

SCHWARZ · THÖNEBE & KOLLEGEN

RECHTSANWÄLTE

Elisenstr. 3
80335 München

Telefon: 089/ 91 04 91 05
Telefax: 089/ 91 04 91 06

E-MAIL: THOENEBE@MAC.COM

INFORMATIONSBRIEF

Juli 2006

INHALT

- | | |
|---|---|
| 1. Unwirksamkeit "starrer" Schönheitsreparaturfristen
gilt auch für gewerbliche Mietverträge | 4. Zulässiger Einbehalt der Kautions über die
noch zu erstellende Betriebskostenabrechnung |
| 2. Aktuelle weitere Rechtsprechung
zu Schönheitsreparaturen | 5. Aktuelle Rechtsprechung zu Betriebskosten |
| 3. Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters nach
Rückgabe der Mietsache | 6. WEG: Die häufigsten Fragen zur
Durchführung der Eigentümerversammlung |

1. Unwirksamkeit "starrer" Schönheitsreparaturfristen gilt auch für gewerbliche Mietverträge:

Der BGH hat mit Urteil vom 23.06.2004 entschieden, dass vorformulierte Fristenpläne für die Ausführung von Schönheitsreparaturen so abgefasst sein müssen, dass der durchschnittliche, verständige Mieter ohne weiteres erkennen kann, dass der Fristenplan nur ein Näherungswert ist, von dem wegen des guten Erhaltungszustandes der Mieträume auch nach oben abgewichen werden kann. Klauseln, wonach Schönheitsreparaturen spätestens nach bestimmten Fristen auszuführen sind, sind daher durch den BGH als unwirksam angesehen worden (vgl. Informationsbrief Oktober 2004).

Diese Rechtsprechung galt bisher ausschließlich für Wohnraummietverhältnisse. Das OLG Düsseldorf hat nunmehr in einer aktuellen Entscheidung als erstes Oberlandesgericht diese Rechtsprechung auch auf gewerbliche Mietverträge angewendet (OLG Düsseldorf, Urteil vom 10.05.2006, I-10 U 174/05).

Nach Ansicht des OLG Düsseldorf enthält wie im Wohnraummietrecht auch die Formularklausel in einem gewerblichen Mietvertrag ("Schönheitsreparaturen mindestens oder spätestens in der Zeitfolge von drei Jahren in Küche, Bad und Toiletten sowie von fünf Jahren in allen Räumen auszuführen") einen starren Fristenplan, der den Mieter i. S. des § 307 BGB unangemessen benachteiligt und zur Unwirksamkeit der Renovierungsklausel führt.

Dies führt dazu, dass die gesamte Vertragsklausel unwirksam ist, mit der Folge, dass der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchführen muss. Durch das OLG Düsseldorf wurde die Revision zugelassen, so dass diese Frage letztendlich durch den BGH noch entschieden werden muss. Bis dahin sollten für neue Verträge unbedingt nur noch Formularklauseln verwendet werden, die den Zusatz "im Allgemeinen" oder "in der Regel" enthalten (vgl. hierzu auch ausführlich Informationsbrief Oktober 2004).

2. Aktuelle weitere Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen:

Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen i. S. des § 307 BGB, wenn die Fristen allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraums ohne jeden Zusatz bezeichnet sind. Ferner verliert eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist (BGH, Urteil vom 05.04.2006 – VIII ZR 178/05)

Der BGH hat nunmehr auch klargestellt, dass Fristen, welche allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraums bezeichnet sind (z. B. in Küche, Bad, WC alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen alle fünf Jahre, in übrigen Räumen alle sieben Jahre), den Mieter unangemessen benachteiligen. Ferner stellt der BGH klar, dass im Falle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel auch die üblicherweise weiter vereinbarte Abgeltungsklausel für angefangene Renovierungsintervalle ihre Grundlage verliert

und damit unwirksam ist. Der Mieter hat in der Folge keine Durchführung von Schönheitsreparaturen zu leisten.

Bei Neuabschlüssen von Mietverträgen ist dringend dazu zu raten, ausschließlich Fristen mit dem Zusatz "im Allgemeinen" oder "in der Regel" zu verwenden.

3. Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters nach Rückgabe der Mietsache:

Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt mit dem Zeitpunkt, an dem er die Mietsache zurückerhält. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet (BGH, Urteil vom 15.03.2006 – VIII ZR 123/05).

Die Beklagte war Mieterin einer Wohnung der Klägerin. Sie kündigte das Mietverhältnis zum 31.10.2003. Die Wohnungsschlüssel wurden schon am 01.09.2003 zurückgegeben. Die Schadensersatzklage des Vermieters wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen ist am 10.03.2004 bei Gericht eingegangen und der Beklagten am 16.06.2004 zugestellt worden. Diese hat die Einrede der Verjährung erhoben. Der BGH hat der Beklagten Recht gegeben und die Verjährung der Schadensersatzansprüche des Vermieters angenommen.

Nach den Regelungen des BGB verjähren Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache in sechs Monaten. Hierzu zählen grundsätzlich auch Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen, ferner auch Ansprüche des Vermieters auf Herstellung des früheren Zustandes, wie etwa Beseitigung von Einrichtungen, Umbauten und sonstige Schäden. Die Verjährung beginnt zu dem Zeitpunkt, zu dem der Vermieter die Mietsache zurück erhält. Nachdem der Vermieter durch Rückgabe der Wohnungsschlüssel am 01.09.2003 die Mietsache zu diesem Zeitpunkt zurück erhalten hat, läuft die Verjährungsfrist am 02.03.2004 ab. Die erst danach eingereichte Klageschrift konnte die Verjährungsfrist mithin nicht mehr hemmen. Der BGH stellt somit klar, dass die Verjährungsfrist auch schon vor Beendigung des Mietvertrages zu laufen beginnt, falls wie in diesem Fall die Mietsache schon vor Beendigung des Mietvertrages an den Vermieter zurückgegeben wird.

Die Vorverlegung des Verjährungsbeginns kann dazu führen, dass bei frühzeitiger Rückgabe der Wohnung etwaige Ansprüche auf Endrenovierung des Vermieters bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren. Die Entscheidung zwingt den Vermieter

daher zu schnellem Handeln. Der Vermieter hat folgende Möglichkeiten, seine Rechte bei vorzeitiger Rückgabe zu wahren:

1. Der Vermieter kann vom Mieter des noch laufenden Mietverhältnisses Zahlung eines abrechenbaren Vorschusses in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten verlangen (vgl. Informationsbrief Februar 2006).
2. Der Vermieter kann alternativ noch vor Beendigung des Mietverhältnisses Klage auf Feststellung erheben, dass der Mieter zur Renovierung verpflichtet ist.
3. Für den Fall einer vorzeitigen Rückgabe der Mietwohnung kann der Vermieter alternativ bereits im Mietvertrag oder durch nachträgliche Vereinbarung mit dem Mieter die kurze Verjährungsfrist von sechs Monaten verlängern, um damit Ersatzansprüche auch noch nach Beendigung des Mietverhältnisses geltend machen zu können. Da die zeitliche Reichweite einer formularmäßigen Verlängerung der Verjährungsfrist bisher nicht abschließend geklärt ist, sollte diese einen Zeitraum von einem Jahr vorsorglich nicht überschreiten.

Gewerberaum:

Die Verjährungsfrist von sechs Monaten gilt auch bei Gewerberaummietverträgen. Die vorzitierte Rechtsprechung ist somit auch auf Gewerberaummietverhältnisse zu übertragen.

4. Einbehalt der Kautions bei noch nicht zu erstellender Betriebskostenabrechnung:

Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben und erstrecken sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH, Urteil vom 18.01.2006 – VIII ZR 71/05).

Der Vermieter ist verpflichtet, eine vom Mieter geleistete Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben, sobald er sie zur Sicherung seiner Ansprüche nicht mehr benötigt. Fällig wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions jedoch nicht bereits zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Dem Vermieter ist vielmehr nach Beendigung des Mietvertrages eine angemessene Frist einzuräumen, in der er sich entscheiden muss, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Abdeckung seiner Ansprüche verwenden will. Erst danach wird der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautions fällig. Wie viel Zeit dem Vermieter zuzubilligen ist, hängt von den

Umständen des Einzelfalls ab. Diese können so beschaffen sein, dass mehr als sechs Monate für den Vermieter erforderlich und dem Mieter zumutbar sind. In der Regel wird jedoch nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts München der Kautionsrückzahlungsanspruch nach Ablauf von sechs Monaten fällig.

Die Kaution umfasst alle und nicht nur gegenwärtige Ansprüche des Vermieters. Der Vermieter darf daher nach Beendigung des Mietverhältnisses einen angemessenen Teil der Kaution bei noch ausstehender Nebenkostenabrechnung bis zum Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.

Der Vermieter ist sodann gehalten, baldmöglichst über die Nebenkosten des Mieters abzurechnen. Spätestens ist innerhalb der Jahresfrist abzurechnen. Bei der Angemessenheit der Höhe der einzubehaltenden Kaution kann auf die im letzten Jahr zu zahlende Nachzahlung zuzüglich eines 5 – 10%igen Aufschlages zurückgegriffen werden.

Gewerberaum:

Die Rechtsprechung ist vollumfänglich auf ein gewerbliches Mietverhältnis zu übertragen.

5. Aktuelle Rechtsprechung zu Betriebskosten:

- 1. Der Eintritt der Fälligkeit des Betriebskostensaldos setzt nicht voraus, dass nach Erteilung der Abrechnung zunächst eine angemessene Frist zu ihrer Überprüfung durch den Mieter verstrichen ist.**
- 2. Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.**
- 3. Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist – soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben – ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen.**

(BGH, Urteil vom 08.03.2006 – VIII ZR 78/05)

Sachverhalt:

Der Beklagte ist Mieter einer preisfreien Wohnung der Klägerin. Die Betriebskostenabrechnungen der Jahre 1998, 2000 und 2001 ergaben zugunsten der Klägerin Nachforderungen, die Gegenstand der Klage sind. Anstelle der erbetenen Übersendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege (hier: ca. 300) gegen Kostenerstattung bot die Hausverwaltung dem Beklagten Belegeinsicht in ihren Büroräumen an. Der Beklagte war der Auffassung, die Nachforderungen seien nicht fällig, da die Klägerin die im Gebäude befindlichen Gewerbeflächen in den Abrechnungen nicht vorher abgezogen und ihm des weiteren keine Fotokopien zu den Abrechnungsbelegen überlassen habe.

Der BGH hat dies zurückgewiesen und erstmals die vorgenannten Detailfragen höchst-richterlich entschieden.

1. Der BGH bestätigt in seinem Urteil, dass ein Nachzahlungsanspruch des Vermieters aus einem Betriebskostensaldo mit formell ordnungsgemäßer Abrechnung fällig wird und durch den Mieter zu zahlen ist. Eine darüber hinausgehende angemessene Überlegungs- und Prüffrist lehnt der BGH ab.
2. Der BGH stellt klar, dass der Mieter – auch gegen Kostenerstattung – nicht die Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege verlangen kann. Es reicht aus, wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Belege in seinen Büroräumen gewährt. Nur ausnahmsweise kann der Mieter nach Treu und Glauben Übermittlung von Fotokopien der Rechnungsbelege verlangen, wenn ihm die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann. Ein solcher Fall kann etwa vorliegen, wenn Mieter und Vermieter heillos zerstritten sind oder wenn der Ort der Belegeinsicht nicht in zumutbarer Weise und angemessener Zeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist.

Gewerberaum:

Diese Rechtsprechung ist vollumfänglich auf gewerbliche Mietverhältnisse übertragbar.

3. Sind die Räume eines Gebäudes sowohl gewerblich als auch an Wohnraummieter vermietet, ist mangels einer gesetzlichen Regelung umstritten, ob die Betriebskostenabrechnung für die Mietwohnungen vorweg in die auf die gewerblichen Nutzflächen entfallenden Anteile der Kosten zu kürzen ist. Der BGH stellt nunmehr klar, dass ein Vorwegabzug für Gewerbeflächen jedenfalls dann nicht geboten ist, wenn die auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelas-

tung der Wohnraummieter führen. Durch den Vorwegabzug soll verhindert werden, dass Wohnungsmieter mit Kosten belastet werden, die allein oder in höherem Maße aufgrund einer gewerblichen Nutzung entstehen. Dem Wohnungsmieter entsteht jedoch aus einer gemischten Nutzung des Gebäudes kein Nachteil, wenn er durch die Umlage der auf das Gebäude entfallenden Gesamtkosten nach einem einheitlich für alle Mieter geltenden Maßstab nicht schlechter gestellt wird als im Falle einer Voraufteilung zwischen Wohn- und Gewerbeflächen. Dies gilt auch dann, wenn die in Bezug auf einzelne Kostenarten verursachten gewerblichen Mehrkosten gegenüber der Wohnraumnutzung zwar nicht gleich hoch sind, der Mehrbetrag insgesamt aber unerheblich ist. Weichen die durch die gewerbliche Nutzung verursachten Kostenanteile nicht erheblich von auf die Wohnraummieter anteilig entfallende Kosten ab, ist ein Vorwegabzug daher auch nicht aus Billigkeitsgründen erforderlich. In dem zu entscheidenden konkreten Fall hat der BGH ohne nähere Konkretisierung die Auffassung vertreten, die in dem Gebäude befindlichen fünf Gewerbebetriebe (u.a. ein Job-Center und ein Internetcafé mit 30 Sitzplätzen) hätten keine erhebliche Mehrbelastung hinsichtlich der einzelnen Betriebskostenarten verursacht.

6. WEG: Die häufigsten Fragen zur Durchführung der Wohnungseigentümersammlung:

1. Wer muss den Vorsitz führen?

Den Vorsitz führt grundsätzlich der Verwalter (§ 24 Abs. 5 WEG). Abweichende Regelungen können vereinbart (§ 10 Abs. 1 Satz WEG) oder beschlossen (§ 24 Abs. 5 WEG) werden. Für einen Beschluss genügt eine einfache Mehrheit. Es kann z. B. vereinbart werden, dass der Verwaltungsbeiratsvorsitzende oder ein einzelner Wohnungseigentümer den Vorsitz führt. Die Frage, wer den Vorsitz führt, kann für jeden einzelnen Tagesordnungspunkt gesondert entschieden werden.

2. Wer ist teilnahmeberechtigt?

Der Verwalter ist zwingend teilnahmeberechtigt, die Wohnungseigentümer ebenfalls. Ausnahme: Ein Wohnungseigentümer ist von der Eigentümersammlung ausgeschlossen worden, weil er diese in einem nicht hinzunehmendem Maße gestört hat. Ob dritte Personen, die nicht Wohnungs-/Teileigentümer der betroffenen Anlage sind, teilnehmen dürfen, ist streitig.

Für Berater gilt: Jeder Eigentümer hat das Recht, im Beistand eines Rechtsanwalts an der Versammlung teilzunehmen, jedenfalls wenn ein berechtigtes Interesse hierfür besteht. Das berechtigte Interesse kann sich aus dem hohen Lebensalter des betroffenen Eigentümers oder aus der juristischen Schwierigkeit der Angelegenheit, über die beraten werden soll, ergeben. Trotz Nichtöffentlichkeit der Versammlung ist ein Verwalter befugt, zu einzelnen Tagesordnungspunkten Berater (z. B. Rechtsanwälte oder Architekten) hinzuzuziehen.

Für Vertreter gilt: Es ist jederzeit Stellvertretung zulässig. In der Gemeinschaftsordnung kann aber bestimmt werden, dass sich ein Eigentümer nur durch bestimmte Personen vertreten lassen darf, z. B. durch den Ehegatten. Der Verkäufer von Wohnungseigentum kann den Käufer bereits vor Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zur Ausübung des Stimmrechts ermächtigen.

Für Mieter gilt: Mieter sind teilnahmeberechtigt als Vertreter der vermietenden Eigentümer.

3. Was ist für den Ablauf der Versammlung zu beachten?

In größeren Anlagen kann es sinnvoll sein, sich eine Geschäftsordnung zu geben, die den Ablauf der Versammlung regelt. Inhalt sollten zumindest Abstimmungsmodalitäten sein. Hinsichtlich der Beschlussfähigkeit ist zwischen der Erst- und einer Wiederholungsversammlung zu unterscheiden:

Erstversammlung: Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn die erschienenen stimmberechtigten Eigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten (§ 25 Abs. 3 WEG). Nicht stimmberechtigte Eigentümer scheidern aus der Berechnung aus, selbst wenn sie erschienen sind. § 25 Abs. 3 WEG ist abdingbar, so dass beispielsweise in der Gemeinschaftsordnung auch andere Regelungen getroffen werden können.

Wiederholungsversammlung: Sie ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig, wenn darauf bei der Einberufung hingewiesen wurde (§ 25 Abs. 4 WEG). Fehlt dieser Hinweis, führt das zur Anfechtbarkeit der in der Wiederholungsversammlung getroffenen Beschlüsse.

Nach erstmaliger Feststellung der Beschlussfähigkeit bei Versammlungseröffnung wird der erste Tagesordnungspunkt aufgerufen und zur Diskussion gestellt.

4. Welche Grundsätze gelten bei der Abstimmung?

Wie die einzelnen Abstimmungen durchgeführt werden, muss der Versammlungsleiter entscheiden, sofern nicht durch die Gemeinschafts- oder Geschäftsordnung etwas anderes bestimmt ist. Sofern eine zweifelsfreie Feststellung des Abstimmungsergebnisses sichergestellt ist, kann der Versammlungsleiter die Ja-Stimmen und die Enthaltungen oder die Nein-Stimmen und die Enthaltungen abfragen und als Unterschiedsbetrag zu der Zahl der in der Versammlung vertretenen Stimmen die Nein-Stimmen oder die Ja-Stimmen feststellen. Enthaltungen werden nicht mitgezählt. Nachdem die Ja-Stimmen, Nein-Stimmen und Enthaltungen gezählt worden sind, verkündet der Versammlungsvorsitzende das Ergebnis der Abstimmung.

Beschlüsse müssen festgestellt und bekanntgegeben werden. Mangels entgegenstehender Anhaltspunkte im Protokoll der Eigentümerversammlung wird durch Feststellung und Bekanntgabe eines eindeutigen Abstimmungsergebnisses zugleich das Beschlussergebnis konkludent festgestellt und bekanntgegeben. **Mangels Feststellung ist der**

Beschluss unwirksam. Eine nur mündliche Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses genügt. Die Protokollierung ist zur Wirksamkeit nicht erforderlich.

5. Welche Regeln gelten für die Niederschrift?

Über die in der Versammlung gefassten Beschlüsse ist eine Niederschrift aufzunehmen, die vom Vorsitzenden der Versammlung und einem Eigentümer und – falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist – auch von dessen vorsitzenden Stellvertreter zu unterschreiben ist. **Es ist nur eine Ergebnisfixierung notwendig, kein Verlaufsprotokoll.** Ein Anspruch eines Eigentümers auf Aufnahme bestimmter Diskussionsbeiträge besteht nicht.

Die Niederschrift ist vom Sammlungsvorsitzenden anzufertigen. Abweichendes kann beschlossen werden (z. B. Bestellung eines Schriftführers). Der Bestellungsbeschluss ist unanfechtbar. Die Niederschrift muss so früh angefertigt werden, dass sie den Eigentümern eine Woche vor Ablauf der Anfechtungsfrist des § 23 Abs. 4 Satz 2 WEG zugeht. Wenn der Verwalter die Niederschrift nicht eine Woche vor Fristablauf zugesendet hat, kann ein Eigentümer vorsorglich alle Beschlüsse anfechten. Wird die Anfechtung dann auf einzelne Beschlüsse beschränkt, sind in der Regel dem Verwalter die durch die ursprünglich weitergegebene Anfechtung entstandenen Kosten aufzuerlegen.

Jeder Eigentümer kann verlangen, dass Fehler im Protokoll berichtigt werden, falls ein dahingehendes Rechtsschutzbedürfnis vorliegt. Wichtig: Das Protokoll darf keine sachlich nicht "gebotenen Wertungen, Schärfen, Bloßstellungen und Diskriminierungen" enthalten. Jeder Eigentümer ist berechtigt, die Niederschrift einzusehen. Hiermit ist ein Recht verbunden, Abschriften anzufertigen, **eine Pflicht des Verwalters hierzu besteht aber nicht.** Er muss auch keine Kopien anfertigen. Fertigt er sie dennoch, hat er einen Aufwendungsersatzanspruch. Insoweit steht ihm ein Vorschussanspruch zu.