

Immobilieninformation 06/2008

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: Kein Zuschlag zur Miete bei unwirksamer Schönheitsreparaturenklausel

Da nach den in den vergangenen Jahren durch den Bundesgerichtshof gefassten Urteilen die so genannten Schönheitsreparaturenklauseln in vielen Mietverträgen für unwirksam erklärt wurden, waren einige Vermieter dazu übergegangen, einen Zuschlag zur ortsüblichen Miete zu verlangen. Hiermit sollte der Verlust der anteiligen Zahlungspflicht bzw. der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ausgeglichen werden.

Der Bundesgerichtshof hat dieses Vorgehen nun in seiner Entscheidung vom 09.07.2008, Az.: VIII ZR 181/07, für unzulässig erklärt, da nach § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB der Vermieter lediglich die Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen kann. Einen darüber hinausgehenden Zuschlag zur Miete sehe das Gesetz nicht vor. Im Übrigen seien der Maßstab für die Festlegung der ortsüblichen Vergleichsmiete die jeweiligen Marktverhältnisse und nicht die Kosten für die Vornahme von Schönheitsreparaturen. Somit kann allein auf Grund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel kein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangt werden.

(Rechtsanwältin Andrea Genz)

2. Gewerbemietrecht

BGH: Unwirksame Preisänderungsklausel in Erdgassondervertrag

Der BGH hat im Urteil vom 29.04.2008, Az.: KZR 2/07 festgestellt, dass die Preiserhöhungsklausel: *"Die Lieferantin ist berechtigt, die Gaspreise zu ändern, wenn eine Preisänderung durch den Vorlieferanten erfolgt"* unwirksam ist.

Zur Begründung führt das Gericht an, dass die Preisänderungsklausel die Kunden der Lieferantin entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, weil sie nur das Recht der Lieferantin enthält, Erhöhungen ihres Gaseinstandspreises an ihre Kunden weiterzugeben, nicht aber die Verpflichtung, bei gesunkenen Gestehungskosten den Preis zu senken. Hierdurch wird es der Lieferantin ermöglicht, eine erhöhte Kostenbelastung durch die Preiserhöhung aufzufangen, hingegen den Vertragspreis bei einer Kostensenkung durch einen geringeren Einstandspreis unverändert zu lassen. Risiken und Chancen einer Veränderung des Einstandspreises werden damit zwischen den Parteien ungleich verteilt; eine solche unausgewogene Regelung rechtfertigt kein einseitiges Recht der Lieferantin zur Änderung des ergebenden Preises.

(Rechtsanwalt Joachim König)

3. Wohnungseigentumsrecht- Abdruck des Vortrags vom 09.04.2008

Am 09.04.2008 haben die Rechtsanwälte Joachim König und Andrea Genz bei der Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken einen Vortrag zum Thema „ Das novellierte Wohnungseigentumsgesetz - Erste Erfahrungen aus der Praxis“ gehalten. Wir veröffentlichen an dieser Stelle Auszüge aus dem Vortragsmanuskript in mehreren Folgen.

Folge 5: Die neuen Rechte und Pflichten des Verwalters

1. Erstbestellung des Verwalters nach Begründung von Wohnungseigentum

Die Erstbestellung des Verwalters nach Begründung von Wohnungseigentum wird nun auf höchstens drei Jahre begrenzt, § 26 Abs. 1 WEG.

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass die Frist für die Verjährung von Mängelansprüchen bei neu errichteten Eigentumswohnungen fünf Jahre beträgt. Da Bauträger bei der Begründung von Wohnungseigentum den ersten Verwalter in der Regel auf die bisherige Höchstdauer von fünf Jahren bestellen, sei mit dem Gleichlauf der Bestelldauer mit der Verjährungsfrist die Gefahr von Interessenkonflikten verbunden. Deshalb solle die Bestelldauer für den ersten Verwalter auf höchstens drei Jahre beschränkt werden, Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses vom 13.12.2006, Bundestagsdrucksache 16/3843, Seite 51.

***Praxistipp:** Merle weist in ZWE 2007, 233 daraufhin, dass diese Regelung leicht dadurch zu umgehen ist, dass der Verwalter zu einem Zeitpunkt sein Amt niederlegt, zu dem der Bauträger noch die Stimmenmehrheit besitzt. Dann kann der Bauträger den ihm genehmen Verwalter mit seiner Stimmenmehrheit noch einmal, diesmal aber für 5 Jahre bestellen.*

2. Frist zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung

Die Frist zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung soll mindestens zwei Wochen betragen, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, § 24 Abs. 4 WEG.

Die Wohnungseigentümer sollen sich auf die Eigentümerversammlung zeitlich und inhaltlich ausreichend vorbereiten können. Bisher betrug die gesetzliche Einberufungsfrist eine Woche. Zur Erleichterung der Vorbereitung gilt nunmehr eine Einberufungsfrist von zwei Wochen. Bei besonderer Dringlichkeit ist eine Unterschreitung dieser Frist möglich. Es handelt sich um eine "Soll-Vorschrift".

Beschlüsse trotz Einberufungsmangels sind anfechtbar, nicht nichtig. Die in der Versammlung gefassten Beschlüsse können wegen Unterschreitens der Einberufungsfrist auf Anfechtung hin für ungültig erklärt werden, wenn der Einladungsmangel für den Beschluss kausal war. Jedoch bleibt die Beschlussanfechtung erfolglos, wenn feststeht, dass der Beschluss auch ohne den Ladungsmangel mit gleichem Inhalt zustande gekommen wäre, BayObLG, Beschluss vom 19.02.2004, ZMR 2005, Seite 211.

***Praxistipp:** Der Verwalter sollte grundsätzlich immer bei der Festlegung des Termins für die Eigentümerversammlung die gesetzliche 2-Wochen-Frist oder die in der Teilungserklärung festgelegte Frist, außerdem eine Postlaufzeit von 2 bis 3 Tagen berücksichtigen.*

(Rechtsanwalt Joachim König)