

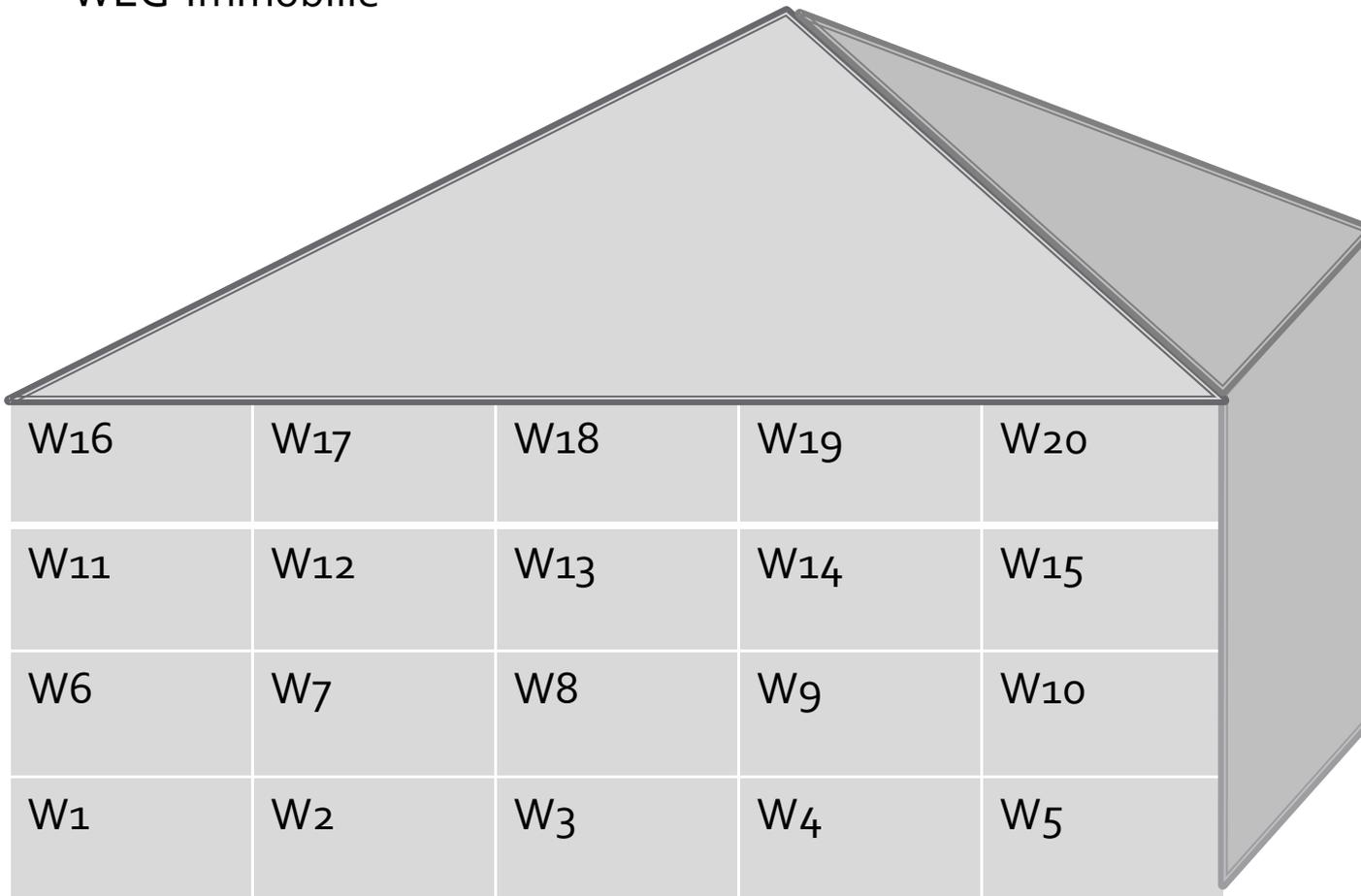
Verwalterstammtisch

Der Mietpool

Der Mietpool

Funktionsweise

WEG-Immobilie

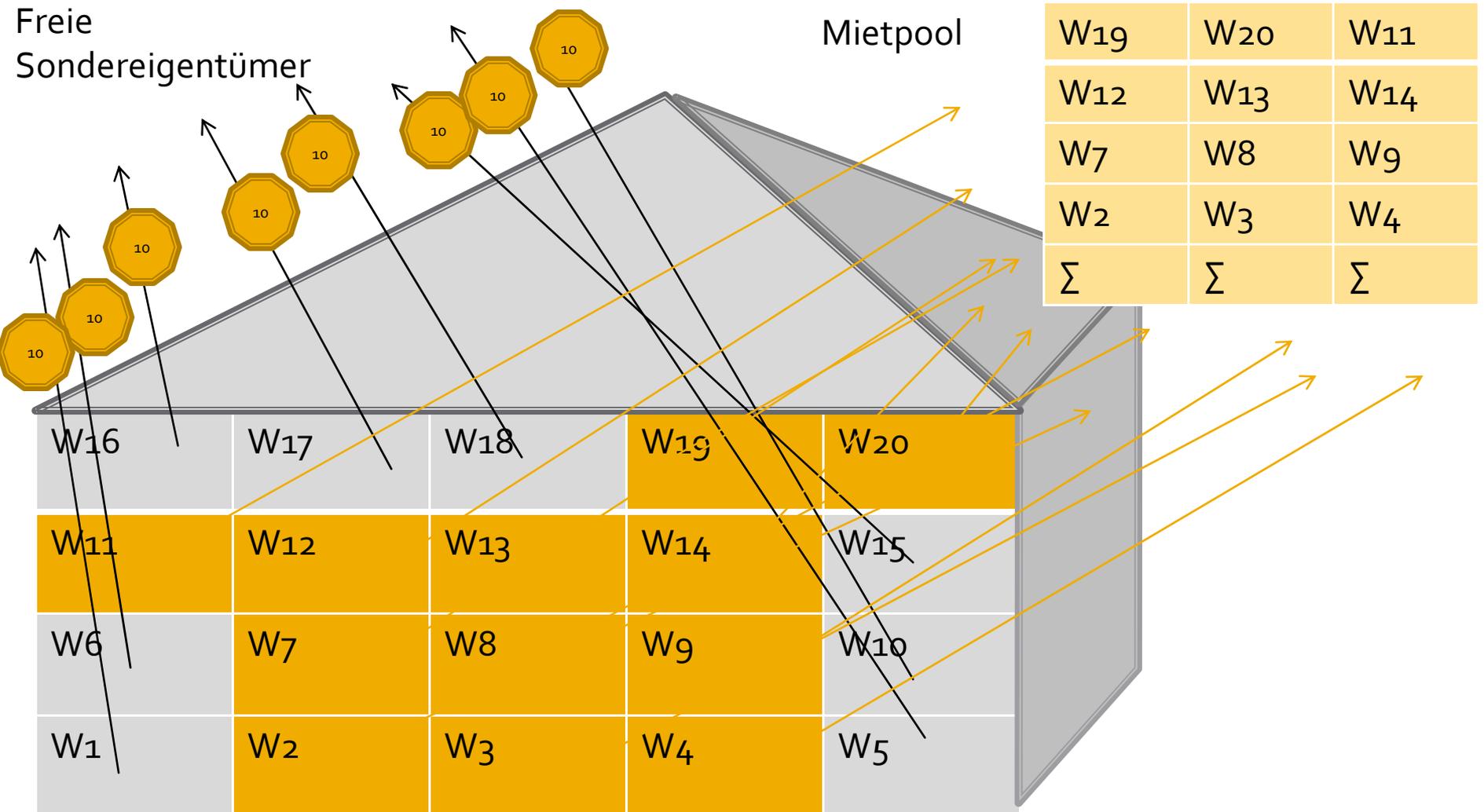


Funktionsweise

Zusammenschluss nach dem
genossenschaftlichen Prinzip



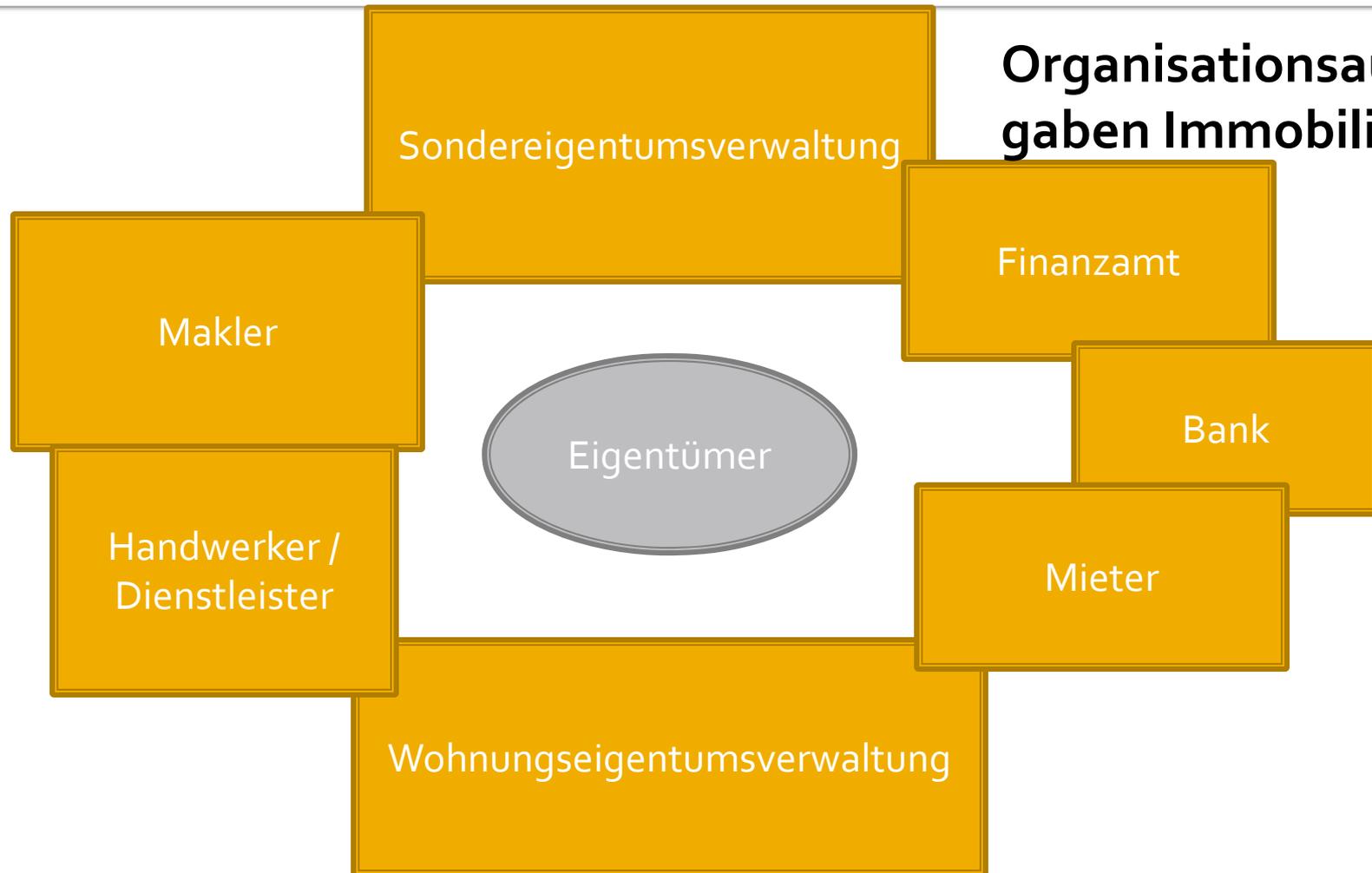
Funktionsweise

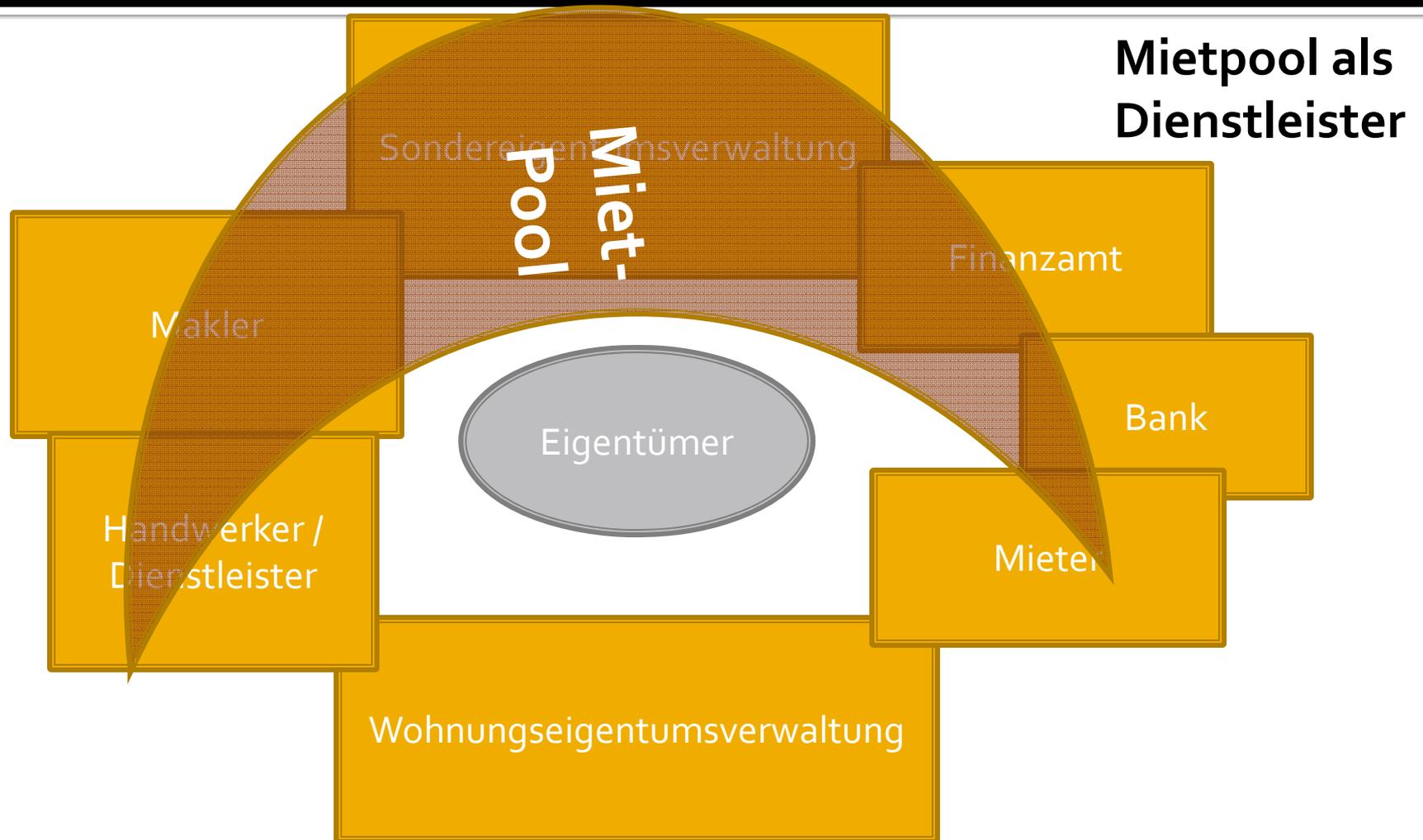


Mietpool

400	400	0
400	400	0
400	400	400
400	0	400
1600	1200	800
$3600 / 12 = 300 \text{ € / Eigentümer}$		

Organisationsaufgaben Immobilie



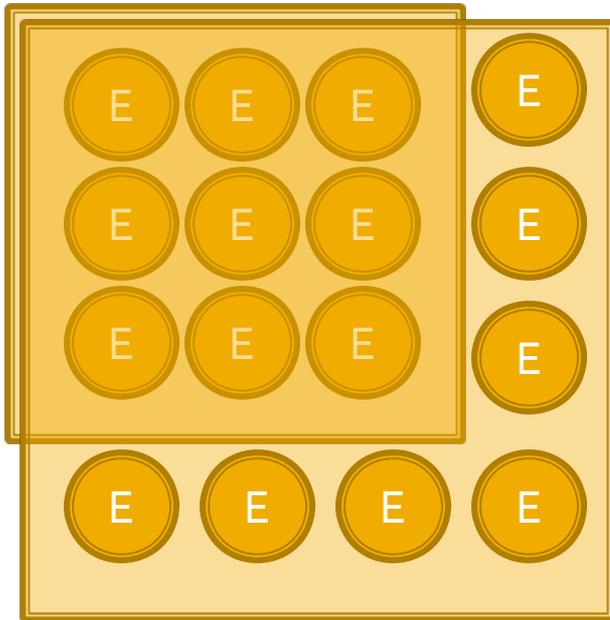


- Organisationstiefe
 - Reiner Einnahmenpool
 - Einnahmen der tatsächlich eingezogenen Mieten und Verteilung nach Verteilungsschlüssel
 - Kosten der Rechtsverfolgung (Forderungsdurchsetzung) trägt Eigentümer, Pool organisiert ihn
 - Vollorganisationspool
 - Einnahmen
 - Ausgaben
 - Vermietung
 - Reparatur
 - Jahresabschluss

- Mit und ohne Vermieterfunktion
 - Ohne Vermieterfunktion: Im Mietvertrag steht Eigentümer
 - Mit Vermieterfunktion: Im Mietvertrag steht GbR
 - Abgrenzung zur gewerblichen Zwischenvermietung
 - Ggf. steuerliche Probleme hinsichtlich Einkunftsart Vermietung und Verpachtung mit der Möglichkeit individuelle Werbungskosten (Kreditzinsen) überschussmindernd geltend machen zu können, BFH-Urteil vom 27.1.1993, NJW 1993, 1942

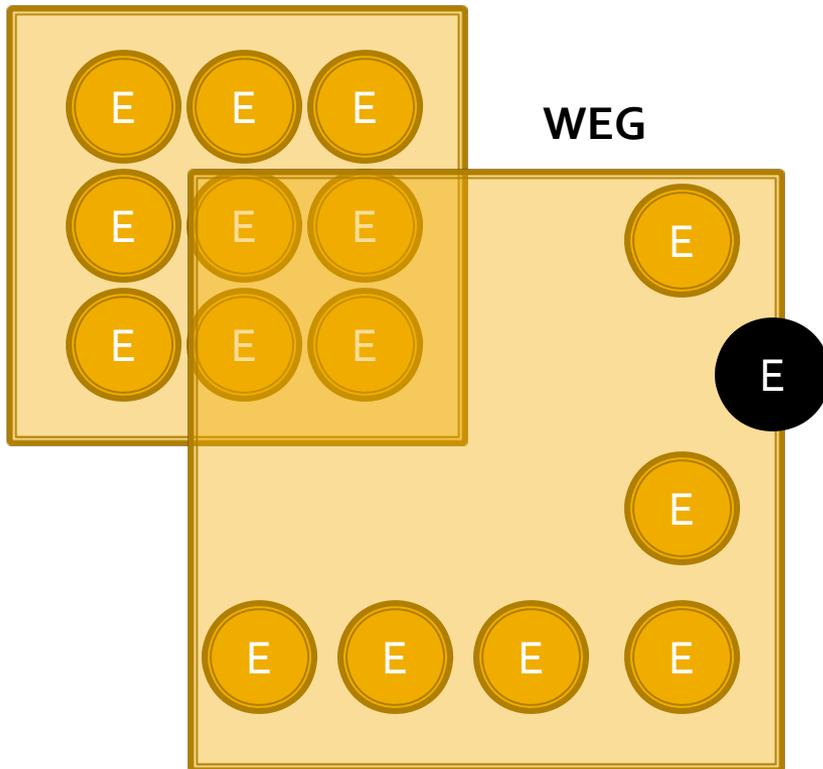
Gesellschaftsrechtliche Organisation

Mietpool Gesellschafter

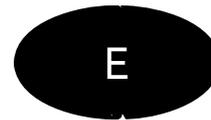
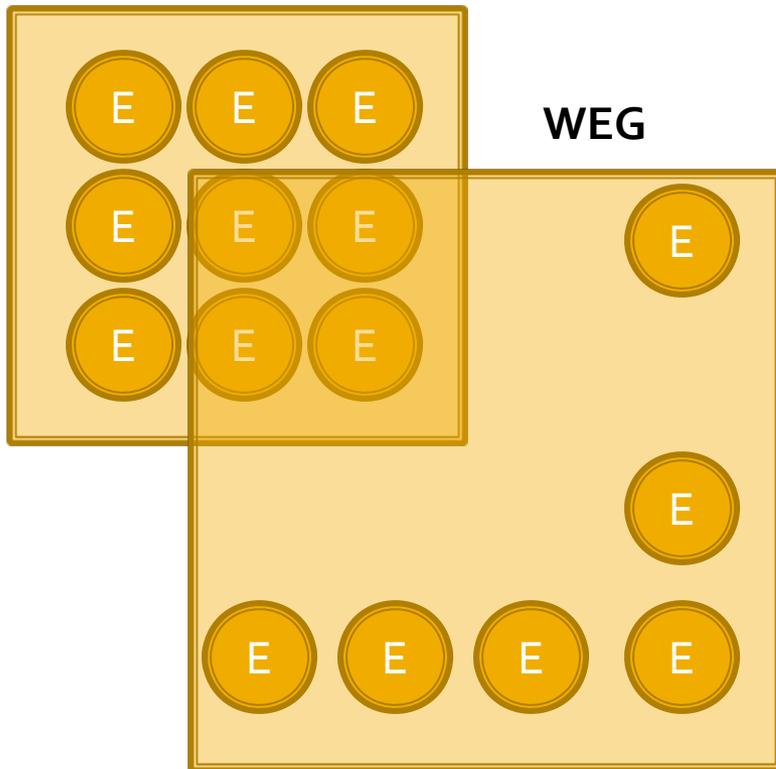


WEG

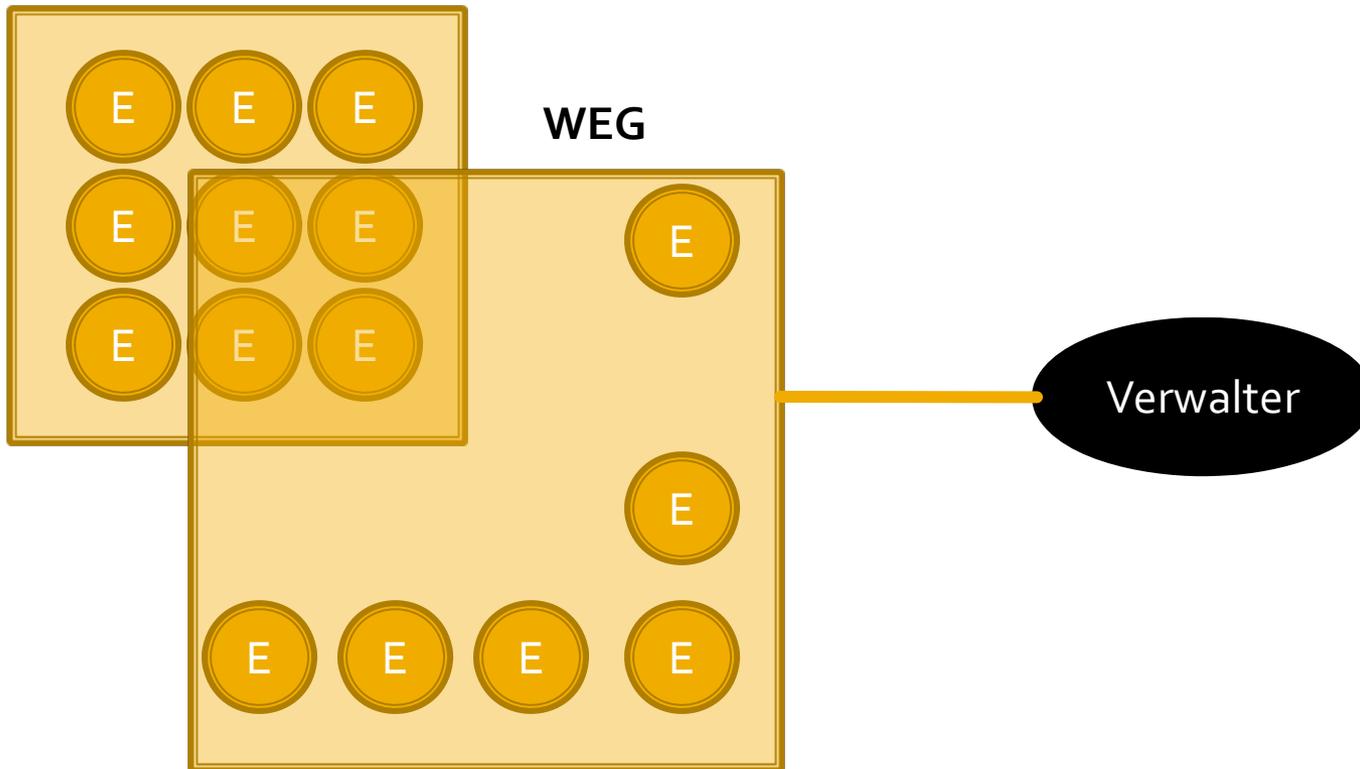
Mietpool Gesellschafter



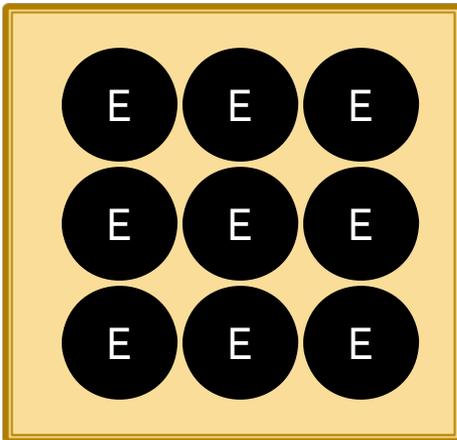
Mietpool Gesellschafter



Mietpool Gesellschafter

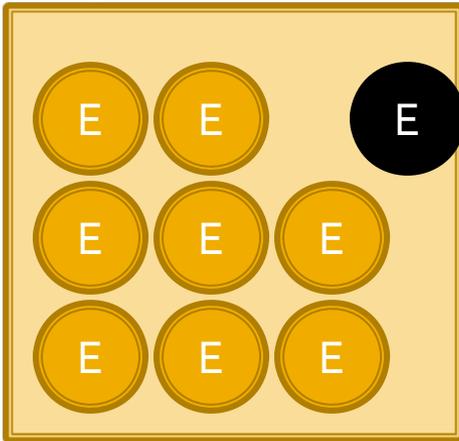


Mietpool Gesellschafter

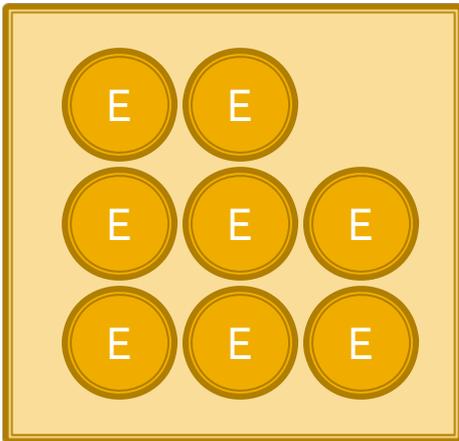


Gemeinschaftliche Geschäftsführung, § 709 BGB;
Qua Gesellschaftsvertrag:
Übertragung auf einzelne Gesellschafter, § 714 BGB

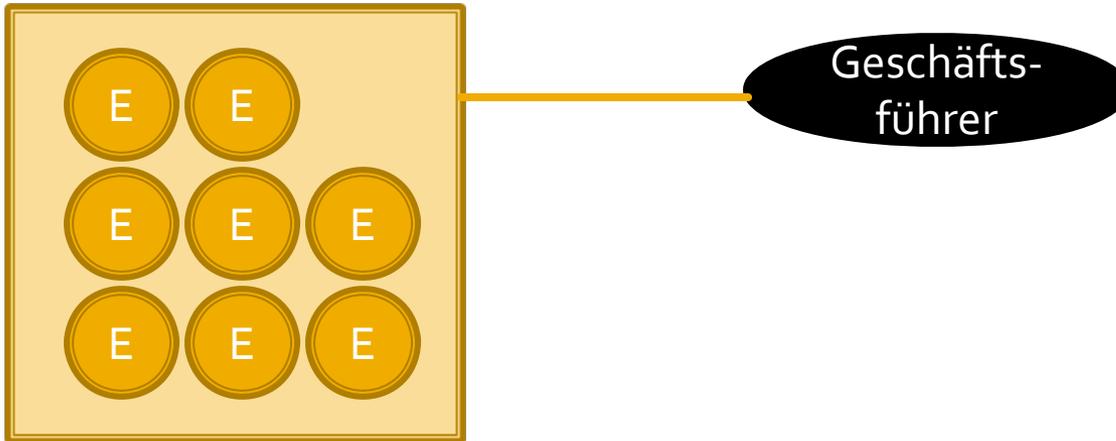
Mietpool Gesellschafter



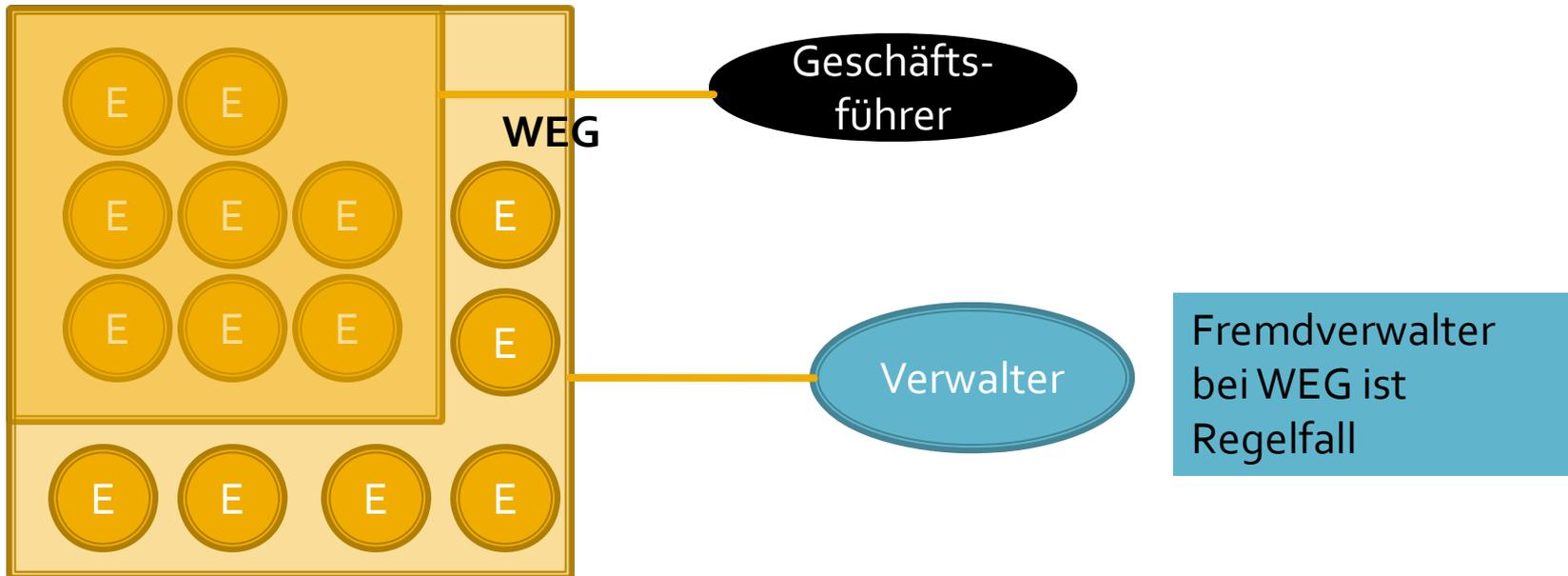
Mietpool Gesellschafter



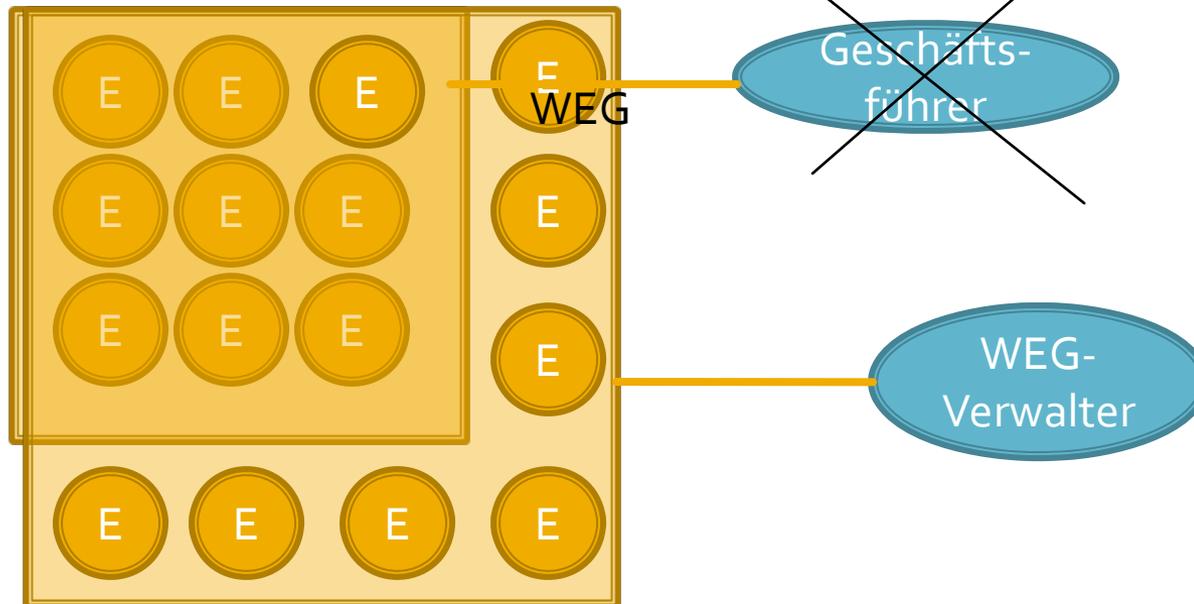
Mietpool Gesellschafter



Mietpool Gesellschafter

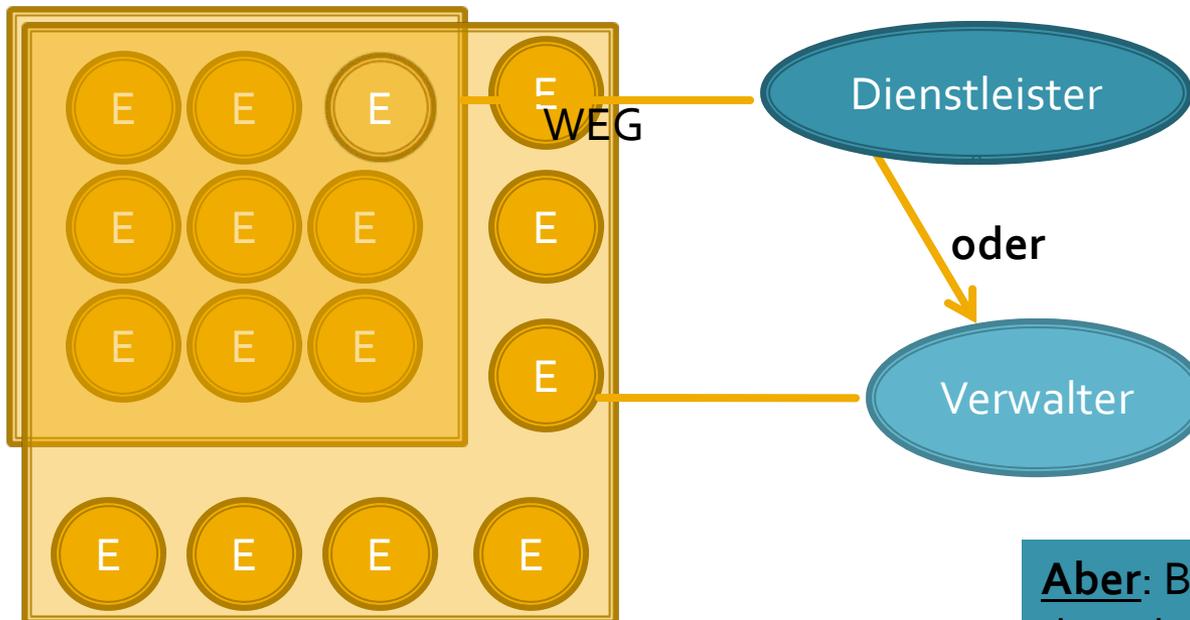


Mietpool Gesellschafter



BGHZ 33, 105; 51, 198:
Verbot der
Drittorganschaft, d.h.
GF muss Gesellschafter
sein

Mietpool Gesellschafter



BGHZ 33, 105; 51, 198:
Verbot der
Drittorganschaft
GF muss Gesellschafter
sein

Aber: BGHZ 36, 292: Zulässig ist es,
dass der GF einen Dritten mit der
Geschäftsführung betraut, wenn
dies im Gesellschaftsvertrag
geregelt ist.
St. Rspr.: BGH-Urteil vom 18.7.06,
XI ZR 143/05)

- Abberufung des Geschäftsführers nur einstimmig möglich (§ 712 BGB)
- Befristung des Anstellungsverhältnis:
Abberufung nur fristlos und außerordentlich aus wichtigem Grund
 - Ausnahme: Publikumsgesellschaften
 - Einfache Mehrheit (BGHZ 102, 172, BGH Urteil vom 22.3.1982, NJW 1982, 2495) für **außerordentliche** Abberufung, Erschwerungen in Gesellschaftsvertrag sind nichtig, § 242 BGB
 - Gesellschaftsverträge von Publikumsgesellschaften unterliegen der Inhaltskontrolle nach § 242 BGB (§ 310 Abs. 4 BGB: AGB-Regelungen finden keine Anwendung)

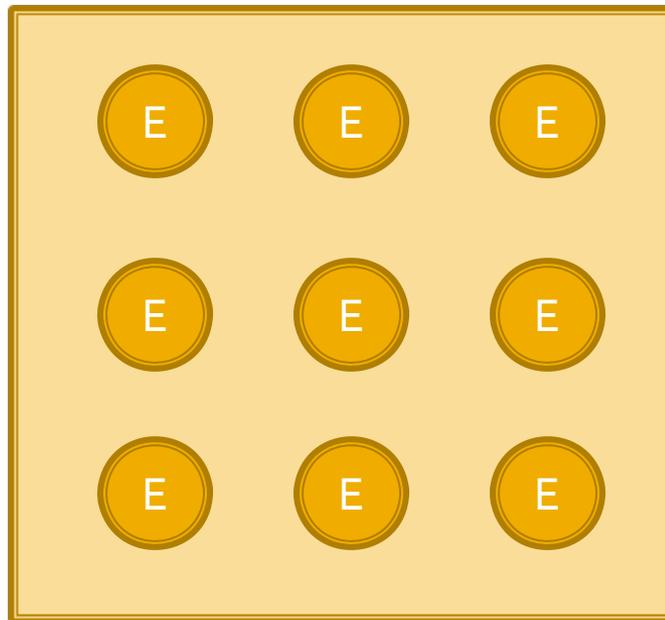
- Publikumsgesellschaften (BGHZ 102, 172)
 - Unerheblich: Gesellschafterzahl
 - Es kommt nicht darauf an, wie viele Gesellschafter nach Gesellschaftsgründung noch beitreten (BGHZ 102, 172: 3 Gesellschafter)
 - Gesellschaft ist angelegt auf eine Vielzahl noch zuwerbender Gesellschafter
 - Gesellschafter beteiligen sich nur kapitalistisch
 - Also keine tätigen Gesellschafter
 - Gesellschafterzusammensetzung zufällig
 - Also keinen Einfluss auf personelle Zusammensetzung
 - Gesellschaftsvertrag ist fertig vorformuliert zum Zeitpunkt des Beitritts

- BGH-Urteil vom 27.11.2000 (II ZR 218/00):

„Die von einem Unternehmen für eine Vielzahl von Gesellschaftsverträgen mit stillen Gesellschaftern vorformulierten Vertragsbedingungen unterliegen – unabhängig von der Bereichsausnahme des § 23 Abs. 1 AGBG (jetzt: 310 Abs. 4 BGB) – gem. §§ 157, 242 BGB einer ähnlichen objektiven Auslegung und Inhaltskontrolle wie Allgemeine Geschäftsbedingungen.“

Konfliktlagen

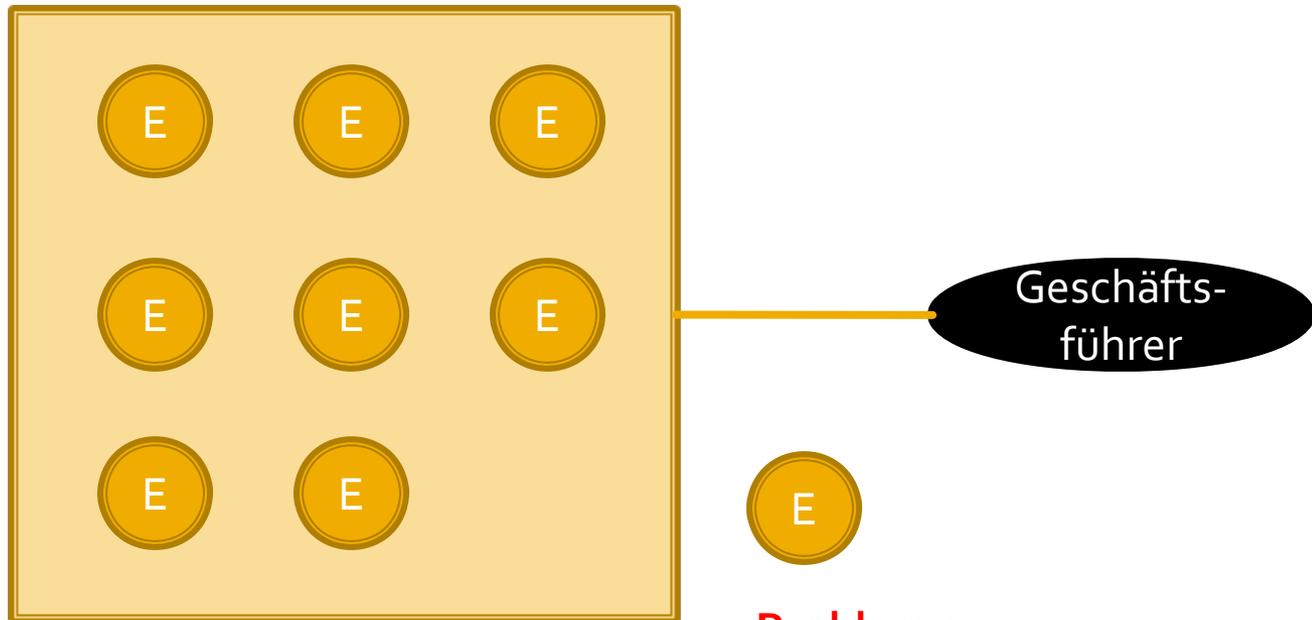
Mietpool Fritz-Seeger-Straße 3



Problem 1:
Entlassung Geschäftsführer

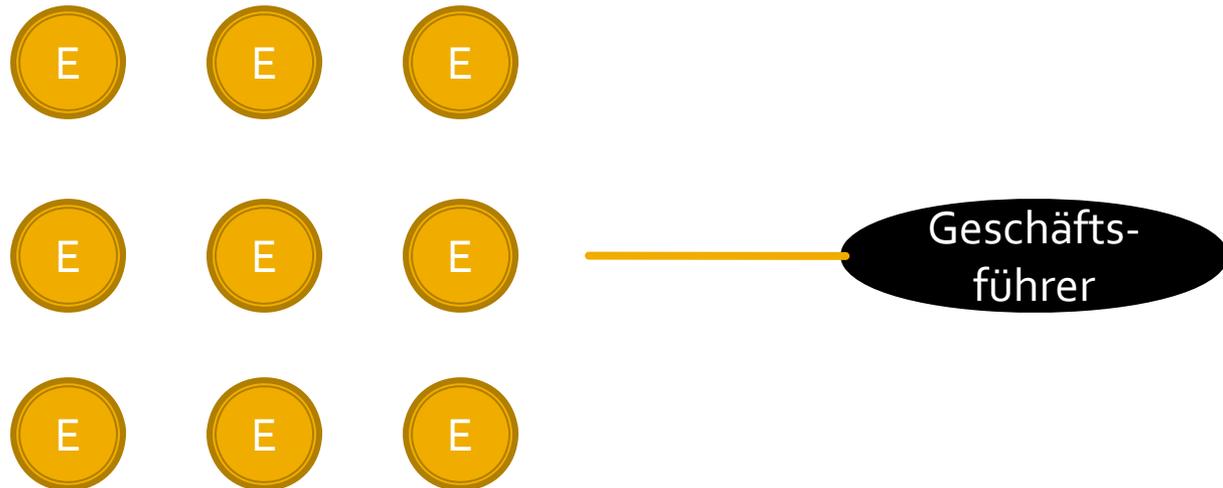
Geschäfts-
führer

Mietpool Fritz-Seeger-Straße 3



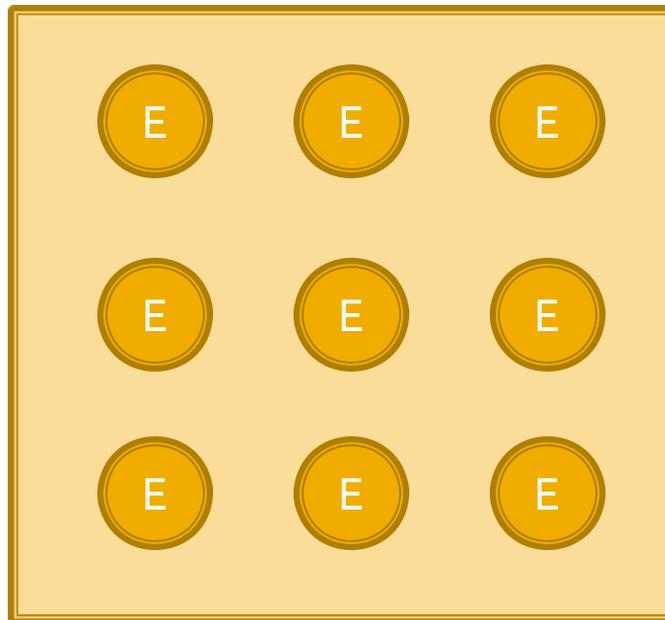
Problem 2:
Kündigung Mietpool

Mietpool Fritz-Seeger-Straße 3



**Problem 3: Beendigung
Mietpool (und damit auch
ggf. Lösung Problem 1:
Entlassung Geschäftsführer)**

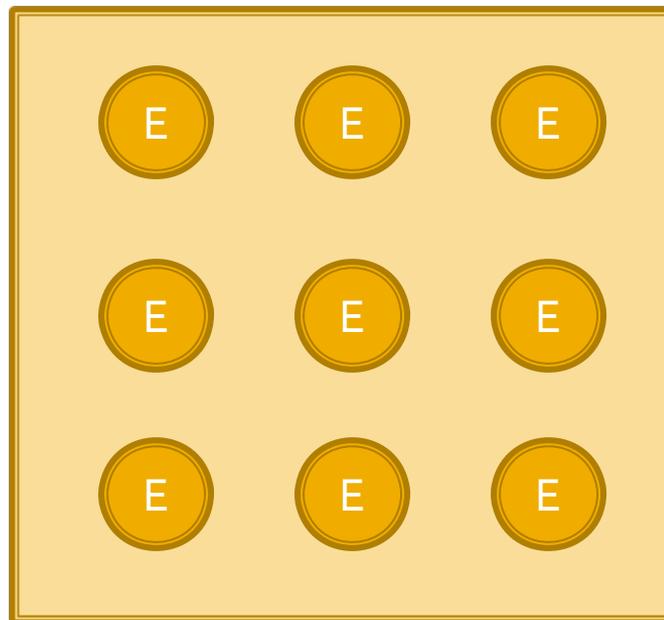
Mietpool Fritz-Seeger-Straße 3



Problem 4:
Nachschusspflicht bei
Unterdeckung

Geschäfts-
führer

Mietpool Fritz-Seeger-Straße 3

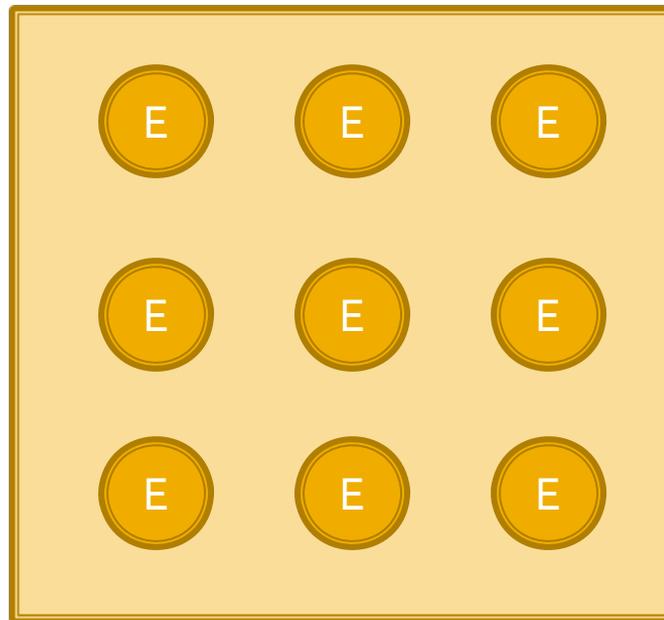


Geschäftsführer

Problem 5:
Keine oder stotternde
Zahlungen, keine
Abrechnung

Mietpool Fritz-Seeger-Straße 3

Problem 6:
Unklare
Kostenab-
grenzung



Geschäftsführer

- Problem 1: Entlassung Geschäftsführer
 - Geschäftsführeramt i.d.R. befristet
 - Kein Verstoß gegen § 309 Nr. 9 (max. Laufzeit von DSV: 2 Jahre), weil nicht anwendbar, § 310 Abs. 4 BGB!
 - **Aber:** Mietpool als Publikumsgesellschaft mit Fremd-GF als Dienstleister wohl 2 Jahre als Grenze (noch keine Rspr.)
 - Kündigung aus wichtigem Grund mit nur mit einfacher Mehrheit, auch wenn anders im Gesellschaftsvertrag formuliert (Publikumsgesellschaft, BGHZ 102, 172)
 - Wichtiger Grund (z.B.): Finanzielle Unregelmäßigkeiten bei anderen Gesellschaften, BGH-Urteil vom 11.2.2008 (II ZR 67/06)

- Problem 2: Kündigung „Mitgliedschaft“, befristeter Gesellschaftsvertrag (5 Jahre)
 - Befristung ist kein Verstoß gegen § 309 Nr. 9 (max. Laufzeit von DSV: 2 Jahre), weil kein DSV, sondern Gesellschaftsvertrag
 - Inhaltskontrolle von Kündigungsfristen eingeschränkt auch außerhalb Publikumsgesellschaften (§ 138 BGB)
Urteil vom 24.11.2008 (II ZR 116/08)
 - Es gibt keine absolute Unwirksamkeitsgrenze. Es ist individuell festzulegen, wo die Grenze für eine unangemessene Länge liegt;
2 Jahre im konkreten Fall unbedenklich
 - BGH-Urteil vom 18.9.2006 (II ZR 137/04), **30 Jahre** sind zu lang
 - Kündigung aus wichtigem Grund immer zulässig, § 242 BGB

- Problem 3: Vorzeitiger Beendigungswunsch der Gesellschafter bei befristeten Gesellschaftsvertrag (5 Jahre)
 - Nur mit allstimmigem Beschluss, OLG Celle NZG 2000, 586

- Problem 4: Nachschusspflicht bei Unterdeckung
 - Grundsatz: Keine Nachschusspflicht, §707 BGB
 - Ausnahmsweise Nachschusspflicht durch Beschluss (BGH-Urteil vom 23.1.06, II ZR 306/04)
 - Voraussetzungen:
 - Gesellschaftsvertragliche Grundlage
 - Festlegung einer Obergrenze im Gesellschaftsvertrag
 - Beschluss
 - Zahlung kann einredeweise verweigert werden, auch wenn Anfechtungsfrist versäumt wurde (BGH-Urteil vom 9.2.2009, II ZR 231/07)

- Problem 5: Keine Abrechnung, sondern stotternde Ausschüttungen
 - § 721 BGB: Anspruch auf Gewinnverteilung nach Rechnungsabschluss
 - § 713 BGB: Pflichten der Geschäftsführer: §§ 664-670
 - § 666 BGB: Auskunft- und Rechenschaftspflicht
 - § 259 BGB: Umfang der Rechenschaftspflicht
 - Klagbarer Anspruch jedes Gesellschafters
 - Ggf. Grund zur ausserordentlichen Abberufung

- Problem 6: Unklare Kostenabgrenzung / Regelungslücken
 - V.a. bei Regelung von Teilkostenübernahmen
 - „Der Mietpool schließt mit Mietern Neuverträge ab“
 - Wer übernimmt Maklercourtage
 - „Mietpool trägt Verwaltungskosten“
 - WEG-Verwaltergebühr oder SE-Verwaltergebühr oder immobilienbezogene Kosten?
 - Wer klagt Mietansprüche gerichtlich ein und trägt Prozesskostenrisiko

Haftungsfragen

- Haftung wegen Vermögensvermischung
 - OLG Düsseldorf (Beschluss vom 4.2.02, 3 Wx 194/02): Schadenersatzpflicht des WEG – Verwalters wegen Vermischung von Mietpool- mit WEG-Geldern (Nutzung gemeinschaftlicher Konten).
 - Unbeachtlich: Gelder können aufgrund Buchhaltung noch zugeordnet werden.
 - Schaden: Kostenaufwand zur buchhalterischen Trennung

- Haftung wegen Vermischung Verbindlichkeiten I
 - WEG-Verwalterin = Mietpoolverwalterin
 - Bezahlung von Kosten für Mietrechtsstreitigkeiten von WEG-Konto
 - LG Krefeld, Urteil vom 2.5.06 (5 O 233/05): Persönliche Haftung des GmbH-GF wegen Inanspruchnahme persönlichen Vertrauens (Bekannter Fachbuchautor, Vorsitzender Immobilienverband, Mitglied Schlichtungsstelle)

- Haftung wegen Vermischung Verbindlichkeiten II
 - WEG-Verwalterin = Mietpoolverwalterin
 - Mietpoolvertrag: Verwalterin übernimmt Mietinkasso ohne weiteres Entgelt
 - 2002: WEG-Versammlung: Abberufung WEG-Verwalter aus wichtigem Grund 2,5 Jahre vor Befristungsende
 - WEG-Verwalterin erstellt „Abrechnung Verwaltervergütung gem. Verwaltervertrag“ i.H. der Vergütung für Restlaufzeit (40.357 €)
 - Aufrechnung mit Guthaben auf „Treuhandkonto Miete“

- 2003: Mietpool beschließt eigene Auflösung
- Klage des Mietpools auf Auszahlung der einbehaltenen Verwaltervergütung.
- LG Krefeld, Urteil vom 8.12.2006 (5 O 491/04):
- „Aufrechnung“ war nicht zulässig (unterschiedliche Schuldner)
- Entnahme Gelder war strafbare Untreue nach § 266 StGB
- WEG-Verwalterin ist nach §§ 823 Abs. 2 i.V.m. § 266 StGB in voller Höhe Schadenersatzpflichtig
- GbR ist noch immer aktivlegitimiert; Nach § 730 Abs. 2 BGB gilt Gesellschaft für Beendigung schwebender Geschäfte als fortbestehend

- Notleidender Mietpool (LG Essen)
 - Mietpool-Verwalterin = WEG-Verwalterin
 - Mietpool-Verwalterin führt offenes Treuhandkonto (d.h. auf eigenen Namen und fremde Rechnung)
 - Mietpoolkonto gerät ins Soll
 - Beschluss Gesellschafterversammlung: Sonderumlage
 - Beklagte zahlt nicht
 - Grund: Keine Nachschusspflicht von GbR-Gesellschaftern
 - Mietpoolverwalterin klagt

- LG Essen, Urteil vom 6.3.08 (10 S 396/07), IMR 2009, 240:
- Klage ist begründet
- Nachschusspflicht kann dahinstehen
- Konto läuft auf dem Namen der Verwalterin
- Verwalterin hat für Saldo-Soll einzustehen
- Verwaltervertrag = Auftragsrecht
- Nach § 670 BGB sind nicht nur Aufwendungen ersatzfähig, sondern auch eingegangene Verbindlichkeiten
- Also kein Streit im Innenverhältnis (Nachschusspflicht Gesellschafter), sondern im Außenverhältnis, weil Verwalterin KEIN Gesellschafterin

Mietpool und WEG-Stimmrecht

- Übertragung Stimmrecht durch GO nicht zulässig (BGH NJW 1987, 650).
 - GO regelt Verhältnis der Eigentümer untereinander, nicht Rechtsverhältnisse zu 3.
- Übertragung des Stimmrechts durch Mietpoolvertrag ist (erst recht) unzulässig
 - Sog. Abspaltungsverbot, Beschluss OLG FFM vom 15.10.04, 20 W 370/03
- Stimmbindungsvertrag ist zulässig, ein Verstoß hiergegen macht Stimmabgabe aber nicht unwirksam (OLG FFM, ebenda)

- LG Hamburg (ZMR 2008, 627)
 - Vollmachtserteilung im **vorformulierten** Mietpoolvertrag mit Mietverwaltungsvertrag ist nichtig (§ 305c BGB: Überraschende Klausel)
 - Mietpoolverwalter ist nicht wirksam bevollmächtigt
 - Unbeachtlich ist, dass WE selbst an der WEV teilnehmen kann oder 3. Bevollmächtigten kann

Mietpool und Zwangsverwaltung

- Variante 1: Eigentümer ist Vermieter (Wohnung vermietet)
 - Beschlagnahme: Mieten werden erfasst, § 148 Abs. 1, 21 Abs. 2 ZVG
 - Keine weitere Abführung der Mieten an den Mietpool
 - Zwangsverwalter erhält volle Miete
 - Zwangsverwalter wird nicht Mitglied Mietpool
 - Eigentümer bleibt Mitglied des Mietpools
 - Eigentümer wird bzgl. Gesellschaftsvertrag vertragsbrüchig (keine Leistung Beiträge, § 705 BGB)

- Reaktionen des Mietpools:
 - Nichtausschüttung des auf den betr. WE entfallenden Ausschüttungsanteils

Eigentümer	Mieteinnahme	Ausschüttung	Zwangsverwaltung	Verteilerschlüssel
A	1000	800	1000	600
B	1000	800	1000	600
C	1000	800	1000	600
D	1000	800	Zwangsverwaltung	600
E	Leerstand	800	Leerstand	600
	4000	4000	3000	3000 (2400)

- Verteilung des Anteils auf die übrigen Gesellschafter
- Erforderlich soweit nicht im Gesellschaftsvertrag geregelt: Beschluss (BGH NJW 1985, 972)

Eigentümer	Mieteinnahme	Ausschüttung	Zwangsverwaltung	Verteilerschlüssel
A	1000	800	1000	750
B	1000	800	1000	750
C	1000	800	1000	750
D	1000	800	Zwangsverwaltung	0
E	Leerstand	800	Leerstand	750
	4000	4000	3000	3000

- Schadenersatz gegen Gesellschafter
(Zwangsverwaltung ist nicht mit unverschuldetem Leerstand gleich zu setzen.)
- Schaden hier: $4 \times 50\text{€} = 200 \text{€}/\text{Monat}$
- Ausschluss des Gesellschafters durch Beschluss,
mit einfacher Mehrheit in Publikumsgesellschaft
(OLG Köln BB 94, 455)
 - Empfehlenswert: Ausdrückliche Regelung im Ges-
Vertrag mit Voraussetzungen (BGHZ 125, 74)
 - Hier: §§ 737, 723 Abs. 1 Satz 2, 3 Nr. 1 BGB:
Unmöglichwerden einer wesentlichen Pflicht

- Variante 2: Eigentümer ist Vermieter (Wohnung steht leer) ⇒ Bekommt ZVw Gelder vom Mietpool?
 - Umfang der Beschlagnahme: § 1120 BGB ff. :
 - Miet- und Pachtzinsen, § 1123 Abs. 1 BGB (-), weil Erträge aus Beteiligung am Mietpool
 - Bestandteile (Rechte), §§ 1120, 96 BGB (-), weil kein subjektiv-dingliches Recht,
 - Wiederkehrende Leistungen, § 1126 BGB (-), weil kein subjektiv-dingliches Recht, sondern Recht aus gesellschaftsrechtlicher Beteiligung
- ⇒ Zwangsverwalter erhält keine Ausschüttungen

- Variante 3: Mietpool ist Vermieter (Wohnung steht leer). ➡ Bekommt ZwV Gelder vom Mietpool?
 - Grundstück wird in Beschlag genommen (§ 148 ZVG), nicht Gesellschaftsanteil mit Gewinnbeteiligung
➡ Kein Geld für den ZwV
- Variante 4: Mietpool ist Vermieter (Wohnung ist vermietet)
 - Vermieter erhält keine Miete; Beschlagnahme wirkt sich daher nicht aus, BGH-Urteil vom 4.2.2005 (V ZR 294/03 – zur Untermiete)

Der Mietpool und Insolvenz des Eigentümers

- Variante 1:
Eigentümer ist Vermieter und Wohnung ist vermietet
 - § 728 Abs. 2 BGB Auflösung der Gesellschaft
 - § 736 Abs. 1 BGB: Gesellschaftsvertrag: Keine Auflösung, sondern Ausscheiden Ges'chafter
 - Konsequenz: § 108 InSO Eintritt des Insolvenzverwalters in Mietverhältnis
 - InsO-Verwalter erhält mithin keine Mietpoolbeiträge, sondern Miete
- Variante 2:
Wohnung ist nicht vermietet
 - Ausscheiden aus der Gesellschaft, Wohnung steht leer

Steuerliche Pflichten

- GbR:
 - keine eigene Steuerlast, aber steuerliche Pflichten
 - § 180 Abs. 1 Nr. 2 a AO: einheitliche und gesonderte Feststellung
 - Einheitliche Feststellung der Einnahmen über Werbungskosten am Betriebsstätten-FA der GbR
 - Gesonderte Feststellung der Einkünfte des jeweiligen Gesellschafters durch Mitteilung des Verwaltungsstätten-FA an das Wohnsitz-FA

- Mietpool-GbR:
 - **Variante 1**: Mietpool ist Organisator, Vermieter bleibt WE
 - OFD Berlin 26.8.04: ST 155-S-2253-2/04
 - OFD München 19.5.2005: S 0361-37 St 312
 - OFD Nürnberg 23.6.05: S 0361-05/St 24
 - OFD Hannover 2.3.05: S 2253-353-SS70
 - Keine einheitlich-gesonderte Feststellung, sondern Zurechnung der Einkünfte beim einzelnen Eigentümer
 - Keine einheitlich-gesonderte Erfassung von Sonderwerbungskosten (Finanzierungskosten, Afa) beim einzelnen WE
 - **Ausnahme**: Mietpool erzielt gemeinschaftliche Einnahmen, etwa durch die Vermietung von Parkplätzen, die im Gemeinschaftseigentum stehen

- **Variante 2**: Mietpool ist Vermieter
- Einheitlich-gesonderte Feststellung nach § 180 Abs. 1 Nr. 2a AO
 - BFH-Urteil vom 18.5.2004, BStBl II. 2004, 929
 - BFH-Urteil vom 7.10.1986, BStBl II. 1987, 322
 - Typischer Fall: WEG als Boardinghouse oder Hotel
 - Unzulässig, aber Fakt: Vermietung des Gesamthauses durch WEG (OLG Dresden, ZMR 2008, 812)

Anlageberatungshaftung

- BGH-Urteil vom 9.11.2007 (V ZR 281/06)
Der Verkäufer, der den Beitritt zum Mietpool empfiehlt, darf kein zu positives Bild der Ertragserwartung zeichnen. Bereits absehbare ungünstige Vermietungsbedingungen sind darzustellen (Rückgang Mietzins im „Spitzensegment“)
 - Problem IH-Rücklage: Keine tatsächliche Abführung, weil unverhergesehene Kosten im Wplan nicht ausreichend berücksichtigt (generelles Problem)

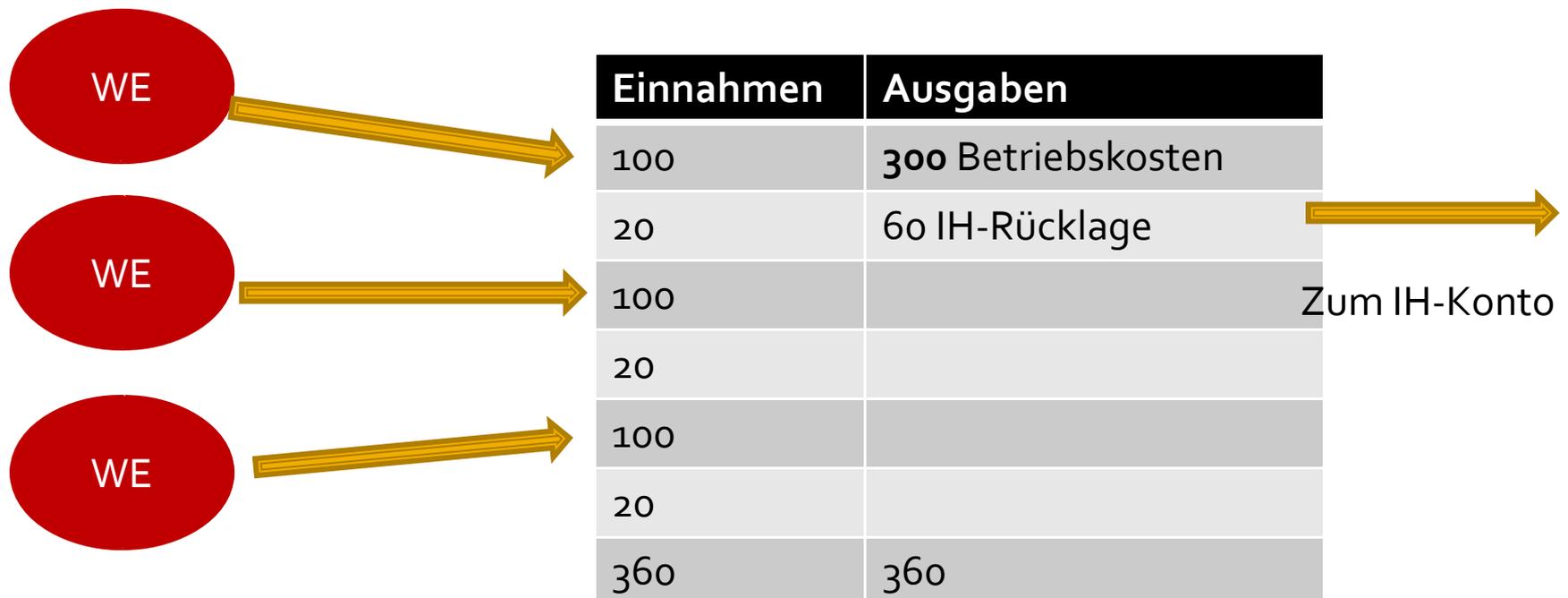
- BGH-Urteil vom 9.11.2007 (V ZR 281/07)
Wenn der Käufer auf Empfehlung des Verkäufers einem Mietpool beiträgt, muss er nicht nur auf das Vermietungsrisiko, sondern auch auf das Risiko erhöhter Instandhaltungskosten hinweisen und dies bei Ertragsberechnungen kalkulatorisch angemessen berücksichtigen.
- BGH-Urteil vom 31.10.2003 V ZR 423/02)
Bei der Berechnung der Mietpoolkosten sind Instandhaltungsrückstellungen für das Sondereigentum in einer Beispielsrechnung zu berücksichtigen

Exkurs: Defizite bei der IH-Abführung.

- IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)
 - Plan 120 €/Monat (davon: 20 € IH-Rücklage)

	Einnahmen	Ausgaben
WE	100	300 Betriebskosten
WE	20	60 IH-Rücklage
WE	100	
	20	
	100	
	20	
	360	360

- IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)
 - Plan 120 €/Monat (davon: 20 € IH-Rücklage)



- **IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)**
 - **Variante 1: Geringere Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: IH-Rücklage wird (fast jedes Jahr) geringer gebildet, als im Plan vorgesehen**

Einnahmen	Ausgaben
100	320 Betriebskosten
20	40 IH-Rücklage
100	
20	
100	
20	
360	360

Zum IH-Konto



- **IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)**
 - **Variante 2: Einstellen der Soll-Abführung in die Abrechnung**

Einnahmen	Ausgaben
100	320 Betriebskosten
20	60 IH-Rücklage 
100	Zum IH-Konto
20	
100	
20	
360	380, Differenz: 20

- **Nachteil: Liquidität ggf. gar nicht vorhanden**

- **IH-Rücklage und Liquiditätsnot (Ausgaben)**
 - BayObLGZ 1993, 185, OLG Hamm ZWE 2001, 446: Einstellung des planmäßigen Sollbetrages in Abrechnung zulässig
 - Gilt auch, wenn zunächst nur liquiditätsmäßig mögliche Betrag abgeführt wird
 - Abrechnung wird dann über Nachzahlungsbeträge passend
 - Kritik (Merle in Bärmann § 28, 72) Widerspruch gegen Prinzip der Einnahmen/ Überschussrechnung

- IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)
 - Plan 120 €/Monat (davon: 20 € IH-Rücklage)

	Einnahmen	Ausgaben
WE	100	300 Betriebskosten
WE	0	60 IH-Rücklage
	80	
	20	
	100	
	20	

Es fehlen 40 € Einnahmen

- **IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)**
 - **Variante 1: Geringere Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: IH-Rücklage wird (fast jedes Jahr) geringer gebildet, als im Plan vorgesehen**

Einnahmen	Ausgaben
100	300 Betriebskosten
0	20 IH-Rücklage
80	
20	
100	
20	

Zum IH-Konto



- **IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)**
 - **Variante 1: Geringere Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: IH-Rücklage wird (fast jedes Jahr) geringer gebildet, als im Plan vorgesehen**

Einnahmen	Ausgaben
100	300 Betriebskosten
0	20 IH-Rücklage
80	
20	
100	
20	



Merle in Bärman § 28 Rz. 72: Abrechnung entspricht so den tatsächlichen Zahlungsflüssen und ist richtig. Kompensation erfolgt über Wirtschaftsplan, der noch immer Anspruchsgrundlage ist

- **IH-Rücklage u. Liquiditätsnot (Einnahmen)**
 - **Variante 2: Volle Abführung IH-Rücklage**
 - **Problem: Liquidität ggf. nicht vorhanden**

Einnahmen	Ausgaben
100	300 Betriebskosten
0	60 IH-Rücklage
80	
20	
100	
20	

Zum IH-Konto



Ausgleich erfolgt hier über Abrechnungssaldo bei den säumigen WE

Exkursende

- BGH-Urteil vom 30.11.2007 (V ZR 284/06)
Der Verkäufer einer Wohnung, der den Käufer auch hinsichtlich der Anlage berät darf sich nicht darauf beschränken, die Funktionsweise des Mietpools zu erläutern. Er muss auch über das Leerstandsrisiko belehren und bei den Ertragsberechnungen ein angemessenes Ausfallrisiko kalkulieren.

- BGH-Urteil vom 18.7.08 (V ZR 71/07)
Ein Verkäufer, der den Beitritt zum Mietpool empfiehlt, muss den Käufer nicht über die generelle Möglichkeit einer defizitären Entwicklung des Mietpools aufklären.
Aber Aufklärung über
 - Funktionsweise Mietpool
 - Vorteil bei eigenem Leerstand
 - Nachteil bei Fremdleerstand (Auf Schlussfolgerung aus vorherigen Punkt darf Verkäufer nicht vertrauen)
 - Kosten des Mietpools (insbes. SE-Instandsetzung)

- BGH-Urteil vom 20.7.2007 (V ZR 227/06)
 - Die freie Kündbarkeit des – zu positiv dargestellten – Mietpools ändert an der Haftung des **Verkäufers** nichts (Hier: Schadenersatz plus Rückabwicklung Kaufvertrag)

- BGH-Urteil vom 18.3.08 (XI ZR 241/06)
Die **Bank** trifft grundsätzlich eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der Risiken eines Mietpoolbeitritts, wenn sie den Beitritt zur Bedingung der Kreditfinanzierung gemacht hat

- BGH-Urteil vom 3.6.2008 (XI ZR 131/07)
Die Verletzung einer Aufklärungspflicht über die Allgemeinen Folgen eines Mietpoolbeitritts durch die **Bank** kann lediglich einen Anspruch auf Ersatz der Mehrkosten bzw. Mindereinnahmen sein, die sich durch die Mietpoolbeteiligung ergeben, nicht hingegen ein Anspruch auf Rückabwicklung sämtlicher Verträge.

- BGH-Urteil vom 18.3.08 (XI ZR 246/06)
Die **Bank** trifft grundsätzlich eine Aufklärungspflicht hinsichtlich der **Risiken** eines Mietpoolbeitritts, wenn sie den Beitritt zur Bedingung der Kreditfinanzierung gemacht hat
 - Bereits bestehende (bekannte) Überschuldung
 - Gewährung eines Darlehens an Mietpool, für den Kde mithaften muss
 - Bekannt überhöhte Ausschüttungen Mietpool, die nicht auf nachhaltigen Einnahmen beruhen
 - Auch: BGH Urteil vom 20.3.2007 XI ZR 414/04

- KG Urteil vom 30.1.07 4 U 192/05)
Die Bank haftet neben dem Vermittler bei institutionalisierten Zusammenwirken mit, wenn das prospektierte Mietpoolergebnis grob falsch ist.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

Den Vortrag können Sie in Kürze unter

www.Kanzlei-Schultze.de

herunterladen