

Fachkommission für Genossenschaftsfragen

TOP 4 - Rechtsprechung:
Schönheitsreparaturen und Kündigung
der Mitgliedschaft durch
Insolvenzverwalter

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030 - 897 81 - 0
Fax. 030 - 897 81 - 249
info@bbu.de
www.bbu.de

Sabine Degen
Rechtsanwältin und Justiziarin

Schönheitsreparaturen

BGH-Beschluss vom 22. Januar 2014

Quotenabgeltungs- und Renovierungsklausel bei unrenovierter
Übergabe der Wohnung bald unwirksam?

- ▶ Problemstellung: Durch den Beschluss des BGH wird die Frage aufgeworfen, ob Quotenabgeltungsklauseln einer Inhaltskontrolle noch standhalten, wenn eine unrenovierte Wohnung überlassen wird.
- ▶ Bedenken des BGH: Wenn eine Wohnung unrenoviert übergeben wird und der Mieter während der Mietzeit nichts gemacht hat, lässt sich am Ende der Mietzeit nicht feststellen, in welchem Umfang die Abnutzung durch den Mieter selbst verursacht wurde oder durch den Vermieter.

Schönheitsreparaturen



- ▶ Folge: Quotenabgeltungsklausel verstößt gegen § 307 BGB

Gleiche Argumentation muss für die Grundklausel der Schönheitsreparaturüberwälzung bei unrenoviert übergebener Wohnung gelten.

- ▶ BGH hat beschlossen erneut in die mündliche Verhandlung einzutreten und die Parteien des Rechtsstreits hatten Gelegenheit innerhalb von 6 Wochen Stellung zu nehmen. Ein neuer Termin zur Verhandlung wird dann von Amts wegen bekannt gegeben.
- ▶ Endgültige Entscheidung des BGH könnte zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparatur- und Abgeltungsklauseln führen, wenn Wohnungen in unrenoviertem Zustand überlassen werden.

Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Insolvenzfall



Entscheidung AG Potsdam vom 18. Juli 2013

- ▶ AG hält eine Satzungsregelung für rechtmäßig, nach der ein ausgeschiedenes Mitglied die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nicht vor Ablauf von 6 Monaten nach seinem Ausscheiden, nicht vor Feststellung der Bilanz und **nicht vor Beendigung des Nutzungsverhältnisses für genossenschaftlichen Wohnraum** verlangen kann.
- ▶ Folge: Insolvenzverwalter, der die Mitgliedschaft des insolventen Mitglieds gekündigt hat, kann nicht auf das Auseinandersetzungsguthaben zugreifen, da die Wohnung nicht gekündigt ist und auch seitens des Insolvenzverwalters nicht gekündigt werden kann.

Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens im Insolvenzfall



- ▶ Konsequenz: Dennoch keine Empfehlung Satzungen in dieser Hinsicht zu ändern, da lediglich unterinstanzliche Entscheidung und Kündigungen durch Insolvenzverwalter seit der Novellierung von § 67 c GenG rückläufig sind.