gutachter keine formelle Voraussetzung des Mieterhöhungsverlangens.

BGH, Urt. v. 11.7.2018 – VIII ZR 190/17

I. Der Fall

Die Parteien streiten um die Zustimmung zur Erhöhung der Miete. Die Vermieterin beehrte mit Schreiben vom 27.4.2015 die Erhöhung der Miete für eine 95,83 qm große Wohnung um 47,69 EUR auf 518,93 EUR. Ihr Verlangen stützt sich auf das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen. Die Tatsacheninstanzen wiesen die Klage ab, da sie der Auffassung waren, das Mieterhöhungsverlangen sei formell unwirksam, weil der Gutachter die Wohnung nicht besichtigt habe. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Klägerin.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht angenommen, dass die Besichtigung der Mietsache durch den Gutachter formelle Voraussetzung eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558a Abs. 2 Nr. 3 BGB darstellt. Die Vorschrift verlangt lediglich „ein mit Gründen versehenes Gutachten“. Damit soll der Mieter in die Lage versetzt werden, zu prüfen, ob das Mieterhöhungsverlangen berechtigt ist. Dem genügt ein Gutachten, das Angaben über die Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird. Der Sachverständige muss daher eine Aussage über die ortsübliche Miete treffen und die Wohnung des Mieters in das Preisgefüge einordnen. Unerheblich ist, auf welchem Weg er die tatsächlichen Grundlagen für diese Angaben gewonnen hat. Etwaige Mängel in dieser Hinsicht führen nicht dazu, dass das Mieterhöhungsverlangen schon aus formellen Gründen unwirksam ist.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung setzt die Rechtsprechung zum Typgutachten (BGH, Urt. v. 3.2.2016 – VIII ZR 69/15; Infobrief 3/2016) fort. Der BGH betont aber wiederum, dass die Begründungsmittel des § 558a Abs. 2 BGB die ortsübliche Miete noch nicht nachweisen. Sie stellen nur ein qualifiziertes Begründungsmittel zur außergerichtlichen Prüfung des Verlangens durch den Mieter dar. Ob es begründet ist und der klagende Vermieter obsiegt, ist nach wie vor durch eine Beweisaufnahme zu klären.

Gebäudeversicherung erfasst auch Prämie für den Mietausfall.

BGH, Urt. v. 6.6.2018 – VIII ZR 38/17

I. Der Fall

Die Parteien streiten um die Nachzahlung von Betriebskosten. Der Mietvertrag erhält die Regelung, dass die Mieterin nach § 27 Abs. 1 II. BV auch die Gebäudeversicherung zu tragen hat. Die Vermieterin, die eine Gebäudeversicherung unter Einschluss des Mietverlustes aufgrund eines versicherten Gebäudeschadens abgeschlossen hatte, will in der Betriebskostenabrechnung deren anteiligen Betrag von 181,30 EUR auf die Mieterin umlegen. Da diese die auf das Risiko des Mietausfalls entfallende Prämie nicht für umlagefähig hält, zahlt sie die Nachforderung von 86,85 EUR nicht.

Die Klage der Vermieterin bleibt in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg, da diese mangels nachvollziehbarer Aufschlüsselung die Umlage der Versicherungskosten insgesamt für unzulässig halten. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg. Der Nachforderung steht von vorneherein nicht entgegen, dass sich die Klägerin auf die bei Vertragsschluss bereits außer Kraft getretene II. BV bezog, Denn hierbei handelt es sich um eine unschädliche Falschbezeichnung (s. BGH, Urt. v. 10.2.2016 – VIII ZR 137/15, Infobrief 3/16). Unschädlich ist auch, dass die Vermieterin die Gebäudeversicherung innerhalb der allgemeinen Position „Versicherung“ abgerechnet hat. Die Kosten der Gebäudeversicherung nach § 2 Nr. 13 BetrKV umfassen auch alle Versicherungen, die dem Schutz des Gebäudes, seiner Bewohner und Besucher dienen. Hierzu gehört bei der Gebäudeversicherung, anders als bei der isolierten Mietausfallversicherung, die vorrangig die finanziellen Interessen des Vermieters abdeckt, auch der Mietausfall. Denn der Mieter, der die Versicherungsprämie der Gebäudeversicherung mitfinanziert, darf berechtigterweise erwarten, dass er im Schadensfall weder vom Vermieter noch im Wege des Regresses von der Gebäudeversicherung in Anspruch genommen wird. Diese Nichtinanspruchnahme im Schadensfall umfasst auch den Mietausfall. Im Übrigen war dies bereits für Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. BV anerkannt. Nichts deutet darauf hin, dass in § 2 Nr. 13 BetrKV eine abweichende Regelung getroffen werden sollte. Vielmehr wurde der Umfang der umlegbaren Versicherungen noch um die Elementarschadensversicherung erweitert.

III. Der Praxistipp

Der ausführlich und dogmatisch überzeugend begründeten Entscheidung ist noch hinzuzufügen, dass eine isolierte Mietausfallversicherung eben nicht auf einen Fall des Gebäudeschadens begrenzt ist. Im Rahmen der Gebäudeversicherung ist also nicht nur der Mieter mitgeschützt; vielmehr umfasst der Versicherungsschutz des Vermieters bei Mietausfall auch nur den Fall des Gebäudeschadens.

Wohnungseigentumsrecht

Umfang vereinbarter Instandhaltungspflichten.

BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 163/17

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen. Nach der Gemeinschaftsordnung hat jeder Wohnungseigentümer nicht nur sein Sondereigentum, sondern auch „Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkon, Loggia) (...) auf seine Kosten instandzuhalten und instandzusetzen.“ Als Instandsetzungsbedarf an der Dachterrasse des Klägers entstand, beschloss die Eigentümerversammlung deren Sanierung auf Kosten des Sondereigentümers. Dessen Anfechtung hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg, da diese der Auffassung waren, die Zuweisung in der Gemeinschaftsordnung erfasse nur sondereigentumsfähige Bestandteile der Terrasse. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision der Beklagten.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes ist der angegriffene Beschluss rechtmäßig. Zwar sind konstruktive Teile der Dachterrasse Bestandteile des Gemeinschaftseigentums, deren Sanierung grundsätzlich Aufgabe aller Wohnungseigentümer ist. Die Gemeinschaftsordnung kann aber nach § 10 Abs. 2 S. 2 WEG abweichende Regelungen vorsehen. Dies ist hier der Fall. Zwar ist der Begriff des ausschließlichen Gebrauchs begrifflich unscharf. Er ist aber in der vorliegenden Teilungserklärung, wie der Bezug auf Balkone zeigt, im Sinne einer ausschließlichen Nutzung zu verstehen. Dies gilt auch für die Dachterrasse. Denn auch hier kommt dem Kläger neben der Ausstattung mit großzügigeren Fenstern die Möglichkeit zu, im Freien zu sitzen. Diese ihm ausschließlich zukommende Nutzungsmöglichkeit ist mit einer tendenziell anfälligen Gestaltung des Daches verbunden, die weit über die anderenfalls alleine erforderliche Dachfläche hinausgeht. Da die Gemeinschaftsordnung eine Beschränkung der Instandhaltungskosten auf den nichtkonstruktiven Teil der Terrasse nicht erkennen lässt, muss der Kläger somit die Gesamtkosten der Instandsetzung tragen.

III. Der Praxistipp

Der BGH schließt nicht nur die Kostenlast der Gemeinschaft für konstruktive Teile der Dachterrasse aus. Er verneint sogar die Aufteilung der Kosten unter den beiden betroffenen Sondereigentümern unter Hinweis auf die alleinigen Gebrauchsvorteile des Dachterrasseneigentümers. Doch es geht für ihn noch schlimmer: Greift der Eigentümer der Dachterrasse bei deren Instandsetzung in das Sondereigentum des Miteigentümers der darunter liegenden Wohnung ein, dürfte ihrem Eigentümer analog § 14 Nr. 4 WEG ein Schadensersatzanspruch zustehen (vgl. KG ZMR 1998, 369 f.). Umgekehrt ist § 14 Nr. 4 WEG aber dann zu seinen Gunsten analog auf die Beschädigung von Gemeinschaftseigentum anzuwenden, dessen Instandhaltung und Instandsetzung nach der Gemeinschaftsordnung ihm zukommt (OLG Schleswig, NJW-RR 2007, 449).

Vorlage bekanntermaßen unrichtiger Eigentümerliste durch den Verwalter.

BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 266/16

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um die Wirksamkeit von Beschlüssen. Der Kläger beantragte in beiden Tatsacheninstanzen, der Verwalterin die Vorlage einer Eigentümerliste aufzugeben. Diese legte eine Eigentümerliste vor, die nach ihren eigenen Angaben nicht den Eigentümerbestand zur Zeit der Rechtshängigkeit wiedergab. Nachdem der Kläger dem nicht entgegengetreten war, wiesen die Tatsacheninstanzen die Klage wegen Nichtvorlage einer zutreffenden Eigentümerliste als unzulässig ab. Hiergegen richtet sich die vom BGH zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel führte zur Aufhebung und Zurückverweisung. Allerdings geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass die Klage noch immer nicht zulässig ist, da eine den Anforderungen des § 44 Abs. 1 S. 2 WEG genügende Eigentümerliste nicht vorliegt. Die Vorlage der Eigentümerliste ist auch grundsätzlich Sache des Klägers, allerdings nur, wenn er hierzu in der Lage ist. Dass der Kläger hier weiter

gehende Erkenntnisquellen hatte, die Eigentümer korrekt zu bezeichnen, hat das Berufungsgericht nicht festgestellt. In diesem Fall hat das Gericht den Verwalter in analoger Anwendung von § 142 ZPO aufzufordern, eine Eigentümerliste vorzulegen. Ein Ermessen, hiervon abzusehen, besteht regelmäßig nicht. Kommt der Verwalter dieser Aufforderung nicht nach, ist er hierzu mit Ordnungsmitteln anzuhalten. Hierbei kommt allerdings nur die Verhängung eines Ordnungsgeldes entsprechend § 142 Abs. 2 S. 2 i.V.m. § 390 Abs. 1 S. 2 ZPO, nicht aber eine Haftanordnung in Betracht. Die Säumnis des Verwalters darf sich jedenfalls nicht zu Lasten des Klägers auswirken und zur Abweisung der Klage als unzulässig führen. Gibt die Eigentümerliste nach den eigenen Angaben des Verwalters nicht den Eigentümerbestand zur Zeit der Rechtshängigkeit wieder, muss er entweder eine neue Liste anfertigen oder etwaige Änderungen in der Zusammensetzung des Eigentümerbestandes mitteilen. Dem steht nicht entgegen, dass nach § 142 ZPO grundsätzlich nur die Vorlage bestehender Urkunden, nicht aber deren Anfertigung verlangt werden kann. Denn hier geht es um eine entsprechende Anwendung der Vorschrift. Die Klage bleibt dann zwar bis zur Vorlage der korrekten Eigentümerliste unzulässig. Sie darf aber bis dahin nicht entschieden werden. Der Verzicht auf eine Anordnung analog § 142 ZPO stellt einen Verfahrensfehler dar, der zur Aufhebung der Klageabweisung führt.

III. Der Praxistipp

Die Konsequenzen für die Praxis ergeben sich in Verbindung mit dem zitierten früheren Urteil (BGH ZMR 2013, 291): Ist eine Eigentümerliste unerkant falsch, so kann sie korrigiert werden, sogar noch nach Eintritt der Rechtskraft (LG München I ZMR 2012, 137). Äußert sich der Verwalter nicht zur Richtigkeit der Eigentümerliste oder macht er nur einen salvatorischen Vorbehalt, so hat das Gericht von einer vollständigen und richtigen Liste auszugehen. Legt der Verwalter dagegen eine nach seinen eigenen Angaben unrichtige Eigentümerliste vor, ist er durch Ordnungsgeld zur Erstellung einer vollständigen anzuhalten. Allerdings wird die in anderem Zusammenhang erkannte Obliegenheit zur Mitteilung neuer Adressen auch hier sinngemäß zu beachten sein: So wie ein Beschluss dann nicht mangels Ladung für ungültig zu erklären ist, wenn ein Wohnungseigentümer seine neue Adresse der Verwaltung nicht mitgeteilt hat (BGH ZMR 2013, 975), wird auch die aus diesem Grunde eingetretene Unvollständigkeit der Eigentümerliste unbeachtlich sein.

Beschwer bei Anfechtung eines Beschlusses über Instandsetzungsmaßnahmen.

BGH, Beschl. v. 21.6.2018 – V ZB 254/17

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um die Wirksamkeit von Beschlüssen. Der klagende Miteigentümer wendet sich gegen einen Beschluss der Eigentümerversammlung, die Fassade dunkelgrau statt, wie bisher, grün zu gestalten. Die Klage hatte in erster Instanz keinen Erfolg. Das Berufungsgericht wies seine Berufung zurück, da er nicht glaubhaft gemacht habe, dass seine Beschwer 600 EUR übersteige. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg. Das Rechtsbeschwerdegericht lehnt sich zu Unrecht an die Rechtsprechung des BGH zur Nichtzulassungsbeschwerde an. Zwar hat der BGH in diesem Zusammenhang entschieden, dass der Beschwerdeführer noch innerhalb

der Frist des § 544 Abs. 2 S. 1 ZPO die Beschwer von 20.000 EUR glaubhaft machen muss. Diese strengen Anforderungen gelten für die Berufung nach § 520 Abs. 4 Nr. 1 ZPO nicht. Vielmehr hat das Berufungsgericht den Wert der Beschwer nach eigener Lebenserfahrung und Sachkenntnis und amtswegiger Berücksichtigung des Akteninhalts von Amts wegen zu schätzen. Dies hätte hier zu einem ausreichenden Wert der Beschwer geführt. Denn der Anteil des Klägers an den Kosten der Maßnahme hätte jedenfalls als Hilfsmittel für den Wert der Beschwer dienen können. Hinzuzurechnen ist sein ideelles Interesse an der Beibehaltung des von ihm gewünschten optischen Zustands, das im Regelfall mit 1.000 EUR zu berechnen ist.

III. Der Praxistipp

Der BGH achtet auf die feinen Unterschiede zu den unteren Instanzen. Im Zweifel, wenn die Bestimmung der Beschwer mangels konkreter Anhaltspunkte Ermessenssache ist, gilt der Grundsatz, dass aus rechtsstaatlichen Gründen von der Zulässigkeit des Rechtsmittels auszugehen und in der Sache zu entscheiden ist (BayObLG ZMR 2000, 625; OLG München ZMR 2007, 994 u. ZMR 2008, 481).

Keine Haftung des Verbandes bei mangelhafter Beschlussdurchführung.

BGH, Urt. v. 8.6.2018 – V ZR 125/17

I. Der Fall

Die Parteien, eine Wohnungseigentümergeinschaft und eines ihrer Mitglieder streiten um Schadensersatz. Die Einheit der Klägerin im Erdgeschoss des Hauses wies Feuchtigkeitsschäden auf, die auch nach den von der Eigentümerversammlung beschlossenen Sanierungsarbeiten fortbestanden. Die Beklagte nahm weitere Sanierungsarbeiten am 10.6.2010 ab, die aber die Durchfeuchtungen nicht beseitigt hatten. Das ausführende Unternehmen berief sich unzutreffend darauf, keinen weitergehenden Auftrag erhalten zu haben. Die Verwalterin, die am 12.8.2010 Kenntnis von den weiterhin bestehenden Durchfeuchtungen erhielt, befasste die Wohnungseigentümer erst auf einer Eigentümerversammlung Ende 2012 hiermit. Die Klägerin verlangt von der Wohnungseigentümergeinschaft Ersatz der ihr im Jahre 2010 entgangenen Mieten. Die in erster Instanz erfolglose Klage hatte in der Berufungsinstanz teilweise, wegen vier Mieten, Erfolg, da das Berufungsgericht von einer Haftung des Verbandes gemäß §§ 31, 89 BGB für Pflichtverletzungen des Verwalters ausging. Hiergegen richten sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten und die Anschlussrevision der Klägerin.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel der Beklagten hatte Erfolg, die Anschlussrevision der Klägerin nicht. Zu Recht geht das Berufungsgericht allerdings davon aus, dass die Verwalterin ihre Pflichten verletzt hat, indem sie nicht für die vollständige Durchführung des Beschlusses über die Sanierung Sorge trug. Denn dies ist ihre Pflicht aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Ob eine solche Pflichtverletzung des Verwalters auch die Wohnungseigentümergeinschaft zum Schadensersatz verpflichtet, ist nur teilweise geklärt. Der Senat hat entschieden, dass eine Haftung des Verbandes nicht in Betracht kommt, wenn eine Beschlussfassung über gebotene Instandsetzungsarbeiten nicht erfolgte, da dann nur die übrigen Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden können (BGH, Urt. v. 17.10.2014, Infobrief 1/15 = ZMR 2015, 241 = ZWE 2015, 88). Auch im Außenverhältnis ist anerkannt, dass die Wohnungseigentümergeinschaft gegen-

über Dritten für schuldhafte Pflichtverletzungen des Verwalters gemäß §§ 31, 89 BGB einzustehen hat (BGH, NJW 2012, 2955). Umstritten ist, ob der Verband auch für eine verzögerte Durchführung von Beschlüssen durch den Verband oder für Fehler der vom Verband beauftragten Handwerker etc. eintreten muss. Dies wird teilweise bejaht (z.B. BeckOGK/Karkmann § 21 WEG Rn 36.1 u. 50; Schmid, ZWE 2012, 24, 26), überwiegend aber verneint (z.B. Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. § 21 Rn 62; Hügel/Elzer, WEG 2. Aufl. § 21 Rn 84). Letztere Auffassung trifft zu. Denn entgegen einer früher vom BGH geäußerten Einschätzung (BGH ZMR 2012, 974=ZWE 2012, 431) ist der Verband nicht zur Durchführung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung verpflichtet. Diese Pflicht trifft nach den derzeitigen gesetzlichen Regelungen alleine den Verwalter aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG. Entgegen bisweilen geäußelter Auffassung (z.B. LG Hamburg ZWE 2016, 278) hat auch jeder Wohnungseigentümer einen Individualanspruch auf Durchführung eines Beschlusses gegen den Verwalter. Der Verband hingegen soll seiner gesetzlichen Konzeption nach im Außenverhältnis die Abwicklung von Vertragsverhältnissen erleichtern. Mit seiner Anerkennung sollte aber im Innenverhältnis keine Verlagerung von Pflichten einhergehen. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt danach den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und dem Beirat. Eine Verpflichtung zur Durchführung könnte der Verband nur dadurch erreichen, dass er den Verwalter gemäß § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG in Anspruch nimmt. Dies würde eine unklare Kompetenzlage schaffen. Zudem trüge das Zahlungs- und Insolvenzrisiko bei Verletzungen der Verwalterpflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG die Wohnungseigentümergeinschaft. Schließlich wäre unklar, ob – etwa aus Gründen der Treuepflicht – zunächst der Verwalter in Anspruch genommen werden muss. Schließlich käme es zu einer Vermehrung von Rechtsstreitigkeiten ohne erkennbaren Nutzen. Ähnlich steht es bei Pflichtverletzungen Dritter, die vom Verband beauftragt werden. Auch hierfür muss nicht der Verband eintreten. Vielmehr kann sich der Geschädigte aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten der Wohnungseigentümer unmittelbar gegen den Schädiger richten.

III. Der Praxistipp

Der V. Zivilsenat korrigiert in einer weiteren wichtigen Frage die verfehlte Rechtsprechung unter dem Nachfolger Wenzels, wobei bemerkenswerter Weise die Kritik an der früheren Entscheidung mehr oder minder vollumfänglich zur Begründung der jetzigen Entscheidung herangezogen wird. Der durch die Nichtdurchführung von Beschlüssen geschädigte Miteigentümer muss also den Verwalter wegen Verletzung seiner Pflichten aus § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG in Anspruch nehmen, bei Verletzungen durch Handwerker etc. diese aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. An der logischen, gut begründeten Entscheidung irritiert alleine, dass in einer beiläufigen Bemerkung (Rn 23) dem Verwaltungsbeirat angesonnen wird, bei mangelhafter Beschlussdurchführung durch den Verwalter im Sinne einer korrekten Durchführung auf diesen einzuwirken. Eine vergleichbare Pflicht zum Hinwirken auf eine Aufnahme von weiteren Tagesordnungspunkten hat der BGH noch vor wenigen Wochen abgelehnt (BGH, Versäumnisurt. und Urt. v. 23.2.2018 – V ZR 101/16, s. Infobrief 6/7 2018).

Mietrecht

1. Temperaturen unter 20 Grad und über 26 Grad als Mietmangel

Ist ein Ladenlokal zum Betrieb eines Modegeschäftes vermietet, so stellt es einen Mangel der Mietsache dar, wenn keine Temperaturen zwischen 20 Grad und 26 Grad eingehalten werden können. Die Beseitigung des Mangels hat der Vermieter darzulegen und zu beweisen; einfaches Bestreiten durch den Mieter scheidet erst nach substantiiertem Vortrag des Vermieters hierzu aus.

OLG Rostock, Urt. v. 17.5.2018 – 3 U 78/16

2. Unwirksamkeit von Vollmachtsklauseln

Die uneingeschränkte gegenseitige Bevollmächtigung der Mieter zur Vornahme von Willenserklärungen verstößt in einem vom Vermieter verwendeten Vertragsformular gegen § 307 BGB.

KG, Urt. v. 15.1.2018 – 8 U 169/16

3. Vollständige Überlassung der Wohnung an Kinder als Kündigungsgrund

Überlässt der Mieter die angemietete Wohnung vollständig seinen Kindern, weil er in sein Heimatland zurückkehrt, so verletzt er seine Pflichten, was zur ordentlichen Kündigung berechtigt.

LG Berlin, Urt. v. 18.4.2018 – 65 S 16/18

4. Keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei eigenen Rückständen

Der Vermieter kann nicht wegen Zahlungsrückständen kündigen, wenn er selbst den Mietern gegenüber bis kurz vor dem Ausspruch der Kündigung mit wesentlich höheren Beträgen in Rückstand ist.

LG Berlin, Urt. v. 20.3.2018 – 67 S 12/18

5. Abrechnung nach Personenmonaten bei Leerstand und der Geburt von Kindern

Ist eine Abrechnung nach Personenmonaten vereinbart, muss der Vermieter leer stehende oder nur als Lagerraum genutzte Wohnungen mit (mindestens) einer Person ansetzen. Kleinkinder sind ab ihrer Geburt als volle Person anzusetzen.

AG Saarbrücken, Urt. v. 14.3.2018 – 3 C 129/17

6. Keine Videoüberwachung des Hauseingangs

Mit der Überwachung des Hauseingangs durch Videokameras greift der Vermieter in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Mieters ein. Der Mieter kann daher die Beseitigung der Kameras verlangen.

AG Detmold, Urt. v. 1.3.2018 – 7 C 429/17

7. Umlage von Hausmeisterkosten

Wird im Pauschalvertrag über Hausmeisterarbeiten nicht zwischen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Tätigkeiten differenziert, können die Hausmeisterkosten insgesamt nicht auf den Mieter umgelegt werden.

AG Münster, Urt. v. 6.4.2018 – 61 C 2796/17

8. Mietminderung bei Schimmelbefall

Ist die gesamte Wohnung vom Schimmelbefall betroffen, rechtfertigt dies eine Mietminderung um 80 %.

AG Bergisch-Gladbach, Urt. v. 15.2.2018 – 60 C 436/15

Wohnungseigentumsrecht

1. Verwalter als Vertreter ohne Vertretungsmacht

Schließt der Verwalter ohne vorherige Beschlussfassung einen Vertrag über den Einbau einer Trittschalldämmung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft, so handelt er als Vertreter ohne Vertretungsmacht. Die Wohnungseigentümergeinschaft wird hierdurch nicht verpflichtet, wenn die Eigentümerversammlung den Vertrag nicht genehmigt.

OLG Hamm, Urt. v. 25.1.2018 – 10 U 111/16

2. Streitwert der Protokollberichtigung

Werden mit der begehrten Protokollberichtigung keine weiter gehenden rechtlichen Ziele verfolgt, entspricht der Streitwert eines diesbezüglichen Antrags den Kosten für den Berichtigungsvorgang.

OLG Frankfurt, Beschl. v. 13.3.2018 – 2 W 44/17

3. Keine Zahlung auf offenes Treuhandkonto

Der Wohnungseigentümer kann die Zahlung von Vorschüssen nach § 28 Abs. 2 WEG auf ein offenes Treuhandkonto verweigern, da der Verwalter hiermit seiner Verpflichtung aus § 27 Abs. 5 S. 1 WEG nicht nachkommt.

LG Saarbrücken, Urt. v. 4.5.2018 – 5 S 44/17

4. Anforderungen an Beschluss über Instandsetzungsmaßnahmen

Ein Beschluss über die Sanierung der Heizung ist trotz Bezugnahme auf die schriftlich vorliegenden Planungen eines Ingenieurbüros nicht hinreichend bestimmt, wenn das ausführende Unternehmen nicht genannt ist.

AG Marl, Urt. v. 19.3.2018 – 34 C 8/17

5. Keine Wiedereinsetzung in Anfechtungsfrist ohne Einsicht in die Beschluss-Sammlung

Einem Wohnungseigentümer, der sich über die auf einer Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse nicht anhand der Beschluss-Sammlung informiert, kann keine Wiedereinsetzung gewährt werden. Denn seine Versäumung der Anfechtungsfrist ist dann nicht unverschuldet.

AG Düsseldorf, Urt. v. 5.2.2018 – 290a C 90/17

Grundstücksrecht

Unwesentliche Beeinträchtigung durch Beleuchtung eines Denkmals

Dem Anwohner steht kein Unterlassungsanspruch gegen die Beleuchtung eines Denkmals (hier: der Stadtkirche) zu, wenn Lichteinwirkung und Farbtemperatur nur unwesentlich sind.

OLG Karlsruhe, Urt. v. 20.2.2018 – 12 U 40/17

Impressum

Herausgeber:

RiLG Dr. Dr. Andrik Abramenko,
c.o. Amtsgericht Idstein
Gerichtsstr. 1 · 65510 Idstein
abramenko@gmx.de

Erscheinungsweise:

monatlich, nur als PDF, nicht im Print

Für Bezieher kostenlos

Bestellungen:

Über jede Buchhandlung und beim Verlag.
Abbestellungen müssen 6 Wochen
zum Jahresende erfolgen.

Bestellnr.: 238 08 500



DeutscherAnwaltVerlag

Rochusstraße 2–4 · 53123 Bonn
Tel.: 02 28-9 19 11-0 · Fax: 0228-91911-23

Ansprechpartnerin im Verlag: Christiane Göhring

Hinweis:

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Infobrief enthaltenen Ausführungen.

Hinweise zum Urheberrecht:

Die Inhalte dieses Infobriefs wurden mit erheblichem Aufwand recherchiert und bearbeitet. Sie sind für den Abonnenten zur ausschließlichen Verwendung zu internen Zwecken bestimmt. Dementsprechend gilt Folgendes:

- Die schriftliche Verbreitung oder Veröffentlichung (auch in elektronischer Form) der Informationen aus diesem Infobrief darf nur unter vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Deutscher Anwaltverlag & Institut der Anwaltschaft GmbH erfolgen. In einem solchen Fall ist der Deutsche Anwaltverlag als Quelle zu benennen.
- Unter „Informationen“ sind alle inhaltlichen Informationen sowie bildliche oder tabellarische Darstellungen von Informationen aus diesem Infobrief zu verstehen.
- Jegliche Vervielfältigung der mit dem Infobrief überlassenen Daten, insbesondere das Kopieren auf Datenträger sowie das Bereitstellen und/oder Übertragen per Datenfernübertragung ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind die mit der Nutzung einhergehenden, unabdingbaren flüchtigen Vervielfältigungen sowie das Herunterladen oder Ausdrucken der Daten zum ausschließlichen persönlichen Gebrauch. Vom Vervielfältigungsverbot ausgenommen ist ferner die Erstellung einer Sicherheitskopie, soweit dies für die Sicherung künftiger Benutzungen des Infobriefs zum vertraglich vorausgesetzten, ausschließlich persönlichen Gebrauch notwendig ist. Sicherheitskopien dürfen nur als eine solche verwendet werden.
- Es ist nicht gestattet den Infobrief im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Dritten zur Verfügung zu stellen, sonst zugänglich zu machen, zu verbreiten und/oder öffentlich wiederzugeben.