

# 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

**Februar 2006**

### INHALT

- |  |   |
|--|---|
| 1. Kündigungsausschluss im Wohnraummietvertrag           | 5. WEG: Wirksames Verwalterhandeln trotz    |
| 2. Aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen      | Anfechtung des zugrundeliegenden            |
| 3. Verzug mit der Durchführung von Schönheitsreparaturen | Beschlusses                                 |
| 4. Der neue Energiepass                                  | 6. Teilrechtsfähigkeit der WEG-Gemeinschaft |

### **1. Kündigungsausschluss:**

**Welche Frist bzw. Verzicht kann in einem Wohnraummietvertrag wirksam vereinbart werden?**

Der BGH hat in der Vergangenheit bereits entschieden, dass die Vereinbarung eines zeitlich begrenzten Ausschlusses des ordentlichen Kündigungsrechts in einem Wohnraummietvertrag durch eine Individualvereinbarung wirksam ist (BGH 12.12.03, VIII ZR 81/03; siehe Informationsbrief Juni 2004).

Weitergehend hat der BGH inzwischen mehrfach entschieden, dass auch ein zeitlich befristeter Kündigungsausschluss im Formularvertrag jedenfalls dann wirksam ist, wenn er für beide Seiten gelten soll.

Nunmehr hat der BGH entschieden, dass in einem Wohnraummietvertrag ein – auch beiderseitiger – formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel dann unwirksam ist, wenn seine Dauer mehr als 4 Jahre beträgt (BGH, Urteil vom 06.04.2005, VII ZR 27/04).

Folge: Es kann somit künftig ein formularmäßiger, beiderseitiger Kündigungsausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts vereinbart werden, wenn seine Dauer nicht mehr als 4 Jahre beträgt.

### **Gewerberaum:**

Da beim Gewerberaum nach wie vor ein zeitlich befristeter Mietvertrag abgeschlossen werden kann, bezieht sich diese Rechtsprechung allein auf Wohnraummietverträge.

## **2. Aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen**

Ein etwaiger Schadensersatzanspruch kommt nur in Betracht, wenn der Mieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen wirksam im Mietvertrag verpflichtet ist. Das setzt eine wirksame Schönheitsreparaturklausel voraus. Liegt eine wirksame Schönheitsreparaturklausel nicht vor, hat grundsätzlich der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen. Eine mietvertragliche Regelung, die den Mieter nach einem "**starren**" **Fristenplan** zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam (BGH, Urteil vom 23.06.2004; siehe Informationsbrief Oktober 2004).

Wann ein starrer Fristenplan vorliegt, ist bei manchen Wortkombinationen umstritten. Fristenregelungen, nach denen der Mieter spätestens nach 3 Jahren, 5 Jahren und 7 Jahren die Arbeiten durchzuführen hat, sind nach Ansicht des BGH in jedem Fall "**starr**" und somit unwirksam.

Nunmehr hat der BGH jedoch entschieden, dass die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, wonach die Schönheitsreparaturen "***in der Regel** in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach 3 Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen ... spätestens nach 5 Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach 7 Jahren*" durchzuführen sind, keinen starren Fristenplan enthält. Sie ist deshalb nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

(BGH, Urteil vom 13.07.2005 – VII ZR 351/04)

Hier verneint der BGH eine Unwirksamkeit der Klausel, weil sie keinen starren Fristenplan enthält. Der BGH sieht hier in dem Wort "**in der Regel**" die Voraussetzung für eine weiche Klausel gegeben. Ebenso wie das Wort "im Allgemeinen" sei hier für die Beurteilung des Einzelfalls genügend Raum gelassen, um eine Anpassung der tatsächlichen Renovierungsintervalle an das objektiv Erforderliche zu ermöglichen. Dem Wort "spätestens" kommt hierbei – für den verständigen Mieter leicht erkennbar – nur Bedeutung einer Betonung der genannten Fristen zu.

**Grundsätzlich bleibt es jedoch dabei, dass dringend dazu zu raten ist, bei der Formulierung von Schönheitsreparaturen die Fristen in soweit zu relativieren, dass die Schönheitsreparaturen nur "soweit erforderlich, im Allgemeinen" nach 3 Jahren, 5 Jahren oder 7 Jahren durchzuführen sind.**

### **Gewerberaum:**

Nach neuester Rechtsprechung des BGH gelten auch in Gewerberaummietverträgen Endrenovierungsklauseln in Kombination mit turnusmäßig vorzunehmenden Schönheitsreparaturen als unwirksam.

(BGH, Urteil vom 06.04.2005 – VII ZR 308/02)

Es zeichnet sich somit ab, dass der BGH seine "strengen" Kriterien im Wohnraummietrecht auch auf das Gewerberaummietrecht überträgt. Es ist daher dringend davon abzuraten, Endrenovierungsklauseln in Kombination mit turnusmäßig vorzunehmenden Schönheitsreparaturen zu vereinbaren. Weiterhin ist für die Zukunft dringend abzuraten, starre Schönheitsreparaturfristen in Gewerberaummietverträge aufzunehmen. Auch hier sollte darauf geachtet werden, dass turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen mit dem Zusatz "im Allgemeinen, soweit erforderlich" versehen werden.

### **3. Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses**

Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen wirksam übernommen, wird der entsprechende Anspruch des Vermieters fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht. Darauf, ob bereits die Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an.

Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter von ihm einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen.

(BGH, Urteil vom 06.04.2005 – VIII ZR 192/04)

Zahlt der Mieter an den Vermieter den geforderten Vorschuss, ist der Vermieter jedoch gehalten, die Schönheitsreparaturen auch tatsächlich durchzuführen.

### **Gewerberaum:**

Die Rechtsprechung des BGH gilt voll umfänglich auch für Gewerberaum.

## **4. Der neue Energiepass**

Der Energiepass für Gebäude trifft Aussagen über die energetische Qualität der Gebäudeaußenhaut einschließlich Dach, Fenster und Türen, Heizungstechnik sowie Abgaswärmeverluste (§ 13 Abs. 1 S. 1 EnEV). Grundlage ist die EU-Gesamtgebäudeenergieeffizienz-Richtlinie vom 16.12.2002.

Der Energiepass ist für alle privaten und öffentlichen Gebäude ohne Unterschied auszustellen, ob sie zu Wohn- oder Gewerbebezwecken genutzt werden. Ausnahmen gelten für selbstgenutzte Einfamilienhäuser, solange sie nicht veräußert werden. Für Baudenkmäler sind Ausnahmen von der Pflicht zur Erstellung und Vorlage eines Energieausweises möglich. Ebenso, wenn die energetische Sanierung zu einer unbilligen Härte für den Eigentümer führen würde.

Der Energiepass kann von Architekten, Bauingenieuren oder sonstigen bauvorlageberechtigten Personen, Handwerkern und Schornsteinfegern mit spezieller und nachgewiesener Zusatzausbildung ausgestellt werden.

**Derzeit gilt der Energiepass jedoch nur für neu zu errichtende Gebäude. Zukünftig soll der Energiepass aber auch für Bestandsimmobilien gelten.**

Die Erstellungskosten werden momentan je nach Verfahren mit EUR 300,00 bis 1.500,00 beziffert. Der Energiepass gilt für 10 Jahre. Danach muss er aktualisiert werden.

Für die Erstellung des Energiepasses sind die Bauunterlagen einzureichen, die, falls nicht vorhanden, bei der Bauaufsichtsbehörde beschafft werden können. Insbesondere von Interesse sind neben Grundrisszeichnungen energetische Berechnungen der bauvorlageberechtigten Person, die gemeinsam mit dem Bauantrag vor Realisierung des erstellten Bauvorhabens eingereicht worden sind, vor allem Wärmedämmwerte der verbauten Scheiben für Fenster, Balkontüren u.a.

Eine große Gefahr des Energiepasses liegt in einer unmittelbaren Beeinflussung des Immobilienwerts. Der Energiepass ist beim Verkauf der Immobilie und bei ihrer Vermietung vorzulegen. Hier ist zu befürchten, sofern zukünftig auch für Bestandsimmobilien der Energiepass notwendig wird, dass diese aufgrund schlechter energetischer Qualität einen Abschlag im Bereich des Immobilienwerts erfahren.

In laufenden Mietverhältnissen stehen dem Mieter keine Mietminderungsrechte zu, wenn die im Energieausweis ausgewiesene energetische Qualität des Gebäudes tatsächlich nicht besteht. Ebenso wenig ergeben sich Schadensersatzansprüche, wenn der Mieter etwa direkt mit dem Energieversorger höhere Verbräuche abrechnen muss als sie im Energiepass ausgewiesen sind. Auch wenn der Energiepass bei der Neuvermietung vorzulegen ist, wird er nicht zum Bestandteil des Mietvertrages und damit erst recht nicht zu einer zugesicherten Eigenschaft. Es gibt zudem keine gesetzliche Verpflichtung, wonach eine bestimmte energetische Qualität zu gewährleisten ist.

Die deutsche Energieagentur unterhält eine Ausstellerdatenbank zertifizierter Aussteller im Internet ([www.zukunft-haus.info.de](http://www.zukunft-haus.info.de); kostenlose Hotline: 0800 736 734).

## **5. WEG: Wirksames Verwalterhandeln trotz Anfechtung des zugrundeliegenden Beschlusses**

Häufig kommt es vor, dass Verwalter Beschlüsse der Wohnungseigentümer ausführen, die später – nach der (teilweisen) Ausführung – vom WEG-Gericht für ungültig erklärt werden. Die Folgen dabei sind immer wieder streitig.

Beispiel:

*Die Wohnungseigentümer beschließen mehrheitlich eine Dachsanierung. Der Verwalter beauftragt die im Beschluss benannte Firma. Diese führt erste Arbeiten durch. Ein Wohnungseigentümer ficht den Sanierungsbeschluss mit dem Argument an, dass es sich nicht um eine mehrheitsfähige Instandsetzung, sondern um eine bauliche Veränderung handle. Das angerufene WEG-Gericht gibt dem Wohnungseigentümer recht. Die anderen Eigentümer nehmen die Entscheidung des WEG-Gerichts hin, dessen Beschluss nun rechtskräftig wird. Müssen die Eigentümer die bereits durchgeführten Arbeiten bezahlen?*

Der Verwalter ist berechtigt, Beschlüsse der Eigentümer durchzuführen (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG). Die Bevollmächtigung gilt gemäß § 10 Abs. 4 WEG als auch von überstimmten Eigentümern erteilt. Der Verwalter muss die Beschlüsse unverzüglich durchführen. Er ist nicht verpflichtet, deren Bestandskraft abzuwarten. Somit vertritt er alle Eigentümer bis zur rechtskräftigen Ungültigerklärung des fraglichen Beschlusses mit Vertretungsmacht.

Die rechtskräftige Ungültigerklärung eines Beschlusses hat zur Folge, dass er als von Anfang an ungültig erklärt wird. Der Verwalter hätte also im Nachhinein betrachtet, als Vertreter ohne Vertretungsmacht gehandelt. Folge: Er hätte gemäß § 179 BGB für eingegangene Verbindlichkeiten einzustehen. Dieses Ergebnis wird von der herrschenden Meinung als nicht sachgerecht angesehen. Weder dient es den Interessen des Verwalters, noch denen des Rechtsverkehrs. Daher ist anerkannt, dass die rückwirkende Ungültiger-

klärung eines Beschlusses der Eigentümer die Vertretungsmacht des Verwalters unberührt lässt. Begründet wird dies mit der Annahme eines Rechtsscheins wirksamer Vertretung aufgrund der Beschlussfassung. Die Folge ist, dass die Wohnungseigentümer selbst bezahlen müssen.

## **6. WEG: Teilrechtsfähigkeit der WEG-Gemeinschaft**

Nach dem Urteil des BGH vom 02.06.2005 ist die WEG-Eigentümergeinschaft teilrechtsfähig.

Hieraus ergeben sich nachstehende Folgerungen:

### **Forderungsinhaber:**

Die WEG-Gemeinschaft ist für die Forderungen, die der Gemeinschaft zustehen, Forderungsinhaberin und auch –schuldnerin. Hierzu gehören z. B. Wohngeldschulden aus beschlossenen Abrechnungen und Wirtschaftsplänen, ebenso Forderungen aus Sonderumlagen. Ihre Ansprüche werden gemäß § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG vom Verwalter geltend gemacht. Zwar bedarf auch dieser zur Geltendmachung eines Beschlusses der Wohnungseigentümer. Der Beschluss ist jedoch meist entbehrlich, weil die Gemeinschaftsordnung oft eine entsprechende Ermächtigung enthält.

### **Gesamtschuld:**

Eine gesamtschuldnerische Haftung der Eigentümer neben der Gemeinschaft kommt nach dem BGH nur in Betracht, wenn diese sich neben der Gemeinschaft auch klar und eindeutig persönlich verpflichtet haben.

### **Grundbuch:**

Die Gemeinschaft kann als Gläubigerin einer Zwangshypothek in das Grundbuch eingetragen werden.

### **Haftung:**

Die WEG-Gemeinschaft haftet mit ihrem Verwaltungsvermögen.

### **Verträge:**

Die WEG-Gemeinschaft kann als solche Verträge mit Dritten schließen. In Betracht kommen z. B. Energielieferungs-, Versicherungs- und Bankverträge. Dazu gehört aber auch der Vertrag mit dem Verwalter.

### **Verwaltungsvermögen:**

Das Verwaltungsvermögen (Forderungen gegenüber Banken, die angesammelten Instandhaltungsrücklagen) steht der Gemeinschaft als solcher zu. Es ist unabhängig vom Wechsel der Wohnungseigentümer.

### **Anwaltsbeauftragung:**

Es bleibt bei der Regelung, dass der Verwalter nach § 27 Abs. 2 Nr. 5 WEG Anwälte beauftragen darf. Ebenfalls ist eine besondere Ermächtigung im Beschlusswege erforderlich.

### **Beschlussanfechtung:**

Die Anfechtung von Beschlüssen betrifft die Willensbildung innerhalb der Gemeinschaft und nicht die Teilnahme am Rechtsverkehr. Sie bleibt daher den einzelnen Wohnungseigentümern vorbehalten.

### **Titelumschreibung:**

In Altverfahren von den Wohnungseigentümern erstrittene Titel können auf die Wohnungseigentümergeinschaft umgeschrieben werden.

### **Zwangsvollstreckung:**

Gläubiger der WEG-Gemeinschaft können nur in das Verwaltungsvermögen der Gemeinschaft vollstrecken. In das Grundstück oder in einzelnes Wohnungseigentum kann ohne Titel gegen den jeweiligen Eigentümer nicht vollstreckt werden.

Klarstellend bleibt festzuhalten, dass nach dem BGH die Teilrechtsfähigkeit sich nur auf die Fälle bezieht, in denen die Eigentümer im Rahmen des gemeinschaftlichen Eigentums als Gemeinschaft am Rechtsverkehr teilnehmen, also z. B. bei Rechtsgeschäften mit Handwerkern zwecks Reparatur des gemeinschaftlichen Eigentums. Sie betrifft nicht Fälle, in denen es um die Willensbildung in der Gemeinschaft geht, etwa um die Anfechtung von Beschlüssen. Das bedeutet, dass sich Anfechtungsanträge im WEG-Verfahren gegen die anderen Eigentümer richten müssen.

**Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Rechtsanwalt Philipp Thönebe.**