

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 6 – 22. März 2016

### > Schriftform – Änderungen der Miete und Abmachungen über Um- und Ausbauten immer schriftlich

#### **BGH, Urteil vom 25.11.2015, Az.: XII ZR 114/14**

Nach einer Entscheidung des BGH vom letzten Jahr sind Änderungen der Miethöhe immer vertragswesentlich und dürfen somit nur schriftlich vereinbart werden. Das gilt auch für Um- und Ausbaurbeiten.

Zum Zweck der Vergrößerung der Mietfläche erfolgten im zu entscheidenden Fall zu Mietbeginn bestimmte Umbauten, die nicht schriftlich vereinbart wurden. Zudem vereinbarten die Parteien acht Monate nach Vertragsschluss mündlich eine Mieterhöhung um EUR 20.

Beides ist nach der Auffassung des BGH vertragswesentlich. Für die Miethöhe sei dies immer der Fall, wenn die Änderung für mehr als 1 Jahr erfolgt und nicht einseitig vom Vermieter widerrufen werden kann. Eine feste Prozentgrenze oder andere Kriterien der Erheblichkeit würden sich verbieten, da die Miete „per se“ vertragswesentlich sei. Der insoweit bestehende Streitstand in Literatur und Rechtsprechung ist damit entschieden. Zum Schutz eines potentiellen Grundstückserwerbers seien aber auch Vereinbarungen über Umbauten schriftformbedürftig. Vor allem dann, wenn die Kostentragung dieser Umbauten geregelt oder die Umbauten Grund für den Vertragsschluss sind.

**Fazit:** Ein weiteres Mal zeigt sich, dass man hinsichtlich der Schriftform nicht vorsichtig genug sein kann. Im Zweifel sind alle von dem ursprünglichen Mietvertrag abweichende Abreden in Nachträgen zu dokumentieren, und seien sie auf den ersten Blick noch so unbedeutend. Auch sobald sich zeigt, dass ein Mietvertrag nicht mehr „gelebt“ wird, muss man dies schriftlich vereinbaren.

### > Erwerb eines Grundstücks durch Wohnungseigentümergeinschaft

#### **BGH, Urteil vom 18.03.2016, Az.: V ZR 75/15**

In einem wegweisenden Urteil entschied der BGH, dass den Wohnungseigentümern die erforderliche Beschlusskompetenz über den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft („WEG“) zusteht.

Auf dem Grundstück einer aus 31 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich lediglich 6 Stellplätze. In einer Eigentümerversammlung beschloss die WEG das Nachbargrundstück, auf dem sich 25 Stellplätze befinden, zu erwerben. Der Kaufpreis sollte maximal EUR 75.000 betragen und in Höhe von 15% von allen Eigentümern nach Einheiten und zu 85% von den Eigentümern der Wohneinheiten 1-25 (als Nutzer der Stellplätze) getragen werden.

Den Wohnungseigentümern fehlte nach Ansicht des BGH nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils)rechtsfähigen Verband beschließen. Die benachbarte Fläche diene seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und – über eine Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Da die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten allerdings weder einen Nutzungsanspruch gewährt noch die Grundstückseigentümerin verpflichtet, die Nutzung (unentgeltlich) zu dulden, entspreche es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund zur Schaffung einer klaren Rechtsgrundlage für den Erwerb des Nachbargrundstücks durch die WEG entscheiden. Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel sei nicht zu beanstanden.

**Fazit:** Solange der Grundstückserwerb in einem räumlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang zur WEG steht, kann – wie im vorliegenden Fall – ein Fall ordnungsgemäßer Verwaltung vorliegen. Im Einzelfall ist genau dieser Aspekt aber genau zu prüfen.

**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, 22. März 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.