

Immobilieninformation 06/2009

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

1. Gewerbemietrecht

BGH: Die Versorgungssperre nach beendetem Mietverhältnis ist zulässig

In der obergerichtlichen Rechtsprechung war es bislang sehr umstritten, ob der Vermieter nach Vertragsbeendigung die Belieferung des Gewerberaummieters mit Heizung einstellen kann, wenn dieser die Mietsache nicht räumt und zurückgibt, aber auch keine Miete/Nutzungsentschädigung bezahlt (dafür das KG in NZM, 2007, 923, dagegen OLG Köln NZM 2000, 1.026, 2005, 67, OLG Celle ZMR 2005, 616, OLG Saarbrücken, GuT 2005, 218).

Der BGH hält die Versorgungssperre nach beendetem Mietverhältnis unter bestimmten Voraussetzungen grundsätzlich für zulässig (Urteil vom 06.05.2009 – XII ZR 137/07). Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter gegenüber dem Mieter zur Fortsetzung vertraglich übernommener Versorgungsleistungen (hier: Belieferung mit Heizenergie) grundsätzlich nicht mehr verpflichtet. Auch aus Treu und Glauben folgt eine nachvertragliche Verpflichtung des Vermieters von Gewerberäumen zur Fortsetzung von Versorgungsleistungen jedenfalls dann nicht, wenn sich der Mieter mit Mietzins und Nutzungsentschädigung in Zahlungsverzug befindet und dem Vermieter mangels eines Entgelts für seine Leistungen ein stetig wachsender Schaden droht. Der Einstellung oder Unterbrechung der Versorgung mit Heizenergie durch den Vermieter ist keine Besitzstörung nach den §§ 858, 862 BGB hinsichtlich der Mieträume.

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

2. Wohnungseigentumsrecht

OLG München: Pflichtenkreis sanierungsverantwortlicher Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer verwalten das Gemeinschaftseigentum gemeinschaftlich, zusammen mit dem Hausverwalter. Der einzelne Miteigentümer und die Wohnungseigentümergeinschaft schulden sich gegenseitig die erforderliche Mitwirkung an Maßnahmen zur Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft einzelnen Miteigentümern erforderliche Maßnahmen verweigert, so kann der einzelne Miteigentümer unter bestimmten Voraussetzungen Schadenersatzansprüche gegen die WEG geltend machen. Dies gilt nach der Entscheidung des OLG München (Beschluss vom 18.02.2009, NZM 2.009, 402) insbesondere dann, wenn erforderlichen Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum erforderlich sind, diese aber nicht oder nicht rechtzeitig von der WEG vorgenommenen oder zur Mängelbeseitigung erforderlichen Kostenvorschüsse nicht rechtzeitig erbracht werden, und dem einzelnen Miteigentümer dadurch ein Schaden entsteht. Voraussetzung für einen Schadenersatzanspruch ist aber stets ein Verschulden der in Anspruch genommenen Miteigentümer.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hat deshalb in jedem einzelnen Fall die Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sorgfältig zu überprüfen und notwendige Maßnahmen unverzüglich einzuleiten und durchzuführen. Wenn die WEG dieser Verpflichtung mit der erforderlichen Sorgfalt nachkommt, muss sie Schadensersatzforderungen einzelne Miteigentümer nicht fürchten.

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

3. Wohnungseigentumsrecht

Übersicht: Entwicklungen in Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

1. Aktuelles aus der Zwangsversteigerung

Wie bereits in einer unserer früheren Ausgaben dargestellt, hat die Eigentümergeinschaft durch die Neufassung des WEG zum 01.07.2007 und der damit verbundenen Änderungen im Zwangsversteigerungsgesetz eine bevorrechtigte Beteiligung in der Zwangsversteigerung erhalten und ist damit in der Lage, Wohngeldrückstände eines säumigen Miteigentümers in der Rangklasse 2 des § 10 ZVG (somit vor den Grundpfandrechtsgläubigern) geltend zu machen.

Das größte Problem an der tatsächlichen Durchsetzung dieser Möglichkeit war jedoch, dass die Gemeinschaft nachweisen musste, dass ihre Forderungen 3 % des Einheitswertes der betreffenden Wohnung übersteigen, um Versteigerungen aufgrund von Bagatellforderungen zu vermeiden. Dieser Nachweis konnte allein durch Vorlage des Einheitswertbescheides erfolgen, welchen das Finanzamt erlässt. Die Gemeinschaft hatte jedoch keinerlei Anspruch gegenüber dem Finanzamt auf Erteilung dieses Bescheides, da das Steuergeheimnis dem entgegenstand.

In seiner Entscheidung vom 02.04.2009 (Az.: V ZB 157/08) hat der BGH nun eine erhebliche Erleichterung des Nachweises geschaffen, indem dieser festgestellt hat, dass der Nachweis des Überschreitens dieser Wertgrenze auch dadurch geführt werden kann, dass die geltend gemachten Forderungen 3 % des festgesetzten Verkehrswertes der betreffenden Wohnung überschreiten, da der Einheitswert in der Regel niedriger ist als der Verkehrswert.

Damit ist zumindest der Beitritt zu Zwangsversteigerungsverfahren in der Rangklasse 2 von dem geschilderten Nachweisproblem befreit. Nunmehr heißt es nur noch abzuwarten, bis in einem laufenden Zwangsversteigerungsverfahren der Verkehrswert festgesetzt ist und dann steht einem Beitritt in der Rangklasse 2 nichts mehr im Wege.

Allerdings wird diese Entscheidung bald bedeutungslos sein, da der Gesetzgeber endlich darauf aufmerksam wurde, welche praktischen Probleme die ohne Zweifel zu Gunsten der Gemeinschaft eingeführten Neuerungen verursacht haben. Zwischenzeitlich ist ein Gesetz zur Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes auf den Weg gebracht worden, durch welches in § 10 Absatz 3 ZVG die Regelung eingefügt wird, dass das Steuergeheimnis der Übersendung des Einheitswertbescheides an die WEG nicht mehr entgegensteht, sofern die WEG bereits im Besitz eines vollstreckbaren Titels ist.

Dieses Gesetz wird in naher Zukunft in Kraft treten, wodurch es der WEG endlich möglich sein wird, die vom Gesetzgeber geschaffenen Anforderungen an eine bevorrechtigte Beteiligung auch zu erfüllen.

2. Aktuelles aus der Zwangsverwaltung

Vor der Neufassung des WEG zum 01.07.2007 war der Zwangsverwalter verpflichtet, laufende Wohngelder vorab aus den Einnahmen der Wohnung zu zahlen. Durch die Neueinordnung von Wohngeldforderungen in die Rangklasse 2 (welche auch für die Zwangsverwaltung gilt) wäre dies nicht mehr möglich gewesen, da derartige Zahlungen nur nach Aufstellung des so genannten Teilungsplans und damit ein Mal jährlich möglich gewesen wären. Um diesen Nachteil zu verhindern, wurde in § 156 ZVG bestimmt, dass Wohngelder als „laufende Beträge“ vorab zu befriedigen sind.

Diese Einordnung brachte jedoch ein neues Problem mit sich, da laufende Beträge denotwendig nur wiederkehrende Leistungen sein können, sodass einmalige Forderungen wie Sonderumlagen und Jahresabrechnungen nicht unter diesen Begriff fallen und durch den Zwangsverwalter auch nicht mehr vorab aus den Einnahmen der Wohnung bezahlt werden.

Hinsichtlich Sonderumlagen gibt es inzwischen einen – wenn auch langwierigen – Lösungsweg. Sonderumlagen werden grundsätzlich als Bestandteile des Wirtschaftsplanes gesehen. Sollte die WEG deshalb in Zahlungsschwierigkeiten geraten und zu deren Ausgleich eine Sonderumlage beschließen wollen, so ist es ratsam, die Sonderumlage durch Abänderung des aktuellen Wirtschaftsplanes in diesen mit aufzunehmen und die Sonderumlage damit auf die restliche Laufzeit des Wirtschaftsplanes zu verteilen. Der Nachteil hieran ist zwar, dass der Zeitpunkt der vollständigen Erfüllung der Sonderumlage damit über mehrere Monate gestreckt wird. Im Falle der Zwangsverwaltung von sehr großen Miteigentumsanteilen dürfte dieser Weg jedoch wirtschaftlich sinnvoller sein als den Ausfall dieses Anteils der Sonderumlage hinzunehmen.

Im Hinblick auf Abrechnungsspitzen aus der Jahresabrechnung ist noch kein derartiger Lösungsansatz in Sicht, da diese nicht Bestandteil des Wirtschaftsplanes sind. Die Aufnahme des Abrechnungsergebnisses in den neu zu beschließenden Wirtschaftsplan wäre nur möglich, wenn in der Gemeinschaftsordnung geregelt wäre, dass ein Abrechnungsergebnis auf den Wirtschaftsplan des Folgejahres vorzutragen ist.

Eine weitere wichtige Entscheidung des BGH (12.02.2009, Az.: IX ZB 112/06) zur Zwangsverwaltung sei hier nur am Rande erwähnt. Der dieser Entscheidung zu Grunde liegende Fall war der, dass über das Vermögen eines Miteigentümers das Insolvenzverfahren eröffnet wurde und der Insolvenzverwalter die Wohnung dieses Miteigentümers aus wirtschaftlichen Gründen aus der Insolvenzmasse freigegeben hatte. Die WEG beantragte daraufhin die Zwangsverwaltung der Wohnung, damit zumindest die laufenden Wohngelder bezahlt werden würden. Diese Vorgehensweise war bis dato durchaus üblich und oft praktiziert. Dem hat der BGH nun ein Ende gesetzt, indem dieser entschieden hat, dass auch dieses Vorgehen gegen das Vollstreckungsverbot des § 89 Insolvenzordnung verstößt.

Etwas anderes könne aufgrund der Neuregelungen im Zwangsversteigerungsgesetz eventuell für die Zwangsversteigerung gelten. Durchsetzbar wäre dies aber nur, wenn die WEG bereits im Besitz eines vollstreckbaren Titels ist, da eine Titulierung von Forderungen während eines Insolvenzverfahrens rechtlich ebenfalls ausgeschlossen ist, es sei denn, der Insolvenzverwalter nimmt dieses Verfahren im Namen des Insolvenzschuldners auf, was regelmäßig nicht der Fall ist.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)