

Brancheninformation 04/2007

Wir informieren Sie über den aktuellen Stand der Rechtsprechung zur Parabolantenne im Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

In eigener Sache:

Der Vorstand der Rechtsanwaltskammer Nürnberg hat unserem Kollegen Herrn Rechtsanwalt Joachim König mit Schreiben vom 06.07.2007 die Befugnis verliehen, die Bezeichnung "*Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht*" zu führen. Voraussetzung für die Verleihung war, dass unser Kollege besondere theoretische und besondere praktische Erfahrungen nachweisen musste. Besondere theoretische Kenntnisse und besondere praktische Erfahrungen liegen nur dann vor, wenn sie auf dem Fachgebiet erheblich das Maß dessen übersteigen, was üblicherweise durch die berufliche Ausbildung und praktische Erfahrung im Beruf vermittelt wird. Dazu gehören das Recht der Wohnraummietverhältnisse, Recht der Gewerberaummietverhältnisse und Pachtrecht, das Wohnungseigentumsrecht, das Maklerrecht, Nachbarrecht und Grundzüge des Immobilienrechts, Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Bezüge zum öffentlichen Recht, einschließlich Steuerrecht, Miet- und wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten des Verfahrens- und Vollstreckungsrechts.

1. Wohnungseigentumsrecht

Die Redaktion Beck Aktuell teilt in der Pressemitteilung vom 31.08.2007 folgendes mit:

Die WEG-Reform tritt in Kraft

Wohnungseigentümer müssen sich seit dem 01.07.2007 auf neue Regeln für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums einstellen. An diesem Tag trat die vom Bundestag im Dezember 2006 verabschiedete Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes in Kraft, wie das Bundesjustizministerium meldete. Durch eine teilweise Abschaffung des bisherigen Prinzips der Einstimmigkeit bei Verwaltungsentscheidungen soll die Gemeinschaft handlungsfähiger werden.

Mehrheitsbeschlüsse in Angelegenheiten der Verwaltung.

Mit qualifizierter Mehrheit kann die Eigentümerversammlung künftig über Modernisierungsmaßnahmen beschließen. Hintergrund ist laut Bundesjustizministerium, dass die bislang erforderliche Einstimmigkeit zu Rechtsunsicherheiten und bislang auch zu einem Reformstau geführt habe. Über die Verteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten ist künftig sogar eine Entscheidung mit einfacher Mehrheit möglich. Der gewählte Maßstab darf sich auch am konkreten Verbrauch der Miteigentümer orientieren.

Konkret angepasster Maßstab bei der Kostenverteilung

Bei der Verteilung der Kosten für eine konkrete Instandhaltungs- oder Baumaßnahme sind die Eigentümer künftig nicht mehr an die gesetzlich angeordnete Berechnung nach Miteigentumsanteilen oder die allgemeine Regelung in der Gemeinschaft gebunden. Sie können vielmehr mit doppelt qualifizierter Mehrheit einen anderen Maßstab beschließen. Dabei müssen mindestens $\frac{3}{4}$ einer Stimmberechtigten, die zusammen mindestens die Hälfte aller Miteigentumsanteile halten müssen, für die gewählte Lösung stimmen. Dadurch wird es laut Ministerium möglich, diejenigen Miteigentümer stärker in Anspruch zu nehmen, die von einer bestimmten Maßnahme am meisten profitieren.

Haftungsbegrenzung auf Miteigentumsanteil

Mit der WEG-Novelle zieht der Gesetzgeber auch die Konsequenz aus der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wonach die Gemeinschaft im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums rechtsfähig ist. Die Gesetzes-Reform behält die Außenhaftung des einzelnen Wohnungseigentümers bei, begrenzt diese Verantwortlichkeit aber auf den jeweiligen Miteigentumsanteil. Hierdurch ergibt sich ein Gleichlauf der Haftung im Außen- und Innenverhältnis.

Kein FGG-Verfahren mehr

Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander werden künftig vor den Gerichten der streitigen Gerichtsbarkeit nach den Regeln der ZPO ausgetragen. Die bisherige Zuweisung von Wohnungseigentumsachen an der freiwilligen Gerichtsbarkeit entfällt.

2. Wohnraummietrecht

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 23.05.2007 – VIII ZR 138/06 - Folgendes festgestellt:

Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10% beträgt.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Im Mietvertrag zwischen Vermieter und dem Mieter der Wohnung heißt es: "Wohnfläche: 121,49 qm". Tatsächlich beträgt die Wohnfläche 131,80 qm. Der Vermieter fordert die Zustimmung des Mieters zur Mieterhöhung. Der Berechnung der Mieterhöhung lag die tatsächliche Wohnfläche von 131,80 qm zugrunde. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes war dies falsch. Der Vermieter hätte der Berechnung die vereinbarte Wohnfläche von 121,49 qm zugrunde legen müssen. Diese ist maßgeblich, weil die Angabe der Wohnfläche in einem Mietvertrag im Allgemeinen keine unverbindliche Objektbeschreibung, sondern eine Beschaffenheitsvereinbarung darstellt. Für die Annahme einer rechtsverbindlichen Beschaffenheitsvereinbarung ist es nicht notwendig, dass die angegebene Wohnfläche ausdrücklich als "vereinbart" bezeichnet wird. Es genügt, wenn der Mietvertrag in Verbindung mit einer Aufzählung der vermieteten Räume die Angabe enthält: "Wohnfläche: 121,49 qm". An dieser Beschaffenheitsvereinbarung muss sich der Vermieter festhalten lassen. Erst wenn die Flächenabweichung mehr als 10% beträgt, ist die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen. Bei einer so großen Flächenabweichung ist es dem Vermieter nicht mehr zuzumuten, nur die vereinbarte Fläche zugrunde zu legen.

Im Ergebnis hat der Bundesgerichtshof den Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung verneint, weil der Vermieter die falsche Berechnungsgrundlage benutzt hat.

Besonders interessant an dieser Entscheidung ist, dass der Bundesgerichtshof erneut auf die "10% - Regel" zurückgegriffen hat. In seiner Entscheidung vom 24.03.2004 – VIII ZR 133/03 - hat der BGH für Wohnraummietverhältnisse festgehalten, dass grundsätzlich ein Mangel der Mietsache vorliegt, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% unter der im Mietvertrag genannten Fläche liegt. Der Mieter muss in solchen Fällen nicht gesondert darlegen, dass der Flächenunterschied die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert. Dieser Rechtsprechung sind die Obergerichte auch für Gewerbemietverhältnisse gefolgt. In beiden Fallgruppen (Mieterhöhung - Mietmangel) lässt sich die Bedeutung der "10% - Regel" vielleicht am besten damit beschreiben, dass es der jeweils benachteiligten Mietpartei (dem Vermieter bei der Mieterhöhung und dem Mieter im Mangelfall) nur innerhalb der 10%-Grenze zuzumuten ist, an den vertraglichen Vereinbarungen

festzuhalten. Erst jenseits der 10%-Grenze nimmt der Bundesgerichtshof Korrekturen an den vertraglichen Vereinbarungen vor. Im Mieterhöhungsfall ist jenseits der 10%-Grenze die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen, im Mangelfall darf der Mieter jenseits der 10%-Grenze die Miete mindern.