

Mandantenrundschriften Mietrecht 2. Quartal 2016 vom 05.07.2016

Sehr geehrte Mandanten,

im 2. Quartal d. J. möchten wir Sie - wie schon Tradition geworden - gerne wieder über einige aktuelle Entscheidungen des Bundesgerichtshofs und anderer Gerichte informieren:

In einem interessanten Verfahren hat der Bundesgerichtshof eine Entscheidung in einem Nachbarschaftsstreit treffen müssen.

Mit Urteil vom 11.12.2015, Az.: V ZR 180/14, hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass derjenige, der gemeinschaftsbezogene Pflichten einer Wohnungseigentümergeinschaft geltend machen will, seine Klage gegen den teilrechtsfähigen Verband richten muss.

Bei der Auseinandersetzung ging es darum, dass sich Grundstücksnachbarn von einem Grundstück, auf dem ein als WEG organisiertes Haus stand, gestört fühlten.

Daraufhin klagten die Nachbarn gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf dem Nachbargrundstück.

Diese wehrte sich damit, dass sie nicht passivlegitimiert sei, sondern die Klage hätte gegen die einzelnen Eigentümer bzw. gegen den konkreten Störer hätte gerichtet werden müssen.

Der Bundesgerichtshof hat dieser Auffassung eine Absage erteilt.

Er hat darauf hingewiesen, dass die Beklagte passivlegitimiert sei, weil die Frage nachbarschaftlichen Zusammenlebens den Verband als ganzen angehe.

Im vorliegenden Fall stritten die Parteien um die Frage, ob ein Grenzzaun zu beseitigen sei.

Diese Frage richte sich originär an die Inhaberin des gemeinschaftlichen Eigentums, nämlich die Wohnungseigentümergeinschaft als ganze. Diese ist gemäß § 10 Abs. 6 WEG teilrechtsfähig und kann als Verband zur Erfüllung ihrer Pflichten (passiv) in Anspruch genommen werden.

Die Klage war daher zu Recht gegen die Gemeinschaft als teilsrechtsfähigen Verband gerichtet worden.

Das Urteil vom 11.12.2015, Az.: V ZR 180/14, kann auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Veröffentlicht ist es u. a. in der Zeitschrift NJW spezial 2016, Seite 354.

Eine weitere Entscheidung hat der Bundesgerichtshof zur Frage der Änderungen einer Nebenkostenvereinbarung gefällt.

In seinem Urteil vom 16.03.2016, Az.: VIII ZR 326/14, hat der Bundesgerichtshof festgestellt, dass eine nachträgliche Änderung der Nebenkostenvereinbarung bei einer Mehrheit von Mietern mit allen Vertragspartnern auf Mieterseite insgesamt getroffen werden kann.

Eine nachträgliche Änderung der Nebenkostenvereinbarung dergestalt, dass die vereinbarten Zahlungen zukünftig als Pauschale gewertet werden sollten, liegt nicht bereits darin, dass nach der Umstellung in der Folgezeit keine Abrechnungen verlangt werden bzw. die Nichterteilung von Abrechnungen nicht beanstandet wird.

Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass die Änderung einer vertraglichen Vereinbarung über die Abrechnung von Nebenkosten nicht zur Deckung des angemessenen Lebensbedarfs im Sinne von § 1357 BGB verstanden werden dürfe und deshalb auch keine gesetzliche Vertretungsfiktion eingreife.

Hintergrund der Entscheidung ist folgender Sachverhalt:

In einem Mietvertrag war zunächst eine Nettokaltmiete zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung vereinbart.

In der Folgezeit soll es zu einem Gespräch zwischen dem Vermieter und dem Ehemann des Miethepaares gekommen sein. Dabei habe der sich mit dem Vermieter darauf verständigt, die Vorauszahlungen zukünftig als Pauschale zu behandeln.

Danach gab es keine Abrechnungen mehr.

Eine Beschwerde der Mieter hat es insoweit nicht gegeben.

Später kam es dann zum Streit über etwaige Nachforderungsansprüche der Vermieterseite.

Dabei wurde darüber diskutiert, ob in dem Gespräch zwischen Vermieter und Ehemann des Mieterepaares ein Vertrag zustande gekommen sei.

Darüber hinaus wurde diskutiert, ob eine Einigung über die Änderung von einer Nebenkostenvorauszahlung (mit Abrechnungspflicht) in eine Pauschale (ohne Abrechnungspflicht) etwa darin liege, dass die Mieter über Jahre hinweg die fehlende Abrechnung nicht bemängelt hätten.

Der Bundesgerichtshof hat zum einen verneint, dass in dem Gespräch bereits ein Vertrag zustande gekommen sei. Dazu habe es dem Ehemann bereits an der Befugnis, seine Ehefrau zu vertreten, gefehlt.

Wenn eine Wohnung an mehrere Personen, z. Bsp. ein Ehepaar, vermietet sei, so müssten Vertragsänderungen eben auch mit allen ausdrücklich vereinbart werden.

Eine gesetzliche Vollmachtsfiktion, wie sie das Gesetz in bestimmten Momenten bei Ehepaaren vorsieht, greife hier nicht Platz.

Insbesondere sei der Abschluss eines Mietvertrages oder die Änderung eines Mietvertrages kein Geschäft zur Deckung des Bedarfs des täglichen Lebens.

Eine konkludente Änderung, d. h. eine Änderung durch Tathandeln, konnte der Bundesgerichtshof ebenfalls nicht feststellen; insbesondere nicht darin, dass man über Jahre hinweg keine Abrechnung verlangt habe.

Der Bundesgerichtshof bestätigt damit seine Rechtsprechung, wonach Schweigen im Rechtsverkehr keinerlei Wirkung zeitigt.

Wenn man eine Vertragsänderung möchte, muss man dies explizit formulieren und auch entsprechend dokumentieren.

Insbesondere dann, wenn ein Mietvertrag (wie üblich) ein Schriftformerfordernis enthält, ist dieses zu beachten.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 16.03.2016, Az.: VIII ZR 326/14, kann wiederum auf der Homepage des Bundesgerichtshofs unter www.bundesgerichtshof.de nachgelesen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift Wohnungswirtschaft und Mietrecht 2016, Seite 353.

Schließlich möchten wir Sie noch auf eine weitere sehr interessante und weitreichende Entscheidung des Bundesgerichtshofs in Wohnungseigentumsangelegenheiten hinweisen:

Der Bundesgerichtshof hatte die Frage zu entscheiden, mit welchen Argumenten man sich gegen Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft wehren kann.

Darin hat der Bundesgerichtshof die bislang nur instanzgerichtlich fixierte Rechtsprechung bestätigt, wonach man sich gegen Forderungen aus einem Wirtschaftsplan auf Zahlung von Hausgeld nur mit rechtskräftig festgestellten Gegenforderungen oder mit unstreitigen Gegenforderungen wehren kann.

Am 29.01.2016 hat der Bundesgerichtshof zum Az.: V ZR 97/15 entschieden, dass sich ein Wohnungseigentümer gegen Beitragsforderungen der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nur mit anerkannten Forderungen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen wehren kann.

Der Bundesgerichtshof hat weiter entschieden, dass ein Verwalter eine ursprünglich einmal mit dem Wohnungseigentümer vereinbarte Lastschriftabrede kündigen kann, wenn der Wohnungseigentümer an seiner Ansicht festhält, mit streitigen Forderungen gegen eine Beitragsforderung der WEG aufrechnen zu können.

Im vorliegenden Fall ging es um eine durchaus übliche Problematik:

Gegen einen streitbeflissenen Wohnungseigentümer, der mit Hausgeldzahlungen in Rückstand geraten war, wurde eine Klage auf Zahlung von Hausgeld eingereicht. Der zugrunde liegende Wirtschaftsplan sei nicht angegriffen, sondern wirksam.

Gegen die Hausgeldforderung wehrte sich der Eigentümer jedoch mit etwa eigentümlichen Argumenten:

So trug er vor, dass der Verwalter durch das Einziehen des Hausgeldes im Lastschriftverfahren einen rechtsmissbräuchlichen Zugriff auf das Konto des Eigentümers in nicht genehmigter Höhe begangen habe. Dieser Eingriff trage den Charakter eines Diebstahls. Diebstahl sei ein Straftatbestand.

Der Verwalter erklärte daraufhin, dass er von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch mehr mache. Es wurden keine Hausgelder eingezahlt. Die Eigentümer zahlten jedoch auch nicht im Wege der Überweisung. Daraufhin wurde Klage eingereicht und der renitente Eigentümer zu Recht in letzter Instanz verurteilt.

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 29.01.2016, Az.: V ZR 97/15, kann ebenfalls von der Homepage des Bundesgerichtshofs heruntergeladen werden.

Es ist u. a. veröffentlicht in der Zeitschrift IMR 2016, Seite 244.

Schließlich möchten wir Sie noch auf eine interessante Entscheidung des LG Gera hinweisen:

Das Landgericht Gera hat am 23.02.2016, Az.: 5 S 225/15, ausgeurteilt, dass ein WEG-Verwalter für die Prozessbegleitung auch dann eine Sondervergütung erhalten kann, wenn ein Anwalt eingeschaltet ist.

Auch dieser Fall betrifft ein durchaus übliches Thema:

Immer wieder kommt es zu Streitigkeiten zwischen der WEG und einzelnen Eigentümern oder eben auch zwischen verschiedenen WEGs.

Häufig werden derartige Streitigkeiten vor Gericht ausgeführt. Dann muss ein Anwalt beauftragt werden.

Sobald der Anwalt beauftragt ist, erfolgt die Kommunikation zwischen der WEG und dem Anwalt über den Hausverwalter.

Häufig muss der Hausverwalter umfangreiche Zuarbeit liefern.

Sofern dies vertraglich vereinbart ist, kann der Hausverwalter hierfür eine Gebühr geltend machen.

Die Erhebung dieser Gebühr entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, auch wenn ein Anwalt beauftragt worden ist.

Das Urteil des Landgerichts Gera, das dies zutreffend wiedergibt, ist veröffentlicht in der Zeitschrift NJW spezial, 2016, Seite 323.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Urteilen einige interessante Entscheidungen näher gebracht zu haben.

Sollten Sie zu den vorgetragenen Themen oder zu anderen Themen Fragen haben, stehen wir Ihnen wie gewohnt gern zur Verfügung.

Wir danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit.