

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 20 – 06. Oktober 2015

### > Überwälzung von Schönheitsreparaturen bei renovierungsbedürftiger Wohnung

**LG Berlin, Beschluss vom 04.06.2015 – Az.: 67 S 140/15**

Das LG Berlin hat entschieden, dass eine formularvertragliche Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter während der Mietdauer unwirksam ist, wenn die Wohnung bei Übergabe renovierungsbedürftig ist.

Laut dem LG Berlin wird ein Mieter unangemessen benachteiligt, wenn er, ohne Gewährung eines angemessenen wirtschaftlichen Ausgleichs, durch die Überwälzung von Schönheitsreparaturen auch zur Beseitigung von Gebrauchsspuren der Wohnung verpflichtet wird, die bereits in einem vorvertraglichen Abnutzungszeitraum entstanden sind. Dabei muss die Wohnung nicht übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt sein. Entscheidend ist vielmehr, ob die Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, die nicht so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

**Fazit:** Der Beschluss des LG Berlin folgt der derzeitigen BGH-Rechtsprechung und bekräftigt die restriktive Linie zur Überwälzung von Schönheitsreparaturen auf Mieter. Um sicherzustellen, dass Schönheitsreparaturklauseln auch wirksam sind, ist bei deren Formulierung eine Berücksichtigung der dazu ergangenen, umfangreichen Rechtsprechung zwingend.

### > WEG muss keine GEMA-Gebühren für das Bereitstellen einer Gemeinschaftsantenne zahlen

**BGH, Urteil vom 17.09.2015 – Az.: I ZR 228/14**

Der u.a. für das Urheberrecht zuständige I. Zivilsenat des Bundesgerichtshof hat entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft keine Vergütung für die Weiterübertragung der über die von der Gemeinschaft betriebenen Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage per Satellit empfangenen Fernseh- und Hörfunksignale durch ein Kabelnetz an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer schuldet.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese Sendesignale von einer Wohnungseigentümergeinschaft ausschließlich in die Wohnungen der dieser Gemeinschaft angehörenden Wohnungseigentümer übermittelt werden. Bei einer wertenden Betrachtung unterscheiden sich der Empfang mittels einer gemeinsamen Satellitenschüssel und die Weiterleitung über ein Kabelnetz in die einzelnen Wohnungen nicht von der Fallgestaltung, dass jeder einzelne Eigentümer für seine eigene Wohnung eine gesonderte Antenne installiert und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte in seiner Wohnung weiterleitet. Wenn die Gesamtheit der Wohnungseigentümer anstelle zahlreicher Einzelantennen eine Gemeinschaftsantenne installiert und die empfangenen Sendesignale über Kabel an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungen weiterleitet, ist das daher gleichfalls als eine Wiedergabe anzusehen, die auf "besondere Personen" beschränkt ist, die einer "privaten Gruppe" angehören. Im Ergebnis leiten die einzelnen Eigentümer die Sendungen nur an sich selbst weiter.

**Fazit:** Das Vorhalten einer Gemeinschaftsantenne – sei es in einer Wohnungseigentümergeinschaft oder in einem Mietshaus – löst keine Zahlungspflichten aus. Sollten Zahlungsbelege eingehen, kann man sich erfolgreich dagegen zur Wehr setzen oder bereits geleistete Zahlungen zurückverlangen. Das dürfte im Übrigen auch für GEZ-Gebühren analog gelten.

**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 &amp; 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, 06. Oktober 2015**

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwalts-gesellschaft Steuerberatungs-gesellschaft 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.