Rundbrief Sommer 2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die unsteten Fahrwasser der Gesetzgebung sorgen bei Immobilieneigentümern weiterhin für große Unsicherheiten. Stromsteuersenkung für Privathaushalte laut Koalitionsvertrag ja, dann aber nein, weil das Geld fehlt. Abschaffung des Heizungsgesetzes: Wann und in welchem Umfang? Oder ganz neu jetzt im August verkündet die von der Regierung geplante Senkung der Gasspeicherumlage, deren Finanzierung aber noch in den Sternen steht, sollen doch 770 Millionen für eine (nötige?) Erweiterung des Kanzleramts ausgegeben werden.

Es gäbe viele gute Ideen, Wohnraum zu schaffen und auch günstig, aber die jüngst von der Bundesbauministerin als toller Vorschlag gepriesene Aufstockung von Supermärkten (die schon 2019 unter der vorherigen GroKo Thema war) oder die Verlängerung der Mietpreisbremse sind hier definitiv nicht hilfreich. Immobilieneigentümer, die ihr Geld in die Hand nehmen, um anderen Wohnen zu ermöglichen, müssen besser behandelt werden.

Unser Themenschwerpunkt in diesem Rundbrief sind bauliche Veränderungen nach § 20 WEG, zu denen der Bundesgerichtshof uns in mehreren Urteilen erfreulicherweise höchstrichterlich einige wichtige Klarstellungen geliefert hat.

I. Wohnungseigentumsrecht

- <u>Kündigung eines Hausmeister-Eigentümers</u>

Normalerweise befasst sich das Bundesarbeitsgericht eher selten mit wohnungseigentumsrechtlichen Fragen. Hier war es nun anders, ging es doch um den Anstellungsvertrag eines Hausmeisters, der gleichzeitig Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergemeinschaft war. Diesem war von der Gemeinschaft, vertreten durch den Verwalter, gekündigt worden.

§ 9 b des Wohnungseigentumsgesetzes regelt, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten wird. Eine Beschränkung des Umfangs der Vertretungsmacht ist Dritten gegenüber unwirksam. Das bedeutet nach außen hin vollumfängliche Vertretungsmacht der Verwaltung. Der gekündigte Hausmeister vertrat nun die Auffassung, dass man diese Vorschrift aber anders lesen müsse. Schließlich sei er kein Dritter, sondern Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Mit etwas abenteuerlicher Begründung vertrat das Bundesarbeitsgericht aber die zutreffende Auffassung, dass es egal ist, ob eine Kündigung gegenüber einem außenstehenden Dritten oder eben gegenüber einem Miteigentümer ausgesprochen wird. Der Abschluss und die Kündigung eines Arbeitsvertrags mit einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern sind von der unbeschränkten Vertretungsmacht des Verwalters nach § 9 b Abs. 1 Hs. 1 WEG erfasst und bedürfen zu ihrer Wirksamkeit übrigens auch keines Beschlusses der Wohnungseigentümergemeinschaft.

BAG, Urteil v. 06.03.2025, 2 AZR 115/24 in NZM 2025, 482

- Rechtsprechungsänderung: Erweiterung von Delegationsmöglichkeiten auf den Verwalter

Nach dem bis 2020 geltenden Wohnungseigentumsrecht war die Möglichkeit der Delegation stark eingeschränkt. Entscheidungen waren von der Gemeinschaft in der Eigentümerversammlung zu treffen, ein gewisser Rahmen war immer vorzugeben, in dem sich der Verwalter dann bewegen musste. Das hat sich nun geändert, wie der Bundesgerichtshof erfreulicherweise feststellte. Haben die Wohnungseigentümer die grundlegende Entscheidung schon getroffen, darf der Verwalter nun durchaus über die Ausführung im Einzelnen entscheiden. Anders als früher setzt die Ordnungsmäßigkeit eines Beschlusses nicht voraus, dass im Beschluss dem Verwalter ausdrücklich auch ein verbindlicher Entscheidungsmaßstab vorgeschrieben wird. Da das ziemlich abstrakt klingt, nun das konkrete Beispiel:

Eine Gemeinschaft wollte Fenster erneuern und hatte durch einen Sachverständigen bereits eine Prioritätenliste sowie ein Leistungsverzeichnis erstellt und sogar eine Ausschreibung vorgenommen. Dann zogen jedoch einige der Anbieter zurück und der einzig verbliebene Anbieter hatte im zur Ausführung angedachten Jahr keine Zeit mehr, so dass sein Preis für das Folgejahr noch unkalkulierbar war. Die Eigentümergemeinschaft beschloss dann: „Die Verwaltung wird ermächtigt, die Erneuerung der Fensteranlagen nach folgenden Maßgaben zu beauftragen: Es soll ein Austausch nach Dringlichkeit erfolgen. Vorab sollen nochmal drei Angebote eingeholt werden. Der Umfang des jährlichen Budgets für 2022 soll bei 35.000 € brutto liegen. Die Fenster sollten der Optik der bisherigen Fensteranlagen entsprechen."

Das Amtsgericht sah das als zulässig an, das Landgericht mäkelte praxisfremd an dem Beschluss herum. Er würde nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, da die Entscheidung über wesentliche Maßnahmen allein dem Verwalter überlassen sei bzw. der Beschluss nicht hinreichend bestimmt sei.

Der Bundesgerichtshof bewies hier Praxisnähe und kippt die Entscheidung des Landgerichts. Zuerst einmal bestätigte er, dass hier Beschlusskompetenz besteht, der Beschluss also nicht nichtig ist. Die Kompetenzverteilung nach altem Recht war „schwerfällig". Durch das seit Dezember 2020 geltende neue Wohnungseigentumsrecht wurde jedoch die Kompetenz der WEG, Entscheidungen per Beschluss auf den Verwalter zu übertragen, erheblich erweitert. Soweit die Eigentümer per Beschluss auch selbst entscheiden können, können sie das 1:1 auch auf den Verwalter delegieren. Und je weiter die Delegation reicht, desto weniger bestimmt ist naturgemäß die im Beschluss enthaltene Umschreibung der vom Verwalter zu treffenden Entscheidungen.

Aber auch anfechtbar war der Beschluss nicht, da er ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Die Gemeinschaft hat bei der Delegation einen weiten Ermessensspielraum, schon um unnötige zusätzliche Eigentümerversammlungen zu vermeiden und um eine effiziente Verwaltung zu ermöglichen. Es war sogar unschädlich, dass der Beschluss nicht auf die erstellte Prioritätenliste, das Leistungsverzeichnis oder ein Angebot Bezug genommen hat. Der Verwalter dürfe auch andere Prioritäten setzen, wenn sich zum Beispiel die Verhältnisse geändert haben. Er muss nicht einmal das billigste oder technisch hochwertigste Angebot wählen.

BGH, Urteil v. 05.07.2024, V ZR 241/23 in NZM 2024, 824

- Änderung der Kostenverteilung nach Gebäudeteilen – Erstmalige Kostenbelastung

In Mehrhausanlagen oder auch bei Wohnanlagen mit Tiefgaragen findet sich manchmal in der Gemeinschaftsordnung eine Kostentrennung nach Gebäudeteilen. Dann steht dort zum Beispiel, dass nur diejenigen Eigentümer, deren Sondereigentum sich in der Tiefgarage befindet, auch die darauf entfallenden Kosten zu tragen haben. Da nach dem neuen § 16 Abs. 2 WEG die Wohnungseigentümer für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine abweichende Verteilung beschließen können, könnte man annehmen, dass ein Beschluss gefasst wird, auch die Wohnungen an den Kosten der Tiefgarage zu beteiligen. Der Bundesgerichtshof hatte sich nun mit der Frage zu befassen, wie weit diese Regelung reicht, also quasi ob sie ein Freibrief ist.

Die Vorinstanz Landgericht Braunschweig hatte zu Unrecht eine Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft verneint. § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG begründet jedoch laut BGH sogar selbst dann die Kompetenz der Wohnungseigentümer, von dem gesetzlichen Verteilungsschlüssel oder dem der Teilungserklärung abzuweichen, wenn dadurch der Kreis der Kostenschuldner verändert wird, indem Wohnungseigentümer erstmals mit Kosten belastet werden. Der BGH gab dem Untergericht daher eine sehr detaillierte Prüfungsanweisung mit, damit es den Fall noch einmal richtig bewerten kann (und nicht etwa entgegen der Auffassung des BGH). Der Beschluss war also nicht nichtig, ob er jedoch ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, ist nach den folgenden Kriterien nochmal vom Landgericht zu bewerten.

Wohnungseigentümer dürfen bei einer Änderung der Kostenverteilung zunächst einmal jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen ist und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führt. Dabei dürfen aber nicht zu strenge Anforderungen gestellt werden. Ein sachlicher Grund ist für eine Änderung der Kostenverteilung im Allgemeinen nicht erforderlich; sowohl das „Ob“ als auch das „Wie“ der Änderung dürfen lediglich nicht willkürlich sein. Der Gebrauch oder die Gebrauchsmöglichkeit müssen dabei auch nicht berücksichtigt werden. Wohnungseigentümer bisher laut Teilungserklärung ausdrücklich nicht beteiligter Gebäudeteile erstmals mit Kosten zu belasten, setzt laut Bundesgerichtshof dann aber ausnahmsweise doch einen sachlichen Grund voraus. Mit erfrischender Klarheit erläuterte der Bundesgerichtshof, dass zum Beispiel die Statik keinen sachlichen Grund darstellen würde, wenn wie hier in der Gemeinschaftsordnung eine Kostentrennung zwischen Garage und Gebäude vereinbart ist. Zwar tragen die Stützen auch das Gebäude, aber wenn die Tiefgarage nicht gebaut worden wäre, bräuchte es auch die Stützen nicht. Könnte man auch anders sehen, aber Karlsruhe hat gesprochen und daher ist es nun so.

Was auch geht, ist die umgekehrte Fallkonstellation, in der Kosten von Erhaltungsmaßnahmen, die zuvor von allen Wohnungseigentümern zu tragen waren, durch Beschluss einzelnen Wohnungseigentümern auferlegt werden, dann aber nur, wenn die beschlossene Kostenverteilung den Gebrauch oder die Möglichkeit des Gebrauchs berücksichtigt.

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025, V ZR 236/23 in NZM 2025, 215

- Entfall von langjährigen Kosten-Privilegien, Änderung des Verteilungsschlüssels der Erhaltungsrücklage

Jahrzehntelang hatten sich Eigentümer von Gewerbeeinheiten in einer Wohnungseigentumsanlage im Amtsgerichtsbezirk Düsseldorf entspannt zurücklehnen können, hatten ihre Gewerbeeinheiten doch gemessen an der Größe viel zu wenig Miteigentumsanteile. Ein Hundertstel Miteigentum entsprach dort bei den Wohneinheiten etwa 25 m², bei den Gewerbeeinheiten etwa 100 m². Kostenmäßig für das Gewerbe natürlich sehr charmant. Nach

Inkrafttreten der Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes Ende 2020 reagierten die Wohnungseigentümer sofort und beschlossen fortan für viele Kostenpositionen eine Kostenverteilung nach Quadratmetern. Das geht, entschied der Bundesgerichtshof. Hier wurde nicht (was unzulässig gewesen wäre) die Kostenverteilung im Ganzen neu geregelt, sondern nur bezogene auf einzelne Kostenarten. Zwar müssten die Gewerbeeinheiten nun deutlich mehr zahlen, aber das sei gerecht. Sie waren jahrelang unbillig privilegiert gewesen, ohne dass es dafür irgendeinen sachlichen Grund gegeben hätte. Auch konnten sie sich nicht darauf berufen, dass es gut vierzig Jahre anders praktiziert worden war.

Der BGH klärte hier erstmals auch eine unter Juristen seit 2020 umstrittene Frage. Ermöglicht § 16 Abs. 2 WEG auch die Änderung des Umlageschlüssels für die Erhaltungsrücklage? Grund des Streits war, dass § 16 Abs. 2 Satz 2 nur von einer Änderung der „Kosten“ spricht. Die Zufuhr zur Rücklage ist aber erst mal nur ein Ansparen, keine Kosten im eigentlichen Sinn. Der Bundesgerichtshof bejahte aber die Kompetenz der Wohnungseigentümer, die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Zuführung zu Rücklagen zu beschließen. Formal gesehen gehören Zahlungen, die auf eine Rücklage geleistet werden, zwar nicht zu den Kosten. Der Begriff der „Kosten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ ist aber dahin auszulegen, dass er auch Zahlungen auf Rücklagen umfasst.

BGH, Urteil vom 14. Februar 2025, V ZR 128/23 in NZM 2025, 218

- <u>Ansprüche des Sondereigentümers gegen Eisdiele</u>

Ein oder zwei Kugeln Eis sind bei warmen Temperaturen sehr beliebt. Oft stehen ganze Trauben von Menschen Schlange bei Eisdielen. Das mag den Anliegern aber nicht unbedingt gefallen. Hier klagte ein Eigentümer, der oberhalb einer Eisdiele wohnte, auf Unterlassung von Störungen. Es ging hier um eine Wohnanlage im belebten Münchner Stadtteil Schwabing. Im Erdgeschoß war eine Eisdiele mit bloßem Straßenverkauf, bei der innen keine Bewirtung stattfand, jedoch außen bestuhlt war. Die Gewerbeeinheit war in der Teilungserklärung als Geschäftsräume bzw. Laden bezeichnet. Die Gemeinschaft beschloss, den Eisverkauf zu genehmigen, jedoch ohne Nutzung der Außenfläche.

Es stellte sich hier zunächst die Frage, wer zuständig ist, also die Gemeinschaft oder der Sondereigentümer selbst. Da hier nur die Wohnung gestört war, war es Sache allein des Sondereigentümers, hier Ansprüche geltend zu machen.

Das Oberlandesgericht lehnte jedoch einen Anspruch auf Unterlassung des Betriebs der Eisdiele ab. Zwar verstößt die Nutzung als Eisverkaufstelle wegen des konkreten Angebots, das Eis direkt in dem bestuhlten Außenbereich zu verzehren, der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung. Diese Zweckbestimmung wurde aber wirksam durch den Beschluss abgeändert, da hier eine Öffnungsklausel in der Teilungserklärung existierte. Interessant ist, dass das Gericht das nicht als Gastronomiebetrieb einordnete.

Wäre die Zweckbestimmung übrigens nicht geändert worden, hätte sich die Eisdiele an die Ladenöffnungszeiten halten müssen, da es laut Teilungserklärung ja ein Laden war. So aber nun nicht, der Betrieb bis 22.30 Uhr war ohne weiteres möglich.

Das Gericht wies auch darauf hin, dass es sich hier nicht um ein ruhiges Wohngebiet handelte, sondern um eine belebte Kreuzung in München, wo auch in der Nachbarschaft zahlreiche Erdgeschoßeinheiten gewerblich genutzt wurden. Eine durchgängige Lärmbelästigung durch Kraftfahrzeug oder Publikumsverkehr war in der Gegend also an der Tagesordnung.

Es besteht auch kein Anspruch des Oberliegers auf Abmeldung des Gewerbes beim Kreisverwaltungsreferat.

OLG München, Urteil v. 31.01.2024, 7 U 7576/21 in NZM 2025, 140

- Bauliche Veränderung – Vorbefassung bei der Beschlussersetzungsklage, Durchbohren der Außenwand

Nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht können bauliche Veränderungen per Beschluss gestattet werden. Das gilt sowohl für privilegierte bauliche Veränderungen wie E-Mobilität oder Balkonkraftwerke, als auch für "normale" bauliche Veränderungen. Bei Letzteren kann jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Veränderung gestattet wird, "wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind", § 20 Abs. 3 WEG. Wenn die Gemeinschaft die bauliche Veränderung nicht gestattet, kann der einzelne Eigentümer sogar bei Gericht über eine sogenannte Beschlussersetzungsklage versuchen zu erreichen, dass ihm die Maßnahme erlaubt wird.

Wie der Bundesgerichtshof zu der neuen Rechtslage nun erstmals entschied, genügt es für eine solche Klage schon, dass der Kläger in der Eigentümerversammlung die bauliche Veränderung begehrt hat. Es ist nicht erforderlich, dass zuvor der Gemeinschaft Unterlagen und Informationen vorgelegt wurden. Es kann also sein, dass eine Gemeinschaft völlig zu Recht die Gestattung (mangels ausreichender Vorlage von Unterlagen und Informationen) abgelehnt hat, der Kläger aber dennoch eine gerichtliche Beschlussersetzung verlangen kann. Dieser Aspekt der Entscheidung beleuchtet den Umfang der sogenannten "Vorbefassung".

Der Bundesgerichtshof stellte in der Entscheidung auch klar, dass mit der Beeinträchtigung im Prinzip nichts anderes gemeint ist als nach altem Wohnungseigentumsrecht mit der nachteiligen baulichen Veränderung. Entscheidend sei aber immer der Einzelfall, so dass man nicht verallgemeinern kann, ob das hier vorliegende Durchbohren der Außenwand eine Beeinträchtigung darstellt.

BGH, Urteil v. 14.02.2025, V ZR 86/24

- Eigenmächtige bauliche Veränderungen weiter verboten, Haftung des Eigentümers

Ohne zu fragen, nahm eine Mieterin mehrere bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vor, die ihrer Shisha-Bar dienten. Eine tragende Wand wurde entfernt, ohne dass eine statische -Berechnung vorgelegt wurde. Zur Installation einer Lüftungsanlage wurde die Fassade durchbohrt. Die Eigentümergemeinschaft reichte Klage gegen den Sondereigentümer ein und verlangte Wiederherstellung des alten Zustands. Eine Genehmigung der baulichen Veränderungen wurde in einer Eigentümerversammlung ausdrücklich abgelehnt.

Der Bundesgerichtshof stellte zunächst klar, dass der Sondereigentümer für die Baumaßnahmen der Mieterin verantwortlich ist und daher direkt verklagt werden kann. Er haftet als sogenannter „mittelbarer Handlungsstörer", wenn er zum Beispiel unterlassen hat, gegen den Mieter einzuschreiten, sobald er Kenntnis von den baulichen Veränderungen erlangt hat. Auch haftet der Eigentümer, wenn der Mieter ihm die Absicht einer entsprechenden Nutzung angekündigt hat und der Eigentümer versäumt hat, den Mieter aufzuklären, dass zuvor ein Gestattungsbeschluss nötig wäre. Natürlich haftet der Eigentümer auch, wenn er gar die bauliche Veränderung erlaubt hat.

Der Bundesgerichtshof betonte auch noch einmal, dass nach § 20 WEG immer zuerst ein Gestattungsbeschluss einzuholen gewesen wäre. Erst danach darf mit einer Baumaßnahme begonnen werden. Diese Pflicht, zuvor einen Beschluss herbeizuführen, gilt selbst dann, wenn kein Eigentümer nachteilig beeinträchtigt wäre. Zwar hätte in diesem Fall der fehlenden Beeinträchtigung der bauwillige Eigentümer nach § 20 Abs. 3 WEG einen Anspruch auf Gestattung. Das hilft ihm aber nichts, solange kein Gestattungsbeschluss gefasst wurde. Ohne einen solchen ist die eigenmächtige bauliche Veränderung rechtswidrig.

BGH, Urteil v. 21.03.2025, V ZR 1/24

- Bauliche Veränderung: Maßstab für die Benachteiligung

Nach § 20 WEG sind bauliche Veränderungen immer zuvor zu beschließen. Für manche hat der bauwillige Eigentümer sogar einen Anspruch, kann also sogar verlangen, dass ein entsprechender Beschluss gefasst wird. Details hierzu regeln die Absätze 2 und 3 des § 20 WEG.

Dieser Anspruch besteht aber nicht, wenn die bauliche Veränderung einen anderen Eigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligt. Was bedeutet das?

Gemeint sind damit nur die unmittelbaren baulichen Auswirkungen, wie der Bundesgerichtshof entschied. Irrelevant sind hingegen Belästigungen, die später mal durch den Gebrauch entstehen können, wie zum Beispiel Gerüche oder Geräusche.

Ein konkretes Beispiel: Einem Eigentümer wurde per Beschluss gestattet, ein Split-Klimagerät zu installieren. Außen sollte das Gerät schallentkoppelt montiert werden. Ein anderer Eigentümer erhob Klage, weil er tieffrequente Schallbelästigungen befürchtete. Er verlor jedoch die Anfechtungsklage, da das nur spätere Belästigungen wären, gegen die er später bei Auftreten gesondert Abwehransprüche gelten machen müsste.

BGH, Urteil v. 28.03.2025, V ZR 105/24

- Bauliche Veränderungen auch ohne Baumaßnahmen!

Die Diskussionen unter Juristen, sei es in Aufsätzen oder Gerichtsurteilen, ob mobile Gegenstände auch eine bauliche Veränderung sind, könnten ganze Bücher füllen. Diskutiert wurde in der Vergangenheit zum Beispiel, ob ein Trampolin oder ein ohne Fundament aufgestelltes Gartenhaus allein schon aufgrund des Gewichts wie eine bauliche Veränderung zu werten wären.

Erfreulicherweise hat der Bundesgerichtshof nun zu dem reformierten Wohnungseigentumsgesetz schon Klarheit geschaffen.

Hier ging es um eine Solaranlage auf dem Balkon. Der Bundesgerichtshof entschied, dass es völlig egal ist, ob diese an der Brüstung montiert ist oder nur lose auf dem Balkon selbst steht. Man kann sie von außen gut sehen und der betreffende Balkon weicht daher vom Erscheinungsbild der anderen Balkone ab. Wie das oberste Zivilgericht betonte, liegt eine bauliche Veränderung nicht nur dann vor, wenn ein Eingriff in die Substanz des Gemeinschaftseigentums erfolgt, also eine Baumaßnahme im eigentlichen Sinn vorliegt. Es genügt für die Wertung als bauliche Veränderung im Sinne von § 20 WEG schon, dass das optische Erscheinungsbild der Wohnanlage dauerhaft wesentlich verändert wird.

Obwohl es sich bei einer Solaranlage um eine privilegierte bauliche Veränderung handelt, auf die ein Eigentümer einen Anspruch hat, konnte die Eigentümergemeinschaft hier erfolgreich

gerichtlich einen Beseitigungsanspruch durchsetzen. Warum? Der Eigentümer hatte zuvor nicht den zwingend erforderlichen Gestattungsbeschluss eingeholt, sondern eigenmächtig und damit widerrechtlich die Anlage installiert.

BGH, Urteil v. 18.07.2025, V ZR 29/24

II. Mietrecht

- Keine Mietminderung bei Flächenabweichung

Unter dem Bundesgerichtshof gelegene Gerichtsinstanzen versuchen manchmal gerne dessen Entscheidungen durch kleine Abweichungen beim Sachverhalt anders zu beurteilen. Das ist auch gut so, schließlich wirken Urteile immer nur unter den Parteien und die zugrundeliegenden Sachverhalte sind so unterschiedlich und bunt wie das Leben. Hier so das Oberlandesgericht Dresden bei der Frage der Flächenabweichung beim Mietvertrag. Es ist schon lange anerkannt, dass es nicht sein kann, dass der Mieter laut Mietvertrag eine Fläche mietet, die tatsächliche Fläche dann aber deutlich kleiner ist. Eine 10 %ige Flächenabweichung wird hier als schädlich angesehen und berechtigt zur Mietminderung. Allerdings nicht immer, entschied das Oberlandesgericht. Hier stand im Mietvertrag: „Die Angabe der Fläche, auch in Unterlagen und Angaben vor Vertragsabschluss, dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstands. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich aus Anzahl und Beschreibung der vermieteten Flächen und Räume.“ Das Gericht wertete das als bloße Beschreibung und nicht als Festlegung einer Soll-Beschaffenheit.

OLG Dresden, Urteil v. 09.03.2025, 5 U 1633/24

- Kein Hundezwinger auf Gemeinschaftsflächen

Ein Mieter wollte seinen Hund in einem Zwinger auf einer Gemeinschaftsfläche halten. Was auf den ersten Blick als massiver Verstoß gegen den Tierschutz klingt, hatte aber einen anderen Hintergrund. Der Mieter hatte eine Behinderung und der Hund war sein Therapie-Hund. Dem Mieter war zwar eine Erdgeschoß-Wohnung mit Terrasse vermietet, er brachte jedoch dahinter, auf einer gemeinschaftlichen Grünfläche einen hüfthohen Zaun mit 4 x 4 m an, um darin seinen Hund zu halten. Der Mieter berief sich auf § 554 BGB, wonach er Mieter verlangen kann, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen dienen.

Das Amtsgericht stellte zunächst klar, dass die Rasenfläche dem Mieter nur zur Mitnutzung, nicht jedoch zur alleinigen Nutzung vermietet ist. § 554 BGB ist hier deswegen nicht einschlägig, da er sich nur auf bauliche Veränderungen innerhalb des vom Mieter gemieteten Objekts bezieht, aber kein Recht zur alleinigen Nutzung eines weiteren Bereichs schafft. Auch auf eine angebliche Diskriminierung wegen der Behinderung konnte sich die Mietpartei hier nicht stützen.

Der Vermieterin stand daher ein Beseitigungsanspruch hinsichtlich dieses Zaunes gemäß § 541 BGB in Verbindung mit § 1004 Abs. 1 Satz 1 BGB zu.

AG Brandenburg an der Havel, Urteil v. 06.05.2025, 31 C 153/24

- Das Märchen von der Individualvereinbarung

Mietvertragsmuster, die naturgemäß für eine Vielzahl von Mietverhältnissen vorformuliert sind, gelten als Allgemeine Geschäftsbedingungen. Damit verbunden sind zahlreiche strenge Klauselkontrollen, die oft Vertragsbedingungen unwirksam werden lassen. Der Reflex des Vermieters, darauf angesprochen, ist oft: Ich habe doch eine Individualvereinbarung, wir haben das handschriftlich ergänzt! Schön, wenn das so ginge, aber das hält der höchstrichterlichen Rechtsprechung leider nicht stand.

Eine bloße handschriftliche Anmerkung ist noch keine Individualvereinbarung. Auch die Wahlmöglichkeit zwischen mehreren Alternativen, die man ankreuzen kann, genügt nicht für eine Individualvereinbarung.

Eine solche liegt nur vor, wenn der Vermieter den Mieter auf die von der gesetzlichen Regelung abweichende Situation hinweist, danach die Regelung mit dem Mieter ausführlich diskutiert und der Mieter echte Gestaltungsmöglichkeiten hat. Damit eine Individualvereinbarung vorliegt, muss die abweichende Regelung „ausgehandelt“ werden. Das ist aber wesentlich mehr als nur ein Verhandeln oder gar nur eine bloße Erläuterung durch den Vermieter. Das Ganze muss in einem Gerichtsverfahren dann natürlich auch noch vom Vermieter bewiesen werden können.

In der Praxis liegen Individualvereinbarungen daher nahezu nie vor.

BGH, Beschluss v. 08.04.2025, VIII ZR 245/22

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. 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 dann wieder auf 8,37 % und zum 01.01.2025 noch einmal deutlich auf 7,27 %, dann zum 01.07.2025 sogar auf **6,27 %.**

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.