

# BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

## POTSDAM

**PETER HESSE**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

**CHRISTOPH LATTREUTER**  
Rechtsanwalt

BERTINISTRASSE 12-13  
**1 4 4 6 9 P O T S D A M**  
( 0 3 3 1 - 6 2 0 3 0 - 3 0  
FAX 0 3 3 1 - 6 2 0 3 0 - 3 3

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE  
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

**BERLIN**  
CHRISTOPH LATTREUTER  
RECHTSANWALT

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR MIET- UND  
WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

**NEURUPPIN\***  
CHRISTOPH LATTREUTER  
RECHTSANWALT

PETER HESSE  
RECHTSANWALT

**BADEN-BADEN**  
MARTIN KULL  
RECHTSANWALT

**BIELEFELD**  
FELIX MEIBNER, LL.M.  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR VERSICHERUNGS-  
RECHT

**HAMBURG**  
ANDREAS ALBRECHT, LL.M.  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT

DR. MAREN AUGUSTIN  
RECHTSANWÄLTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR  
INSOLVENZRECHT

ANJA UELHOFF  
RECHTSANWÄLTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND  
KAPITALMARKTRECHT

**HANNOVER**  
MARC WANDERSLEBEN  
RECHTSANWALT  
WIRTSCHAFTSJURIST  
(UNIV. BAYREUTH)  
MEDIATOR (UNIV. HAGEN)

ARIBERT H. WANDERSLEBEN  
RECHTSANWALT  
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

**KARLSRUHE**  
HARALD BRENNECKE  
RECHTSANWALT  
FACHANWALT FÜR NSOLVENZRECHT

DR. BRUNHILD BRENNECKE  
RECHTSANWÄLTIN

CORNELIA HÜBNER  
RECHTSANWÄLTIN  
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND  
KAPITALMARKTRECHT  
FACHANWÄLTIN FÜR HANDELS- UND  
GESELLSCHAFTSRECHT

**KIEL**  
VALESKA C. WALTER  
RECHTSANWÄLTIN

\*Zweigstelle

## Verwalterrechtsbrief – Oktober 2010

### Artikel zum WEG und Mietrecht

- Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 1. Einleitung – Seite 1  
Zur Haftung des Vermieters bei „kalter“ Wohnungsräumung – Seite 2  
Hat der Mieter Anspruch auf Schallschutz und wenn ja welchen? – Seite 3  
Änderung Kostenverteilungsschlüssel: Keine Umgehung der Teilungserklärung – Seite 4

### Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Kosten des Rechtsanwalts bei Beschlussanfechtungsklage? – Seite 5  
Haftung des Wohnungseigentümers bei Schäden am Gemeinschaftseigentum – Seite 5  
Änderung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels möglich? – Seite 6  
Ist die Nichtzahlung von Verfahrenskosten ein Kündigungsgrund? – Seite 6  
Muss eine Prioritätenliste aktualisiert werden? – Seite 6  
Was reicht für eine Eigenbedarfskündigung aus? – Seite 6

## Wie kann der Vermieter die Miete anpassen: 1. Einleitung

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

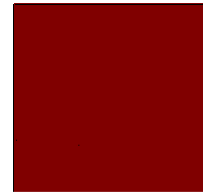
Die Miete ist das Entgelt für die Überlassung der Wohnung an den Mieter durch den Vermieter. Die Höhe der Miete kann bei Abschluss eines Mietvertrages grundsätzlich frei vereinbart werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich der preisgebundene Wohnraum. Dieser unterliegt einer Mietpreisbindung, d.h. der Vermieter kann keine höhere Miete als die Kostenmiete verlangen. Wie sich die Kostenmiete zusammensetzt, ist im Wohnungsbindungsgesetz, der Neubaumietenverordnung und der Zweiten Berechnungsverordnung geregelt.

Beim so genannten freifinanzierten Wohnraum ist der Spielraum nach oben lediglich begrenzt durch § 291 Strafgesetzbuch, der den Mietwucher verbietet und § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzbuches, der den Mieter vor unangemessen hohen Mieten schützt.

Bereits bei Beginn des Mietverhältnisses kann eine Mieterhöhung vereinbart werden. Bei der so genannten Staffelmiete wird von vornherein festgelegt, dass sich die Miete für bestimmte Zeiträume verändert, wobei die erhöhte Miete oder die Erhöhung jeweils in einem Geldbetrag ausgewiesen sein muss. Bei der Indexmiete sind die zukünftigen Erhöhungen an den vom Statistischen Bundesamt ermittelten „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland“ gekoppelt.

Während man bei Abschluss des Mietvertrages noch einen relativ großen Gestaltungsspielraum hat, sind aber auch Änderungen während des Mietverhältnisses möglich.

Zum einen können die Parteien neben der Staffelmietvereinbarung auch sonst eine vertragliche Erhöhung der Miete vereinbaren. Bei dieser Vereinbarung sind Mieter und Vermieter im Wesentlichen frei. Die Vereinbarung kann auch zu einer Miethöhe führen, auf die der Vermieter gesetzlich keinen Anspruch hätte. Dem Recht auf freie Vereinbarung der Miethöhe sind jedoch auch Grenzen gesetzt. Frei vereinbart werden können nämlich nicht die Voraussetzungen einer künftigen Mieterhöhung. Künftige Änderungen, d.h. mehrere Mieterhöhungen, die zu verschiedenen Zeitpunkten wirksam werden sollen, können nur in Form der Staffel- oder Indexmiete vereinbart werden.



Die theoretische Möglichkeit der freien Vereinbarung von Mieterhöhungen wird in der Praxis jedoch durch die gesetzliche Mieterhöhung verdrängt. In Betracht kommen hier insbesondere die Erhöhung der Miete

- bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
- nach Modernisierung und
- aufgrund einer Erhöhung der Betriebskosten.

Alle 3 Möglichkeiten können unabhängig voneinander geltend gemacht werden und zwar auch gegen den Willen des Mieters. Allerdings muss eine Voraussetzung für diese Mieterhöhungen vorliegen: Es darf kein Mieterhöhungsausschluss vereinbart sein und/oder es darf sich kein Ausschluss aus sonstigen Umständen ergeben.

Ob sich ein Mieterhöhungsausschluss aus sonstigen Umständen ergibt, ist im Einzelfall schwierig zu klären und nur durch umfassende Auslegung des Mietvertrag zu ermitteln.

**Beispiel:** Wenn der Mietvertrag für eine bestimmte Zeit eine feste Miete vorschreibt, ist ein Erhöhungsausschluss anzunehmen.

Ergeben sich jedoch keine Anhaltspunkte für einen Mieterhöhungsausschluss, so kann der Vermieter – soweit die übrigen Voraussetzungen vorliegen – eine Mieterhöhung gemäß den gesetzlichen Vorgaben gegen den Mieter durchsetzen.

**Achtung:** Nur der Vermieter darf die Miete erhöhen. Haus- oder Wohnungskäufer müssen daher im Grundbuch eingetragen sein und Erben müssen einen Erbschein vorweisen können, sonst dürfen sie die Miete nicht erhöhen. Der Vermieter kann Anwälte, Hausverwaltung oder Eigentümervereine bevollmächtigen, für ihn die Mieterhöhungserklärung abzugeben. Dann ist der Mieterhöhung die Original-Vollmachtsurkunde beizufügen. Fehlt sie, kann die Mieterhöhung unter Umständen zurückgewiesen werden. Zu beachten ist auch der richtige Adressat. Die Mieterhöhung muss zum Beispiel bei mehreren Mietparteien an alle Mitglieder adressiert sein.

---

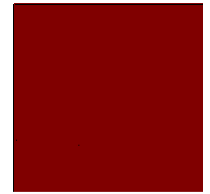
## Zur Haftung des Vermieters bei „kalter“ Wohnungsräumung

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Der Bundesgerichtshof hat am 14.07.2010 (VIII ZR 45/09) über eine sogenannte „kalte“ Räumung seitens eines Vermieters zu entscheiden gehabt. Dabei wurde festgestellt, dass diese Art der Räumung eine verbotene Selbsthilfe darstellt und der Vermieter gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet ist.

### Worum gings!

Der Kläger war Mieter einer Wohnung der beklagten Vermieterin. Ab Februar 2005 war der Mieter für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt verschwunden. Nachdem die Mieten für die Monate März und April 2005 nicht gezahlt worden waren, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Im Mai 2005 öffnete sie die Wohnung und nahm sie in Besitz. Dabei entsorgte sie einen Teil der Wohnungseinrichtung. Den anderen Teil der Sachen lagerte sie bei sich ein. Der Mieter machte mit seiner Klage gegen die Vermieterin Schadenersatz geltend für die im Zuge der Räumung abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände.



### **Wie siehts der BGH!**

Der BGH entschied, dass die Vermieterin für die Folgen einer solchen Räumung haftet. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter stellen eine unerlaubte Selbsthilfe (§ 229 BGB ) dar.

Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters infolge Kündigung entfallen ist. Der Vermieter muss sich auch in diesen Fällen – gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel beschaffen und aus diesem vorgehen. Übt ein Vermieter stattdessen im Wege einer sogenannten "kalten" Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Den Vermieter, der eine Wohnung ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels in Besitz nimmt, trifft für die darin befindlichen Gegenstände eine Obhutspflicht. Dazu gehört auch, dass der Vermieter ein Bestandsverzeichnis aufstellt und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände feststellt. Kommt er dieser Pflicht nicht in ausreichendem Maße nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien, und beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet.

---

### **Hat der Mieter Anspruch auf Schallschutz und wenn ja welchen?**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Der BGH hatte am 09.06.2010 (VIII ZR 294/09) zu entscheiden, ob eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die dem Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt ohne dass ihm die Möglichkeit zur Vornahme dieser Arbeiten in Eigenleistung offen steht, wirksam ist.

Der BGH hat am 07.07.2010 (VIII ZR 85/09) entscheiden, dass ein Wohnraummieter ohne eine dahin gehende vertragliche Regelung keinen Anspruch auf einen – gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm – erhöhten Schallschutz hat. Damit bestätigte der BGH ein Urteil aus dem Jahre 2004.

### **Worum gings!**

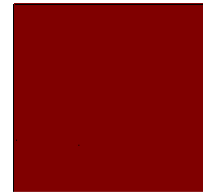
Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss eines in den Jahren 2001/2002 errichteten Mehrfamilienhauses. Die monatliche Bruttomiete beträgt 650 € zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 160 €. Die klagenden Vermieter machen mit ihrer Klage Mietrückstände geltend. Die beklagten Mieter hatten die Miete um 10 %, unter anderem wegen Mängeln der (Tritt-) Schalldämmung ihrer Wohnung zur darüber liegenden Wohnung, gemindert. Die Beklagten behaupten, es seien permanent alltägliche Wohngeräusche zu hören.

### **Wie siehts der BGH!**

Der BGH entschied, dass den Klägern ein Anspruch auf Zahlung der rückständigen Miete zusteht, da die vermietete Wohnung keinen zur Minderung führenden Mangel (§ 536 Abs. 1 Satz 2 BGB ) aufweist. Die Mietwohnung ist nicht wegen einer nicht ausreichenden (Tritt-)Schalldämmung mangelhaft.

Die Schalldämmung der vermieteten Wohnung genügt der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 nach dem Stand von 1989. Auf einen darüber hinausgehenden Schallschutz haben die Beklagten keinen Anspruch.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts, das sich an der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Bauvertragsrecht orientiert, ist es nicht maßgeblich, ob zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes ein im Verhältnis zur DIN 4109 erhöhter Schallschutz aus baulicher Sicht zu erwarten gewesen wäre und



technisch ohne weiteres hätte verwirklicht werden können. Die dahin gehende Rechtsprechung zum Bauvertragsrecht ist auf das Wohnraummietrecht nicht übertragbar.

Fehlt es an Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, schuldet der Vermieter eine Beschaffenheit, die sich für den vereinbarten Nutzungszweck eignet und die der Mieter nach der Art der Mietsache erwarten kann. Der Mieter einer Wohnung kann nach der allgemeinen Verkehrsanschauung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist. Dabei sind insbesondere das Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen. Gibt es zu bestimmten Anforderungen an den Wohnstandard technische Normen, so ist jedenfalls deren Einhaltung vom Vermieter geschuldet.

Dabei ist zu beachten, dass DIN-Normen keine Rechtsnormen sind, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter. DIN-Normen können die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben, aber auch hinter diesen zurückbleiben.

---

## **Änderung Kostenverteilungsschlüssel: Keine Umgehung der Teilungserklärung**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen. Das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.

Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG muss den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft. Ein solcher Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.

### Sachverhalt:

Die Parteien sind Eigentümer von Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage. Diese besteht aus drei Gebäuden: einer Villa von 1922 mit drei Eigentumswohnungen und zwei 1984 errichteten Neubauten mit jeweils sechs Eigentumswohnungen. Im Jahre 2008 musste das Dach der Villa Instand gesetzt werden.

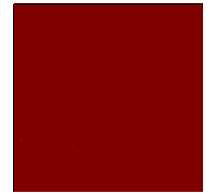
Weder die Teilungserklärung noch die in ihr enthaltene Gemeinschaftsordnung enthält eine Regelung über die Kosten der Unterhaltung und Instandsetzung. Bezüglich der Kosten für die Reparatur des Dachs der Villa beschlossen die Eigentümer daher Folgendes: "In weiterer Anwendung von § 16 WEG beschließen die Wohnungseigentümer, dass nur die Eigentümer der Einheiten im Haus D. 4a [das ist die Villa] zu den entstehenden Gesamtkosten beizutragen haben und zwar unter sich nach dem Verhältnis der DIN-Wohnfläche."

### Entscheidung:

Der BGH entschied, dass der angefochtene Beschluss für ungültig zu erklären ist, weil er weder auf die Gemeinschaftsordnung noch auf § 16 Abs. 4 WEG gestützt werden kann.

Nach § 16 Abs. 4 WEG können die Wohnungseigentümer im Einzelfall mit der in § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG bestimmten doppelt qualifizierten Mehrheit die Kostenverteilung abweichend von § 16 Abs. 2 WEG regeln, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder den Möglichkeiten des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung trägt. Diese Bedingungen sind hier nicht eingehalten.

Der Gesetzgeber hat den Wohnungseigentümern mit § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG nicht die Möglichkeit verschafft, den gesetzlichen (oder vereinbarten) Kostenverteilungsmaßstab durch jedweden anderen Maßstab zu ersetzen. Nach der Vorschrift kommt es entscheidend darauf an, welchen Gebrauch die Wohnungseigen-



tümer von den Teilen, Anlagen und Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums, die von der Instandsetzung oder Instandhaltung betroffen sind, tatsächlich machen. Der maßgebliche Gebrauch des Gemeinschaftseigentums durch die betroffenen Wohnungseigentümer muss dazu zwar nicht, wie etwa bei einem Balkon, exklusiv sein. Der beschlossene Verteilungsmaßstab kann vielmehr auch auf die tatsächliche Gebrauchshäufigkeit und die Gebrauchsmöglichkeit sowie die Anzahl der davon profitierenden Personen oder vergleichbare Unterschiede zwischen den Wohnungseigentümern abstellen. Die Belastung eines Teils der Wohnungseigentümer mit den Kosten einer Instandsetzungsmaßnahme kommt aber nur in Betracht, wenn die belasteten Wohnungseigentümer von dem Gemeinschaftseigentum einen eigennützigen Gebrauch machen oder machen können, der den von den Kosten freigestellten Wohnungseigentümern nicht oder so nicht möglich ist.

Danach ist die Belastung nur eines Teils der Wohnungseigentümer mit den Kosten der Instandsetzung des Daches einer Einzelhausanlage nicht möglich. Zwar mögen die Wohnungen der Dachgeschossbewohner dem Instand zu setzenden Dach näher sein als die Eigentümer der übrigen Wohnungen. Es fehlt aber an einer gesteigerten Gebrauchsmöglichkeit und an einem konkreten Objektbezug.

Der angefochtene Beschluss verstößt jedenfalls deshalb gegen § 16 Abs.4 Satz 1 WEG, weil er den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nicht entspricht. Er läuft nämlich auf eine verdeckte dauernde Änderung der Teilungserklärung hinaus, die § 16 Abs.4 WEG nicht ermöglicht.

Würde der angefochtene Beschluss bestandskräftig, müssten die Eigentümer von Wohnungen in der Villa die Kosten der Dachsanierung alleine tragen. Im Übrigen bliebe es aber nicht nur bei der gesetzlichen Kostenverteilung nach Miteigentumsanteilen, sondern auch bei den in der Teilungserklärung vorgesehenen Mehrheiten und Zuständigkeiten. Die Eigentümer von Wohnungen in der Villa müssten sich also grundsätzlich an allen anderen Instandsetzungsmaßnahmen nach Maßgabe ihrer Miteigentumsanteile beteiligen, auch wenn es sich um die Instandsetzung von Teilen der beiden Neubauten handelt, also z.B. an der Reparatur des Dachs einer dieser Neubauten. Sie könnten auch nicht verhindern, dass die Mehrheit der Wohnungseigentümer Instandsetzungsmaßnahmen an der Villa gegen ihren Willen beschließt und ihnen wieder die Kosten auferlegt. Eine solche einseitige Zurücksetzung der Interessen einer Gruppe von Wohnungseigentümern wäre willkürlich und mit den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 3 und 4 WEG) nicht zu vereinbaren.

---

**Leitsatz: Kosten des Rechtsanwalts bei Beschlussanfechtungsklage?**

Beauftragen mehrere Kläger denselben Rechtsanwalt mit der Erhebung einer Anfechtungsklage gegen dieselben Beschlüsse der Wohnungseigentümer, sind die Kosten der Kläger insoweit nicht zur Rechtsverfolgung notwendig, als sie darauf beruhen, dass der Rechtsanwalt statt für alle Kläger gemeinschaftlich für jeden Kläger gesondert Klage erhebt.

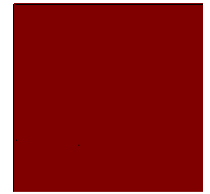
Gericht / AZ.: BGH vom 08.07.2010, VIII ZR 153/09

**Leitsatz: Haftung des Wohnungseigentümers bei Schäden am Gemeinschaftseigentum**

Die im Estrich einer Eigentumswohnung verlegten Entsorgungsleitungen gehören zum Gemeinschaftseigentum - weil die Rohre nur durch einen Eingriff in den im Gemeinschaftseigentum stehenden Estrich beseitigt und anders verlegt werden können.

Zudem muss ein Wohnungseigentümer die Kosten einer Schadensermittlung lediglich dann allein tragen, wenn er die Mängel "ins Blaue hinein" angezeigt hat.

Gericht / AZ.: OLG München vom 04.09.2009, 32 Wx 44/09



**Leitsatz: Änderung des vereinbarten Kostenverteilerschlüssels möglich?**

Auch ein durch Vereinbarung festgelegter Umlageschlüssel kann durch Mehrheitsbeschluss nach § 16 Abs. 3 WEG geändert werden. Dabei muss die Abänderung des Umlageschlüssels transparent gestaltet werden - hierfür genügt es nicht, dass einer Abrechnung oder einem Wirtschaftsplan lediglich der neue Schlüssel zugrunde gelegt wird. Auch entspricht eine rückwirkende Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG in der Regel nicht den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Gericht / AZ.: BGH vom 09.07.2010, VIII ZR 202/09

**Leitsatz: Ist die Nichtzahlung von Verfahrenskosten ein Kündigungsgrund?**

Ein Vermieter, dessen außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters deswegen unwirksam geworden ist, weil er hinsichtlich der Mietrückstände und der fälligen Entschädigung (§ 546a BGB ) binnen zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage von einer öffentlichen Stelle befriedigt worden ist, kann eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses regelmäßig nicht darauf stützen, dass der zahlungsunfähige Mieter nicht auch die im erledigt erklärten Räumungsprozess angefallenen Verfahrenskosten ausgeglichen hat.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.07.2010, VIII ZR 267/09

**Leitsatz: Muss eine Prioritätenliste aktualisiert werden?**

Eine Eigentümergemeinschaft, die eine Prioritätenliste für Instandsetzungen und Sanierungen führt, ist auch dazu verpflichtet, diese ständig anzupassen. Sämtliche bekannte Mängel sind in einer solche Liste aufzunehmen und sind unter dem Gesichtspunkt der Dringlichkeit abzarbeiten. Auch muss ein solcher Instandsetzungsplan ständig dahingehend aktualisiert werden, ob nicht neu aufgetretene Mängel vor Altmängeln instanzzusetzen sind. Keinesfalls darf eine Eigentümergemeinschaft einen einzelnen Eigentümer bei bereits festgestellten Mängeln auf unbestimmte Zeit vertrösten.

Gericht / AZ.: OLG Hamburg vom 07.10.2009, 2 Wx 58/09

**Leitsatz: Was reicht für eine Eigenbedarfskündigung aus?**

Kündigt der Vermieter eine Wohnung wegen Eigenbedarfs, weil sein Kind volljährig wird und in der Wohnung einen eigenen Hausstand gründen will, muss der Vermieter keine weiteren Angaben zu den bisherigen Wohnverhältnissen des Kindes machen. Allein schon die Gründung eines eigenen Hausstandes eines volljährig werdenden Kindes stelle für sich genommen ein vernünftiges Anliegen dar, unabhängig davon, in welcher Wohnsituation sich das Kind bisher befand

Gericht / AZ.: LG Bonn vom 18.03.2010, 6 S 5/10

---

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

**[www.brennecke-partner.de](http://www.brennecke-partner.de)**

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.