
HOLGER VON DER WEHD

■ RECHTSANWALT ■ FACHANWALT f. BAU- und ARCHITEKTENRECHT

FLURSTRASSE 7, 96515 SONNEBERG, TEL.: 03675-42 95 77, E-MAIL: INFO@KANZLEI-VONDERWEHD.DE

Mandantenbrief Mietrecht und Baurecht Nr.: 3/ 2010

- **Mietrecht:**

Einwendungen gegen Betriebskosten

Einwendungen des Mieters gegen eine Betriebskostennachforderung sind nur dann erheblich, wenn er sie nach Einsicht in die Rechnungsunterlagen konkretisiert. Er kann ausnahmsweise auch Fotokopien der Rechnungsbelege verlangen. Allein aus einer Kostensteigerung können Bedenken gegen die materielle Berechtigung des Kostenansatzes nicht hergeleitet werden. Hausmeisterkosten für eine aus mehreren Gebäuden bestehende Liegenschaft können kraft vertraglicher Vereinbarung auch auf ein nicht von ihm betreutes Objekt umgelegt werden. (OLG Düsseldorf, Urteil vom 22. Juni 2006 - I-10 U 164/05 - Wortlaut Seite 1230)

Ist der Samstag ein Werktag?

Muss die Wohnungsmiete bis zum 3. Werktag eines Monats an den Vermieter gezahlt werden, gilt bei der Berechnung der Werktage für die Zahlungsfrist ein Samstag nicht als Werktag, da Bankinstitute an Samstagen nicht arbeiten.

(BGH, Urteil vom 13.07.2010, Az: VIII ZR 129/09 und VIII ZR 291/09)

In anderen Konstellationen wird der Samstag aber gelegentlich doch zum Werktag; eine allgemeingültige Regel gibt es nicht. Das zeigt ein Urteil des BGH aus dem Jahr 2005. Damals ging es um die Kündigung eines Mietvertrags, für die eine Frist von drei Monaten gelten soll, beginnend spätestens am dritten Werktag des ersten Fristmonats. Damals war der Samstag aus Sicht des BGH durchaus ein Werktag. Der Kündigungsbrief, der erst am 5. des Monats eingetroffen war, kam verspätet, der Mieter musste noch ein Vierteljahr länger zahlen. Was halbwegs nachvollziehbar ist, weil samstags zwar nicht die Banken, wohl aber die Briefträger arbeiten und Kündigungen im Briefkasten landen können.

(BGH, Urteil vom 27.4.2005, Az: VIII ZR 206 / 04)

- **Zwangsverwaltung**

Was wird mit Nebenkostenvorauszahlungen?

Der Zwangsverwalter ist bei einer über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung verpflichtet, die von dem Mieter des Grundstücks für die Zeit vor dem Zuschlag vereinnahmten, aber nicht verbrauchten Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher auszukehren, soweit diesem die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen und die Rückzahlung des Überschusses obliegt.

(BGH, Urteil v. 11.10.2007 - IX ZR 156/06)

Abrechnungspflicht ?

Der Zwangsverwalter eines Grundstücks hat die Betriebskosten für ein Mietobjekt auch für solche Abrechnungszeiträume abzurechnen, die vor seiner Bestellung liegen, sofern eine etwaige Nachforderung von der als Beschlagnahme geltenden Anordnung der Zwangsverwaltung erfasst wird (§ 1123 Abs. 2 Satz 1 BGB; §§ 21, 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Soweit der Zwangsverwalter zur Abrechnung verpflichtet ist, hat er auch ein etwaiges Vorauszahlungsguthaben an den Mieter auszus zahlen; dies gilt auch dann, wenn ihm die betreffenden Vorauszahlungen nicht unmittelbar zugeflossen sind.

(BGH, Urteil v. 26.03.2003 - VIII ZR 333/02)

- **Baurecht:**

Zuschuss zur Mängelbeseitigung durch den Bauherr?

Hat der Unternehmer gegen den für die Entstehung des Mangels mitverantwortlichen Besteller Anspruch auf Zahlung eines Zuschusses zur Mängelbeseitigung, richtet sich dessen Höhe grundsätzlich nach den im Rahmen der Erforderlichkeit im Zeitpunkt der Ausführung angefallenen (Selbst-) Kosten der Mängelbeseitigung beim Unternehmer.

(BGH, Urteil v. 27.5.2010 – VII ZR 182 /09)

- **Wohneigentumsrecht:**

Rechte und Pflichten von Wohnungseigentümern

Wohnungseigentümer nehmen ihre Rechte in der Eigentümerversammlung wahr. Diese findet in der Regel einmal im Jahr statt und wird von dem Verwalter der Wohnungseigentumsanlage (WEG) einberufen.

Wichtige Tagesordnungspunkte sind der Wirtschaftsplan des kommenden Jahres sowie die Erörterung der Abrechnung für das vergangene Jahr. Auch werden alle Entscheidungen über Investitionen der WEG getroffen.

Neben dem Mitspracherecht bei der Eigentümerversammlung gibt es aber auch eine Reihe von Pflichten.

Zum Beispiel

- Tragung der anteiligen Kosten, die für den Erhalt und die Instandsetzung der Fassaden, der Gartenanlagen und Dächer sowie für die Verwaltung der Wohnanlage

Diese werden in der Regel über ein monatlich fälliges Hausgeld auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs kann die wiederholte unpünktliche Zahlung des Hausgeldes dazu führen, dass der Verbleib des Schuldners in der Gemeinschaft den anderen

Eigentümern nicht mehr zugemutet werden kann. Voraussetzung für den Entzug des Wohnungseigentums sei allerdings, dass der Schuldner zuvor mehrmals deutlich abgemahnt worden ist (BGH Az.: V ZR 26/06). Forderungen gegenüber einem zahlungsunfähigen oder -unwilligen Wohnungseigentümer können seit 2007 zudem auch leichter über den Weg der Zwangsvollstreckung durchgesetzt werden. Eine Novelle des Wohnungseigentumsgesetzes räumt den Hausgeldforderungen der Wohnungseigentümer ein begrenztes Vorrecht gegenüber Forderungen der Banken in der Zwangsversteigerung ein und stärkt somit die Position der anderen Miteigentümer sowohl gegenüber dem Schuldner als auch gegenüber anderen Gläubigern.

- gegenseitige Rücksichtnahme

Diese spielt für das Zusammenleben von Wohnungseigentümern eine erhebliche Rolle.

Konfliktpunkt bilden meist abgestellte Sachen im Hausflur.

Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Hamm zufolge ist das Abstellen eines Kinderwagens im Erdgeschoss selbstverständlich und sozial üblich. Außerdem sei es Eltern von Kleinkindern nicht zuzumuten, den Kinderwagen nach jedem Ausgang mit in die Wohnung zu nehmen oder in den Keller zu transportieren (OLG Hamm Az.: 15 W 444/00).

Der Bundesgerichtshof entschied jedoch, dass von im Treppenhaus abgelegten Gegenständen keine Belästigung oder Gefährdung ausgehen darf (BGH Az.: V ZR 46/06).

Die Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme erstreckt sich auch auf die jeweiligen Wohnungen. Dem Wohnungseigentumsgesetz zufolge darf jeder Eigentümer sein Sondereigentum nur in einer Weise gebrauchen, die das Zusammenleben nicht beeinträchtigt.

Jedoch gibt es Grenzen. Die Eigentümergemeinschaft kann nicht mehrheitlich beschließen, dass das Grillen auf den zur Wohnung gehörenden Balkonen uneingeschränkt erlaubt sei (LG Düsseldorf Az.: 25 T 435/90). Auf der anderen Seite müssen alle Eigentümer das Grillen auf Terrassen und Balkonen bis zu einem gewissen Grad akzeptieren. Denn nach der derzeitigen Rechtssprechung ist umgekehrt auch ein generelles Grillverbot unzulässig (LG München Az.: 15 S 22735/03).

Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer sind in der Regel in der Gemeinschaftsordnung präzisiert.

Vorbenannte Darstellung der Urteile ersetzt keine Beratung im Einzelfall.