

Immobilieninformation 04/2009

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

1. Wohnraummietrecht: Zusammentreffen von individueller Endrenovierungspflicht und unwirksamer Dekorations-Klausel

Am 14.01.2009 hatte der BGH (Az.: VIII ZR 71/08) erneut über eines von zahlreichen Problemfeldern hinsichtlich der Vereinbarung von Endrenovierungspflichten und deren Wirksamkeit zu entscheiden.

In diesem Fall enthielt der streitgegenständliche Formular-Mietvertrag enthielt unter anderem eine übliche Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan während des Mietverhältnisses, welche unwirksam ist.

Darüber hinaus war folgende Regelung im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses als Formulklausel enthalten:

„Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Räume unabhängig von der Dauer in dem Zustand zurückzugeben, der einer ordnungsgemäßen Instandsetzung im Sinne des Absatzes 1 entspricht.“

Ebenfalls enthalten war eine typische Klausel, wonach die Unwirksamkeit einer Bestimmung des Mietvertrages die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt wird.

Anlässlich der Wohnungsübergabe zu Beginn des Mietverhältnisses unterzeichneten die Parteien dann ein maschinenschriftlich gefertigtes Übergabeprotokoll, welches folgende Regelung enthielt:

„Herr U. (Mieter) übernimmt vom Vormieter die Wohnung im renovierten Zustand. Er verpflichtet sich dem Vermieter gegenüber, die Wohnung ebenfalls im renovierten Zustand zu übergeben.“

Nach Beendigung des Mietverhältnisses kam es zwischen den Parteien zum Streit darüber, ob diese Vereinbarung wirksam sei oder nicht.

Der BGH hat hierzu nun entschieden, dass an der Vereinbarung im Übergabeprotokoll rechtlich nichts zu beanstanden sei, da es sich nicht um eine Formulklausel oder AGB handle, sondern um eine individuelle Vereinbarung. Als unwirksam wurden lediglich die im Mietvertrag enthaltenen Klauseln zu den Schönheitsreparaturen und der Durchführung der Endrenovierung angesehen, da beide Klauseln die Verpflichtungen des Mieters nicht vom Abnutzungsgrad der Wohnung abhängig machten.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH kann jedoch auch eine wirksame Vereinbarung unwirksam werden, wenn es sich ebenfalls um eine Formular-Klausel im Sinne der Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt und diese in der Zusammenschau mit einer anderen Klausel zu einem so genannten „Summierungseffekt“ zu Lasten des Mieters führt. Hier wäre die Vereinbarung aus dem Übergabeprotokoll unwirksam, da diese gemeinsam mit der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen aus dem Mietvertrag nach einem starren Fristenplan den Mieter unangemessen benachteiligen würde.

Dies gilt jedoch nur, wenn es sich bei der Vereinbarung im Übergabeprotokoll auch um eine Formular-Klausel und nicht um eine individuelle Vereinbarung der Parteien gehandelt hätte, da nur dann die Regelungen zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen anwendbar sind. Die Endrenovierungsverpflichtung im Übergabeprotokoll war somit wirksam.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)

2. Auswirkungen der Neuerungen auf die Zwangsverwaltung

1. Alte Rechtslage

Vor der Novellierung des WEG und den damit verbundenen Änderungen im Zwangsversteigerungsgesetz hatte der Zwangsverwalter die laufenden Wohngeldvorauszahlungen gemäß § 155 Abs. 1 ZVG als Ausgaben der Verwaltung vorweg aus den erzielten Einnahmen zu entnehmen und an die WEG zu überweisen.

Hierzu gehörten unstreitig Wohngeldvorauszahlungen aus dem Wirtschaftsplan inkl. der Beiträge zur Instandhaltungsrücklage als auch evtl. nach Anordnung der Zwangsverwaltung beschlossene Sonderumlagen und die sich aus einer nach Anordnung der Zwangsverwaltung beschlossenen Jahresabrechnung ergebende Abrechnungsspitze.

Aus dieser Privilegierung ergab sich jedoch auch die für die WEG nachteilige Folge, dass diese zur Zahlung von Vorschüssen an den Zwangsverwalter verpflichtet war, wenn die Einnahmen aus der betreffenden Eigentumswohnung nicht ausreichten, um die laufenden Wohngeldvorauszahlungen zu befriedigen.

2. Neue Rechtslage

Die Neuregelung des § 155 Abs. 2 ZVG bestimmt nunmehr, dass Überschüsse aus den aus der Eigentumswohnung erzielten Einnahmen auf die in § 10 Abs. 1 Nr. 1-5 ZVG bezeichneten Ansprüche verteilt werden, jedoch nur insoweit, als es sich um wiederkehrende Leistungen handelt. Rein nach dem Gesetzeswortlaut bedeutet dies, dass Sonderumlagen und Abrechnungsspitzen aus Jahresabrechnungen nicht mehr vorab aus den Einnahmen befriedigt werden.

Da ein und derselbe Anspruch nicht gleichzeitig in zwei Rangklassen fallen kann (Einordnung als Ausgaben der Verwaltung und als wiederkehrende Leistungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG), ist die Mehrheit in der juristischen Literatur der Ansicht, dass der Gesetzeswortlaut strikt zu beachten ist, was zur Folge hat, dass Wohngeldvorauszahlungen nicht mehr als Ausgaben der Verwaltung gelten, sondern als wiederkehrende Leistungen im Sinne von § 155 Abs. 2 ZVG und somit nicht mehr vorweg aus den Einnahmen zu befriedigen sind.

Hierdurch entfällt zwar die unter 7.2.1. dargestellte Vorschusspflicht der WEG, gleichzeitig bedeutet dies jedoch auch eine Schlechterstellung der Eigentümergemeinschaft, da die laufenden Wohngeldvorauszahlungen nicht mehr vorab als Ausgaben der Verwaltung bedient werden sollen.

Das Landgericht Köln hat in seiner Entscheidung vom 16.10.2008 hierzu festgestellt, dass der Gesetzgeber durch die WEG-Novelle zwar eine Besserstellung der Eigentümergemeinschaft in der Zwangsversteigerung erreichen wollte, jedoch gleichzeitig keine Verschlechterung in der Zwangsverwaltung.

Deshalb würden die laufenden Wohngeldvorauszahlungen, Sonderumlagen und Abrechnungsspitzen weiterhin Ausgaben der Verwaltung darstellen und vorab zu befriedigen sein. Hierdurch würde zwar auch die bereits dargestellte Vorschusspflicht der Eigentümergemeinschaft wieder aufleben, die Eigentümergemeinschaft hätte jedoch weiterhin den Anspruch, dass die laufenden Wohngeldvorauszahlungen weiter als Ausgaben der Verwaltung vorab aus den Einnahmen zu befriedigen wären.

Ebenso entschied auch das Amtsgericht Leipzig in seinem Beschluss vom 21.04.2008. In genau gegenteiliger Weise hatte jedoch das Amtsgericht Duisburg am 29.07.2008 entschieden, in dem es feststellte, dass der durch den Gesetzgeber gewählte Gesetzeswortlaut strikt zu beachten sei und die laufenden Wohngeldvorauszahlungen ebenso wie Sonderumlagen und Abrechnungsspitzen keine Ausgaben der Verwaltung mehr darstellen würden.

Obergerichtliche Rechtsprechung hierzu ist noch nicht vorhanden. Es bleibt somit abzuwarten, welche der beiden gegenteiligen Ansichten sich obergerichtlich durchsetzen wird.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)