Rundbrief Herbst/Winter 2024/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Auseinanderbrechen der Ampel-Koalition lässt darauf hoffen, dass in der kommenden Wahlperiode zumindest einige der bürokratischen Gesetze, die Eigentümern erhebliche Mehrbelastungen und -kosten auferlegt haben, revidiert werden. „Deutschland leidet unter einem Bürokratie-Burnout“ war sogar auf der Homepage des Bundesjustizministeriums zu lesen, wie auch die traurige Erkenntnis: „Mehr als die Hälfte der Bürokratielasten kommen aus der EU.“ [1]

Wünschenswert wäre auch, dass statt blindem Aktionismus zunächst einmal die technische Machbarkeit geprüft wird und nicht zuvor ein Gesetz auf den Markt geworfen wird, dessen Brauchbarkeit dann erst auf dem Markt geprüft oder „evaluiert“ wird, wie es in den Gesetzesbegründungen nun so oft steht. Reichen die vorhandenen Stromnetze für den erheblichen Mehrverbrauch von E-Ladestationen und Wärmepumpen? Wie kann man sich für eine neue Beheizung entscheiden, solange noch unklar ist, ob überhaupt, wann und wo die Gemeinde ein Fernwärmenetz errichtet? Wo bleibt das schnelle Vorantreiben der Wasserstoff-Technik, wenn das Gesetz großmundig von wasserstofffähigen „H2-ready“-Heizungen spricht? Es kommt einem vor, als wurden hier schon detaillierte Verkehrsregelungen für fliegende Autos eingeführt, nur dass diese eben noch gar nicht erfunden sind.

Um so mehr bleibt es den Gerichten überlassen, die Lücken, die der Gesetzgeber gelassen hat, zu schliessen. In diesem Rundbrief finden Sie daher wieder wie gewohnt Urteile aus dem Wohnungseigentums- und Mietrecht, diesmal sogar viele mit großer Bedeutung für die Zukunft.

I. Wohnungseigentumsrecht

- <u>Rechtsprechungsänderung: Wichtige höchstrichterliche Klarstellung zur Änderung von Kostenverteilungen am Beispiel Duplexparker</u>

Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 ist es bekanntlich leichter, die Kostenverteilung zu ändern. Während das früher nur mit erheblichen juristischen Verrenkungen möglich war, legt § 16 WEG nun fest: Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen. Ganz wichtig: Das gilt laut Bundesgerichtshof auch dann, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer von der Kostentragung gänzlich befreit oder umgekehrt erstmals mit Kosten belastet werden. Wer denkt, einmal etwas anderes gehört zu haben, hat vielleicht einen Blick in die Spezialregelung für bauliche Veränderungen geworfen, für die es in § 21 WEG heißt: Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden. Werden Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die nach dem zuvor geltenden Verteilungsschlüssel von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern

[1] https://www.bmj.de/DE/themen/buerokratieabbau_rechtsetzung/buerokratieabbau/buerokratieabbau_node.html

auferlegt, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

In dem vorliegenden Fall ging es um eine Wohnanlage mit Duplexparkern in der Tiefgarage. Diese sind in der Vergangenheit sowieso ein heiß diskutiertes Thema in der Rechtsprechung gewesen. Die Duplexparker hier waren defekt und konnten daher teilweise nicht mehr genutzt werden. Die Gemeinschaft hätte nach dem geltenden Verteilungsschlüssel die Kosten zu tragen gehabt, sanierte die Duplexparker aber trotz Aufforderung durch den Eigentümer jahrelang nicht. Nach Inkrafttreten des neuen Wohnungseigentumsgesetzes beschloss die Gemeinschaft, dass der einzelne Stellplatzeigentümer allein die Erhaltungskosten zu tragen hat. Bei einer Änderung der Kostenverteilung darf man jeden beliebigen Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Die komplette Freistellung der anderen Eigentümer und Einzelbelastung ist nach der neuen Rechtslage zulässig, urteilte der Bundesgerichtshof. Anderslautende alte Urteile sind daher hinfällig.

Der Bundesgerichtshof gab auch noch einen wichtigen Praxistip mit auf den Weg. Wurde nach dem alten Verteilungsschlüssel die Rücklage befüllt, ist diese nun nicht etwa zwingend teilweise aufzuteilen, sondern kann auch wie bisher verbleiben.

BGH, Urteil v. 22.03.2024, V ZR 81/23 in NZM 2024, 418

- <u>Mehrfachparker: Sondereigentum oder nicht?</u>

Für etwas Verwirrung sorgte eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs, die teilweise falsch verstanden oder nur lückenhaft zitiert wurde. Der BGH hatte sich darin mit der Frage zu befassen, ob Stellplätze von Palettenparkern Sondereigentum sein können. Er bejahte das zwar, aber nur für Wohnungseigentumsanlagen, deren Teilungserklärung nach der WEG-Reform 2020 geschaffen wurde. Erst seit der Reform ist es möglich, aber nicht verpflichtend, an einzelnen Duplex-Stellplätzen Sondereigentum zu begründen. Das muss aber in die Teilungserklärung geschrieben werden.

In Wohnanlagen mit alten Teilungserklärungen gilt nach wie vor, dass einzelne Duplex-Stellplätze nicht Sondereigentum sein können. Dort konnte Sondereigentum nämlich nur an Räumen begründet werden. Und eine verschiebbare Parkpalette ist kein Raum in diesem Sinne.

Kurz zusammengefasst: Nicht die WEG-Reform änderte etwas an der Sondereigentumsfähigkeit von Paletten- oder Duplexparkern, sondern allenfalls die Teilungserklärung kann das.

BGH, Beschluss vom 07.03.2024, V ZB 46/23

- <u>Beschlüsse sind auszuführen</u>

Ist ein Beschluss verkündet, muss er auch ausgeführt werden. Selbst eine laufende Beschlussanfechtung hindert daran nichts. Man könnte nun alternativ auf die Idee kommen, den Verwalter aufzufordern, den Beschluss nicht umzusetzen. Darüber kann aber wiederum einzig und allein die Eigentümerversammlung entscheiden. Die Verwaltung hat hier keine Dispositionsbefugnis, rechtsverbindlich ohne Beteiligung der Eigentümerversammlung die Nichtausführung oder Abstandnahme vom Vollzug eines Beschlusses zu erklären.

LG Karlsruhe, Urteil v. 20.07.2023, 11 S 82/22 in NZM 2023, 938

- Keine Zensur der Kommunikation mit der Verwaltung

Auf Ideen kommen manche Gemeinschaften … . Beschloss hier doch tatsächlich eine Eigentümergemeinschaft: „Die Eigentümergemeinschaft schränkt gegenüber der Hausverwaltung gemäß § 27 WEG deren Verpflichtung ein, grundsätzlich alle Anliegen, Hinweise pp. von Eigentümern entgegenzunehmen. Vor einer Inanspruchnahme ist die Kontaktaufnahme zum Verwaltungsbeirat verpflichtend. Zuwiderhandlungen führen zur Übernahme der Kosten und können eine Abmahnung nach sich ziehen. In Fällen, in welcher die direkte Kontaktaufnahme zur Hausverwaltung unerläßlich ist, sind die Anliegen schriftlich an die Hausverwaltung zu richten. Die Hausverwaltung wird angewiesen, diese Anliegen vorab an den Beirat zur Stellungnahme weiterzuleiten."

Ein solcher Beschluss kann nur nichtig sein, wie das Amtsgericht Kempten entschied.

AG Kempten, Urteil v. 27.10.2023, 40 C 357/23 WEG

- Rechtsprechungsänderung: Einzelbelastung mit Kosten muss nicht verallgemeinert werden, Beispiel Fenster

Wie der Bundesgerichtshof am selben Tag schon mit Urteil V ZR 81/23 entschieden hat, können unter dem neuen Wohnungseigentumsgesetz auch Einzeleigentümer mit Kosten belastet werden, wo früher die ganze WEG gezahlt hat. Einen wichtigen interessanten Zusatzaspekt beleuchtete der Bundesgerichtshof nun in diesem Urteil.

Eine Gemeinschaft hatte einen Fenstertausch in einer Wohnung beschlossen und die Kosten dafür dem Wohnungseigentümer dieser konkreten Wohnung auferlegt. Früher hatte es dort noch die Gemeinschaft zu zahlen gehabt. Der Eigentümer klagte und meinte, dass eine solche Regelung sich unter Gleichbehandlungsgrundsätzen allgemein auch auf alle anderen Eigentümer hätte beziehen müssen, also dass jeder Wohnungseigentümer für seine Fenster zu zahlen hat. Der Bundesgerichtshof war anderer Auffassung. Es muss nicht zugleich eine entsprechende Regelung für alle künftigen gleich gelagerten Fälle beschlossen werden. Früher war das noch anders gesehen worden, Stichwort „Maßstabskontinuität", was aber nun gegenstandslos ist. Die Frage, wie in künftigen Fällen zu verfahren ist, wird laut Bundesgerichtshof durch den Einzel-Beschluss gerade nicht zwingend vorgegeben, sondern ist zu gegebener Zeit anhand der dann maßgeblichen Umstände des Einzelfalles zu entscheiden.

BGH, Urteil v. 22.03.2024, V ZR 87/23 in NZM 2024, 421

- Bauliche Veränderung: Klimagerät

Eine Klimaanlage mit Split-Technik war Gegenstand dieser Entscheidung. Auf der Eigentümerversammlung wurde der Beschluss abgelehnt, auf eigene Kosten zwei Klimageräte mit Wanddurchbrüchen zu installieren, wobei die Lautstärke laut Herstellerangaben 45-50 dB außen betragen sollte.

Ein positiver Beschluss widersprach schon deshalb ordnungsmäßiger Verwaltung, da weder die Lage der Wanddurchbrüche, noch deren Größe und die genaue Bezeichnung der Klimaanlagen den Eigentümern zuvor bekannt war. Die Angabe der Geräuschemissionen war ungenügend, da das nur unverbindliche Herstellerangaben waren. Das Gericht war der Meinung, dass die Eigentümer auch ohne weiteres verlangen hätten können, dass zuvor ein Gutachten über die zu erwartenden Lärmbeeinträchtigungen in den anliegenden Wohnungen eingeholt wird.

Ein Anspruch aus § 20 Abs. 3 WEG besteht nicht, da der Einbau einer Split-Klimaanlage eine benachteiligende bauliche Veränderung ist. Man braucht hierfür keine erhebliche Beeinträchtigung, die Schwelle ist laut Gericht eher niedrig anzusetzen, daher bleiben nur ganz geringfügige und völlig belanglose bzw. bagatellartige Beeinträchtigungen außer Betracht. Demzufolge genügt ein Eingriff in die bauliche Substanz oder eine erhebliche Veränderung des Erscheinungsbildes. Da hier durch das Dach gebohrt werden müsste, liegt ein solcher Eingriff in die bauliche Substanz vor und damit eine benachteiligende bauliche Veränderung.

Die Frage der Lärmbelästigung wäre dann noch hinzugekommen, war aber gar nicht mehr zu prüfen, da schon nach dem oben Genannten kein Anspruch bestand. Das Gericht wies aber darauf hin, dass es Aufgabe der Antragstellerin vor der Beschlussfassung gewesen wäre, darzutun, dass eine Lärmbeeinträchtigung unter allen Umständen ausgeschlossen ist.

Das Argument der Antragstellerin, dass sich Dachwohnungen im Sommer aufheizen und sie daher auf das Gerät angewiesen wäre, wurde vom Gericht mit dem banalen Hinweis abgeschmettert, dass es in der Natur der Sache liege, dass sich Dachgeschosswohnungen im Sommer eben aufheizen.

Auch dass die Antragstellerin ihre Wohnung neuerdings intensiver nutzt, da sie im Home Office arbeitet, sei selbst verschuldet der privaten Lebensführung zuzurechnen und zählt daher nicht.

Das Gericht verweist auch auf andere Möglichkeiten der Wärmereduzierung, etwa ein Monoblockgerät, welches durch einen Schlauch an der geöffneten Balkontür betrieben werden kann. Zwar darf auch bei diesem Gerät keine unzumutbare Lärmbelästigung erfolgen, allerdings ist damit ein Eingriff in die Bausubstanz nicht verbunden und die Lärmquelle steht innerhalb der Wohnung. Dass derartige Geräte wenig effektiv sind und die Wärmebelastung nur geringfügig reduzieren, führt jedenfalls nicht dazu, dass die Gemeinschaft den Einbau von Klimaanlagen durch die Klägerin dulden muss.

LG Frankfurt am Main, Beschluss v. 14.08.2023, 2-13 S 5/23

- <u>Anforderungen an eine Änderung der Kostenverteilung</u>

Anders als nach altem Wohnungseigentumsrecht, bei dem die Kostenverteilungsschlüssel nahezu zementiert waren, wenn nicht gerade eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung vorhanden war, bietet seit der Wohnungseigentumsreform 2020 der neue § 16 WEG nahezu völlige Freiheit. Wohnungseigentümer können danach für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen.

Dass also ein Eigentümer mehr zahlen muss, als zuvor, liegt in der Natur der Sache und bringt den Beschluss noch nicht zu Fall. Hier ging es um Reinigungskosten von Abflussrinnen der Balkone, die den einzelnen Balkoneigentümern auferlegt wurden. Einer zog dagegen zu Gericht und meinte, dass es ihn über die Maßen benachteilige, weil ein großer Baum vor seinem Balkon gerade ihn mit erheblichem Laubfall bedenken würde.

Das Landgericht erläuterte in seiner Entscheidung aber, dass die Änderungsmöglichkeit im Gesetz sehr weit gehe. Der Gesetzgeber hat bewusst auf irgendwelche Einschränkungen verzichtet. Es ist auch kein sachlicher Grund für die Änderung erforderlich. Lediglich Willkür darf nicht vorliegen. Es genügt also nicht, dass es einen anderen Kostenverteilungsschlüssel gibt, der ebenfalls Sinn macht oder gar gerechter wäre.

Nebenbei auch ein sehr interessanter Satz der Richter. Normalerweise beklagen sich gerade Erdgeschoßbewohner über Bäume, da ihnen diese durch den Schattenwurf „Licht und Luft“

nähmen. Das Landgericht sah es hingegen genau anders herum als Vorteil, dass Bäume im Sommer für eine größere Kühlung sorgen und auch als Sichtschutz dienen.

LG Frankfurt a.M., Urteil v. 11.07.2024, 2-13 S 19/24

- Sonderumlage: Bestimmbarkeit reicht aus

Der Bundesgerichtshof erteilte einer realitätsfremden Ansicht, wonach in einem Beschluss über eine Sonderumlage der Betrag jedes einzelnen Eigentümers genau beziffert sein müsse, eine klare Absage. Man muss sich das einmal vorstellen, wie sonst so ein Beschluss auszusehen hätte, wenn es um eine Wohnanlage mit einigen hundert Einheiten ginge und der Versammlungsleiter dann erst nach zwanzig Minuten mit dem blossen Verlesen des Beschlusses fertig wäre … . Es genügt, wenn der Gesamtbetrag der Sonderumlage benannt ist, sowie der Kostenverteilungsschlüssel, nach dem diese verteilt werden soll. Dann ist es nämlich ohne weiteres möglich, dass jeder Eigentümer seine individuelle Sonderumlage errechnen kann. Ein solcher Beschluss ist also inhaltlich bestimmt und klar.

BGH, Urteil v. 23.02.2024, V ZR 132/23 in NZM 2024, 621

- Bumerang bei der Anfechtungsklage: Auch der Gewinner hat zu zahlen

Anfechtungsklagen bringen immer Unruhe in eine Eigentümergemeinschaft. Eine Klärung im Vorfeld ist daher oftmals viel sinnvoller. Das nun ergangene Urteil des Bundesgerichtshofs mag dazu beitragen, Anfechtungsklagen zu minimieren. Selbst wenn der Kläger nämlich die Klage zu 100 % gewonnen hat, muss er mitzahlen! Wie denn das, im Urteil steht doch dann, „Die Kosten des Rechtsstreits trägt die Beklagte.“ (WEG)?

Hintergrund ist § 16 WEG. Sowohl die von der Gemeinschaft im Vorfeld verauslagten Anwaltskosten, als auch die aufgrund des Urteils dem Kläger zu erstattenden Anwalts- und Gerichtskosten sind nämlich ganz normale Ausgabepositionen in der Jahresabrechnung. Und an dieser hat sich auch der obsiegende Kläger nach dem normalen Kostenverteilungsschlüssel zu beteiligen.

BGH, Urteil v. 19.07.2024, V ZR 139/23 in NZM 2024, 760

- Bauordnungsrecht und bauliche Veränderung: Der Antragsteller muss liefern

Zwar sieht § 20 des neuen Wohnungseigentumsgesetzes Privilegien für bestimmte bauliche Veränderungen vor. Möchte jemand daher beispielsweise einen barrierefreien Zugang, hat er grundsätzlich einen Anspruch darauf. Das wird aber oft falsch verstanden. Zuvor muss nämlich erst ein Beschluss gefasst werden, der die konkreten Vorgaben ausgestaltet und die Maßnahme erlaubt. Ansonsten ist so eine Maßnahme illegal, wie das Gericht klar auf den Punkt brachte. Wie nun das Landgericht Frankfurt am Main völlig zu Recht entschieden hat, ist es auch nicht Aufgabe der Gemeinschaft oder der Verwaltung, sich hier um die Frage der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit zu kümmern. Das ist vielmehr allein Sache des Antragstellers. Nur wenn die baurechtliche Zulässigkeit der Maßnahme gesichert ist, entspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung. In dem entschiedenen Fall ging es um einen Treppenlift. Da der Antragsteller seine Hausaufgaben nicht gemacht hatte und unklar war, ob die verbleibende Treppenbreite bauordnungsrechtlich ausreichend war, entspricht ein solcher Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

LG Frankfurt a. M., Hinweisbeschluss v. 19.02.2024, 2 – 13 S 575/23 in NZM 2024, 869

II. Mietrecht

- Ordentliche Kündigung ohne Fristangabe oder Termin

„Hiermit kündige ich Ihr Mietverhältnis ordentlich zum 30.06.2024.“ enthält ein klares Enddatum. Was aber, wenn keines genannt ist („Hiermit kündige ich Ihr Mietverhältnis.“), eine Umschreibung benutzt ist („Hiermit kündige ich Ihr Mietverhältnis zum nächstmöglichen Termin.“) oder der Vermieter sich verrechnet hat und statt dem 30.06. eine Kündigung zum Beispiel erst zum 31.07. möglich gewesen wäre? Macht das die Kündigung unwirksam? Mit dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof beschäftigt.

Erfreulich für Vermieter: Bei einer ordentlichen Kündigung muss weder ein Kündigungstermin noch eine Kündigungsfrist angegeben werden. Verrechnet sich der Vermieter und benennt einen zu frühen Termin, greift die Kündigung dann halt zum richtigen Termin.

BGH, Urteil v. 10.04.2024, VIII ZR 286/22

- Fristlose Kündigung wegen Zerrüttung

Vermieter und Mieter wohnten im selben Haus und hatten ständig Auseinandersetzungen. Lärm, Hausordnung, Mülltonnenbefüllung, Parken und vieles mehr waren Stein des Anstoßes. Wegen der Behauptung des Vermieters gegenüber anderen, die Mieter seien rassistisch, erstatteten die Mieter Strafanzeige. Danach kündigten die Vermieter fristlos wegen eines zerrütteten Mietverhältnisses. Die Räumungsklage verloren sie jedoch. Der Bundesgerichtshof stellte zwar fest, dass man grundsätzlich schon wegen einer Zerstörung des Vertrauensverhältnisses kündigen könne. Hinzu kommen müsse aber eine Pflichtverletzung der Mieter. Dass man sich nicht mehr riechen kann, genügt also nicht. Oder anders gesagt, hätte der Vermieter allein für die Zerrüttung gesorgt, oder würden die Parteien sich aus einem ganz anderen, mietfremdem Grund nicht mehr verstehen, genügt das nicht für eine Kündigung. Eine Strafanzeige allein könnte schon als Pflichtverletzung gewertet werden, hier entsprach sie aber der Wahrheit und schied daher als Kündigungsgrund aus.

BGH, Urteil v. 29.11.2023, VIII ZR 211/22 in NZM 2024, 278

- Zugriff auf die Kaution trotz Verjährung

Sind Ansprüche aus einem Mietverhältnis verjährt, kann sie der Vermieter grundsätzlich nicht mehr geltend machen. Aber gilt das auch für die Mietkaution? Diese Frage hatte der Bundesgerichtshof zu klären, da die Untergerichte noch zugunsten des Mieters entschieden hatten.

Das Thema ist juristisch ziemlich komplex. Ich möchte das einmal detaillierter darstellen, damit man einmal sieht, was eigentlich hinter solchen Urteilen steckt.

Es geht hier um die Frage der Aufrechnung. Wenn ich eine Forderung beispielsweise in Höhe von 1000,- € gegen jemand habe, der von mir 600,- € haben möchte, kann ich ohne Probleme die Aufrechnung erklären. Die Beträge werden in Höhe von 600,- € miteinander verrechnet, es fließt kein Geld. Aufrechnen kann ich aber nur, wenn meiner Forderung keine sogenannte Einrede entgegensteht, also ein Grund, wegen dem ich meine Forderung nicht mehr geltend machen kann. Das wäre im Prinzip auch die Verjährung.

Nun gibt es aber einen weiteren Paragraphen, der sagt: Wenn ich zu irgendeinem Zeitpunkt aufrechnen konnte, macht es nichts, wenn später dann mal Verjährung eingetreten ist.

Eine Aufrechnung setzt aber auch voraus, dass die Forderungen gleichartig sind. Ich kann nicht Äpfel mit Birnen aufrechnen. Und hier wird es juristisch wieder spitzfindig. Der Vermieter will jetzt zwar Schadensersatz in Geld (Apfel) und die Kaution ist in Geld (Apfel). Das Gesetz sagt aber, dass ein Schadensersatzanspruch zunächst nicht auf Geld gerichtet ist, sondern auf Wiederherstellung (Birne). Erst wenn der Vermieter erklärt, dass er statt einer Reparatur Geld will, haben wir also zwei gleichartige Ansprüche.

Und hier setzten die Untergerichte an. Ihrer Meinung nach hat der Vermieter diesen Wunsch auf Wechsel von Reparatur zu Geld erst erklärt, nachdem bereits Verjährung eingetreten war.

Der Bundesgerichtshof sah es jedoch so, dass die Vereinbarung einer Barkaution im Mietvertrag auch bedeutet, dass der Vermieter diese auch nach Eintritt der Verjährung in Anspruch nehmen darf.

BGH, Urteil v. 10.07.2024, VIII ZR 184/23 in NZM 2024, 751

- <u>Kein Eigenbedarf für Cousinen</u>

§ 573 BGB erlaubt die Eigenbedarfskündigung zugunsten von Familienangehörigen. Cousins und Cousinen sind für den Laien natürlich auch Familienangehörige, nicht aber für den Bundesgerichtshof. Der legt diesen Paragraphen nämlich sehr eng aus und bemüht hierfür Vorschriften aus den Prozessordnungen. Nach § 383 der Zivilprozessordnung und § 52 der Strafprozessordnung haben das Recht zur Zeugnisverweigerung in einem Prozess diejenigen, die mit einer Partei in gerader Linie verwandt oder verschwägert sind, also Eltern, Großeltern, Kinder, Enkelkinder, in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt sind wie Geschwister oder Nichten/Neffen oder bis zum zweiten Grad verschwägert sind wie die Schwiegereltern oder eine Schwägerin. Diese wegen des externen Bezugs auf die bloßen Verfahrensvorschriften der Prozessordnungen für Laien recht willkürlich anmutende Interpretation des Bundesgerichtshofs wurde in der Vergangenheit auch von Obergerichten daher teilweise auch anders gesehen.

BGH, Urteil v. 10.07.2024, VIII ZR 276/23

- <u>Höhere Miete als Bumerang eines Widerspruchs gegen die Kündigung</u>

Manchmal hat der Mieter die Möglichkeit, Widerspruch gegen die Kündigung einzulegen, wenn die Kündigung für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Das kann er dann nicht, wenn der Vermieter auch außerordentlich fristlos kündigen könnte. Der Widerspruch hat zur Folge, dass der Mieter dann (eventuell auch nur zeitweise) Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann. In dem einschlägigen Gesetz steht aber, dass auch die berechtigten Interessen des Vermieters zu würdigen sind und eine Fortsetzung auch unter veränderten Bedingungen erfolgen kann, falls es dem Vermieter sonst nicht zuzumuten ist. Und das kann zu einem richtigen Bumerang für den Mieter werden.

In einem vom Landgericht Berlin entschiedenen Fall kündigte ein Vermieter wegen Eigenbedarf. Der Mieter machte eine Härte geltend, worauf das Gericht eine Fortsetzung auf unbestimmte Zeit anordnete. Dies aber nur unter der Bedingung, dass die Mieter fortan die deutlich höhere aktuelle Miete zahlen.

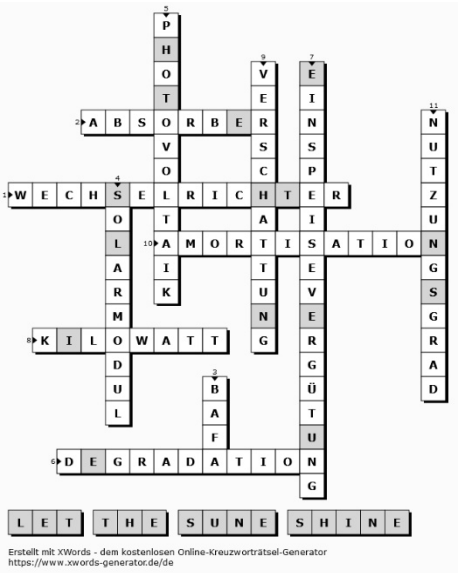
LG Berlin, Urteil v. 07.12.2023, 67 S 20/23 in NZM 2024, 650

III. Feedback

Teilen Sie gerne Ihre Meinung über uns: Bitte hinterlassen Sie uns eine Google-Rezension über folgenden Link: https://g.page/r/CSRqJOJ1sTTeEB0/review

IV. Kreuzworträtsel

Sicher ist Ihnen aufgefallen, dass sich beim Lösungssatz der Fehlerteufel eingeschlichen hatte. Wie auch immer, hier die Auflösung des Kreuzworträtsels in unserem letzten Rundbrief:



V. Übersicht Verzugszinsen

Der Verzugszins in Mietverträgen beträgt oft nach der gesetzlichen Regelung für Verbraucher 5 Prozentpunkte über dem Basiszins (nach § 247 BGB). Er kann sich halbjährlich ändern. Zum 01.01.2024 stieg der Verzugszins von 8,12 % auf 8,62 %, zum 01.07.2024 verringerte er sich auf **8,37 %.**

Impressum:

Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH
Innere Regensburger Str. 4, 84034 Landshut
0871/92326-0 • Fax: -29
Gerichtsstand Landshut, Registergericht HRB 2322
Geschäftsführer Georg Wolf, Alois J. Paukner

Telefonzeiten Mo. bis Do. von 08.00 - 12.00 Uhr & 13.30 – 17.00 Uhr, Fr. von 08.00 – 13.00 Uhr

www.paukner.com; info@paukner.com

Redaktion: Rechtsanwalt Ralf Anneser, Syndikusrechtsanwalt und Prokurist der Paukner & Wolf Immobilienverwaltungs GmbH, Innere Regensburger Straße 4, 84034 Landshut. Tel. 0871/92326-42, Fax: 0871/92326-93, E-Mail: recht@paukner.com

Vorbehalt: Trotz sorgfältiger Recherchen kann eine Garantie oder Haftung für Vollständigkeit und Richtigkeit der in diesem Rundbrief übernommenen Informationen nicht übernommen werden.