

Immobilieninformation 10/2008

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

1. Wohnungseigentumsrecht

OLG München: Verbrauchereigenschaft der WEG

Das OLG München hat sich im Beschluss vom 25.09.2008 (NJW 2.008, 3.574) mit der Frage beschäftigt, ob eine Wohnungseigentümergeinschaft auch dann als Verbraucher zu behandeln ist, wenn diese nicht nur aus selbst nutzenden Wohnungseigentümern besteht, sondern auch aus Kapitalanlegern.

Das OLG München hat die Verbrauchereigenschaft bejaht. Auch das Halten einer Wohnung oder Teileigentums, um über dauerhafte Vermietung und Verpachtung erhebliche regelmäßige und dauerhafte Mieteinnahmen zu erzielen, ist Verwaltung eigenen Vermögens und stellt unabhängig von der Höhe der verwalteten Werte grundsätzlich keine unternehmerische Tätigkeit dar.

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

2. Mietrecht

BGH: Gerichtliche Kontrolle des Gaspreises nach Tariferhöhung des Gasversorgers

Der Bundesgerichtshof hatte sich mit der Frage zu beschäftigen, ob Tarife und Tariferhöhungen von Gasversorgern einer gerichtlichen Billigkeitskontrolle nach § 315 BGB unterliegen und, wenn dies zu bejahen ist, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit diese einer Billigkeitskontrolle standhalten.

Mit Urteil vom 19.11.2008, Az.: VIII ZR 138/07, hat der BGH nun entschieden, dass zwar die Tariferhöhungen einer gerichtlichen Billigkeitskontrolle nach § 315 BGB unterzogen werden können, da sie einseitig durch den Gasversorger vorgenommen werden. Die allgemeinen Tarife, welche bei Abschluss des Versorgungsvertrages bestehen, jedoch nicht, da der Kunde diese mit Vertragsabschluss akzeptiert und § 315 BGB nur auf die Fälle anwendbar ist, in denen nur eine Vertragspartei die Höhe der Gegenleistung bestimmt.

Damit eine Tariferhöhung der gerichtlichen Billigkeitskontrolle nach § 315 BGB standhält, muss der Gasversorger nach Entscheidung des BGH schlüssig darlegen, dass sich in dem maßgeblichen Zeitraum die Bezugskosten entsprechend erhöht haben und diese Erhöhung auch nicht durch einen Rückgang sonstiger Kosten der Gasversorgung ganz oder teilweise aufgefangen werden können. Der Gasversorger ist hierbei jedoch nicht verpflichtet, die Bezugsverträge mit seinen Lieferanten vorzulegen oder gar die absolute Höhe seiner Bezugskosten anzugeben. Er muss lediglich vortragen, dass sich seine Bezugspreise aufgrund von Preisänderungsklauseln (die in der Regel die Koppelung des Gaspreises an den Ölpreis betreffen) erhöht haben und in welchem Umfang diese Erhöhung stattgefunden hat.

Letztendlich kann für die Unbilligkeit von Tarifierhöhungen auch bedeutsam sein, wenn der Gasversorger gegenüber seinem Vorlieferanten Preissteigerungen und –anpassungsklauseln akzeptiert hat, die er nicht akzeptiert hätte, wenn nicht die Möglichkeit der Weitergabe an seine Versorgungskunden bestanden hätte. Hierbei ist dem Gasversorger jedoch ein unternehmerischer Entscheidungsspielraum zu gewähren, sodass zumindest die Fälle ausscheiden dürften, in denen der Gasversorger das Akzeptieren von Preissteigerungen und Preisanpassungsklauseln seines Vorlieferanten mit nachvollziehbaren, wirtschaftlichen Überlegungen rechtfertigen kann.

Im Ergebnis dürfte die Entscheidung des BGH für Endkunden von Gasversorgern kaum Möglichkeiten bieten, sich erfolgreich gegen Tarifierhöhungen bei den Gaspreisen zu wehren, da die Gasversorger schon allein mit dem schlüssigen Vortragen eigener Kostensteigerungen, die nicht in anderen Bereichen der Gasversorgung aufgefangen werden können und dem eingeräumten, unternehmerischen Entscheidungsspielraum die Billigkeitskontrolle zu ihren Gunsten ausfallen lassen können.

(Andrea Genz, Rechtsanwältin)

Gewerbemietrecht –Spezial zum Konkurrenzschutz

In Gewerbemietrecht hat der Vermieter dem Mieter auch ohne eine ausdrückliche Vereinbarung im Gewerbemietvertrag einen so genannten **immanenten Konkurrenzschutz** zu gewähren. Dementsprechend darf der Vermieter weder auf dem gleichen Grundstück, auf dem die Mietsache gelegen ist, noch auf einen unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstück, das im Eigentum des Vermieters stehen, an einen Wettbewerber des Mieters vermieten oder in sonstiger Weise Räume überlassen oder dort selbst ein entsprechendes Unternehmen betreiben (KG MDR 1999, 1375).

Für ein nicht unmittelbar angrenzendes, jedoch nahe gelegenes Grundstück (30 Meter Entfernung bei Innenstadtlage) soll der vertragsimmanente Konkurrenzschutz nicht greifen (OLG Rostock NZM 2006, 295).

Der vertragsimmanente Konkurrenzschutz bietet nicht Schutz vor jedweder Konkurrenz. Vielmehr ist lediglich das so genannte Hauptsortiment geschützt. Nebenartikel werden von dem Hauptsortiment dadurch abgegrenzt, dass diese einen Umsatz erbringen, der kleiner als 5% ist.

Eine Verletzung des Konkurrenzschutzes soll einen Sachmangel darstellen (KG GuT 2007, 212; OLG Koblenz NZM 2008, 405). Hierbei soll der Mieter nicht darlegen müssen, dass die Konkurrenz zu einer Umsatzeinbuße geführt hat (K G NJOZ 2007, 3410). Die Gerichte gehen zur Feststellung der Minderungsquote teilweise im Wege der freien Schätzung unter Berufung auf § 287 ZPO vor (OLG Koblenz NZM 2008, 405).

Es ist formularvertraglich möglich, den Konkurrenzschutz abzubedingen (OLG Hamburg, ZMR 1987,94) oder einzuschränken (KG MDR 2008,19).

Vereinbaren die Parteien den Wegfall eines im Mietvertrag vorgesehenen Konkurrenzschutzes, so lebt der von der Rechtsprechung entwickelte vertragsimmanente Konkurrenzschutz wieder auf. Der vollständige Entfall des Schutzes ist daher gegebenenfalls ausdrücklich zu regeln (KG GuT 2005, 54).

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