

Infobrief
Januar 2011

V. EINEM & PARTNER
Rechtsanwälte und Notare

Immobilienrecht: Rechtsprechungs- nachlese 2010

Mietrecht | Wohnungseigentumsrecht | Baurecht

*Rechtsanwältin Dr. Ximena Sejas, Bremen und
Rechtsanwalt Ingo Beilmann, Bremen*

EINFÜHRUNG

Dieser neue Infobrief will durch wenige Sätze Einzelprobleme beleuchten, die Immobilieneigentümer, Verwalter und am Bau Beteiligte treffen.

Natürlich ist diese Darstellung nicht vollständig, sondern spiegelt die Themen wieder, die in unserer Beratungspraxis im letzten Jahr eine besondere Rolle gespielt haben.

Gewerbliches Mietrecht

Abrechnungspflicht für Betriebskosten

Der Vermieter ist verpflichtet, die Abrechnung über Betriebskosten wie bei der Wohnraummiete spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zu erteilen. Mit dem Ablauf dieser Frist ist aber anders als bei der Wohnraummiete nicht der Ausschluss von Nachforderungen verbunden (BGH, Urteil vom 27.01.2010, Az. XII ZR 22/07). Der Mieter von Geschäftsräumen kann nach Ablauf der Frist den

Vermieter auf Abrechnung verklagen, die Vorauszahlungen bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung einbehalten oder nach Beendigung des Mietver-

hältnisses Vorauszahlungen zurück verlangen. Eine Verwirkung von Nachforderungen kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn der Mieter berechtigterweise darauf vertrauen durfte, dass der Vermieter nicht abrechnen werde (BGH, Urteil vom 17.11.2010, Az. XII ZR 124/09).

Verwaltungskosten in AGB

Der Mieter muss nur dann Betriebs- bzw. Nebenkosten zahlen, wenn dies vereinbart wurde. Bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen ist notwendig, dass die einzelnen Betriebskostenarten hinreichend bestimmt sind. Für den Begriff der „Verwaltungskosten“ gilt nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 24.02.2010, Az. VIII ZR 48/09), dass eine nähere Aufschlüsselung dieses Begriffs in Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht erforderlich ist. Gegen die Umlegung überhöhter oder nicht erforderlicher Kosten ist der Mieter durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt. Diese großzügige Auslegung des Bundesgerichtshofs findet nicht uneingeschränkt Zustimmung. Das Landgericht Köln (Urteil vom 23.08.2010, Az. 15 O 211/07) hat entschieden, dass eine formularmäßige Klausel, welche den Mieter zur Übernahme der „Kosten für die technische kaufmännische Objektbetreuung“ verpflichtet, unwirksam ist.

Kosten der Terror-Versicherung

Muss der Mieter nach dem Mietvertrag die Kosten für Sach- und Haftpflichtversicherungen tragen, kann der Vermieter auch Terror-Versicherungskosten umlegen. Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 13.10.2010, Az. XII ZR 129/09) hat zu diesem Thema festgestellt, dass es sich bei der Terror-Versicherung um eine Sachversicherung handelt. Die Umlage dieser Kosten ist aus Sicht des Vermieters geboten, wenn das Gebäude aufgrund besonderer Umstände ein geeignetes Ziel für Terror-Angriffe ist.

Tipp: Diese Entscheidung verlangt eine Einzelfallprüfung, ob ein ausreichendes Gefährdungspotenzial vorhanden ist. Außerdem sollte jeder Mietvertrag aus Vermietersicht eine Regelung enthalten, wonach neu eingeführte Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können.



Wohnraummietrecht

Schallschutz und Einhaltung von DIN-Normen

Ein Mieter kann ohne besondere vertragliche Regelung nicht erwarten, dass seine Wohnung einen Standard aufweist, der über die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Vorschriften hinaus geht. Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofs betrifft den Schallschutz (Urteil vom 07.07.2010, Az. VIII ZR 85/09). Das Gericht weist darauf hin, dass DIN-Normen oftmals hinter der technischen Entwicklung zurück bleiben und nicht zwingend den aktuell anerkannten Regeln der Technik entsprechen: Ein Mangel einer Wohnung liegt aber nur dann vor, wenn der Wohnstandard nicht den bei Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen in diesem Fall für den Schallschutz entspricht.

Wirtschaftseinheiten

Der Bundesgerichtshof erlaubt dem Vermieter in Betriebskostenabrechnungen, mehrere Gebäude einheitlich abzurechnen, d. h. eine Abrechnungs- und Wirtschaftseinheit zu bilden (Urteil vom 20.10.2010,



Az. VIII ZR 290/09). Voraussetzung hierfür ist, dass die Gebäude nach Nutzung, Bauweise, Ausstattung und Größe vergleichbar sind. Mit dieser Grundsatzentscheidung verfolgt der BGH seine vereinfachende Rechtsprechungslinie zu den Anforderungen an eine Betriebskostenabrechnung weiter.

Mietkaution

Der Mieter kann gegen den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer vereinbarten Kautions grundsätzlich keine Zurückbehaltungsrechte (z. B. wegen Mängeln) geltend machen. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs darf der Wohnraummietler aber die Zahlung der Kautions davon abhängig machen, dass der Vermieter ihm zuvor ein vom Vermögen des Vermieters getrenntes, insolvenzfestes Konto benennt (Urteil vom 13.10.2010, Az. VIII ZR 98/10). Diese Auffassung des Bundesgerichtshofs ergibt sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz. Allerdings verpflichtet § 551 Abs. 3 BGB den Vermieter, eine ihm überlassene Mietsicherheit getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Der BGH meint nun, dass der Mieter bereits vor Übergabe der Kautions an den Vermieter durch die Benennung eines sicheren Kontos geschützt werden muss.

Wohnungseigentumsrecht

Vorbefassung der Gemeinschaft

Eine Wohnungseigentümerin verlangt von den anderen Eigentümern, die Kosten für die Sanierung von Balkonen statt nach Miteigentumsanteilen nach Wohneinheiten zu verteilen. Notwendig für eine Verpflichtungsklage der Eigentümerin gegen die Wohnungseigentümergeinschaft bzw. die übrigen Eigentümer ist zunächst eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung mit diesem Thema. Dies hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil vom 15.01.2010, Az. V ZR 114/09, entschieden. Die betroffene Eigentümerin müsse einen entsprechenden ablehnenden Beschluss der Eigentümerversammlung fristgerecht anfechten und mit einer Verpflichtungsklage verbinden.

Mehrheitsbeschluss nach § 16 IV WEG

Der Bundesgerichtshof hat sich zu den Voraussetzungen einer Einzelfall-Regelung im Sinne von § 16 IV WEG geäußert (Urteil vom 18.06.2010, Az. V ZR 164/09). Der BGH verweist auf das Prinzip der Gesamtverantwortung aller Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum. Kein Einzelfall im Sinne von § 16 IV WEG liegt vor, wenn für alle Instandsetzungsarbeiten an einem bestimmten Gebäudeteil bei einer Mehrhaus-Anlage die Regel gelten soll, dass die jeweiligen Gebäude-Eigentümer



selbst verantwortlich sein sollen. Allerdings ist ein entsprechender Beschluss nur anfechtbar und nicht nichtig.

Begründung von Leistungspflichten durch Mehrheitsbeschluss

Nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs fehlt der Eigentümergemeinschaft die Beschlusskompetenz, über einen Beseitigungsanspruch eines Eigentümers wegen einer baulichen Veränderung zu entscheiden (Urteil vom 18.06.2010, Az. V ZR 193/09). Es besteht keine Befugnis der Eigentümerversammlung, Eigentümern außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Mehrheitsbeschlüsse zu diesem Thema sind lediglich im Bereich von Gebrauchsregelungen, der Verwaltung, der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums denkbar.

Tip: Die Formulierung derartiger Beschlüsse ist in Zukunft darauf zu beschränken, dass der Wohnungseigentümer zu einer bestimmten Leistung aufgefordert werden soll.

Privates Baurecht

Keine vorherige Kostenübernahmeerklärung des Bauherrn bei Mängelbeseitigungsverlangen

Der Auftragnehmer kann kein Mitverschulden des Bauherrn einwenden, wenn der Bauherr nicht bereit war, vor Durchführung der Mängelbeseitigungsmaßnahmen eine Kostenübernahme für den Fall zu bestätigen, dass der Auftragnehmer den Mangel nicht zu verantworten hat. Nach der Abnahme der Bauleistungen rügt der Bauherr Wanddurchfeuchtungen und fordert den Auftragnehmer zur Mängelbeseitigung auf. Der Auftragnehmer erklärt sich hierzu nur unter der Bedingung bereit, dass der Bauherr die Kosten einer evtl. unberechtigten Inanspruchnahme übernimmt. Der Bauherr lässt sich hierauf nicht ein und verlangt Schadensersatz wegen der Wasserschäden. Gegen die Inanspruchnahme

wendet der Auftragnehmer ein erhebliches Mit-verschulden des Bauherrn ein. Zu Unrecht, wie der BGH feststellt (Urteil vom 02.09.2010, VII ZR 110/09): Der Auftragnehmer hat sämtliche Schäden zu ersetzen, die durch Mängel seiner Werkleistung entstanden sind. Es besteht kein gesetzlicher Anspruch auf die geforderte Erklärung des Bauherrn. Verweigert der Auftragnehmer die Mangelbeseitigung, so trägt er allein das Risiko, wenn sich nachträglich doch seine Verantwortlichkeit herausstellt. Auch besteht keine Pflicht des Bauherrn, Nachforschungen zur Ergründung der Mangelursache anzustellen. Es reicht aus, die Mängelsymptome zu bezeichnen und den Auftragnehmer zur Beseitigung aufzufordern.

Rücktritt vom Vertrag bei Mängeln des Gemeinschaftseigentums

Liegen Mängel des Gemeinschaftseigentums vor, kann die Wohnungseigentümergeinschaft die Mängelbeseitigung an sich ziehen. Gleichwohl ist ein Einzelerwerber berechtigt, die Rückabwicklung seines Bauträgervertrages zu betreiben, wenn er sich damit nicht in Widerspruch zu den Interessen der Gemeinschaft setzt. In dem entschiedenen Fall lag Schimmelbildung vor und die Hausverwaltung wurde ermächtigt, Gewährleistungsansprüche gerichtlich geltend zu machen. Anschließend allerdings forderte ein einzelner Erwerber nochmals die Mängelbeseitigung und trat vom Bauträgervertrag zurück. Der Bauträger vertritt die Meinung, dass dies nicht mehr möglich sei, da die Eigentümergeinschaft die Gewährleistungsansprüche verfolge. Zu

Unrecht meint der BGH: Zwar sei die Gemeinschaft für die Durchsetzung der Gewährleistungsansprüche zuständig, diese Zuständigkeit beschränke sich aber auf gemeinschaftsbezogene Ansprüche. Nicht betroffen sei das Recht der einzelnen Wohnungseigentümer, großen Schadensersatz zu verlangen oder vom Vertrag zurückzutreten (BGH, Urteil vom 19.8.2010, VII ZR 113/09).



Tip: Die angesprochenen Rechtsfragen sind höchst problematisch. Ausdrücklich offen gelassen hat der BGH, wie zu entscheiden ist, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen hat, eine Mängelbeseitigung durch den Bauträger nicht mehr zuzulassen.

Arglistiges Verschweigen von Mängeln durch bauüberwachenden Architekten

Der mit der Bauüberwachung beauftragte Architekt verschweigt einen Mangel arglistig, wenn er Teile der Ausführung des Bauwerks bewusst vertragswidrig nicht überwacht hat und diesen Umstand dem Auftraggeber bei Abnahme des Werk verschweigt. Der Bauherr nahm in dem vom BGH entschiedenen Fall den Architekten wegen mangelhafter Bauüberwachung in Anspruch. Die Bauarbeiten waren bereits 1998 abgeschlossen worden. Erst im Jahre 2006 stellte sich heraus, dass eine geplante und vom Bauunternehmer abgerechnete Dampfsperre nicht eingebaut worden war. Der BGH hat in diesem Fall Arglist des Architekten angenommen, was dazu führte, dass der Anspruch noch nicht verjährt war. Die für Arglist einschlägige allgemeine Verjährungsfrist lief erst drei Jahre ab Kenntnis vom Mangel. Für die Annahme von Arglist genügt dem BGH, dass der Architekt eine Bauüberwachungsaufgaben nicht vollständig erfüllte und dies gegenüber dem Bauherrn verschwieg. Unmaßgeblich sei, ob dem Architekten bewusst war, dass der Bauunternehmer mangelhaft gearbeitet hat (BGH, Beschluss vom 5.8.2010, VII ZR 46/09).

Tip: Der Nachweis der Arglist gelingt dem Bauherrn nur in Ausnahmefällen. Es ist zu empfehlen, stets innerhalb der vereinbarten und kraft Gesetzes geltenden Gewährleistungsfristen das Bauwerk auf das Vorliegen von Mängeln zu überprüfen, um rechtzeitig verjährungshemmende Maßnahmen einleiten zu können.