



Zuhorn & Partner GbR
Alfredstraße 239-241
45133 Essen

Fon 0201 - 842 94-0
Fax 0201 - 842 94-99
E-Mail: zuhorn@zuhorn.de
www.zuhorn.de





Frank Wolske

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt für Familienrecht

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

Tätigkeitsschwerpunkte:

Ehe- und Familienrecht

Miet- und Pachtrecht

Wohnungseigentumsrecht

Verkehrsrecht

Arbeitsrecht

allgemeines Zivilrecht

1984-1991

Studium der Rechtswissenschaft in Bochum

1992-1995

Referendar am Landgericht Essen

1994

Tätigkeit in Rechtsanwaltskanzlei in Florida/USA

1995

Zulassung als Rechtsanwalt, zugelassen bei allen Amts-, Land- und Oberlandesgerichten

1999

Fachanwalt für Familienrecht

2005

Fachanwalt für Miet-, Pacht- und Wohnungseigentumsrecht

2006

Ernennung zum Notar

Mitgliedschaften:

Deutsch-amerikanische Juristenvereinigung (DAJV)

Vortrag

**Von Herrn Rechtsanwalt und Notar Frank Wolske
-Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht -**

am 19. September 2009

- Besonderheiten bei der Vermietung von Eigentumswohnungen
- Erleichterte Beschlussfassung in der Wohnungseigentümergeinschaft
 - bei baulichen Veränderungen
 - bei Nebenkosten
- Nebenkostenabrechnungen leicht gemacht

Vermietung von Eigentumswohnungen

Form des Mietvertrages

Schriftform nicht zwingend, aber dringend anzuraten

- aus Beweis Zwecken
- wegen nachteiligen gesetzlichen Regeln für den Vermieter
 - Übertragung der Durchführung von Schönheitsreparaturen
 - Überbürdung von Nebenkosten

Bei Verwendung von Formularymietverträgen können Mietvertragsklauseln unwirksam sein, wenn sie mit einem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht vereinbar sind oder wesentliche Rechte und Pflichten eingeschränkt werden.

Angabe der Quadratmeterfläche der Wohnung empfiehlt sich nicht

Angaben im Mietvertrag

- Mietobjekt
- Vermieter und Mieter
- Miethöhe
- Ggf. sinnvoll Staffelmiete
- Mietzeit
 - befristet
 - unbefristet
- Überbürdung der Betriebskosten auf den Mieter, da diese sonst vom Vermieter zu tragen wären
- Empfehlenswert: Aufnahme der einzelnen Betriebskostenarten
- Vereinbarung einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten
- Angabe des Umlageschlüssels für die Verteilung der Nebenkosten
 - Verhältnis der Wohn- und Nutzfläche zu den übrigen Flächen des Hauses
 - Personenumlageschlüssel
 - Verbrauch
 - Miteigentumsanteile bei Eigentumswohnungen
- Vereinbarung einer Kautions sinnvoll
 - Maximal dreifache monatliche Kaltmiete
 - Mieter kann in drei gleich hohen Raten zahlen
 - Bei jüngeren Mietern, ggf. selbstschuldnerische Bürgschaft der Eltern erbitten

Besonderheiten bei Eigentumswohnungen

- Vermieter hat sowohl Rechte und Pflichten gegenüber den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft als auch gegenüber dem Mieter.
- Darauf zu achten, dass Inhalt des Mietvertrages hinsichtlich zulässiger Nutzung mit der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung übereinstimmt und dass Beschlüsse, die die Eigentümergeinschaft fasst, auch von dem Mieter übernommen werden.
- Daher sollte individuell vereinbart werden, dass die Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft in das Mietverhältnis eingeführt werden und von dem Mieter beachtet werden.

Weitere Regelungen:

- Sperrung der Versorgungsleitungen bei Nichtzahlung des Mieters
(BGH: NJW 2009, S. 1947)

Beschlussfassung in der Wohnungseigentümergeinschaft

- bei baulichen Veränderungen
- bei Nebenkosten

Beschlussfassung bei baulichen Veränderungen

- Keine Definition im Gesetz
- Eingrenzung des Begriffs durch Rechtsprechung, danach liegen bauliche Veränderungen vor bei
 - jeder auf Dauer angelegten gegenständlichen Veränderung realer Teile des gemeinschaftlichen Eigentums, die von dem im Aufteilungsplan vorgesehenen Zustand abweicht
 - grundsätzlich jeder Umgestaltung des Grundstücks
 - jede Veränderung bereits vorhandener Gebäudeteile und ihrer äußeren Gestaltung

Nachteil oder Beeinträchtigung eines anderen Wohnungseigentümers

Fallgruppen:

- Veränderung des ästhetisch-architektonischen Gesamtbildes der Liegenschaft
 - Errichtung eines Außenkamines
 - Errichtung eines Gartenhauses

- Beeinträchtigung der konstruktiven Stabilität und Sicherheit der Wohnanlage
 - Entfernung einer tragenden Wand, wenn Statik gefährdet oder Brand- und/oder Schallschutz beeinträchtigt.

- Zustimmung aller beeinträchtigter Eigentümer erforderlich

Modernisierung

- Beschlussfassung mit sogenannter doppelqualifizierter Mehrheit
 - 3/4 aller im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer nach Köpfen
 - mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile

Welche Maßnahmen gehören zur Modernisierung ?

- Modernisierungen gemäß § 559 BGB
 - nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache
 - Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse
 - nachhaltige Einsparungen von Energie oder Wasser
- Maßnahmen der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik

Beispiele hierzu:

- Anschaffung wassersparender Armaturen mit Wassermengenbegrenzer
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Anbau von Balkonen
- Einbau eines Aufzuges
- Anlegung und Umgestaltung von Grünanlagen
- Anlegung von Kinderspielplätzen

modernisierende Instandsetzungen

- wenn vorhandene defekte oder veraltete oder unzureichende Einrichtungen oder Anlagen des gemeinschaftlichen Eigentums nicht durch gleichartige, sondern durch technische neuere, bessere und möglicherweise auch kostspieligere Einrichtungen ersetzt werden.

Beispiele:

- Aufbringung eines Dämmputzes bei einer erforderlichen Fassadensanierung
- Anschluss an das Breibandkabelnetz bei instandsetzungsbedürftiger Gemeinschaftsantenne

- einfache Stimmenmehrheit erforderlich

Beschlussfassung bei Nebenkosten

- Verteilung von Betriebskosten
- Verteilungsschlüssel für Betriebskosten und Kosten der Verwaltung können derart geändert werden, dass diese nach Verbrauch oder Verursachung erfasst und nach diesem oder einem anderen Maßstab verteilt werden.
- Beschlussfassung durch Stimmenmehrheit

Beschlussfassung über Kosten zur Instandhaltung oder Instandsetzung oder baulichen Veränderungen oder Aufwendungen

- Beschlussfassung nur im Einzelfall
- Abweichender Maßstab muss dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs durch die Wohnungseigentümer Rechnung tragen.
- doppeltqualifizierte Mehrheit
- 3/4 aller im Grundbuch eingetragener Wohnungseigentümer nach Köpfen
- mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile

Nebenkostenabrechnungen im Mietrecht

- formeller Inhalt der Nebenkostenabrechnung
 - Zusammenstellung der Gesamtkosten
 - Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Umlageschlüssel
 - Berechnung des Anteils des Mieters
 - Abzug der Vorauszahlung des Mieters

- materieller Inhalt
 - Angabe der Betriebskostenart, wie Grundsteuer, Grundbesitzabgaben, Versicherungen etc.
 - Mitteilung der Verbrauchsdaten der Zähler

Besonderheiten bei der Abrechnung für vermietete Wohnungs- und Teileigentumseinheiten

- Wohngeldvorschüsse keine Grundlage der Abrechnung
- nicht beschlossene Jahresabrechnung ebenfalls keine Grundlage der Abrechnung
- beschlossene Jahresabrechnung als Grundlage der Abrechnung
- fehlerhafte Verwalterabrechnung reicht nicht aus
- ordnungsgemäße Verwalterabrechnung reicht aus
 - Weiterreichung an den Mieter
- eigenständige Abrechnung

Korrektur der Abrechnung

- Unterschied ob Mängel im formellen Inhalt oder Mängel im materiellen Inhalt der Nebenkostenabrechnung

Korrektur des formellen Inhalts

- Beachte: Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB
- Nach Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums grundsätzlich Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen.
Bis zu diesem Zeitpunkt können formelle Mängel noch geheilt werden, danach ist bei formellen Mängeln eine Nachforderung generell ausgeschlossen.

Fehler materiellen Inhalts

- materielle Fehler können noch korrigiert werden, auch nach der vorgenannten Ausschlussfrist
- Korrekturen führen jedoch nicht zur Erhöhung der Nachforderung nach der Ausschlussfrist

Einwendungen des Mieters gegen die Nebenkostenabrechnung

- grundsätzlich spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen
- Gilt auch, wenn
 - grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten nicht vertraglich vereinbart sind.
 - Betriebskosten abgerechnet wurden, die in der Teil-Inklusivmiete enthalten sind