

Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Seminar 10. März 2011

A. Mietrecht

1. Nebenkosten

a. LG Berlin 14.09.09 (ZMR 2010, 115) -> Ausschluss des Nachzahlungsanspruchs wegen verspäteter Abrechnung hindert nicht künftige Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung.

b. BGH 25.11.09 (ZMR 2010, 282) -> Abrechnung der Wasserkosten bei gemischt genutztem Objekt; Abrechnung, bei der nach Differenzmethode der Wasserverbrauch der Wohnungen nach dem Maßstab der Wohnfläche umgelegt wurde, ist nicht zu beanstanden, wenn der Wasserverbrauch der Gewerbeinheit durch einen gesonderten Wasserzähler erfasst und diese Kosten vorab abgezogen werden.

c. OLG Brandenburg 03.03.10 (ZMR 2010, 753) -> Teilzahlungen des Mieters sind, wenn keine ausdrücklich oder konkludente Tilgungsbestimmung vorliegt, zunächst auf die Nebenkostenvorauszahlungen zu verrechnen, denn der Vorschuss ist weniger gesichert als der Anspruch auf die Kaltmiete, weil der Vermieter ihn nach Abrechnungsreife nicht mehr gelten machen kann.

d. BGH 16.06.10 (ZMR 2010, 847) -> Jede Vertragspartei des MV kann nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Dieser Anpassung steht nicht entgegen, dass der Vermieter die Abrechnungsfrist nicht eingehalten hat und deswegen die Nachforderung von Betriebskosten für den entsprechenden Zeitraum nicht mehr möglich ist. Das Gesetz sieht über den Nachforderungsausschluss für den verspätet abgerechneten Zeitraum keine weiteren Sanktionen vor.

e. BGH 13.01.10 (IMR 2010, 132) -> Die Kosten für die regelmäßige Beseitigung von Sperrmüll zählen zu den Betriebskosten. Es spielt keine Rolle, ob der Sperrmüll vertragsmäßig oder vertragswidrig abgelagert wird. Unbeachtlich ist auch, ob die Ablagerung durch Mieter oder rechtswidrig handelnde Dritte erfolgt.

f. BGH 09.12.09 (für Gewerbemiete) (IMR 2010, 92) -> Die Umlage der Kosten für die Hausverwaltung in den AGB eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist zulässig.

g. BGH 12.05.10 (WuM 2010, 420) -> Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hat.

h. OLG Düsseldorf 29.06.09 (ZMR 2010, 437) -> Selbst wenn der Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen zunächst vollwirksam und fällig war, so geht dieser im Prozess in dem Moment verloren, in dem die Klägerin die Nebenkosten der betreffenden Jahre abgerechnet hat.

i. BGH 22.09.10 (WuM 2010, 748) -> Macht der Mieter den Anspruch gegen den Vermieter auf Rückzahlung geleisteter Vorschüsse auf Betriebskosten, über die der Vermieter nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abgerechnet hat, im Wege der Aufrechnung geltend, so entfällt die Wirkung der Aufrechnung ex nunc, soweit der Vermieter nachträglich eine wirksame Betriebskostenabrechnung erteilt und der Mieter hiernach Betriebskosten schuldet.

j. BGH 22.06.2010 (ZMR 2011, 21) -> Im laufenden Mietverhältnis kann der Mieter keine Klage auf Rückzahlung geleisteter Nebenkostenvorauszahlungen erheben, wenn der Vermieter seiner Verpflichtung zur Vorlage von Belegen nicht nachgekommen und somit hinsichtlich der abgerechneten Nebenkosten beweisfällig bleibt. Der Mieter ist trotzdem hinreichend dadurch geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht jedenfalls hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zusteht.

k. BGH 17.11.2010 (IMR 2011, 57) -> (Gewerberaummiete) Verwirkung von Nebkostennachforderungen erfordert Umstände, die geeignet sind, ein Vertrauen des Mieters darauf zu begründen, der Vermieter werde die Kosten nicht mehr abrechnen. § 565 Abs. 3 Satz 3 BGB gilt für gewerbliche Miet- und Pachtverhältnisse nicht (keine Jahresfrist). Ein Recht ist dann verwirkt, wenn es längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht wurde und der Verpflichtete sich darauf eingerichtet hat und nach dem Verhalten des Berechtigten darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde.

l. BGH 12.01.2011 (IMR 2011, 88) -> Die vorbehaltlose Zahlung oder Erstattung des Betriebskostensaldos ist kein Schuldanerkenntnis. Vielmehr besteht die Möglichkeit innerhalb der Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 BGB auch spätere Nach- oder Rückforderungen während des Laufes dieser Fristen geltend zu machen. (Vermieter „vergisst“ einen Teil der Kosten für Öl → kann innerhalb der Jahresfrist § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nachberechnet und nachgefordert werden.)

m. LG Düsseldorf 22.09.2010 (WuM 2010, 749) -> Die Nachforderung rückwirkend erhöhter Grundsteuer kann der Vermieter geltend machen solange die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren, beginnend mit dem Ablauf des jeweiligen Jahres der zulässigen Mitteilung der Betriebskostenabrechnung des früheren Abrechnungszeitraums, nicht erfolgt ist.

n. BGH 17.11.2010 (WuM 2011, 21) -> Ist im Mietvertrag eine nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB zulässige Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage des erfassten Verbrauchs vereinbart, kommt es für die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung allein darauf an, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. Werden geeichte Messgeräte verwendet, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben. Ist die Eichfrist abgelaufen, gilt diese Vermutung nicht mehr. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen.

2. Schönheitsreparaturen

- a. BGH 23.09.09 (ZMR 2010, 106) -> Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände in der Mietzeit zu „weißen“, ist unwirksam.
- b. BGH 18.02.09 (ZMR 2010, 261) -> Wird dem Mieter formularmäßig die Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen übertragen und sind auch nur Teile der Klausel unwirksam, ist die gesamte Klausel unwirksam. Es erfolgt keine geltungserhaltende Reduktion.
- c. BGH 13.01.10 (ZMR 2010, 432) -> Zum Begriff der Schönheitsreparaturen Verweis auf § 28 IV Satz 3 II. BV;
Alles was darüber hinaus geht, ist unwirksam vereinbart (§ 307 I Nr. 1 BGB), wenn keine angemessene Kompensation erfolgt, hier: abziehen und wiederherstellen von Parkettversiegelung.
- d. OLG Düsseldorf 01.10.09 (IMR 2010, 86) -> Der Mieter haftet für die schuldhaftes Nichtvornahme von Schönheitsreparaturen bei Mietende; ein Schadenersatzanspruch des Vermieters besteht jedoch dann nicht, wenn er dem Mieter keine angemessene Frist zur Vornahme setzt.
- e. BGH 16.06.10 (WuM 2010, 478) -> Haben die Mietvertragsparteien eine Quotenhaftungsklausel vereinbart und die Abrechnung nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines Fachbetriebes vereinbart, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer.
- f. LG Kassel 07.10.2010 (IMR 2010, 517) **Nicht rechtskräftig** Der Bereicherungsanspruch des Mieters, der in Unkenntnis der Unwirksamkeit der mietvertraglichen Klausel zu Schönheitsreparaturen Renovierungsleistungen erbracht hat, gegen den Vermieter verjährt gemäß § 548 Abs. 2 BGB in 6 Monaten.

3. Beendigung des Mietverhältnisses

- a. BGH 21.10.09 (ZMR 2010, 277) -> Unzulässige fristlose Kündigung des Vermieters, wenn das Jobcenter, das die Kosten der Unterkunft durch direkte Zahlung an den Vermieter leistet, unpünktlich zahlt.
- b. BGH 11.11.09 (ZMR 2010, 281) -> Eine Kündigung des Mieters nach § 540 Absatz 1 Satz 2 BGB – unberechtigte Weigerung des Vermieters, die Untervermietung zu erlauben – ist rechtsmissbräuchlich, wenn der Hauptmieter weiß, dass der angebliche Untermieter die Wohnung überhaupt nicht beziehen will.
- c. BGH 12.05.10 (ZMR 2010, 839) -> Es genügt zur formellen Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinausgehende Angaben sind auch dann nicht erforderlich, wenn es sich nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt.
- d. BGH 2 x 11.08.10 (Gewerberaummieta) (IMR 2010, 473) -> Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für

diesen von erheblicher Bedeutung sind. Entspricht der Mieter dieser Pflicht nicht, ist der Vertrag anfechtbar.

e. OLG Düsseldorf 26.11.09 (IMR 2010, 271) -> Der Untermieter kann nach Ende des Hauptmietverhältnisses Nutzungsentschädigung schulden, die sich nach dem objektiven Mietwert der genutzten Räume bemisst.

f. OLG Düsseldorf 23.07.09 (IMR 2010, 15) -> Renoviert der Mieter die Räume erst nach Ende der Mietzeit, aber im Einverständnis des Vermieters, steht diesem ein Nutzungsentschädigungsanspruch mangels „Vorenthalten“ im Sinn des § 546 a BGB nicht zu. Wegen verspäteter Rückgabe können aber Ansprüche auf Ersatz des Mietausfalls bestehen.

g. BGH 13.04.10 (WuM 2010, 352)-> Die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Gesundheitsgefährdung setzt grundsätzlich eine vorherige Fristsetzung zur Mangelbeseitigung voraus. Der Zeitrahmen hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab.

h. KG 03.06.2010 (ZMR 2011, 114) -> (Teilbereich der Entscheidung) Stützt der Mieter die Minderung der Miete darauf, dass eine Schimmelbildung in den Mieträumen seine Familie gesundheitlich gefährdet und zu einer Krebserkrankung geführt habe, muss er konkret zu Art und Konzentration der Schimmelsporen vortragen sowie ärztliche Atteste vorlegen, damit ggfs. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens Beweis erhoben werden kann.

i. BGH 13.10.10 (IMR 2010, 507 u. 508) -> Kündigung wegen Eigenbedarf: Die Kündigungsgründe müssen im Kündigungsschreiben identifizierbar und von anderen Gründen unterscheidbar angegeben werden. Es müssen vernünftige und nachvollziehbare Gründe benannt werden, so dass der Mieter den Kündigungsgrund erkennen und nachvollziehen kann (keine übersteigerten Anforderungen an Begründungspflicht). Der kündigende Vermieter muss dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist zur Anmietung anbieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Er muss den Mieter über die wesentlichen Vertragsbedingungen (Größe und Ausstattung sowie Miete und NK) informieren. Andernfalls ist die ausgesprochene Kündigung unwirksam.

j. BGH 08.12.10 (IMR 2011, 48) -> Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist unwirksam, wenn er einen Zeitraum von 4 Jahren – gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zum Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann – überschreitet. (Datum Vertragsunterzeichnung + 4 Jahre = Ende des Mietvertrages durch vorherige Kündigung)

k. BGH 15.12.2010 (IMR 2011, 87) -> Eine Personenhandelsgesellschaft (GmbH & Co. KG) kann ein Wohnraummietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen. Anderes gilt für die GBR, die grundsätzlich wegen Eigenbedarfs eines ihrer Gesellschafter kündigen kann.

l. BGH 14.07.2010 (ZMR 2011, 23) -> Räumt der Vermieter ohne gerichtlichen Titel eigenmächtig eine Wohnung aus (unerlaubte Selbsthilfe oder kalte Räumung), haftet er verschuldensunabhängig für die Folgen dieser Maßnahme. Er muss aufgrund seiner Obhutspflicht bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellen und deren Wert schätzen lassen. Tut er dies nicht, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrundegelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind.

m. LG Hamburg 05.10.2010 (ZMR 2011, 131) -> (Für Zwangsversteigerung) Ist bereits beim Zuschlagsbeschluss die Behandlungsbedürftigkeit der Schuldnerin erkennbar, und unterlässt diese eine erfolversprechende Therapie, so kann sie sich über 6 Monate später auf den unverändert schlechten psychischen Zustand (Suizidgefahr) nicht gegenüber dem Räumungsverlangen des Ersteigerers erfolgreich berufen.

4. Miete (Erhöhung, Minderung etc.)

a. OLG Düsseldorf 05.05.09 (ZMR 2010, 29) -> Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und –beschränkungen stellen einen Fehler der Mietsache dar, wenn die fehlende Genehmigung eine Aufhebung oder erhebliche Beeinträchtigung der vereinbarten Tauglichkeit der Mietsache nach sich zieht und der Grund mit Art, Lage und Beschaffenheit der Mietsache zusammenhängt, nicht aber mit persönlichen oder betrieblichen Gründen.

Ebenso KG 18.12.08 (ZMR 2010, 31)

b. HansOLG Hamburg 24.08.09 (ZMR 2010, 108) -> Zu den formalen Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens bei Vermietermehrheit.

c. KG 20.05.09 (Gewerberaummietrecht) (IMR 2010, 10) -> Zur Haftung des Vermieters bei großzügiger Zweckbestimmung im Mietvertrag: Werden Kellerräume nicht nur zur Nutzung als Keller, sondern zur Nutzung für jeden behördlich zulässigen Zweck – mit Ausnahme eines Bordells – vermietet, und werden diese Räume dann als Wellnesszentrum genutzt, trifft das Risiko der Zwecktauglichkeit den Vermieter.

d. LG Heidelberg 26.02.10 (IMR 2010, 219) -> Äußere Einwirkungen auf die Mietsache wie Lärm stellen einen Sachmangel dar, wenn sie nicht vertraglich vorausgesetzt sind und der nach der allgemeinen Verkehrsanschauung geschuldete, gebietstypische Geräuschstandard nicht eingehalten wird. Nicht jede nachteilige Veränderung begründet einen Mangel der Mietsache. Maßgeblich ist, ob der Mieter bestimmte Eigenschaften seines Wohnumfeldes als unveränderlich voraussetzen durfte oder ob er mit bestimmten nachteiligen Veränderungen rechnen musste (hier: Gemengelage -> keine Mietminderung wegen Lärmbeeinträchtigung durch Supermarkt).

e. BGH 07.07.10 (WuM 2010, 569) -> Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich außer Betracht, es sei denn der Vermieter hat dem Mieter die Kosten erstattet oder die Parteien haben eine andere konkrete Vereinbarung getroffen; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.

f. BGH 13.07.10 (WuM 2010, 632) -> Ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung scheidet aus, wenn der Vermieter die Rücknahme der Wohnung ablehnt weil er den Mieter zuvor noch zur Ausführung von Schönheitsreparaturen für verpflichtet hält. Ob Schadenersatz geltend gemacht werden kann, ist eine Frage des Einzelfalls und der Vermietungswahrscheinlichkeit am örtlichen Wohnungsmarkt.

g. KG 11.10.2010 (IMR 2011,20) -> Haben die Mietparteien vereinbart, dass der Mieter über offene Mieten ein notarielles Schuldanerkenntnis abgeben wird und hat der Mieter dies in späteren Gesprächen bekräftigt, so liegen darin jeweils verjährungsunterbrechende Anerkenntnisse im Sinne des § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB, und zwar auch dann, wenn der Mieter das vereinbarte notarielle Schuldanerkenntnis nie abgibt.

h. BGH 10.11.2010 (IMR 2011, 45) -> Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstands diene (*vermietet werden folgende Räume: Wohnung im DG bestehend aus zur Benutzung als Wohnraum, Größe ca. 54,78 qm. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Anzahl der vermieteten Räume.*)

i. BGH 15.12.2010 (IMR 2011, 93) -> Periodisch auftretende Mängel rechtfertigen eine Mietminderung nur in dieser Zeit (eingeschränkte Gebrauchstauglichkeit der Mieträume wegen zu hoher Temperaturen während der Sommermonate).

5. Flächenberechnung

a. BGH 29.09.09 (ZMR 2010, 273) -> Bei einem Wohnmietvertrag sind Flächen von Räumen, die nach den vertraglichen Bestimmungen zu Wohnzwecken vermietet sind, bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon mit einzurechnen, ob sie bei der Flächenberechnung nach II. BV als Wohnraum anzusehen sind. Dies gilt sowohl für ausgebaute Dachgeschosse als auch für Souterrainräumlichkeiten. Eine eventuelle Baurechtswidrigkeit bleibt ohne Bedeutung für eine auf eine Flächenabweichung gestützte Mangelhaftigkeit des Mietobjekts. Etwas anders gilt nur, wenn das Minderungsverlangen unmittelbar mit einer Ungeeignetheit für Wohnzwecke begründet wird.

b. BGH 16.12.09 (ZMR 2010, 430) -> Ebenso wie vor; Bei der Wohnflächenberechnung ist nicht auf die öffentlich-rechtlichen Grundlagen abzustellen (II. BV oder andere Bauverordnungen), sondern auf das vertraglich vereinbarte -> was soll Wohnfläche sein? (hier: Maisonettewohnung -> Galeriegeschoss -> lichte Höhe der Grundfläche überwiegend niedriger als 2,20 m)

c. BGH 10.03.10 (ZMR 2010, 522) -> Mietfläche und ca.-Angabe: Auch wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche mit einer ca.-Angabe versehen ist, liegt ein Mangel vor, wenn die tatsächliche Fläche mehr als 10 % unter der vereinbarten Quadratmeterzahl liegt. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit des Mangels ist nicht eine zusätzliche Toleranzspanne anzusetzen.

d. BGH 23.06.10 (WuM 2010, 480) -> Eine Wohnflächenvereinbarung kann bei Abschluss eines Mietvertrages auch konkludent getroffen werden, auch wenn der Mietvertrag selbst keine Angaben hierzu enthält.

6. Diverses

a. Amtsgericht Würzburg 17.05.10 (WuM 2010, 561) -> Angemessene Beträge bei Kleinreparaturklausel: 110 € im Einzelfall; jährlich 8 % der Jahresgrundmiete, höchstens 500 €.

b. Amtsgericht Ludwigsburg 13.04.10 (WuM 2010, 355) -> Gibt der Mieter den Wohnungszentralschlüssel bei Schließanlage nicht zurück, kann der Vermieter Schadenersatz nur dann verlangen, wenn er die gesamte Schließanlage auch tatsächlich austauschen lässt. Kein Schadenersatz nach Kostenvoranschlag.

c. OLG Frankfurt 26.06.09 (IMR 2010, 135) -> Das Besichtigungsrecht des Vermieters besteht auch für den Samstag, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass eine Besichtigung „während der üblichen Tageszeit“ und „werktags bis 19 Uhr“ möglich ist. Der Samstag ist ein Werktag.

d. BGH 13.07.10 (IMR 2010, 363) -> Samstage werden bei der Berechnung der Zahlungsfrist von 3 Werktagen des § 556 b Absatz 1 BGB oder entsprechender Vertragsklauseln nicht mitgezählt -> Samstag ist kein Werktag -> muss jedoch eingeschränkt werden auf die Berechnung von Zahlungsfristen, da Samstag kein Banktag ist.

e. KG 01.07.09 (ZMR 2010, 33) -> Schließen Vermieter und Mieter einen Teilzahlungsvergleich mit Verfallklausel, in welchem der Mieter u. a. anerkennt, einen bestimmten Betrag aus dem Mietvertrag zu schulden, so wird hierdurch die Verjährung nicht gehemmt und es wird auch keine einem Urteil vergleichbare Vereinbarung geschaffen. -> Ein solcher Teilzahlungsvergleich sollte mit einer Präambel versehen werden des Inhaltes, warum der Vergleich geschlossen wird, insbesondere zur Vermeidung einer gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche. Der Vergleich soll die rechtskräftige Feststellung des Anspruches ersetzen. Auf die Einrede der Verjährung wird ausdrücklich verzichtet.

f. OLG München 31.03.09 (ZMR 2010, 285) -> Die kurze Verjährung des § 548 Absatz 1 BGB beginnt regelmäßig erst zu laufen, wenn der Vermieter durch die Ausübung unmittelbarer Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ein eigenes Bild von dem Zustand der Mietsache zu machen. Vereinbaren Mieter und Vermieter übereinstimmend einen gemeinsamen Besichtigungstermin vor der Rückgabe der Mietsache, so kann sich der Mieter hinsichtlich des Beginns der Verjährung mietrechtlicher Ansprüche nicht darauf berufen, dass der Vermieter bereits zu einem früheren Zeitpunkt das Grundstück hätte besichtigen können und die kurze Verjährung daher bereits vor Durchführung des Termins zu laufen begonnen habe.

g. BGH 17.02.10 (ZMR 2010, 520) -> Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.

h. LG Hamburg 15.12.09 (ZMR 2010, 605) -> Der Mieter einer Eigentumswohnung hat einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Beseitigung von Trittschallbelastungen, die von einer anderen Mietwohnung ausgehen. Dies gilt zum einen für Lärmbelastungen, die über die Grenzen der beim Bau des Hauses gültigen DIN-Norm hinausgehen. Waren zur Zeit der Errichtung des Gebäudes noch keine DIN-Normen vorhanden, gilt die zunächst folgende technische Norm. Zum anderen kann der Mieter die Beseitigung unzumutbarer Lärmbelastungen verlangen, die durch die Begehung des Fliesenbodens und des Laminats mit so genannten Hackenschuhen (High Heels) verursacht werden.

i. OLG Köln 19.01.10 (ZMR 2010, 444) -> Waren Motiv und Zweck auf eine Ausgrenzung solcher Mietinteressenten und damit auf eine nicht zulässige Diskriminierung wegen der Rasse ausgerichtet, so haftet der Verwalter, wenn ein Verrichtungsgehilfe, der nicht bei ihm angestellt sein muss, bei der Durchführung von Besichtigungsterminen derartige Äußerungen tätigt. Im vorliegenden Fall wurde ein Schmerzensgeld von 2500 € zugesprochen.

j. BGH 06.05.09 (ZMR 2010, 263) (Gewerberaummiete) -> Nach Beendigung des Mietverhältnisses besteht, wenn der Mieter nicht auszieht, für den Vermieter keine Verpflichtung mehr, vertraglich übernommene Versorgungsleistungen (hier: Heizenergie) zu erbringen. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter sich mit Mietzinsen und Nutzungsentschädigungen im Zahlungsverzug befindet und dem Vermieter hierdurch stetig wachsender Schaden droht. Die Einstellung oder Unterbrechung der Versorgung mit Heizenergie durch den Vermieter stellt keine Besitzstörung im Sinne der §§ 858, 862 BGB dar.

k. AG Hamburg-Bergedorf 18.08.09 (ZMR 2010, 45) -> Auch für einen Mieter kurdischer Abstammung ist das im Mietvertrag enthaltene Verbot zum Anbringen von Parabolantennen wirksam, dem Mieter ist in aller Regel zumutbar, Fernsehprogramme ggfs. über das Internet zu beziehen, wenn der Breitbandkabelanschluss nach Auffassung des Mieters nicht ausreicht.

l. BGH 13.10.10 (IMR 2010, 503) -> Kautions: Der Mieter darf die Zahlung der Kautions an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen, um die Kautions direkt auf dieses Konto einzahlen zu können.

m. BGH 17.11.2010 (IMR 2011, 50) -> Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im EG und im OG noch eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im UG befindet, ist auch dann kein „Gebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen“, im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.

n. BGH 17.11.2010 (IMR 2011, 51) -> Achtung bei Mahnbescheid: Der Anspruch muss individualisiert sein, d. h. es genügt, wenn zwar eine im Mahnbescheid in Bezug genommene Anlage weder diesem beigefügt noch dem Schuldner zuvor zugänglich gemacht worden ist, jedoch die übrigen Angaben im Mahnbescheid eine Kennzeichnung des Anspruchs ermöglichen.

B. Wohnungseigentumsrecht

1. Beschlusskompetenz

a. BGH 15.01.10 (ZWE 2010, 174) -> Begehrt ein Miteigentümer im Wege der Gestaltungsklage nach § 21 Absatz 8 WEG die Mitwirkung an einer ordnungsgemäßen Verwaltung, ist Zulässigkeitsvoraussetzung, dass sich die Versammlung der Wohnungseigentümer zuvor mit der Angelegenheit befasst hat.

Für die Entscheidung über den Antrag eines Wohnungseigentümers nach einer vom Gesetz abweichenden Vereinbarung oder Anpassung einer Vereinbarung fehlt den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz. (Hier: Antrag auf Verteilung der Sanierungskosten für Balkonsanierung nur auf die Wohnungen, die Balkone haben.)

b. BGH 11.06.10 (ZWE 2010, 330) -> Für den Änderungsanspruch nach § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG ist die Kostenmehrbelastung des Wohnungseigentümers maßgebend, der eine Änderung des Kostenverteilerschlüssels verlangt.

Ein Anspruch auf Änderung des Verteilerschlüssels besteht nur dann, wenn ein Festhalten am alten Schlüssel zu einer Mehrbelastung von mindestens 25 % führt.

c. BGH 18.06.10 (ZWE 2010, 359) -> Den Eigentümern steht keine Beschlusskompetenz zu für die Auferlegung einer Leistungspflicht, auch wenn sie den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss regeln können. (Hier: Beschluss der Wohnungseigentümer, einen Wohnungseigentümer zu verpflichten, seine Garagenbox / Gitterelemente zurückzubauen.)

d. BGH 18.06.10 (ZWE 2010, 362) -> Änderung des Kostenverteilerschlüssels nach § 16 Absatz 4 WEG. Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilerschlüssels nach § 16 Absatz 4 WEG zwar ein Gestaltungsermessen, dies ist aber überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird. Ein solcher Beschluss muss ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft. (Hier: Villa und 2 Neubauten -> Kosten der Dachsanierung der Villa)

e. BGH 09.07.10 (ZMR 2010, 775) -> Auch ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss geändert werden. Dies muss transparent gestaltet werden. Hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrundegelegt wird. Eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Absatz 3 WEG entspricht i. d. R. nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

2. Ansichziehen

- a. BGH 15.01.10 (ZWE 2010, 133) -> Der Befugnis der Wohnungseigentümer, Erfüllungs- und Nacherfüllungsansprüche durch Mehrheitsbeschluss auf die Wohnungseigentümergeinschaft zur Ausübung zu übertragen (sog. Ansichziehen), steht nicht entgegen, dass nur einem Mitglied der Gemeinschaft ein Anspruch auf ordnungsgemäße Herstellung oder Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zusteht. (Hier: Verkäufer verpflichtete sich gegenüber einem Käufer, die Ursachen für einen Wasserschaden zu beseitigen.)
- b. OLG Hamm 05.11.09 (ZWE 2010, 44) -> Die Eigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss die Verfolgung eines so genannten gemeinschaftsbezogenen Anspruchs an sich ziehen. Durch einen solchen Beschluss wird dem einzelnen Miteigentümer die Verfahrensführungsbefugnis entzogen.

3. Mangelbeseitigung und Sanierung

- a. LG Halle 11.08.09 (ZWE 2010, 48) -> Der innerhalb des Sondereigentums auf dem Estrich verlegte Bodenbelag (Teppich, Fliesen, Parkett o. ä.) ist Sondereigentum. Bei dessen Veränderung handelt es sich nicht um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 I 2 WEG. Nachteiligen Auswirkungen einer Veränderung des Bodenbelages auf andere Eigentümer ist nicht über § 22 I 2 WEG, sondern unmittelbar durch § 14 Nr. 1 WEG zu begegnen. Wohnungseigentümer können nur den Schallschutz verlangen, der im Zeitpunkt der Begründung des Wohnungseigentums an einem Altbau bestand.
- b. BGH 21.05.10 (ZWE 2010, 327) -> Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 II 2 BGB zu. (Hier: Wasserschaden in Wohnung; Eigentümergeinschaft hat umfangreiche Reparaturversuche auch unter Einschaltung eines Architekten und der Beauftragung von Fachunternehmen unternommen; Ursache für Wassereintrüche war ein Konstruktionsfehler an dem Tür- Fenster- Element in der über der Wohnung des Klägers liegenden Wohnung.)
- c. OLG Hamburg 07.10.09 (IMR 2010, 336) -> Beschließt die Eigentümergeinschaft in Bezug auf die Sanierung der Bausubstanz eine Prioritätenliste zu erstellen und diese abzarbeiten, so entspricht dies nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Prioritätenliste bei neuen Erkenntnissen überprüft und angepasst wird. (Hier: Klage eines Eigentümers auf Beseitigung eines neuen Mangels; Abwartementalität).
- d. LG München I 16.11.2009 (ZMR 2011, 60) -> Die Klage eines Wohnungseigentümers gegen die übrigen Wohnungseigentümer auf Feststellung, dass eine bauliche Änderung am Gemeinschaftseigentum mangels Nachteils gemäß § 14 Nr. 1 WEG zustimmungsfrei sei und deshalb nicht von ihm beseitigt werden müsse, fehlt grundsätzlich das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Kläger nicht zuvor gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG einen Beschluss in der Eigentümergeinschaft hierüber herbeigeführt hat (Austausch des Geländers an Dachterrasse).
- e. OLG Stuttgart 05.08.2010 (ZMR 2011, 152) -> Schadenersatzansprüche einer WEG gegen einen Mieter eines Mitglieds der WEG wegen Beschädigung von Gemeinschaftseigentum verjähren in 6 Monaten.

4. Nutzung

a. BGH 15.01.10 (ZWE 2010, 130) -> Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnungsnutzung.

Vergleiche auch BGH 01.10.2010 (s.u. 5. c.)

b. BGH 15.01.10 (ZWE 2010, 178) -> Eintragungen des planenden Architekten in den Genehmigungsplänen kommt in der Regel nicht dadurch die Bedeutung einer Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter zu, dass diese Pläne für den Aufteilungsplan genutzt werden. (Hier: Bezeichnung im Aufteilungsplan als Café, tatsächliche Nutzung als Speiselokal).

c. OLG München 24.09.2010 (IMR 2011, 63) -> Weist ein Teilungsvertrag einen Raum nicht dem Sondereigentum zu, steht dieser im Gemeinschaftseigentum. Dies gilt auch dann, wenn der Aufteilungsplan den Raum zum Sondereigentum erklärt.

Stimmen Aufteilungsplan und Teilungsvertrag nicht überein, und lässt sich der Widerspruch auch nicht durch Auslegung ausräumen, ist keiner von ihnen vorrangig. Bei einem Widerspruch ist vielmehr gar kein Sondereigentum entstanden.

5. Diverses

a. LG Nürnberg-Fürth 23.09.09 (ZMR 2010, 315) -> Besteht eine Wohnungseigentümergeinschaft aus mehreren rechtlich und wirtschaftlich weitgehend verselbständigten Untergemeinschaften (Mehrhausanlage), so ist über die Bestellung des Verwalters gleichwohl zwingend innerhalb der Gesamtgemeinschaft zu beschließen. Der Beschluss über die Bestellung eines „Unterverwalters“ für eine Untergemeinschaft ist nichtig.

b. BGH 04.02.10 (ZMR 2010, 383) -> Hat die Wohnungseigentümergeinschaft das Vorrecht der Zuordnung ihrer Forderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Absatz 1 ZVG in voller Höhe in Anspruch genommen, steht ihr nach der Ablösung der Forderung dieses Vorrecht in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nicht nochmals zu.

c. BGH 01.10.2010 (IMR 2010, 528) -> Umzugskostenpauschale: Die Einführung einer maßvollen Umzugskostenpauschale ist durch § 21 Abs. 7 WEG gedeckt, wenn die Pauschale maßvoll bemessen ist und nicht zu ungerechtfertigten Ungleichbehandlungen der Wohnungseigentümer führt. Der Gleichbehandlungsgrundsatz muss beachtet werden. Ein Betrag von 50 € dürfte als Obergrenze noch zulässig sein. Die Pauschale muss für alle Wohnungseigentümer gelten.

d. AG Hamburg 04.02.2010 (IMR 2011, 43) -> Die Vollziehbarkeit eines Beschlusses der Eigentümerversammlung kann durch eine einstweilige Verfügung gemäß § 940 ZPO ausgesetzt werden, wenn die Verfügung zur Abwehr wesentlicher Nachteile oder aus anderen Gründen nötig erscheint.

e. BGH 21.06.2010 (ZMR 2011, 972) -> (**Gilt für Aktienrecht**) Dem Kläger fehlt die Anfechtungsbefugnis, wenn er oder sein Vertreter einem später angegriffenen Beschluss in der Hauptversammlung zugestimmt hat. Übertragbarkeit auf die WEG?

f. BGH 10.12.2010 (IMR 2011, 104) -> Ein Eigentümer, der sich mit Zahlungen von Beiträgen in Verzug befindet, kann deswegen nicht von einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden und ihm kann auch nicht das Stimmrecht entzogen werden.

Die Ungültigerklärung von Beschlüssen scheidet in der Regel aus, wenn feststeht, dass sich der Beschlussmangel auf das Abstimmungsergebnis nicht ausgewirkt hat; anders bei schwerwiegenden Eingriffen in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, die dazu führen, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Eigentümers in gravierender Weise ausgehebelt wird.

g. LG München I 1 08.11.2010 (WuM 2011, 128) -> Versorgungssperre: Der wirksame Beschluss einer Versorgungssperre setzt voraus vorherige Abmahnung und gravierender Leistungsrückstand (= Wohngeldrückstand übersteigt 6 Monatsraten). Versorgungssperre kann auch dann Stromzufuhr erfassen, wenn der betroffene Miteigentümer zwar den Strom direkt vom Stromversorgungsunternehmen bezieht und diesen diesem gegenüber auch abrechnet, die Stromleitung, die zum Sondereigentum führt, jedoch im Gemeinschaftseigentum steht. Gebäudebestandteile stehen nur dann im Sondereigentum, wenn sie sowohl in einem funktionalen als auch räumlichen Zusammenhang mit der Sondereigentumseinheit stehen und wenn ihre Veränderung, Beseitigung oder Entfernung allenfalls zu einer noch hinzunehmenden Beeinträchtigung führen würde. Demnach steht eine Stromleitung, die von einem gemeinschaftlichen Zählerraum im Keller des gemeinschaftlichen Anwesens durch das Gebäude in eine Sondereigentumseinheit führt, auch dann nicht im Sondereigentum, wenn sie ausschließlich der Stromversorgung dieser Einheit dient.

h. OLG München 15.09.2010 (ZMR 2011, 148) -> Abberufung des Verwalters: Wenn ein Verwalter, der nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter anderer Wohnungseigentümer auftritt, und dabei über seine eigene Abberufung abstimmt, so geht es um die Ausübung des Stimmrechts der Miteigentümer und damit um deren Rechte. Der Verwalter ist deshalb nicht daran gehindert, an einer solchen Beschlussfassung mitzuwirken.