



Haus & Grund[®]

Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Leimen e.V.

69181 Leimen, St. Ilgener Str. 37, Tel.: 06224-78203

23.04.2017

Aktuelles zum



Mietrecht



Wohnungseigentumsrecht

Referent: **Rechtsanwalt Thomas Kern**

Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht und für Arbeitsrecht

Schwerpunkt : Erbrecht



Rauchwarnmelder:

Welche Kosten kann der Vermieter auf den Mieter in der Betriebskostenabrechnung umlegen?

Die Kosten für die Wartung von Rauchwarnmeldern sind sonstige Betriebskosten i.S.d. § 2 Nr. 17 BetrKV und damit grundsätzlich auf den Mieter umlegbar, wenn im Mietvertrag die sonstigen Betriebskosten vereinbart sind.

Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern sind dagegen keine Betriebskosten, weil diese Kosten an die Stelle von Anschaffungskosten treten, die nicht umlegbar sind.

LG Hagen, Urt. vom 04.03.2016, 1 S 198/15



Einwendungen gegen Betriebskostenabrechnungen gemäß § 556 Abs. 3 BGB

BGH, Urt. v. 11.05.2016, VIII ZR 209/15

Der Mieter muss innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3, Satz 6 BGB geltend machen, dass der Vermieter zu niedrige Vorauszahlungen in die Abrechnungen eingestellt hat.

Der Einwendungsausschluss nach § 556 Abs. 3, Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gem. § 556 Abs. 3, Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskosten-Verordnung in der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

Dem Vermieter ist es aber gem. § 242 BGB (Treu und Glauben) verwehrt, sich auf den Einwendungsausschluss zu berufen, wenn er selbst in der Abrechnung bestimmte Kosten als „nicht umlagefähig“ bezeichnet.

Das kommt vereinzelt vor, wenn die Hausgeldabrechnung eines Verwalters nicht umlagefähige Kosten mit dieser Bezeichnung aufführt und der Vermieter die Abrechnung „ungekürzt“ an den Mieter weitergibt.



Ein Balkon ist kein Garten !

Das Pflanzen von Bäumen auf einem Balkon bzw. einer Loggia ist grundsätzlich nicht mehr vom üblichen Mietgebrauch gedeckt .

Dem Anspruch des Vermieters auf deren Beseitigung (§§ 541 und 1004 BGB) steht insbesondere auch Artikel 13 GG (Grundgesetz – Unverletzlichkeit der Wohnung) nicht entgegen.

Insbesondere eine Loggia darf nicht ohne Genehmigung des Vermieters zum Garten umfunktioniert werden. Schwerwiegende ev. sogar die Bausubstanz gefährdende baulichen Veränderungen sind einem Mieter nicht gestattet.



Übermäßiges Rauchen berechtigt den Vermieter zum Schadenersatz und zur Kündigung.

LG Hannover, Urt. v. 29.02.2016, 12 S 9/13

Das Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadenersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen (normales Streichen oder Tapezieren) beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erforderlich machen.

LG Düsseldorf, Urt. v. 28.09.2016, 23 S 18/15

Der Mieter darf grundsätzlich in seiner Wohnung rauchen.

Es liegt aber ein vertragswidriger Gebrauch vor, wenn der Mieter durch sein Rauchen die übrigen Bewohner des Hauses mehr als vermeidbar beeinträchtigt. Das ist z.B. der Fall, wenn er nicht ausreichend lüftet oder die Asche nicht fachgerecht entsorgt.

Eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens setzt eine nachhaltige Störung voraus, die für den Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht.

Zuvor muss der Mieter aber abgemahnt werden und die Kündigung muss zeitnah nach dem fortgesetzten vertragswidrigen Verhalten erfolgen.



Hat der Mieter Anspruch auf einen größeren Briefkasten?

Der Vermieter ist verpflichtet dem Mieter einen Briefkasten zur Verfügung zu stellen, der eine ordnungsgemäße Postzustellung ermöglicht.

Das bedeutet, dass auch dickere DIN A 4 – Umschläge hineinpassen müssen und der Briefkasten gegen des unbefugte Herausnehmen eingeworfener Post gesichert sein muss.

Maßgeblich ist die Briefkastennorm (DIN EN 13724).

Dass die Wohnungseigentümergeinschaft dem Anbringen eines neuen Briefkastens nicht zustimmt, ist für die Pflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter unerheblich. Nur das Vorhandensein eines funktionstüchtigen Briefkastens entspricht der ordnungsgemäßen Verwaltung.

AG Frankfurt , Urt. v. 09.03.2016, 33 C 3463/15



Nur kurze Zwischennutzung durch Angehörige ist kein Eigenbedarf

BGH, Urt. v. 10.05.2016, VIII ZR 2/15

Allein die Tatsache, dass ein Angehöriger nach der Eigenbedarfskündigung tatsächlich in die Wohnung einzieht, schließt Ansprüche wegen vorgetäuschem Eigenbedarf nicht aus.

Das gilt insbesondere auch dann, wenn der Angehörige von den weiterbestehenden Verkaufsbemühungen des Vermieters nichts weiß.

Gegen einen ernsthaft verfolgten Eigenbedarf spricht, dass der Vermieter davon ausgeht, den Angehörigen kurzfristig zum Auszug bewegen zu können.

Hat der Mieter Indizien vorgetragen, die dafür sprechen, dass der Vermieter trotz der Vermietung an den Angehörigen seine Verkaufsabsicht nie aufgegeben hat, muss das Gericht dem nachgehen.

Ein Räumungsvergleich schließt nur dann Schadenersatzansprüche wegen vorge-täuschem Eigenbedarf aus, wenn damit auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollen.



Mindestens drei Vergleichsangebote vor Vergabe größerer Aufträge

Für die Vergabe von Aufträgen größerer Art und auch vor der Verwalterwahl müssen mindestens drei Vergleichsangebote eingeholt werden, weil die Entscheidung der Gemeinschaft nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen kann, wenn sie auf einer fundierten Tatsachengrundlage beruht .

Wenn die angebotenen Leistungen des gewählten Verwalters von anderen Verwaltern spürbar günstiger angeboten werden, sind auch bei einer Wiederwahl des Verwalters Vergleichsangebote einzuholen, andernfalls ist seine Wahl anfechtbar.

Die Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen, die Unterrichtung der Wohnungseigentümer über Rechtsstreitigkeiten, die Anforderungen von Zahlungen und die Durchführung des Eigentümerwechsels sind typische Aufgaben des Verwalters, die durch das allgemeine Honorar abgegolten werden. Eine Sondervergütung für diese Tätigkeiten ist nicht gerechtfertigt.



Alteigentümer verliert Zentralschlüssel, wer haftet?

Bei einer Schließanlage für die Wohnungseigentumsanlage handelt es sich zwingend um Gemeinschaftseigentum, weil die Schließanlage in ihrer Gesamtheit dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Miteigentümer dient.

Beschließen die Wohnungseigentümer die Erneuerung der Schließanlage wegen des Schlüsselerlustes durch einen Voreigentümer und die Kostentragung durch den neuen Eigentümer, ist dieser Beschluss vielleicht anfechtbar, aber jedenfalls nicht nichtig.

Damit kann der Beschluss bestandskräftig werden

LG Hamburg , Beschluss v. 10.03.2016, 318 S 79/15VZR 209/15



Verwalter haftet für fehlerhafte Jahres-Hausgeldabrechnung

Erstellt eine gewerbstätige WEG-Verwaltung eine Jahresabrechnung i.S.d. § 28 Abs. 3 WEG, die nicht einmal die an solche zu stellenden Mindestanforderungen erfüllt, führt dies zur Anwendbarkeit von § 49 Abs. 2 WEG .

Das bedeutet, dass die Kosten des erfolgreichen Anfechtungsverfahrens von dem Verwalter zutragen sind.

AG Rastatt, Urt. v. 25.02.2016, 20 C 244/15