

BIG Hausverwaltung GmbH
Zentrale: Bahnhofstr. 20, 82211 Herrsching
Büro München: Kobellstr. 1, 80336 München
Tel.: 08152 / 92 26-60 Fax: 08152 / 92 26-69
Mail : info@big-hausverwaltung.de
Internet: www.big-hausverwaltung.de

BIG - News

Neue Informationen aus dem Immobilienbereich für Wohnungseigentümer, Beiräte,
Bauträger und andere interessierte Personen - Ausgabe II/2005 -

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.) WEG-RECHT

Ein neuer farbiger Fassadenanstrich stellt nicht zwingend eine bauliche Veränderung dar

Ein neuer, farbiger Fassadenanstrich als bauliche Veränderung kann im Instanzenzug unterschiedlich als Nachteil oder nicht als Nachteil gewürdigt werden, ohne dass ein Rechtsfehler zu einer der beiden Entscheidungen geführt hätte. (OLG Hamburg, Beschluss v. 17.01.2005 - 2 Wx 103/04)

Anmerkung: Im vorliegenden Fall wurde der ursprünglich einheitlich graue Anstrich von Fassade und Balkonen im Rahmen einer Sanierung erneuert, wobei die Balkone dann farblich in einem Terracotta-Ton abgesetzt wurden.

Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft

- 1.a) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist rechtsfähig, soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt.
 - b) Neben der Haftung der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft kommt eine akzessorische gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer nur in Betracht, wenn diese sich neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.
 - c) Gläubiger der Gemeinschaft können auf deren Verwaltungsvermögen zugreifen, das auch die Ansprüche der Gemeinschaft gegen die Wohnungseigentümer und gegen Dritte umfasst.
 - d) Zu den pfändbaren Ansprüchen der Gemeinschaft gehören der Anspruch, ihr die finanzielle Grundlage zur Begleichung der laufenden Verpflichtungen durch Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan, seine Ergänzung (Deckungsumlage) oder die Jahresabrechnung zu verschaffen, sowie Ansprüche aus Verletzung dieser Verpflichtung.
2. Soweit der Verwalter als Organ der Gemeinschaft nicht kraft Gesetzes zur Vertretung berechtigt ist, werden seine Kompetenzen durch solche der Wohnungseigentümer ergänzt, denen die entsprechende Bevollmächtigung des Verwalters oder die Fassung des von ihm nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG auszuführenden Beschlusses obliegt.
 3. Die Anfechtung von Beschlüssen der Wohnungseigentümersammlung betrifft die

Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft und richtet sich daher nicht gegen den Verband, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer.

4. Der Einzelwirtschaftsplan gehört zu den unverzichtbaren Bestandteilen des Wirtschaftsplans. Die Genehmigung eines Wirtschaftsplans ohne Einzelwirtschaftsplan ist auf Antrag für ungültig zu erklären.

(BGH, Beschluss vom 02.06.2005 - V ZB 32/05)

Anmerkung: Die Tragweite dieses Urteils - und die über den aktuell verhandelten Fall hinausgehenden betroffenen Sachverhalte - müssen sich in der Zukunft erst noch genau erweisen. Für alle, die sich genauer über das Urteil informieren wollen, steht es zum kostenlosen Download auf unserer Homepage zur Verfügung.

2.) Mietrecht

Abrechnung der Betriebskosten - Abrechnungsfrist

Rechnet der Vermieter nicht fristgemäß über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes ab (=innerhalb von 12 Monaten), so kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist, sogleich die VOLLSTÄNDIGE RÜCKZAHLUNG der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen; er ist nicht gehalten, zuerst auf Erteilung der Abrechnung zu klagen.

In einem solchen Fall hindert auch die Rechtskraft eines der Klage des Mieters stattgebenden Urteils den Vermieter nicht daran, über die Betriebskosten nachträglich abzurechnen und eine etwaige Restforderung einzuklagen.

(BGH, Urteil v. 09.03.2005 - VIII ZR 57/04)

Mietminderung I - Berechnungsgrundlage

Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB (=Minderung wegen Sach- oder Rechtsmängeln) ist die Bruttomiete (Mietzins einschließlich aller Nebenkosten). Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.

(BGH, Urteil vom 06.04.2005 - XII ZR 225/03)

Anmerkung: Wie so oft in den letzten Jahren hat der BGH mit diesem Urteil eine Regelungslücke bzw. Unklarheit im BGB durch seine Rechtsprechung geklärt.

In der Begründung bezieht sich der BGH auf den Regierungsentwurf zur Mietrechtsreform, der die Einbeziehung der Betriebskosten in den § 536 BGB vorsah - was aber dann nicht umgesetzt wurde. Dass der BGH hier eine Idee des Gesetzgebers in Kraft setzt, die dieser selbst nicht umgesetzt hat, verwundert um so mehr, als er in Bezug auf die Kündigungsfristen und die Möglichkeit des gegenseitigen Verzichts auf das Kündigungsrecht für eine bestimmte Zeit (bis zu vier Jahren) mit seiner Rechtsprechung bewußt die besonders mieterfreundlichen Absichten des Gesetzgebers durch seine Rechtsprechung eingeschränkt hat.

Mietminderung II - Geltendmachung der vollen Miete im Urkundenprozess

Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden.

(BGH, Vorbehaltsurteil vom 01.06.2005 - VIII ZR 216/04)

Anmerkung: Dieses Urteil, in dem ein Mieter, der die Miete gemindert hatte, zur Zahlung der VOLLEN Miete verurteilt wurde, ging mit großem Getöse durch die Medien. Vermieter sollten sich aber nicht voreilig freuen: Der Anspruch der Mieter auf Minderung beim Vorhandensein von Mängel bleibt sowohl gesetzlich als auch rechtlich weiter geschützt. Man muß nur das Urteil ganz lesen. Im weiteren, von den Medien kaum beachteten Verlauf der Begründung heißt es: "Er (Der Mieter) wird zwar durch ein Vorbehaltsurteil zunächst zur Zahlung verurteilt, kann jedoch im Nachverfahren - mithin noch im selben Prozess - die Minderung UNBESCHRÄNKT GELTEND MACHEN (§599 ZPO) und bleibt damit in der Rolle desjenigen, der sich mit der Minderung gegenüber dem Klageanspruch verteidigen kann."

Fazit: Eine Minderung der Gebrauchstauglichkeit, berechtigt die Mieter zu einer entsprechenden Minderung des Mietzinses (siehe oben). Bei Uneinigkeit über die anzusetzenden Beträge bzw. Quoten empfehlen wir nach wie vor vernünftige und faire Gespräche/Verhandlungen der beiden Vertragsparteien. Wenn beide Seiten bedenken, daß sich der "Streit" nur um einen im Verhältnis zur Gesamtmietzeit relativ kurzen Zeitraum handelt, sollte es möglich sein, sich auf einen für beide Seiten akzeptablen Betrag zu einigen.

Der nächste News-Letter erscheint voraussichtlich im Frühjahr 2006.

Mit freundlichen Grüßen,
Ihre BIG Hausverwaltung