

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Verwalterrechtsbrief – August 2010

Artikel zum WEG und Mietrecht

| | |
|---|-----------|
| Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 3 | – Seite 1 |
| Die Verwendung von Mietspiegeln bei Mieterhöhungen | – Seite 2 |
| Die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Eigenleistung | – Seite 2 |
| Gibt es einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch für den Sondereigentümer? | – Seite 3 |
| Kann einem Wohnungseigentümer durch Gemeinschaft Leistungspflicht auferlegt werden? | – Seite 4 |

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

| | |
|--|-----------|
| Wird der Samstag bei Berechnung der Zahlungsfrist mitgerechnet? | – Seite 5 |
| Wie hoch darf oder muss der Schallschutz sein? | – Seite 6 |
| Voraussetzung an eine formelle Betriebskostenabrechnung | – Seite 6 |
| Muss der Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung zweimal erfolgen? | – Seite 6 |
| Wann und wie kann Kostenverteilungsschlüssel abgeändert werden | – Seite 6 |
| Darf säumiger Eigentümer von Versammlung ausgeschlossen werden | – Seite 6 |

Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 3

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

(Fortsetzung des Artikels: Das Vermieterpfandrecht im Wohn- und Gewerbemietrecht - Teil 2; abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

5. Vermieterpfandrecht in der Räumungsvollstreckung

Auch wenn ein großer Teil der eingebrachten Gegenstände nicht pfändbar ist, spielt das Vermieterpfandrecht bei der Räumungsvollstreckung auch bei Wohnraummietverhältnissen eine immer größere Rolle.

Der BGH hat am 10.08.2006 die Zulässigkeit des so genannten Berliner Modells bestätigt. Bei diesem Zwangsäumungsmodell bleiben die Gegenstände des Mieters zunächst in der Wohnung. Der Vermieter macht an allen in der Wohnung befindlichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht geltend. So kann der Vermieter noch offenstehende Forderungen sichern. Gleichzeitig werden die Schlösser ausgewechselt, sodass der Vermieter wieder in den Besitz der Wohnung eingesetzt wird. Aber auch hier hat der Vermieter alle nicht dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände herauszugeben – verstößt er dagegen, macht er sich schadenersatzpflichtig.

Der wichtigste Vorteil bei der Berliner Räumung ist die erhebliche Kostenersparnis von teilweise mehreren tausend Euro. Bei einem normalen Zwangsvollstreckungsverfahren entstehen enorme Kosten, insbesondere für den Abtransport der Gegenstände durch ein vom Gerichtsvollzieher beauftragtes Transportunternehmen und die Einlagerung der geräumten Gegenstände. Diese Kosten entfallen bei der Berliner Räumung zunächst. Andererseits muss sich der Vermieter um die Leerräumung der Mietsache alleine kümmern und ist dabei an die Verwertungsvorschriften des Vermieterpfandrechtes gebunden.

6. Fazit

Trotz der Schwierigkeiten hinsichtlich der pfändbaren Gegenstände und der Probleme bei der Ausübung und Verwertung, ist das Vermieterpfandrecht gerade im Bereich der Geschäftsraummiete ein wichtiges Instrument für den Vermieter, um seine Forderungen aus dem Mietverhältnis zu sichern. Auf Grund des von der Rechtsprechung für zulässig erklärten Berliner Modells im Rahmen der Zwangsäumung,

POTSDAM

PETER HESSE
Rechtsanwalt

CHRISTOPH LATTREUTER
Rechtsanwalt

BERTINISTRASSE 12-13
14469 POTSDAM
(0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33

POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

BERLIN
CHRISTOPH LATTREUTER
RECHTSANWALT
PETER HESSE
RECHTSANWALT

NEURUPPIN*
CHRISTOPH LATTREUTER
RECHTSANWALT
PETER HESSE
RECHTSANWALT

BADEN-BADEN
MARTIN KULL
RECHTSANWALT

BIELEFELD
FELIX MEIBNER, LL.M.
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR VER-
SICHERUNGSRECHT

HAMBURG
ANDREAS ALBRECHT, LL.M.
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR STEUERRECHT
DR. MAREN AUGUSTIN
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR
NSOLVENZRECHT
ANJA UELHOFF
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT

HANNOVER
MARC WANDERSLEBEN
RECHTSANWALT
WIRTSCHAFTSJURIST
(UNIV. BAYREUTH)
MEDIATOR (UNIV. HAGEN)
ARIBERT H. WANDERSLEBEN
RECHTSANWALT
UTD. MINISTERIALRAT A.D.

KARLSRUHE
HARALD BRENNECKE
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR NSOLVENZRECHT
DR. BRUNHILD BRENNECKE
RECHTSANWÄLTIN
CORNELIA HÜBNER
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT
FACHANWÄLTIN F. HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

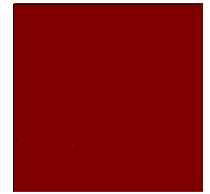
KIEL
VALESKA C. WALTER
RECHTSANWÄLTIN

CELLE*
MARC Y. WANDERSLEBEN
RECHTSANWALT
WIRTSCHAFTSJURIST
(UNIV. BAYREUTH)
MEDIATOR (UNIV. HAGEN)
DR. MAREN AUGUSTIN
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR NSOLVENZRECHT
ANJA UELHOFF
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT

LANDAU*
CORNELIA HÜBNER
RECHTSANWÄLTIN
FACHANWÄLTIN FÜR BANK- UND
KAPITALMARKTRECHT
FACHANWÄLTIN F. HANDELS- UND
GESELLSCHAFTSRECHT

PFORZHEIM*
HARALD BRENNECKE
RECHTSANWALT
FACHANWALT FÜR NSOLVENZRECHT

*Zweigstelle



erweitert sich das Einsatzfeld des Vermieterpfandrechts wieder zusehends. Um jedoch alle Klippen sicher zu umschiffen und sich gegebenenfalls nicht selbst schadenersatzpflichtig zu machen, sollte der Vermieter fachkundigen Rat einholen, bevor er von der Ausübung seines Vermieterpfandrechts Gebrauch macht. Aber auch der Mieter, der sich in einer derartigen Zwangslage befindet, sollte sich über seine Möglichkeiten von einem Fachmann aufklären lassen.

Der Mieter kann die Ausübung des Vermieterpfandrechts verhindern, wenn er anderweitig Sicherheit leistet. Die Sicherheitsleistung muss in voller Höhe der Forderung erfolgen. Die Sicherheitsleistung führt nicht zum Erlöschen des Vermieterpfandrechts. Hat der Vermieter sein Pfandrecht ausgeübt, ist er berechtigt, die Gegenstände zu verwerten, um sich im Hinblick auf seine Forderung zu befriedigen. Dies findet in der Regel im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung statt. Der Vermieter hat nicht das Recht, den Pfandgegenstand selbst zu verkaufen oder diesen sich einfach anzueignen. Einen besonderen Titel um die Verwertung der gepfändeten Sachen zu legitimieren benötigt der Vermieter hingegen nicht.

Die Verwendung von Mietspiegeln bei Mieterhöhungen

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Der Bundesgerichtshof hat am 16.06.2010 (VIII ZR 99/09) über eine Mieterhöhungsklage entschieden, bei der der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf einen für die Nachbarstadt erstellten Mietspiegel gestützt hat, der von dem örtlichen Mieterverein, dem örtlichen Haus- und Grundeigentümerverschein sowie dem Bürgermeisteramt gemeinsam erstellt worden ist.

Sachverhalt:

Der Vermieter verlangt mit seiner Klage die Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 76,69 € monatlich. Der Berechnung der Mieterhöhung hat der Vermieter den Mietspiegel der Nachbarstadt zugrunde gelegt und dies damit begründet, dass es sich dabei um eine vergleichbare Gemeinde handele.

Entscheidung:

Der BGH hat entschieden, dass der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen ordnungsgemäß nach § 558a BGB begründet hat. Die Bezugnahme auf den Mietspiegel der Nachbarstadt war ausreichend, weil für die Stadt - in der die Wohnung liegt - kein Mietspiegel erstellt worden ist und weil beide Städte, wie der Sachverständige ausgeführt hat, unter anderem im Hinblick auf das Mietniveau vergleichbar sind.

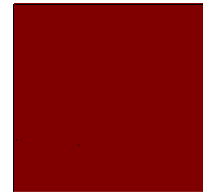
Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass auch nach Einführung des qualifizierten Mietspiegels (§ 558d BGB) durch das Mietrechtsreformgesetz vom Juni 2001 ein einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) alleinige Grundlage der dem Gericht obliegenden Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete sein kann.

Zwar kommt dem einfachen Mietspiegel nicht die dem qualifizierten Mietspiegel vorbehaltene gesetzliche Vermutungswirkung dahingehend zu, dass die im Mietspiegel genannten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben (§ 558d Abs. 3 BGB). Der einfache Mietspiegel stellt aber ein Indiz für diese Annahme dar. Das gilt auch dann, wenn der einfache Mietspiegel, wie im entschiedenen Fall, nicht von der Gemeinde, sondern gemeinsam von Interessenvertretern der Mieter und Vermieter erstellt wurde.

Die Durchführung von Schönheitsreparaturen in Eigenleistung

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Der BGH hatte am 09.06.2010 (VIII ZR 294/09) zu entscheiden, ob eine Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die dem Mieter die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt ohne dass ihm die Möglichkeit zur Vornahme dieser Arbeiten in Eigenleistung offen steht, wirksam ist.

Sachverhalt:

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung der klagenden Vermieterin. Zu den Schönheitsreparaturen enthielt der Mietvertrag folgende Bestimmungen:

"Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen, wie z.B. das Kalken, Anstreichen oder Tapezieren der Wände und Decken, das Streichen und die Behandlung der Fußböden, der Fenster und der Türen, in der Wohnung ausführen zu lassen, (...)"

Die klagende Vermieterin begehrte unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Höhe von 7.036,35 €.

Entscheidung:

Der BGH hat entschieden, dass die Mieter nicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen verpflichtet waren.

Es ist der Ansicht, dass bei der maßgeblichen – "kundenfeindlichsten" – Auslegung die Klausel einer Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB nicht standhält. Die verwendete Klausel zu den Schönheitsreparaturen kann aufgrund ihres Wortlauts ("ausführen zu lassen") jedenfalls auch dahin verstanden werden, dass der Mieter unter Ausschluss der Möglichkeit einer Selbstvornahme die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen lassen muss.

Zwar ist nach der Rechtsprechung die formularvertragliche Überwälzung der nach dem Gesetz dem Vermieter obliegenden Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter grundsätzlich zulässig. Allerdings hat der BGH zugleich darauf hingewiesen, dass die zur Verkehrssitte gewordene Praxis einer Überwälzung der Schönheitsreparaturen auch dadurch geprägt ist, dass der Mieter die ihm übertragenen Schönheitsreparaturen in Eigenleistung ausführen kann.

Wird dem Mieter die Möglichkeit einer Vornahme der Schönheitsreparaturen in Eigenleistung – gegebenenfalls durch Hinzuziehung von Verwandten und Bekannten – genommen, stellt die Überwälzung dieser Arbeiten eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar.

Gibt es einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch für den Sondereigentümer?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

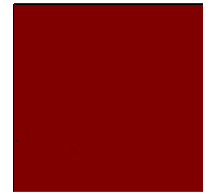
Nach einer Entscheidung des BGH vom 21.05.2010 (V ZR 10/10) steht einem Sondereigentümer, der an der Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt ist, diesem kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs.2 Satz 2 BGB zu.

Sachverhalt:

Die Kläger sind Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentumsanlage; Beklagte ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die Kläger hatten ihre Wohnung vermietet. Ende März 2006 zeigte sich ein Wasserschaden an der Decke im Wohnzimmer. Eine erste Reparatur an einem Regenrohr brachte keinen Erfolg. Die Eigentümerversammlung beschloss Anfang Mai 2006 die Instandsetzung unter Einschaltung eines Architekten und der Beauftragung von Fachunternehmen. Trotz mehrerer Reparaturversuche kam es von Juni bis August 2006 zu weiteren Wassereintritten, bis man einen Konstruktionsfehler an dem Tür-Fenster-Element in der über der Wohnung der Kläger liegenden Wohnung als Ursache des Mangels erkannte und diesen Fehler durch Austausch des Bauelements behob.

Die Kläger verlangten von der Beklagten Ersatz für Mietminderungen und Ausfälle durch den Auszug der Mieterin und Ersatz der Kosten der Instandsetzung in Höhe von insgesamt 4.317,30 EUR.

Entscheidung:

Der BGH hat eine verschuldensabhängiger Haftung verneint, weil die Wasserschäden auf einen Konstruktionsmangel am Gemeinschaftseigentum zurückgingen, an dem die Beklagte und ihre Organe kein Verschulden getroffen hat. Die Eigentümerversammlung hat nach dem ersten Wassereinbruch auch umgehend reagiert und die Mängelbeseitigung beschlossen.

Der BGH folgte mit seiner Entscheidung der Ansicht des Berufungsgerichts, wonach auch ein verschuldens-unabhängiger Ersatzanspruch nach § 906 Abs.2 Satz 2 BGB nicht in Betracht kommt.

§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ist Teil des für eine sachgerechte Nutzung von Grundstücken im nachbarlichen Raum unerlässlichen Interessenausgleichs. Grundlage des Anspruchs ist ein billiger Ausgleich der gegenläufigen Interessen bei der Nutzung benachbarter Grundstücke auf der Grundlage eines zur gegenseitigen Rücksichtnahme verpflichtenden nachbarlichen Gemeinschaftsverhältnisses. Daran fehlt es im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, wenn es um die Vorteile und die Risiken des gemeinschaftlichen Eigentums geht. Die ordnungsgemäße Nutzung und Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums liegt nämlich im Interesse aller Miteigentümer, die sich insoweit nicht mit widerstreitenden Interessen bei der Nutzung ihres Eigentums gegenüberstehen. Die Regelung eines Ausgleichs zwischen Miteigentümern bei Baumängeln und -schäden an der gemeinschaftlichen Sache ist nicht Gegenstand des Ausgleichsanspruchs nach § 906 Abs.2 Satz 2 BGB.

Eine analoge Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ist auch nicht zum Schutz des Sondereigentums wegen der von Mängeln im Gemeinschaftseigentum ausgehenden Einwirkungen geboten.

Eine im Wege richterlicher Rechtsfortbildung zu schließende Lücke zum Schutz gegenüber solchen Einwirkungen liegt nicht vor. Das Wohnungseigentumsgesetz schützt das Sondereigentum bei erlaubter Inanspruchnahme durch einen dem § 904 Satz 2 BGB nachgebildeten Aufopferungsanspruch und im Übrigen durch das unter den Wohnungseigentümern bestehende gesetzliche Schuldverhältnis, das jedem Wohnungseigentümer einen Anspruch auf eine ordnungsgemäße Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gibt, zu der insbesondere die Instandhaltung und die Instandsetzung (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG) und der Abschluss von Versicherungsverträgen (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG) gehören. Unter Berücksichtigung des unter den Wohnungseigentümern - im Unterschied zu Grundstücksnachbarn - bestehenden Gemeinschaftsverhältnisses mit speziellen Schutz- und Treuepflichten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum ist für eine entsprechende Anwendung des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs nach § 906 Abs.2 Satz 2 BGB danach kein Raum, wenn die Nutzung des Sondereigentums durch Mängel im gemeinschaftlichen Eigentum beeinträchtigt wird.

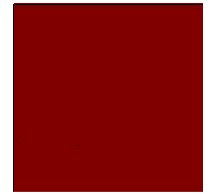
Kann einem Wohnungseigentümer durch Gemeinschaft Leistungspflicht auferlegt werden?

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam und Berlin

Der Bundesgerichtshof hatte sich in einer Entscheidung am 18.06.2010 (V ZR 193/09) mit der Frage zu beschäftigen, ob aus der Kompetenz, den Gebrauch (§ 15 WEG), die Verwaltung (§ 21 WEG) und die Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) durch Mehrheitsbeschluss zu regeln, auch die Befugnis besteht, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen.

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Eigentümer zweier Wohnungen und Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Zu den Wohnungen des Beklagten gehören in der Garage die Kraftfahrzeugstellplätze Nr. 80 und 81. Diese Stellplätze trennte der Beklagte im Jahr 2006 von der übrigen Garage durch Anbringung von Gitterelementen und eines Rolltors ab, nachdem eines seiner Fahrzeuge entwendet und zumindest ein weiteres beschädigt worden war.



In der Eigentümerversammlung vom 19. Juni 2007 beantragte er die Genehmigung der von ihm ergriffenen Sicherungsmaßnahmen. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Darüber hinaus beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, den Beklagten *"gemeinschaftlicherseits zum Rückbau der Garagenbox aufzufordern und zu verpflichten. Kommt er einer befristeten Rückbauanforderung der Verwaltung nicht fristgerecht nach, so soll ein Rechtsanwalt mit der Durchsetzung des gemeinschaftlichen Rückbauanspruches beauftragt werden, der diesen gegebenenfalls auch vor Gericht verfolgen und durchsetzen soll."*

Beide Beschlüsse wurden bestandskräftig. Der Aufforderung des Verwalters, die sogenannte Gitterbox zu beseitigen, kam der Beklagte nicht nach.

Entscheidung:

Der BGH hält die Klage der Wohnungseigentümergeinschaft auf Rückbau der Garagenbox für unbegründet. Dass eine Leistungspflicht gegen den Willen des Schuldners durch einen Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nicht konstitutiv begründet werden kann, hat der Senat bereits entschieden.

Ist eine Angelegenheit weder durch das Gesetz noch durch eine Vereinbarung dem Mehrheitsprinzip unterworfen, fehlt den Wohnungseigentümern von vornherein die Beschlusskompetenz; ein gleichwohl gefasster Mehrheitsbeschluss ist nichtig. Die gesetzlichen Vorgaben können nach § 10 Abs. 2 WEG nur durch Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, nicht aber im Beschlusswege abbedungen werden. Was danach zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass auch dies beschlossen werden darf.

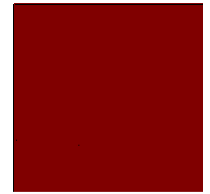
Für Beseitigungsansprüche, mit denen die Beseitigung einer baulichen Veränderung gefordert wird, gilt nichts anderes. Zwar ist dem Berufungsgericht im Ausgangspunkt zuzustimmen, dass Angelegenheiten, die die Regelung des Gebrauchs (§ 15 WEG), der Verwaltung (§ 21 WEG) und der Instandhaltung oder Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 22 WEG) betreffen, der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich sind. Die genannten Kompetenzen begründen jedoch nicht die Befugnis, den Wohnungseigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten (vgl. auch § 21 Abs. 7 WEG) Leistungspflichten aufzuerlegen. Beschließen die Wohnungseigentümer in den genannten Bereichen Maßnahmen, können die damit verbundenen Kosten zwar notfalls auch unter Abänderung des laufenden Wirtschaftsplanes durch Mehrheitsbeschluss auf die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft umgelegt werden. Eine Kompetenz zur Begründung darüber hinausgehender - von gesetzlichen Schuldgründen losgelöster - Leistungsverpflichtungen durch Mehrheitsbeschluss geht damit jedoch nicht einher. Insoweit können die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss lediglich festlegen, ob und in welchem Umfang ein ihrer Meinung nach bestehender Anspruch gerichtlich geltend gemacht und ggf. durchgesetzt werden soll.

Im vorliegenden Fall war die Sache jedoch nicht entscheidungsreif. Das Berufungsgericht war der Auffassung, dem auf der Eigentümerversammlung vom 19. Juni 2007 gefassten Beschluss komme anspruchsbegründende Wirkung zu. Da die Beschlüsse nur anfechtbar seien und der Beklagte von der Möglichkeit der Anfechtung keinen Gebrauch gemacht habe, seien deshalb Feststellungen dazu, ob durch die Gitterboxelemente und das Rolltor die übrigen Eigentümer in einem nach § 14 Nr. 1 WEG unzulässigen Maß beeinträchtigt würden, entbehrlich. Aus diesem Grund hatte das Berufungsgericht keine Feststellungen zu den Voraussetzungen der §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB getroffen, die hier als Anspruchsgrundlage noch in Betracht kommen würden. Die Sache wurde daher insoweit an das Berufungsgericht zurückverwiesen, damit die erforderlichen Feststellungen getroffen werden können.

Leitsatz: Wird der Samstag bei Berechnung der Zahlungsfrist mitgerechnet?

Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen

Gericht / AZ.: BGH vom 13.07.2010, VIII ZR 129/09



Leitsatz: Wie hoch darf oder muss der Schallschutz sein?

Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Wohnraummieter regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).

Gericht / AZ.: OLG München vom 07.07.2010, VIII ZR 85/09

Leitsatz: Voraussetzung an eine formelle Betriebskostenabrechnung

Bei einer Betriebskostenabrechnung, in der mehrere Gebäude oder Gebäudeteile einer Wohnungseigentumsanlage zu einer - je nach Betriebskostenart unterschiedlichen - Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, betrifft die Frage, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, nicht die ("formelle") Wirksamkeit, sondern die (inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung.

Gericht / AZ.: BGH vom 23.06.2010, VIII ZR 227/09

Leitsatz: Muss der Widerspruch gegen stillschweigende Verlängerung zweimal erfolgen?

Ein bereits mit der Kündigung erklärter Widerspruch gegen eine stillschweigende Vertragsfortsetzung ist wirksam; eines zeitlichen Zusammenhangs mit der Vertragsbeendigung bedarf es nicht

Gericht / AZ.: BGH vom 21.04.2010, VIII ZR 184/09

Leitsatz: Wann und wie kann Kostenverteilungsschlüssel abgeändert werden

a) Die Wohnungseigentümer haben bei der Bestimmung eines abweichenden Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG ein nur eingeschränkt überprüfbares Gestaltungsermessen; das ist überschritten, wenn der Kostenverteilungsschlüssel nicht durch den in der Vorschrift genannten Gebrauchsmaßstab, sondern von anderen Gesichtspunkten bestimmt wird.

b) Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG muss den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung genügen. Daran fehlt es, wenn die für den Einzelfall beschlossene Änderung des Kostenverteilungsschlüssels einen Anspruch der betroffenen Wohnungseigentümer auf Gleichbehandlung in künftigen Fällen auslöst und so den allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel unterläuft. Ein solcher Verstoß führt zur Anfechtbarkeit, nicht zur Nichtigkeit des Beschlusses.

Gericht / AZ.: BGH vom 18.06.2010, VIII ZR 164/09

Darf säumiger Eigentümer von Versammlung ausgeschlossen werden

Wohnungseigentümer dürfen einem Miteigentümer nicht deshalb die Teilnahme an der Eigentümerversammlung verwehren, weil dieser mit Hausgeldzahlungen in Verzug ist. Es ist allenfalls möglich, säumige Eigentümer vom Stimmrecht auszuschließen. Wurde ein Eigentümer zu Unrecht von der Versammlung ausgeschlossen, so hat dies aber nicht ohne Weiteres zur Folge, dass die dort gefassten Beschlüsse nichtig sind. Die Beschlüsse sind (nur) anfechtbar.

Gericht / AZ.: LG Nürnberg-Führt vom 17.03.2010, 14 S 5126/09

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.