



Neue Pflichten für Notare

Der Bundesrat hat das „Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren“ gebilligt. Vom 1. Oktober 2013 an wird eine Neuregelung in Kraft treten (Bundesgesetzblatt I Seite 2378). Danach muss ein Notar dem Verbraucher bei Grundstückskaufverträgen den beabsichtigten Text des Kaufvertrages im Regelfall zwei Wochen vor der Beurkundung zur Verfügung stellen. Diese Frist kann zwar unterschritten werden. Dafür müssen allerdings besondere Gründe vorliegen, welche auch in der Urkunde dokumentiert werden müssen. Verletzungen dieser Pflicht können sogar ein Grund für eine Amtsenthebung des Notars sein.

Einbau von Rauchwarnmeldern

Die Installation von Rauchwarnmeldern in Wohnräumen ist überwiegend eine Verpflichtung kraft Landesrechts. Lange Zeit war umstritten, ob die Wohnungseigentümer über die nachträgliche Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern per Mehrheitsbeschluss entscheiden können. Dies hat

der Bundesgerichtshof (BGH) jetzt bestätigt, zumindest dann, wenn sie zum Einbau gesetzlich verpflichtet sind. Auf die Eigentumsverhältnisse an den Rauchwarnmeldern soll es dabei nicht ankommen. Entsprechende Beschlüsse sind nach der Entscheidung jedenfalls nicht nichtig. Unter welchen Voraussetzungen ein Beschluss über den Einbau von Rauchmeldern auch ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, hat der BGH allerdings nicht entschieden. Diese Frage stellt sich aber, wenn zum Beispiel einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen sind, so der BGH, Urteil vom 8. Februar 2013, Az. V ZR 238/11.

Beteiligung an Schönheitsreparaturen

Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen, wird als sogenannte Quotenabgeltungsklausel bezeichnet. Sieht die Klausel für die Höhe der Abgeltung vor, dass „Berechnungsgrundlage der Kostenvorschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“ ist, so ist sie unwirksam, BGH, Urteil vom 29. Mai 2013, Az. VIII ZR 285/12. Da die Entscheidung zum Wohnraummietrecht erging, bleibt allerdings abzuwarten, ob sie gleichermaßen auch auf Gewerberaummietverhältnisse Anwendung findet.

Andreas C. Brinkmann, Rechtsanwalt in der Kanzlei Bethge Immobilienanwälte, Hannover