

Sehr geehrte Mandanten,

wir freuen uns, Ihnen auch in diesem Quartal einen kurzen Überblick auf die von uns kommentierten Entscheidungen aus dem Immobilienrecht geben zu können.

Wir würden uns freuen, Sie zu unseren regelmäßigen Bloglesern zählen zu können (rechtaktuell.ra-sawal.de).

Für rechtliche Beratung stehen wir Ihnen wie gewohnt jederzeit zur Verfügung.

Mit den besten Grüßen

Ihr Kanzleiteam
SAWAL | Rechtsanwälte & Notare

MIETRECHT

Bunt ist nicht jedermanns Geschmack

Inzwischen ist es auch zu vielen Mietern durchgedrungen, dass Schönheitsreparaturklauseln unwirksam sein können und sie dann beim Auszug nicht verpflichtet sind, Wände zu streichen und ähnliche Arbeiten durchzuführen.

Häufig wird dabei jedoch nicht korrekt zwischen dem Anspruch auf Durchführung der Schönheitsreparaturen und Schadensersatzansprüchen unterschieden. Einen Paradefall hatte das Landgericht Essen zu entscheiden:

Der Mieter hatte während der Mietzeit die Wände in kräftigen Farbtönen gestrichen. Die Schönheitsreparaturklausel war unwirksam, der Mieter zog bei Beendigung des Mietverhältnisses aus, ohne die Wände zu streichen. Der Vermieter verlangte die Kosten hierfür als Schadensersatz (1 Zimmer = 1.875,94 €). Das Gericht verurteilte den Mieter zur Zahlung. Wer als Mieter die Wände in einen farblichen Zustand versetzt, der die Grenzen des normalen Geschmacks überschreitet, muss beim Auszug in hellen, deckenden Farben streichen. Sonst riskiert er teure Schadensersatzansprüche.

Die Grenze für eine Farbgestaltung ist recht eng zu ziehen. Wer Kosten scheut, sollte auf Farbanstriche verzichten.

Landgericht Essen vom 17.02.2011, 10 S 344/10



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Feuchte Keller sind kein Mangel

Nach Auffassung des Landgerichts Berlin stellt ein feuchter Keller in einem Altbau keinen Mietmangel dar. Von einer gewissen Feuchtigkeit müsse der Mieter ausgehen. Im Streitfall muss er darlegen, dass die Feuchtigkeit über das übliche Maß hinausgeht und dadurch der Mietgebrauch eingeschränkt ist.

Dann tritt jedoch die Mietminderung ab Anzeige des Mangels per Gesetz ein. Streit hierüber ist jedoch in den meisten Fällen vorprogrammiert.

Landgericht Berlin vom 07.02.2011, 67 61/10



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Formell unwirksam – materiell wirksam

Der BGH hat in seinem Beschluss vom 15.03.2011 nochmals bekräftigt, dass der 12-monatige Einwendungsausschluss für Betriebskostenabrechnungen nur bei formell wirksamen Abrechnungen greift. Die Ausschlussfrist soll Rechtsfrieden bei materiellen Fehlern (z.B. falsche Berechnungen, fehlender Vorwegabzug, falsche Wohnungsgröße u.v.m.) herstellen. Wenn die Abrechnung bereits formelle Fehler aufweist, gibt es hierfür nach Auffassung des BGH keine Rechtfertigung.

Zudem hat der Senat interessante Feststellungen zur Abrechnung einer Doppelhaushälfte getroffen. Bei einer solchen genügt es, wenn die einzelnen Betriebskostenpositionen ohne Angabe

der Gesamtkosten auf den Mieter umgelegt werden. Grundsatz in einem Mietobjekt ist, dass der Vermieter zwingend die Gesamtkosten angeben muss, damit die Abrechnung formell fehlerfrei ist. Mit dem Beschluss wird dieser Grundsatz für Doppelhaushälften aufgeweicht. Der BGH nennt explizit Grundsteuer, Schornsteinfegerkosten und Wasserverbrauchskosten. Es wäre eine reine Förmerei, wenn der Vermieter verpflichtet werden würde, die Kosten beider Hälften zusammen zu addieren und anschließend wieder aufzuteilen, wenn die Kosten auf den Rechnungen sogar explizit jeweils für eine Hälfte aufgesplittet seien.

Ungewöhnliche Worte für den Senat, der i.d.R. gerade auf formelle Kriterien bei Betriebskostenabrechnungen abstellt.

BGH vom 15.03.2011, VIII ZR 243/10



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Eile, eile beim Erstattungsanspruch

Es ist inzwischen hinreichend bekannt, dass viele Schönheitsreparaturklauseln unzulässig sind und daher der Mieter grundsätzlich auch beim Auszug nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Führt er die Arbeiten trotz dessen im Glauben aus, er sei hierzu verpflichtet, steht ihm gegenüber dem Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH u.Ust. ein erstattungsanspruch für die Kosten zu. Auch seine Arbeitskraft wird pauschal vergütet.

Jetzt hat der BGH entschieden, dass der Mieter zur Geltendmachung der Ansprüche entsprechend § 548 BGB nur 6 Monate Zeit hat:

§ 548 BGB: Verjährung der Ersatzansprüche und des Wegnahmerechts:

„(1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs

Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurück-erhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

(2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses."

Die Frist läuft ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

BGH vom 04.05.2011, VIII ZR 195/10



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Streitpunkt Modernisierungen

Häufig gibt es Streit zwischen den Mietvertragsparteien, wenn der Vermieter die Wohnung modernisieren möchte. Denn in der Regel sollen die Kosten auf den Mieter umgelegt werden. Der Vermieter hat unter den Voraussetzungen des § 554 BGB Anspruch auf Duldung der Modernisierungsmaßnahmen.

Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass

1. der Austausch eines alten Gasherdes durch einen Elektroherd mit Ceranfeld eine zu duldende Modernisierungsmaßnahme ist,
2. auch die Stärkung der Elektrostegleitungen geduldet werden müssen, weil hierdurch mehr Geräte mit hohem Stromverbrauch angeschlossen werden können,
3. der Mieter den Austausch von alten Kastenfenstern durch Isolierglasfenster zu dulden hat und
4. der Vermieter einen Anspruch auf Einbau eines modernen Bades im Sinne des Mietspiegels habe.

Modernisierungsankündigungen müssen immer sehr genau sein. Formelle Fehler führen schnell dazu, dass die Maßnahmen nicht gerichtlich durchsetzbar ist.

Landgericht Berlin vom 21.12.2010, 65 S 318/09



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Rien ne va plus ...

Der Mieter hat nach Zugang der fristgerechten Betriebskostenabrechnung 12 Monate Zeit diese zu überprüfen und konkrete Fehler zu bemängeln. Tut er dies nicht, so ist er später mit Einwendungen ausgeschlossen.

Nach Auffassung des BGH gilt dies auch für den Einwand, dass gar keine Vorauszahlungen, sondern lediglich eine Betriebskostenpauschale vereinbart worden sei. Bringt er diesen Einwand nicht innerhalb der Frist vor, kann er die Abrechnung insoweit nicht mehr angreifen.

BGH vom 12.01.2011, VIII ZR 148/10



Dr. Gregory Benedicter
Rechtsanwalt

Laminat ist hochwertiger Bodenbelag

Für die Einstufung der Merkmalkategorien im Mietspiegel ist die Eigenschaft Ausstattung mit einem „hochwertigen Bodenbelag“ mitunter streitträchtig. Das Landgericht Berlin hat entschieden, dass ein Laminatfußboden durchschnittlicher Qualität in Wohnräumen die Voraussetzungen des Sondermerkmals „hochwertiger Bodenbelag“ erfüllt. Demnach rechtfertigt das Sondermerkmal einen Aufschlag von 0,17 €/qm zur Nettokaltmiete.

Welche Qualität das Laminat (als verwendetes Material) hat, ist hingegen nicht entscheidend. Auch der Zustand

ist grundsätzlich nicht erheblich. Nur wenn ein „guter Zustand“ vorliegt, ist ein weiterer Aufschlag von 0,07 €/qm gerechtfertigt. Wie immer ist es in Mieterhöhungsfällen bei Streit über einzelne Merkmale kaum zu prognostizieren, wie im Einzelfall ein Merkmal bewertet wird.

Ein Laminatboden in gutem Zustand rechtfertigt damit bei einer Wohnungsgröße von 100 qm einen Zuschlag von 25,00 € pro Monat. Auf das Jahr betrachtet immerhin 300,00 € Mehreinnahmen an Mieten.

Landgericht Berlin vom 18.01.2011, 63 S 241/10



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Eigenbedarfskündigung von KG/OHG

Eigenbedarfskündigungen sind seitens einer GbR in bestimmten Konstellationen zugunsten ihrer GbR Gesellschafter möglich (BGH vom 16. 07.2009 – VIII ZR 231/08). Nicht entschieden war bislang, ob dies auch für Kommanditgesellschaften oder OHGs entsprechend gilt.

Der BGH vertritt in seiner Entscheidung vom 15.12.2010 die Gegenauffassung.

GbR und KG/OHG seien im Hinblick auf die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung unterschiedlich zu behandeln. Zitat:

„die Vermietung einer Wohnung durch eine offene Handelsgesellschaft oder Kommanditgesellschaft (beziehungsweise wie hier durch eine GmbH & Co. KG) statt durch eine schlichte Gemeinschaft erfolgt deshalb von vornherein nicht ‚zufällig‘, sondern beruht auf einer bewussten Entscheidung aufgrund wirtschaftlicher, steuerrechtlicher und/oder haftungsrechtlicher Überlegungen.“

BGH vom 15.12.2010, VIII ZR 210/10



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Mieterhöhung ohne Modernisierungsankündigung

Nach § 554 BGB hat der Mieter in einem gewissen Rahmen Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters zu dulden. Nach Abs. 3 sind jedoch die Maßnahmen formell ordnungsgemäß anzukündigen (wenn es sich nicht nur um eine Bagatellmodernisierung handelt).

Häufig wird dies von Vermietern nicht mit der erforderlichen Sorgfalt durchgeführt. Für die auf der Modernisierung beruhenden Mieterhöhung hat dies nach einer neuen Entscheidung des BGH keinen Einfluss. Im Urteil hatte der Vermieter zunächst einen Fahrstuhl-einbau angekündigt. Dies wurde nach Widerspruch dann zurückgezogen. Der Fahrstuhl wurde dann trotzdem – ohne Unterlassungsverfügung des Mieters – eingebaut.

Nach der Modernisierungsmaßnahme verlangt der Vermieter vom Mieter Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 559 BGB. Zu Recht, wie der VIII. Zivilsenat befand. Eine ordnungsgemäße Anündigung der Modernisierungsmaßnahme sei keine Voraussetzung für die spätere Mieterhöhung. Sinn und Zweck der Anündigung sei vielmehr, dass sich der Mieter auf die Maßnahme einstellen und ggf. sein Sonderkündigungsrecht ausüben könne. Zweck der Anündigungspflicht sei es gerade nicht, den Vermieter in seinem Recht zur Mieterhöhung nach durchgeführter Modernisierungsmaßnahme einzuschränken.

Die Entscheidung zeigt, wie wichtig es seitens des Mieters ist, ggf. gegen eine rechtswidrige Modernisierung vorzugehen. Ggf. kann eine Zustimmung zur Modernisierung auch mit einer Vereinbarung über einen Mieterhöhungsauschluss verbunden werden.

BGH vom 02.03.2011, VIII ZR 164/10



Dr. Gregory Benedictier
Rechtsanwalt

Zeitraum einer Mietminderung

Ein häufiger Fehler bei Mietminderungen durch Mieter ist neben der Höhe der Minderung und fehlender Mangelanzeige der Zeitraum, in der die Mietminderung geltend gemacht wird. Dies hat der BGH in seiner Entscheidung vom 15.12.2010 ausdrücklich klargestellt:

Der Mieter kann bei einem periodisch auftretenden Mietmangel nur für den Zeitraum mindern, in dem die Gebrauchstauglichkeit auch tatsächlich in erheblicher Weise herabgesetzt ist. Ein Beispiel hierfür sind Ausfall von Heizung oder die Aufheizung von Mieträumen im Sommer. Bei letzterem kann in den Monaten, in denen keine zur Minderung berechtigende Aufheizung mehr zu erwarten ist, auch nicht mehr gemindert werden. Setzt die „Hitzeperiode“ wieder ein, kann wieder neu gemindert werden.

Im Fall hat der BGH eine Minderung in den Monaten September bis November als unzulässig angesehen. Die Entscheidung ist im Gewerbemietrecht ergangen, dürfte jedoch im Wohnraummietrecht ebenso Anwendung finden.

BGH vom 15.12.2010, XII ZR 132/09



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

WEG-RECHT

Grundsteuer bei vermieteter Eigentumswohnung

Bei einer vermieteten Eigentumswohnung kann der vom Finanzamt festgesetzte Einzelbetrag für die Wohnungseinheit direkt auf den Mieter umgelegt werden. Dies entschied das Landgericht Hamburg. Bei ungeteilten Objekten erstellt das Finanzamt einen Steuerbescheid für das gesamte Objekt. Bei der Betriebskostenabrechnung sind diese Gesamtkosten anzugeben und nach Verteilerschlüssel (Fläche) auf die Mieter umzulegen.

Bei einer WEG wäre dieses Prozedere zu umständlich. Es müssten zunächst alle Steuerbescheide addiert und anschließend aufgeteilt werden. Praktikabler ist es daher, dass der jeweilige Mieter die Grundsteuer für die von ihm bewohnte Wohnung entrichtet. Entsprechend hat das Landgericht auch entschieden.

Landgericht Hamburg vom 07.09.2010, 333 S 35/10



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

Wenn der Verwalter haften muss

Eine Entscheidung des BGH zeigt, wie teuer einen Verwalter eines Grundstücks schlampige Arbeit zu stehen kommen kann. Im Fall teilte der Verwalter dem Versorgungsunternehmen mit, dass man die „Bewirtschaftung“ des Grundstücks übernommen habe:

„Mit Schreiben vom 7. April 2004 zeigte sie der Klägerin unter Angabe der Kundennummer für das Grundstück Z. Straße in N. die formale Übernahme des Objekts zum 16. März 2004 an und teilte ihr mit, dass sie zu diesem Datum die Bewirtschaftung der Liegenschaft übernommen habe.“

Der Versorgungsträger nahm dies zur Kenntnis und stellte dem Verwalter nach Abschluss der Abrechnungsperiode für Strom-, Wasser- und Fernwärmelieferungen insgesamt 59.973,60 € in Rechnung. Der Verwalter verweigerte die Bezahlung, da er der Auffassung war, nicht er, sondern die Eigentümerin sei Vertragspartnerin geworden. Dies sah der BGH anders. Nach Auffassung des Senats sei ein Versorgungsvertrag zwischen den Parteien, und nicht mit der Eigentümerin des Grundstücks, zustande gekommen. Der Verwalter habe nicht ausdrücklich zu erkennen gegeben, dass er in Vertretung für die Eigentümer handeln wollte.

Verwalter sollten dies als ein warnendes Beispiel erkennen und bei Vertragsab-

schließen immer eindeutig zu erkennen geben, ob in eigenem oder fremden Namen (mit Vertretungsmacht) gehandelt werde. Anderenfalls besteht ein enormes Haftungsrisiko.

BGH vom 01.12.2010, VIII ZR 8/09



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Ferienwohnung erst ab 2 Wochen

Ferienwohnungen sind im WEG-Recht ein Dauerbrenner. Sie sind inzwischen grundsätzlich zulässig, wenn es keine anderweitigen Vereinbarungen in der Teilungserklärung gibt. Wohnungseigentümergeinschaften versuchen in letzter Zeit häufig, die Nutzung von Wohneigentum als vermietete Ferienwohnung für die Eigentümer unattraktiv zu gestalten. Sei es durch die Einführung einer „Auszugsgebühr“ oder wie in einem aktuellen Fall durch eine Vermietungspflicht von mindestens 14 Tagen.

Im vom Amtsgericht Berlin-Mitte entschiedenen Fall hatten die Eigentümer einen Beschluss gefasst, dass die Gebrauchsüberlassung an Touristen erst ab 14 Tagen Aufenthaltsdauer zulässig sei. Dies wollte ein Eigentümer nicht hinnehmen und siegt vor dem Amtsgericht. Begründung:

Mit dem Beschluss solle die Nutzung als Ferienwohnung de facto unterbunden werden. Denn gerade bei Wohnungen in Großstädten komme es vielen Touristen auf eine kurze Anmietung (z.B. Wochenendtrips) an. Der Beschluss sei daher unwirksam.

Amtsgericht Mitte vom 06.01.2011, 22 C 5/10



Karsten Schönfeld
Rechtsanwalt und Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrech

GRUNDSTÜCKSRECHT

Der neugierige Gläubiger und das Grundbuch

Nach § 12 GBO kann jeder ins Grundbuch Einsicht nehmen, der ein berechtigtes Interesse nachweisen kann:

„Die Einsicht des Grundbuchs ist jedem gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt. Das gleiche gilt von Urkunden, auf die im Grundbuch zur Ergänzung einer Eintragung Bezug genommen ist, sowie von den noch nicht erledigten Eintragungsanträgen.“

Hiermit soll die Verfolgung unbefugter Zwecke oder bloßer Neugier ausgeschlossen werden. Hierzu hat das OLG Schleswig eine Entscheidung getroffen. Eine Gläubigerin hatte gegen einen mittellosen Schuldner eine Forderung. Zur Vollstreckung wollte sie herausfinden, wer Eigentümer des vom Schuldner bewohnten Grundstücks war. Das Grundbuchamt wies das Ansinnen zurück. Ein berechtigtes Interesse sei nicht erkennbar. Es läge keinerlei rechtliche oder tatsächliche Beziehung zum Grundstückseigentümer vor.

Anders ist dies i.Ü. bei Mietern. In Mietrechtsstreitigkeiten wird häufig die Eigentümer-/Vermieterstellung des Klägers bestritten. Da der Mieter ein Einsichtnahmerecht hinsichtlich des von ihm bewohnten Grundstücks hat, ist ein einfaches Bestreiten jedoch nicht zulässig. Der Mieter muss daher persönlich Einsicht ins Grundbuch nehmen und detailliert hierzu vortragen – nicht lediglich Vermutungen „ins Blaue“ hinein äußern. (Was leider der Regelfall ist.)

OLG Schleswig vom 12.01.2011, 2 W 234/10



Dominik Schüller
Rechtsanwalt

Zwangsvollstreckung gegen Grundstück-GbR

Der BGH hat eine wichtige Entscheidung für die Zwangsvollstreckung (Versteigerung oder Zwangsverwaltung) gegen eine Grundstücks-GbR getroffen. Nach Auffassung des V. Zivilsenates müssen die GbR-Gesellschafter, die im Grundbuch und im Vollstreckungstitel eingetragen sind, deckungsgleich sein.

D.h. wenn sich der Gesellschafterbestand der Grundstücks-GbR ändert, muss die Änderung auch auf dem Titel nachvollzogen werden, bevor Zwangsversteigerung der Zwangsverwaltung eingeleitet wird.

BGH vom 02.12.2010, V ZB 84/10



Axel Sawal
Rechtsanwalt und Notar

ZWANGSVERSTEIGERUNG

Makler in der Zwangsversteigerung

Immobilienmaklern ist es nicht gestattet, einen Gläubiger als Beteiligten im Sinne von § 9 ZVG in einem gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren zu vertreten. Dies hat der BGH kürzlich entschieden. Hierin liegt ein Verstoß gegen § 79 ZPO. Bieter dürfen sie jedoch vertreten, da es sich bei Ihnen nicht um Beteiligte des Prozesses im Sinne von § 9 ZVG handele.

Geklagt hatten Rechtsanwälte, die diese Dienstleistung Gläubigern in Zwangsversteigerungsverfahren anboten. Vor Konkurrenz sind sie nunmehr durch die Entscheidung des BGH seitens der Immobilienmakler sicher.

BGH vom 20.01.2011, I ZR 122/09



Dominik Schüller
Rechtsanwalt