Berlin, 1. März 2018

**Deutsche Rechtsprechung: Rechte und Pflichten für Wohnungseigentümer und Mieter**

*Wohnen ist ein Grundbedürfnis und dementsprechend ein bewegendes Thema für die Deutschen. Den Großteil des deutschen Wohnungsbestands bilden die über 17 Millionen Mietwohnungen privater und professioneller Anbieter sowie die 9 Millionen Eigentumswohnungen in Eigentümergemeinschaften, von denen mehr als die Hälfte ebenfalls vermietet ist. Die große Relevanz des Wohnens haben wir zum Anlass genommen, eine Reihe zu verschiedenen verbraucherrelevanten Wohnthemen aufzulegen. Mit Blick auf Vermögensaufbau und Altersvorsorge durch Immobilien, Verbraucherschutz und Bedeutung des Koalitionsvertrags für Mieter und Eigentümer stellen wir Ihnen nun unterschiedliche wohnungswirtschaftliche Beiträge zur Verfügung. Alle Artikel richten sich direkt an Mieter und Eigentümer und zeichnen sich durch ihre große Nutzerorientierung aus. Wir freuen uns, wenn Sie unsere Beiträge aufgreifen – unser Angebot ist selbstverständlich honorarfrei für Sie.*

**Jedes Jahr beschäftigen sich deutsche Gerichte mit über 260.000 WEG- und Mietrechtsverfahren. Das entspricht rund 25 Prozent aller Zivilprozesse in Deutschland. Die Praxis zeigt: Auch die Gerichte sind sich nicht immer einig, was Recht ist. Worauf Eigentümer und Mieter achten sollten, um aufwändige Rechtstreitigkeiten zu vermeiden.**

**Keine Räum- und Streupflichtpflicht vor dem Grundstück**

***Relevant für: Mieter und Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten***

Meteorologisch ist der Winter nun zwar vorbei, doch Schnee und Eis sind im März keine Seltenheit. Entsprechend groß ist die Relevanz des Urteils, das der Bundesgerichtshof (BGH) am 21. Februar 2018 gesprochen hat. Demnach endet die Räum- und Streupflicht des Vermieters an der Grundstücksgrenze. Wird der an das Grundstück grenzende öffentliche Gehweg von der Gemeinde unzureichend geräumt und gestreut, trifft den Vermieter bei einem Sturz keine Schuld – er hat seine Verkehrssicherungspflicht nicht verletzt.

Im aktuellen Fall war ein Mieter im Januar 2010 gestürzt, als er vom Grundstück auf den Gehweg trat. Der Stadt München oblag der Winterdienst für den Gehweg, allerdings hatte sie ihn nicht auf der gesamten Breite geräumt und gestreut, ein schmaler Streifen blieb ungeräumt.

„Der Vermieter trägt die Verantwortung für den öffentlichen Gehweg nur dann, wenn ihm die Gemeinde die Pflicht hierfür übertragen hat. In diesem Fall war er lediglich verpflichtet, die Wege auf dem Grundstück verkehrssicher zu halten. Das gilt insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum“, erläutert Martin Kaßler, Geschäftsführer beim Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) den Sachverhalt. „Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten, sollten sich sicherheitshalber bei der Gemeinde informieren, wer für den öffentlichen Gehweg zuständig ist.“ Aus Sicht des Berufungsgerichts war es dem Mieter zumutbar, den schmalen, ungeräumten Streifen mit der gebotenen Vorsicht zu überqueren (Aktenzeichen VIII ZR 255/16). Der Fall war zuvor am Landgericht München sowie am Oberlandesgericht München verhandelt worden (Aktenzeichen 2 O 28823/13 und 1 U 790/16).

**Trampolin in „Ziergarten“ ist zulässig**

***Relevant für: alle Wohnungseigentümer und Mieter***

Darüber, wie in einer Eigentümergemeinschaft ein Garten genutzt, bebaut und bespielt werden darf, kann schnell Streit zwischen den Eigentümern entstehen. Darf in einem „Ziergarten“ ein Gartensondernutzungsberechtigter ein Trampolin aufstellen? Ja, entschied zuletzt das Landgericht München.

In der Gemeinschaftsordnung der betroffenen Gemeinschaft ist vereinbart, dass die den einzelnen Eigentümern zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenanteile nur als Terrasse bzw. Ziergarten genutzt werden dürfen. Die Beklagten aber stellten in ihrem Gartenanteil hinter einer Hecke ein nicht fest mit dem Boden verankertes Trampolin mit Fangnetz auf.

Die Klage einer Miteigentümerin auf Beseitigung des Trampolins wies das Gericht ab. Denn der Begriff des „Ziergartens“ sei nicht als rechtsverbindliche Nutzungsbeschränkung auszulegen, die nur schmückende Pflanzen erlaube. Wenn Kinde auf dem Gartensondernutzungsrecht spielen dürfen, dürfe hier auch ein Trampolin aufgestellt werden. Zudem sei das Trampolin zwar groß, aber nicht überdimensioniert, und das Fangnetz erscheine nicht als schwarze Wand, die die Wohnanlage verschandele. Da das Trampolin nicht mit dem Boden verankert sei, läge auch keine bauliche Veränderung vor. „Eigentümer sind gut beraten, in ihrer Hausordnung oder Gemeinschaftsordnung Regelungen zu treffen, wie genau die Gartennutzung bei Sondernutzungsrechten aussehen kann. Das beugt zahlreichen Unstimmigkeiten vor, die die Stimmung in der Eigentümergemeinschaft erheblich beeinträchtigen können“, rät DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

**BGH stärkt Mieterrechte bei Nebenkosten**

***Relevant für: Mieter und Wohnungseigentümer, die ihre Wohnung vermieten***

Die Heizkostenabrechnung sorgt oftmals für Streit zwischen Mietern und Vermietern. Der BGH stärkte in einem aktuellen Urteil nun die Mieterrechte und entschied: Der Vermieter muss dem Mieter Einsicht in die Nebenkostenabrechnung gewähren und im Zweifelsfall entsprechende Beweise erbringen, die die Höhe der Nachzahlung rechtfertigen.

Im aktuellen Fall sollten die Mieter einer Dreizimmerwohnung 5.000 Euro für Heizkosten nachzahlen – obwohl die Fläche ihrer Wohnung in dem Mehrfamilienhaus nur rund zwölf Prozent der Gesamtwohnfläche entspricht. Sie bestritten den enormen Energieverbrauch und verlangten Einsicht in die Ablesedaten der übrigen Wohneinheiten. Dies verweigerte der Vermieter und bekam vor dem Landgericht Darmstadt zunächst Recht.

Der BGH hob das Urteil auf und wies die Klage des Vermieters zurück. Die Darlegungs- und Beweislast liegt nach Auffassung der Karlsruher Richter beim Vermieter. Zudem muss die Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB eine verständliche und geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten. Nur so kann der Mieter die Kosten rechnerisch nachprüfen. Weiterhin muss der Vermieter dem Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen gewähren. Dies betrifft auch die Verbrauchsdaten anderer Mieter im Gebäude. So lange der Vermieter unberechtigt eine solche Belegeinsicht verweigert, muss der Mieter auch nicht zahlen (Aktenzeichen VIII ZR 189/17). „Probleme bei der Nebenkostenabrechnung sind ein häufiger Streitpunkt zwischen Eigentümern und Mietern – nicht nur bei Abweichungen in solcher Höhe. Immer mehr Verwalter bieten Eigentümern bereits die Dienstleistung, die Nebenkostenabrechnung für den Mieter zu erstellen. Mit solch einer professionell erstellten Abrechnung können Eigentümer zahlreiche Unstimmigkeiten mit ihrem Mieter vermeiden“, erläutert Martin Kaßler vom DDIV.

**Eigentümer haftet für Handwerker**

***Relevant für: alle Wohnungseigentümer und Mieter***

Wer haftet, wenn der beauftragte Handwerker einen Brand verursacht, der auch das Nachbargrundstück stark beschädigt? Der BGH sieht die Verantwortung beim Grundstückseigner, der den Handwerker beauftragt hat. Eine sorgfältige Auswahl des Handwerkers ist dafür unerheblich.

Die Eigentümer eines Wohnhauses hatten einen Dachdecker beauftragt, am Flachdach des Hauses Reparaturen durchzuführen. Während der Heißklebearbeiten kam es zu einem Brand, bei dem nicht nur das betroffene Haus vollständig zerstört wurde. Durch das Feuer und die Löscharbeiten wurde zudem das unmittelbar angebaute Nachbarhaus erheblich beschädigt. Die Versicherung der Nachbarin verlangte daraufhin von den beklagten Grundstückeigentümern Ersatz.

Nachdem das Landgericht Magdeburg und das Oberlandesgericht Naumburg als Berufungsgericht die Klage abgewiesen hatten, war die Revision vor dem BGH erfolgreich. Der V. Zivilsenat hob das Urteil auf und entschied, dass der Klägerin ein verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Satz 1 VVG zusteht.

Der Eigentümer des Nachbargrundstücks erlitt in diesem Fall Nachteile, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung übersteigen. Schließlich kann er die Einwirkungen auf sein Grundstück durch den Brand nicht rechtzeitig abwehren. Nach Auffassung des BGH sind die Auftraggeber des Dachdeckers für den Schaden verantwortlich, da sie eine Gefahrenquelle geschaffen haben. Der verursachte Brand beruhe damit auf Umständen, die ihrem Einflussbereich zuzurechnen seien. Auch die sorgfältige Auswahl des Handwerkers ändere daran nichts (Aktenzeichen V ZR 311/16). „Ein solcher Fall zeigt die große Relevanz eines ausreichenden Versicherungsschutzes“, warnt DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Insbesondere wenn werterhöhende Sanierungsmaßnahmen in einer Eigentümergemeinschaft anstehen, sollten Eigentümer mit ihrem Verwalter auch über die Anpassung des Versicherungsschutzes sprechen.“

*7.949 Zeichen*

**Über den DDIV:**

Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen Landesverbänden vertritt der Verband 2.400 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 5,6 Millionen Wohnungen mit einem Wert von 580 Milliarden Euro, darunter allein 3,6 Millionen Eigentumswohnungen. Der DDIV tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er setzt sich ein für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

**Pressekontakt**

Maren Herbst

Leiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

Telefon: 030. 3009679-11

E-Mail: m.herbst@ddiv.de

Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.

Leipziger Platz 9

10117 Berlin

Website: [www.ddiv.de](http://www.ddiv.de)