

ZIMMERMANN · KÖNIG · SINGER
Rechtsanwälte

Brancheninformation 03/2007

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

1. Wohnungseigentumsrecht

Das OLG München hat im Beschluss vom 30.01.2007 – 34 WX 128/06 (NZM 2007, 335) noch einmal sehr schön die Grundsätze zum Aufrechnungsverbot für Schadensersatzforderungen des einzelnen Miteigentümers gegenüber Gemeinschaftsforderungen der WEG dargestellt.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat die WEG einen Zahlungsanspruch gegen den einzelnen Miteigentümer aus einer Sonderumlage geltend gemacht. Mit der Sonderumlage sollte eine Maßnahme finanziert werden, die auch in das Sondereigentum des Miteigentümers eingegriffen hat. Den Eingriff hatte der Miteigentümer zu dulden. Allerdings resultierten aus diesem Eingriff Schadenersatzansprüche nach § 14 Nr. 4 WEG. Mit diesen Schadenersatzansprüchen wollte der einzelne Miteigentümer gegenüber dem Zahlungsanspruch der WEG aufrechnen.

Das OLG München hat die Aufrechnung nicht zugelassen. Auch die Forderung eines Wohnungseigentümers aus § 14 Nr. 4 WEG unterfällt in aller Regel dem Verbot der Aufrechnung mit Gemeinschaftsforderungen; dies gilt auch, soweit die Gemeinschaftsforderung ihren Rechtsgrund in einem Sonderumlagenbeschluss für diejenige Maßnahmen hat, aus der der Miteigentümer seinen Schadensersatzanspruch gem. § 14 Nr. 4 WEG herleitet.

Zur Begründung hat das OLG München noch einmal die besondere Bedeutung der Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft unterstrichen. Diese gebietet es, die Aufrechnung mit Gegenforderungen des einzelnen Miteigentümers nur ausnahmsweise zuzulassen. Gegenüber dem Anspruch auf Wohngeld kann nach gefestigter Rechtsprechung nur mit gemeinschaftsbezogenen Gegenforderungen nach § 21 Abs. 2 WEG (Notmaßnahmen) oder §§ 680, 683 BGB (Geschäftsführung ohne Auftrag) aufgerechnet werden, es sei denn, die Gegenforderung ist anerkannt oder rechtskräftig festgestellt. Dies gilt auch für die

Jürgen Zimmermann
Joachim König
Martin Singer
Eva Greilich

Albrecht-Dürer-Platz 4
90403 Nürnberg
Tel 0911. 230 90 60
Fax 0911. 230 90 61

Deutsche Bank
Nürnberg
BLZ 760 700 24
Kto. 3 270 030

HypoVereinsbank
Nürnberg
BLZ 760 200 70
Kto. 3 470 270

Gerichtsfach 34
St. Nr. 238/18352603
eMail info@RAe-Nuernberg.de
www.RAe-Nuernberg.de

Aufrechnung gegenüber einem Anspruch auf Zahlung einer Sonderumlage. Das Verbot der Aufrechnung (und Zurückbehaltung) ist darin begründet, dass eine ordnungsgemäße Verwaltung nur dann gewährleistet ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen. Nur dann ist die Zahlungsfähigkeit der Gemeinschaft gesichert. Diese darf nicht durch eine Auseinandersetzung über Gegenansprüche gefährdet werden. Dies gilt auch für mögliche Forderungen des einzelnen Miteigentümers aus § 14 Nr. 4 WEG.

2. Gewerbemietrecht

Das OLG Frankfurt am Main hat im Urteil vom 19.01.2007 – 2 U 106/06 (NZM 2007, 330) festgestellt, dass sich die Beurteilung, ob wegen Aufheizung eines Gebäudes aufgrund Sonneneinstrahlung ein Mangel der Mietsache vorliegt, nach den vertraglichen Vereinbarungen und den baulichen Zustand des Gebäudes richtet, nicht jedoch nach der Arbeitsstättenverordnung.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hat der Mieter dem Vermieter auf die Durchführung bestimmter Sonnenschutzmaßnahmen gerichtlich in Anspruch genommen. Er begründete dies damit, dass sich das Bürogebäude wegen der Ausstattung von Stahl und Glas im Sommer besonders aufheizt. Im Mietvertrag hatten die Parteien vereinbart, dass der Vermieter bestimmte Sonnenschutzmaßnahmen an der Außenhaut des Gebäudes vornimmt, es im Übrigen den Mieter zu überprüfen obliegt, ob die Ausstattung des Gebäudes für die von ihm vorgesehene Nutzung ausreichend ist. Sollte der Mieter weitere Ausstattung der Mietsache für erforderlich halten, ist er berechtigt, diese Ausstattung auf eigene Kosten anzubringen.

Das OLG Frankfurt hat die Klage des Mieters abgewiesen mit der Begründung, dass ein Mangel der Mietsache nicht vorliegt. Es hatte festgestellt, dass der Vermieter alle Anforderungen des Mietvertrages erfüllt hatte. Wenn sich die angemieteten Räume im Sommer aufgrund von baulichen Besonderheiten (Stahl und Glas) trotzdem aufheizen, so realisiert sich dabei ein allgemeines Lebensrisiko, das der Mieter zu vertreten hat. Keinesfalls ist auf einen solchen Fall die Arbeitsstättenverordnung anwendbar. Der Adressat der Arbeitsstättenverordnung ist ein Arbeitgeber, nicht der Vermieter.

Diese Entscheidung ist interessant, weil die Rechtsprechung in den letzten Jahren, in den so genannten Hitzefällen, vermehrt auf die Anwendung der Arbeitsstättenverordnung, der Energieeinsparverordnung und auf technische Normen abgestellt hatte. Das OLG Frankfurt am Main hingegen stellt konsequent auf die mietvertraglichen Vereinbarungen ab. Wegen der

grundsätzlichen Bedeutung FÜR die sich verfestigende Rechtsprechung zum Thema Hitze als Mangel der Mietsache, hat der Senat auch die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

3. Maklerrecht

Der Bundesgerichtshof hat im Urteil vom 23.11.2006 - III Z R 52/06 (NZM 2007, 371) festgestellt, dass eine die Provisionen rechtfertigende Nachweiseleistung auch dann vorliegt, wenn der zwischen dem Auftraggeber und den vom Makler nachgewiesenen Kaufinteressenten geschlossene Vertrag erst zustande gekommen ist, nachdem ein zuvor mit einem anderen Kaufinteressenten geschlossener Kaufvertrag durch Ausübung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts gescheitert ist.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt hatte der Makler dem Auftraggeber den Kaufinteressenten 1 nachgewiesen. Der Kaufvertrag wurde aber zwischen dem Auftraggeber und dem Kaufinteressenten 2 abgeschlossen. Allerdings enthielt der Kaufvertrag ein befristetes Rücktrittsrecht für den Kaufinteressenten 2. Davon machte dieser rechtzeitig Gebrauch. Anschließend schloss der Auftraggeber einen weiteren Kaufvertrag mit dem Kaufinteressenten 1. Für diesen Kaufvertragsabschluss machte der Makler gegenüber dem Auftraggeber einen Provisionsanspruch geltend.

Das Problem liegt hier im Bereich der Kausalität der Nachweistätigkeit des Maklers und dem Kaufvertragsabschluss mit dem Kaufinteressenten 1. Grundsätzlich wird die Kausalität unterbrochen durch den Kaufvertragsabschluss mit dem Kaufinteressenten 2. Der Makler hätte auch keinen Provisionsanspruch, wenn der Kaufinteressent 1 von dem Kaufinteressenten 2 erworben hätte.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ist aber im vorliegenden Fall die Kausalität nicht unterbrochen, da der Kaufvertrag mit dem Kaufinteressenten zwei nicht wirksam abgeschlossen wurde. Durch das befristete Rücktrittsrecht war der Kaufvertrag bis zum Ablauf der Frist schwebend unwirksam. Da der Kaufinteressent zwei rechtzeitig, innerhalb der Frist, von seinem Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht hat, wurde der Vertrag mit dem Kaufinteressenten 2 nicht wirksam abgeschlossen. Der Kaufvertrag mit dem Kaufinteressenten zwei hat die Kausalität unterbrochen. Der Makler kann also seine Provision über den Abschluss des Kaufvertrages mit dem Kaufinteressenten 1 verlangen.