



ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER

Rechtsanwälte

Brancheninformation 01/2007

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

1. Wohnungseigentumsrecht:

1.1. Die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes

1.1.1. Der Stand des Gesetzgebungsverfahrens

Am 14.12.2006 hat der Bundestag die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes verabschiedet. Der Bundesrat segnete am 16.02.2007 die Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes ab. Damit wird die Novelle im Lauf des Jahres 2007 in Kraft treten.

1.2. Wesentliche Inhalte des neuen Wohnungseigentumsgesetzes

Die Novelle hat folgende wesentlichen Inhalte:

1.2.1. Grundsatz: die Rechtsträger sind die einzelnen Eigentümer

Grundsätzlich sind die einzelnen Eigentümer Inhaber der Rechte und Pflichten nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes.

1.2.2. Ausnahme: die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Bei der Teilnahme am Rechtsverkehr gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums ist die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig.

Sie ist Inhaberin der von der Wohnungseigentümergeinschaft erworbenen Rechte und Pflichten. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung Wohnungseigentümergeinschaft, gefolgt von der bestimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann vor Gericht klagen und verklagt werden.

1.2.3. Das Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft

Das Verwaltungsvermögen gehört der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft.

Es besteht aus den Forderungen und Verbindlichkeiten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft und den eingenommenen Geldern. Das Grundstück gehört nicht zum Verwaltungsvermögen.

1.2.4. Wahrnehmung gemeinschaftsbezogener Rechte und die gesamtschuldnerische Haftung

Die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht nur Inhaberin der von der Wohnungseigentümergeinschaft erworbenen Rechte und Pflichten, sondern nimmt darüber hinaus auch die Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer wahr, soweit diese gemeinschaftsbezogen sind oder gemeinschaftlich geltend gemacht werden oder zu erfüllen sind.

Jeder Wohnungseigentümer haftet einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteiles für Verbindlichkeiten der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft, die während seiner Zugehörigkeit zur Gemeinschaft entstanden oder während dieses Zeitraums fällig geworden sind.

1.2.5. Verfahrensbeschleunigung

Künftig soll sich das Verfahren in Wohnungseigentumssachen nach der Zivilprozessordnung (ZPO) und nicht mehr wie bisher nach dem Gesetz über die freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) richten. Das FGG-Verfahren ist häufig wesentlich zeitaufwendiger als das der ZPO. Es ist deshalb beabsichtigt, dass die gerichtlichen Verfahren zukünftig schneller abgeschlossen werden.

1.2.6. Die Beschlussammlung des Verwalters

Das Gesetz will die Möglichkeiten für Wohnungseigentümer verbessern, sich über den Inhalt der aktuellen Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft näher zu informieren.

Dazu will der Gesetzgeber eine Beschlussammlung beim Verwalter einführen. Nach der Vorstellung des Gesetzgebers kommt dies insbesondere Erwerbern von Wohnungseigentum zugute, die sich damit besser Klarheit darüber verschaffen können sollen, welche Rechte und Pflichten auf sie zukommen.

Das OLG Köln im Beschluss vom 09.02.2006 (NZM 2007, 133) entschieden:

Sieht die Teilungserklärung vor, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung die Eintragung des Beschlusses im Protokollbuch erforderlich ist, bedarf es zur Gültigkeit des Beschlusses der Eintragung in einem gebundenen oder broschiierten Buch. Eine lose Blattsammlung in Form von Ordnern oder Heften, in der die Beschlüsse dokumentiert sind, reicht nicht aus.

1.2.7. Das Vorrecht der Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung

Das Gesetz führt ein begrenztes Vorrecht der Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer vor den Grundpfandrechten in der Zwangsversteigerung ein.

Bislang erfolgt die Befriedigung der Gläubiger aus einem Grundstück nach folgender Rangordnung: Zunächst wurden die Gläubiger hinsichtlich der Kosten des Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahrens befriedigt, anschließend die Gläubiger, die öffentliche Lasten des Grundstücks geltend machen, z. B. das Finanzamt wegen der Grundsteuer, anschließend die Grundpfandrechtsgläubiger, insbesondere wegen der Zinsansprüche, zuletzt wurden die Wohnungseigentümergeinschaften befriedigt, die die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung betrieben haben.

In Zukunft sollen die Wohnungseigentümergeinschaften gleich an zweiter Stelle, also noch vor dem Finanzamt und den Grundpfandrechtsgläubigern befriedigt werden.

1.2.8. Die Insolvenzfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

Der Gesetzgeber regelt nun ausdrücklich, dass ein Insolvenzverfahren über das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft nicht stattfindet.

Damit setzt der Gesetzgeber den Schlusspunkt unter einen heftig kritisierten Teil des Gesetzgebungsvorhabens.

Da das Grundstück nicht zum Verwaltungsvermögen der Wohnungseigentümergeinschaft gehört, das Grundstück aber in einem Insolvenzverfahren der einzig verwertbare Vermögensgegenstand wäre, wäre ein Insolvenzverfahren nach der Auffassung der Kritiker dieses Gesetzgebungsvorhabens von vorneherein zum Scheitern verurteilt gewesen.

2. Wohnraummietrecht

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 18.10.2006 (NJW 2006, 3778) Folgendes entschieden:

Eine Formulklausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteiles an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbildes der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit „starrer“ Abgeltungsquote), ist unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt verwendete der Vermieter einerseits eine sog. starre Schönheitsreparaturenklausel, andererseits folgende sogenannte Abgeltungsklausel:

„Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen nachkommen.“

Die Abgeltungsklausel bewertet der Bundesgerichtshof als unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Eine unangemessene Benachteiligung liegt vor, weil die Abgeltungsklausel eine „starre“ Berechnungsgrundlage hat, die eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustandes der Wohnung nicht zulässt. Dies kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofes im Einzelfall dazu führen, dass der Mieter - gemessen am Abnutzungsgrad der Wohnung und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen - eine übermäßig hohe Abgeltungsquote zu tragen hat. Sind etwa Wände und Decken der Wohnung mit besonders „langlebigen“ Materialien dekoriert oder hat der Mieter die Wohnung oder einzelne Räume wenig genutzt, kann es an einem Renovierungsbedarf nach Ablauf der im Mietvertrag für die Ausführung der Schönheitsreparaturen bestimmten - üblichen - Fristen fehlen.