

Herr und Frau
Muster
Mühlfelderstr. 16

Datum: 26.11.03

82211 Herrsching

Tel.: 08152 / 92266-0

B.I.G. - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe 02/00 -

Sehr geehrter Herr Muster,
sehr geehrte Frau Muster,

in den B.I.G. - News informieren wir Sie über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes. Hauptsächlich stellen wir Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

1.) WEG-RECHT

Ende der "Zitterbeschlüsse"?!? (=vereinbarungsersetzende Beschlüsse)

- Mit Beschluß vom 20.09.2000 (V ZB 58/99) hat der BGH seine seit 1970 bestehende, diesbezügliche Rechtsprechung grundlegend korrigiert/geändert.

Vorbemerkung:

Das Verhältnis der Miteigentümer untereinander richtet sich nach den Bestimmungen des WEG (=Wohnungseigentumsgesetz) und der Teilungserklärung(=TE) / Gemeinschaftsordnung. Das WEG regelt, daß ergänzende Regelungen nur durch Vereinbarungen getroffen werden können. Dies setzt voraus, daß ALLE EIGENTÜMER zustimmen (nicht nur die bei Beschlußfassung anwesenden). Zur Wirksamkeit gegenüber evtl. Rechtsnachfolgern (=Käufer) bedarf es der Eintragung im Grundbuch.

Da dies in der Praxis kaum durchführbar ist, hat sich die Übung entwickelt, daß in den Gemeinschaften Beschlüsse über Punkte gefasst wurden, die von Rechts wegen einer Vereinbarung bedurft hätten, und allein aus diesem Grund jederzeit innerhalb einer Frist von 4 Wochen anfechtbar waren. Der BGH hatte erstmals 1970 über diese Praxis entschieden und sie damals (und seitdem fortlaufend) gebilligt.

Aus dem neuen Urteil:

-@@ 23 Abs. 4 WEG, wonach ein Beschluß nur ungültig ist, wenn er für ungültig erklärt wurde, setzt voraus, daß die Wohnungseigentümer überhaupt durch Beschluß entscheiden dürfen.

-Ein trotz absoluter Beschlußsunzuständigkeit gefasster Beschluß ist nichtig.

-Der Beschluß in einer Angelegenheit, welche die Regelung des Gebrauchs, der Verwaltung und der Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums betrifft, aber nicht mehr eine "ordnungsgemäße" Maßnahme zum Inhalt hat, ist nur anfechtbar.

Die Folgen / Einzelheiten:

Muß nun befürchtet werden, daß es zu Streitereien über Vorgänge der letzten 30 Jahre kommt? Nein. Der BGH hat in seinem Urteil klargestellt, daß diese neue Sichtweise nicht für "in der Vergangenheit liegende, abgeschlossene Sachverhalte" gilt. ABER: Bei Fortlaufenden oder wiederkehrenden Sachverhalten gelten die per

"Zitterbeschuß" gefassten Regeln zwar weiterhin für die Vergangenheit, aber nicht mehr in der Zukunft. Konkret bedeutet dies, daß z.B. die (häufige) Änderung von Kostenverteilerschlüsseln zwar für die bereits beschlossenen Abrechnungen weiterhin gültig bleiben, für die kommenden Abrechnungen aber keine Gültigkeit mehr haben.

Sind Zitterbeschlüsse nun generell unmöglich geworden? Nein. Für Einzelvorgänge, die keine weitere Wirkung in die Zukunft haben, können nach wie vor "Zitterbeschlüsse" gefasst werden.

2.) Mietrecht

Schönheitsreparaturen in der Wohnung / Quotenregelung

Der Vermieter muß den Mieter nicht zur Selbstvornahme der Schönheitsreparaturen vergeblich unter Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung aufgefordert haben, um den Zahlungsanspruch aus der Kosten-Quotenklausel geltend machen zu dürfen.

(LG Köln, Beschluß vom 04.04.2000 - 10 T 75/00)

Anmerkung: Bei der Kosten-Quotenklausel geht es ja gerade darum, daß ein Raum zum Zeitpunkt des Mietendes (noch) nicht gestrichen werden muß da der entsprechende Zeitrahmen (je nach Raumart 3-5 Jahre) noch nicht abgelaufen ist. Eine häufiges, verfrühtes Streichen der Räume ist nicht unbedingt im Interesse des Vermieters, da dadurch übermäßig viele (und dann oft noch unprofessionell dicke) Farbschichten entstehen, wodurch bereits vorzeitig eine komplette Entfernung der Farbschichten (und der Rauhfaser tapeten) erforderlich wird, die dann der Vermieter im Rahmen seiner Instandhaltungspflicht zu tragen hat.

Rat bei Mietminderung

Mieter dürfen bei einer Mietminderung nur dann auf den Rat einer rechtskundigen Person oder eines Sachverständigen vertrauen, wenn sich der Ratgeber die behaupteten Mängel selbst angesehen hat. Denn erfahrungsgemäß neigen Mieter bei der Schilderung von Mängeln zur Übertreibung (medizinisch: Agravitation), so daß bei der Raterteilung eine verlässliche Grundlage fehlt.

(LG Braunschweig, Urteil vom 18.01.2000 - 6 S 578/99)

Schlüsselverlust

Eine Formulklausel im Mietvertrag, wonach der Vermieter berechtigt ist, bei Verlust eines Schlüssels die Schließanlage auszuwechseln, ist gemäß §§ 9 AGBG unwirksam. Der Vermieter kann Ersatz der Kosten für die ausgewechselte Schließanlage nur dann verlangen, wenn eine Gefahr des Mißbrauchs des abhanden gekommenen Schlüssels fortbesteht.

(LG Berlin, Urteil vom 02.05.2000 - 64 S 551/99)

3.) Sonstiges / Diverses

Haftung bei Finanzierung einer überteuerten Immobilie

Eine kreditgebende Bank ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, den Darlehensnehmer und Kaufinteressenten eines Grundstückes über die Risiken der von ihm beabsichtigten Verwendung des Darlehens aufzuklären. Im Einzelfall können sich Aufklärungspflichten der Bank ergeben, wenn sie bei der Planung, Durchführung oder dem Vertrieb des Projektes nicht nur als Kreditgeber wirken, sondern etwa hinsichtlich der speziellen Risiken einen Wissensvorsprung vor dem Erwerber haben.

Ein persönliches Mitverschulden des Käufers ist z.B. dann gegeben, wenn er seinerseits grob fahrlässig gehandelt hat, und den Kaufvertrag nur anhand von Prospektangaben und ohne persönliche Augenscheinnahme abgeschlossen hat.

(OLG Jena, Urteil vom 08.06.99 5 U 1288/98)

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung