

Immobilieninformation 02/2009

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

1. Gewerberaummietrecht

BGH: Teppichboden - Grundreinigung als "Schönheitsreparatur"

Vereinbaren die Parteien eines Gewerberaummietvertrages allgemein die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, gehört zu den Schönheitsreparaturen auch die Grundreinigung des Teppichbodens.

Da es keine für alle Mietverhältnisse geltende gesetzliche Definition der Schönheitsreparaturen gibt und die Parteien im vorliegenden Fall nicht näher geregelt haben, welche konkreten Arbeiten hiervon umfasst sein sollen, ist deren Umfang durch Auslegung zu ermitteln. Für das Verständnis des Begriffs Schönheitsreparaturen wird nach übereinstimmender Auffassung in Rechtsprechung und Literatur auf dessen Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung auch im Gewerberaummietrecht zurückgegriffen. Die dortige Anforderung des Streichens der Fußböden ist nicht mehr zeitgemäß und wird durch die Anforderung der Grundreinigung des Teppichbodens ersetzt (BGH, Urteil vom 08.10.2008 - XII Z R 15/07, NJW 2009, 510).

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

2. Wohnraummietrecht

BGH: Anforderungen an die formelle Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung

Der BGH hat in dieser Entscheidung (BGH, Urteil vom 19.11.2008 - VIII Z R 295/07, NZM 2009, 78) die Anforderungen an die so genannte formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung zusammengefasst. Diese ist für die rechtzeitige Vorlage der Betriebskostenabrechnung innerhalb der einjährigen Ausschlussfrist nach § 556 BGB von großer Bedeutung. Wenn der Vermieter innerhalb der Ausschlussfrist eine Betriebskostenabrechnung vorlegt, die den Anforderungen an die formelle Wirksamkeit nicht entspricht, und erst nach Ablauf der Ausschlussfrist nachbessert, dann kann der Vermieter eine über die Summe der Nebenkostenvorauszahlungen hinausgehende Nachforderung nicht mehr wirksam durchsetzen.

Eine Betriebskostenabrechnung ist formell ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht. In die Abrechnung sind bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. Freilich ist nicht in jedem Fall die Erläuterung des angewandten Verteilungsmaßstabes Voraussetzung für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung. Eine Abrechnung soll den Mieter in die Lage versetzen, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich ist dafür, dass der Mieter erkennen kann, wie (in welchen Rechenschritten) die Umlage der Betriebskosten erfolgt ist. Abzustellen ist auf das Verständnis eines durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieters. Allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung.

Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (formelle Wirksamkeit). Ob die abgerechneten Positionen im Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zugrunde gelegt wird, betrifft die inhaltliche Richtigkeit, auch materielle Wirksamkeit genannt.

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

3. Grundstücksrecht

BGH: Eintragung einer GbR in das Grundbuch unter ihrer gesellschaftsvertraglichen Bezeichnung

Der BGH hat festgestellt (Beschluss vom 04.12.2008 – V ZB 74/08, NZM 2009, 94), dass die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) unter der Bezeichnung in das Grundbuch eingetragen werden kann, die ihre Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag für sie vorgesehen haben. Sieht der Gesellschaftsvertrag keine Bezeichnung der GbR vor, wird die GbR als "Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus..." und den Namen ihrer Gesellschafter eingetragen.

Diese Entscheidung beendet einen jahrelangen Streit um die Beantwortung der Frage, ob und wie die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Eigentümerin eines Grundstückes in das Grundbuch eingetragen werden kann. Es wurde vertreten, dass die GbR überhaupt nicht in das Grundbuch eingetragen werden kann, aber auch, dass die GbR nur unter dem Namen der Gesellschafter im Grundbuch eingetragen werden kann. Nun hat der BGH entschieden, dass die GbR sogar alleine unter ihrem Namen (Beispiel: Schreinerbetrieb "Der Holzwurm" GbR) eingetragen werden kann. Wenn die GbR aber keinen Namen trägt, dann unter der Bezeichnung "Gesellschaft bürgerlichen Rechts, bestehend aus ..." und den Namen der Gesellschafter.

Nach Auffassung des BGH ist die Eintragung der GbR unter ihrem Namen in das Grundbuch möglich, weil die GbR rechtsfähig ist und Grundstücke unter ihrem Namen erwerben kann. Folglich muss die GbR auch im Grundbuch eintragbar sein.

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

4. Grundstücksrecht

Änderungen bei der Abtretbarkeit von Grundschulden durch das Risikobegrenzungs-gesetz

Wie bereits in der letzten Ausgabe der Immobilieninformation angekündigt, wollen wir nunmehr hinsichtlich der Abtretbarkeit von Grundschulden und des Verkaufs von Darlehen durch Banken die durch das Risikobegrenzungs-gesetz eingeführten Änderungen darstellen.

Bei dem Risikobegrenzungs-gesetz handelt es sich im wahrsten Sinne um ein Gesetz, welches im Schnelldurchlauf verabschiedet wurde und einige neue Paragraphen in das BGB eingefügt bzw. geändert hat. Die wichtigsten Änderungen sollen hier kurz dargestellt werden.

Nach der bisherigen Rechtslage war es möglich, eine Grundschuld als sofort fällig zu bestellen, d. h. in die notariellen Grundstücks- oder Wohnungskaufverträge wurde die sofortige Zwangsvollstreckungsunterwerfung aufgenommen, sodass der Verkäufer ohne weiteres nach Kündigung der Grundschuld sofort aus der Kaufvertragurkunde z. B. die Zwangsversteigerung des Grundstückes aufgrund der bestellten Grundschuld einleiten konnte.

Dies ist durch die Neufassung des § 1193 Abs. 2 Satz 2 BGB nicht mehr möglich, sofern es sich um eine Grundschuld handelt, die einen Zahlungsanspruch sichern soll. Eine solche Grundschuld muss nunmehr mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten gekündigt werden.

Ein weiterer Vollstreckungsschutz wurde für Verbraucher geschaffen. Die Neufassung des § 498 Abs. 3 BGB sieht nunmehr vor, dass Verbraucherdarlehen nur noch gekündigt werden dürfen, wenn mindestens zwei aufeinanderfolgende Teilzahlungsraten ganz oder teilweise und mindestens 2,5 % des Nennbetrages des Darlehens rückständig sind.

Hinsichtlich der Abtretung bzw. des Verkaufs von Darlehensrückforderungsansprüchen und den damit verbundenen Grundschulden wurden ebenfalls erhebliche Änderungen vorgenommen.

Diese Änderungen sollen hier zur Veranschaulichung an einem Beispielsfall dargestellt werden:

Der Käufer eines Grundstückes nimmt zur Finanzierung dieses Kaufs ein Darlehen über 100.000,00 Euro auf. Zur Sicherung des Rückzahlungsanspruches des Darlehensgebers wird eine Grundschuld über dieselbe Höhe bestellt. Der Käufer hat bereits 10.000,00 Euro dieses Darlehens getilgt, als der Darlehensgeber den Rückzahlungsanspruch nebst Grundschuld an einen Dritten abtritt oder auch verkauft.

Nach der bisherigen Rechtslage erwarb dieser Dritte den Rückzahlungsanspruch nur in Höhe von 90.000,00 Euro und die Ansprüche aus der Grundschuld in voller Höhe. Dem Grundstückskäufer stand hier bzgl. der bereits getilgten 10.000,00 Euro gegen den Dritten lediglich ein Rückgewähranspruch aus der Grundschuld, nämlich Reduzierung der Grundschuld im Grundbuch auf 90.000,00 Euro, zu, wenn dieser Dritte den Sicherungscharakter der Grundschuld und die teilweise Tilgung kannte.

Kannte dieser Dritte beide Umstände nicht, so stand dem Grundstückskäufer lediglich ein Schadensersatzanspruch gegen den ursprünglichen Darlehensgeber zu. Wurde dann noch eine teilweise Tilgung in Unkenntnis der Abtretung und nach dieser an den ursprünglichen Darlehensgeber getätigt, bestand zwar aus dem Darlehensvertrag nur noch der entsprechend reduzierte Rückzahlungsanspruch, die Grundschuld war jedoch in voller Höhe an den Dritten übergegangen.

Nach der Neufassung des § 1192 Abs. 1 a BGB kann der Grundstückskäufer nun dem Erwerber der Grundschuld alle Einwendungen entgegen halten, die ihm auch gegen den ursprünglichen Darlehensnehmer zugestanden hätten.

Dies bedeutet für den Beispielsfall, dass es nicht mehr darauf ankommt, ob dem Erwerber der Grundschuld deren Sicherungscharakter und eine teilweise Tilgung bekannt sind, sodass der Grundstückskäufer unabhängig von der Kenntnis des Dritten in Höhe der vor der Abtretung geleisteten Tilgung einen Rückgewähranspruch gegen diesen bzgl. der erworbenen Grundschuld hat. Ein so genannter gutgläubiger Erwerb einer Grundschuld ist rechtlich somit nicht mehr möglich.

Gleiches gilt aufgrund der Neufassung des § 1157 BGB für den Fall, dass der Grundstückskäufer in Unkenntnis der Abtretung der Grundschuld nach erfolgter Abtretung an den ursprünglichen Darlehensgeber eine Zahlung leistet, da der Gesetzgeber in seinen Gesetzesberatungen ausdrücklich auch diesen Fall mit aufnehmen wollte. Der Wortlaut des neu gefassten § 1157 BGB ist jedoch etwas unglücklich formuliert, sodass man zu diesem Ergebnis nur durch Auslegung des Wortlautes unter Berücksichtigung des gesetzgeberischen Willens gelangt. Ob dieser Fall in der obergerichtlichen Rechtsprechung ebenso gesehen würde, bleibt abzuwarten.

Da jedoch auch § 496 BGB einen zweiten Absatz erhalten hat, welcher bestimmt, dass der Darlehensnehmer von einer Abtretung des Darlehens unverzüglich zu unterrichten ist und diesem die Kontaktdaten des neuen Gläubigers mitzuteilen sind, dürfte die praktische Relevanz des dargestellten Auslegungsproblems eher gering sein.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)