

# Bielefelder Verwaltertag

**10. September 2008**

**RA Axel Frohne (Bielefeld/Berlin)  
Prof. Dr. Florian Jacoby (Bielefeld)**

**Verband der nordrhein-westfälischen  
Immobilienverwalter e.V.**

## Verwaltertag im Überblick

- I. Verwaltungsaufgaben im Lichte der Rechtsfähigkeit
- II. Verwaltervertrag und haushaltsnahe Dienstleistungen
- III. Hausgeldrückstände, was tun?
- IV. Neue Beschlusskompetenzen
- V. Neues aus dem Mietrecht
- VI. Abrechnungen in Miet- und WEG-Recht

# Teil 1

## Verwalteraufgaben im Lichte der Rechtsfähigkeit

# Zwitter

- Begriff  
Zwitter ist der deutsche Ausdruck für etwas **Hybrides**, d. h. etwas, das Merkmale von mehreren normal voneinander getrennten Kategorien aufweist.
- Beispiele
  - Regenwürmer
  - Schnecken
  - Polypen

Quellen: Wikipedia (Stichwort „Zwitter“)

## Zwitter

- Begriff  
Zwitter ist der deutsche Ausdruck für etwas **Hybrides**, d. h. etwas, das Merkmale von mehreren normal voneinander getrennten Kategorien aufweist.
- Beispiele
  - Regenwürmer
  - Schnecken
  - Polypen
  - **Wohnungseigentumsverwalter**

Quellen: Wikipedia (Stichwort „Zwitter“), BReg (BT-Drucks. 16/887)

## Im Überblick

1. Zur Rechtsstellung des Verwalters
2. Zwei Aufgabenbereiche aus § 27 WEG
3. Aktuelles zur Rechtsfähigkeit

## Abschnitt 1

### Zur Rechtsstellung des Verwalters

- Funktionen des Verwalters
- Rechtsbeziehungen des Verwalters

## Aufbau von § 27 WEG

- Absatz 1:  
Innenverhältnis (Rechte und Pflichten) zu
  - Eigentümern und
  - Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (Verband)
- Absatz 2:  
Vertreter der Eigentümer
- Absatz 3:  
Vertretungsorgan der Gemeinschaft

## Beispiel 1

- Eigentümer E1 ficht Beschluss an.
- Verwalter schaltet zur Vertretung der Eigentümer Anwalt ein.
- Wer ist Vertragspartner des Anwalts?

## Klagegegner

### § 46 Anfechtungsklage

(1) Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer ist gegen die **übrigen Wohnungseigentümer** (...) zu richten.

## Verwalterbefugnis (§ 27 II Nr. 2 WEG)

### § 27 WEG

(2) Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen aller Wohnungseigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie:

2. Maßnahmen zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines sonstigen Rechtsnachteils erforderlich sind, insbesondere **einen gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Rechtsstreit gemäß § 43 Nr. 1, Nr. 4 oder Nr. 5 im Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren zu führen;**

## Ergebnis Beispiel 1

Verwalter verpflichtet im Anwaltsvertrag die **einzelnen Eigentümer**, die Beklagte sind.

## Beispiel 2

- Eigentümer beschließen Anstrich der Außenfassade.
- Verwalter schaltet Maler ein.
- Wer ist Vertragspartner des Malers?

## Verwaltung durch die Gemeinschaft

### § 10 Allgemeine Grundsätze

(6) Die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** kann im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten.

## Verwalterbefugnis (§ 27 III Nr. 7 WEG)

§ 27 WEG

(3) Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** mit Wirkung für und gegen sie:

7. sonstige **Rechtsgeschäfte** und Rechtshandlungen **vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.**

## Ergebnis Beispiel 2

Verwalter verpflichtet im Werkvertrag mit dem Maler die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer**.

Beachte:

Eine (zusätzliche) Vertretung der einzelnen Eigentümer ist auch auf Grund eines entspr. Beschlusses unzulässig.



## Funktionen des Verwalters I

Der Verwalter ist

- Organ der Gemeinschaft
- Vertreter der einzelnen Eigentümer  
(sog. Zwitterstellung)

## Funktionen des Verwalters II

- Einladung zur Versammlung
- Vorsitz in der Versammlung
- Fertigung der Niederschrift
- Führung der Beschluss-Sammlung
- Aufstellung des Wirtschaftsplans
- Abruf der Vorschüsse
- Aufstellung der Jahresabrechnung

## Rechtsverhältnisse des Verwalters

- Kraft Gesetzes (etwa § 27 Abs. 1 WEG)
  - Zur Gemeinschaft
    - Rechte (Vergütung)
    - Pflichten (Folge: Haftung bei Pflichtverletzung)
  - Zu den Eigentümern
    - Rechte (Vergütung, aber nur Teilschuld, § 10 Abs. 8 WEG)
    - Pflichten (Folge: Haftung bei Pflichtverletzung)
- Zusätzliche Option: Verwaltervertrag

## Abschnitt 2

### Zwei Aufgabenbereiche aus § 27 WEG

- Erhaltungsmaßnahmen
- Prozessführung

## Erhaltungsmaßnahmen

Unterscheide (wie bisher):

- Ordnungsmäßige Instandhaltung
- Dringende (Eil-)Maßnahmen

## Kompetenzabgrenzung

- Ordnungsmäßige Instandhaltung
  - **Verwalter**
    - Befugnis, Erforderliches zu regeln (§ 27 I Nr. 2)
    - Macht, Gemeinschaft insoweit zu vertreten (§ 27 III Nr. 3)
  - Eigentümer: Verwaltungskompetenz, § 21 V Nr. 2
- Dringende (Eil-)Maßnahmen
  - **Verwalter** (§ 27 I Nr. 3, § 27 III Nr. 4)
  - Eigentümer (§ 21 II)

## Verwalterkompetenzen

Ist Zeit für eine Eigentümerversammlung?

Ja

Nein

Erforderlich sind:

- Vorbereiten
- Moderieren
- Umsetzen (im Namen der Gemeinschaft)

Erforderlich ist:

Handeln (im Namen der Gemeinschaft)

## Prozessführung

- Passivprozesse
- Aktivprozesse
- Vergütungsvereinbarung
- Mitteilungspflicht

## Passivprozesse

- Zustellungsvertreter (§ 45 I, § 27 II Nr. 1, § 27 III Nr. 1)
  - Zustellung gegenüber Verwalter
  - Es sei denn: Interessenkollision
- Prozessvertreter
  - Gemeinschaft (§ 27 III Nr. 2)
  - Einzelne Eigentümer (§ 27 II Nr. 2)
- Erforderlichenfalls: Einschaltung eines Anwalts
  - Vertragsschluss
  - Vergütungsvereinbarung (§ 27 II Nr. 4, § 27 III Nr. 6)

## Aktivprozesse

Beispiel 3:

- Eigentümer A zahlt das Wohngeld nicht.
- Was macht Verwalter V?

## Verwalterkompetenzen I

### § 27 WEG

(2) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen aller Wohnungseigentümer und mit Wirkung für und gegen sie:

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

## Verwalterkompetenzen II

### § 27 WEG

(3) Der Verwalter ist berechtigt, im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Wirkung für und gegen sie

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, soweit er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

## Ergebnis Beispiel 3

- Keine gesetzlichen Kompetenzen des Verwalters
- Kompetenzen können nur auf Vereinbarung oder Beschluss beruhen:
  - Einzelermächtigung
  - Generalermächtigung

## Gebührenvereinbarung

Neu (und schwierig):

- § 49a GKG
- § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Nr. 6 WEG
- § 16 Abs. 8 WEG

## Beispiel 4

- Anlage mit 100 Eigentümern
- Eigentümer A ficht Beschluss an, dass jeder Eigentümer Umlage in Höhe von 1.000 Euro leisten soll.
- Verwalter will RA R mit Prozessvertretung betrauen.
- R sagt, da müssen wir mal über das Honorar sprechen.
- Was meint er?

## Gebührenstreitwert

- RA-Gebühren bemessen sich nach Gebührenstreitwert.
- § 49a Abs. 1 S. 2 GKG deckelt im Klägerinteresse:
  - 5 x Klägerinteresse
  - Hier: 5 x 1.000 Euro = 5000 Euro
- Indessen ist Interesse aller Parteien:  
100 x 1.000 Euro = 100.000 Euro



## Verwalterkompetenzen

- Kompetenz zur Gebührenvereinbarung
  - § 27 Abs. 2 Nr. 4 WEG (Eigentümer)
  - § 27 Abs. 3 Nr. 6 WEG (Gemeinschaft)
- Reichweite der Befugnis
  - Hälfte des Interesses aller,
  - Hier 50.000 Euro

## Folgen der Vereinbarung

- Mehrkosten sind **Kosten der Verwaltung** (§ 16 Abs. 8 WEG)
- Können **Kosten abgewälzt werden?**
  - Prozessgegner
    - Kostenerstattung nach § 91 ZPO, 50 WEG umfasst Anwaltskosten, aber nicht die Mehrkosten.
  - Verwalter
    - Verwalter hat Rechtsstreit veranlasst (§ 49 Abs. 2 WEG).
    - Gebührenvereinbarung war überhöht (nicht erforderlich).

## Mitteilungspflicht (§ 27 Abs. 1 Nr. 7)

### § 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet,

7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu informieren, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;

## Abschnitt 3

### Aktuelles zur Rechtsfähigkeit

## Problem

Kann der rechtsfähige Verband „Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ Grundstücksrechte wie

- Teileigentum an Garagenstellplatz,
  - Wohnungseigentum oder
  - Dienstbarkeiten an fremden Grundstücken
- erwerben?

## Anlass der Rechtsfähigkeit

- Verträge zum Zwecke der Verwaltung schließen
  - nicht alle Eigentümer,
  - sondern die Gemeinschaft
- etwa mit
  - Versorgern,
  - Verwalter,
  - Handwerkern.

## Gründe der Rechtsfähigkeit

- Haftung
  - **Vertragspartner** haftet voll, jetzt: Gemeinschaft,
  - **Eigentümer** haften nach Gesetz  
bloß anteilig (§ 10 Abs. 8 WEG)
- Eigentümerwechsel

## OLG Celle v. 26.2.2008 (NJW 2008, 1537)

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann Immobiliareigentum erwerben.
2. Der Erwerb kann eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung sein.
3. Ob der Erwerb im Einzelfall ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, haben nicht die Grundbuchämter zu prüfen. Klärung erfolgt allein auf Beschlussanfechtung.

## Teil 3

### Offene Hausgeldforderungen – Was hat der Verwalter zu beachten?

## Im Überblick

1. Hausgeldinkasso
2. Gerichtliche Durchsetzung
3. Zwangsvollstreckung
4. Versorgungssperre
5. Entziehung des Wohnungseigentums

## Abschnitt 1

### Hausgeldinkasso

- Beschlusskompetenz (§ 21 VII)
- Verwalterpflichten (§ 27 I Nr. 4)

## § 21 VII

(7) Die Wohnungseigentümer **können** die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit **beschließen**.

## Neue Beschlussmacht

- Art und Weise von Zahlungen  
Verpflichtung zum **Lastschriftverfahren**
- Verzug  
Höhe der **Verzugszinsen**
- Kosten für besonderen Verwaltungsaufwand  
Sondervergütung des Verwalters (gegen Verband)

## § 27 I Nr. 4

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und **verpflichtet**,

(...)

4. Lasten- und Kostenbeiträge, Tilgungsbeträge und Hypothekenzinsen **anzufordern**, in Empfang zu nehmen und abzuführen, soweit es sich um gemeinschaftliche Angelegenheiten der Wohnungseigentümer handelt;

## AG Idstein NZM 2003, 983

Der Wohnungseigentumsverwalter ist bei Meidung **eigener Haftung** verpflichtet, rückständige Wohngeldschuldner mit dem gehörigen Nachdruck und in einem zeitlich engen Rahmen zur Zahlung aufzufordern und bei Ausbleiben der Zahlungen auf eine baldige Titulierung der Forderungen der Gemeinschaft hinzuwirken.

## Abschnitt 2

### Gerichtliche Durchsetzung

- Vollmacht für den Aktivprozess
- Anzeige des Verfahrens an Eigentümer
- Sondervergütung für Verwalter



## § 27 II Nr. 3

Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen aller Wohnungseigentümer** und mit Wirkung für und gegen sie:

3. Ansprüche gerichtlich und außergerichtlich geltend zu machen, sofern er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss mit Stimmenmehrheit der Wohnungseigentümer ermächtigt ist;

## § 27 III Nr. 7

(3) Der Verwalter ist berechtigt, **im Namen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** mit Wirkung für und gegen sie

7. sonstige Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, **soweit** er hierzu durch Vereinbarung oder Beschluss der Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit ermächtigt ist.

## Vertretungsmacht des Verwalters

- Wer wird vertreten?
  - Nicht die einzelnen Eigentümer, sondern
  - Verband „Gemeinschaft der Eigentümer
- Worauf beruht Vertretungsmacht?
  - Gesetz:  
Nein,
  - **Verwaltervertrag:**  
Regelmäßig ja
  - Beschluss außerhalb des Verwaltervertrages:  
Sonst erforderlich.

## § 27 I Nr. 7

### § 27 WEG

(1) Der Verwalter ist gegenüber den Wohnungseigentümern und gegenüber der Gemeinschaft berechtigt und verpflichtet,

7. die Wohnungseigentümer unverzüglich darüber zu informieren, dass ein Rechtsstreit gemäß § 43 anhängig ist;

## OLG Köln NJW 1991, 1302

Eine Klausel im Verwaltungsvertrag, wonach der Verwalter einer Eigentumswohnanlage bei Klageerhebung wegen Wohngeldes gegen den säumigen Eigentümer eine **Sondervergütungspauschale in Höhe der jährlichen Verwaltungsvergütung** für die betreffende Wohnung verlangen kann, entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und den Interessen der Eigentümergemeinschaft.

## BGH NJW 1993, 1924

Macht der von den Wohnungseigentümern hierzu ermächtigte Verwalter Ansprüche der Wohnungseigentümer gerichtlich geltend, handelt es sich nicht um eine unerlaubte Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten. Dem Verwalter kann hierfür von den Wohnungseigentümern eine **Sondervergütung** bewilligt werden, die er **nach der BRAGO (heute: RVG)** abrechnen darf.

## Abschnitt 3

### Zwangsvollstreckung

- Vollstreckungsmöglichkeiten
- Novelle des ZVG: Der neue Rang

## Vollstreckungsmöglichkeiten

- Pfändung in das Bankkonto/Arbeitseinkommen
- Pfändung in die Mietansprüche bei vermietetem Eigentum
- Zwangssicherungshypothek
- Zwangsverwaltung und -versteigerung

## § 10 I Nr. 2 ZVG

(1) Ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstücke gewähren nach folgender Rangordnung, bei gleichem Range nach dem Verhältnis ihrer Beträge:

2. bei Vollstreckung in ein Wohnungseigentum **die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums**, (...). Das Vorrecht erfasst die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als fünf vom Hundert des nach § 74a Abs. 5 festgesetzten Wertes. (...);

4. die Ansprüche aus Rechten an dem Grundstück, (...);

## Das Vorrecht in der Zwangsvorsteigerung

- Umfang
  - Zeitliche Dimension
    - Laufende Beiträge
    - Beiträge aus **letzten zwei Jahren**
  - **Deckelung**
    - 5 % des Verkehrswerts
- Nachweis (§§ 10 Abs. 3, 45 Abs. 3 ZVG)
  - Titel
  - Niederschrift der Beschlüsse
  - Sonstige Glaubhaftmachung

## Geltendmachung bei Versteigerung

- Zwangsversteigerungsantrag durch WE-G (§ 10 Abs. 3 ZVG)
  - Titel
  - Nachweis der Bevorrechtigung
  - Nachweis der Überschreitung des Verzugsbetrages (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG): 3 % des Einheitswertes
- Anmeldung durch WE-G bei Fremdantrag (§ 45 Abs. 3 ZVG)
  - Nachweis der Bevorrechtigung

## Problem: Einheitswert

Wie weise ich den Einheitswert nach???

- Einheitswertbescheid liegt nur Eigentümer vor.
- Behörde darf wegen Steuergeheimnis (§ 30 AO) Einheitswertbescheid nicht an Dritte (Verwalter) bekannt geben.

## BGH NJW 2008, 1956

1. Das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG **muss** (durch **Vorlage des Einheitswertbescheids**) in der Form des § 16 Abs. 2 ZVG nachgewiesen werden.
2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann dem wegen Hausgeldrückständen in der **Rangklasse 5** (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG) angeordneten Zwangsversteigerungsverfahren **später** in der **Rangklasse 2** (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) beitreten, **wenn** die **Finanzbehörde dem Vollstreckungsgericht** auf sein zu stellendes Ersuchen nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG **den Einheitswertbescheid vorgelegt** und sie die übrigen Voraussetzungen nach § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG glaubhaft gemacht hat.

## Richtiges Vorgehen

1. Antrag aus Nachrang (§ 15 ZVG)
  - Titel.
2. Anregung an Gericht (§ 54 Abs. 1 S. 4 GKG)
  - Ersuchen des Gerichts an Finanzbehörde um Vorlage des Einheitswertbescheids.
3. Beitritt aus Vorrecht (§ 27 ZVG)
  - Nachweis der Bevorrechtigung.

## Übergangsregelung

### § 62 Abs. 1 WEG [Übergangsvorschrift]

Für die am **1. Juli 2007** bei Gericht **anhängigen Verfahren** [...] in Zwangsversteigerungssachen [...] sind die [...] geänderten Vorschriften des [...] Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in ihrer bis dahin geltenden Fassung **weiter anzuwenden**.

## BGH NJW 2008, 1383

- Verfahren in Zwangsversteigerungssachen sind i.S. von § 62 Abs. 1 WEG ab dem Erlass des Anordnungsbeschlusses (§ 20 Abs. 1 ZVG) bei Gericht anhängig.
- Es gibt nur **ein einziges einheitliches Zwangsversteigerungsverfahren**, welches anhängig ist und innerhalb dessen die Verfahren der einzelnen betreibenden Gläubiger getrennt nebeneinander herlaufen.



## Unterscheide

- Anordnungsbeschluss vor 1.7.2007:
  - § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG wird noch von den Litilöhnern (a. F.) besetzt!
- Anordnungsbeschluss nach 1.7.2007:
  - § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gewährt der WE ein Vorrecht,
  - das sich auch auf vor dem 1.7.2007 entstandene Forderungen erstrecken kann (2 Jahre).

## Abschnitt 4

### Versorgungssperre

- Voraussetzungen
- Durchführung
- Vermietetes oder selbst genutztes WE

## Zweck einer Sperre

- Kostenersparnis
- Mittelbarer Zwang
- Leerung der Wohnung für Zwangsverwaltung

## Voraussetzungen der Sperre

BGH NJW 2005, 2622 = ZMR 2005, 880

- Zahlungsrückstand mit insgesamt ½ Jahr,
- Androhung,
- Beschlussfassung.

## KG ZMR 2005, 905

Die mehrheitlich beschlossene Androhung einer Versorgungssperre bei einem Rückstand in Höhe von mehr als sechsmonatlichen Beitragsvorschüssen widerspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung. **Durch Teilzahlungen** in Höhe der auf die Versorgungsleistungen entfallenden Beträge **kann** das Zurückbehaltungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft **nicht abgewendet werden**.

## Durchführung der Sperre

- Sperre von außerhalb
  - Selbstgenutzte Wohnung: Abschaltung
  - Mieter bewohnt Wohnung: Abschaltung
- Sperre von innerhalb
  - Selbstgenutzte Wohnung: Titel auf Zutritt
  - Mieter bewohnt Wohnung: unmöglich

## KG ZMR 2006, 379

Ein Anspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft **gegen den Mieter** einer Eigentumswohnung auf Zutritt zur Wohnung und Duldung des Abstellens der dort befindlichen Versorgungsanlagen besteht im Falle des Verzuges des Wohnungseigentümers mit der Zahlung von Wohngeld **nicht**.

## Abschnitt 5

### Entziehung des Wohnungseigentums

- Voraussetzungen
- Insbesondere: Abmahnung

## § 18 II Nr. 2

(1) (...), so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die **Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen**. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu (...).

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn (...)

2. der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.

## Voraussetzungen

- Hausgeldrückstand,
- Mehr als 3 % des Einheitswertes,
- Verzug seit mehr als drei Monaten.

## § 18 II Nr. 1

(1) (...), so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen. Die Ausübung des Entziehungsrechts steht der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu (...).

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn (...)

1. der Wohnungseigentümer trotz **Abmahnung** wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;

## BGH NJW 2007, 1353

- Die **fortlaufend unpünktliche Erfüllung** von Wohngeld- und anderen Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **kann** den anderen Wohnungseigentümern die **Fortsetzung der Gemeinschaft** mit dem säumigen Wohnungseigentümer **unzumutbar machen** (...).
- Bei einer Entziehung aus diesem Grund **muss** der säumige Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung **abgemahnt werden**.
- Ein wegen fehlender Abmahnung nicht ausreichender Entziehungsbeschluss stellt sich rechtlich als **Abmahnung** dar. Er erlaubt **nach entsprechender Beschlussfassung** eine Entziehungsklage, wenn der betroffene Wohnungseigentümer, und sei es auch nur einmal, die abgemahnten Pflichten versäumt.

## Teil 5

### Neues aus dem Mietrecht

## Im Überblick

1. Schönheitsreparaturklauseln
2. Mietermehrheit
3. Eigenbedarf einer GbR
4. Ordentliche Kündigung wg. Zahlungsverzugs
5. Räumungsvollstreckung

## Abschnitt 1

### Schönheitsreparaturen

- Gründe der Unwirksamkeit
- Folgen der Unwirksamkeit

## Ausgangslage

### § 535 Abs. 1 S. 2 BGB

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie **während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.**



## Prüfungsmaßstab

### § 307 BGB

Vertragsbestandteile sind unwirksam, wenn

- AGB,
- Abweichung vom Gesetz,
- **Unangemessene Benachteiligung** des Vertragspartners.

## Wertung

Eine Klausel ist unangemessen, wenn sie

- in einer **abstrakten** Betrachtung
- den Mieter zu Renovierungen verpflichten kann, die der Erhaltungszustand der Wohnung **nicht erfordert**.

## Transparenzgebot

Eine unangemessene Benachteiligung kann sich auch daraus ergeben, dass die Bestimmung nicht klar und verständlich ist.

## Starre Klausel

Was ist das?

Renovierungspflicht wird nur vom **Zeitablauf** abhängig gemacht, aber nicht vom **Erhaltungszustand**.

Was folgt daraus?

Klausel benachteiligt Mieter unangemessen, ist **unwirksam**.

## Beispiel: Starre Klausel

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z. B. Küchen/Bäder: 3 Jahre...).

## Abhilfe

Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen, was nach Ablauf folgender Fristen der Fall ist: Küchen/Bäder: 3 Jahre

...

Von den genannten Fristenzeiträumen kann abgewichen werden, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung dieser Frist nicht erfordert.

## Beispiel: Endrenovierungsklausel

Bei Auszug hat der Mieter die Mietsache vollständig geräumt und in renovierten und besenreinen Zustand mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben.

## Endrenovierungsklausel

Charakter:

Renovierungspflicht knüpft nur an **Vertragsbeendigung**, aber nicht an **Erhaltungszustand** an.

Was folgt daraus?

Klausel benachteiligt Mieter unangemessen, ist **unwirksam**.

## Beispiel: Starre Abgeltungsklausel

Zieht der Mieter vor Ablauf der für die Schönheitsreparaturen vorgesehenen Fristen aus, so muss er seiner Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch Zahlung des unten ausgewiesenen **Prozentsatzes der Kosten der Schönheitsreparaturen** nachkommen.

|           | Typ 1 | Typ 2 | Typ 3  |
|-----------|-------|-------|--------|
| 6 Monate  | 17%   | 10%   | 7,14%  |
| 12 Monate | 33%   | 20%   | 14,28% |
| ...       |       |       |        |

## Starre Abgeltungsklausel

Charakter:

Kostenbeteiligung knüpft nur an **Zeitablauf**, aber nicht an **Erhaltungszustand** an.

Was folgt daraus?

**BGH ZMR 2007, 28:**

Klauseln benachteiligen Mieter unangemessen, sind **unwirksam**.

## Flexible Abgeltungsklausel

Sind bei Beendigung des Mietvertrages die Schönheitsreparaturen entsprechend Ziffern 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohnzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2-4, sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereiterklärt oder die Kosten hierfür übernimmt.

Die Höhe dieses Kostenansatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziffern 2-4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen

## BGH ZMR 2008, 30 I

In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formulklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur **Zahlung eines Anteils an den Kosten** für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt **nicht zu beanstanden**, wenn sie eine **Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands** der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde.

## BGH ZMR 2008, 30 II

Eine solche Klausel **verstößt** jedoch **gegen das Transparenzgebot** und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen .

## Rechtsfolgen unwirksamer Klauseln

- Primärebene
  - Kein Anspruch des Vermieters
  - Anspruch des Mieters gegen Vermieter aus § 535 BGB
- Sekundärebene
  - Ansprüche des Mieters bei Vornahme
  - Ansprüche des Vermieters auf Mieterhöhung?

## BGH ZMR 2008, 527

Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist grundsätzlich kein Vertrauensschutz zuzubilligen

## LG Karlsruhe NZM 2006, 508

Der Mieter kann für die Vornahme von Malerarbeiten Aufwendungsersatz verlangen, wenn die mietvertragliche Klausel über die Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Auszug unwirksam ist, und zwar auch dann, wenn er sich irrtümlich aufgrund der unwirksamen mietvertraglichen Vereinbarung zur Leistung der Malerarbeiten verpflichtet sah.



## **AG Nürtingen WuM 2007, 316**

Führt der Mieter aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturenvereinbarung Arbeiten bei Vertragsbeendigung in der Wohnung aus, ist der Vermieter zur Herausgabe der Bereicherung in Höhe des gezahlten Werklohns und Materials verpflichtet.

## **LG Wuppertal ZMR 2007, 973**

Führt der Mieter aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturenverpflichtung im Mietvertrag die Endrenovierung durch, kann er vom Vermieter den Ersatz derjenigen Aufwendungen verlangen, die er für erforderlich halten durfte.

## BGH (9.7.2008) - VIII ZR 181/07

Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.

## Gewerbemiete: BGH ZMR 2005, 527

Für den Bereich der Schönheitsreparaturen **fehlt** es an einer **Besserstellung des Wohnraummieters...**

Aus der vereinzelt Besserstellung des Wohnraummieters kann **nicht** der Schluss gezogen werden, das Gesetz habe **den Mieter von Geschäftsräumen weniger** vor belastenden AGB **schützen** wollen.

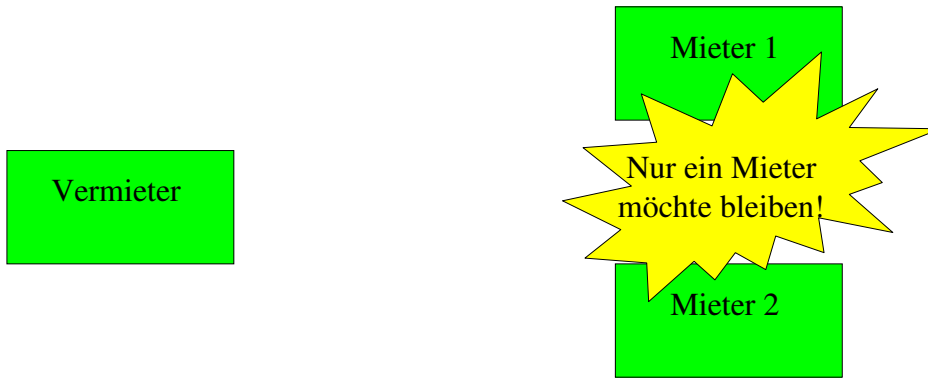
# Abschnitt 2

## Mietermehrheit

# Mietermehrheit



## Mietermehrheit



10.9.2008

Folie 103

## Mietermehrheit



10.9.2008

Folie 104

## Mögliche Entwicklungen

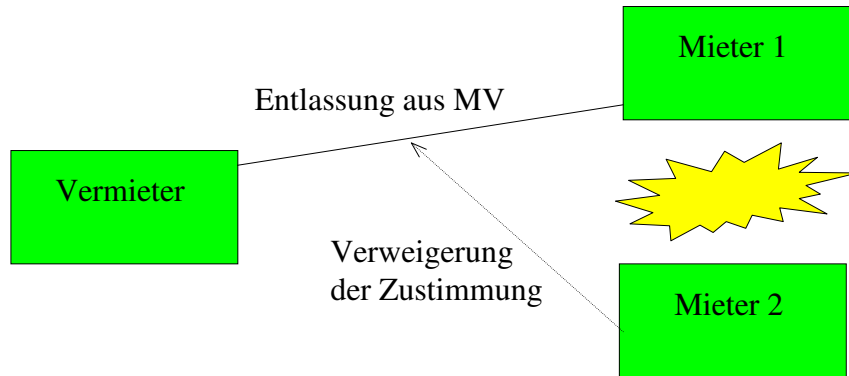
- Vermieter besteht auf gemeinschaftlicher Kündigung:
  - Beide kündigen.
  - Kündigung unterbleibt.
- Vermieter entlässt Mieter 1
  - Mit Zustimmung von Mieter 2.
  - **Ohne Zustimmung von Mieter 2.**

## Pflichten des Bleibenden

### **BGH ZMR 2005, 522 :**

- Vermieter besteht auf gemeinschaftlicher Kündigung:
  - Bleibender **muss** an gemeinschaftlicher Kündigung mitwirken.
- Vermieter entlässt ausziehenden Mieter
  - Bleibender **muss** zustimmen, um Vertragsverhältnisse tatsächlicher Nutzung anzupassen.

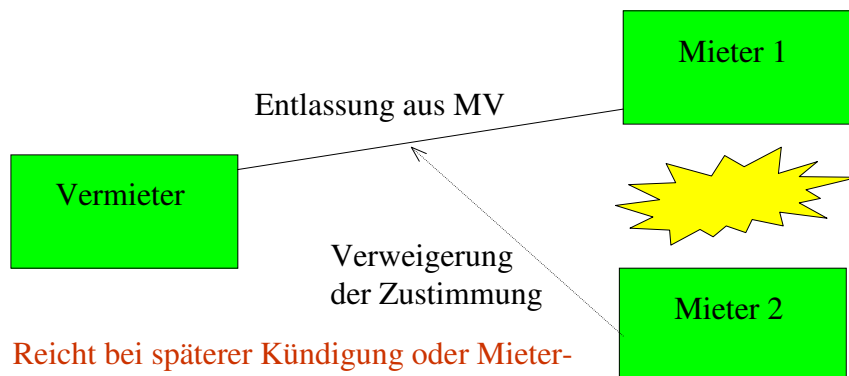
## BGH ZMR 2005, 522



10.9.2008

Folie 107

## BGH ZMR 2005, 522



Reicht bei späterer Kündigung oder Mieterhöhlungsverlangen Erklärung des Vermieters allein gegenüber Bleibendem?

10.9.2008

Folie 108

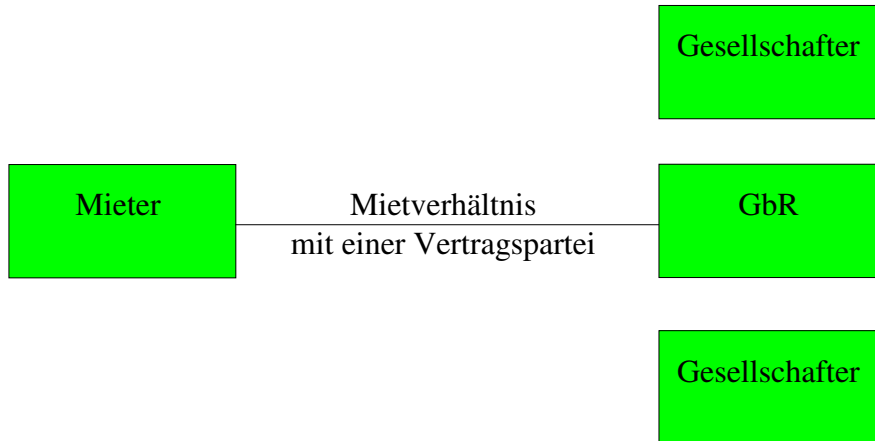
## BGH ZMR 2005, 522

- Bleibender darf sich auf die Folgen seines vertragswidrigen Verhaltens nicht berufen.
- Also ist Kündigung/Mieterhöhung des Vermieters allein gegenüber Bleibendem wirksam.

## Abschnitt 3

### Eigenbedarf einer GbR

## GbR als Vermieter



## Eigenbedarf





## BGH ZMR 2007, 772

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist grundsätzlich auch wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zulässig, sofern dieser bereits bei Abschluss des Mietvertrages Gesellschafter war.

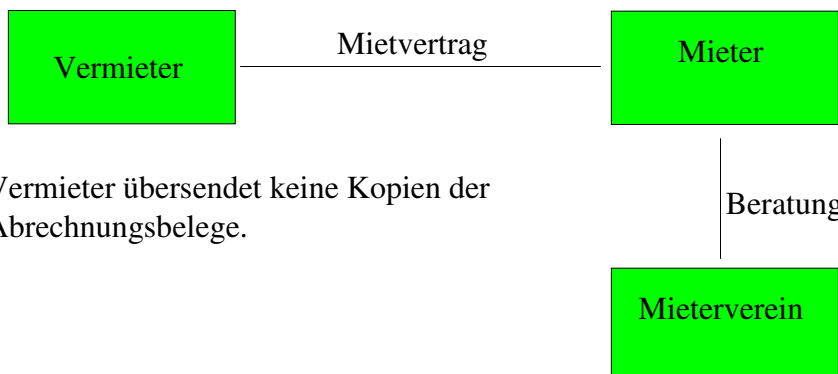
## LG Hamburg ZMR 2007, 787

Der Schadensersatzanspruch des Wohnungsmieters wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung ist nach der Räumung auf Naturalrestitution und daher auf erneute Überlassung der Wohnung gerichtet und kann mit einstweiliger Verfügung auf ein Verbot, die Wohnung Dritten zu überlassen oder die Wohnung zu veräußern, vorläufig gesichert werden, solange eine Vermietung an einen Dritten nicht bereits erfolgt ist.

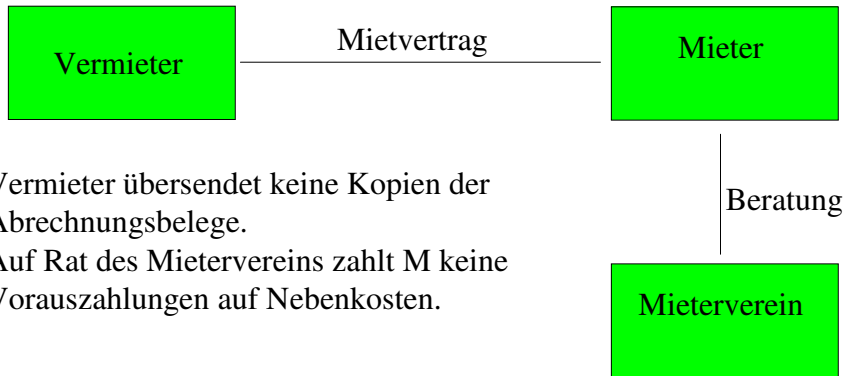
## Abschnitt 4

### Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs

## Zahlungsverzug

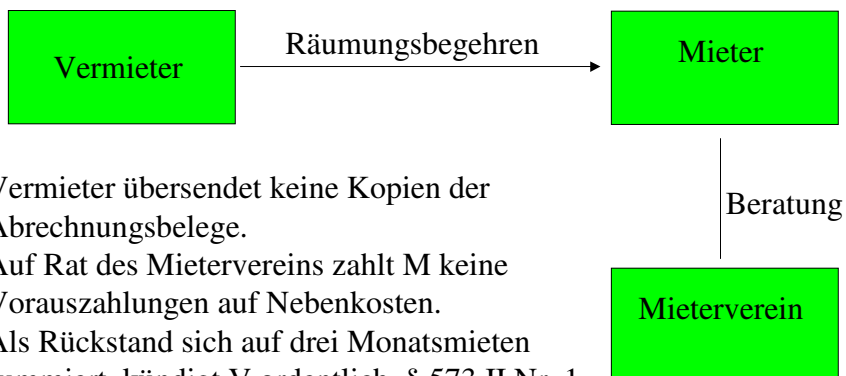


## Zahlungsverzug



Vermieter übersendet keine Kopien der Abrechnungsbelege.  
Auf Rat des Mietervereins zahlt M keine Vorauszahlungen auf Nebenkosten.

## Zahlungsverzug



Vermieter übersendet keine Kopien der Abrechnungsbelege.  
Auf Rat des Mietervereins zahlt M keine Vorauszahlungen auf Nebenkosten.  
Als Rückstand sich auf drei Monatsmieten summiert, kündigt V ordentlich, § 573 II Nr. 1.

## BGH ZMR 2007, 103

1. Der Mieter ist im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch für das schuldhaft **Verhalten eines Erfüllungsgehilfen** nach § 278 BGB verantwortlich; die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung setzt nicht ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus.
2. Ein **Mieterschutzverein**, der den Mieter bei der Entscheidung darüber berät, ob er von einem Zurückbehaltungsrecht an der Miete Gebrauch machen soll, ist **Erfüllungsgehilfe des Mieters** bei der Erfüllung der Verpflichtung zur Entrichtung der Miete

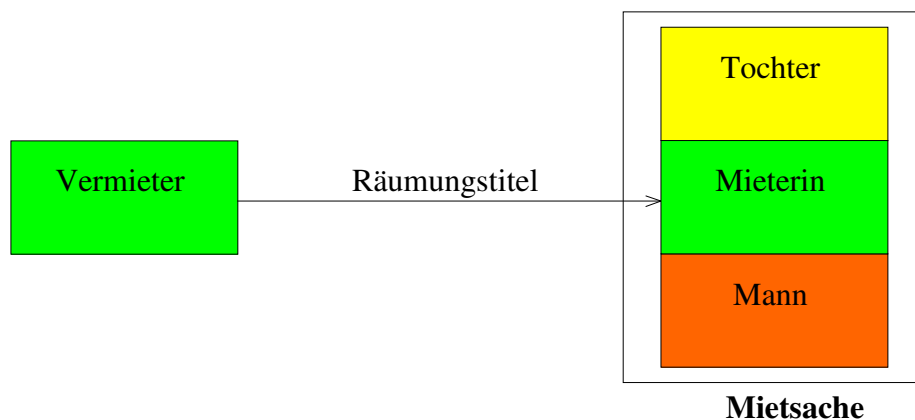
## BGH ZMR 2005, 356

Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, **lässt der nachträgliche Ausgleich** der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung **unwirksam werden, nicht dagegen** auch ohne weiteres **die fristgemäße Kündigung**.

## Abschnitt 5

### Räumungsvollstreckung

### Räumungsvollstreckung



## BGH ZMR 2004, 738

Aus einem Räumungstitel gegen den Mieter einer Wohnung kann der Gläubiger nicht gegen einen im Titel nicht aufgeführten Dritten vollstrecken, wenn dieser **Mitbesitzer** ist.



Prof. Dr. Florian Jacoby  
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht,  
Zivilprozessrecht sowie Handels- und  
Gesellschaftsrecht,

Universität Bielefeld  
Universitätsstr. 25  
33615 Bielefeld

florian.jacoby@uni-bielefeld.de  
[www.jura.uni-bielefeld.de/jacoby/](http://www.jura.uni-bielefeld.de/jacoby/)