

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→ Konkludenter Mietvertrag? Geduldete Nutzung reicht nicht aus!

– LG Karlsruhe, Beschluss vom 08.09.2020 - 9 S 71/20 (noch nicht rechtskräftig)

---

→ Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes ist Instandhaltung

– LG Bremen, Beschluss vom 04.03.2020 - 4 S 198/19

## → Konkludenter Mietvertrag? Geduldete Nutzung reicht nicht aus!

---

LG Karlsruhe, Beschluss vom 08.09.2020 - 9 S 71/20 (noch nicht rechtskräftig)

Die bloße Nutzung einer Wohnung rechtfertigt in der Regel die Annahme des Zustandekommens eines – konkludenten – Mietvertrags nicht. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter die Nutzung über einen längeren Zeitraum geduldet und hierfür vereinzelt Zahlungen erhalten hat.

Zwischen klagendem Vermieter und (Haupt-)Mieter bestand ein Wohnraummietvertrag, den Letzterer fristgerecht beendet hatte. Der beklagte Untermieter verblieb in der Wohnung, nahm Kontakt zum Vermieter auf und signalisierte Anmietungsinteresse. Die Wohnung nutzte er über einen längeren Zeitraum in Kenntnis des Vermieters und leistete auch einige Mietzahlungen an diesen. Gestützt auf § 546 Abs. 2, § 985 BGB erhob der Vermieter gegen den Untermieter später Räumungsklage. Der Untermieter meinte, es sei durch die Nutzung der Wohnung und seine Mietzahlungen ein konkludenter Mietvertrag zu Stande gekommen, außerdem hätten ja Vorgespräche betreffend die Anmietung stattgefunden. Jedenfalls sei der Anspruch aber verwirkt. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt. Hiergegen wendete sich der Beklagte mit seiner Berufung.

Das zuständige Landgericht Karlsruhe hat in seinem aktuellen Beschluss kundgegeben,

dass es beabsichtigt, die Berufung mangels Erfolgsaussicht zurückzuweisen. Das Landgericht Karlsruhe führt aus: Eine mietvertragliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Untermieter existiere nicht. Die tatsächliche Nutzung der Wohnung rechtfertige die Annahme eines (konkludenten) Mietvertrags nicht. Dass vereinzelt Zahlungen erfolgt seien, führe zu keinem anderen Ergebnis. Auch aus den (ergebnislosen) Vorgesprächen mit dem Vermieter über eine etwaige Anmietung könne der Untermieter nichts für sich herleiten.

Der Anspruch auf Räumung sei auch nach Ansicht des Landgerichts Karlsruhe nicht verwirkt. Es fehle insoweit jedenfalls am Umstandsmoment. Der Rückgabeanspruch wäre nicht bereits dadurch verwirkt, dass der Vermieter ihn nicht unmittelbar nach Vertragsende klageweise geltend macht.

### Fazit:

Die Beschlussfassung des Landgerichts Karlsruhe ist nicht zu beanstanden. Auch der Abschluss eines Mietvertrags erfordert zwei übereinstimmende Willenserklärungen (Angebot und Annahme). Die bloße Nutzung der Mietsache reicht allein nicht aus. Es bleibt allerdings noch abzuwarten, wie der beklagte „unberechtigter“ Wohnungsnutzer auf den Beschluss reagiert.

## → Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes ist Instandhaltung

---

LG Bremen, Beschluss vom 04.03.2020 - 4 S 198/19

Die Umsetzung eines Brandschutzkonzeptes zur Wiederherstellung des Brandschutzes stellt eine Instandhaltung nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) dar. Da die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes dem Schutz des gesamten Gemeinschaftseigentums dient, ist eine einheitliche Betrachtung vorzunehmen.

Die Parteien des Rechtsstreits bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die WEG-Anlage besteht aus einem Hochhaus, das vorwiegend zum Wohnen genutzt wird. Daneben gibt es einen mit dem Hochhaus verbundenen, flacheren, größeren Gebäudeteil, der von der Klägerin und einer Beklagten genutzt wird und neben Gemeinschaftsflächen im Wesentlichen aus zwei Miteigentumsanteilen besteht. Die Klägerin ist die Eigentümerin eines dieser Miteigentumsanteile. Im Jahr 2008 änderten die Miteigentümer die Gemeinschaftsordnung dahingehend, dass hinsichtlich der Instandhaltung und Instandsetzung die beiden Gebäudeteile zu trennen sind und dass Maßnahmen der Instandhaltung oder -setzung uneingeschränkt den jeweiligen Eigentümern der Einheiten im jeweiligen Gebäudeteil obliegen. Hinsichtlich des gemeinschaftlichen Eigentums bleibt es bei einer Kostenverteilung entsprechend den Miteigentumsanteilen. Die WEG ließ für die gesamte WEG-Anlage im Jahr 2015 ein Brandschutzkonzept für das Gemeinschaftseigentum, also das Hochhaus einschließlich Keller mit Tiefgarage, der Büro- und Schulungsbereich im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss sowie das Restaurant mit Neben- und Lagerräumen erstellen.

Das LG Bremen entschied und bestätigte damit den Beschluss der Vorinstanz, dass es sich bei den streitgegenständlichen Maßnahmen

(Umsetzung des Brandschutzkonzeptes zur Wiederherstellung des Brandschutzes) um eine Maßnahme der Instandhaltung/Instandsetzung handelt, und dies dem Schutz des gesamten Gemeinschaftseigentums dient. Die von der Klägerin vorgebrachte Regelung der Gemeinschaftsordnung finde im vorliegenden Fall keine Anwendung, da sich das Brandschutzkonzept insgesamt auf die WEG-Anlage beziehe und nicht isoliert lediglich ein Gebäudebereich betroffen sei. Grundsätzlich sei es möglich, so das LG Bremen weiter, im Rahmen der Gemeinschaftsordnung eine abweichende Regelung zum gesetzlichen Verteilerschlüssel vorzunehmen. Der individuelle Verteilerschlüssel müsse in diesem Fall allerdings klar und eindeutig formuliert sein. Verbleiben Zweifel am Regelungsinhalt, sei der gesetzliche Verteilerschlüssel (Verteilung nach Miteigentumsanteilen) anzuwenden. Vorliegend bestehen nach Ansicht des LG Bremen erhebliche Bedenken, ob eine individuelle Verteilung und die beabsichtigte Bildung von Untergemeinschaft überhaupt wirksam umgesetzt wurden.

Im Ergebnis könne dies allerdings dahinstehen, da im streitgegenständlichen Fall nicht abgrenzbare Gebäudeteile betroffen seien. Vielmehr umfasse die Wiederherstellung des Brandschutzes sämtliche Gebäudeteile der WEG-Anlage und diene dem Schutz des gesamten Gemeinschaftseigentums.

### Fazit:

Der Beschluss zeigt, dass Regelungen in der Gemeinschaftsordnung hinsichtlich des Verteilerschlüssels eindeutig und klar formuliert sein müssen. Im Zweifel greift die gesetzliche Regelung und der Verteilerschlüssel entsprechend Miteigentumsanteilen kommt zum Tragen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Johannes Gruber  
Rechtsanwalt  
T + 49 911 9193 1308  
[johannes.gruber@roedl.com](mailto:johannes.gruber@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 14. Oktober 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-  
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-  
prüfungsgesellschaft  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Johannes Gruber/ Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.