

#126SB
9904+9999

BIG
HAUSVERWALTUNG GMBH
IMMOBILIEN VERWALTUNG · FACILITY MANAGEMENT
MÜNCHEN · HERRSCHING · AUGSBURG



Herr und Frau
Muster
Bahnhofstr. 20

82211 Herrsching

Datum: 31.03.09

Tel.: 08152/92 26-60

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für unsere Kunden und unsere Geschäftspartner und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2008 -

Sehr geehrte Frau Muster,
sehr geehrter Herr Muster,

aus den jüngsten Entwicklungen des Immobilienmarktes und der Rechtsprechung haben wir wieder einige wichtige Punkte für Sie festgehalten, die wir Ihnen über diese Ausgabe der BIG-News -gegebenenfalls kommentiert- vermitteln.

1.) Wohnungseigentum

Kosten der Fenstererneuerung

Beschließen Wohnungseigentümer 1983 mehrheitlich, dass jeder Wohnungseigentümer für die Kosten der Instandsetzung bzw. Erneuerung der im Bereich seiner Sondereigentumseinheit gelegenen Fenster selbst aufzukommen hat und stellt sich diese Beschlussfassung mit Rücksicht auf die Entscheidung des BGH vom 20.09.2000 ("Jahrhundertentscheidung" zu "Zitterbeschlüssen") als nichtig heraus, nachdem bereits mehrere Wohnungseigentümer auf ihre Kosten ihre Fenster saniert haben, so entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, diesen - bei der Höhe nach nicht mehr nachweisbaren Kosten, rechtlicher Unsicherheit hinsichtlich des Verjährungsbeginns und auszuschließender Verwirkung - ihren Mindestaufwand (hier: jeweils geschätzte € 1.000,-) zu erstatten.
(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 26.05.2008 I-3-Wx 271/07)

Teilweiser Vorrang der Hausgeldrückstände bei Zwangsversteigerung

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann dem wegen Hausgeldrückständen in der Rangklasse 5 (§10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG) angeordneten Zwangsversteigerungsverfahren später in der Rangklasse 2 (§10 Abs.1 Nr. 2 ZVG) beitreten, wenn die Finanzbehörde dem Vollstreckungsgericht auf sein zu erstellendes Ersuchen nach §54 Abs.1 Satz 4 GKG den Einheitswertbescheid vorgelegt und sie die übrigen Voraussetzungen nach §10 Abs.3 Satz 3 ZVG glaubhaft gemacht hat.
(BGH, Beschluss vom 17.04.2008 V ZB 13/08)

Anmerkung: Hier hat der BGH eine Gesetzeslücke geschlossen. Die WEG hat dem Finanzamt gegenüber keinen Anspruch auf Auskunft über den Einheitswert. Ihre (mit der WEG-Reform neugeschaffene) Möglichkeit der Beteiligung am versteigerungserlös wäre damit in der Praxis kaum durchzusetzen gewesen.

- bitte wenden -

2.) Mietrecht

Keine Mieterhöhung wegen unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Auch wenn eine mietvertraglich vereinbarte Regelung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen durch die Mieter unwirksam ist, hat der Vermieter NICHT das Recht, die ortsübliche Miete bei der nächsten Mieterhöhung einen entsprechenden Zuschlag für die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Vermieter anzusetzen. Vermieter sind für die (Un-)Gültigkeit der Klausel selbst verantwortlich, und dürfen auch auf diesem Weg keinen Ausgleich für die ungültige Schönheitsreparatur-Klausel erhalten.

(BGH, Urteil vom 09.07.2008, VIII ZR 181/07)

Anmerkung: Dieses Urteil ist konsequent und war letztendlich nicht anders zu erwarten. Vermietern verbleibt am Ende der Mietzeit die Möglichkeit, die Durchführung der Schönheitsreparaturen im Rahmen des Schadensersatzes von den Mietern zu verlangen, wenn diese z.B. Tapeten angebracht haben oder Wände und Decken in einer anderen Farbe gestrichen haben. In diesen Fällen besteht ein Anspruch an die Mieter, den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen.

Anschluss an Fernwärme ist Modernisierung

a) Der Anschluss einer mit Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach §554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat.

b) Die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung (§554 Abs. 3 BGB) bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB und NICHT auf eine etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB.

(BGH, Urteil vom 24.09.2008 - VIII ZR 275/07)

Anmerkungen:

a) Der BGH hat hier in eindrücklicher Art und Weise klargestellt, daß es bei der Einsparung von Energie NICHT auf eine Kosteneinsparung für die Nutzer ankommt, sondern grundsätzlich die Brennstoffsparende Erzeugung der Energie gewollt und vom Gesetzgeber unterstützt wird. Die Umstellung auf Fernwärme ist daher nicht grundsätzlich eine Modernisierung, sondern nur dann, wenn die Fernwärme eben besonders energiesparend erzeugt wird. In München wird die Fernwärme übrigens ebenfalls "sparsam" durch Kraft-Wärme-Kopplung erzeugt.

b) Interessant auch ein weiterer Streitpunkt dieses Verfahrens:

Die Vermieterin hatte auch das Badezimmer komplett modernisiert, und dafür eine entsprechende Mieterhöhung gefordert. Die Mieter hatten dagegen eingewandt, daß sie selbst das Bad im Jahr 1998 neu gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet hatten. Der BGH entschied, daß diese Arbeiten der Mieter außer Betracht bleiben, da der Modernisierung "nur der vermietetseitig geschaffene Zustand der Wohnung gegenüber zu setzen sei, und der von den Mietern geschaffene Umbau inzwischen abgewohnt sei". Die Vermieterin hatte bezüglich der von den Mietern ausgeführten Arbeiten auch nicht auf ihre Rückbauansprüche (zum Ende des Mietverhältnisses) verzichtet.

3.) Sonstiges / Diverses

Mit der Umstellung der WEG-Verwaltung gemäß der umfangreichen Reform des WEG Mitte 2007, der Einführung der Energieausweise, der Änderungen des §35a EStG (haushaltsnahe Dienstleistungen) liegt wieder einmal ein aufregendes Jahr hinter uns. In 2009 geht es mit den Ansprüchen der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV-2009) - und den weiteren Änderungen, die sich der Gesetzgeber sicherlich noch einfallen lässt - weiter. Und für die Dinge, um die sich der Gesetzgeber nicht oder unzureichend gekümmert hat, wird der BGH sicherlich wieder viele beachtenswerte Urteile fällen. Wir bleiben hier wie bisher "am Ball" und werden Sie auch weiterhin über unseren Newsletter über die wichtigsten Änderungen und Neuerungen informieren.

Wir wünschen Ihnen erholsame Feiertage, und einen guten Start ins neue Jahr!

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung