



**Kündigung wegen Nichtzahlung der Kautions
BGH-Urteil vom 21.03.2007, XII ZR 255/04**

Im vorliegenden Fall hatte ein Mieter eine große Gewerbeimmobilie angemietet, die durch den Vermieter zunächst instandgesetzt werden sollte. Eine Kautions in Höhe von 1,4 Mio. € sollte 1 Monat vor Übergabe bezahlt werden. Der Vermieter hat nach Sanierung dem Mieter die Fertigstellung angezeigt und diesen zur Zahlung der Kautions aufgefordert. Der Mieter verweigerte die Zahlung unter Hinweis darauf, dass erhebliche Mängel vorliegen würden. Er machte an der Kautions ein Zurückbehaltungsrecht geltend. Daraufhin kündigte der Vermieter wegen der Weigerung des Mieters die Mietsache zu übernehmen und wegen der Nichtzahlung der Kautions und machte Schadensersatzansprüche geltend.

Die Klage wurde in allen Instanzen abgewiesen.

Gleichwohl hat der BGH im Zusammenhang mit dieser Entscheidung klargestellt, dass bei Gewerbeimmobilien vorab die Kautions gefordert werden kann, weil ein entsprechendes Sicherungsinteresse der Vermieters besteht. Ein Mieter kann bezüglich der Kautions auch kein Zurückbehaltungsrecht geltend machen, so dass grundsätzlich der Einbehalt der Kautions und die Nichtzahlung eine Vertragsverletzung darstellen. Vorliegend habe sich der Vermieter aber selbst nicht vertragstreu verhalten, weil objektiv die Mietsache mit erheblichen Mängeln belastet war und der Mieter zur Übernahme der Mietsache noch gar nicht verpflichtet war. Eine Kündigung wegen eines wichtigen Grundes, der zu einer Unvermutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses führt, kann aber durch einen Vermieter nur dann ausgesprochen werden, wenn er sich auch selbst vertragstreu verhält.

**Haftung einer Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einem Gasversorger
BGH-Urteil vom 07.03.2007, VIII ZR 125/06**

Ein Gaslieferant belieferte eine Wohnungseigentümergeinschaft mit Gas. Wegen Rückständen in Höhe von ca. 10.000,00 € verklagte er alle Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft als Gesamtschuldner. Gegen 5 der Eigentümer erging Versäumnisurteil, im übrigen erfolgte eine Verurtei-

lung durch die erste und zweite Instanz als Gesamtschuldner.

Der Bundesgerichtshof hat diese Entscheidungen aufgehoben. Im Hinblick darauf, dass seit der zurückliegenden Rechtsprechung des BGH eine Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegt, haftet dieses als solche. Die einzelnen Wohnungseigentümer haften aber nicht als Gesamtschuldner mit der Folge, dass sie nicht für den gesamten Betrag einzustehen haben, sondern immer nur für die Quote, die sich aus ihrem eigenen Miteigentumsanteil ergibt.

**Allgemeines Verbot der Tierhaltung
OLG Saarbrücken, Beschluss vom 02.11.2006,
AZ: 5 W 154/06-51**

Im vorliegenden Fall hatte eine Wohnungseigentümergeinschaft eine Hausordnung beschlossen, nach der das Halten von Haustieren, die nach Verabschiedung der Hausordnung angeschafft werden, verboten ist.

Nach der Beschlussfassung hatte sich ein Eigentümer einen Hund angeschafft und wurde nun auf Entfernung durch die Wohnungseigentümergeinschaft in Anspruch genommen.

Nach der Entscheidung des OLG Saarbrücken war der gefasste Beschluss über das generelle Verbot der Haustierhaltung unwirksam. Denn in einer Wohnungseigentümergeinschaft dürfen keine Beschlüsse gefasst werden, die über die Ordnungsmäßigkeit der Verwaltung bzw. der Ordnungsmäßigkeit des Gebrauchs hinausgehen. Werden gleichwohl Beschlüsse gefasst, die über diese Grenze hinausgehen, sind diese grundsätzlich nur anfechtbar, nicht nichtig. Eine Nichtigkeit kann sich aber wegen Sittenwidrigkeit ergeben. Ein generelles Tierhaltungsverbot verstößt nach § 13 Abs. 1 WEG gegen das Gesetz und gegen Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz. Ein generelles Tierhaltungsverbot ist unverhältnismäßig, da es auch solche Tiere umfasst, von denen weder Geräusch- noch Geruchsbelästigungen ausgehen können (wie etwa Zierfische).

**Stillschweigendes Zustandekommen eines Maklervertrages
OLG Schleswig, Urteil vom 15.09.2006, 14 U 205/05**

Ein Immobilienmakler klagt Maklerprovision für die Vermittlung eines Hausgrundstücks ein. Der Käufer suchte ein bestimmtes Hausgrundstück. Dieses wurde von einem Makler angeboten. Man besichtigt-



te mehrfach das Objekt. Schließlich führte der Kaufinteressent mit dem Eigentümer die Verkaufsverhandlungen und erwarb das Grundstück. Der Makler macht daraufhin eine Maklerprovision geltend. Das Landgericht wies die Klage ab. Auch das OLG Schleswig schloss sich der Entscheidung des Landgerichts an. Ein Maklervertrag ist nicht zustande gekommen und zwar weder ausdrücklich noch durch schlüssiges Verhalten. Voraussetzung für das stillschweigende Zustandekommen eines Maklervertrages sei, dass der Kaufinteressent wisse, dass für das Objekt ein Maklerprovision anfällt. Wenn hierüber nicht gesprochen werde, könne nicht ohne weiteres von einem Zustandekommen eines Maklervertrages ausgegangen werden. Denn ein Erwerber wisse ja nicht, ob der Makler nicht evtl. im Auftrag des Verkäufers tätig ist und von diesem eine Provision erhalte. Zwar ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch das stillschweigende Zustandekommen eines Maklervertrages möglich, jedoch setzt dies, wie gesagt, voraus, dass zumindest darüber gesprochen wurde, dass der Käufer eine Provision bezahlen müsse. Da dieser Nachweis vorliegend durch den Makler nicht zu führen war, wurde die Klage abgewiesen.

Typ: Auch hier zeigt sich wieder einmal, wie wichtig es ist, vertragliche Vereinbarungen schriftlich zu fixieren.

Einsichtsrecht eines Wohnungseigentümers in fremde Einzelabrechnung

OLG München, Beschluss vom 09.03.2007, AZ: 32 Wx 177/06

Im vorliegenden Fall verlangte ein Eigentümer einer Wohnanlage vom Verwalter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen einschließlich die Einzelabrechnungen der anderen Wohnungseigentümer. Diese Einsichtnahme wurde ihm versagt. Daraufhin nahm der Eigentümer gerichtliche Hilfe in Anspruch.

Das OLG München hat diesem Antrag Recht gegeben. Denn durch den Beschluss über die Abrechnung beziehe sich dieser nicht nur auf die Gesamtabrechnung, sondern auch auf die Einzelabrechnung und zwar nicht nur auf die eigene Einzelabrechnung, sondern auf alle Einzelabrechnungen. Wenn der Beschluss sich aber so umfassend auf die Einzelabrechnungen bezieht, so muß auch ein Anspruch auf Einsichtnahme bejaht werden. Das Bundesdatenschutzgesetz stehe dem nicht entgegen, weil die Wohnungseigentümer-gemeinschaft ja nicht anonym sei, sondern die Einsichtnahme nur dem Zweck des Gemeinschaftsverhältnisses diene. In diesem Fall hatte der Eigentümer auch noch die

Aushändigungen von Kopien aus der Abrechnung gefordert. Auch hier erklärte das Gericht, dass ein solcher Anspruch bestehe, jedoch nur gegen Kostenerstattung, wobei 0,30 € pro Seite angemessen seien.

Grundstückseigentum durch Gesellschaft bürgerlichen Rechts

BGH-Urteil vom 25.09.2006, AZ: II ZR 218/05

Obwohl in der Vergangenheit völlig unproblematisch, wurde in jüngster Zeit mehrfach thematisiert, ob eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Eigentümer eines Grundstücks sein kann. Der Streit hat sich dadurch ergeben, dass ein geschlossener Immobilienfond in Rechtsform einer GbR einen Darlehensvertrag zur Finanzierung eines Grundstückserwerbs geschlossen hat. Die Gründungsgesellschafter bestellten zugunsten der Bank am noch zu bildenden Wohnungseigentum eine Gesamtgrundschuld und unterwarfen sich und den jeweiligen Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung in den Grundbesitz. Nach dem das Darlehen notleidend wurde, betrieb die Bank die Zwangsvollstreckung des Objekts. Gegen diese Zwangsvollstreckung wandte sich die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, weil im Grundbuch als Wohnungseigentümer die Gesellschafter der GbR eingetragen seien, so dass nicht die GbR selbst Eigentümerin ist. Dem widersprach allerdings der BGH. Denn wenn im Grundbuch die einzelnen Gesellschafter mit dem Zusatz „als Gesellschaft bürgerlichen Rechts“ eingetragen sind, wird damit für den Rechtsverkehr deutlich, dass Eigentümer nicht die Gesellschafter, sondern die Gesellschaft ist. Aus diesem Grunde könne die Bank auch gegen die Gesellschaft die Zwangsvollstreckung betreiben und die GbR sei mit ihrer Vollstreckungsgegenklage erfolglos.

Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in einer WEG

OLG München, Beschluss vom 09.03.2007, AZ: 34 Wx 4/07

Im vorliegenden bestand eine Wohnanlage mit Tiefgarage. Nach der Teilungserklärung waren die Tiefgaragenstellplätze jeweils als Sondereigentum bezeichnet. Strittig war die Verteilung der Tiefgaragenkosten. Ein Eigentümer beantragte schließlich, dass die WEG verpflichtet sein müsse, eine Änderung der Teilungserklärung bzw. des Kostenverteilungsschlüssels dahingehend vorzunehmen, dass die laufenden Instandhaltungskosten der Tiefgarage nur von den Eigentümern der Stellplätze zu tragen seien. Dieser Antrag hatte jedoch keinen Erfolg. Ein Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungss-



schlüssels komme nur im Ausnahmefall und nur dann in Betracht, wenn der jetzige Kostenverteilungsschlüssel grob unbillig ist und unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zu einer unbilligen Härte führen würde. Zwar verhalte es sich vorliegend so, dass die Wohnungseigentümer um rund 66% bis 86% mehr bezahlen, als bei einer Kostenaufteilung ausschließlich unter den Stellplatzeinhabern. Dies könne für sich isoliert betrachtet auch zu einer groben Unbilligkeit führen. Daneben seien aber eben alle Punkte zu beachten, wie etwa der Verwaltungsaufwand für die Zuordnung anfallender Kosten bei unterschiedlichem Verteilungsmaßstab, jahrelang unbeanstandete Anwendung des Kostenverteilungsschlüssels, die Tatsache, dass die Stellplatzeinhaber auch an den Gemeinschaftskosten für das Wohngebäude beteiligt sind,

sowie die Tatsache, dass nur ein Teil der Gemeinschaftskosten einen abweichenden Kostenverteilungsschlüssel rechtfertigen können. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände könne von einer groben Unbilligkeit nicht ausgegangen werden.

Tipp: Diese Rechtsprechung wird nur für in der Vergangenheit liegende Fälle gelten. Nach Inkrafttreten der WEG-Reform, d. h. ab dem 01.07.2007 wird nach dem neuen § 16 Abs. 3 WEG der Eigentümergemeinschaft die Berechtigung gegeben, den Kostenverteilungsschlüssel im Beschlusswege den tatsächlichen Verhältnissen anzupassen. Jeder Wohnungseigentümer kann dann sogar eine Änderung erzwingen, wenn diese Änderung ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.