

MIETRECHT UND WEG

KAUTIONSKONTO

Kautionskonto muss insolvenzsicher angelegt werden

| Der Mieter hat einen Anspruch auf Nachweis einer gesetzeskonformen Anlage der Kautionskonto. Bis zum Nachweis steht ihm ein Zurückbehaltungsrecht an der laufenden Miete zu. |

Diese Klarstellung traf das Amtsgericht Homburg. Das Urteil verweist darauf, dass eine gesetzeskonforme Anlage eine insolvenzsichere Anlage verlangt. Diese ist nicht gegeben, wenn der Vermieter die Kautionskonto auf einem auf ihn lautenden Sparbuch anlegt, ohne kenntlich zu machen, dass es sich um ein Kautionskonto handelt.

QUELLE | Amtsgericht Homburg, Urteil vom 7.10.2014, 23 C 120/14, Abruf-Nr. 146667 unter www.iww.de.

PERSÖNLICHKEITSRECHT

Wenn der Nachbar filmt: Zulässigkeit einer Videoüberwachung

| Eine Videoüberwachung, die sich auf den eigenen privaten Bereich der überwachenden Person beschränkt, der nur für diese selbst und ggf. für ihre Familienangehörigen zugänglich ist, ist ohne Weiteres zulässig. Sobald eine Videoüberwachung aber zumindest auch Bereiche erfasst oder erfassen kann, die für Dritte zugänglich sind, müssen die berechtigten Interessen der von den Videoaufnahmen betroffenen dritten Personen auch berücksichtigt werden. |

Hierauf wies das Amtsgericht Brandenburg hin. Diesen Personen steht ein Recht am eigenen Bild zu. Außerdem haben sie das Recht auf informationelle Selbstbestimmung als besondere Ausprägungen des allgemeinen Persönlichkeitsrechts. Sie können verlangen, dass die Videokamera so einzustellen ist, dass sie nicht das benachbarte Privatgrundstück oder gar öffentliche Bereiche mit erfasst.

QUELLE | Amtsgericht Brandenburg, Urteil vom 22.1.2016, 31 C 138/14, Abruf-Nr. 146440 unter www.iww.de.

MIETVERHÄLTNIS

Anmietung als Büro ist immer gewerbliches Mietverhältnis

| Mietet eine GmbH Räumlichkeiten zum Betrieb eines Büros an, liegt ein Geschäftsraummietverhältnis vor. |

Dies gilt nach einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Berlin auch, wenn es nach dem Mietvertrag gestattet ist, die Räume weiterzuvermieten oder anderen dritten Personen zu überlassen, die diese Räumlichkeiten letztlich als Wohnung nutzen

QUELLE | LG Berlin, Urteil vom 8.10.2015, 25 O 119/15, Abruf-Nr. 146669 unter www.iww.de.

PACHTRECHT

In diesen Fällen ist eine Pachterhöhung bei sog. Altverträgen möglich

| Der Pachtzins sog. Altverträge kann anzupassen sein, wenn sich die Lebenshaltungskosten und der Durchschnittspachtpreis steigern. Kein Erhöhungsgrund liegt dagegen vor, wenn die bei einer Neuverpachtung erzielbaren Pachtpreise steigen. |

Das hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm im Fall eines Mannes beschlossen, der im Jahre 2009 landwirtschaftliche Flächen (Ackerland) geerbt hatte. In einem Umfang von ca. 13,7 ha hatte sein Rechtsvorgänger diese Flächen mit Verträgen aus den Jahren 2006 und 2007 bis zum Jahre 2030 für einen Pachtzins von ca. 4.100 EUR jährlich an die Antragsgegnerin verpachtet. Der schriftliche Pachtvertrag sah hierbei folgende Klausel zur Änderung des vereinbarten Pachtzinses vor: „Ändern sich die wirtschaftlichen oder geldlichen Verhältnisse allgemein in dem Maße, dass der vereinbarte Pachtpreis für den Verpächter oder Pächter nicht mehr angemessen ist, so kann jede Partei verlangen, dass der dann angemessene Pachtpreis neu festgesetzt wird.“

2013 verlangte der Antragsteller eine 40-prozentige Erhöhung des Pachtpreises auf ca. 5.800 EUR. Er verwies darauf, dass in der Zeit nach Vertragsschluss die Lebenshaltungskosten, die allgemeinen Pachtpreise und insbesondere die bei einer Neuverpachtung zu erzielenden Preise gestiegen seien. Das rechtfertige die von ihm verlangte Preisanpassung.

In erster Instanz hat das Amtsgericht eine 20-prozentige Pachtpreiserhöhung als gerechtfertigt angesehen und den jährlichen Pachtzins ab November 2013 auf ca. 5.000 EUR festgesetzt. Hiergegen hat sich der Antragsteller mit seiner Beschwerde gewandt, um die von ihm erstrebte höhere Pachtpreiserhöhung durchzusetzen.

Seine Beschwerde blieb jedoch erfolglos. Die Richter am OLG bestätigten die erstinstanzliche Entscheidung. Die Vertragsklausel zur Änderung des Pachtpreises sei eine wirksame Konkretisierung der einschlägigen gesetzlichen Vorschrift aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch. Eine Preisanpassung setze demnach voraus, dass der vereinbarte Pachtpreis aufgrund geänderter wirtschaftlicher und geldlicher Verhältnisse nicht mehr angemessen sei. Der Antragsteller habe schlüssig dargelegt, dass sich die insoweit maßgeblichen Verhältnisse seit Vertragsschluss geändert hätten. So seien in diesem Zeitraum die Lebenshaltungskosten um 13 Prozent und die durchschnittlichen Pachtpreise um 26 Prozent gestiegen. Aufgrund dieser Umstände sei eine Steigerung des Pachtzinses um 20 Prozent angemessen. Auf die bei einer Neuverpachtung erzielbaren, höheren Pachtpreise sei in diesem Zusammenhang nicht abzustellen. Wenn die Parteien den Pachtpreis eines neuen Pachtvertrags aushandelten, berücksichtigten sie regelmäßig bereits Faktoren wie eine zukünftig zu erwartende Preissteigerung bei Verpachtungen, eine voraussehbare oder zu erwartende Inflation und auch die Dauer einer vertraglichen Bindung. Mit diesen Faktoren könne deshalb nicht auch eine Preisanpassung begründet werden. Hinzu komme, dass kurzfristige spekulative Erwägungen zu zeitweise höheren Pachtpreisen bei einer Neuverpachtung führen könnten, einer Vertragsanpassung aber nur der von kurzfristigen Tendenzen und individuellen Ausschlägern bereinigte Durchschnittspreis zugrunde gelegt werden dürfe.

QUELLE | OLG Hamm, Beschluss vom 5.1.2016, 10 W 46/15, Abruf-Nr. 185260 unter www.iww.de.

WEG

Wohnungseigentümergeinschaft kann Grundstück erwerben

| Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann eigenständig Eigentum erwerben. |

Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) im Fall einer Wohnungseigentümergeinschaft bestätigt. Auf dem Grundstück der aus 31 Wohneinheiten bestehenden Wohnanlage befinden sich nur sechs Pkw-Stellplätze. Diese hatte die teilende Grundstückseigentümerin in der Teilungserklärung aus dem Jahr 1982 den Wohnungen Nr. 26 bis 31 zugeordnet. Den Wohnungen Nr. 1 bis 25 hatte sie jeweils einen Pkw-Stellplatz auf dem – damals in ihrem Eigentum stehenden – Nachbargrundstück zugeordnet. Durch eine Baulast hatte sie sich öffentlich-rechtlich verpflichtet, die Stellplätze der Wohnungseigentümergeinschaft zur Verfügung zu stellen. Seitdem werden die Stellplätze durch die Wohnungseigentümer genutzt. In der Folgezeit wechselte die Eigentümerin des Nachbargrundstücks. Die neue Eigentümerin widersetzte sich einer weiteren unentgeltlichen Nutzung des Grundstücks. Sie bot der Wohnungseigentümergeinschaft an, einen Mietvertrag abzuschließen oder das Grundstück zu kaufen. Daraufhin beschlossen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit das Nachbargrundstück durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu erwerben. Der Kaufpreis sollte maximal 75.000 EUR betragen. Er sollte in Höhe von 15 Prozent von allen Eigentümern nach Wohneinheiten und zu 85 Prozent von den Eigentümern der Wohnungen 1 bis 25 als Nutzer der Stellplätze getragen werden.

Die von einer Wohnungseigentümerin erhobene Anfechtungsklage hat das Amtsgericht abgewiesen. Das Landgericht hat ihre Berufung zurückgewiesen.

Der BGH hat die Revision der Klägerin zurückgewiesen, da die Beschlüsse der Wohnungseigentümer über den Grundstückserwerb und die Kostenverteilung nicht zu beanstanden sind.

Den Wohnungseigentümern fehlte nicht die erforderliche Beschlusskompetenz. Sie können grundsätzlich den Erwerb eines Grundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft als (teils)rechtsfähigen Verband beschließen. Der Erwerb des Nachbargrundstücks durch die Wohnungseigentümergeinschaft entspricht auch ordnungsmäßiger Verwaltung, da das Grundstück für die Wohnungseigentumsanlage von Beginn an eine dienende und auf Dauer angelegte Funktion hatte und diese mit dem Erwerb aufrechterhalten werden soll. Die benachbarte Fläche diente seit Errichtung der Wohnungseigentumsanlage als Parkplatz und – über die Baulast – zugleich der Erfüllung des nach öffentlichem Recht erforderlichen Stellplatznachweises. Allerdings gewährt die Baulast den Wohnungseigentümern als Begünstigten weder einen Nutzungsanspruch noch verpflichtet sie die Grundstückseigentümerin, die Nutzung zu dulden. Wenn sich die Wohnungseigentümer vor diesem Hintergrund entscheiden, eine klare Rechtsgrundlage zu schaffen und das Nachbargrundstück durch die Wohnungseigentümergeinschaft kaufen zu wollen, entspricht dies ordnungsmäßiger Verwaltung.

Auch der gewählte Kostenverteilungsschlüssel, der sich an dem Nutzungsvorteil für den jeweiligen Wohnungseigentümer orientiert, ist nicht zu beanstanden.

QUELLE | BGH, Urteil vom 18.3.2016, V ZR 75/15, Abruf-Nr. unter 185261 www.iww.de.