

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MAINZ

Verwalterrechtsbrief – April 2007

Artikel zum WEG und Mietrecht

Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan - 3. Teil	– Seite 1
Die Eigentümerversammlung - 2. Teil: Die Durchführung durch den Hausverwalter	– Seite 2
Der Vermieterwechsel – Auswirkungen auf den Mietvertrag	– Seite 3
Die Pflicht des Mieters zur Rückgabe der Wohnung gemäß § 546 BGB	– Seite 4

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Abtrennung eines Garagenplatzes durch Maschendraht	– Seite 5
Beiträge für „betreutes Wohnen“	– Seite 5
Mitarbeiter von Verwalter als Erfüllungsgehilfe	– Seite 5
Unwirksamkeit „starrer“ Quotenklauseln in Miet-AGB	– Seite 5
Gaszentralheizung muss nicht jährlich gereinigt werden	– Seite 5

Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan - 3. Fälligkeit, Schuldner und Abrechnung der Sonderumlage

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Dies ist die Fortsetzung des Artikels: Die Sonderumlage: Finanzspritze als Nachtrag zum Wirtschaftsplan – 2. Wirksamkeitsvoraussetzungen, abgedruckt in der zweiten Ausgabe des Verwalterbriefs)

4. Fälligkeit der Sonderumlage

Grundsätzlich entsteht die Pflicht zur Zahlung der Sonderumlage mit Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, der die Beitragspflicht gemäß § 16 Abs. 2 WEG konkretisiert. Die auf den Sonderumlagenbeschluss beruhende Zahlungsverpflichtung der einzelnen Wohnungseigentümer wird dann entweder zum im Beschluss benannten Zahlungszeitpunkt oder durch Abruf des Verwalters gemäß § 28 Abs. 2 WEG fällig. Ohne die zeitliche Bestimmung der Zahlungsverpflichtung im Beschluss oder ohne Abruf durch den Verwalter kommt der Schuldner (also der Wohnungseigentümer) nicht in Zahlungsverzug.

Hinweis: Würde ein Sonderumlagenbeschluss vor einem Eigentümerwechsel gefasst, die Fälligkeit aber auf einen späteren Zeitpunkt festgelegt, der nach der Eintragung des neuen Wohnungseigentümers im Grundbuch liegt, muss nach herrschender Meinung der neue Wohnungseigentümer den Sonderumlagenbeitrag zahlen. Eine Ausnahme liegt nur dann vor, wenn eine Beschlussfassung mit Schädigungsabsicht bis zur Eintragung eines neuen Wohnungseigentümers hinausgezögert wurde, um diesen als Beitragszahler zu gewinnen.

5. Schuldner der Sonderumlage

Der Sonderumlagenbeschluss begründet grundsätzlich für alle gegenwärtigen Wohnungseigentümer eine Pflicht zur Vorschusszahlung. Danach sind Schuldner einer Sonderumlage grundsätzlich sämtliche Wohnungseigentümer, also wer zu Recht (noch) im Wohnungsgrundbuch eingetragen ist. Demgegenüber haftet der Erwerber von Wohnungseigentum nicht für die vor seiner Eintragung im Wohnungsgrundbuch noch gegenüber dem Veräußerer begründeten und fällig gestellten Sonderumlagenbeiträge. Maßgeblich ist also allein der Zeitpunkt der Fälligkeitstellung der Sonderumlage.

Hinweis: Ein Wohnungseigentümer, der seinen Sonderumlagenbeitrag voraussichtlich nicht tragen kann, ist er bei einem Sonderumlagenbeschluss einzubeziehen. Nach h. M. müssen die Wohnungseigentümer bei der Beschlussfassung auch den zahlungsunfähigen Wohnungseigentümer einbeziehen, „bevor dessen endgültiger finanzieller Ausfall feststeht“.

6. Abrechnung der Sonderumlage

Als nachträgliche Erhöhung des Wohngeldes müssen die auf die Sonderumlage geleisteten Beträge wie das im Übrigen gezahlte Wohngeld in die nachfolgende Jahresabrechnung eingestellt werden. Der einzelne Wohnungseigentümer hat keinen Anspruch auf eine gesonderte Abrechnung der Sonderumlage. Ausnahmen ergeben sich jedoch dann, wenn die eingenommenen Mittel zum Zeitpunkt der Abrechnung noch nicht (vollständig) zweckentsprechend verwandt worden sind.

Hinweis: Lag dem Sonderumlagenbeschluss ein falscher Kostenverteilungsschlüssel zu Grunde, sind weder der Verwalter bei dem Entwurf über die Abrechnung noch die Wohnungseigentümer bei Beschlussfassung über Jahresabrechnung an die Beibehaltung des fehlerhaften Umlageschlüssels

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4
14467 POTSDAM
(0331 - 620 30 30
FAX 0331 - 620 30 33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL
RAIN MELANIE JUNGBLUTH

BAD HOMBURG

RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

BIELEFELD

RA DIRK HERMANN
M. R. F. (MAGISTER REURUM FISCALUM)
RA FELIX MEIBNER

HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT
LL. M. (BRÜSSEL)

HANNOVER

RA MARC Y. WANDERSLEBEN
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)
MEDIATOR
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN
LTD. MINISTERIALRAT A. D.

HEIDELBERG

RAIN SYLVIA MÜLLER-RISKE

KARLSRUHE

RA HARALD BRENNECKE
RAIN CORNELIA HÜBNER
RAIN BRUNH. BRENNECKE

KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

KÖLN

RA STEFAN THIEL
LL. M. (LONDON)

LEIPZIG

RA ERIK JOCHEM
RA STEFAN RENZ

MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

LAMSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN
ANWÄLTEN IN
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-
REICH, ÖSTERREICH,
POLEN, SPANIEN, TÜRKEI

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 73 53 19

Fremdgeld: Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 71 12 40

gebunden. Der Fehler kann und muss in der Jahresabrechnung korrigiert werden; der bestandskräftige Beschluss über die Sonderumlage bindet insoweit nicht.

Die Eigentümerversammlung - 2. Teil: Die Durchführung durch den Hausverwalter

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

(Dies ist die Fortsetzung des Artikels: Die Eigentümerversammlung – 1. Teil: Die Einladung der Wohnungseigentümer; abgedruckt in der zweiten Ausgabe des Verwalterbriefs)

2. Durchführung der Eigentümerversammlung durch Hausverwalter

Nach der Intention des Gesetzgebers wird die Eigentümerversammlung regelmäßig vom amtierenden Hausverwalter durchgeführt. Handelt es sich bei dem Hausverwalter um eine juristische Person (z.B. GmbH) oder um eine rechtsfähige Personengesellschaft (z.B. KG), kann den Vorsitz nur eine organschaftlicher oder bevollmächtigter Vertreter führen. In der Praxis wird dies regelmäßig der für die Wohnanlage zuständige Sachbearbeiter sein. Handelt es sich beim Hausverwalter um eine natürliche Person, ist dieser im Zweifel persönlich zur Durchführung der Eigentümerversammlung verpflichtet. Die Wohnungseigentümer haben es aber auch in der Hand, den Vorsitz einer anderen, teilnahmeberechtigten Person zu übertragen. Dafür ist zu Beginn der Eigentümerversammlung ein Mehrheitsbeschluss notwendig.

Praxishinweis: Der Beschluss zur Wahl eines anderen Versammlungsleiters ist ein reiner Geschäftsordnungsbeschluss und muss daher nicht im Einladungsschreiben bezeichnet werden.

Die wichtigste Aufgabe des Versammlungsleiters ist es, für die ordnungsgemäße Durchführung der Eigentümerversammlung zu sorgen. Dazu gehören die sachgerechte Behandlung der Tagesordnung sowie die Sicherstellung einer ungestörten Willensbildung der Wohnungseigentümer. Daraus ergibt sich folgender Aufgabenkatalog:

- Feststellung der Beschlussfähigkeit
- Aufruf der Tagesordnungspunkte
- Entgegennahme von Beschlussanträgen
- Leitung der Abstimmung über Beschlussanträge
- Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses
- Anfertigung und Unterzeichnung des Versammlungsprotokolls

Die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung als Voraussetzung einer wirksamen Beschlussfassung ist nur dann gegeben, wenn die zur Eigentümerversammlung erschienenen und zulässig vertretenen Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der (gesamten) Miteigentumsanteile vertreten (§ 25 WEG). Der Versammlungsleiter hat zunächst nach Eröffnung der Eigentümerversammlung die Beschlussfähigkeit positiv festzustellen. Da die Stimmberechtigung der anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümer vom jeweiligen Beschlussgegenstand abhängig ist, muss die Beschlussfähigkeit für jeden Beschlussgegenstand gesondert beurteilt werden. Ist die Eigentümerversammlung von anfang an oder bei einzelnen Beschlussgegenständen beschlussunfähig, muss der Verwalter (oder eine andere einberufungsbefugte Person) eine neue Eigentümerversammlung, die so genannte Zweit- oder Wiederholungsversammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Beschlüsse einer beschlussunfähigen Eigentümerversammlung sind aber nicht per se unwirksam sondern nur anfechtbar. Wird also ein Beschluss einer beschlussunfähigen Eigentümerversammlung nicht innerhalb eines Monats beim zuständigen Gericht angefochten, erwächst er in Bestandskraft und ist für alle Wohnungseigentümer verbindlich.

Der Verlauf einer Eigentümerversammlung kann durch die Wohnungseigentümer beeinflusst werden und zwar durch entsprechende Geschäftsordnungsbeschlüsse wie z.B. die Änderung der Tagesordnung oder Wahl eines vom Hausverwalter verschiedenen Versammlungsleiters. Der Versammlungsleiter ist als so genannter Funktionsgehilfe der Wohnungseigentümer an solche Beschlüsse gebunden. Damit die Eigentümerversammlung reibungslos und die Willensbildung der Wohnungseigentümer störungsfrei verlaufen können, hat der Versammlungsleiter kraft seines Amtes die Pflicht, gegen störende Wohnungseigentümer, Vertreter oder sonstige teilnahmeberechtigte Dritte Ordnungsmaßnahmen zu verhängen.

Hinsichtlich der jeweiligen Ordnungsmaßnahme besteht seitens des Versammlungsleiters ein so genannter Ermessenspielraum. Es ist dabei aber immer der Gleichbehandlungsgrundsatz sowie der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten. Je nach Art und Umfang der Tagesordnung die Beschränkung der Redezeit angebracht sein, wobei jedoch darauf zu achten ist, dass sich der jeweilige Wohnungseigentümer in angemessener Weise Gehör verschaffen kann. Möglich ist auch

der gänzliche Versammlungsausschluss eines Wohnungseigentümers. Diese Maßnahme ist jedoch als äußerstes Mittel nur dann zulässig, wenn der weitere Verlauf der Eigentümerversammlung erheblich gestört ist und kein milderes Mittel zur Verfügung steht.

Beispiel: Ein ständig dazwischenrufender und beleidigender Wohnungseigentümer kann nach erfolglosen Ermahnung und erfolgter Androhung des Versammlungsausschlusses von der Versammlung ausgeschlossen werden.

Die Eigentümerversammlung ist grundsätzlich eine nichtöffentliche Veranstaltung. Daher sind in erster Linie nur die jeweiligen Wohnungseigentümer an der Eigentümerversammlung teilnahmeberechtigt. Steht das Wohnungseigentum mehreren Berechtigten (z.B. einer Erbengemeinschaft) zu, dürfen alle Berechtigten an der Versammlung teilnehmen. Dritte hingegen, die nicht gesetzlich oder rechtsgeschäftlich ermächtigt sind, Rechte aus dem Wohnungseigentum an Stelle des Wohnungseigentümers auszuüben, haben keine Teilnahmeberechtigung. Beispiel: Teilnahmeberechtigte Dritte sind beispielsweise der Testamentsvollstrecker, der Nachlassverwalter, der Zwangsverwalter und der Insolvenzverwalter.

Es ist der Eigentümerversammlung jedoch unbenommen, durch entsprechenden Geschäftsordnungsbeschluss z.B. Rechtsanwälte oder Sachverständige an der Versammlung teilnehmen zu lassen. Eine Zulassung von Dritten zur Eigentümerversammlung kann auch für bestimmte Fälle durch eine entsprechende Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung zugelassen werden.

Sind alle Tagesordnungspunkte durch die Eigentümerversammlung abgehandelt worden, erklärt der Versammlungsleiter – also regelmäßig der Hausverwalter – die Versammlung für beendet. Dies muss jedoch nicht ausdrücklich erfolgen, sondern kann sich durchaus auch aus den jeweiligen Umständen ergeben. Beispiel: Nach Behandlung aller Tagesordnungspunkte verlässt der Verwalter bzw. Versammlungsleiter den Versammlungsort.

Am Versammlungsort verbliebene Wohnungseigentümer können nach Beendigung der Eigentümerversammlung keine wirksamen Beschlüsse mehr fassen.

Praxistipp: Der Hausverwalter sollte die Beendigung mit Angabe der Uhrzeit schriftlich festhalten, so dass es später nicht zu Beweisschwierigkeiten kommt.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Der Vermieterwechsel – Auswirkungen auf den Mietvertrag

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Nicht nur auf Mieter- sondern auch auf der Vermieterseite sind personelle Änderungen möglich. Den Vermieterwechsel regelt § 566 BGB, der auch auf das Gewerbemietrecht Anwendung findet. § 566 BGB stellt klar, unter welchen Voraussetzungen der Vermieterwechsel bei Mieträumen per Gesetz in die bestehenden Mietverträge von statten geht.

Voraussetzungen des § 566 BGB

1. gültiger Mietvertrag

Es kann nur ein wirksames Mietvertragsverhältnis übergehen. Dies setzt einen gültigen Mietvertrag voraus. Zum Abschluss eines solchen gelten die allgemeinen Vorschriften.

2. Überlassung der Mietsache an den Mieter

Des Weiteren muss die Mietsache sich bereits im Besitz des Mieters befinden, das heißt, er muss die Mieträume schon bezogen haben bzw. er muss zumindest schon die Schlüssel und somit die Herrschaftsgewalt über die Mieträume übertragen bekommen haben. Ist dies nicht der Fall, sondern liegt nur ein Mietvertrag vor, tritt der Erwerber nicht kraft gesetzlicher Anordnung in den Mietvertrag ein. Er hat vielmehr die Möglichkeit zu prüfen, ob er die Räume an den betroffenen Mieter vermieten oder ob er von einer Vollziehung des Vertrages Abstand nehmen will.

3. Erwerb vom Vermieter

Für die Anwendbarkeit des § 566 BGB, und damit für die Rechtsnachfolge kraft Gesetz, ist schließlich erforderlich, dass der Eigentümer/Veräußerer gleichzeitig auch Vermieter der Mieträume ist. Ein Auseinanderfallen dieser beiden Rechtspositionen ergibt sich beispielsweise, wenn der Ehemann Mietverträge im eigenen Namen abschließt, obwohl seine Frau Miteigentümerin der Mieträume ist. Der Übergang der Mietverhältnisse erfolgt dann nicht mehr nach § 566 BGB, sondern entweder

- durch einen Aufhebung des Mietvertrages zwischen dem Eigentümer und dem Mieter und gleichzeitigem neuen Vertragsschluss zwischen Erwerber und Mieter oder
- durch eine Vertragsübernahme, dem der Mieter zustimmen muss (sog. dreiseitiger Vertrag)

und erfordert somit einen weitaus größeren Aufwand als die Lösung über § 566 BGB.

Des Weiteren ist zu beachten, dass der Erwerb vom Vermieter im Rahmen von § 566 BGB erst dann vollzogen ist, wenn der Erwerber im Grundbuch eingetragen ist. Der bloße Abschluss eines Kaufvertrages genügt dafür nicht.

Allerdings kann der Eigentümer/ Vermieter den Erwerber schon vor Eintragung zur Verfügung über die Mietsachen ermächtigen. Sind diese Voraussetzungen gegeben, greift die gesetzliche Regelung ein und es ergeben sich keine Besonderheiten. Ist § 566 BGB aber wegen des Nichtvorliegens einer der Voraussetzungen nicht anwendbar, ist ein Übergang nur durch in 3 a) und b) genannten Vorgehensweisen zu erreichen.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

Die Pflicht des Mieters zur Rückgabe der Wohnung gemäß § 546 BGB

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Regelmäßig verpflichtet sich der Mieter im Mietvertrag, die Wohnung „besenrein“ zurückzugeben. Doch was ist hierunter zu verstehen?

Grundsätzlich ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung im vertraglich vereinbarten und zu Beginn des Mietverhältnisses übergebenen Zustand zurückzugeben, d.h. in erster Linie, dass die Räume sauber übergeben werden müssen. Diese Pflicht zur sauberen Rückgabe der Wohnung nach dem Auszug ergibt sich aus einer so genannten Nebenpflicht des Mietverhältnisses. Gelegentlich kommt es bei der Rückgabe zwischen den Parteien jedoch zu Streitigkeiten über die Art und Umfang des Reinigungszustandes der Wohnung. Der Grund hierfür liegt weniger an den - im Vergleich zu den Schönheitsreparaturen mäßig anfallenden – Kosten, sondern vielmehr in dem gegenseitigen Vorwurf zu geringer oder eben zu übertriebener Vorstellungen bei der Sauberkeit.

Ist der Mieter nur zur so genannten „besenreinen“ Rückgabe verpflichtet, hat er die Räume der Wohnung nach seinem Auszug

- gut gekehrt zu verlassen, d.h. glatte Böden sind zu fegen,
- vorhandener Teppichboden ist mit einem Staubsauger zu reinigen,

Leichter Staub, der durch feuchtes Aufwischen zu beseitigen ist, kann jedoch verbleiben. Darüber hinaus schuldet der Mieter grundsätzlich keine Reinigung von horizontalen Flächen einzelner Raumteile oder Flächen von Einrichtungen, die vom Vermieter eingebracht wurden, auch wenn sie leicht verstaubt sind.

Je nach Nutzung der Wohnung können jedoch stark schmutzige, schmierige oder verkalkten Flächen vorhanden sein. Dazu gehören beispielsweise Wand- und Bodenflächen im Arbeitsbereich der Küche, die mit Fett oder Spuren aus der Zubereitung von Essen überzogen sind. Im Bad sind es regelmäßig Fliesen, Becken, Wanne oder Armaturen, die mit einer zum Teil extrem auffälligen Kalkschicht behaftet sind. Diese Verunreinigungen stellen grobe Verschmutzungen dar und müssen vom ausziehenden Mieter entfernt werden.

Fenster hingegen sind grundsätzlich nicht zu putzen, es sei denn, darauf befinden sich grobe Verschmutzungen wie etwa Rückstände von Aufklebern. Auch die Tatsache, dass die Fenster während der Mietzeit vielleicht monatelange nicht geputzt wurden, verpflichtet den Mieter nicht zum Putzen. Allerdings sind Spinnweben zu entfernen, sowohl in der Wohnung als auch im (mitvermieteten) Keller.

Ist der Mieter nach den vorgenannten Bedingungen zur Beseitigung der Verschmutzungen bzw. Verunreinigungen verpflichtet, steht dem Vermieter ein Anspruch auf Beseitigung der groben Verschmutzungen zu. Weigert sich der Mieter diese Arbeiten auszuführen, kann der Vermieter diese selbst ausführen (lassen) und Schadensersatz verlangen. Dies gilt erst recht, wenn so grobe Verschmutzungen vorliegen, die nicht mehr mit einem normalen Arbeitsgang entfernt werden können oder bereits die Substanz beschädigt haben.

Praxistipp: Häufig werden von Mieter- oder Vermieterseite in diesem Zusammenhang Formalien nicht beachtet oder übersehen, die dann zu Unklarheiten und zu Streitigkeiten führen. Jede Partei geht von der für sie günstigeren Auslegung der Rechte und Pflichten aus. Objektiv kann dies oft nur von einem Fachmann oder gar von Gerichten geklärt werden. Um einen eventuell bevorstehenden Wohnungswechsel nicht unnötig zu verteuern und Streitpunkte zu vermeiden, sollten Sie in solchen Situationen immer einen Rechtsanwalt um Rat fragen.

Leitsatz: Abtrennung eines Garagenplatzes durch Maschendraht

Die seitliche Begrenzung eines offenen Garagenstellplatzes durch eine massive und im Gegensatz zur ursprünglichen Abtrennung durch Maschendraht völlig unelastische Holztrennwand stellt regelmäßig eine bauliche Veränderung dar, die zu einer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehenden Beeinträchtigung anderer Wohnungseigentümer führen kann.

Gericht / AZ.: OLG München vom 13.03.2006, 34 Wx 1/06

Leitsatz: Beiträge für „betreutes Wohnen“

Werden Beiträge für "betreutes Wohnen" aus dem Vermögen der Wohnungseigentümergeinschaft tatsächlich an die Betreuungsgesellschaft gezahlt, so sind diese Beträge in die Jahresabrechnung aufzunehmen, unabhängig davon, ob die Bezahlung dieser Beträge aus dem Verwaltungsvermögen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprochen hat. Das Bestehen eventueller Rückforderungsansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft oder eines einzelnen Wohnungseigentümers ist in einem Verfahren über die Bezahlung eines bestandskräftig beschlossenen Nachzahlungsbetrags nicht zu prüfen.

Gericht / AZ.: OLG München vom 25.07.2006, 32 Wx 76/06

Leitsatz: Mitarbeiter von Verwalter als Erfüllungsgehilfe

Eine Mitarbeiterin des Verwalters, der eine EC-Karte für das Konto der Wohnungseigentümergeinschaft überlassen ist und die Zugang zum Ordner mit der Geheimzahl hat, ist Erfüllungsgehilfin des Verwalters hinsichtlich der Pflicht, die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft ordnungsgemäß zu verwalten.

Gericht / AZ.: OLG München vom 24.07.2006, 32 Wx 77/06

Leitsatz: Unwirksamkeit "starrer" Quotenklauseln in Miet-AGB

Eine Formulklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf auf Grund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit „starrer“ Abgeltungsquote), ist gem. § 307 I 1, II Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.

Gericht / AZ.: BGH vom 18.10.2006, VIII ZR 52/06

Leitsatz: Gaszentralheizung muss nicht jährlich gereinigt werden

1. Die in § 2 I Nr. 1 a KÜO begründete Pflicht des Grundstückseigentümers, die senkrechte Abgasleitung seiner Gaszentralheizung einer jährlichen Reinigung durch den zuständigen Bezirksschornsteinfegermeister unterziehen zu lassen, ist aus Gründen der Feuersicherheit nicht stets und unter allen Umständen, sondern nur auf Grund der Feststellung eines spezifischen Reinigungsbedarfs geboten. Im Allgemeinen genügt es zur Gewährleistung der Betriebssicherheit, solche Anlagen einer regelmäßigen Kontrolle durch den Bezirksschornsteinfegermeister zu unterwerfen. Zur Herstellung dieser Rechtslage bedarf es eines Tätigwerdens des Normgebers, weil die normierte Reinigungspflicht nicht im Weg der Auslegung in die an sich gebotene Pflichtenkombination (Anlagenüberwachung mit fakultativer Reinigung) umgedeutet werden kann.

Gericht / AZ.: OVG Koblenz vom 15.11.2005, 6 A 10105/05

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Über die Navigatorleiste gelangen Sie unter anderem zu **Veröffentlichungen in folgenden weiteren Rechtsgebieten:**

Arbeitsrecht:	Kündigung - Beendigung von Arbeitsverhältnis und Arbeitsvertrag
Insolvenzrecht:	Gesonderter Erstattungsanspruch des Gesellschafters
Gesellschaftsrecht:	Geschäftsführerhaftung für verzögerten Insolvenzantrag

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

BRENNECKE & PARTNER
RECHTSANWÄLTE

KANZLEI POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

