

Immobilieninformation 03/2009

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

1. Wohnraummietrecht:

BGH: Umlagefähigkeit von Leasingkosten einer zentralen Heizungsanlage

Gemäß § 7 Abs. 4 der Heizkostenverordnung sind die Kosten der Wärmelieferung einschließlich der Kosten des Betriebes der zugehörigen Hausanlagen auf den Mieter umlagefähig. Viele Vermieter sind in der Vergangenheit dazu übergegangen, die zentrale Heizungsanlage einem Versorgungsträger zu überlassen und mit diesem über eine feste Laufzeit einen Energieversorgungsvertrag zu schließen. Gleichzeitig verpflichtete sich der Energieversorger zusätzlich zur Wartung, Instandhaltung und eventuellen Erneuerung der Heizungsanlage (so genanntes Wärmecontracting), wobei diese Kosten pauschal in den Energiepreis eingerechnet werden. Die Kosten, die aus diesen Verträgen resultieren, sind grundsätzlich auf den Mieter umlagefähig.

Einen etwas anders gelagerten Fall hatte kürzlich der BGH (17.12.2008, Az.: VIII ZR 92/08) zu entscheiden.

In dem hier zu Grunde liegenden Sachverhalt hatte der Vermieter den Betrieb einer zentralen Koksheizung, für welche auch ein Heizer beschäftigt wurde, auf eine Firma übertragen. Diese Firma stellte die zentrale Heizungsanlage auf Ölfeuerung um, wozu die Firma zu ihren Lasten die Anlage mit einer automatischen Feuerungsanlage, einem Öltank und den entsprechenden Verbindungsleitungen ausstattete. Für den Vermieter fiel hierfür vertragsgemäß eine „Bedienungs-/Leasinggebühr“ an, welche dieser in der folgenden Nebenkostenabrechnung auf seine Mieter als „Heizkosten“ umlegte.

Der BGH entschied nun hierzu, dass diese Art von Kosten weder unter den Begriff des Wärmecontracting fallen, da die betreffende Firma nicht gleichzeitig auch die Wärmeversorgung übernommen hatte, noch gehörten diese Kosten zu den in § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung aufgezählten Kosten der Versorgung mit Wärme, da dort nur die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung mit Verbrauchserfassungsgeräten genannt sind.

Auch der von den Rechtsanwälten der Vermieter vorgebrachte Einwand, diese „Bedienungs-/Leasinggebühr“ gehöre zu den Kosten der Bedienung der Heizungsanlage im Sinne von § 7 Abs. 2 Heizkostenverordnung ging fehl, da der BGH zum einen in Zweifel zog, ob eine vollautomatische Heizungsanlage überhaupt der Bedienung bedarf. Zum anderen geht der BGH davon aus, dass die „Bedienungs-/Leasinggebühr“ weit überwiegend das Entgelt für die Überlassung der Leasing Sache (Brenner, Öltank, Verbindungsleitungen) darstellt und deshalb dem Zweck der Heizkostenverordnung zuwiderlaufen würde, da dem Mieter durch die Heizkostenabrechnung nicht nur sein Energieverbrauch deutlich gemacht werden soll, sondern auch die von seinem Verbrauch verursachten Kosten.

Nach Ansicht des BGH sind Leasingkosten einer Heizungsanlage für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen keine auf den Mieter umlagefähigen Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe von § 7 Heizkostenverordnung.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)

2. Wohnungseigentumsrecht:

Landgericht Nürnberg-Fürth: "Demnächst"-Zustellung zur Rettung der Beschlussanfechtungsfrist

Seit Geltung des ZPO-Verfahrens sind Wohnungseigentumsstreitigkeiten stark formalisiert. Die Beschlussanfechtungsfrist von einem Monat ist nur gewahrt, wenn die Klage entweder innerhalb der Anfechtungsfrist oder nach Ablauf der Anfechtungsfrist, aber "demnächst" (§ 167 ZPO) bei den übrigen Miteigentümern zugestellt wird. Derzeit ist unklar, welcher Zeitraum mit "demnächst" gemeint ist.

Nach der Entscheidung des Landgerichtes Nürnberg-Fürth (Beschluss vom 01.10.2008 – 14 S 4986/o8) ist mit "demnächst" ein Zeitraum von maximal 14 Tagen beschrieben. In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt erhebt die Klägerin vor Ablauf der Monatsfrist eine Beschlussanfechtungsklage. Den später angeforderten Gerichtskostenvorschuss zahlt sie aber erst nach 3 Wochen ein. Die Klage wird wegen Versäumens der Anfechtungsfrist abgewiesen. Soll durch eine Klage eine Frist unterbrochen werden (hier die Beschlussanfechtungsfrist von einem Monat), setzt dies eine alsbaldige Zustellung voraus. Die Klägerin musste daher alles unternehmen, um diese zu bewirken. Das Landgericht zieht hierfür eine zeitliche Grenze von maximal 14 Tagen.

Die Entscheidung ist für die Praxis von großer Bedeutung. Eine Anfechtungsklage wird vom Gericht nur zugestellt, wenn auch die Gerichtskosten einbezahlt sind. Die Höhe der Gerichtskosten richtet sich nach dem Gegenstandswert. Der klagende Wohnungseigentümer hat aber auch häufig keine Kenntnis davon, wie hoch der Gegenstandswert ist. Deshalb werden Anfechtungsklagen oftmals bei Gericht eingereicht, ohne dass Gerichtskosten einbezahlt wurden. Das Gericht stellt dann die Klage den beklagten übrigen Wohnungseigentümern zunächst noch nicht zu, sondern legt den Gegenstandswert fest und fordert die sich daraus ergebenden Gerichtskosten beim klagenden Wohnungseigentümer an. Die 14-Tages-Frist beginnt mit der Zustellung der Aufforderung des Gerichts beim klagenden Wohnungseigentümer, die Gerichtskosten einzubezahlen. Wenn der klagende Wohnungseigentümer die Gerichtskosten erst nach Ablauf der 14-Tages-Frist einbezahlt, dann wird die Anfechtungsklage zurückgewiesen.

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

3. Wohnungseigentumsrecht:

BGH: Verbot des Nachschiebens neuer Gründen nach Ablauf der Begründungsfrist

Die Beschlussanfechtungsklage muss binnen eines Monats nach Beschlussfassung bei Gericht eingehen und innerhalb zweier Monate begründet werden, § 46 Abs. 1 WEG. Unklar ist, ob der Kläger innerhalb der Begründungsfrist alle Gründe für die Anfechtung gegenüber dem Gericht benennen muss oder ob er nach Ablauf der Begründungsfrist noch neue Gründe nachschieben kann.

Der BGH hat entschieden, dass das Nachschieben neuer Gründe nach Ablauf der Begründungsfrist verboten ist. Zur Vermeidung eines materiellen-rechtlichen Ausschlusses ist der Kläger gehalten, innerhalb der Begründungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG die Gründe vorzutragen, auf die er die Anfechtung stützt.

Ein Nachschieben von neuen Gründen ist ausgeschlossen. Dabei muss sich der Lebenssachverhalt, aus dem sich die Anfechtungsgründe ergeben sollen, zumindest in seinem wesentlichen Kern aus den innerhalb der Begründungsfrist eingegangenen Schriftsätzen selbst

ergeben. Dass er sich nur aus Anlagen zum Schriftsatz ergibt, genügt nicht (Urteil vom 16.01.2009 - VZ R 74/08).

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

4. Baurecht

OLG München: Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Sachverständigen

Das OLG München hat im Beschluss vom 15.12.2008 (9 U 4149/08, NJW Spezial 2009, 173) folgende Vertragsklausel für unwirksam erklärt:

"Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt für die einzelnen Käufer durch einen vereidigten Sachverständigen, den der Verkäufer auf seine Kosten beauftragt."

Diese Klausel hat ein Bauträger in dem Bauträgervertrag mit dem Käufer einer Eigentumswohnung verwendet. Nach Auffassung des OLG München ist die Klausel unwirksam, weil die Klausel das Recht des Käufers ausschließt, selbst über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums zu entscheiden. Der vom Bauträger beauftragte Sachverständige ist nicht als neutrale Person anzusehen, die gewissermaßen als Treuhänder für die Erwerber auftritt. Auch liegt in dem der Entscheidung zugrunde liegenden Fall keine Abnahme darin, dass der Käufer in die Wohnung eingezogen ist. Eine konkludente Abnahme setzt voraus, dass das Verhalten des Auftraggebers nach den Umständen des Einzelfalls den Schluss rechtfertigt, der Auftraggeber billige das Werk im Wesentlichen als vertragsgemäß. Im vorliegenden Fall betrachteten die Vertragsparteien diese Klausel bei der "Abnahme" des Gemeinschaftseigentums als wirksam. Deshalb kam es auf die Erklärung des Käufers unmittelbar nicht an, sodass dieser im Zeitpunkt der "Abnahme" kein Erklärungsbewusstsein besaß. Folglich kann aus der Nutzung des Gemeinschaftseigentums durch den Käufer keine konkludente Abnahme, kein Verjährungsbeginn und keine Verjährung hergeleitet werden.

Die Entscheidung hat für die Praxis eine große Bedeutung. Klauseln wie diese werden sehr häufig in Bauträgerverträgen verwendet. Es wird daher zahlreiche Fälle geben, bei denen die Beteiligten zu Unrecht davon ausgehen, dass eine Abnahme vorliegt. Da die Gewährleistungsfrist in diesen Fällen nicht zu laufen beginnt, bestehen hohen Haftungsrisiken für Bauträger.

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