

18. Februar 2008

Newsletter

Immobilien-, Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Liebe Leserin,
lieber Leser,

schön, dass Sie heute bei uns sind. Unser zweiwöchentlicher Newsletter beschäftigt sich heute vor allem mit ausgewählten Problemen aus dem Wohnungseigentumsrecht.

Übersicht:

WEG-Recht; Zwei Probleme aus dem Bereich der Beseitigung von ungenehmigten baulichen Veränderungen

WEG-Recht; Bevollmächtigung in der Eigentümerversammlung

Mietrecht; Entwicklung der Miethöhe im Bundesvergleich

Mietrecht; Mieterhöhung

WEG-Recht; Zwei Probleme aus dem Bereich der Beseitigung von ungenehmigten baulichen Veränderungen

Bauliche Veränderungen spielen im WEG-Recht eine häufige Rolle - besonders dann, wenn sie nicht genehmigt sind. Sie können mehrheitlich beschlossen werden, wenn sämtliche davon benachteiligten Eigentümer zustimmen. Wird der Beschluss bestandskräftig, weil er nicht rechtzeitig gerichtlich angefochten wird, hat ein Eigentümer in der Regel keinerlei Chance mehr, gegen die Veränderung anzugehen. All das soll uns aber heute nicht beschäftigen. Wir möchten vielmehr zwei andere Probleme herausgreifen:

- Was passiert, wenn die ungenehmigte (und nicht auf einem bestandskräftigen Beschluss beruhende) bauliche Veränderung lange Zeit zurück liegt und dann ein Eigentümer dagegen vorgeht?

und

- wer darf denn überhaupt die Beseitigung verlangen und diese ggf. gerichtlich durchsetzen?

Zur Beseitigung, Rückbau oder Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands kommen grundsätzlich mehrere Anspruchsgrundlagen des Bürgerlichen Gesetzbuchs in Betracht, sofern nicht durch einen entsprechenden bestandskräftigen Beschluss eine eigene Anspruchsgrundlage geschaffen worden ist: § 1004 BGB, mit dem Beeinträchtigungen des Eigentums (hier des Gemeinschaftseigentums) untersagt werden können. § 985 BGB, dem (dinglichen) Herausgabeanspruch des Eigentümers und möglicherweise ein Anspruch wegen Verletzung eines zwischen den Eigentümern bestehenden Schuldverhältnisses.

Das Problem ist nur: Außer dem (einfachen) Herausgabeanspruch aus § 985 BGB unterliegen die anderen Ansprüche der sogenannten regelmäßigen Verjährung. Die Verjährungsfrist beträgt drei Jahre und beginnt am 1.1. des Folgejahres der Beeinträchtigung. Mit anderen Worten: Nach spätestens 4 Jahren minus einem Tag sind beinahe alle Anspruchsgrundlagen nicht mehr durchsetzbar, wenn sich der verändernde Eigentümer auf die Verjährung beruft. Die Rechtsprechung lehnt es auch ab, eine quasi Dauerbeeinträchtigung anzunehmen und damit die Verjährungsfrist immer wieder neu beginnen zu lassen.

Wir haben aber angenommen, die ungenehmigte Änderung liege schon sehr lange zurück. Wenn der in Anspruch genommene Eigentümer sich jetzt auf die eingetretene Verjährung beruft, kommt allein noch der Anspruch aus § 985 BGB in Betracht. Dies ist dann der eigentumsrechtliche Herausgabeanspruch des einzelnen Eigentümers im Hinblick auf das Miteigentum und verjährt nicht. Nur: eine Wiederherstellung in den ursprünglichen Zustand kann der Eigentümer damit nicht verlangen. Der in Anspruch genommene Eigentümer muss lediglich den übrigen Eigentümern den Mitbesitz (wieder) einräumen. Sollen die unberechtigten Veränderungen zurückgebaut werden, wird damit für diese Kosten - wegen der Verjährung - die Gemeinschaft aufzukommen haben.

Gleiches gilt auch immer dann, wenn derjenige Eigentümer veräußert, der zu Unrecht die Veränderung vorgenommen hat. Die Haftung als Störer geht nicht auf den Sonderrechtsnachfolger über.

Zu guter Letzt: Eine Verwirkung des Anspruchs aus § 985 BGB wird in der Regel auch nach langer Zeit ausscheiden.

Zum weiteren Punkt: Der Beseitigungsanspruch oder hier: der Herausgabeanspruch ist ein Individualanspruch des einzelnen Eigentümers. Klagt die Wohnungseigentümergeinschaft selbst wird sie damit den Prozess schon aus diesem Grund verlieren. Durch einen Mehrheitsbeschluss kann sie sich allerdings selbst ermächtigen, den Anspruch im eigenen Namen zu verfolgen. Die Frage, ob auch dieser Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht oder mit Erfolg angefochten werden kann, besprechen wir ein andermal. Entscheidend für uns heute ist das Problem, ob mit der Beschlussfassung quasi die Ausübungskompetenz des einzelnen Eigentümers endet. Also: ob er nach dem Beschluss noch seinen Herausgabe- bzw. Beseitigungsanspruch geltend machen kann oder dafür jetzt nur noch die WEG zuständig ist. Höchststrichterliche Rechtsprechung existiert hierzu nicht. Das OLG München entscheidet sich aktuell (Beschluss vom 16.11.2007 - 32 Wx 111/07) für die

"Parallellösung". Der Beschluss der WEG würde so den einzelnen Eigentümer nicht daran hindern, selbst gerichtlich vorzugehen. Komisch: Im Fall der ordnungsgemäßen Herstellung des Gemeinschaftseigentums hat der BGH schließlich vor kurzem die Auffassung vertreten, dass teilweise den einzelnen Eigentümern mit der Beschlussfassung gleichzeitig die Rechtsverfolgungskompetenz genommen wird, wenn sie gegen den Bauträger (als WEG) vorgehen wollen. Die juristische Literatur ist sich in dieser Frage uneins. Einiges wird aber dafür sprechen, dass mit der Beschlussfassung der WEG der einzelne Eigentümer seine Rechtsverfolgungskompetenz verliert. Der zu Unrecht umbauende Eigentümer muss zwar in die Schranken verwiesen werden, aber doch nicht unbedingt gleichzeitig von einzelnen Eigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft. Zieht sie zwar die Verfolgungskompetenz an sich, geht aber dann doch nicht gegen den Eigentümer vor, bleiben für denjenigen Eigentümer, der die Veränderung nicht dulden will noch genügend Handlungsmöglichkeiten. Hoffentlich stellt der BGH aber auch diesen Punkt bald klar.

WEG-Recht; Bevollmächtigung in der Eigentümerversammlung

OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 - 34 Wx 91/07

In einem Verfahren vor dem OLG München hat die Gemeinschaftsordnung eine Vertretung eines Eigentümers in der Versammlung zwar zugelassen, aber gleichzeitig eine schriftliche Vollmachtserteilung vorgeschrieben. Durch entsprechende Bevollmächtigungen entstand bei einer Abstimmung eine Mehrheit. Ein (Minderheits-)Eigentümer wollte daraufhin die schriftlichen Vollmachten sehen. Tatsächlich lag aber gar kein Original vor. Nach Ansicht des OLG reicht der Hinweis, die schriftliche Vollmacht sei dem Verwalter bekannt, nicht aus. Denn damit wird den Versammlungsteilnehmern das Recht genommen, selbst den Bestand der Vollmacht zu überprüfen. Ein Nachreichen der Vollmachtsurkunde sei in diesem Fall ebenfalls unzureichend. Die Vollmachtsskontrolle soll schließlich nicht einer einzigen Person (in der Regel dem Verwalter) allein überlassen werden.

Mietrecht; Entwicklung der Miethöhe im Bundesvergleich

Nach Jahren der Stagnation steigen die Mieten im Bundesdurchschnitt. In diesem Jahr kostet - bezogen auf das gesamte Bundesgebiet - eine 65 Quadratmeter große Wohnung durchschnittlich 1,6 Prozent mehr als im Vorjahr. In München ist die Miete 62% höher als der Durchschnitt in ganz Deutschland. Stuttgart und Konstanz (22% und 21% teurer als der Durchschnitt) finden sich ebenfalls unter den teuersten Städten. Tuttlingen liegt unter dem Bundesdurchschnitt. Hier beträgt die Quadratmetermiete gerade 78%.

Mietrecht; Mieterhöhung

BGH, Urteil vom 20.6.2007 - VIII ZR 303/06

Zur Durchsetzung einer Mieterhöhung muss der Vermieter viele Hürden nehmen. Bei Mietvertragsabschluss haben die Parteien eine unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegende Miete vereinbart. Der Vermieter begehrt die Zustimmung zu einer immer noch unter den Mietspiegelwerten liegenden Erhöhung. Der Mieter verweigert sich, weil die Ausgangsmietvereinbarung die Anwendbarkeit des Mieterhöhungsrechts sperre.

Der BGH sieht das anders: Wenn der Vermieter zum Schutz des Mieters schon keine Änderungskündigung zur Erhöhung der Miete durchsetzen kann, müssen die Hürden ausreichen, die das Gesetz vorsieht und nicht möglicherweise noch Billigkeitserwägungen hinzutreten. Der Vermieter kann daher auch immer dann eine Erhöhung der Miete durchsetzen, wenn als Ausgangsmiete (möglicherweise extra) ein Betrag vereinbart worden ist, der unter den Werten des Mietspiegels liegt.

Unabhängig davon: Das Argument des Mieters, dass der Vermieter eine geringere als die Marktmiete akzeptiert und damit jetzt auch bei einer Mieterhöhung beschränkt sein soll, will ohnehin nicht einleuchten.

Ansprechpartner der Kanzlei:

Alexander Fuß, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Kanzlei Fuß Rechtsanwälte

Alexander Fuß

Waaghausstraße 5-7, 78532 Tuttlingen

Telefon 07461 / 77330,

mehr über uns: www.anwalt-fuss.de