

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

Verwalterrechtsbrief – Juni 2009

Artikel zum WEG und Mietrecht

- Der Hausverwalter im WEG - 8. Teil: Abberufung und Kündigung – Seite 1
Der makelnde Hausverwalter – Gibt es immer Provision? 2. Teil – Seite 3
Zwangsräumung als Eigentumserhaltungsmaßnahme – Probleme bei Wohngemeinschaft – Seite 3

Leitsätze zum WEG und Mietrecht

- Krisenmanagement: Schadensminimierung durch so genannte „Ausfrierung“ – Seite 4
Wohnung zu klein – Muss Vermieter mit fristloser Kündigung rechnen? – Seite 4
Unwirksame Endrenovierung – und was nun? – Seite 5
Müssen Mieter Betriebskosten für unerreichbare Aufzüge bezahlen? – Seite 5
Wie berechnet sich die Wohnfläche Mietwohnung beim Streit – Seite 5
Gibt es Kostenerstattung für Unterrichtung im Beschlussanfechtungsverfahren? – Seite 5
Verstößt die Nutzung als Ferienwohnung gegen Zweckbestimmung „Wohnung“? – Seite 6

Der Hausverwalter im WEG - 7. Teil: Aufgaben und Befugnisse (2)

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der Hausverwalter im WEG - 7. Teil: Aufgaben und Befugnisse (2);
abgedruckt in der Juni-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Wollen die Wohnungseigentümer einen amtierenden Verwalter „absetzen“, ist grundsätzlich zwischen der wohnungseigentumsrechtlichen Abberufung, die die Verwalterstellung als solche aufhebt, und der Kündigung des Verwaltervertrages, die das Geschäftsbesorgungsverhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft beendet, zu unterscheiden.

1. Ordentliche Abberufung

Die Wohnungseigentümer können grundsätzlich jederzeit mit Stimmenmehrheit die Abberufung beschließen, § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG. Die Kompetenz zur Abberufung durch Mehrheitsbeschluss kann nicht auf den Verwaltungsbeirat übertragen werden.

Praxistipp: Auch wenn der Abberufungsbeschluss als solcher grundsätzlich keiner näheren Begründung bedarf, empfiehlt es sich, eine kurze Begründung für die Abberufung des Verwalters in die Versammlungsniederschrift aufzunehmen.

Ausnahmsweise kann ein Wohnungseigentümer auch ohne vorherige Anrufung der Eigentümerversammlung die Abberufung durch das zuständige Gericht verlangen. Dies aber nur dann, wenn die Anrufung der Eigentümerversammlung ihm nicht zugemutet werden kann. Solche Fälle liegen beispielsweise dann vor, wenn die Mehrheitsverhältnisse einen Abberufungsbeschluss nicht erwarten lassen (der Verwalter tritt regelmäßig als Vertreter anderer Wohnungseigentümer auf).

Praxishinweis: Ist der Verwalter auf eine bestimmte Dauer bestellt, kann dieser nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (dazu gleich unten) vorzeitig abberufen werden, selbst wenn die Gemeinschaftsordnung dies nicht vorsieht.

Der Verwalter kann den ihn betreffenden Abberufungsbeschluss anfechten und gerichtlich überprüfen lassen. Ist in der Eigentümerversammlung gleichzeitig ein neuer Verwalter durch die Wohnungseigentümer bestellt worden, kann er diesen Beschluss jedoch nicht anfechten, da ihm dafür das Rechtsschutzbedürfnis fehlt. Eine Ausnahme besteht nur für den Fall, dass er gleichzeitig Wohnungseigentümer ist.

2. Abberufung aus wichtigem Grund

Die Möglichkeit der Abberufung kann auf das Vorliegen eines so genannten wichtigen Grundes beschränkt werden, § 26 Abs. 1 Satz 3 WEG. Andere Beschränkungen der Abberufung sind nicht zulässig, § 26 Abs. 1

POTSDAM

PETER HESSE
RECHTSANWALT

BERTINISTRABE 12-13
14469 POTSDAM
☎ 0331-620 30-30
FAX 0331-620 30-33
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE
WWW.BRENNECKE-PARTNER.DE

BADEN-BADEN
RA MARTIN KULL

BIELEFELD
RA FELIX MEIBNER, LL.M.

HAMBURG
RA ANDREAS ALBRECHT
LL.M. (BRÜSEL)
RAIN DR. MAREN AUGUSTIN
RA TIMO WOITASCHKE

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

KARLSRUHE
RA HARALD BRENNECKE
FA INSOLVENZRECHT
RAIN CORNELIA HÜBNER
FA HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT
RAIN DR. BRUNHILD BRENNECKE

KIEL
RAIN VALESKA C. WALTER

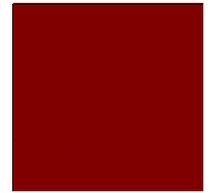
KÖLN
RA STEFAN THIEL
LL.M. (LONDON)

MAINZ
RA DR. OLAF GRIEBENOW
RA STEPHAN SCHMIDT
FA F. INFORMATIONSTECHNOLOGIE

SAARBRÜCKEN
RAIN DR. CLAUDIA KOHL

IN KOOPERATION MIT:
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)
DEUTSCHSPRACHIGEN ANWÄLTEN IN

BELGIEN, DÄNEMARK
FRANKREICH, SPANIEN
TÜRKEI



S. 5 WEG n.F.. Von der Beschränkungsmöglichkeit wird regelmäßig in der Gemeinschaftsordnung Gebrauch gemacht, was auch sinnvoll ist. Ein wichtiger Grund liegt laut Gesetz regelmäßig vor, wenn der Verwalter die Beschluss-Sammlung (§ 24 Abs. 7 WEG n.F.) nicht ordnungsgemäß führt, § 26 Abs. 1 Satz 4 WEG n.F.: Darüber hinaus enthält das Gesetz keine weiteren Beispiele wann ein wichtiger Grund für eine Abberufung gegeben ist. Von einem wichtigen Grund kann ausgegangen werden, wenn die künftige Zusammenarbeit den Wohnungseigentümern oder dem Verwaltungsbeirat gegenüber unter Berücksichtigung aller Umstände nicht mehr zumutbar und das Vertrauensverhältnis zerstört ist.

Solche Fälle liegen beispielsweise vor bei: schwerer Pflichtwidrigkeit, z. B. allgemein bei Straftaten zulasten der Gemeinschaft etwa im Fall der Untreue durch Eigenverbrauch der Mieterkaution; Vermögensstraftaten gegen Dritte; Betrugsvorwürfen im Zusammenhang mit der Vergabe von überkauften Aufträgen an dem Verwalter nahe stehenden Bauhandwerker; Griff des Verwalters in die Rücklage; Nichteinberufung einer Versammlung der Wohnungseigentümer über eineinhalb Jahre oder mehr als vier Monate nach Antrag und Nichteinberufung entgegen Minderheitsrecht; Missachtung der Wünsche einer Vielzahl von Wohnungseigentümern auf Aufnahme eines Punktes in die Tagesordnung und Angriffe gegen den Verwaltungsbeirat und schlichter Unfähigkeit.

Bei der Beurteilung des Vorliegens eines wichtigen Grundes kommt es grundsätzlich nicht auf ein Verschulden des Verwalters an. Wichtig ist auch, dass ein Antrag auf Abberufung eines wiederbestellten Verwalters nicht allein auf sein Verhalten und seine Tätigkeit vor seiner Wiederbestellung gestützt werden kann.

Praxishinweis: Trotz zulässiger Abberufungsbeschränkung auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes ist stets eine einvernehmliche Aufhebung der Verwalterbestellung durch Mehrheitsbeschluss zulässig.

3. Kündigung des Verwaltervertrages

Grundsätzlich ist neben der Abberufung des Verwalters und der damit verbundenen Beendigung der Amtsstellung auch gleichzeitig die Kündigung des Verwaltervertrages ausdrücklich zu erklären. Ansonsten würde das Geschäftsbesorungsverhältnis zwischen Verwalter und Eigentümergemeinschaft weiterhin bestehen. Mittlerweile wird jedoch in der Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund zugleich die außerordentliche Kündigung des Verwaltervertrages gesehen. Ob die Kündigung begründet und damit wirksam ist, ist unabhängig von der Abberufung zu überprüfen. Die - rechtswirksame - Kündigung des Verwaltervertrages führt zu dessen Beendigung mit Zugang der Kündigungserklärung und Ablauf der Kündigungsfrist, die außerordentliche Kündigung aber nur, wenn objektiv ein wichtiger Grund besteht.

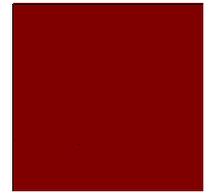
Praxishinweis: Beschränkt die Gemeinschaftsordnung die Abberufungsmöglichkeit auf das Vorliegen eines wichtigen Grundes und ist parallel dazu der Verwaltervertrag auf unbestimmte Dauer geschlossen, können die Wohnungseigentümer nur den Vertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist ordentlich kündigen, ohne den Verwalter abberufen zu können, sofern kein wichtiger Grund vorliegt. In diesem Ausnahmefall verliert der weiterhin im Amt befindliche Verwalter den Anspruch auf die vereinbarte Vergütung. Der Verwalter hat aber weiterhin die Mindestaufgaben und - befugnisse des § 27 WEG und Anspruch auf die übliche Vergütung.

Nach Beendigung der Verwaltertätigkeit hat der Verwalter gemäß §§ 675, 667 BGB alle Unterlagen betreffend die Wohnanlage herauszugeben und zwar die Originale. Er hat nicht verbrauchte Wohngelder zurückzuzahlen und den gesamten Gegenwert des Kontos, das er zur Abwicklung des Zahlungsverkehrs der Gemeinschaft auf seinen Namen angelegt hat, auszuzahlen sowie gemäß §§ 675, 666 BGB, § 28 Abs. 4 WEG eine geordnete Aufstellung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben zu erstellen.

Praxishinweis: Ist dem Verwalter eine zu seinen Gunsten bestellte, der Sicherung von Gemeinschafts- und Verwalterforderungen dienenden Grundschuld an einer Sondereigentumseinheit eingetragen, trifft ihn die Verpflichtung zur Aufgabe und Löschung derselben, wenn Verwalterforderungen nicht mehr bestehen und auch nicht mehr entstehen können.

4. Amtsniederlegung durch Verwalter

Auch wenn das Gesetz das Recht des Verwalters auf Amtsniederlegung nicht ausdrücklich vorsieht, kommt es oftmals vor, dass der Verwalter unter dem Eindruck massiver Vorwürfe aus der Mitte der Gemeinschaft das Amt aufgeben will. Legt der Verwalter, z.B. während einer Eigentümersammlung, sein Amt nieder, ist seine Amtsstellung beendet, ohne dass es der Zustimmung der Wohnungseigentümer bedarf. Sieht die Gemeinschaftsordnung die Abberufungsbeschränkung des wichtigen Grundes vor oder ist der Verwalter auf bestimmte Zeit bestellt, ist auch der Verwalter nur zur Amtsniederlegung berechtigt, wenn ihm ein wichtiger Grund zur Verfügung steht. Jedoch wird eine in solchen Fällen unberechtigte Amtsniederlegung im Interesse der Beteiligten und des Rechtsverkehrs als sofort wirksam angesehen. Die Wohnungseigentümer erlangen dann das Recht zur außerordentlichen Kündigung des Verwaltervertrages - der durch die



Amtsniederlegung nicht per se beendet ist - und etwaige Schadenersatzansprüche gegen den Verwalter wegen einer Pflichtverletzung gem. § 280 Abs. 1 BGB.

Der makelnde Hausverwalter – Gibt es immer Provision? 2. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Fortsetzung des Artikels: Der makelnde Hausverwalter – Gibt es immer Provision? 1. Teil; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

3. Der WEG - Verwalter und die Vermietung von Sondereigentum

Der WEG-Verwalter hat einen Provisionsanspruch bei Vermietung einer im Sondereigentum stehenden Wohnung. Dies hat der BGH in seiner Entscheidung vom 13.03.2006 bekräftigt mit der Begründung, dass der „gewöhnliche“ WEG - Verwalter nicht als Verwalter von Wohnräumen im Sinne des WoVermittG anzusehen ist. Der Grund dafür ist, dass sich die Verwaltung von Gemeinschaftseigentum gerade nicht auf das Sondereigentum bezieht, sondern lediglich auf das Grundstück selbst sowie auf die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes. Ein Provisionsausschluss für den Verwalter als „Vollzugsorgan“ der Wohnungsgemeinschaft des Gemeinschaftseigentums scheint demnach nicht gerechtfertigt.

Der BGH betont aber, dass der WEG-Verwalter auch durchaus einmal als Verwalter im Sinne des WoVermG anzusehen ist und der Provisionsanspruch dann tatsächlich unzulässig ist. Das kann dann der Fall sein, wenn der Verwalter für einen einzelnen Wohnungseigentümer der Wohnungsgemeinschaft erhebliche Verwaltungsleistungen erbringt und später dessen Wohnung vermakeln will.

4. Der WEG-Verwalter und der Verkauf von Sondereigentum

a) Der Verwalter von Gemeinschaftseigentum kann nur dann provisionspflichtig tätig werden, wenn für die Vermittlung der im Sondereigentum stehenden Wohnungen nicht auch ein Zustimmungserfordernis durch den Verwalter gemäß § 12 WEG vorgeschrieben ist.

Da der Verkauf des Hauses oder einer einzelnen Eigentumswohnung nach Auffassung des BGH grundsätzlich nicht zu den Aufgaben des Verwalters gehört, darf er beim Verkauf einer im Sondereigentum stehenden Wohnung Provision verlangen.

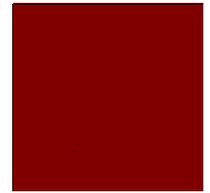
b) Muss der WEG-Verwalter dem Verkauf der einzelnen im Sondereigentum stehenden Wohnung jedoch zustimmen, kann er nicht gleichzeitig als Makler tätig werden. Er müsste sonst auf der einen Seite dem Verkauf der Wohnung im Interesse der übrigen Wohnungseigentümer zustimmen und auf der anderen in seinem eigenen Interesse bezüglich des Zustandekommens eines Kaufvertrages mit dem Käufer handeln. Es stellt sich daher die Frage, ob dieser Interessenskonflikt dennoch eine Provisionsvereinbarung zulässt.

In der Tat ist es möglich, eine separate Vereinbarung über ein zu zahlendes Entgelt (auch in Höhe der Provision) mit dem Käufer zu schließen. Allerdings setzt dies voraus, dass der Käufer über die gleichzeitige Verwalter- und Maklertätigkeit informiert wird. Dabei reicht jedoch nicht der bloße Hinweis, dass der Vermittler auch Verwalter des Gemeinschaftseigentums ist. Vielmehr muss dem Käufer mitgeteilt werden, dass der Verwalter in seiner Eigenschaft als Verwalter sogar dem Verkauf zustimmen muss.

Zwangsräumung als Eigentumserhaltungsmaßnahme – Probleme bei Wohngemeinschaft

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

In Zeiten der „Moderne“ leben in einer Wohnung nicht nur Personen, die im Mietvertrag namentlich genannt sind: So bewohnt neben dem eigentlichen Mieter z.B. auch der neue Lebenspartner, der möglicherweise noch ein Kind mitbringt, in der Wohnung. Darüber hinaus werden Kinder während der Mietzeit geboren und die inzwischen pflegebedürftig gewordene Schwiegermutter oder das Kindermädchen sind Mitglieder der Wohngemeinschaft. Der Vermieter erfährt von Wechseln der Zusammensetzung der Wohnungsgemeinschaft gar nichts oder erst durch zusätzliche Schilder an der Klingel oder am Briefkasten. Wenn es Probleme mit der Mietzahlung gibt oder andere Gründe vorliegen, die den Vermieter zur Kündigung zwingen, kann er sich grundsätzlich nur an die ihm bekannten Mietvertragsparteien wenden. Die Kenntnis der Namen der im Mietvertrag nicht aufgeführten Personen ist jedoch die Ausnahme.



Obsiegen im Räumungsverfahren – Probleme behoben?

Wenn der Mieter auf Grund der Kündigung die Wohnung innerhalb oder bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht räumt, muss der Vermieter auf Räumung klagen, was regelmäßig zeitaufwendig ist und mit zum Teil hohen Kosten verbunden ist. Wenn er dann aber den vollstreckbaren Räumungstitel hat und den Räumungskostenvorschuss an den Gerichtsvollzieher gezahlt hat (was mehrere Tausend Euro kosten kann), fangen die eigentlichen Probleme meist erst an: Dem Gerichtsvollzieher stehen beim Räumungsversuch Personen gegenüber, die zum einen nicht im Urteil aufgeführt sind und die sich nun darauf berufen, in der Wohnung zu wohnen. Der Gerichtsvollzieher darf in diesem Fall grundsätzlich die Räumung nicht durchführen. Dass diese Situation für den Eigentümer der Wohnung, der bereits einen erheblichen Kostenaufwand hatte und sich nicht sicher sein kann, diese jemals wieder eintreiben zu können, unbefriedigend ist, liegt auf der Hand. Eine Weitervermietung ist zunächst ausgeschlossen.

Was kann der Vermieter tun

Zum einen ist es wichtig, bei Kenntnis, dass in der vermieteten Wohnung nicht nur die Vertragspartei sondern auch weitere Personen leben, die Räumungsklage auch gegen diese Personen zu betreiben. Es sollte daher im Vorfeld einer Räumungsklage dafür gesorgt werden, alle Informationen über die sich in der Wohnung ständig aufhaltenden Personen zu erkundigen.

Sind die Personen nicht bekannt und wurde eine Klage nicht auf weitere Personen (z.B. Lebensgefährten, Lebenspartner, Kinder) ausgeweitet, wird seitens des Gerichtsvollziehers die Frage nach dem so genannten Mitbesitz gestellt. Nur wer ein vom Mieter abgeleitetes Besitzrecht hat und nachweisen kann, darf sich darauf berufen und der Vermieter ist gehalten, gegen diese Personen einen Titel zu erwirken. Für den Gerichtsvollzieher wird die Entscheidung des bestehenden oder nichtbestehenden Mitbesitzes oftmals vor Ort und anhand der tatsächlichen Umstände schwer bis kaum festzustellen sein. Im Zweifel wird er aus Gründen des Selbstschutzes von einer Räumung absehen, da er sich andernfalls mit erheblichen Schadensersatzansprüchen des vielleicht zu Unrecht geräumten Mitbewohners ausgesetzt sieht.

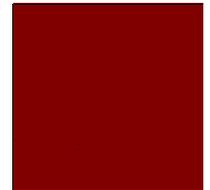
Wenn der Mitbesitz zum Schein und jeweils vor der nächsten anstehenden Räumung behauptet wird, allein um die Räumung zu verhindern und dem Vermieter dadurch einen nicht unerheblichen Schaden zuzufügen, gibt es seitens der Rechtsprechung für den Vermieter nur unzureichend bis gar keine Lösungsansätze. Zwar kann dann bereits der Einwand des Rechtsmissbrauchs genügen. Bei ganz hartnäckigen Fällen kommt man auch damit nicht weiter. In diesem Fall ist eine Einzelfallanalyse wichtig und ratsam.

Leitsatz: Krisenmanagement: Schadensminimierung durch so genannte „Ausfrierung“

Jetzt hat auch das höchste deutsche Zivilgericht bestätigt, dass der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht verpflichtet ist, den Mieter, der das Objekt weiter nutzt, mit Heizenergie zu beliefern. Oft ist es so, dass der Gewerbemieter, dem seitens des Vermieters wegen hoher Mietrückstände kündigt wurde, auch nach der Beendigung nicht immer gleich auszieht. Dem Vermieter ist zu diesem Zeitpunkt meist schon ein hoher finanzieller Schaden durch den Mietausfall entstanden und eine Räumungsvollstreckung kann lange dauern und ist teuer. Wenn er dem Mieter auch noch vertraglich zur Lieferung von Heizenergie verpflichtet war, versucht der Vermieter nachvollziehbar, durch die Entziehung der Wärmezufuhr für einen schnellen Auszug zu sorgen und selbst die Energiekosten zu sparen. Diese Vorgehensweise erhält im Gewerbemietrecht nunmehr seine Legitimation, wenn der Mieter sich mit der Miete bzw. der sich nach Beendigung des Mietverhältnisses anschließenden Nutzungsentschädigung im Verzug befindet und aus diesem Grund dem Vermieter ein stetig wachsender Schaden droht. Entscheidend für den Vermieter ist auch, dass die „Versorgungssperre“ keine Besitzstörung in Form der verbotenen Eigenmacht darstellt und eine Einstweilige Verfügung durch den Mieter aus diesem Grund keinen Erfolg mehr haben wird. Im Ergebnis ist die Entscheidung zu begrüßen, da in Zeiten der steigenden Energiepreise ein bestehender Schaden für den Vermieter minimiert werden kann.
Gericht / AZ.: BGH vom 06.05.2009, XII ZR 137/07,

Leitsatz: Wohnung zu klein – Muss Vermieter mit fristloser Kündigung rechnen?

Es dürfte sich rumgesprochen haben, dass der Mieter ohne weitere Begründung die Miete mindern kann, wenn die tatsächliche Wohnfläche wesentlich von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche abweicht; die magische Grenze liegt hier bei 10%. Nun stellt sich die Frage, ob der Vermieter bei gleichen Voraussetzungen eine fristlose Kündigung des Mieters hinnehmen muss. Nach der Ansicht des BGH liegt bei einer Abweichung von mehr als 10% der tatsächlichen Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Wohnfläche ein wichtiger Grund iSd. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor, denn dem Mieter wird der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache nicht „rechtzeitig gewährt“. Der Mieter muss dann keine weiteren Ausführungen bzw. Begründungen geben, warum seiner Ansicht nach die Fortsetzung des Mietverhält-



nisses nicht mehr zumutbar ist. Der Vermieter kann sich in einem solchen Fall nur noch auf Verwirkung berufen, wenn die entsprechenden Voraussetzungen gegeben sind. Ansonsten drohen ihm unter Umständen so-gar hohe Rückzahlungsforderungen seitens der Mieter.

Gericht / AZ.: BGH vom 29.04.2009, VIII ZR 142/08

Leitsatz: Unwirksame Endrenovierung – und was nun?

Der BGH hat erneut die Rechte von Mietern gestärkt. In seinem Urteil vom 27.05.2009 ist es seiner Linie treu geblieben und hat seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln bestätigt. Nach der Entscheidung müssen Vermieter den Mietern die Kosten für die Endrenovierung erstatten, wenn dieser wegen einer unwirksamen Endrenovierungsklausel im Mietvertrag nicht zu einer Durchführung dieser Arbeiten verpflichtet gewesen wäre. Die Mieter haben in diesen Fällen eine Leistung ohne Rechtsgrund erbracht und können die Kosten der Renovierung erstattet verlangen. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es nicht an.

Hintergrund in dem vom BGH entschiedenen Fall war eine in dem Mietvertrag aufgeführte starre Fristenregelung bei den Schönheitsreparaturen. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH ist eine solche Klausel komplett unwirksam. Die per Vertrag auf den Mieter auferlegte Pflicht, Renovierungen in der Wohnung des Vermieters vorzunehmen, ist damit insgesamt hinfällig. Werden solche Arbeiten bei der Endrenovierung trotzdem erbracht kann der Mieter nach der Entscheidung des BGH diese Kosten jetzt erstattet verlangen. Da in den letzten Jahren vermutlich mehrere tausend Mieter aufgrund von unwirksamen Renovierungsklauseln zu Unrecht renoviert haben oder Handwerker mit diesen Arbeiten beauftragt wurden, dürfte aufgrund der Entscheidung des BGH auf die Vermieter eine Vielzahl von Rückforderungen zukommen, soweit die Ansprüche der Mieter nicht bereits verjährt sind.

Gericht / AZ.: BGH vom 27.05.2009, VIII ZR 302/07

Leitsatz: Müssen Mieter Betriebskosten für unerreichbare Aufzüge bezahlen?

Die Beklagte wohnt seit 1991 in einer Wohnung der Klägerin zur Miete. Die Wohnung der Beklagten befindet sich im vierten Obergeschoss des hinteren Quergebäudes des Anwesens, das zudem aus einem Vorderhaus und zwei Seitenflügeln besteht. Der Formularmietvertrag der Parteien enthält hinsichtlich der Betriebskosten eine Vereinbarung, mit der die Beklagte anteilig mit Kosten für einen Aufzug im Vorderhaus belastet wird, mit dem sie ihre Wohnung im hinteren Quergebäude nicht erreichen kann. Die Klägerin hat gegen die Beklagte keine Zahlungsansprüche wegen der rückständigen Miete und dem Nachzahlungsbetrag aus der Betriebskostenabrechnung 2004. Zwar hatten die Parteien in § 3 Nr.2 des Mietvertrags grundsätzlich gemäß § 556 Abs.1 BGB vereinbart, dass die Beklagte Betriebskosten im Sinn von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung zu tragen hat. Mit dieser Vereinbarung hat die Klägerin der Beklagten allerdings nicht wirksam anteilige Kosten der im Vorderhaus befindlichen Aufzugsanlage auferlegt. Unerheblich war, ob sich diese Beschränkung der Umlagevereinbarung schon im Wege der Auslegung der genannten Mietvertragsklausel ergab.

Es ist allgemein anerkannt, dass an Kosten für Einrichtungen, die einzelnen Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen sind, die "ausgeschlossenen" Mieter nicht beteiligt werden dürfen. Infolgedessen muss auch entsprechendes gelten, wenn der Aufzug wie hier nur einem Teil der Mieter eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit zur Verfügung steht. Auf die Mieter der übrigen Wohnungen, die durch den Aufzug nicht erschlossen werden in dem Sinn, dass von dem Aufzug aus kein Zugang zu den Wohnungen besteht, können Aufzugskosten deshalb nicht umgelegt werden.

Gericht / AZ.: BGH vom 08.04.2009, ZR VIII 128/08

Leitsatz: Wie berechnet sich die Wohnfläche Mietwohnung beim Streit

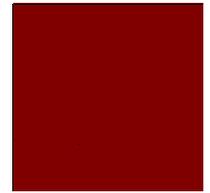
Die Ermittlung einer im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche richtet sich - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder eine andere Berechnungsweise ortsüblich ist - nach den für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgeblichen Bestimmungen.

Gericht / AZ.: BGH vom 22.04.2009, VIII 86/08

Leitsatz: Gibt es Kostenerstattung für Unterrichtung im Beschlussanfechtungsverfahren?

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann bei einem Verbandsprozess die Erstattung der durch die interne Unterrichtung ihrer Mitglieder über den Prozess entstehenden Kosten nicht verlangen. Das gilt auch bei einer Beschlussanfechtung, wenn sich die Wohnungseigentümer von dem Verwalter oder dem von diesem beauftragten Prozessbevollmächtigten vertreten lassen, den Anfechtungsprozess damit ähnlich einem Prozess des Verbands führen. Betrifft die Beschlussanfechtung die Rechtsstellung des Verwalters, sind allerdings die Kosten der Unterrichtung der übrigen Wohnungseigentümer über die Anfechtungsklage und ihre Begründung erstattungsfähig, weil sich ein Beschlussanfechtungsprozess nur bei Sicherstellung dieser Unterrichtung ähnlich einem Verbandsprozess führen lässt.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.05.2009, V ZB 172/08



Leitsatz: Verstößt die Nutzung als Ferienwohnung gegen Zweckbestimmung „Wohnung“?

Die Kläger und die Beklagten sind jeweils Eigentümer einer von insgesamt 24 Wohnungen in der WEG W in Konstanz. Die 4,5 Zimmer-Wohnung der Beklagten hat ca. 100 m² und liegt im zweiten Stock direkt über der Wohnung der Kläger. Die Teilungserklärung vom 30.04.2001 bezeichnet das Wohnungseigentum an zahlreichen Stellen mit „Wohnung“. In Teil I § 4 ist geregelt, dass für die berufliche oder gewerbliche Nutzung einer Wohnung die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich ist. Die Zustimmung steht im Ermessen des Verwalters, der sie jedoch nur erteilen darf, wenn eine ins Gewicht fallende Belästigung der anderen Mitbewohner vermieden werden kann. Die Beklagten vermieten ihre Wohnung hauptsächlich in den Sommermonaten tage- oder wochenweise an gleichzeitig angeblich bis zu acht ständig wechselnde Feriengäste.

Das Landgericht hat eine gewerbliche Nutzung der Wohnung verneint. Die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung stelle nur dann einen Gewerbebetrieb dar, wenn die Vermietung mit einem gewerblichen Beherbergungsunternehmen vergleichbar sei. Für gewerbliche Nutzung sei nicht ausreichend, dass die Beklagten die Gäste begrüßen, ihnen die Schlüssel übergeben, die Ausweisdaten notieren, die Wohnung reinigen, die Bettwäsche zur Verfügung stellen und wechseln sowie die Kurtaxe errechnen und an die Stadt weiterleiten. Insbesondere sei auch nicht von Bedeutung, dass die Beklagten eine Internetseite unterhalten, über welche die Belegung erfragt werden könne und über die auch eine Buchung möglich sei. Die Nutzung einer Wohnung als Ferienwohnung in einer Feriengegend in einer Wohnanlage mit 24 Wohnungen verstoße nicht gegen die Zweckbestimmung „Wohnung“ der Teilungserklärung und sei somit keine unzulässige Gebrauchsausübung. Für eine Wohnnutzung sei keine Mindestaufenthaltsdauer erforderlich. Die Vermietung an kurzfristig wechselnde Feriengäste sei eine Wohnnutzung.

Gericht / AZ.: LG Karlsruhe vom 06.05.2009, 11 S 56/08

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

www.brennecke-partner.de

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts.

Kennen Sie schon unsere Kanzleizeitschrift

„Mittelstand und Recht“

Die Schwerpunkte der kommenden Ausgabe liegen im Immobilienrecht und der Chance in Zeiten der Wirtschaftskrise.

Neben den Rubriken „Recht für Unternehmer“ finden Sie Serienbeiträge, Rechtsinfos und Rezensionen zu aktuellen Entscheidungen.

Bei Interesse können wir Ihnen ein Probeexemplar der letzten aktuellen Ausgabe zukommen lassen. Eine kurze Mitteilung per Mail oder Fax reicht aus.