

Immobilieninformation 01/2009

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung zu ausgewählten Themen im Wohn- und Gewerbemietrecht, Wohnungseigentumsrecht, Baurecht und Maklerrecht.

1. Wohnungseigentumsrecht

OLG Frankfurt a. M.: Pflicht des Verwalters zur Aufnahme weiterer Tagesordnungspunkte

Das OLG Frankfurt a. M. hat in einer aktuellen Entscheidung (NJW 2009, Seite 300) die Auffassung vertreten, dass jeder Wohnungseigentümer gem. § 21 Abs. 4 WEG - unabhängig von dem Quorum nach § 24 Abs. 2 WEG – vom Verwalter die Aufnahme bestimmter Punkte auf die Tagesordnung einer ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung verlangen kann, wenn die Behandlung dieser Punkte der ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht. Im Fall pflichtwidriger Weigerung des Verwalters kann der Anspruch gerichtlich geltend gemacht werden. Die Weigerung des Verwalters ist pflichtwidrig, wenn eine ordnungsgemäße Verwaltung die Aufnahme erfordert.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt war der Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auch der Bauträger, von dem die einzelnen Miteigentümer die Wohnungen erworben haben. Die Einladung zur ordentlichen Wohnungseigentümerversammlung lag bereits vor, als ein Miteigentümer die Aufnahme eines weiteren Tagesordnungspunktes mit dem Inhalt forderte, dass der Verwalter vom Bauträger die Beseitigung bestimmter Mängel am Gemeinschaftseigentum fordern soll. Der Verwalter weigerte sich, diesen Tagesordnungspunkt aufzunehmen. Das Gericht hat nun festgestellt, dass diese Weigerung pflichtwidrig erfolgte, da die Mängel am Gemeinschaftseigentum bestanden und Gewährleistungsansprüche gegen den Bauträger noch nicht verjährt waren. Das Gericht hat sogar darauf hingewiesen, dass der Verwaltungsbeiratsvorsitzende in analoger Anwendung von § 24 Abs. 3 WEG die Tagesordnung gestalten kann, wenn der Verwalter sich pflichtwidrig weigerte, einen Tagesordnungspunkt aufzunehmen.

(Joachim König, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

2. Mietrecht

BGH: Gerichtliche Kontrolle des Gaspreises nach Tarifierhöhung des Gasversorgers

In unserer Immobilieninformation 10/2008 hatten wir Ihnen bereits eine Entscheidung des BGH zur gerichtlichen Kontrolle des Gaspreises nach einer Tarifierhöhung des Gasversorgers dargestellt, nach welcher eine gerichtliche Billigkeitskontrolle von einseitigen Tarifierhöhungen grundsätzlich vorgenommen werden kann und welche Voraussetzungen die Tarifierhöhung erfüllen muss, um dieser standzuhalten.

Nun hatte der BGH (Urteil vom 17.12.2008, Az.: VIII. ZR 274/06) sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die Klausel

„Der vorstehende Gaspreis ändert sich, wenn eine Änderung der allgemeinen Tarifpreise eintritt.“

in einem formularmäßigen Erdgassondervertrag eines Gasversorgungsunternehmens wirksam ist und hat dies verneint.

Bei dem zu Grunde liegenden Vertrag handelte es sich um einen Gasversorgungsvertrag eines regionalen Gasversorgers, welcher das Gas wiederum von überregionalen Versorgungsunternehmen bezog, mit den Eigentümern eines Hausgrundstücks. Dieser Vertrag war ein formularmäßig ausgestalteter Vertrag mit durch diese bereits vorformulierten Klauseln, in welchem auch die oben zitierte Klausel verwendet wurde.

Der BGH hat in seiner Entscheidung nunmehr festgestellt, dass eine solche Preisanpassungsklausel unwirksam sei, da diese für die Kunden nicht hinreichend klar und verständlich sei und sie deshalb unangemessen benachteilige. Grund für diese Entscheidung war die Tatsache, dass sich aus dieser Klausel nicht ergibt, wie sich die Gaspreise bei einer Änderung der allgemeinen Tarifpreise verändern.

Es geht aus dieser Klausel zwar eindeutig hervor, dass sich die Preise für den Kunden ändern sollen, wenn die Gaspreise, die der Versorger an seine Lieferanten zu zahlen hat, sich ändern. Dieser Klausel lässt sich jedoch nicht entnehmen, ob diese Änderungen im Verhältnis 1:1 an den Kunden weitergegeben werden sollen oder in einem anderen Verhältnis. Durch diese Unklarheiten der verwendeten Klausel werden die Kunden nach Ansicht des BGH unangemessen benachteiligt, weshalb diese unwirksam ist.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)

3. Grundstücksrecht:

Zwangsversteigerung trotz vereinbarungsgemäßer Darlehenstilgung

Im Lauf der letzten Jahre sind Banken und Sparkassen dazu übergegangen, Darlehen mit Grundschulden und Schuldversprechen mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung, durch die Bau- oder Unternehmerdarlehen gesichert sind, an Finanzinvestoren zu verkaufen. Dies betrifft nicht nur Darlehen, deren Zinsen und Tilgung nicht mehr oder nicht rechtzeitig bedient werden, sondern auch Darlehen, die von den Kunden vertragsgemäß getilgt werden.

Die Folge dieser Verkäufe ist, dass die Finanzinvestoren ohne weiteres darangehen, aufgrund der mit abgetretenen Grundschuld, die Zwangsversteigerung der belasteten Grundstücke zu betreiben, ohne dass die Darlehensforderung zur Kündigung fällig geworden wäre.

Die aktuelle Rechtslage erlaubt dies sogar, wenn hinsichtlich der für das Darlehen gegebenen Sicherheit (Grundschuld oder Schuldanerkenntnis mit Zwangsvollstreckungsunterwerfung) keine Zweckbestimmung dahingehend getroffen wurde, dass erst bei nicht mehr vertragsgemäßer Tilgung des Darlehens vollstreckt werden darf.

Hinzu kommt, dass viele Banken in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen Zweckbestimmungserklärungen haben, die es erlauben, dass gegen den Kunden unabhängig vom konkreten Darlehen vorgegangen, somit vollstreckt, werden darf.

Der BGH hatte hierzu am 27.02.2007, Az.: XI ZR 195/05, entschieden, dass derartige Verkäufe von Banken an Finanzinvestoren wirksam sind und insbesondere auch nicht gegen das Bankgeheimnis verstoßen.

In der Praxis wird jedoch häufig nur das Sicherungsmittel, also die Grundschild, verkauft. Ein isolierter Verkauf verstößt jedoch gegen die Sicherungsabrede, wenn das Darlehen bis dahin vertragsgemäß bedient wurde, da die Bank hierdurch nicht mehr in der Lage ist, die Grundschild bei Tilgung des Darlehens an den Kunden zurück zu übertragen, worauf dieser einen Anspruch hat.

Allerdings führt dieser Verstoß nicht zur Unwirksamkeit des Verkaufs der Grundschild an den Finanzinvestor, da die Sicherungsabrede kein Verkaufsverbot enthält, sondern lediglich eine schuldrechtliche Verpflichtung der Bank.

Für den Fall, dass die Grundschild durch die Bank verkauft und der neue Inhaber der Grundschild aus dieser die Zwangsversteigerung betreibt, obwohl der Kunde das Darlehen weiter vertragsgemäß bedient, so hat dieser Schadensersatzansprüche gegen die abtretende Bank. Dies hilft dem Bankkunden im ersten Moment jedoch nicht weiter, da für diesen die Abwendung der Zwangsversteigerung seines Grundstückes oberste Priorität haben dürfte.

Zu denken wäre hier an die so genannte Vollstreckungsabwehrklage, da der Bankkunde dem Erwerber der Grundschild gegenüber die gleichen Einreden geltend machen kann, die ihm auch gegenüber der Bank zugestanden hätten, z. B. dass das Darlehen immer noch vertragsgemäß bedient wird.

Allerdings muss der Erwerber der Grundschild bei Erwerb gewusst haben, dass das Darlehen vertragsgemäß bedient wird. Zusätzlich kann der Kunde dem Erwerber gegenüber alle Einreden aus dem Sicherungsvertrag geltend machen, wenn feststeht, dass die Grundschild nur abgetreten wurde, weil die Bank sie aufgrund entgegenstehender Einreden (fehlende Fälligkeit) nicht verwerten kann oder wenn sowohl Bank als auch Investor bekannt ist, dass der Kunde durch die Abtretung keine Möglichkeit hat, sich gegen die abredewidrige Verwertung der Grundschild zu wehren. Hier werden alle Fälle erfasst, in denen Bank und Investor vorsätzlich zusammenarbeiten, um trotz entgegenstehender Sicherungsabreden die Verwertung der Grundschild zu betreiben.

Die Vollstreckungsabwehrklage ist damit zwar grundsätzlich das richtige Abwehrmittel, dürfte aber häufig daran scheitern, dass der Nachweis der Bösgläubigkeit des Erwerbers nicht gelingt.

Um diese Problematik zu umgehen, werden verschiedene Möglichkeiten vorgeschlagen. Zum einen wäre es möglich, Banken zur Absicherung eines Darlehens keine Grundschild mehr anzubieten, sondern lediglich Hypotheken, da diese nur so weit bestehen, wie das Darlehen besteht.

Darüber hinaus ist es sinnvoll, mit den Banken konkrete Zweckbestimmungserklärungen dahingehend zu treffen, dass die Verwertung der Grundschild nur betrieben werden darf, wenn das Darlehen nicht mehr vereinbarungsgemäß bedient wird.

Das sicherste Mittel dürfte jedoch die Vereinbarung eines vertraglichen Abtretungsverbotes sein, welches sowohl die Forderung aus dem Darlehen als auch die Grundschild erfasst.

Das Bundesjustizministerium ist auf diese Problematik bereits aufmerksam geworden und hat das so genannte RisikobegrenzungsGesetz auf den Weg gebracht, mittels welchem die relevanten Vorschriften im BGB abgeändert wurden. Welche Änderungen die Rechtslage hierdurch erfahren wird und ob hierdurch tatsächlich die geschilderte Problematik gelöst werden kann, werden wir in einer der nächsten Ausgaben der Immobilieninformation darstellen.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)