

BIG Hausverwaltung GmbH
Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching

Telefon: 08152 / 92 26-60 Fax: 08152 / 92 26-69
Internet: www.big-hausverwaltung.de e-Mail: info@big-hausverwaltung.de

BIG Hausverwaltung GmbH Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching

(9904+9999)

Herr und Frau
Muster
Bahnhofstr. 20

82211 Herrsching

Datum: 15.12.2004

Tel.: 08152 / 92 26-60

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2004 -

Sehr geehrte Frau Muster,
sehr geehrter Herr Muster,

mit unserem aktuellen Newsletter informieren wir Sie wieder über aktuelle Entwicklungen des Immobilienmarktes, und stellen Ihnen neuere Rechtsprechung in Kürze vor, (gegebenenfalls kommentiert), die für Sie von Interesse sein könnte.

1.) WEG-Recht

Finanzierung größerer Investition

Ob eine größere Investition aus Mitteln der dafür bedarfsmäßig ausreichenden Instandhaltungsrückstellung finanziert, oder dafür unter den Wohnungseigentümern eine Sonderumlage erhoben wird, unterliegt dem pflichtgemäßen Ermessen der Wohnungseigentümer. Im Allgemeinen ist bei einer betragsmäßig ausreichenden Instandhaltungsrückstellung die Feststellung erforderlich, mit welchen anderen Instandhaltungs-/setzungsmaßnahmen und mit welchem finanziellen Aufwand in nächster Zeit zu rechnen ist.

(BayObLG, Beschluss vom 29.7.2004 - 2Z BR 092/04)

Praxistipp: Vorsicht beim "Ausschöpfen" der vorhandenen Rücklage. Sie dient auch und gerade dazu, Maßnahmen zu finanzieren, die in den nächsten 5-10 Jahren anstehen. Auch für unvorhergesehene Problemfälle sollte immer ein gewisser "Sockelbetrag" in der Rücklage verbleiben.

Bestellung der Beiräte

1. Gegen eine Blockabstimmung über die Bestellung eines Verwaltungsbeirats bestehen zumindest dann keine Bedenken, wenn die Einzelabstimmung von **keinem** Wohnungseigentümer verlangt wird.
2. Eine Jahresvergütung von 500 € für den Beiratsvorsitzenden widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

(KG, Beschluss vom 31.03.2004 - 24 W 194/02)

Praxistipp: So lange Einigkeit herrscht, spricht nichts gegen die Blockwahl, da diese Zeit erspart. So bald hier aber bei einem/r Eigentümer/in Zweifel bestehen empfehlen wir, die einzelnen Beiratsmitglieder einzeln zu wählen. Eine Block-

wahl kann hier (wie oben) zur Anfechtung führen - oder dazu, daß für den Fall, daß die Mehrheit der Eigentümer eine im Block enthaltene Person nicht als Beirat wünscht, daher mit Nein stimmt, und damit auch die übrigen Kandidaten nicht gewählt werden, obwohl diese von den Eigentümern mehrheitlich unterstützt werden. Es könnte passieren, daß sich diese weiteren Kandidaten dann betroffen fühlen, und sich für einen weiteren Wahlgang nicht mehr zur Verfügung stellen.

- weiter auf Seite 2 -

Abrechnung I: Vereinbarung von zu niedrigen Nebenkostenvorauszahlungen im Mietvertrag

Liegen keine besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung beim Vertragsschluß, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern auch deutlich unterschreiten.

(BGH, Urteil vom 11.02.2004 - VIII ZR 195/03)

Praxistipp: "Besondere Umstände" liegen z.B. vor, wenn der Mieter bei der Vertragsverhandlung deutlich gemacht hat, daß ihm wichtig ist, daß die Höhe der Vorauszahlungen angemessen ist, und er nicht mit erheblichen Nachzahlungen rechnen muss. Wir empfehlen für die Praxis grundsätzlich, die Höhe der Vorauszahlungen für Neben- und Heizkosten, in ausreichender Höhe zu vereinbaren, am besten so, daß sich für den Mieter ein (kleines) Guthaben aus der Abrechnung ergibt. Dies vermeidet zum einen eine Vorfinanzierung der Nebenkosten durch den Vermieter, und vermeidet langwierige und unangenehme Streitigkeiten über die Höhe und die INHALTE der Abrechnung.

Abrechnung II: Rechtzeitiger Zugang der Abrechnung

Bestreitet ein Mieter den Zugang der Abrechnung und hat er in der Folgezeit weder die Nachzahlung noch die erhöhte Vorauszahlung geleistet, ist die erneute Erteilung der Abrechnung durch den Vermieter nach Fristablauf (Anm. der BIG: gem. § 556 Abs.3 BGB: 1 Jahr nach der Abrechnungsperiode) **nicht** möglich.

Enthält die Betriebskostenabrechnung im Folgejahr nicht die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen, wie sie der Mieter nicht angepasst hatte, sondern die SOLLVORAUSZAHLUNGEN, besteht **kein** Nachzahlungsanspruch aus dieser Abrechnung. Eine Umstellung der Abrechnung von SOLL-Vorauszahlungen auf IST-Vorauszahlungen ist nach Ablauf der Jahresfrist nicht mehr möglich.

(AG Duisburg-Ruhrort, Urteil v. 07.02.2002 - 9 C 281/01 A)

Praxistipps: a) Muß man alle Abrechnungen jetzt per Einschreiben/Rückschein versenden? NEIN. Aber: Das Erfordernis des Zugangsbeweises ist eine indirekte Folge der durch die Mietrechtsreform bestimmten Abrechnungsfrist. Dem Problem entgeht man am besten und einfachsten, indem die Abrechnung frühzeitig, spätestens 2-3 Monate vor Ablauf der Jahresfrist erstellt und an die Mieter sendet. Bei den Mietern, die eine Nachzahlung leisten müssen, und dies dann nicht tun, ergibt sich der Zugangsbeweis evtl. aus dem folgenden Schriftwechsel z.B. bezüglich der Anmahnung ausstehender Nachforderungen.

Wenn nicht, empfehlen wir dann für die verbleibenden Einzelfälle die erneute Zustellung per Boten oder Einschreiben/Rückschein.

b) Die Abrechnung nach SOLL-Vorauszahlungen erscheint manchen einfacher, da man dann eine z.B. parallel laufende Klage wegen Mietrückständen nicht wegen Wegfall der offenen Vorauszahlungen, die nach Vorlage der Abrechnung ja in dieser enthalten sind, ändern muß. Es hilft aber nix: die Abrechnung nach IST-VZ ist die einzig rechtssichere. TIP: Wenn Mieter (wenigstens) einen Teil der Miete zahlen, und dabei keine besondere Verwendung angeben (z.B. für einen bestimmten Monat) empfehlen wir, mit dem eingegangenen Betrag immer zunächst die Vorauszahlungen auszugleichen, und mit dem "Rest" die Grundmietforderung "aufzufüllen".

3.) Gewerbevermietung**Minderungsausschlußklausel bei Mietstörungen**

Eine Formulklausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die gewerbliche Nutzung der Mietsache durch Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z.B. Straßensperren, Verkehrsumleitung, Bauarbeiten in der Nachbarschaft etc.), beeinträchtigt ist (z.B. Umsatz- oder Geschäftsrückgang), ist nicht wegen Verstoß gegen § 9 AGBG (a.F.)/§ 307 BGB (n.F.) unwirksam.

(OLG Hamburg, Urteil vom 02.04.2003 - 4 U 57/01)

Praxistipp: Derartige Beeinträchtigungen können erhebliche Minderungen oder Streit mit dem Mieter verursachen, ohne daß den Vermieter hier ein Verschulden trifft. Wir empfehlen dringlich eine entsprechende Regelung in gewerbliche Mietverträge aufzunehmen.

Wir wünschen Ihnen eine ruhige und besinnliche Weihnachtszeit und alles Gute für das Jahr 2005.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung GmbH