

MIETRECHT UND WEG

BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Form des Beschlusses sowie Pflichten und Haftung des Verwalters

| Der Bundesgerichtshof (BGH) hat jetzt entschieden: Ein Beschluss über eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums muss mit einfacher Mehrheit gefasst werden. Dabei sind auch die nicht beeinträchtigten Eigentümer stimmberechtigt. Daneben muss ggf. die Zustimmung der Eigentümer vorliegen, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden. |

Interessant sind auch die Ausführungen des BGH zu den Verwalterpflichten und zur Verwalterhaftung. Danach gilt: Der Versammlungsleiter handelt nicht pflichtwidrig, wenn er einen mit einfacher Mehrheit gefassten Beschluss über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums als zustande gekommen verkündet, obwohl nicht alle Eigentümer zugestimmt haben, die über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Der Verwalter muss in Vorbereitung einer Beschlussfassung über die bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums prüfen, ob einzelne Wohnungseigentümer (und ggf. welche) ihre Zustimmung erteilen müssen, und er muss die Eigentümerversammlung vor der Beschlussfassung über das Ergebnis seiner Prüfung informieren und ggf. auf ein bestehendes Anfechtungsrisiko hinweisen. Klärt der Verwalter die Eigentümerversammlung vor einer solchen Beschlussfassung nicht in gebotener Weise über ein bestehendes Zustimmungserfordernis auf, handelt er pflichtwidrig. Einen Rechtsirrtum muss er aber nur dann vertreten, wenn seine Einschätzung offenkundig falsch ist.

Ist der Verwalter der Auffassung, dass die erforderliche Zustimmung einzelner Eigentümer fehlt, und hat er deshalb Bedenken gegen die Verkündung eines auf eine bauliche Veränderung des gemeinschaftlichen Eigentums gerichteten Beschlusses, für den sich eine einfache Mehrheit ausgesprochen hat, kann er, statt das Zustandekommen des Beschlusses zu verkünden, eine Weisung der Wohnungseigentümer im Wege eines Geschäftsordnungsbeschlusses einholen.

QUELLE | BGH, Urteil vom 29.5.2020, V ZR 141/19, Abruf-Nr. 216820 unter www.iww.de.

RÜCKGABE DER MIETSACHE

Dübellöcher und Latexfarbanstrich – immer ein Problem

| Nach Ansicht des Landgerichts (LG) Wuppertal hätte ein Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses Dübel entfernen und Löcher fachgerecht verschließen müssen. Zudem sei er verpflichtet gewesen, einen Latexfarbanstrich zu beseitigen oder entsprechend vorzubehandeln. |

Bei Dübellöchern handele es sich um Substanzeingriffe, die zu beseitigen seien, so das LG. Dies gelte unabhängig davon, ob sie auf einer atypischen Nutzung (hier: 126 Dübellöchern) beruhen. Kräftige Latexfarben, die von breiten Mieterkreisen nicht akzeptiert würden, müsse der Mieter beseitigen und die Wohnung so herrichten, dass normale Schönheitsreparaturen ausreichen.

QUELLE | LG Wuppertal, Urteil vom 16.7.2020, 9 S 18/20, Abruf-Nr. 217392 unter www.iww.de.

MIETRECHT

Viel Streit um wenig Hund

| In einem aktuellen Fall des Landgerichts (LG) Leipzig hätte der Mieter der Genehmigung für das Halten seines Hundes bedurft. Auf diese hätte er auch einen Anspruch gehabt. Doch rührte er sich nicht. Dennoch durfte ihm der Vermieter deswegen nicht kündigen. |

Denn, so das LG, der Vermieter hatte die Hundehaltung über einen längeren Zeitraum geduldet. Und es war zu keinerlei Störungen durch den Hund gekommen. Schließlich sprach auch die Wohnungsgröße von 53 qm nicht gegen eine Hundehaltung.

Der Mieter hatte zudem angeboten, Hunde Dritter entgeltlich auszuführen oder auch länger zu betreuen. Dies allein verstieß laut LG ebenfalls nicht gegen den Mietvertrag. Denn der Vermieter konnte nicht nachweisen, dass es tatsächlich zu längeren Beherbergungen gekommen war. Und das Nutzen der Wohnung zur Vertragsanbahnung über solche Beherbergungsverträge sei so minimal „gewerblich“, dass weder die Wohnung noch Mitmieter oder der Vermieter beeinträchtigt würden.

QUELLE | LG Leipzig, Urteil vom 12.5.2020, 02 S 401/19, Abruf-Nr. 217472 unter www.iww.de.

GEWERBERAUM

Trotz Krankheit darf Mieter nicht einfach fristlos kündigen

| Auch wenn der Mieter schwer erkrankt ist, rechtfertigt dies keine fristlose Kündigung des Gewerbemietraumvertrags. Das hat jetzt das Oberlandesgericht (OLG) Rostock klargestellt. |

Die Mietvertragsparteien können außerordentlich fristlos kündigen, wenn ein „wichtiger“ Grund vorliegt. Dieser ist nach dem Gesetz gegeben, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Die Störung des Vertragsverhältnisses, die den wichtigen Grund darstellen soll, muss regelmäßig aus dem Bereich des Kündigungsempfängers (hier also des Vermieters) herrühren. Daher wird der Mieter nicht dadurch von seiner Pflicht zur Mietzahlung frei, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund – wozu sein Gesundheitszustand zählt – an der Ausübung seines Gebrauchsrechts gehindert wird.

QUELLE | OLG Rostock, Urteil vom 9.7.2020, 3 U 79/19, Abruf-Nr. 217390 unter www.iww.de.