

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 17 – 23. August 2016

> Unwirksamkeit einer Allgemeinen Geschäftsbedingung über die Abnahme durch Bauträger selbst

BGH, Urteil vom 30.06.2016, Az.: VII ZR 188/13

Der Bundesgerichtshof (BGH) nimmt abermals Stellung zur Wirksamkeit einer Regelung, wonach der Bauträger als Erstverwalter die Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst vornimmt. Schlüsselfrage der Entscheidung war, ob das Erfüllungsstadium aufgrund erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums beendet war und welche Mängelrechte dem Erwerber daher zustehen.

Mit seiner Entscheidung bestätigt der BGH zum einen im Anschluss an seinen Beschluss vom 12.09.2013 (Az. VII ZR 308/12), dass eine von einem Bauträger in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, welche die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bauträger selbst als Erstverwalter ermöglicht, unwirksam ist.

Für die Frage der Rechte des Erwerbers arbeitet der BGH zum anderen heraus, dass die Inhaltskontrolle von Formulklauseln ausschließlich dem Schutz des Vertragspartners des Verwenders dient; der Verwender selbst kann sich dagegen nicht auf die Unwirksamkeit einer von ihm gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingung berufen und darf aus einer solchen Unwirksamkeit keine Vorteile ziehen. Erweckt der Bauträger durch Verwendung einer (unwirksamen) Klausel aber den Eindruck, dass das Erfüllungsstadium aufgrund erfolgter Abnahme des Gemeinschaftseigentums beendet sei, muss dieser als Verwender nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) den Nachteil tragen, dass er trotz fehlender (wirksamer) Abnahme des Gemeinschaftseigentums mit Mängelansprüchen konfrontiert wird.

Fazit: Folge ist, dass den Bauträger die Darlegungs- und Beweislast für die Mangelfreiheit trifft, da tatsächlich keine wirksame Abnahme erfolgt. Überdies bestehen Auswirkungen auf die Verjährung zum Beispiel des Nacherfüllungsanspruchs, da diese erst mit der Abnahme beginnt.

> Abwälzung der Betriebskosten für leerstehende Flächen auf den gewerblichen Mieter?

KG Berlin, Urteil vom 06.06.2016, Az.: 8 U 40/15

Eine vom Vermieter gestellte Formulklausel zur Umlage der Betriebskosten im Verhältnis der angemieteten Fläche zu den „tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt“ ist unwirksam.

Das KG Berlin führt aus, dass grundsätzlich der Vermieter – als Konsequenz seines Vermietungsrisikos – bei der Umlage von Nebenkosten das Leerstandsrisiko zu tragen habe. Eine formularmäßige Abwälzung auf den Mieter benachteilige diesen entgegen den Geboten von Treu und Glauben und sei nach § 307 BGB unwirksam. Ferner sei dieser Grundsatz nicht auf die Wohnraummiete beschränkt. Denn auch der gewerbliche Mieter sei vor Kosten zu schützen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die nicht in seinen Risikobereich fallen.

Weiter führt das Gericht aus, dass die wegen Unwirksamkeit der Umlageklausel bestehende Vertragslücke im Rahmen ergänzender Vertragsauslegung (gem. §§ 133, 157 BGB) dahin zu schließen sei, dass die Umlage der Betriebskosten im Verhältnis zur Gesamtnutzfläche des Objekts vorgenommen werden soll. Die Unwirksamkeit der Formulklausel führt also nicht dazu, dass der Mieter gar keine Betriebskosten übernehmen muss.

Fazit: Es empfiehlt sich daher, die Nebenkostenabrechnung stets auf Richtigkeit zu überprüfen, um sicher zu gehen, dass die Betriebskosten auch im Verhältnis zur Gesamtfläche abgerechnet werden.

Kontakt für weitere Informationen**Harald Reitze, LL.M.**

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25

+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

Kontakt für weitere Informationen**Andreas Griebel**

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Immobilien-Streiflicht, 23. August 2016**Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**

Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Harald Reitze / Jörg Schielein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:

Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.