

## Immobilieninformation 05/2007

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

### 1. Wohnungseigentumsrecht

#### **BGH: Rechtsschutzmöglichkeiten gegen einseitige Tarifierhöhungen eines Gasversorgers**

Anlässlich der in jüngster Vergangenheit vorgenommenen Preiserhöhungen der Gasversorger hatte der Bundesgerichtshof (Urteil vom 13.06.2007, Az.: VIII ZR 36/06) sich mit der Frage zu beschäftigen, ob und wann diese einseitigen Preiserhöhungen der Billigkeit entsprechen und unter welchen Voraussetzungen eine gerichtliche Überprüfung der Preiserhöhungen möglich ist bzw. beantragt werden kann.

Die zentrale Vorschrift zur Beurteilung der Frage der Billigkeit ist hierbei der § 315 BGB. Diese Vorschrift bestimmt, dass die von einem Vertragspartner einseitig festgelegten Preise für den anderen Vertragspartner nur verbindlich sind, wenn sie der Billigkeit entsprechen.

Hierzu hat der Bundesgerichtshof nun die Feststellung getroffen, dass Tarifierhöhungen grundsätzlich der Billigkeit entsprechen, wenn sie gestiegene Bezugskosten des Gasversorgers an die Tarifkunden weitergeben sollen. Dies soll ausnahmsweise nicht gelten, wenn der Gasversorger in anderen Geschäftsbereichen rückläufige Kosten verzeichnet und die gestiegenen Bezugskosten für Erdgas hiermit ausgleichen könnte.

Der Bundesgerichtshof führt zur Begründung dieser Feststellung aus, dass die Gasversorgungsunternehmen durch Preiserhöhungen wegen gestiegener Bezugskosten ihr berechtigtes Interesse wahrnehmen, Kostensteigerungen während der Vertragslaufzeit an die Kunden weiterzugeben. Dies würde auch im Interesse der Kunden liegen, da die Gasversorger hierdurch nicht dazu gezwungen seien, bereits bei Vertragsschluss mögliche künftige Kostensteigerungen durch Risikozuschläge auszugleichen.

Um die Frage der Billigkeit aber überhaupt gerichtlich überprüfen lassen zu können, ist es zwingend notwendig, dass es sich um einseitige Preiserhöhungen handelt, diese somit nicht als zwischen den Parteien vereinbart gelten. Das Einverständnis des Kunden mit der Preiserhöhung gilt jedoch als erteilt, wenn entweder die bereits auf der Preiserhöhung basierende Jahresabrechnung vorbehaltlos bezahlt wurde oder der Erhöhung nicht in angemessener Zeit widersprochen wurde. Lag bereits bei Abschluss des Gaslieferungsvertrages eine Preiserhöhung vor und fand diese ihren Niederschlag in dem vereinbarten Tarif, ist eine gerichtliche Überprüfung nicht mehr möglich.

### 2. Wohnraummietrecht

#### **BGH: Isolierte Endrenovierungsklauseln in Wohnraummietverträgen sind unwirksam.**

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Urteil vom 12.09.2007 (VIII ZR 316/6) entschieden, dass formularvertraglich vereinbarte Endrenovierungsklauseln in Wohnraummietverträgen

unwirksam sind, wenn der Mieter unabhängig vom Zustand der Wohnung zur Durchführung von Renovierungsarbeiten verpflichtet ist.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der Mieter eine Wohnung angemietet. Renovierungsarbeiten (Schönheitsreparaturen) während des laufenden Mietverhältnisses musste der Mieter nicht leisten. Allerdings enthielt der Mietvertrag folgende Endrenovierungsklausel: "Zustand der Mieträume: Die Wohnung wird in einem einwandfreien renovierten Zustand übergeben. Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben. Die Wände sind mit Raufaser tapeziert und weiß gestrichen. Die Türcargen, Fensterrahmen und Heizkörper sind weiß lackiert. Teppichboden ist fachmännisch zu reinigen."

Nach Auffassung des BGH wäre der Mieter bei Wirksamkeit dieser Endrenovierungsklausel zur Vornahme von Renovierungsarbeiten bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann verpflichtet, wenn das Mietverhältnis nur kurz angedauert oder der Mieter erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hatte. Die Verpflichtung bestünde auch dann, wenn überhaupt kein Bedarf für die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses besteht. Die Endrenovierungsklausel benachteiligt deshalb den Mieter unangemessen und ist unwirksam. Der Mieter ist nicht verpflichtet, eine Endrenovierung durchzuführen.

Das Urteil steht in einer langen Reihe von Entscheidungen des BGH zu der Frage, wann der Mieter verpflichtet ist, Renovierungsarbeiten in der angemieteten Wohnung durchzuführen. Grundsätzlich ist die Renovierung der Wohnung Sache des Vermieters. Er muss die Wohnung in einem dem Mietzweck entsprechenden Zustand halten. Der Vermieter kann die Renovierungspflicht durch wirksame vertragliche Vereinbarungen auf den Mieter überwälzen. In Formularverträgen geschieht dies meist in Form von Schönheitsreparaturen-, Endrenovierungs- und Abgeltungsklauseln. Danach muss der Mieter während des Mietverhältnisses und / oder bei Beendigung des Mietverhältnisses nach bestimmten Regeln Renovierungsarbeiten durchführen oder anteilige Renovierungskosten tragen. Die Wirksamkeit dieser formularvertraglichen Vereinbarungen hatte der BGH in der Vergangenheit mehrfach untersucht und eine ganze Reihe dieser Vereinbarungen immer dann für unwirksam erachtet, wenn diese dem Mieter Renovierungspflichten auferlegen, obwohl eine Renovierung nach dem Zustand der Wohnung überhaupt noch nicht erforderlich sind. Der Grundgedanke des BGH ist dabei, dass der Mieter Renovierungsarbeiten nur durchführen muss, wenn dies nach dem Zustand der Wohnung auch wirklich erforderlich ist. Vor diesem Hintergrund hat der BGH nicht nur nicht nur Schönheitsreparaturenklauseln mit starren Fristen, Abgeltungsklauseln nach starren Prozentsätzen oder Berechnungsgrundlagen, sondern nun auch Endrenovierungsklauseln, die nicht bedarfsorientiert sind, für unwirksam bezeichnet.

### 3. Baurecht

#### **BGH: Wann liegt ein Mangel im Bereich des Schallschutzes vor?**

Der Bundesgerichtshof hat in der Entscheidung vom 14.06.2007 – VII ZR 45/06 festgestellt, dass die erhöhten Schallschutzanforderungen gemäß dem Beiblatt 2 zu DIN 4109 oder die Schallschutzstufen II und III der VDI - Richtlinie 4100 aus dem Jahr 1994 geschuldet sind, wenn den vertraglichen Erklärungen des Unternehmers im Kaufvertrag oder dem Prospekt oder der Baubeschreibung zu entnehmen ist, dass dieser nicht nur die Mindestanforderungen an den Schallschutz einhalten will. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat der Käufer eine noch zu errichtende Doppelhaushälfte erworben. In der Baubeschreibung hat der Bauträger versprochen, dass die Mindestschallschutzwerte (zur Erläuterung: Mindestschallschutz gemäß DIN 4109, Tabelle 3 mit einem Grenzwert von 53 dB oder der verbesserte Schallschutz gemäß Beiblatt 2 zu DIN 4109, Tabelle 2: (Vorschläge für einen

erhöhten Schallschutz) mit einem Grenzwert von 46 dB; diese hat der Bauträger allerdings nicht ausdrücklich erwähnt ) überschritten werden, an anderer Stelle hat er von optimaler Geräuschdämmung gesprochen. Wegen des Kaufgegenstandes (ein Doppelhaus) und den vertraglichen Vereinbarungen im weitesten Sinne hat der BGH dem Erwerber eine hohe Erwartung an den Schallschutz zugebilligt. Diese Erwartungen werden durch die Schallschutzanforderungen der DIN 4109 nach Auffassung des BGH nicht erfüllt, da es dort nur um die Abschirmung von unzumutbaren Belästigungen geht. Soweit weitergehende Schallschutzanforderungen an Bauwerke gestellt werden, wie z.B. die Einhaltung eines üblichen Komfortstandards oder eines Zustandes, in dem der Bewohner "im allgemeinen Ruhe findet", sind die Schalldämmmaße der DIN 4109 von vorneherein nicht geeignet, als anerkannte Regeln der Technik zu gelten. Etwas anderes kann für die Schalldämmmaße des Beiblattes 2 zu DIN 4109 oder die VDI - Richtlinie 4100 Schallschutzstufen II und III gelten (für ein Reihenhaus OLG München, NJW-RR 2006, 1163).

Mit dieser Entscheidung stellt der BGH klar, dass auch lediglich beschreibenden Qualitätsanforderungen im Bauvertrag eine erhebliche Bedeutung zugemessen wird.