

MIETRECHT UND WEG

MÜNCHNER MIETSPIEGEL

Daten des Mietspiegels müssen nicht herausgegeben werden

| Der Haus - und Grundbesitzerverein München hat keinen Anspruch auf Bekanntgabe unveröffentlichter Einzeldaten zu den Mietspiegeln der Jahre 2015 und 2017 für München. |

Der Haus - und Grundbesitzerverein hatte von der Landeshauptstadt München Zugang zu den dem Mietspiegel zugrunde liegenden Daten verlangt. Diese bestanden u. a. aus einer Befragung von Münchner Mietern und deren Adressen unter Angabe der jeweiligen Miethöhe. Damit wollte der Kläger prüfen, ob die Mietspiegel die ortsübliche Miete korrekt wiedergibt.

Das Verwaltungsgericht (VG) München machte deutlich, dass hier nicht zu klären war, ob die Mietspiegel korrekt seien. Es ging nur um die Frage, ob die Stadt verpflichtet sei, die geforderten Daten herauszugeben. Dies verneinte das VG. Denn: Die besonderen Geheimhaltungsanforderungen des Bayerischen Statistikgesetzes und der darauf beruhenden Haushaltsbefragungssatzungen der Landeshauptstadt München verbieten es, personenbezogenen Daten wie Adressdaten und Fragebögen mit Einzelangaben der Befragten herauszugeben.

QUELLE | VG München, Urteile vom 6.12.2017, M 7 K 16.2053 und M 7 K 17.5186, Abruf-Nr. 198842 unter www.iww.de.

MIETMINDERUNG

Lärm von Flüchtlingsheim: Minderung um acht Prozent zulässig

| Lärm von einem Flüchtlingsheim, der so stark ist, dass der Balkon nicht genutzt und die Fenster nicht geöffnet werden können, rechtfertigt in den Sommermonaten eine Mietminderung um acht Prozent. In den Wintermonaten stellt dies jedoch keinen Mangel dar. |

So entschied es das Amtsgericht (AG) Berlin-Wedding. Es sah die Miete in den Sommermonaten (Mai bis September) in Höhe von acht Prozent als gemindert an. Nicht jedoch in den Wintermonaten (Oktober bis April). In dieser Zeit wird die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Freigelände auf dem Grundstück der Flüchtlingsunterkunft werden weniger frequentiert. Zudem sind in dieser Zeit die Fenster normalerweise nicht länger als nötig geöffnet. Auch der Balkon wird nicht intensiv genutzt.

QUELLE | AG Berlin-Wedding, Urteil vom 13.3.2017, 9 C 46/16, Abruf-Nr. 197068 unter www.iww.de.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Voraussetzung für Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten

| Fällt die Preisbindung für eine vermietete Wohnung weg, bleibt für Altmietler die ursprüngliche Vereinbarung der Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten auch im preisfreien Wohnungsbau weiterbestehen. Die vertraglichen Absprachen werden allein durch den Wechsel des Mietpreissystems nicht verändert. |

Das stellte das Amtsgericht (AG) Dortmund klar. Allerdings setzt nach der Entscheidung eine Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten voraus, dass auch die tatsächlichen Voraussetzungen für die Bildung von Wirtschafts- oder Abrechnungseinheiten weiter vorliegen. Diese verlangen für die Objekte

- eine einheitliche Verwaltung,
- einen unmittelbaren örtlichen Zusammenhang, d. h. ein zusammenhängendes Bau- und Wohngebiet,
- eine gleichartige Nutzung,
- keine wesentlichen Unterschiede im Wohnwert.

Das AG hat im zu entscheidenden Fall einen unmittelbaren örtlichen Zusammenhang verneint, da der Vermieter nur einzelne Objekte in einer zusammenhängenden Siedlung verwaltete. Es handelte sich dabei um den restlichen Streubesitz des Vermieters innerhalb einer früher einheitlich verwalteten und vermieteten Siedlung. Einzelne Objekte lagen bis zu 2 km auseinander.

QUELLE | AG Dortmund, Urteil vom 19.12.2017, 425 C 5534/17, Abruf-Nr. 198843 unter www.iww.de.

WEG

Klage gegen Eigentümer auf Nutzungsuntersagung

| Ein Miteigentümer, der die ausschließliche Nutzung gemeinschaftlicher PKW-Stellflächen beansprucht (hier durch Nutzung und durch Veräußerung), entzieht den Miteigentümern zum einen Ausweichparkflächen, zum anderen die Möglichkeit, die Stellplätze – etwa durch Vermietung – zu verwerten. Das beeinträchtigt mittelbar auch die einzelnen Miteigentümer. |

Nach Auffassung des Landgerichts (LG) Karlsruhe kann dann jeder Miteigentümer einen Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch gegen den unzulässigen Gebrauch geltend machen. Eine darüber hinausgehende konkrete Beeinträchtigung des Anspruchstellers sei nicht erforderlich. Jedenfalls aber genüge, dass sich die Störung des Gemeinschaftseigentums mittelbar auch auf das Sondereigentum des Anspruchstellers auswirke.

Der auf Unterlassung in Anspruch genommene Wohnungseigentümer kann nach der Veräußerung als gesetzlicher Prozessstandschafter des Erwerbers auftreten. Er kann sich in der Regel nicht auf ein schuldrechtlich begründetes Sondernutzungsrecht berufen. Dieses geht grundsätzlich nicht auf den Erwerber über. Es wirkt nur zwischen den Parteien, die es abgeschlossen haben. Etwas anderes gilt ausnahmsweise, wenn positiv feststeht, dass der Erwerber das Sondernutzungsrecht aufrecht erhalten will. Die bloß stillschweigende Hinnahme des alleinigen Gebrauchs des Stellplatzes genügt hierfür aber nicht.

QUELLE | LG Karlsruhe, Urteil vom 5.12.2017, 11 S 145/16, Abruf-Nr. 198844 unter www.iww.de.