

Verlässlich informiert

Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 5 – 7. März 2017

> Schriftform – die Nächste

BGH, Beschluss vom 25.01.2017, XII ZR 69/16

Auch eine sog. doppelte Schriftformklausel kann bei formularmäßiger Vereinbarung eine abweichende mündliche oder stillschweigend vorgenommene Änderung des vertragswesentlichen Inhaltes des Mietvertrages nicht ausschließen.

Im unbefristeten Mietvertrag vereinbarten die Parteien, dass Mietzweck das „Lagern und Verkauf von Stoffen und Kurzwaren“ sei. Mit nach Vertragsschluss liegendem Schreiben gestattete der Vermieter das „Lagern handelsüblicher Ware“. Jahre später wurde durch Rechtsnachfolger auf beiden Seiten in einem formgerechten Nachtrag zum Mietvertrag mit beinhaltet doppelte Schriftformklausel eine Festlaufzeit von 2 Jahren vereinbart. Der Neu-Vermieter kündigte gleichwohl vorzeitig und verlangte Räumung.

Zu Recht! Der BGH stellt zunächst fest, dass § 550 BGB auch die vertragswesentlichen Änderungen erfasst, die vor dem Nachtrag zum Mietvertrag (und damit der erstmaligen Anwendung von § 550 BGB) erfolgten. Daran ändere auch die sog. doppelte Schriftformklausel (Änderung der Schriftform nur durch schriftlichen Nachtrag) nichts, denn Individualvereinbarungen gehen jeder Klausel vor, § 305 b BGB. Eine Entscheidung des dogmatischen Streits hierüber braucht es deswegen nicht.

Fazit: Man kann es nur immer wieder erwähnen: Änderungen am Mietvertrag sind stets schriftlich vorzunehmen, wenn der Bestand des Mietvertrages wichtig ist. Dabei war es abzusehen, dass der BGH zur Frage der doppelten Schriftformklausel seine Rechtsprechung zur einfachen Schriftformklausel (BGHZ 164, 133) fortsetzt.

> Kostenlast folgt Instandhaltungslast in einer WEG

BGH, Urteil vom 28.10.2016, V ZR 91/16

Wird einem Eigentümer in einer WEG die Instandhaltungspflicht übertragen, hat er im Zweifel auch die dadurch entstehenden Kosten zu tragen.

Nach der Teilungserklärung waren die Kosten der Instandhaltung des für den Kläger gebildeten Sondernutzungsrechtes ihm alleine auferlegt. In der Versammlung 2015 genehmigen die Eigentümer dem Kläger Baumaßnahmen auf der seinem Sondernutzungsrecht zugewiesenen Fläche und übertrugen ihm die Herstellungskosten sowie die künftigen Erhaltungskosten hierfür. Der Kläger ist der Meinung, dass der Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig sei.

Beschlusskompetenz steht den Eigentümern zur Frage der baulichen Änderung und der Verteilung der (einmaligen) Herstellungskosten zu. Zwar kann man in Einzelfällen per Beschluss von der Teilungserklärung auch in anderen Kostenfragen abweichen (§ 16 Abs. 4 WEG). Die Erhaltungskosten stellen aber keinen Einzelfall dar; hierzu ist eine Vereinbarung oder Änderung der Teilungserklärung notwendig. Nachdem aber die Übertragung der Instandhaltung per Teilungserklärung bereits die Übertragung der hierfür anfallenden Kosten beinhaltet, „gab es für die Eigentümer nichts zu verteilen“. Wer instandhalten muss, muss selbständig für die Kosten Sorge tragen.

Fazit: Der BGH lässt also die Frage, ob die Zustimmung zur baulichen Veränderung auf der Sondernutzungsfläche durch Beschluss erfolgen kann, offen und entscheidet wieder einmal im Einzelfall pragmatisch. Das macht die Rechtsbeurteilung in diesen Fällen weiterhin sehr kompliziert und erfordert unbedingt fachanwaltliche Beratung.

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, 7. März 2017**Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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.