

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 6 – 21. März 2017

> Rechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen – nichts ist unbeständiger als diese

LG Berlin, Urteil vom 09.03.2017, Az.: 67 S 7/17

Die Klausel "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" ist unwirksam, sofern sich aus dem Mietvertrag kein Anhalt dafür ergibt, dass dem Mieter dafür ein entsprechender (finanzieller) Ausgleich gewährt wurde. Das LG Berlin erweitert damit die Rechtsprechung des BGH vom 18.03.2015 (VIII ZR 185/14) um ein weiteres Element.

Die Parteien des Rechtsstreits hatten im Jahr 2001 einen Mietvertrag geschlossen, den sie im Jahr 2015 einvernehmlich beendeten. Der beklagte Mieter gab die Wohnung unrenoviert an die klagende Vermieterin zurück. Diese begehrte mit ihrer Klage u.a. Schadensersatz in Höhe von ca. 3.700,00 EUR für unterlassene Schönheitsreparaturen. Im Mietvertrag war die oben skizzierte Klausel verwendet worden, die Wohnung war zum Zeitpunkt der Übergabe frisch renoviert.

Sowohl das Amtsgericht als auch das Landgericht bestätigten den Mieter. Nach dem Gesetz sei für die Prüfung der Klausel die kundenfeindlichste Auslegung dieser zu wählen. Die Klausel könne auch so verstanden werden, dass ein Mieter, der während des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen nicht ausführt, gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Gewährleistung wie zum Beispiel Minderung habe. Nach den gesetzlichen Regelungen sei dies unwirksam, da zwingend untersagt sei, zum Nachteil des Mieters Abweichendes zu vereinbaren, § 536 Abs. 4 BGB.

Fazit: Die Revision zum BGH ist zugelassen. Es ist Aufgabe des Gesetzgebers, endlich eine Regelung zu schaffen, die die Unsicherheit auf beiden Seiten beendet. Bislang hilft nur eine umfassende rechtliche Beratung durch einen Fachanwalt auf diesem Gebiet.

> Klare und eindeutige Vereinbarung bei Abweichung von gesetzlichen Regelungen zwingend geboten

BGH, Urteil vom 09.12.2016, Az.: V ZR 124/16

Erlegt die Gemeinschaftsordnung nur die Instandhaltung von Gemeinschaftseigentum einem Sondereigentümer auf, obliegt die Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums im Zweifel der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.

Die fragliche Gemeinschaftsordnung enthielt eine Regelung, wonach die Kosten der Instandhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die nur von einem Eigentümer allein genutzt werden, dieser Eigentümer allein trägt. Der Eigentümer ist auch verpflichtet, die entsprechende Instandhaltung zu veranlassen. Nachdem es in dem zu entscheidenden Fall zu einem Bruch eines warmwasserführenden Rohres kam, das zwar im Gemeinschaftseigentum stand, jedoch nur die Wohneinheit eines Sondereigentümers versorgte, stellt sich die Frage, wer für den durch den Rohrbruch verursachten Schaden haftet.

Der BGH entschied, dass bei einer begrifflichen Unterscheidung zwischen „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ von Gemeinschaftseigentum in einer Gemeinschaftsordnung die Verpflichtung eines Sondereigentümers nur zur Instandhaltung im Zweifel zur Folge hat, dass die Instandsetzung bei der Gemeinschaft verbleibt. Nach der gesetzlichen Regelung obliegt die Instandhaltung und die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Von dieser gesetzlichen Regelung kann durch Vereinbarung abgewichen werden. Diese abweichende Vereinbarung muss jedoch klar und eindeutig sein. Da die abweichende Vereinbarung vorliegend nur auf die Instandhaltung abstellte, entschied der BGH, dass sich diese Regelung gerade nicht auch auf die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum bezieht.

Fazit: Die Entscheidung verdeutlicht, dass klare und eindeutige Vereinbarungen bei Abweichungen von gesetzlichen Regelungen unabdingbar sind.

Veranstaltungshinweis:

Immobilienfrühstück

Im Rahmen der Veranstaltungsreihe Immobilienfrühstück steht das Thema **„Immobilie 2020 – Smart Solutions und ihre rechtlich-technischen Tücken“** im Fokus.

31. März 2017 München

Rödl & Partner, Denninger Str. 84, 81925 München

5. Mai 2017 Hamburg

Rödl & Partner, Kehrvieler 9, 20457 Hamburg

Wir laden Sie herzlich ein und freuen uns auf Ihre Anmeldung per E-Mail an: kristina.golla@roedl.de

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, 21. März 2017

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.