

# IMMOBILIEN INFO

16.11.2015

## Mietpreisbremse ohne wesentliche Wirkung

Die Anzeichen mehren sich, dass die Mietpreisbremse ohne wesentliche Wirkung zeigt. Kein Wunder: 75% der Städte, für die die Mietpreisbremse oder die Reduzierung der Kappungsgrenze gilt, haben schlichtweg keinen Mietspiegel, mit dem sich ohne viel Aufwand die ortsübliche Vergleichsmiete berechnen ließe.

## Was machen, wenn Erstattungsansprüche eines Eigentümers in der Versammlung zurückgewiesen werden?

BGH, Urteil vom 02.10.2015, V ZR 5/15

Die Parteien bilden eine WEG. Die Terrassen der oberen Wohnungen bilden die Flachdächer der darunter liegenden Wohnungen. Wegen Feuchtigkeitsschäden wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Da der Verwalter zunächst der Auffassung war, dass die Klägerin für die erforderliche Erneuerung des Bodenbelags auf ihrer Terrasse selbst aufzukommen habe, hat sie diese Kosten zunächst selbst übernommen. Dann verlangte sie aber aufgrund § 14 Nr. 4 WEG knapp 8.000 EUR für die Aufwendungen. Dies wurde in der Eigentümerversammlung aber mehrheitlich abgelehnt.

Die Klägerin erhebt Beschlussanfechtungsklage. Das Landgericht hatte in der Berufung das Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage verneint. Der Bundesgerichtshof stellt sich hier zwar noch auf die Seite der Klägerin, verhilft ihr aber in diesem Verfahren dennoch nicht zu einem vollen Sieg. Das Rechtsschutzbedürfnis sei natürlich gegeben. Die Klägerin könne auch mit der Anfechtungsklage einen sogenannten Negativbeschlusses überprüfen lassen. Das Rechtsschutzbedürfnis ergebe sich daraus, dass der Kläger in seinem Recht auf ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums verletzt wird.

Allerdings: Der Beschluss selbst hat auf das Bestehen des geltend gemachten Erstattungsanspruchs keinen Einfluss. Ebenso wenig wie die Wohnungseigentümer die Kompetenz haben, im Beschlussweg außerhalb der Zahlung von Kosten und Lasten Leistungspflichten zu

### Kontakt

Fuß Rechtsanwälte  
Waaghausstraße 5-7  
78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330  
Telefax 07461 / 77488

info@anwalt-fuss.de  
www.anwalt-fuss.de

Sie haben Fragen zum Immobilien-, Miet- oder WEG-Recht? Dann melden Sie sich doch einfach bei uns.

### Profi-WEG-Verwaltung

Sie suchen nach einer professionellen WEG-Verwaltung für Ihre Anlage in Tuttlingen und Umgebung? Wir machen Ihnen gerne ein Angebot.

### Profi-Mietverwaltung

Machen Sie es sich leicht. Übertragen Sie uns die kaufmännische und rechtliche Verwaltung Ihres Mietobjekts insgesamt. Wir machen Ihnen gerne ein Angebot für unser Komplettpaket.

### Haus & Grund

Unsere kostenfreie Rechtsberatung für Mitglieder von Haus & Grund. Weitere Infos gibt es hier:  
[www.hausundgrund-tuttlingen.de](http://www.hausundgrund-tuttlingen.de)

begründen, können sie einem anderen Wohnungseigentümer einen bestehenden Anspruch durch Beschluss nehmen.

Ob der Erstattungsanspruch berechtigt ist, muss daher im Rahmen einer Zahlungsklage überprüft werden, nicht im Rahmen der Beschlussanfechtung. Der Anfechtungsklage kommt insoweit keine Bindungswirkung zu.

Also: Einfach gleich in diesem Fall die Eigentümergemeinschaft verklagen.

## **BGH-Grundsätze zum Ersatzmieter**

BGH, Urteil vom 07.10.2015, VIII ZR 247/14

Die Mieter wollten vorzeitig aus einem für 4 Jahre fest abgeschlossenen Mietvertrag raus (Wechsel des Arbeitsplatzes an einen anderen Ort). Die Kündigung des Mieters akzeptiert die Vermieterin nicht. Die Vermieterin bot aber an, den Mieter bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Mietvertrag zu entlassen. Dafür forderte Sie aber vom Nachmieter - wie seinerzeit von dem Mieter auch - eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, eine Selbstauskunft nebst Verdienstbescheinigung, den bisherigen Mietvertrag, Personalausweiskopien, eine Bonitätsauskunft sowie eine Bescheinigung, dass dieser den Mietvertrag vorbehaltlos unterschreiben werde. Das wollte sich kein Nachmieter antun.

Das Berufungsgericht meinte noch, dem Mieter werde damit die Suche nach einem Nachmieter treuwidrig erschwert. Der BGH sieht es anders.

Es sei allein Sache des Mieters, einen geeigneten Nachfolger zu benennen, wenn er vom Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben eine vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis haben will. Der Mieter müsse die Informationen beibringen, die der Vermieter benötigt, um sich ein Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.

## **IHR ANSPRECHPARTNER**

### **Alexander Fuß**

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

[af@anwalt-fuss.de](mailto:af@anwalt-fuss.de)

Jahrgang 1976  
Rechtsanwalt seit 2004

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht seit 2007

Mitglied der Verbandsführung von  
Haus & Grund Württemberg

Beratungsanwalt von Haus & Grund  
Tuttlingen  
Mitglied beim Deutschen Mietgerichtstag

