

Aktuelle Miet- und WEG-Rechtsprechung

Atlantic Congress Hotel Essen,
Messeplatz 3, 45131 Essen
am 16.9.2022, 9.30 Uhr – 10.30 Uhr

Referent: Dr. Olaf Riecke
Am Kiekeberg 18, 22587 Hamburg
olaf@riecke-hamburg.de

BVI
Herbsttagung des LV West am 15./16.09.2022



So viel mehr Wert.

Mietrecht

Frage

Wenn aufgrund eines Posts der Mieterin lautend: „**3 Stunden bis zum Ende**“ und fehlgeschlagener telefonischer Kontaktaufnahme seitens der Polizei bei einer Nachschau in ihrer Wohnung durch die Polizei auf Klingeln an der Wohnungseingangstür hin niemand öffnete, woraufhin die gewaltsame Öffnung der Tür durch die Polizei erfolgte:

Schuldet die Mieterin dem Vermieter Schadensersatz für die zerstörte Tür?

Antwort

- Aufgrund eines Posts der Mieterin, in dem sie schreibt: „*3 Stunden bis zum Ende*“ und nachdem eine telefonische Kontaktaufnahme der Polizei mit der Mieterin letztlich nicht erfolgreich war, war objektiv und für die Mieterin subjektiv damit zu rechnen, dass die Polizei eine Nachschau in ihrer Wohnung vornehmen würde.
- Nachdem auf Klingeln an der Wohnungseingangstür hin niemand öffnete, war die gewaltsame Öffnung der Tür durch die Polizei geeignet, erforderlich und verhältnismäßig, um sich über den Aufenthaltsort und Zustand der Mieterin sowie deren etwaige Hilfsbedürftigkeit zu versichern.
- Insoweit schuldet die Mieterin dem Vermieter Schadensersatz.
- AG München, Urteil vom 15.03.2022, 414 C 11281/21

Frage

- **Stellt die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Betriebsbeschränkung eines Einzelhandelsgeschäfts einen Mietmangel dar, liegt Unmöglichkeit der geschuldeten Vermieterleistung vor oder kann wegen Störung der Geschäftsgrundlage die Miete herabgesetzt werden?**

Antworten

- Einschränkungen der Nutzbarkeit einer Mietsache, die durch die zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie angeordneten hoheitlichen Maßnahmen bedingt sind, führen nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB (vgl. Senatsurteile vom 12. Januar 2022, XII ZR 8/21, ZMR 2022, 198 = NJW 2022, 1370 Rn. 29 ff. und vom 16. Februar 2022 - XII ZR 17/21 - NJW 2022, 1378 Rn. 22 f.).
- Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, BGHZ 232, 178 = NJW 2022, 1370).
- BGH, Urteil vom 13.07.2022 – XII ZR 75/21

Antworten

- Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, BGHZ 232, 178 = NJW 2022, 1370).
- ABER: Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Zudem ist zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Mieter in der Zeit der Nutzungsbeschränkung Aufwendungen, etwa infolge geleisteter Kurzarbeit, erspart hat.
- BGH, Urteil vom 13.07.2022 – XII ZR 75/21

Frage zum Bremer Modell

- **Muss eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken aufgeschlüsselt oder anderweitig (in "konkrete Arbeitsabschnitte" bzw. "greifbare Einzelarbeiten") untergliedert, darstellen?**

Antwort

- Eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB ist nicht deshalb - aus formellen Gründen - unwirksam, weil der Vermieter die für die verschiedenen Modernisierungsmaßnahmen jeweils entstandenen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung nicht nach den einzelnen angefallenen Gewerken aufgeschlüsselt oder anderweitig (in "konkrete Arbeitsabschnitte" beziehungsweise "greifbare Einzelarbeiten") untergliedert hat (im Anschluss an BGH-Urteil vom 20.7.2022 - VIII ZR 361/21).
- BGH, Urteil vom 22.06.2021 - VIII ZR 337/21
- a.A. LG Bremen WuM 2020, 158; WuM 2019, 450; WuM 2018, 365.

Fragen

Welche Bedeutung hat die wirksame Ausübung des Optionsrechts?

Wenn für ein Optionsrecht im Mietvertrag eine bestimmte Frist vorgesehen ist: Was gilt nach Fristablauf, wenn doch noch eine Einigung über die Verlängerung der Mietzeit zustande kommt?

Antwort

- Die Ausübung des Optionsrechts stellt keinen Vertragsschluss dar, sondern ein schon im Ausgangsvertrag eingeräumtes Gestaltungsrecht, durch dessen Ausübung nur die ursprünglich vereinbarte Vertragslaufzeit verlängert wird.
- Ein mietvertragliches Optionsrecht muss, wenn in dem Vertrag eine bestimmte Frist vorgesehen ist, innerhalb der Frist ausgeübt werden, sonst erlischt es.
- Danach kann es nur zu einem Nachtrag zum Mietvertrag kommen, d.h. eine neue Mietvertragsvereinbarung über die Verlängerung der Mietzeit, diese unterfällt § 550 S.1 BGB.
- OLG Hamburg, Beschluss vom 18.08.2022, 4 W 44/22

Frage

- **Handelt es sich bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern um „sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV“?**

Antwort

- Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.
- BGH, Urteil vom 11.05.2022, VIII ZR 379/20, ZMR 2022, 700
- Vgl. bereits LG Düsseldorf, Urteil vom 06.04.2020, 21 S 52/19, ZMR 2020, 650

Zu strenge Ansicht bzgl „MEA“

- **Die Verwendung des Umlageschlüssels „MEA“ in den Abrechnungen hat unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Abrechnung nach Flächenanteilen die formelle Teilunwirksamkeit in Bezug auf die hiervon betroffenen Abrechnungspositionen zur Folge, jedenfalls soweit die Abkürzung nicht in früheren Abrechnungen erläutert wurde. - sehr fraglich -**
- **AG Hamburg, Urt. v. 05.05.2021, 49 C 569/20, ZMR 2022, 645**

Dr. Google weiß doch (mehr als Mieterichter in der FHH):

- Was bedeutet die Abkürzung „MEA“ bei der Nebenkostenabrechnung oder im Mietvertrag? von Maxim Galsterer (28.10.2016)
- Die Abkürzung MEA steht in der Mieter-Nebenkostenabrechnung oder im Mietvertrag für den Miteigentumsanteil. Die MEA stellen somit die Miteigentumsanteile eines Sonder- oder Teileigentums (Wohnung oder Gewerbeeinheit) am Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft dar. Sie drücken den prozentualen Anteil am ganzen Objekt aus und werden sehr oft in 1000-stel oder 100-stel, bei großen Gebäuden auch in 10.000-stel oder 100.000-stel angegeben.
- Beispiel: Ein Mietobjekt hat 120 von 1.000 MEA.
- Wozu die Berechnung des Miteigentumsanteils dient: MEA in der Mieter-Nebenkostenabrechnung
- Die MEA stellen den Prozentsatz (oder Bruchteil) des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft dar, der auf Sie entfällt. **Somit kann in der Mieter-Nebenkostenabrechnung mit dem MEA als Verteilerschlüssel gerechnet werden.**

Das WEMoG sorgt ab 1.12.2020 ebenfalls für Klarheit

- **§ 556a Abs. 3 BGB n.F.** soll nunmehr im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung eine Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht bewirken (BT-Drs. 19/18791 S. 29). Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung - **meist nach MEA** - maßgebend. Dadurch sollen aufwändige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung vermieden werden (BT-Drs. 19/18791 S. 29).
- Sofern es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung handelt und die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben, sind die Betriebskosten gem. **§ 556a Abs. 3 Satz 1 BGB n.F.** abweichend von den Maßstäben in Absatz 1 der Vorschrift nach dem **jeweils** für die Wohnungseigentümer geltenden Maßstab - meist MEA - umzulegen.
- Nur wenn der wohnungseigentumsrechtliche Maßstab billigem Ermessen widerspricht, soll die Kostenverteilung nach **§ 556a Abs. 1 BGB** erfolgen.
- Vgl. Hinz in SEHR (Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke), WEG-Reform 2020 § 12 Rn. 58

WEG-Recht

- **1. Lokale Rechtsprechung zum WEMoG:**
 - oder: Was gibt es **Neues im Westen**, d.h. aus Essen und Dortmund
 - („Im Westen nichts Neues“, das wäre ja traurig)
- **2. weitere Rechtsprechung zum WEMoG**

Fragen

- **Darf bei Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung im Sommer eine Verkürzung der Ladungsfrist auf 3 Tage für die außerordentliche ETV erfolgen?**
- **Ist eine 20 oder 25 m² große Waschküche bei 23 stimmberechtigten Eigentümern als Versammlungsort zumutbar?**
- **Ist der Beginn der Eigentümerversammlung um 15:00 Uhr an einem Freitag zumutbar?**

Antwort

- 1. Der Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung kann - auch im Sommer - grundsätzlich eine Verkürzung der Ladungsfrist zur Eigentümerversammlung rechtfertigen, jedoch nicht lediglich auf 3 Tage.
- 2. Eine 20 oder 25 m² große Waschküche ist bei 23 stimmberechtigten Eigentümern als Versammlungsort unzumutbar. Dies gilt erst recht in Zeiten der Corona-Pandemie.
- 3. Der Beginn der Eigentümerversammlung um 15:00 Uhr an einem Freitag beeinträchtigt unzumutbar die Teilnahmemöglichkeit berufstätiger Eigentümer.
- AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, 498

Zu Ziffer 3.

- Da der WEG-Verwalter in der Regel durch seinen Sachbearbeiter die Eigentümerversammlung leiten oder mitprotokollieren lässt, muss er auch die Regelungen des Arbeitszeitgesetzes im Auge haben.
- § 3 ArbZG regelt nämlich: „*Die werktägliche Arbeitszeit der Arbeitnehmer darf acht Stunden nicht überschreiten. Sie kann auf bis zu zehn Stunden nur verlängert werden, wenn innerhalb von sechs Kalendermonaten oder innerhalb von 24 Wochen im Durchschnitt acht Stunden werktäglich nicht überschritten werden.*“
- Ergo: Freitags um 15 Uhr ist doch okay!

Frage

- **Genügt es für einen „Absenkungsbeschluss“ nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG zu regeln, dass „finale Beschlüsse im Rahmen der Angebotsauswahl für die Modernisierung der Stromzähler, vgl. TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ mehrheitlich außerhalb der Versammlung zu fassen seien?**

Antwort

- Voraussetzung ist für einen bloßen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren nach **§ 23 Abs. 3 S. 2 WEG**, dass die Wohnungseigentümer in einer Versammlung **mehrheitlich** oder schriftlich einstimmig nach **§ 23 Abs. 3 Satz 2 WEG** beschließen müssen, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand mehrheitlich schriftlich/in Textform gefasst werden darf/kann.
- **AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67 (z.Zt. LG Dortmund 1 S 203/21)** mit Anm. Elzer.
- Der Beschluss ist bereits zu unbestimmt. Um was es geht, was sein Gegenstand ist, soll man „TOP 10 ETV vom 5.10.2020“ entnehmen. Das reicht so nicht. Denn es ist auch durch die Verweisung nicht jedermann klar, was „finalisiert“ werden soll, welche Entscheidung die Wohnungseigentümer treffen sollen/wollen und um welche Beschlüsse es im Einzelnen geht.

Frage

- **Müssen die Bieter bei einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage die Reparaturmöglichkeit selbst vorort prüfen?**
- **Oder: Genügt das Einsetzen von eigenen Preisen in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens für eine neue Anlage?**
- **Müssen immer 3 Vergleichsangebote vorliegen?**

Antwort

- **Allein auf Grundlage der Feststellungen eines Fachunternehmens den vollständigen Austausch einer ca. 10 Jahre alten Heizungsanlage mit einem Auftragsvolumen von über 53.000 € in Auftrag zu geben, widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- **Es ist auch bei einem Ausfall der Heizungsanlage und der Warmwasserversorgung erforderlich, drei vergleichbare Angebote einzuholen sind; dies gilt jedenfalls bei einem Ausfall im Sommer.**
- **Die Bieter müssen auch bei einer verhältnismäßig jungen Anlage die Reparaturmöglichkeit selbst vorort prüfen. Das bloße Einsetzen von eigenen Preisen in das Leistungsverzeichnis eines anderen Fachunternehmens genügt nicht.**
- **AG Essen, Urteil vom 17.02.2022, 196 C 123/21, ZMR 2022, 498**

Frage

- **Kann wirksam ein Beschluss über eine Verwalterzustimmung zur Vermietung gefasst werden?**

Antwort

- Der Beschluss über eine Verwalterzustimmung zur Vermietung ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.
- Die Anfechtungsbegründung ist binnen der 2-Monatsfrist des § 45 S.1 WEG in allen Einzelpunkten vorzutragen. Die lediglich pauschale Berufung auf vermeintliche formale und inhaltliche Fehler reicht nicht aus. Der Anfechtungsgrund ist mit nachvollziehbaren Argumenten anhand des Einzelfalls darzulegen
- **Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtungsklage ist entfallen, wenn die Verwaltungsmaßnahme bereits im Interesse des anfechtenden Wohnungseigentümers umgesetzt wurde.** < damit wird der Beschluss bestandskräftig ?!? >
- AG Essen, Urteil vom 30.12.2021, 196 C 73/21, ZMR 2022, 247

Frage

- **Wer ist - in Essen - verklagt, wenn es in der Klageschrift heißt:**
- ***"die Wohnungseigentümer der WEG B-straße, die Eigentümer namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste"*** (Liste inkl. der Klagepartei) und
- ***"Die Klägerin und die Beklagten bilden die WEG B-straße"***?

Antwort

- Wurden im Rubrum der Klageschrift nach dem 30.11.2020 als Beklagte "**die Wohnungseigentümer der WEG B-straße, die Eigentümer namentlich aufgeführt in der anliegenden Liste**" benannt und nicht etwa ausdrücklich die "übrigen" Eigentümer, wie es bis zur Reform des WEG rechtlich zutreffend gewesen wäre, heißt es weiter im Rubrum „die Beklagte“ (Singular) und nicht grammatikalisch korrekt bei Annahme einer Personenmehrheit aus Einzelpersonen "die Beklagten" (Plural) und wird im Kurzrubrum der Klageschrift zudem aufgeführt "M ./ . WEG B" nebst der Angabe Verwalterin der Gemeinschaft, so ergibt die Auslegung, dass der Verband verklagt werden sollte, den die Verwalterin gemäß § 9 b WEG vertritt.
- Wenn die Eigentümerliste auch ausdrücklich die Klägerin selbst nennt, wäre dies widersprüchlich und auch prozessual unzulässig, wenn die Klägerin zugleich als beklagte Einzelperson auftreten würde.
- Wenn gegen die Annahme der Gemeinschaft als Beklagte allein der Einleitungssatz der Klageschrift spricht, in der es heißt: "**Die Klägerin und die Beklagten bilden die WEG B-straße**", so steht dies nicht entgegen (Abgrenzung zu OLG Brandenburg Urt. v. 10.09.2015, 12 U 64/14, ZMR 2016, 87, AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 03.08.2021, 980a C 14/21, ZMR 2021, 849 mit Anm. Agatsy und AG Suhl, Beschluss vom 25.06.2021, 1 C 348/20).
- AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67

Frage

- Was sagen z.B. (später)
das LG Hamburg
und der BGH
dazu?

Parteiwechsel oder Rubrumsberichtigung?

- Eine Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer kann zwar im Einzelfall als Klage gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) als Verband zu verstehen sein. Das setzt aber voraus, dass sich dem bei der Auslegung der Parteibezeichnung zu berücksichtigenden übrigen Inhalt der Klageschrift unzweifelhaft entnehmen lässt, dass die Klage gegen die GdWE gerichtet werden sollte und die Nennung der übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte eine versehentliche Falschbezeichnung war.
- LG Hamburg, Beschluss vom 25.04.2022, 318 S 65/21, ZMR 2022, 738

konkludenter Parteiwechsel

- Wird eine Beschlussersetzungsklage entgegen § 44 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE), sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer erhoben, muss ein gewillkürter Parteiwechsel auf Beklagtenseite vorgenommen werden; andernfalls ist die Klage als unzulässig abzuweisen.
- Von einer bloß fehlerhaften Parteibezeichnung zu unterscheiden ist die irrtümliche Benennung der falschen, an dem materiellen Rechtsverhältnis nicht beteiligten Person als Partei; diese wird Partei, weil es entscheidend auf den Willen des Klägers so, wie er objektiv geäußert ist, ankommt (vgl. BGH, Urteil vom 24. Januar 2013 - VII ZR 128/12, NJW-RR 2013, 394 Rn. 13).
- BGH, Urteil vom 08.07.2022 – V ZR 202/21
- (Konsequenz: bei der Anfechtungsklage wäre die Monatsfrist nicht gewahrt!)

Frage

- **Entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung durch einen Beschluss die „rechtliche Prüfung“ von Ansprüchen und die „Geltendmachung und Durchsetzung“ von Ansprüchen dem zu beauftragenden Anwalt oder dem Verwalter zu übertragen?**

Antwort

- Wenn durch einen Beschluss nicht lediglich die rechtliche Prüfung von Ansprüchen, sondern (auch) die „Geltendmachung und Durchsetzung“ von Ansprüchen dem zu beauftragenden Anwalt oder dem Verwalter übertragen wird, so handelt es sich nicht mehr um einen Grundlagenbeschluss, sondern um einen zu unbestimmten wegen unzulässiger Kompetenzverlagerung (Delegation) nichtigen Beschluss.
- Um dem Bestimmtheitsgrundsatz zu genügen muss ein solcher Ausführungsbeschluss erkennen lassen, welche Ansprüche in welcher Höhe vom Rechtsanwalt durchgesetzt werden sollen.
- LG Dortmund, Urteil vom 18.05.2021, 1 S 28/21, ZMR 2022, 145

Fragen

- Kann die Entziehung des Wohnungseigentums begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer sich hartnäckig weigert, den bestandskräftig beschlossenen Austausch der Fenster seiner Wohnung zu dulden?
- Ist eine vorherige Abmahnung nötig?

Antwort

- 1. Die Entziehung des Wohnungseigentums kann begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer sich hartnäckig weigert, den bestandskräftig beschlossenen Austausch der Fenster seiner Wohnung zu dulden.
- 2. Die Weigerungshaltung erweist sich jedenfalls dann als besonders hartnäckig, wenn der Wohnungseigentümer über mehrere Jahre (im Fall: 4 Jahre lang) die Beschlussumsetzung trotz Erwirkens eines Duldungstitels, Durchführung des Vollstreckungsverfahrens (im Fall: Festsetzung von Zwangsgeldern i.H.v. 17.400 EUR) und Einleitung des gerichtlichen Entziehungsverfahrens verhindert.
- 3. Bei der erforderlichen Abwägung kann z.B. zu berücksichtigen sein, dass dem Wohnungseigentümer keine Obdachlosigkeit droht und dass die zu dulgenden Erhaltungsmaßnahmen für ihn mit nur geringem Aufwand und unerheblichen Unannehmlichkeiten verbunden sind.
- 4. Eine vorherige Abmahnung muss nicht erfolgen, wenn sie von vornherein unzumutbar ist oder offenkundig keinen Erfolg bietet. Dies ist v.a. der Fall, wenn der Wohnungseigentümer während des gegen ihn laufenden gerichtlichen Entziehungsverfahrens die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fortsetzt (BGH, Beschl. v. 25.01.2018, V ZR 141/17, ZMR 2018, 525).
- LG Dortmund, Urteil vom 14.01.2022, 17 S 69/21, ZMR 2022, 396

Was gab es sonst noch

Frage

**Wie lange dauerte die – soweit bekannt geworden – längste Eigentümerversammlung
2021/2022?**

Antwort

- Auch eine Versammlungsdauer von mehr als 9 Stunden (hier: 10:53 bis 20:20 Uhr am 25.09.2021) kann bei einer Großanlage mit 1700 Einheiten im Einzelfall ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen.
 - Bei der Wiederwahl eines Verwalters haben die Wohnungseigentümer auch ein „Verzeihungsermessen“.
 - Zur Beauftragung eines Fachplaners für eine Gefährdungsanalyse bedarf es nicht der Einholung von mindestens 3 Vergleichsangeboten.
-
- **AG Oldenburg in Holstein, Urteil vom 13.06.2022, 16 C 32/21, ZMR 2022, 843** (nicht rechtskräftig)

Frage

§ 23 (3) WEG: Auch ohne Versammlung ist ein Beschluss gültig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss in Textform erklären. **Die Wohnungseigentümer können beschließen, dass für einen einzelnen Gegenstand die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.**

Ist ein „Absenkungsbeschluss“ nach § 23 Abs.3 Satz 2 WEG n.F. isoliert anfechtbar?

Antwort

Ein „Absenkungsbeschluss“ (vgl. AG Essen, Urteil vom 02.11.2021, 196 C 50/21, ZMR 2022, 67) ist - wegen seiner Wesensähnlichkeit zu einem Beschluss zur Geschäftsordnung - nicht isoliert anfechtbar;

dessen Ordnungsmäßigkeit sowie die Wahl dieses Verfahrens sind inzident erst in der möglichen Anfechtung über den materiellen Umlaufbeschluss zu prüfen (so Bartholome, in: BeckOK-WEG, 49. Ed. [1.7.2022], § 23, Rn. 105; Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 8, Rn. 32 ff.; offengelassen bei AG Bonn, Urt. v. 08.12.2021 – 211 C 22/21, ZMR 2022, 245; **a.A.** Skauradszun, ZWE 2022, 106; sowie Riecke, in: SEHR, Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, 2021, § 6, Rn. 9).

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 02.09.2022, 980b C 39/21

Frage

Wie ist die modernisierende Instandsetzung gemäß § 22 Abs.3 WEG a.F. nach dem WEMoG zu qualifizieren?

Antwort

Eine modernisierende Instandsetzung stellt keine eigene Kategorie mehr dar; sie fällt seit dem 01.12.2020 (Inkrafttreten des WEMoG) als **Sonderfall der baulichen Veränderung** auch unter **§ 20 WEG n.F.** (a.A. Deutsches Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 29.03.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590: **modernisierende Erhaltung**).

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 02.09.2022, 980b C 39/21

Fragen

Welchen Anforderungen muss ein Beschluss über die nachträgliche Genehmigung einer baulichen Veränderung (Kunststofffenster statt Holzfenster) genügen?

Reicht es, wenn § 20 Abs.4 WEG (sog. Veränderungssperre) nicht verletzt ist?

§ 20 (4) WEG: Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage grundlegend umgestalten oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.

Antwort

Ein Beschluss über die nachträgliche Genehmigung einer baulichen Veränderung entspricht nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn er auch bei einer - wie es in § 20 Abs. 1 WEG konkret festgeschrieben ist - Beschlussfassung vor Durchführung der Baumaßnahme den Einwendungen eines Anfechtungsklägers standgehalten hätte, ferner wenn ein Anspruch auf Gestattung der baulichen Veränderungen anzunehmen ist oder wenn besondere Gründe für eine Genehmigung oder Duldung einer an sich unzulässigen Maßnahme sprechen.

AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 02.09.2022, 980b C 39/21

Anm: Ein Verstoß des konkreten Beschlusses nach § 20 WEG kann auch (!) aus der Nichtbeachtung allgemeiner Regeln wie dem Missachten des Bestimmtheitsgrundsatzes oder mangelnder Tatsachengrundlage für die Ermessensausübung resultieren (vgl. Jennißen/Hogenschurz, WEG, 7. Aufl. § 20 Rn. 83).

Ablauf der Geltungsdauer der Covid-19-Sonderregelung am 31.8.2022

- Nach § 6 Abs. 1 COVMG bleibt der zuletzt bestellte Verwalter i. S. d. WEG bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.
- Frage
- Welche Folgen hatte der Ablauf der Geltungsdauer der Covid-19-Sonderregelung am 31.08.2022?

Antworten

- **1.** Der Gesetzeswortlaut spricht dafür, dass ein Verwalter, dessen Bestellung sich aufgrund der Sonderregelung des COVMG verlängerte (unbefristet, d.h. für alle Zeiten!?) im Amt verbleibt.
- Erst wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Abwahl oder die Neubestellung eines anderen Verwalters beschließt oder der Altverwalter sein Amt niederlegt, wäre die Amtszeit beendet.
- Entspricht dies aber dem Sinn und Zweck der COVMG-Sonderregelung?
- **2.** Es wird vertreten, dass die durch das COVMG verlängerte Bestellungszeit mit Ablauf des 31.08.2022 endet, weil diese Sonderregelung nur für eine Übergangszeit gelten soll, in der die Befürchtung besteht, dass coronabedingt keine Eigentümerversammlungen stattfinden können. Die Befristung der Sonderregelung beinhaltet die (zutreffende) gesetzgeberische Erwartung und Entscheidung, dass spätestens mit Ablauf des 31.8.2022 Eigentümerversammlungen wieder stattfinden können.
- In jedem Fall muss der Altverwalter spätestens am 31.08.2022 eine Versammlung einberufen, die über eine Neubestellung Beschluss fasst. Wird dies versäumt, wird eine Gemeinschaft verwalterlos!

Frage

- Hintergrund:
- Üben die Beiratsmitglieder ihr Amt ehrenamtlich und ohne gesonderte Vergütung aus, können sie Ersatz ihrer Auslagen bzw. Aufwendungen verlangen, soweit diese im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit standen und sie diese den Umständen nach für erforderlich halten durften. Zu den Aufwendungen gehören nicht nur Telefon-, Porto, Kopier- oder und Fahrtkosten, sondern – ab einer gewissen Größe der Wohnlage – auch die Kosten für die Teilnahme an Fachseminaren und den Erwerb von Fachliteratur, wenn der Beirat das zur Ausübung seiner Aufgaben für erforderlich hält.
- **Besteht ein Aufwendungsersatzanspruch aus §§ 662, 670 BGB in Höhe von 440,55 €, wenn der Beirat ein kostenpflichtiges Fortbildungsseminar bei einem Interessenverband besucht?**

Antwort

- Der Verwaltungsbeirat muss - will er die Erstattung seiner Aufwendungen ganz oder teilweise von der WEG erreichen - die WEG über den Verwalter vorab darüber informieren, dass er in einer anderen Stadt eine kostenpflichtige 2-tägige Fortbildung wahrnehmen und hierfür ein Hotel und eine Zugfahrt buchen werde. Anschließend hat er eine Entscheidung über die erforderlichen Aufwendungen herbeizuführen.
- AG München, Urteil vom 26.03.2022, 1294 C 20147/21, ZMR 2022, 512

Auslegung von Altvereinbarungen, § 47 WEG

- *„Vereinbarungen, die vor dem 1. Dezember 2020 getroffen wurden und die von solchen Vorschriften dieses Gesetzes abweichen, die durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187) geändert wurden, stehen der Anwendung dieser Vorschriften in der vom 1. Dezember 2020 an geltenden Fassung nicht entgegen, soweit sich aus der Vereinbarung nicht ein anderer Wille ergibt. Ein solcher Wille ist in der Regel nicht anzunehmen.“*

Regelungsgehalt

- **§ 47 WEG** schafft eine „vermutete dynamische Verweisung“ (Falkner ZWE 2021, 150 r. Sp.) auf die neuen Normen des WEMoG.
- Das WEMoG arbeitet nicht wie die Reform von 2007 mit zwingenden Normen, die jeder Altvereinbarung vorgehen, sondern mit einer bloßen Auslegungsregel. Ein Wiederaufleben von Alt-Vereinbarungen vor dem 1.7.2007 ist aber nicht gewollt (Falkner ZWE 2021 151 r. Sp.).
- Nur wenn die Altvereinbarung von der damaligen/früheren Rechtslage in einer Weise abweicht, dass ein **dauerhafter eigenständiger Regulationsgehalt** anzunehmen ist, geht die Altvereinbarung dem WEMoG vor (Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. § 7 Rn. 55)

Grenzfall

- Kritisch ist der Grenzfall, in dem eine Gemeinschaftsordnung regelt für eine Anlage mit nur fünf Wohnungen: „Die Versammlung ist nur beschlussfähig, wenn **mindestens drei Wohnungen** vertreten sind“.
- Das AG Hamburg-St. Georg (Urteil vom 28.05.2021 – 980a C 1/21, ZMR 2021, 770) entschied insoweit: Die Voraussetzungen zur Beschlussfähigkeit der Versammlung ergeben sich nicht (mehr) aus der Regelung in der Gemeinschaftsordnung.
- Vielmehr wird diese Regelung überlagert von der seit dem 01.12.2020 geltenden (Neu-)Regelung in § 25 Abs. 1 WEG, wonach jede Versammlung - im Grundsatz ohne Rücksicht auf bestimmte Quoren - beschlussfähig ist. Dies folgt aus der Übergangsregelung in § 47 WEG. Das erkennende Gericht **vermag den Alt-Regelungen keinen sog. Versteinerungswillen der Eigentümer zu entnehmen**, der eine Anwendbarkeit des neuen Rechts auf die Frage der Beschlussfähigkeit ausschließt. -----→

AG Hamburg-St. Georg (vom 28.05.2021 – 980a C 1/21, ZMR 2021, 770)

- Die vorgenannte Regelung sieht in Abweichung zu § 25 Abs. 3 WEG a.F. vor, dass die Beschlussfähigkeit einer Versammlung nicht an die anwesende bzw. vertretene Mehrheit der Miteigentumsanteile, sondern an die Anzahl der Wohnungen (drei von fünf) geknüpft wird. Dies folgt dem Inhalt der Teilungserklärung, wonach sich das Verhältnis der Eigentümer untereinander nach den Vorschriften WEG "*in seiner jeweils gültigen Fassung*" bestimmt, soweit diese Erklärung nichts Abweichendes bestimmt. Aus dem Gesamtgefüge der in Rede stehenden Vereinbarungen selbst ergibt sich gerade nicht, dass die Eigentümer an der Regelung zur Beschlussfähigkeit für alle Zeit festhalten wollten. Deren Abweichung von der früheren Rechtslage ist in ihrer Zielrichtung nicht wesensverschieden, sondern ordnete für die Frage der Beschlussfähigkeit lediglich eine andere Berechnungsgrundlage an.

weitere Themenbereiche (WEG)

- **Kostenverteilung**
- **Verwaltungsmaßnahmen**
- **Bauliche Maßnahmen**
- **Rund um die Eigentümerversammlung**
- **(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan**
- **Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vergütung**
- **Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche**
- **u. a. m.**

Kostenverteilung

- Frage
- **Hat der geschädigte Wohnungseigentümer bei einem Leitungswasserschaden gegen den Verband einen Freistellungs- bzw. Ausgleichsanspruch in Höhe des Selbstbehalts bei der Gebäudeversicherung?**
- Hintergrund: Sämtliche Wohnungseigentümer profitieren von einer niedrigeren Prämie infolge eines Selbstbehalts

Antwort

- Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigtem Sondereigentümer und ebenfalls geschädigter Wohnungseigentümergeinschaft aufzuteilen, vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen alleine* (vgl. LG Karlsruhe vom 22.11.2018 – 11 S 23/17, ZWE 2019, 324).
- LG Frankfurt/M, Urteil vom 20.05.2021, 2-13 S 149/19, ZMR 2021, 841
- **Beachte:**
- **Laut PM des BGH Nr. 090/2022 vom 13.06.2022 war Verhandlungstermin am 1. Juli 2022 in Sachen V ZR 69/21 (Verteilung des im Gebäudeversicherungsvertrag vereinbarten Selbstbehalts auf die Wohnungseigentümer). Verkündungstermin ist am 16.09.2022 um 9:00 Uhr**
- -----
- * es sei denn ein abweichender Kostenbeschluss gemäß § 16 Abs.2 Satz 2 WEG n.F. wurde wirksam gefasst; AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21, ZMR 2022, 257

Frage

- Kann mittels Negativbeschlusses darüber entschieden werden, dass eine Übernahme des Selbstbehalts durch die Gemeinschaft (nebst anschließender Sozialisierung auf alle Eigentümer) nicht stattfinden soll?

Antwort

- Mit objektiv-normativ auszulegendem Negativbeschluss können die Eigentümer nach § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F. darüber entschieden, dass eine Übernahme des Selbstbehalts durch die Gemeinschaft (nebst anschließender Sozialisierung auf alle Eigentümer) nicht stattfinden soll.
- Bereits im Geltungsbereich von § 16 Abs. 3 WEG a.F. war eine Beschlusskompetenz für die Verteilung eines Selbstbehalts in der Gebäudeversicherung auf einzelne (verursachende) Eigentümer gesehen worden (vgl. AG Lemgo, NZM 2018, 405, 406; Dötsch, NZM 2018, 353, 369).
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 26.11.2021, 980b C 23/21, ZMR 2022, 257

Fragen

- Kann wirksam gestützt auf § 16 Abs. 2 S. 2 WEG ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes für den Einzelfall eine von der gesetzlichen Regelung abweichende Kostentragung getroffen werden?
- Welche Bedeutung kommt dem Grundsatz der Maßstabskontinuität nach dem WEMoG noch zu? Gleichbehandlung künftig oder sofort?

Antwort

- Wenn ein sachlicher Grund dafür fehlt, weshalb ein einzelner Wohnungseigentümer die Kosten der Ersetzung der Tür zu seiner Wohnung (= gemeinschaftliches Eigentum) abweichend von § 16 Abs. 2 S. 1 WEG alleine tragen zu hat, nachdem es hinsichtlich der Türen zu den Wohnungen der übrigen Wohnungseigentümer bei der Regelung des § 16 Abs. 2 S. 1 WEG verbleibt, werden die Interessen dieses Eigentümers durch den angefochtenen Beschluss ohne sachlichen Grund und **willkürlich** gegenüber denen der übrigen Eigentümer zurückgesetzt. Darin liegt ein Verstoß gegen den Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung.
- Dem Grundsatz der Maßstabskontinuität kommt nicht nur als Gleichbehandlungsgebot für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse eine Restfunktion zu.
- LG Stuttgart, Urteil vom 20.07.2022, 10 S 41/21 (Revision zugelassen)

Kritik Dr. Greiner

- **Die Literatur** (vgl. dazu Greiner, Wohnungseigentumsrecht, 5. Aufl. 2022, § 4 Rn. 23 mit Musterbeschluss) **sieht im Grundsatz der Maßstabskontinuität (Gleichbehandlungsgebot) nur eine Vorgabe für die Bewertung künftiger Kostenverteilungsbeschlüsse.**
- **Zu Unrecht berufe sich das LG Stuttgart auf das BGH-Urteil vom 18.06.2020 (V ZR 164/09, Rn. 18), denn dieses BGH-Urteil beziehe sich auf § 16 Abs. 4 WEG a.F.**
- **Nach dem alten Recht war eine Änderung der Kostenverteilung nur „im Einzelfall“ möglich, und der Einzelfall wurde vom BGH dahingehend interpretiert, dass er nur vorlag, wenn von vornherein für alle Fälle vergleichbarer baulicher Maßnahmen die abweichende Kostenverteilung vorgesehen werde. Derartige Beschränkungen enthält das geltende Recht (§ 16 Abs. 2 S. 2 WEG) nicht. Das LG Stuttgart beruft sich zur Stützung seiner Ansicht ferner auf die Kommentierung von Bartholome im BeckOK WEG, § 16 Rn. 114, aber auch dies vermutlich zu Unrecht.**

Frage

- **Können die Wohnungseigentümer seit 1.12.2020 wirksam eine neue Kostenverteilung für den Austausch von Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums eines Miteigentümers befinden, beschließen?**

Antwort

- **Sondereigentümer haben seit 01.12.2020 wegen Änderungen des materiellen Rechts nunmehr die Beschlusskompetenz für eine von der Teilungserklärung abweichende Kostenverteilung (vgl. § 16 Abs. 2 S. 2 WEG n.F.).**
- **Die Wohnungseigentümer können für einzelne Kosten oder bestimmte Arten von Kosten eine vom WEG oder von einer Vereinbarung abweichende Verteilung beschließen. Diese Kompetenz der Eigentümer umfasst insbesondere auch den Austausch von Fenstern, die sich im Bereich des Sondereigentums eines Mit-eigentümers befinden (vgl. Elzer, in: SEHR, Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke, Die WEG-Reform 2020, § 13, Rn. 23).**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 25.06.2021, 980a C 31/20, ZMR 2021, 774**

Verwaltungsmaßnahmen

- Fragen
- Wer hat wie zu regeln, ob und mit welchem Betretungs-Hygiene-Konzept das Schwimmbad der WE-Anlage wieder eröffnet werden soll?
- Muss vom Verwalter ein Umlaufbeschluss versucht werden?

Antwort 1

- Vor dem Hintergrund der 6. Bay. InfektionsschutzmaßnahmenVO war der Verwalter berechtigt, den Zugang zum Schwimmbad zu schließen. Auch nach der bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage war der Verwalter nach den Vorschriften der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff. BGB) berechtigt, eine solche Maßnahme zum Schutz des von ihm verwalteten Vermögens und zur Wahrung der berechtigten Interessen der Wohnungseigentümer zu treffen.
- Die Ausarbeitung eines Schutz- und Hygienekonzepts für das Schwimmbad sowie dessen Umsetzung fällt nicht in den Pflichtenkreis des Verwalters.
- Auch die Umsetzung und Sicherstellung der Einhaltung des Schutz- und Hygienekonzeptes gehört nicht zu den gesetzlichen Aufgaben des Verwalters; es hätte hiermit eine externe Person entgeltlich betraut bzw. der Verwalter hierfür eine **Zusatzvergütung** verlangen können.
- LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21, ZMR 2022, 151

Antwort 2

- Aufgrund der zum 01.12.2020 durch das WEMoG eingetretenen Rechtsänderung, konnte ab diesem Zeitpunkt eine von der weiteren Schließung des Schwimmbades ausgehende Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums bei der für die Störerhaftung gebotenen wertenden Betrachtung nur noch der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zugerechnet werden, **nicht dem Verwalter**.
- In einer größeren WE-Anlage ist der Verwalter auch nicht verpflichtet, während der Pandemie einen Umlaufbeschluss zu initiieren, da hier sicher damit gerechnet werden kann, dass mindestens ein Eigentümer nicht oder ablehnend reagieren wird.
- LG München I, Beschluss vom 18.11.2021, 1 S 7900/21, ZMR 2022, 151

Fragen

- **Steht die laut Beschluss wahlweise Einrechnung von mehrerer Alternativangebote der Bestimmtheit des Sonderumlagenbeschlusses entgegen?**
- **Muss in den Beschlusstext selbst mit aufgenommen werden, welche der drei möglichen Ausführungen bzw. Eventualposition beauftragt werden soll?**

Antwort

- **Der Inhalt eines Eigentümerbeschlusses muss inhaltlich bestimmt, klar und widerspruchsfrei sein. Einem Beschluss fehlt die notwendige Bestimmtheit, wenn er keine sinnvolle, in sich geschlossene und verständliche Regelung enthält, weswegen er so ausführlich wie nötig beschreiben muss, was gelten soll.**
- **Es ist zwar anerkannt, dass einem Wohnungseigentümer einfache Rechenoperationen durchaus zuzumuten sind, um den Inhalt eines Beschlusses zu bestimmen.**
- **Der Bereich einer „einfachen Rechenoperation“ ist aber überschritten, wenn für die Wohnungseigentümer erst unter wahlweiser Einrechnung von mehreren Alternativen herauszufinden ist, was Gegenstand der Beschlussfassung gewesen sein soll. Es hätte in den Beschlusstext mit aufgenommen werden müssen, welche der drei möglichen Ausführungen beauftragt werden soll.**
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 10.12.2021, 980b C 9/21, ZMR 2022, 254**

Bauliche Maßnahmen

- § 20 WEG lautet zu bauliche Veränderungen:
- *(1) Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen (bauliche Veränderungen), **können beschlossen oder einem Wohnungseigentümer durch Beschluss gestattet werden.***
- *(4) Bauliche Veränderungen, die die Wohnanlage **grundlegend umgestalten** oder einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis gegenüber anderen unbillig benachteiligen, dürfen nicht beschlossen und gestattet werden; sie können auch nicht verlangt werden.*

Bedeutung

- Kommt es zu einem Mehrheitsbeschluss, ist im Rahmen der Anfechtungsklage u.a. zu prüfen, ob der angegriffene Beschluss gegen § 20 Abs. 4 WEG (grundlegende Umgestaltung; sog. **Veränderungssperre**) oder gegen allgemeine Regeln verstößt.
- Eine Beschlussersetzungsklage eines Bauwilligen kann nur erfolgreich sein, wenn ein Anspruch aus § 20 Abs. 2 oder Abs. 3 WEG besteht.

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- **§ 21 WEG** lautet zu Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen
- *(1) Die Kosten einer baulichen Veränderung, die einem Wohnungseigentümer gestattet oder die auf sein Verlangen nach § 20 Absatz 2 durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durchgeführt wurden, **hat dieser Wohnungseigentümer zu tragen**. Nur ihm gebühren die Nutzungen.*
- *(2) Vorbehaltlich des Absatzes 1 haben **alle** Wohnungseigentümer die Kosten einer baulichen Veränderung nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) zu tragen,*
- *1. die mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wurde, **es sei denn**, die bauliche Veränderung ist mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden, oder*
- *2. deren Kosten sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren.*
- *Für die Nutzungen gilt § 16 Absatz 1.*

Nutzungen und Kosten bei baulichen Veränderungen

- (3) Die Kosten **anderer** als der in den Absätzen 1 und 2 bezeichneten baulichen Veränderungen haben die Wohnungseigentümer, **die sie beschlossen haben**, nach dem Verhältnis ihrer Anteile (§ 16 Absatz 1 Satz 2) **zu tragen**. Ihnen gebühren die Nutzungen entsprechend § 16 Absatz 1.
- (4) Ein Wohnungseigentümer, der nicht berechtigt ist, Nutzungen zu ziehen, kann verlangen, dass ihm dies nach billigem Ermessen gegen angemessenen Ausgleich gestattet wird. Für seine Beteiligung an den Nutzungen und Kosten gilt Absatz 3 entsprechend.
- (5) Die Wohnungseigentümer können eine abweichende Verteilung der Kosten und Nutzungen beschließen. **Durch einen solchen Beschluss dürfen einem Wohnungseigentümer, der nach den vorstehenden Absätzen Kosten nicht zu tragen hat, keine Kosten auferlegt werden.**

Bedeutung

- Die Zustimmung der/aller durch die Maßnahme Beeinträchtigten ist nicht mehr erforderlich.
- Erforderlich/notwendig ist immer und genügt auch immer ein Beschluss über die bauliche Veränderung selbst. Dieser bedarf nach § 25 Abs. 1 WEG der Mehrheit der abgegebenen Stimmen (d. h. mehr Ja- als Nein-Stimmen).
- Im Gegenzug sind gegen den Beschluss stimmende Wohnungseigentümer, sich der Stimme Enthaltenden und Abwesende nach dem Gesetz von der Kostenlast befreit.
- ABER:
- Diese neue Rechtslage kann bei informierten Eigentümern zu einem **taktischen Abstimmungsverhalten** führen.

Eigene (noch unerprobte) Idee/Lösung

- Um taktisches Abstimmverhalten zu minimieren, könnte qua Geschäftsordnungs-Beschluss (analog § 197 GVG) etwa geregelt werden:
- *„Bei der nachfolgenden Abstimmung zum Antrag... zu TOP betr. die bauliche Veränderung sind die Stimmen in folgender Reihenfolge abzugeben: (z.B.) nach Auflistung der WE-Einheiten gemäß TE vom ...“*
- Da der Versammlungsleiter die Art der Stimmabgabe vorgeben darf, also etwa durch Handzeichen oder durch Stimmzettel und auch entscheiden kann und darf, ob zunächst NEIN- oder zunächst JA-Stimmen abgefragt werden, ist auch diese Art der Stimmabgabe m.E. ordnungsmäßig. Denn: Was der Versammlungsleiter kraft seiner Funktion entscheiden darf, kann das Kollektivorgan auch durch Verfahrensbeschluss bzw. Geschäftsordnungsbeschluss entscheiden.

unverhältnismäßige Kosten ←...→ Veränderungssperre

- **§ 21 Abs.2 Satz 1 Nr.1 letzter Halbsatz WEG lautet „es sei denn, die bauliche Veränderung ist mit **unverhältnismäßigen Kosten** verbunden“.**
- **Dies bedeutet, dass diese Einschränkung ohne Anfechtungsklage vom Sondereigentümer immer noch geltend gemacht werden kann, nachdem der Beschluss über die (bloße) bauliche Veränderung selbst bestandskräftig ist.**
- **Dagegen ist der Sondereigentümer mit den Einwendungen aus § 20 Abs.4 WEG (sog. Veränderungssperre) nach Bestandskraft des Beschlusses ausgeschlossen. Hier ist eine Anfechtungsklage zur Rechtswahrung notwendig.**

Der bedingte Beschluss als Lösung des Problems

- Hintergrund:
- Wird die doppelt-qualifizierte Mehrheit nicht erreicht, sondern nur die einfache Mehrheit, so ist die bauliche Veränderung beschlossen, deren Kosten werden allerdings nach § 21 Abs. 3 WEG nur auf die (nachweislich) dem Beschluss **zustimmenden** Sondereigentümer verteilt.
- Deshalb sollte man ggf. den Beschluss über die bauliche Veränderung unter die Bedingung einer gewollten Kostentragung stellen.

Beschluss-Muster (Jacoby)

- TOP 1
- *Die Eigentümer stimmen folgender baulichen Veränderung: **** [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot vom Datum***] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach MEA tragen.*
- TOP 2
- *Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.*

Durchführungsbremse

- Die **Durchführung/Umsetzung** sollte – im Gegensatz zum endgültigen Wirksamwerden durch Bestandskraft des Kostenbeschlusses - besser **nicht von der „Bestandskraft des (Kostentragungs-)Beschlusses“ abhängig gemacht werden**. Es empfiehlt sich daher, auf eine **Ersatztatsache** abzustellen.
- *Formulierungsvorschlag*
- *„Der Verwalter soll den Beschluss nur umsetzen, wenn seine Anfrage beim zuständigen Amtsgericht - gestellt frühestens 6 Wochen nach Beschlussfassung - ergibt, dass dort keine Beschlussanfechtungsklage insoweit vorliegt.“*

Fragen

- Wer ist für die Geltendmachung von Ansprüchen im Hinblick auf bauliche Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum seit der WEG-Reform zuständig?
- Kann wirksam eine Rückermächtigung eines Wohnungseigentümers per Beschluss erfolgen?

Antwort 1

- Nach dem seit dem 1. 12. 2020 geltenden § 9a Abs. 2 Alt. 1 WEG ist die Gemeinschaft - alleine - im Rahmen einer gesetzlichen Vergemeinschaftung für die Ansprüche aus § 1004 BGB auf **Beseitigung** von Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums zuständig.
- Deutsches Ständiges Schiedsgericht für WE, Schiedsspruch vom 23.07.2021, 20/12/126, ZMR 2021, 1026 m. Anm. Agatsy
- Anmerkung: Streitig ist, inwieweit der Sondereigentümer mittelbare Beeinträchtigungen (vgl. Bruns, AnwZert Mietrecht 14/2022 Anm. 2) insoweit abwehren darf, die z.B. den Verkehrswert des Sondereigentums reduzieren.

Antwort 2

- Es besteht auch nach dem 1.12.2020 Beschlusskompetenz zur **Rückermächtigung** eines Sondereigentümers zwecks Geltendmachung von Ansprüchen wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums.
- Der Anspruchsgegner/Miteigentümer/Störer ist insoweit vom Stimmrecht ausgeschlossen; nicht aber der zu ermächtigende Sondereigentümer.
- **AG Friedberg (Hessen), Urteil vom 16.02.2022, 2 C 819/21, ZMR 2022, 413**
- Vgl. auch AG Oberhausen, Urteil vom 09.03.2021, 37 C 1585/20, ZMR 2021, 690

Frage

- **Darf - wenn man unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor - durch Beschluss das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt werden?**

Antwort

- Ein Beschluss der Eigentümerversammlung, der das Abstellen von E-Autos in der Tiefgarage bis auf weiteres untersagt, macht den individuellen Rechtsanspruch des § 20 Abs. 2 Nr. 2 WEG zunichte und verstößt damit gegen ein wesentliches gesetzgeberisches Ziel der WEG-Reform.
- Ein solcher Beschluss verstößt daher gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung, auch wenn man zu Gunsten der Wohnungseigentümergeinschaft als wahr unterstellt, dass die Brandgefahr bei Elektrofahrzeugen größer ist als bei Fahrzeugen mit Verbrennungsmotor.
- AG Wiesbaden, Urteil vom 04.02.2022, 92 C 2541/21, ZMR 2022, 336

Fragen

- **Darf ein Beschluss zur Elektromobilität dahin lauten, dass die Kostenverteilung für die Energieversorgung der beabsichtigten Ladestationen „wie oben dargestellt auf alle Nutzer angemessen zu verteilen“ ist?**
- **Was muss ein Beschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG deutlich erkennen lassen?**

Antwort

- Ein Beschluss der Eigentümerversammlung zur Elektromobilität ist insoweit für ungültig zu erklären, als beschlossen wurde, die Kostenverteilung für die Energieversorgung der beabsichtigten Ladestationen „wie oben dargestellt auf alle Nutzer angemessen zu verteilen“.
- Ein Beschluss nach § 21 Abs. 5 Satz 1 WEG mit einer vom Gesetz abweichenden Kostenregelung muss deutlich erkennen lassen, inwieweit von den gesetzlichen Folgen des § 21 Abs. 1 WEG abgewichen werden soll.
- AG Lübeck, Urteil vom 11.02.2022, 35 C 39/21, ZMR 2022, 668 = MietRB 2022, 175
- Anm:
- vgl. zum Mietrecht LG München I v. 23.06.2022, 31 S 12015/21, ZMR 2022, 643 ---→

Aus dem Mietrecht:

- Der vorwiegend dem Interesse des Mieters dienenden Regelung des § 554 Abs. 1 BGB ist zu entnehmen, dass der Mieter grds. selbst diese Veränderungen – jedenfalls mittels eines geeigneten Fachunternehmens – durchführen darf, was beinhaltet, dass er befugt ist dieses auch auszuwählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses zu bestimmen.
- Auch wenn es dem Vermieter grds. nicht verwehrt ist, eine Gleichbehandlung mehrerer Mietparteien anzustreben, stellt sich diese Frage erst, wenn später auch noch andere Mieter einen Elektroanschluss wünschen.
- LG München I v. 23.06.2022, 31 S 12015/21, ZMR 2022, 643

Vgl. Abramenko, in: SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 5 Rn. 105:

- **§ 21 Abs. 5 Satz 1 WEG** verleiht der Eigentümerversammlung die Kompetenz, eine von den gesetzlichen Vorgaben abweichende Kostentragung zu beschließen. Hiervon sind alle Regelungen des **§ 21 WEG** erfasst. Diese Beschlusskompetenz wird insb. dann von Bedeutung sein, wenn die Kostenverteilung nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile nicht einleuchtet. So erscheint es nicht unbedingt sachgerecht, die Kosten für die Schaffung von Lademöglichkeiten nach diesem Schlüssel zu verteilen.
- Wenn die Wohnungseigentümer hier zu einer mehrheitlichen Lösung kommen, liegt eine Aufteilung nach Nutzern oder nach Fahrzeugen, die aufgeladen werden sollen, näher. Die Möglichkeit einer entspr. Beschlussfassung räumt ihnen **§ 21 Abs. 5 Satz 1 WEG** ein.

Rund um die Eigentümerversammlung

- **Vorbemerkung:**
- Für die Beurteilung der Ordnungsmäßigkeit einer Verwaltungsmaßnahme ist - nach h.M. - auf die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrundeliegenden Verhältnisse abzustellen. Maßgebend ist dabei der Kenntnisstand, den ein besonnener Wohnungseigentümer unter Ausschöpfung aller zu diesem Zeitpunkt zugänglichen Erkenntnisquellen ermittelt haben kann; LG Itzehoe, Urteil vom 20.05.2016, 11 S 78/15, ZMR 2016, 728.
- **Frage**
- **Ist der Hinweis des Verwalters in der Einladung zu einer Eigentümerversammlung während der Pandemie auf 3-G-Regeln und die Bitte, möglichst nicht persönlich zu erscheinen, sondern Vollmachten zu erteilen, zu beanstanden?**

Antwort 1

- Der Hinweis auf der Einladung lautend u. a.
- *„Sollten Miteigentümer an der Versammlung zwingend teilnehmen wollen, weisen wird auf die Einhaltung der 3-G-Regelungen hin und bitten darum, mit maximal 1 Person anwesend zu sein. Wir möchten uns und unsere Kunden vor möglichen gesundheitlichen Risiken weitgehend schützen“*,
- ist nicht zu beanstanden.
- LG Bremen, Beschluss vom 14.07.2022, 4 S 93/22

Antwort 2

- Die Teilnahme an der Eigentümerversammlung war Wohnungseigentümern infolge der geltenden gesetzlichen Regelungen nicht unzumutbar erschwert, da die Durchführung einer Eigentümerversammlung unter "2-G Plus" Voraussetzungen (... nur vollständig geimpfte oder genesene Personen haben Zutritt, die zusätzlich das negative Ergebnis eines Antigen-Schnelltests oder eines PCR-Tests vorlegen können. Für Personen mit Booster-Impfung entfällt diese zusätzliche Testpflicht) **möglich war und dies keinen Ausschluss nicht geimpfter oder infizierter Wohnungseigentümer, und damit keinen unzulässigen Eingriff in den Kernbereich der Eigentümerrechte darstellt.**
- **Wer sich eigenverantwortlich gegen eine Impfung entscheidet, muss auch die sich hieraus ergebende Konsequenz tragen**, auf unabsehbare Zeit nicht an Eigentümerversammlungen teilnehmen zu können.
- AG München, Beschluss vom 06.12.2021 - 1293 C 19127/21, ZMR 2022, 260

Antwort 3

- Die Formulierung in der Einladung zur Eigentümerversammlung während der Corona-Pandemie
- *„Bitte informieren Sie sich im Vorwege darüber, ob ein persönliches Erscheinen im Rahmen der geltenden Coronamaßnahmen gestattet ist. Sollte ein persönliches Erscheinen nicht gestattet sein, so bitten wir um Übersendung der beigefügten Vertretungsvollmacht per Mail, Fax oder Brief an die oben rechts genannten Kontaktdaten. Sollten sie trotz Verbot am Versammlungstag persönlich erscheinen, so müssen wir die Versammlung ggf. absagen“*,
- stellt keine Ausladung dar und auch keinen Eingriff in den Kernbereich des Wohnungseigentums.
- LG Bremen, Urteil vom 04.02.2022, 4 S 239/21, ZMR 2022, 394

Fragen

- Unterliegt eine Mehrheitseigentümerin einem Stimmverbot gemäß § 25 Abs.4 WEG n.F. bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin?
- Bedeutet Majorisierung immer einen Fall des Rechtsmissbrauchs?
- Darf die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin als Bevollmächtigte das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin ausüben, wenn ein wichtiger Grund für die Abberufung vorlag?

Antworten

- Eine Mehrheitseigentümerin unterliegt **keinem Stimmverbot** gemäß § 25 Abs.4 WEG n.F. bei der Beschlussfassung über die Abberufung einer zum selben Mutterkonzern gehörenden Verwalterin. Allein eine wirtschaftliche Verbundenheit zwischen Mehrheitseigentümerin und Verwalterin führt nicht zum Stimmrechtsausschluss. Die bloße Majorisierung als solche ist kein Fall des Rechtsmissbrauchs.
- Die vom Abberufungsantrag betroffene Verwalterin darf das Stimmrecht der Mehrheitseigentümerin aufgrund **weisungsgebundener Vollmacht** auch dann ausüben, wenn ein **wichtiger Grund für die Abberufung** vorlag.
- Ein Negativbeschluss über den Antrag auf Abberufung entspricht nur dann nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn allein die Abberufung ordnungsmäßig ist (Fall der Ermessensreduzierung auf Null). **Die Eigentümer haben einen Ermessensspielraum auch bei Vorliegen eines wichtigen Grundes.**
- LG Hamburg, Urteil vom 02.02.2022, 318 S 31/21, ZMR 2022, 400

Frage

- **Gegen wen richten sich Ansprüche auf Durchführung einer Eigentümerversammlung?**

Antwort

- Ansprüche der Eigentümer auf Durchführung einer Eigentümerversammlung bestehen nach der WEG-Reform nur gegenüber dem Verband und nicht (mehr) gegen den Verwalter.
- Zwar muss diese Tätigkeit letztlich durch den Verwalter ausgeübt werden; der Verwalter wird insoweit allerdings lediglich als Organ der WEG tätig.
- LG Frankfurt/M, Beschluss vom 17.11.2021, 2-13 T 69/21, ZMR 2022, 240

(Finanz-)Verwaltung; Jahresabrechnung; Wirtschaftsplan

- **Auf die Anfechtungsklage findet wegen eines Beschlusses vor dem 1.12.2020 gemäß § 48 Abs. 5 WEG* das bis zum 30.11.2020 geltende Verfahrensrecht Anwendung.**
- **Das Inkrafttreten des neuen Rechts zum 01.12.2020 stellt keinen Grund für den Wegfall des Rechtsschutzinteresses für die Anfechtungsklage dar (a.A. noch AG Kaiserslautern ZMR 2021, 686). Das Rechtsschutzinteresse für die Klage kann nicht deswegen verneint werden, weil die Kläger aus den geltend gemachten Anfechtungsgründen einen noch gar nicht ergangenen neuerlichen Beschluss nicht mehr mit Erfolg anfechten könnten.**
- **LG Landau in der Pfalz, Urteil vom 17.12.2021, 5 S 16/21, ZMR 2022, 323**
- ***§ 48 Abs.5 WEG: Für die bereits vor dem 1.12.2020 bei Gericht anhängigen Verfahren sind die Vorschriften des dritten Teils dieses Gesetzes in ihrer bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden.**

Bestimmtheitsgrundsatz

- Ein Beschluss über ein selbständiges Beweisverfahren muss mindestens den Antragsgegner bezeichnen und bei einem bereits laufenden Verfahren z.B. das Aktenzeichen nennen oder das Verfahren anderweitig für Dritte eindeutig bezeichnen.
- LG Hamburg, Urteil vom 22.12.2021, 318 S 23/21, ZMR 2022, 322

Totalnichtigkeit

- **Den Eigentümern fehlt ab 1.12.2020 die Kompetenz, die „Gesamt- und Einzelwohngeldabrechnung“ zu genehmigen und zu beschließen** (vgl. AG Mettmann, ZMR 2021, 687, 688). **Der Beschluss ist nichtig.**
- Wenn der Anfechtungskläger lediglich ins Blaue hinein behauptet, dass das Konto als Treuhandkonto der Verwaltung und nicht als Eigenkonto der Beklagten geführt werde, berechtigt dies nie zur Zurückbehaltung geschuldeter Wohngelder.
- **AG Hamburg-St. Georg, Urteil von 25.02.2022, 980a C 29/21, ZMR 2022, 421**

Bloße Teilnichtigkeit

- Ein Beschluss, mit welchem nach der WEG-Reform 2020 weiterhin „der Wirtschaftsplan“* beschlossen wird, ist jedenfalls nicht insgesamt mangels Beschlusskompetenz nichtig, so dass für die Vorschusszahlungen eine Zahlungspflicht besteht.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 20.04.2022, 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653
- * das gilt auch für die „Abrechnungsspitze“

Unbeirrt: Totalnichtigkeit

- Das erkennende **Gericht folgt insoweit auch nicht dem LG Frankfurt/Main** (B. v. 20.04.2022 – 2-13 T 15/22, ZMR 2022, 653) darin, dass ein Beschluss, der ersichtlich den früheren Maßgaben der alten, bis zum 30.11.2020 geltenden Rechtslage entspricht und den neuen Regelungsgehalt von § 28 WEG n.F. ausblendet, entgegen § 139 BGB nur teilnichtig sei, weil Zahlungspflichten in Bezug auf Vorschusszahlungen so gleichwohl begründet werden könnten (so etwa auch die Erwägungen bei LG Frankfurt/Main, ZMR 2021, 143 betreffend eine Beschlussfassung über „Abrechnungsspitzen“ in den Einzelabrechnungen). Selbst wenn die Eigentümer bei einer Beschlussfassung, gestützt auf § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F., auch Zahlungspflichten gegen „untergedeckte“ Eigentümer zur Aufrechterhaltung und Sicherung der Liquidität der Gemeinschaft begründen wollen, so geht ihr übergeordneter Wille dahin, insgesamt keinen Beschluss fassen zu wollen, der außerhalb ihrer Regelungs- bzw. Beschlusskompetenz liegt (vgl. BGH ZMR 2010, 378).
- Wenn aber von der im Gesetz - wie hier in § 28 Abs. 2 S. 1 WEG - eingeräumten Befugnis, einen Gegenstand per Beschluss zu regeln, ersichtlich keinerlei Gebrauch gemacht wird, kann es auch nicht dem hypothetischen Willen der Wohnungseigentümer entsprechen, einen gleichwohl gefassten Beschluss aus Praktikabilitätsgründen auf ein Mindestmaß dessen, was zulässig sein kann, zu reduzieren.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022, 980a C 41/21 ----->

Korrekturvorbehalt

- Den Eigentümern fehlte die Kompetenz, „die Abrechnungsspitze, die sich aus der Wohngeldabrechnung 2020 und deren Einzelabrechnungen ergeben“ (mit Korrekturvorbehalt) zu genehmigen und zu beschließen.
- Dem WEMoG entspricht ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG n.F. nur dann, wenn die einzelnen Zahlungspflichten der Wohnungseigentümer - zur Kostentragung und zur Rücklage - nicht nur in der Summe, sondern für jede Einheit gesondert ausgewiesen werden.
- AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 01.07.2022, 980a C 41/21

Frage

- **Ist die Vorlage der vollständigen Gesamt-Abrechnung für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung über Nachschüsse oder Anpassung der Vorschüsse (evtl. Guthaben) erforderlich?**

Antwort

- Die Vorlage der vollständigen Abrechnung ist – wie nach bisherigem Recht – für eine ermessensfehlerfreie Beschlussfassung erforderlich.
- Der Beschluss über die Abrechnungsergebnisse ist ermessensfehlerhaft und erfolgreich anfechtbar, obwohl die Gesetzesbegründung dies verneint (Erstellung der Jahresabrechnung sei nur eine Vorbereitungshandlung, ein Verstoß hiergegen mache den Beschluss nicht anfechtbar), wenn bei der Beschlussfassung die ausreichende Tatsachengrundlage fehlte.
- AG Köln, Urteil vom 19.07.2021, 215 C 6/21, ZMR 2022, 77

Frage

- **Besteht eine Haftung des Wohnungseigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten)?**

Antwort 1

- Eine Haftung des Wohnungseigentümers gemäß **§ 10 Abs. 8 Satz 1 WEG a.F. bzw. § 9a Abs. 4 Satz 1 WEG n.F.** für Verbindlichkeiten des Verbands scheidet aus, wenn es sich um Ansprüche anderer Wohnungseigentümer handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren (sog. Sozialverbindlichkeiten).
- Hierzu gehören neben Aufwendungsersatzansprüchen, die einem Wohnungseigentümer wegen der **Tilgung einer Verbindlichkeit des Verbands** zustehen, auch Forderungen aus Verträgen, die der andere anspruchstellende Eigentümer für den Verband abgeschlossen hat (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 26.10.2018 - V ZR 279/17, ZMR 2019, 419).
- Dieser Grundsatz gilt auch in einer (zerstrittenen) Zweier-Gemeinschaft ohne Verwalter (vgl. BGH, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 288/19, ZMR 2021, 255 Rn. 15 ff.).
- BGH, Urteil vom 07.05.2021, V ZR 254/19, ZMR 2021, 992

Antwort 2

- Ein Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer getilgt hat, kann von den anderen Eigentümern auch dann keine unmittelbare (anteilige) Erstattung seiner Aufwendungen verlangen, wenn er später aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist; das gilt auch bei einer zerstrittenen **Zweiergemeinschaft** (Fortführung von Senat, Urteil vom 25.09.2020 - V ZR 288/19, ZMR 2021, 255 = NZM 2021, 146).
- BGH, Urteil vom 25.03.2022, V ZR 92/21, ZMR 2022, 569

Verwalterbestellung, -abberufung, -haftung, -vertrag, -vergütung

- Frage
- Kann (auch) die „Herausgabe“ der Dateien in einem bearbeitungsfähigen Dateiformat vom Ex-Verwalter verlangt werden?

Antwort 1

- **Die Herausgabepflicht des ausgeschiedenen Verwalters nach §§ 667, 665 BGB erstreckt sich auch auf elektronisch gespeicherte Verwaltungsunterlagen** (vgl. LG Itzehoe, ZMR 2015, 54; AG Essen, Urt. v. 20.08.2020 – 196 C 6/20, ZMR 2022, 658, Rn. 22; Heydrich, NZM 2020, 70).
- **Die „Herausgabe“ der Dateien in einem bearbeitungsfähigen Dateiformat kann in Form der Übergabe eines entsprechend bespielten physischen Speichermediums oder durch Übertragung der Daten via Internet erfolgen.**
- **AG Hamburg-St. Georg 13.05.2022, 980a C 43/21, ZMR 2022, 663**

Antwort 2

- Nach Beendigung des Verwaltervertrages hat die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter einen Anspruch auf Herausgabe von allem, was der Verwalter zur Ausführung seiner Verwaltungstätigkeit erlangt hat, insbes. alle Verwaltungsunterlagen.
- Die gerichtliche Geltendmachung des Herausgabeanspruchs setzt wegen seiner Gemeinschaftsbezogenheit einen Beschluss der Wohnungseigentümer voraus; die Verwaltungsunterlagen müssen nicht zwingend im Prozessverfahren einzeln bezeichnet werden.
- AG Essen, Urteil vom 20.08.2020, 196 C 6/20, ZMR 2022, 658

Frage

- **Entspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, einen Verwalter zu bestellen, dem erst nachträglich die gewerberechtliche Erlaubnis erteilt wurde und der eine Pflichtversicherung mit 500.000,- Euro Versicherungssumme je Einzelfall und 1.000.000,- Euro für alle Fälle eines Jahres erst später in gesetzlicher Höhe nachweisen konnte?**

Antwort

- **Wenn der gewählte Verwalter im Zeitpunkt der Beschlussfassung die besondere Gewerbebeerlaubnis nach § 34c Abs. 1 Nr. 4 GewO nicht besaß, ihm diese aber nachträglich erteilt wird und eine Pflichtversicherung nach § 15 Abs. 2 MaBV mit 500.000,- Euro Versicherungssumme je Einzelfall und 1.000.000,- Euro für alle Fälle eines Jahres noch nicht abgeschlossen war, diese aber später in gesetzlicher Höhe nachgewiesen wird, so entspricht die Wahl (trotzdem) nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung.**
- Die pauschale Bezugnahme auf ein nicht zumindest nach Datum bestimmtes und Kosten sowie Leistungen aufführendes Angebot ist zu unbestimmt.
- **AG Düsseldorf, Urteil vom 17.01.2022, 290a C 84/21, ZMR 2022, 325**

Frage

- **Ist im Beschlussmängelverfahren nach WEG a.F., in dem die Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters durch den teilenden Eigentümer im Streit steht, der Verwalter berechtigt, die beklagten übrigen Wohnungseigentümer zu vertreten?**

Antwort

- **1. Für ein Beschlussmängelverfahren, in dem die Wirksamkeit der einseitigen Bestellung des Verwalters durch den teilenden Eigentümer im Streit steht, ist der Verwalter als berechtigt anzusehen, die beklagten übrigen Wohnungseigentümer zu vertreten und für diese Zustellungen entgegenzunehmen.**
- **2. Eine in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Regelung, mit der sich der zunächst zum Verwalter bestellte teilende Eigentümer die einseitige Bestimmung eines anderen Verwalters in der Aufteilungsphase vorbehält, ist unter Geltung des Wohnungseigentumsgesetzes in der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung jedenfalls insoweit unwirksam, als der Vorbehalt nach Entstehung der (werdenden) Wohnungseigentümergeinschaft fortgelten soll.**
- **3. Der Mangel der Einberufung der Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten wird geheilt, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen; dabei kommt es nicht darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt war.**
- **BGH, Urteil vom 11.03.2022, V ZR 77/21, ZMR 2022, 566**

Fragen

- **Muss sich bei unwirksamer Kündigung der Verwalter ersparte Aufwendungen anrechnen lassen?**
- **Bei Kündigung vor dem 1.12.2020: Für welchen Zeitraum steht dem Verwalter ein solcher Anspruch zu?**

Antworten

- Dem Verwalter steht bei unwirksamer Kündigung aus wichtigem Grund gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Vergütungsanspruch aus §§ 615, 611 Abs. 1 BGB zu, da der zwischen den Parteien geschlossene Verwaltervertrag nicht vorzeitig beendet worden ist.
- Der Verwalter muss sich ersparte Aufwendungen anrechnen lassen, § 615 S. 2 BGB, dabei ist zu berücksichtigen, ob der Verwalter durch den Wegfall des Objektes in der Lage war, fixe Kosten und insbesondere Personal einzusparen. Ist dies nicht der Fall, wird eine pauschale Ersparnis der variablen Kosten von 20% angenommen.
- Dem Verwalter steht ein solcher Anspruch lediglich für den Zeitraum bis einschließlich Juni 2021 zu. Denn es ist zu berücksichtigen, dass die GdWE mit der Neufassung des WEG zum 01.12.2020 den Verwalter jederzeit abberufen konnte und der Vertrag spätestens sechs Monate nach dessen Abberufung endete, § 26 Abs. 3 WEG n.F.
- LG Köln, Urteil vom 09.06.2022, 29 S 151/21, MietRB 2022, 231

Frage

- Ist die Formulierung „nicht aufbewahrungspflichtige Unterlagen" im Rahmen eines die Digitalisierung der Verwaltung regelnden Beschluss ausreichend?

Antwort

- Es sind an einen die Digitalisierung der Verwaltung regelnden Beschluss im Hinblick auf die konkrete Umsetzung klare und unmissverständliche Vorgaben zu fordern, die dem Interesse der Wohnungseigentümer u.a. an einer zeitlich unbegrenzten Aufbewahrungspflicht für bestimmte Unterlagen und dem Einsichtsrecht Rechnung tragen. Die Formulierung „nicht aufbewahrungspflichtige Unterlagen“ erfüllt nicht die für einen ordnungsgemäßen Beschluss erforderliche hinreichende Bestimmbarkeit.
- LG Düsseldorf, Urteil vom 21.07.2021, 25 S 58/19, ZMR 2021, 920

Frage

- **Gehen bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft die Organstellung und der Verwaltervertrag auf den übernehmenden Rechtsträger über?**

Antwort

- Bei der Ausgliederung eines zum Verwalter bestellten einzelkaufmännischen Unternehmens zur Neugründung einer Kapitalgesellschaft gehen die Organstellung und der Verwaltervertrag in aller Regel im Wege der Rechtsnachfolge auf den übernehmenden Rechtsträger über; allein der Umstand, dass eine natürliche Person zum Verwalter bestellt wurde, gibt dem Verwalteramt und -vertrag nicht ein **höchstpersönliches Gepräge** (Fortführung von Senat, Urteil vom 21.02.2014 - V ZR 164/13, ZMR 2014, 654 = BGHZ 200, 221).
- BGH, Urteil vom 02.06.2021, V ZR 201/20, ZMR 2021, 913

Frage

- **Welche Folgen hat ein unvollständig ausgefüllter Verwaltervertrag im „Baukastensystem“ ?**

Antwort

- Für einen Ermächtigungsbeschluss zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags gelten trotz fehlender AGB-Kontrolle im Anfechtungsprozess die vom BGH (Urt. 05.07.2019, V ZR 278/17, ZMR 2020, 206) entwickelten Grundsätze, insbesondere muss transparent geregelt sein, welche Tätigkeiten unter die Grund- bzw. Basisvergütung fallen und welche gesondert zu vergüten sind.
- Wenn das unvollständige Ausfüllen einzelner Regelungen des Formularvertrags (hier: des vdiv) zu Unklarheiten führt, dann entspricht die insoweit beschlossene Ermächtigung zur Unterzeichnung des Verwaltervertrags nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- Der Ermächtigungsbeschluss kann auch nur teilweise für ungültig erklärt werden.
- AG Köln, Urteil vom 04.07.2022, 215 C 8/22

Frage

- **Kann bei eigenmächtiger Auftragserteilung beschlossener Maßnahmen an eine UG (haftungsbeschränkt) anstelle des im Eigentümerbeschluss genannten Traditionsunternehmens durch den vormaligen Verwalter dieser mit Gegenansprüchen wegen erbrachter Leistungen durch die UG (haftungsbeschränkt) aufrechnen?**

Antwort 1

- **Die eigenmächtige Auftragserteilung beschlossener Maßnahmen** (vgl. BGH ZMR 2019, 890 für eigenmächtig vom Eigentümer ausgelöste Maßnahmen) **an eine UG** (haftungsbeschränkt) **anstelle des im Eigentümerbeschluss genannten Traditionsunternehmens durch den vormaligen Verwalter sowie die Entnahme des Werklohns vom Konto der Gemeinschaft (GdWE) führen zu Rückerstattungsforderungen der GdWE. Gegenansprüche wegen erbrachter Leistungen durch die UG (haftungsbeschränkt) stehen dem Verwalter nicht zu.**
- **Der Verwaltungsbeirat kann nicht im Zusammenwirken mit dem Verwalter Beschlossenes ändern.**
- **LG Lüneburg, Urteil vom 02.02.2021, 3 S 36/20, ZMR 2021, 519 (Revision zugelassen) --
-----→**

Antwort 2

- **Dem WEG-Verwalter, der eigenmächtig Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum durchführt, kann gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) ein Ersatzanspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag oder Bereicherungsrecht zustehen (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 14.06.2019 - V ZR 254/17, ZMR 2019, 890 = BGHZ 222, 187).**
- **BGH, Urteil vom 10.12.2021, V ZR 32/21, ZMR 2022, 480**

Frage

- Ist der Abschluss eines (formlosen) Vertrags (mit 6-stelligem Volumen) durch den Verwalter mit einem Werkunternehmer nach dem bis 30.11.2020 geltenden WEG im Außenverhältnis wirksam?

Antwort

- Der Abschluss eines (formlosen) Vertrags (mit 6-stelligem Volumen) durch den Verwalter mit einem Werkunternehmer ist nach dem bis 30.11.2020 geltenden WEG im Außenverhältnis nicht durch die gesetzliche Vertretungsregel in § 27 Abs.3 WEG a.F. gedeckt, sondern bedarf grundsätzlich eines Ermächtigungsbeschlusses.
- Der Austausch des kompletten Bodenbelags in 2 Häusern ist keine Instandsetzung, sondern eine bauliche Veränderung.
- Wenn - mit Duldung der Beiratsmitglieder - der Verwalter „frei schalten und walten“ durfte, und zwar unabhängig vom geltenden WEG, konnte der Verwalter aus Sicht des Vertragspartners mit einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht für die Gemeinschaft Verträge schließen, deren Zahlungsverpflichtungen mit über 150.000,- Euro aus Verbandsvermögen später auch beglichen wurden.
- LG Mainz, Teilurteil vom 07.04.2022, 9 O 191/18 (n. rkr.)

Unterlassungs-, Beseitigungs- und Nacherfüllungsansprüche

- Frage
- Ist die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken bei typisierender Betrachtungsweise nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig?

Antwort 1

- Ein Sondereigentümer kann ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sein Teileigentum nicht in Wohnungseigentum umwandeln, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung ist ein entsprechender Vorbehalt enthalten (sog. Änderungsvorbehalt).
- Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken ist bei typisierender Betrachtungsweise jedenfalls dann nicht störender als die vorgesehene Nutzung und deshalb zulässig, wenn es an einer einschränkenden Zweckbestimmung für das Teileigentum fehlt, die Teileigentumseinheit in einem separaten Gebäude (mit getrennter Kostenregelung) gelegen ist und auch die übrigen Sondereigentumseinheiten ausschließlich der Wohnnutzung dienen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 9).
- BGH, Urteil vom 16.07.2021, V ZR 284/19, ZMR 2021, 992

Antwort 2

- **Gibt die Teilungserklärung einer Anlage, zu der sowohl Wohnungs- als auch Teileigentumseinheiten gehören, innerhalb eines Gebäudes eine räumliche Trennung von Wohnen und Gewerbe vor, stört die Wohnnutzung einer Teileigentumseinheit in dem der gewerblichen Nutzung vorbehaltenen Gebäudeteil bei typisierender Betrachtung regelmäßig mehr als die vorgesehene Nutzung** (Fortführung von Senat, Urteil vom 23. März 2018 - V ZR 307/16, NJW-RR 2018, 1227 Rn. 9).
- **BGH, Urteil vom 15.07.2022 – V ZR 127/21**

Frage

- **Ist die Regelung in einer Gemeinschaftsordnung, nach der Haustierhaltung - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen ist, wirksam?**

Antwort

- 1. Die Wirksamkeit von Regelungen der Gemeinschaftsordnung ist im gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu prüfen.
- 2. Für die Auslegung der Gemeinschaftsordnung gelten die für Grundbucheintragungen maßgeblichen Grundsätze, wobei maßgebend Wortlaut und Sinn sind, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergibt.
- **3. Die Regelung in einer Gemeinschaftsordnung, nach der Haustierhaltung - soweit gesetzlich zulässig - ausgeschlossen ist, ist unbestimmt mit der Folge, dass das Tierhaltungsverbot unwirksam ist.**
- **AG Konstanz, Urteil vom 10.02.2022 – 4 C 397/21**

Frage

- Wenn sich die Bezeichnung als „*Laden*“ in der Teilungserklärung findet; steht dies einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "*Kulturzentrum- und Begegnungsstätte*" entgegen?

Antwort

- Findet sich die Bezeichnung als „Laden“ in der Teilungserklärung selbst und nicht lediglich im Aufteilungsplan, legt dies nahe, dass insofern eine Zweckbestimmung geregelt werden und mit der Bezeichnung nicht die nähere Lage der Räumlichkeiten beschrieben werden sollte.
- Die **Zweckbestimmung als "Laden"** steht einer Nutzung der betreffenden Räumlichkeiten als "*Kulturzentrum- und Begegnungsstätte*" entgegen, wenn bei einer typisierenden Betrachtungsweise davon auszugehen ist, dass die von der Begegnungsstätte ausgehenden Geräuschemissionen die anderen Wohnungseigentümer in stärkerem Maße beeinträchtigen, als dies bei einer Ladennutzung der Fall wäre.
- LG München I, Beschluss vom 18.08.2021, 1 S 2103/20, ZMR 2022, 148

Anmerkung

- Ähnlich entschied das LG Itzehoe, Urteil vom 22.03.2019, 11 S 40/18, ZMR 2019, 441:
- 1. Ein Beschluss, der die **Vermietung des Teileigentums "Gaststätte" an die Zeugen Jehovas** gestattet, ist nicht nichtig. Mit der Bezeichnung des Teileigentums als "Gaststätte" in der Teilungserklärung ist eine Zweckbindung erfolgt (vgl. LG Itzehoe, Urteil vom 01.04.2016 - 11 S 93/15, ZMR 2018, 362).
- 2. Eine geplante Versammlungsstätte der Zeugen Jehovas führt in einer Ferienwohnanlage (auf Sylt) zu einer für die übrigen Wohnungseigentümer nicht hinnehmbaren Änderung des Charakters der Anlage nebst Attraktivitätsverlust des Gebäudes für Touristen.

Frage

- Wenn es in der Teilungserklärung heißt „gewerbliche Einheit (drei Läden)“:
- Darf dort auch ein Bistro betrieben werden?

Antwort

- Wenn es in der Teilungserklärung heißt **„gewerbliche Einheit (drei Läden)“**, so darf dort auch ein Bistro betrieben werden. Der Begriff „gewerbliche Einheit“ stellt auf einen **umfassenden Zweck** ab und ist so zu verstehen, dass grundsätzlich **jede** gesetzlich zulässige gewerbliche Nutzung einer Teileigentumseinheit gestattet ist, eine Nutzung als Restaurant eingeschlossen.
- Die Regelung *„Das Betreiben einer Gaststätte oder Restaurationsbetriebes in der gewerblich genutzten Einheit Nr. ... darf zu Lebzeiten von B nur mit deren Genehmigung erfolgen“* ist als nächstliegend dahin zu verstehen/auszulegen, dass die Nutzung der Einheit als Gaststätte oder Restaurationsbetrieb nach dem Tode B's ohne Weiteres gestattet sein soll.
- AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 24.11.2021, 539 C 6/20, ZMR 2022, 249

Frage

- **Kann ein Eigentümer auch nach der WEG-Reform 2020 Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbständig abwehren?**

Antwort

- Auch nach der WEG-Reform 2020 kann ein Eigentümer Beeinträchtigungen seines Sondereigentums, die durch Geräusche, die von anderen Sondereigentümern ausgehen, selbständig abwehren.
- Zum hinzunehmenden Maß von Geräuschemissionen einer psychisch kranken Miteigentümerin.
- LG Frankfurt, Urteil vom 15.07.2021, 2-13 S 88/20, ZMR 2021, 839

Frage

- Kann noch nach dem 01.12.2020 ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist (Mischfall)?

Antwort

- a) Nach der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondereigentums gerichtet sind, weiterhin auch dann selbst geltend machen, wenn zugleich das Gemeinschaftseigentum von den Störungen betroffen ist; die alleinige Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gemäß § 9a Abs. 2 WEG bezieht sich auf die Abwehr von Störungen des Gemeinschaftseigentums.
- b) Das Recht des Wohnungseigentümers, Störungen abzuwehren, die sowohl den räumlichen Bereich seines Sondereigentums als auch das Gemeinschaftseigentum beeinträchtigen, beschränkt sich auf Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche; nur unter den Voraussetzungen von § 14 Abs. 3 WEG kann ein einzelner Wohnungseigentümer Ausgleich in Geld verlangen.
- BGH, Urteil vom 11.06.2021, V ZR 41/19, ZMR 2021, 826

Frage

- Kann noch nach dem 01.12.2020 ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB und § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, die auf die Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich seines Sondernutzungsrechts gerichtet sind, selbst geltend machen?

Antwort

- Nach der zum 1. Dezember 2020 in Kraft getretenen Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes kann ein Wohnungseigentümer Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche gemäß § 1004 BGB, die auf die Abwehr von Störungen seines im Grundbuch eingetragenen Sondernutzungsrechts gerichtet sind, weiterhin selbst geltend machen (Fortführung von Senat, Urteil vom 11.06.2021 - V ZR 41/19, ZMR 2021, 826 = WuM 2021, 521).
- BGH, Urteil vom 01.10.2021, V ZR 48/21, ZMR 2022, 230

Frage

- **Wer kann bei Beeinträchtigten oder Erschweren des Zugangs zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche geltend machen?**

Antwort

- 1. Beeinträchtigen oder erschweren andere Wohnungseigentümer oder Dritte den Zugang zum Sondereigentum durch Hindernisse im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums, können Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüche gemäß § 9a Abs. 2 WEG allein durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden; das gilt auch dann, wenn die Hindernisse brandschutzrechtlich unzulässig sind (hier: Halten in einer Feuerwehrezufahrt).
- 2. Ein Beschluss der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, der im Widerspruch zu bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Duldung des regelmäßigen Haltens von Lieferfahrzeugen in der auf dem Grundstück der Wohnungseigentümer befindlichen Feuerwehrezufahrt zusagt, ist nichtig.
- BGH, Urteil vom 28.01.2022, V ZR 106/21, ZMR 2022, 570

Instandsetzung/Erhaltung; Ersatzansprüche; Folgenbeseitigung

- **Vorbemerkung:**
- Das Gesetz unterscheidet Erhaltung (Instandhaltung, Instandsetzung) sowie bauliche Veränderung. Die modernisierende Instandsetzung stellt keine eigene Kategorie mehr dar. Alle diese Begriffe meinen etwas anderes.
- Den Begriff „Sanierung“ kennt das WEG nicht; vgl. AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 11.01.2017, 539 C 41/15, ZMR 2017, 194.
- **Frage**
- **Wie ist die (frühere) modernisierende Instandsetzung rechtlich zu qualifizieren?**

Antwort

- Die Beschlussformulierung „Der Verwalter wird angewiesen, die erforderliche Sonderumlage bis zum ... durchzuführen“ ist zu unbestimmt. Es genügt auch nicht der Verweis auf den bestandskräftigen anderen Beschluss, wenn dieser selbst zur Höhe der Kosten bei allein zulässiger objektiv-normativer Auslegung nicht eindeutig ist. Wenn gemäß dem Bezugsbeschluss die Vergabe der Leistungen „gem. Angebot vom ...“ erfolgen sollte, dieses Angebot urspr. netto 145.624,- € = brutto 168.923,84 €, handschriftlich geändert in netto 135.746,- € = brutto 157.465,36 € lautete, ist für einen außenstehenden Dritten schon nicht erkennbar, dass überhaupt Änderungen erfolgten und diese auch gelten sollen.
- **Aus den Gesetzesmaterialien wird ersichtlich, dass der Gesetzgeber bei der modernisierenden Instandsetzung offenbar einen Systemwechsel vollziehen wollte. Nach der Legaldefinition des § 20 Abs. 1 WEG ist sie aber nicht der baulichen Veränderung zuzuordnen, da auch sie nur den ursprünglichen Zustand wiederherstellt.**
- Deutsches Ständiges Schiedsgericht, Schiedsspruch vom 29.03.2022 – SG 21/07/128, ZMR 2022, 590

Frage

- Worauf kommt es für die weitere Umsetzung einer beschlossenen Maßnahme nach rechtskräftiger Ungültigerklärung des ihr zugrundeliegenden Beschlusses wegen des Folgenbeseitigungsanspruches des Anfechtenden an?

Antwort

- Ein Teil des Folgenbeseitigungsanspruches besteht darin, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer alles in ihrer Macht Stehende zu tun hat, um eine Vertiefung des Zustandes zu vermeiden, der nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Soweit ein Beschluss noch nicht vollständig vollzogen ist, hat eine weitere Beschlussumsetzung in jedem Falle zu unterbleiben.
- Beschlüsse, die dazu führen, dass die Umsetzung eines rechtskräftig für ungültig erklärten Beschlusses fortgesetzt wird, unterlaufen den Folgenbeseitigungsanspruch und entsprechen daher im Regelfall nicht ordnungsmäßiger Verwaltung.
- LG Frankfurt, Beschluss vom 23.11.2021, 2-13 T 71/21, ZMR 2022, 241
- Vgl. dazu Hogenschurz, AnwZert Mietrecht 14/2022 Anm. 3

Veräußerungszustimmung

- Frage
- Ist im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses der Verwalter nach **§ 12 Abs.1 WEG** ein Dritter oder als Organ der WEG anzusehen?

Antwort

- **1. Im Falle eines vereinbarten Zustimmungserfordernisses ist der Verwalter nach dem eindeutigen Wortlaut von § 12 Abs.1 WEG ein Dritter und handelt zwar im Interesse der Wohnungseigentümer, jedoch nicht als Organ der WEG. Deshalb ist die Klage gegen den Verwalter und nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu richten (a.A. Skauradszun in: SEHR, Die WEG-Reform 2020, § 1 Rn. 107 ff).**
- **2. Wenn die zustimmende Person der jeweilige Verwalter ist, muss dieser seine Bestellung durch die Vorlage der Niederschrift über den Bestellungsbeschluss nachweisen, bei dem die Unterschriften der nach § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen öffentlich beglaubigt sind (§ 26 Abs.3 a. F. = Abs.4 n. F.). Es handelt sich um einen Annex der Pflicht, die Zustimmung zu erteilen.**
- **3. Inhaber des Anspruchs ist der veräußernde Wohnungseigentümer (arg. § 12 Abs.2 Satz 2 WEG).**
- **AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021, 45 C 2/21, ZMR 2021, 523**

Verwaltungsbeirat

- Frage
- Widerspricht es ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit vom Verwalter bezahlt wird?

Antwort

- Grundsätzlich steht den Wohnungseigentümern bei der Verwaltungsbeiratswahl ein weiter Ermessens- und Beurteilungsspielraum zu. Besondere Anforderungen an die Kenntnisse eines Kandidaten über die Befugnisse des Verwaltungsbeirats stellt das Gesetz nicht, ebenso wenig an seine Qualifikation im Allgemeinen.
- Es widerspricht jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung, ein Verwaltungsbeiratsmitglied zu wählen, das für diese Tätigkeit vom Verwalter bezahlt wird, da dies angesichts der Aufgabe des Beirats, die Verwaltung zu überwachen, einen Interessenkonflikt schafft (Fortführung von Kammer, Beschl. v. 21.10.2015 – 2-13 S 97/12).
- LG Frankfurt/M., Urteil vom 09.08.2021, 2-13 S 20/21, ZMR 2021, 922

Frage

- **Ist vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die künftige Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen?**

Antwort

- Es ist seit 1.12.2020 vor der Wahl des Verwaltungsbeirates zwingend über die entsprechende Anzahl der Beiratsmitglieder zu beschließen.
- Der Sondereigentümer der WEG hat ein Recht darauf, dass seine Anträge, sofern sie rechtzeitig vor der Versammlung gestellt wurden, auf der Versammlung erörtert werden und **darüber** - wenn nicht aus sachlich gerechtfertigten Gründen eine Abstimmung nicht erfolgen kann oder soll - **auch abgestimmt wird**.
- Der Antrag „*Die Wohnungseigentümer beschließen, einen Verwaltungsbeirat mit einer Person bis maximal 3 Personen zu wählen.*“ ist nicht inhaltsgleich mit dem (abgelehnten) Antrag (genau) 3 Personen in den Beirat zu wählen.
- Wenn nur ein Kandidat noch zur Wahl steht, muss es möglich sein (auch) mit „Nein“ zu stimmen, sonst liegt keine „Beiratswahl“ vor. Wenn lediglich die Möglichkeit mit „Ja“ zu stimmen bzw. sich der Wahl zu enthalten besteht, dann liegt ein zur Teil-Nichtigkeit führender Verstoß vor.
- AG Sonthofen, Urteil vom 27.10.2021, 5 C 228/21, ZMR 2022, 161

Bonus-Material Mietrecht

Fragen

- Erfasst die Betriebskostenabrede „*Neben der Miete ist eine monatliche Vorauszahlung der Betriebskosten von ... Euro zu tätigen*“ nebst Aufzählung einzelner abzurechnender Positionen, alle Betriebskosten im Sinne des § 2 BetriebskostenVO?
- Darf die Position „Schornsteinfeger“ unter „Heizung/Warmwasser“ mit abgerechnet werden?

Antworten

- Die Betriebskostenabrede „*Neben der Miete ist eine monatliche Vorauszahlung der Betriebskosten von ... Euro zu tätigen*“ nebst Aufzählung (nur) einzelner abzurechnender Positionen, führt nicht zur Überwälzung aller Betriebskosten im Sinne des § 2 BetriebskostenVO.
- Eine zusätzliche Wärmequelle (Kaminofen) schließt die Anwendung der HeizkostenVO nie aus.
- Wenn ein Mieter konzidiert, dass eine Abrechnung zu 1/3 (für seine Wohnung) mit dem Vermieter vereinbart worden sei, bedeutet dies keinen Verzicht auf Einwendungen nach der HeizkostenVO; dies gilt auch dann wenn eine entsprechende Abrechnung in den vergangenen Jahren unbeanstandet blieb.
- Die Position „Schornsteinfeger“ kann nicht unter „Heizung/Warmwasser“ mit abgerechnet werden.
- AG Gütersloh, Urteil vom 08.10.2021, 10 C 798/19, ZMR 2022, 48

Frage

- **Muss der Nießbraucher innerhalb von 12 Monaten ab Zugang einer prüffähigen Nebenkostenabrechnung Einwendungen gegen diese auch dann erheben, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind?**

Antwort

- Der Nießbraucher muss innerhalb von 12 Monaten ab Zugang einer prüffähigen Abrechnung Einwendungen gegen diese erheben (§ 556 Abs. 3 BGB analog), und zwar auch dann, wenn keine Vorauszahlungen vereinbart sind. Auch für die Einwendungsfrist gilt § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB analog. Insoweit besteht eine Regelungslücke im Gesetz. In diesem Fall ist das Ziel der Abrechnungssicherheit und Streitvermeidung nur durch eine entsprechende Anwendung zu erreichen.
- Eine Kürzung der Wärmekosten gem. § 12 HeizKV scheidet nach den Grundsätzen von Treu und Glauben aus, wenn der Nutzer den Zutritt zu seiner Wohnung den Ableseunternehmen, trotz vorheriger Ankündigung, nicht gewährt.
- LG München I, Urteil vom 24.01.2022, 15 O 17492/18, ZMR 2022, 477

Frage

- Können „Kosten der Bewachung des Gebäudes“ auf Grundlage einer Allgemeinen Geschäftsbedingung (AGB) als Betriebskosten auf den Gewerberaum-Mieter umgelegt werden, ohne dass es einer Begrenzung der Höhe nach bedarf?

Antwort

- **„Kosten der Bewachung des Gebäudes“ können auf Grundlage einer ausdrücklichen vertraglichen Regelung – auch einer Allgemeinen Geschäftsbedingung – als Betriebskosten auf den Mieter von Gewerberaum umgelegt werden, ohne dass es einer Begrenzung der Höhe nach bedarf.**
- **KG, Beschluss vom 02.05.2022, 8 U 90/21, ZMR 2022, 703**

Ausgangspunkt

- Eine **formell** schon **unwirksame Betriebskostenabrechnung hat für den Vermieter die gleiche rechtliche Bedeutung wie ein leeres Blatt Papier** (Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar 5. Aufl. 2020, Rn. 1710).
- Nur eine formell wirksame Betriebskostenabrechnung wahrt die einjährige Abrechnungsfrist des § 556 Abs.3 Satz 2 BGB.
- Einer **Unterschrift** bedarf die Abrechnung **nicht**. Sie ist keine Willenserklärung, sondern eine **Wissens**erklärung (vgl. Jacoby, Die Rechtsnatur der Betriebskostenabrechnung, ZMR 2017, 781, 784 These 2; str.)

Folgen formeller Abrechnungsfehler: Gesamt- oder Teilunwirksamkeit?

- Ein formeller Fehler führt schließlich nur dann zur Unwirksamkeit der Abrechnung insgesamt und zu einem Anspruch auf Neuerteilung, wenn er sich durchgängig durch die gesamte Abrechnung zieht.
- Betrifft er nur einzelne Kostenpositionen, dann bleibt die Abrechnung im Übrigen unberührt, wenn die jeweiligen Einzelpositionen unschwer herausgerechnet werden können (vgl. BGH, Urteil vom 11.08.2010 - VIII ZR 45/10, ZMR 2011, 26 Rn. 14).
- BGH, Urteil vom 20.01.2021, XII ZR 40/20, ZMR 2021, 378 = NZM 2021, 301 Rn.18

Frage

- **Beide Zivilsenate des BGH (VIII. für Wohnraum und XII. für Gewerbemiete) stellen nur noch geringe Anforderungen an die so wichtige formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung.**
- **Aber gibt es sie noch – diese formellen Fehler?**

Antwort: bei unzulässiger Zusammenfassung

- Eine Aufschlüsselung nach Kostenarten ist im Rahmen der Betriebskostenabrechnung erforderlich, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen.
- Eine Betriebskostenabrechnung ist bezüglich der Position "sonstige Nebenkosten" in formeller Hinsicht fehlerhaft, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als "sonstige Betriebskosten" vereinbart ist (z.B. Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten) und diese in einer Position abgerechnet werden. **Insoweit bedarf es einer Aufschlüsselung, welche Beträge für die jeweilige Kostenart angefallen sind.**
- BGH, Beschluss vom 06.07.2021 – VIII ZR 371/19, ZMR 2022, 115

Position „Hausstrom“

- Die Abrechnung der Position „Hausstrom“ ist formell unwirksam, da nach § 2 Nr. 11 BetriebskostenVO nur die (Strom-) Kosten für die Beleuchtung umlagefähig sind. Die Abrechnungsposition „Hausstrom“ kann indes auch andere Kostenarten enthalten, wie etwa der Stromverbrauch einer Gemeinschaftsanlage oder sonstiger Verbrauchsstellen, und stellt damit potenziell eine intransparente und damit unzulässige Mischposition dar. Die Abrechnungsposition ist für den Mieter nicht prüffähig.
- Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen ist unzulässig, und zwar unabhängig davon, ob diese Positionen mit einheitlicher Rechnung gegenüber dem Vermieter abgerechnet worden sind.
- AG Hamburg, Urteil vom 03.03.2022, 48 C 320/20, ZMR 2022, 556 f.

Position „Hausstrom“

- Die Ausweisung einer Sammelposition ist formell auch dann nicht ordnungsgemäß, wenn unter ihr letztlich nur eine einzige Kostenart materiell abgerechnet worden sein sollte. Denn für die Beurteilung der formellen Ordnungsmäßigkeit der Abrechnung kommt es gerade nicht darauf an, ob der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelpositionen sich hinter der Sammelposition tatsächlich verbergen. Die formell ordnungsgemäße Abrechnung soll dem Mieter eine Prüfung der formellen Abrechnungsfähigkeit gerade ohne Belegeinsicht ermöglichen. Eine formelle Teilunwirksamkeit ist von Amts wegen zu beachten, da die Abrechnung insoweit wie nicht erstellt zu behandeln ist.
- AG Hamburg, Urteil vom 03.03.2022, 48 C 320/20, ZMR 2022, 556 f.

Sonderfall: Der vorletzte mögliche formelle Fehler?

- Nach der Entwurfsbegründung zur HeizKV-Novelle ist zumindest nach *Zehlein* (ZMR 2021, 541 <549>) eine Unabhängigkeit der **neuen Informations-** gegenüber der (alten) Abrechnung**pfl**icht nicht sicher. ... Es könnte der Verordnungsgeber die Informationspflichten jetzt als Teil der allgemeinen Betriebs- und Heizkostenabrechnung sehen.
- Das hätte fatale Folgen, weil bei Nichteinhaltung der Informationspflichten die Abrechnung insgesamt formell unwirksam werden könnte. **Dagegen spricht aber der Zweck des § 6a HeizKV n.F.** (vom 24.11.2021, BGBl. I – 2021 -, S. 4964 ff.), dem Nutzer lediglich ausreichend Informationen zukommen zu lassen, um seinen Verbrauch – energiesparend – zu steuern und sich über Energieeffizienzmaßnahmen und Streitbeilegungsverfahren zu informieren, was mit der Kostentragung selbst in keinem Zusammenhang steht. Eine solche Annahme wäre auch richtlinienwidrig

Antwort: Der allerletzte formelle Fehler!?

- Horst, DWW 2021, 204, 205 unter III. schreibt:
- Werden **Wohnungswasserzähler ... falsch zugeordnet**, so wird nicht über die in der abgerechneten Wohnung verbrauchten Wasserkosten abgerechnet. Die Betriebskostenabrechnung ist dann formell fehlerhaft und nicht nur inhaltlich falsch.

Alles nur materielle Fehler oder: Das Ende formeller Fehler bei der BK-Abrechnung !?

- **Umlagefähigkeit von Baumfällkosten** (BGH v. 10.11.2021, VIII ZR 107/20, ZMR 2022, 282 = NZM 2022, 175: Die Kosten der Fällung des morschen und nicht mehr standsicheren Baums gehören zu den umlagefähigen "Kosten der Gartenpflege" im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV).
- **Einsichtsrecht in Originalbelege trotz Übersendung von Kopien** (BGH v. 15.12. 2021, VIII ZR 66/20, ZMR 2022, 280 = NZM 2022, 172 Rn. 12: Dementsprechend gehört es zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters, dass er im Anschluss an die Mitteilung der die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthaltenden Rechnung dem Mieter auf dessen Verlangen gemäß § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglicht).
- **Kürzungsrecht bei der Heizkostenabrechnung bei fehlenden Wärmemengenzähler für Warmwasser** (BGH v. 12.01.2022, VIII ZR 151/20, ZMR 2022, 453 = WuM 2022, 109 Rn. 23: "entgegen den Vorschriften dieser Verordnung" nicht verbrauchsabhängig abgerechnet).

Fragen

- **Wie weit geht das Recht auf Einsichtnahme in die Vertrags- und Abrechnungsunterlagen? Einsicht auch in Zahlungsbelege?**
- **Einsicht auch in Belege, Verträge pp. zwischen dem vom Vermieter beauftragten Unternehmen und dessen Subunternehmer?**

Antwort 1

- Ein Recht auf Einsichtnahme in die Vertrags- und Abrechnungsunterlagen zwischen dem vom Vermieter beauftragten Unternehmen und dessen Subunternehmer steht dem Mieter zur Überprüfung einer Gewinnmarge des beauftragten Unternehmens nicht zu.
- Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eine Schwestergesellschaft beauftragt hat.
- BGH, Urteil vom 27.10.2021, VIII ZR 114/21, ZMR 2022, 286 = NZM 2022, 139

Antwort 2

- Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag, den der von dem Vermieter beauftragte Dritte mit einem Subunternehmer geschlossen hat, sowie in die Abrechnungen des Subunternehmers nur dann zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.
- BGH, Urteil vom 27.10.2021, VIII ZR 102/21, ZMR 2022, 193 = NZM 2022, 133

Antwort 3

- Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip abrechnet.
- Der Darlegung eines besonderen Interesses bedarf es dabei nicht, es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren.
- BGH, Urteil vom 09.12.2020, VIII ZR 118/19, ZMR 2021, 204

Fragen

- **Darf der Mieter sich bei stark gestiegenen Betriebskosten darauf beschränken - ohne Belegeinsicht genommen zu haben - die Kostenansätze zu bestreiten?**
- **Ist der Vermieter wenigstens in Corona-Zeiten zur Übersendung der Belege verpflichtet?**

Antwort

- **Der Mieter kann sich auch bei stark gestiegenen Betriebskosten nicht darauf beschränken - ohne Belegeinsicht genommen zu haben - die Kostenansätze zu bestreiten.**
- **Auch in Corona-Zeiten ist der Vermieter nicht zur Übersendung der Belege verpflichtet. Es genügt, wenn er über seine Hausverwaltung eine Belegeinsicht unter Beachtung der AHA-Regeln sowie aktuell geltender Corona-Schutz-Verordnungen anbietet.**
- **LG Dresden, Beschluss vom 23.11.2021, 4 S 222/21, ZMR 2022, 207**

Frage

- **Steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskostenvorauszahlungen zu, wenn die Verwalterin nur nach Terminabsprache Belegeinsicht gewähren wollte, jedoch trotz mehrfacher Nachfrage keine Termine vermierterseits angeboten wurden?**

Antwort

- Dem Mieter steht ein Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskostenvorauszahlungen sowie den Nachzahlungen zu, wenn die Verwalterin dem Mieter mit der Abrechnung mitteilte, dass nur nach Terminabsprache Belegeinsicht erfolgen könne, jedoch trotz mehrfacher Nachfrage keine Termine vermietetseits angeboten wurden.
- Eine Umlage der Kosten für Gewerbemüll auf Wohnraummieter ist zumindest bei preisgebundenem Wohnraum unzulässig.
- AG Gelsenkirchen, Urteil vom 21.05.2021, 202 C 181/20, ZMR 2022, 48

Frage

- **Wenn eine Betriebskostenabrechnung bei allen Kostenpositionen die Vorjahreswerte enthält:**
- **Ist dann die Abrechnungsfrist gewahrt?**

Antwort

- Enthält die Betriebskostenabrechnung bei allen Kostenpositionen nur die Vorjahreswerte, um die Abrechnungsfrist zu wahren, liegt formelle Unwirksamkeit vor (AG Siegburg v. 30.5.2014 – 126 C 5/14, WuM 2014, 553); es handelt sich um eine **Alibi- oder Scheinabrechnung** (bestätigt durch LG Bonn v. 8.1.2015 – 6 S 138/14, WuM 2015, 358).
- Mit anderen Worten:
- **Es liegt quasi eine Abrechnung über einen falschen/früheren Abrechnungszeitraum vor.**

Frage

- **Berührt es die Wirksamkeit der Abrechnung, wenn aus der Abrechnung nicht hervorgeht, wie der Vermieter die Flächen ermittelt hat?**

Antwort 1

- Ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Nebenkosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, berührt nicht die Wirksamkeit, sondern allein die Richtigkeit der Abrechnung. Aus der Abrechnung selbst muss nicht hervorgehen, wie der Vermieter die Flächen ermittelt hat. **Selbst vorliegende materielle Fehler können nicht zu einem Anspruch auf (erneute) Abrechnung führen.**
- BGH, Urteil vom 20.01.2021, XII ZR 40/20, ZMR 2021, 378 = NZM 2021, 301

Antwort 2

- (weder JA noch NEIN):
- Einwände zur Flächenermittlung und zur Bezeichnung des Umlageschlüssels sind bereits unbegründet, weil die Nebenkostenabrechnung insoweit keine nachvollziehbare Darstellung enthalten muss (Flächenermittlung) oder im vorliegenden Fall durch die beigefügten Anlagen nachvollziehbar gemacht wird (Umlageschlüssel).
- Soweit der Kläger eine mangelnde Nachvollziehbarkeit wegen der Aufteilung des Mietobjekts in drei Einzelobjekte geltend macht, kann offenbleiben, ob daraus ein formeller Fehler folgt. Denn insoweit ist das erneute Abrechnungsverlangen des Klägers jedenfalls rechtsmissbräuchlich.
- BGH, Urteil vom 20.01.2021, XII ZR 40/20, ZMR 2021, 378 Rn.14

Antwort 3

- Eine Nebenkostenabrechnung genügt den an sie in formeller Hinsicht zu stellenden Anforderungen, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält.
- Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen aufzunehmen (st. Rspr., vgl. BGH, Urteil vom 29.01.2020 - VIII ZR 244/18, ZMR 2020, 484 = NZM 2020, 320)
- BGH, Urteil vom 20.01.2021, XII ZR 40/20, ZMR 2021, 378 = NZM 2021, 301 Rn. 16

Antwort 4

- An die Abrechnung von Nebenkosten sind dabei in formeller Hinsicht **keine zu hohen Anforderungen** zu stellen (BGH, Urteil vom 20.01.2016 - VIII ZR 93/15 Rn. 13, ZMR 2016, 282).
- Insbesondere genügt es, dass sich einzelne Angaben etwa zum Umlageschlüssel dem Vertrag oder den Nebenkostenabrechnungen beigefügten Erläuterungen entnehmen lassen (vgl. BGH, Urteil vom 29.01.2020 - VIII ZR 244/18, ZMR 2020, 484 = NZM 2020, 320 Rn. 13 f.).
- BGH, Urteil vom 20.01.2021, XII ZR 40/20, ZMR 2021, 378 = NZM 2021, 301 Rn.17

Aküfi und BGH

- Allerdings enthalten die betreffenden Nebenkostenabrechnungen mit dem nicht erläuterten und nicht ohne weiteres verständlichen Kürzel „ST“ eine für sich genommen nicht nachvollziehbare Bezeichnung des Umlageschlüssels. ...
- Die für die formelle Ordnungsmäßigkeit erforderliche Nachvollziehbarkeit der Nebenkostenabrechnung kann in zulässiger Weise durch das dieser beigefügte Infoblatt hergestellt werden.
- BGH, Urteil vom 20.01.2021, XII ZR 40/20, ZMR 2021, 379 Rn. 25, 26

Aküfi (beim Amtsgericht)

- **Die Abrechnung der Nebenkosten** (für eine vermietete Wohnungseigentumseinheit) **ist bzgl. der abgerechneten Kosten formell unwirksam, wenn in dieser der Umlageschlüssel „MEA“ benutzt wird.** Dieser ist für den durchschnittlichen Mieter ohne Erläuterung nicht verständlich.
- - verfehlt - **AG Hamburg, Urteil vom 28.02.2019, 44 C 481/17, n.v. und AG Hamburg, Urteil vom 27.05.2010, 44 C 8/10, n.v.;** vgl. Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, Rn. 1756a.
- **Denn, wer „MEA Abkürzung“ bei Google eingibt erhält sofort:** „Bei der Umwandlung eines Gebäudes in Eigentumswohnungen oder Teileigentum legt der teilende Eigentümer für jedes Sondereigentum in der Teilungserklärung fest, wie viele **Miteigentumsanteile (MEA)**“ Man kann auch einfach § 47 GBO (Grundbuchordnung) lesen.

Zu strenge Ansicht bzgl „MEA“:

- In der Nebenkostenabrechnung ist die Abrechnung einer Position **Heizkosten /Wartungskosten/Schornsteinfegerkosten** formell unwirksam, da es sich um verschiedene Kostenarten handelt, die nicht miteinander verknüpft sind.
- Die Verwendung des Umlageschlüssels „MEA“ in den Abrechnungen hat unter Berücksichtigung der vertraglich vereinbarten Abrechnung nach Flächenanteilen die formelle Teilunwirksamkeit in Bezug auf die hiervon betroffenen Abrechnungspositionen zur Folge, jedenfalls soweit die **Abkürzung nicht in früheren Abrechnungen erläutert wurde.** - sehr fraglich -
- Durch die Übersendung einer Betriebskostenabrechnung und die Begleichung des sich aus dieser ergebenden Saldos wird keine Änderung der Umlagevereinbarung mit dem Mieter vereinbart.
- **AG Hamburg, Urt. v. 05.05.2021, 49 C 569/20, ZMR 2022, 645**

Dr. Google weiß auch:

- Was bedeutet die Abkürzung „MEA“ bei der Nebenkostenabrechnung oder im Mietvertrag? von Maxim Galsterer (28.10.2016)
- Die Abkürzung MEA steht in der Mieter-Nebenkostenabrechnung oder im Mietvertrag für den Miteigentumsanteil. Die MEA stellen somit die Miteigentumsanteile eines Sonder- oder Teileigentums (Wohnung oder Gewerbeeinheit) am Grundstück der Wohnungseigentümergemeinschaft dar. Sie drücken den prozentualen Anteil am ganzen Objekt aus und werden sehr oft in 1000-stel oder 100-stel, bei großen Gebäuden auch in 10.000-stel oder 100.000-stel angegeben.
- Beispiel: Ein Mietobjekt hat 120 von 1.000 MEA.
- Wozu die Berechnung des Miteigentumsanteils dient: MEA in der Mieter-Nebenkostenabrechnung
- Die MEA stellen den Prozentsatz (oder Bruchteil) des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergemeinschaft dar, der auf Sie entfällt. **Somit kann in der Mieter-Nebenkostenabrechnung mit dem MEA als Verteilerschlüssel gerechnet werden.**

Das WEMoG sorgt ab 1.12.2020 ebenfalls für Klarheit

- **§ 556a Abs. 3 BGB n.F.** soll nunmehr im Hinblick auf die Betriebskostenabrechnung eine Harmonisierung von Miet- und Wohnungseigentumsrecht bewirken (BT-Drs. 19/18791 S. 29). Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist künftig die wohnungseigentumsrechtliche Verteilung - meist nach MEA - maßgebend. Dadurch sollen aufwändige und fehleranfällige Umrechnungen bei der Erstellung der mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung vermieden werden (BT-Drs. 19/18791 S. 29).
- Sofern es sich bei dem Mietobjekt um eine Eigentumswohnung handelt und die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart haben, sind die Betriebskosten gem. **§ 556a Abs. 3 Satz 1 BGB n.F.** abweichend von den Maßstäben in Absatz 1 der Vorschrift nach dem **jeweils** für die Wohnungseigentümer geltenden Maßstab - meist MEA - umzulegen.
- Nur wenn der wohnungseigentumsrechtliche Maßstab billigem Ermessen widerspricht, soll die Kostenverteilung nach **§ 556a Abs. 1 BGB** erfolgen.
- Vgl. Hinz in SEHR (Skauradszun/Elzer/Hinz/Riecke), WEG-Reform 2020 § 12 Rn. 58

Fehlende Vorauszahlungen in der Abrechnung

- **Geleistete, aber nicht in der Betriebskostenabrechnung aufgeführte Vorauszahlungen führen nicht zu einer formellen Unwirksamkeit der Abrechnung.**
- **LG Kassel, Beschluss vom 16.02.2022, 1 T 427/21, WuM 2022, 335**

Dritter/Verwalter als Ersteller der Abrechnung

- Er muss klar machen, dass er (als Dienstleister/Dritter) für den Vermieter agiert und sollte jedenfalls bei Abgabe kurz vor Ende der gesetzlichen Ausschlussfrist, wenn seine Vertretungsmacht sich nicht z.B. aus dem Mietvertrag ergibt, sogar eine Originalvollmacht des Vermieters vorlegen.
- **§ 174 BGB** regelt nämlich: *Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist. Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.*

Schätzung

- Für die Vergleichbarkeit von Räumen im Sinne der Vorschrift des **§ 9a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenVO** kommt es nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat.
- **BGH, Urteil vom 27.10.2021, VIII ZR 264/19, ZMR 2022, 290 = NZM 2022, 416**

Verweigerte Belegeinsicht

- 1. In einem laufenden Mietverhältnis können Mieter die Rückzahlung der auf die vereinbarten Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen nicht verlangen, wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert (BGH, Beschluss vom 22.6.2010 - VIII ZR 288/09, NZM 2010, 857 Rn. 5). Die Mieter sind insoweit auch bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung durch ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geschützt, solange ihnen eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht (vollständig) nicht gewährt worden ist (BGH, Urteil vom 9.12.2020 - VIII ZR 118/19, NJW 2021, 693 Rn. 12).
- 2. Dies gilt auch für Mieter in preisgebundenem und öffentlich gefördertem Wohnraum.
- BGH, Beschluss vom 26.10.2021, VIII ZR 150/20, WuM 2022, 217 = NZM 2022, 373

Belegeinsicht

- **Der Mieter kann anfangs - ohne gegen den Bestimmtheitsgrundsatz zu verstoßen - die Einsicht in „sämtliche“ Belege zu einer Betriebskostenabrechnung verlangen /einklagen. Nach der ersten vom Vermieter/Verwalter ihm gewährten Belegeinsicht muss er seinen Klagantrag aber konkretisieren, soweit noch ein Rechtsschutzinteresse besteht.**
- **Bei Fehlen nur eines Belegs darf der Mieter nicht die gesamte Nachzahlungssumme zurückhalten wegen der Teilbarkeit der Kostenpositionen.**
- **AG Dresden, Beschluss vom 04.04.2022, 144 C 3008/21, ZMR 2022, 556**

Personenanzahl

- Eine Verteilung verbrauchsunabhängiger Betriebskosten nach der Personenanzahl kann für einzelne Mieter vorteilhaft sein. Deswegen entspräche es dem Telos des § 307 BGB nicht, eine entsprechende Klausel generell für unwirksam zu halten. Vielmehr ist der Vermieter als regelmäßiger Verwender der Klausel an sie gegenüber denjenigen, die von ihr profitieren, gebunden.
- Falls ein Änderungsgrund nach der mietvertraglichen Regelung gegeben ist, wenn sich der bisherige Umlegungsmaßstab als unzweckmäßig oder unbillig erweist, so folgt aus dieser Formulierung ("erweist"), dass der Vermieter zu einer Änderung nur dann berechtigt ist, wenn sich Unzweckmäßigkeiten oder Unbilligkeiten aus Entwicklungen ergeben haben, die bei Vertragsschluss noch nicht eingetreten und nicht absehbar waren.
- AG Bonn, Urteil vom 27.10.2021, 204 C 56/21, ZMR 2022, 553

Was gab es sonst noch

- 1. Der Mieter ist für die Leistung seiner Zahlungsverbindlichkeiten beweisbelastet.
- 2. Die Fälligkeit einer Nachzahlung setzt nur den fristgerechten Zugang einer ordnungsgemäßen Abrechnung voraus. Für eine formell ordnungsgemäße Abrechnung der Gesamtkosten genügt es, wenn der Vermieter bei den einzelnen Positionen den Gesamtbetrag angibt.
- 3. Als Mindestangaben in einer Betriebskostenabrechnung sind nur eine geordnete Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung des Verteilungsschlüssels, die – nachvollziehbare und verständliche – Berechnung des Anteils des Mieters unter Berücksichtigung der Vorauszahlungen des Mieters erforderlich.
- AG Brandenburg an der Havel, Urt. v. 27.5.2021 – 31 C 295/19, IMRRS 2021, 0653

Fazit

- **Formelle Mängel sind bei der Betriebskostenabrechnung vom Aussterben bedroht;** selbst bei der Modernisierungsankündigung werden formelle Anforderungen bereits reduziert; vgl. zur in 1. Instanz noch beim OLG München erfolgreichen Musterklage BGH, Urteil vom 18.03.2021, VIII ZR 305/19, ZMR 2021, 572.
- Im Rahmen der Schlüssigkeitsprüfung ist weiterhin von Amts wegen zu prüfen, ob wenigstens eine formell korrekte Betriebskostenabrechnung vorliegt. Das BGH-Urteil vom 20.01.2021 (XII ZR 40/20, ZMR 2021, 378) ändert hieran nichts; dort geht es nicht um eine Zahlungsklage des Vermieters, sondern um die unbegründete Klage des Mieters auf Neuerteilung der Abrechnung.
- Das Verbot des widersprüchlichen Verhalten und der Grundsatz der Verwirkung sind auch von Amts wegen zu prüfen.

Sicherungsabrede zur Mietkaution

- Die Kautionsverpflichtung des Mieters muss dem Grunde, der Art und der Höhe nach mit ihm vereinbart werden, da es keine gesetzliche Verpflichtung zur Erbringung einer Sicherheit gibt (Ausnahme: Mietereintritt gemäß § 563b BGB im Erbfall).
- Sind die möglichen Formen der Mietsicherheitsgewährung vertraglich vereinbart, muss der Vermieter keine hiervon abweichende Form akzeptieren.

Mietkautionsversicherung

- **Der Mieter, der als Mietsicherheit eine selbstschuldnerische Bürgschaft zu stellen hat, genügt dieser Verpflichtung durch Abschluss einer Mietkautionsversicherung dann nicht, wenn die danach vereinbarte Bürgschaft hinter den im Mietvertrag verabredeten Anforderungen an die Bürgschaft zurück bleibt und zudem von laufenden (hier jährlichen) Zahlungen der Versicherungsprämie des Mieters abhängig ist.**
- **OLG Hamm, Urteil vom 27.05.2022 – 30 U 15/22**

Verpfändetes Sparguthaben als Mietkaution

- **1. Hat ein gewerblicher Mieter ein Sparguthaben für alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung wirksam verpfändet und macht der Verwalter in dem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, sichert das vertragliche Pfandrecht auch den Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Der Vermieter ist zur abgesonderten Befriedigung berechtigt.**
- **2. Die Vorschrift des § 50 Abs. 2 InsO ist auf ein vertraglich vereinbartes Pfandrecht nicht entsprechend anwendbar.**
- **BGH, Urteil vom 27.01.2022, IX 44/21, ZMR 2022, 461 = NZM 2022, 333**

Kaution nach Veräußerung

- Beim Verkauf einer vermieteten Immobilie ist eine durch die Mieter per Überweisung an den früheren Vermieter gezahlte Kaution an den neuen Vermieter auszus zahlen.
- Der alte Vermieter darf im Verhältnis zum neuen Vermieter nicht die Auszahlung der Kaution verweigern, weil er Nebkostennachzahlungen von den Mietern für die Zeit seiner Stellung als Vermieter erwartet. Etwas anderes gilt nur, wenn die Ansprüche rechtskräftig festgestellt oder unstreitig sind.
- LG Köln, Urteil vom 14.05.2021, 14 O 99/20, ZMR 2021, 814

neuerliche Leistung der Sicherheit

- **Verletzt der Mieter seine Pflicht zur neuerlichen Leistung der Mietsicherheit, ist seine Pflichtverletzung für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses jedenfalls dann nicht hinreichend erheblich, wenn der Mieter die Mietsicherheit zuvor gegenüber dem ursprünglichen Vermieter geleistet hatte, seine neuerliche Leistungspflicht ausschließlich auf einer vom ursprünglichen Vermieter und seinem Rechtsnachfolger veranlassten Freigabe der geleisteten Sicherheit beruht und der Mieter aufgrund eines vermeidbaren Rechtsirrtums fahrlässig von der Verjährung des Anspruchs auf neuerliche Leistung der Sicherheit ausgeht.**
- **LG Berlin, Beschluss vom 16.06.2022, 67 S 72/22**

Kündigung

Kündigung wegen in der Mietsache begangenen Straftaten

- In der Mietsache begangene Straftaten rechtfertigen eine vermierterseitige Kündigung grundsätzlich nur, wenn der Mieter selbst Täter ist oder ein Erfüllungsgehilfe des Mieters das Delikt in Kenntnis des Mieters begangen hat.
- LG Berlin, Beschluss vom 09.06.2022, 67 S 90/22

unpünktliche Mietzahlungen

- Zur Unwirksamkeit einer auf unpünktlichen Mietzahlungen beruhenden außerordentlichen und ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.
- Im Rahmen der Einzelfallabwägung ist lediglich das nach der den Anschein der Billigung beseitigenden Abmahnung zu verzeichnende Zahlungsverhalten zu berücksichtigen, dem als solchem (noch) nicht das Gewicht einer hinreichend erheblichen Pflichtverletzung beizumessen ist. Denn dafür fehlt es bei folgerichtiger und ausschließlicher Betrachtung des Verhaltens nach der Abmahnung an der auch vom BGH für die Rechtfertigung der Kündigung vorausgesetzten fortdauernden Unpünktlichkeit der Zahlungen über einen nicht nur kurzen Zeitraum
- LG Berlin, Beschluss vom 09.12.2021, 67 S 158/21, WuM 2022, 488

fristloser Kündigung des Wohnraummieters wegen nachhaltiger Hausfriedensstörung durch Lärm

- 1. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens i.S.d. § 569 Abs. 2 BGB setzt voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt.
- 2. Im Rahmen eines Räumungsprozesses verstößt das Gericht gegen den Grundsatz auf rechtliches Gehör, wenn es hinsichtlich der Lärmstörung zu hohe Anforderungen an die Substantiierungspflicht des Vermieters stellt, indem es von ihm Vortrag dazu verlangt hat, "was genau" in der Wohnung des Mieters zu den behaupteten Zeiten der Ruhestörungen passiert ist und als Beweis nur das Lärmprotokoll berücksichtigt, aus dem sich lediglich "lautes Trampeln"- welches das Gericht als sozialadäquat hinzunehmenden Kinderlärm bewertet - ergibt, ohne die vermierterseits benannten Zeugen zu den aus der Wohnung des Mieters stammenden Ruhestörungen zu vernehmen.
- BGH, Beschluss vom 22.06.2021, VIII ZR 134/20, ZMR 2022, 18 = NZM 2021, 760

fristloser Kündigung des Wohnraummieters wegen nachhaltiger Hausfriedensstörung durch Lärm

- 3. Einer Gehörsverletzung steht nicht entgegen, dass der Vermieter seinen erstinstanzlich gehaltenen Sachvortrag zu den Lärmbelästigungen sowie die diesbezüglich angebotenen Zeugenbeweise im Berufungsrechtszug nicht ausdrücklich wiederholt, sondern lediglich hierauf Bezug nimmt.
- 4. Die Nichtberücksichtigung solchen nur in erster Instanz gehaltenen Vortrags sowie erfolgter Beweisantritte verstößt dann gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn das Erstgericht das - unter Beweis gestellte - Vorbringen als unerheblich behandelt hat, das Vorbringen nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts jedoch erheblich wird.
- **5. Ob zugunsten des wegen einer nachhaltigen Lärmbelästigung durch den Mieter kündigenden Vermieters die gleichen (erleichterten) Darlegungsanforderungen gelten, auf die sich ein Mieter berufen kann, der eine Mietminderung (§ 536 Abs. 1 BGB) wegen eines Mangels infolge von Lärm behauptet und der etwa nicht gehalten ist, ein detailliertes "Protokoll" vorzulegen, kann dahinstehen (vgl. BGH, Urteil vom 29.04.2020, VIII ZR 31/18, NJW 2020, 2884).**
- **BGH, Beschluss vom 22.06.2021, VIII ZR 134/20, ZMR 2022, 18 = NZM 2021, 760**

Erheblichkeit des zur außerordentlichen Kündigung wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands

- Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraum-mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gemäß **§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge** zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt.
- Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum (Bestätigung des Senatsurteils vom 15.04.1987 - VIII ZR 126/86, NJW-RR 1987, 903 unter II 1 d [zu § 554 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 BGB aF]).
- BGH, Urteil vom 8.12.2021, VIII ZR 32/20, ZMR 2022, 191 = NZM 2022, 131

Wirkungen einer Schonfristzahlung einer öffentlichen Stelle

- **1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung** (Bestätigung der Urteile vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 22; vom 1. Juli 2020 - VIII ZR 323/18, WuM 2020, 499 Rn. 25, 33; Beschlüsse vom 6. Oktober 2015 - VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 6 und vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 8).
- **2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war** (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 14. Mai 1985 - 1 BvR 233/81, BVerfGE 69, 315, 372 und BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 1186/89, BVerfGE 82, 6, 12 f).
- **BGH, Urteil vom 13.10.2021, VIII ZR 91/20, ZMR 2022, 112 = NZM 2021, 432**

Schonfristzahlung; Wirkung (Singularmeinung)

- 1. Es ist daran festzuhalten, dass infolge einer Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB jede Kündigung unwirksam wird, die auf den Kündigungsgrund des dann fristgerecht und vollständig ausgeglichenen Mietrückstandes gestützt war. Neben der fristlos gemäß § 543 BGB ausgesprochenen Kündigung gilt dies also insbesondere auch für eine zugleich hilfsweise ordentlich erklärte Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.
- 2. Eine gegen diese Annahme stehende Bindung der Gerichte ist weder durch die höchstrichterliche Rechtsprechung eingetreten (vgl. BVerfG v. 15.01.2009, 2 BvR 2044/07 Rz. 85), noch durch die bisher bekannten Ansichten und Maßnahmen der an der Gesetzgebung beteiligten Organe. Eine von der höchstrichterlichen Rechtsprechung (zuletzt BGH v. 13.10.2021, VIII ZR 91/20, ZMR 2022, 112) abweichende Auffassung bewegt sich innerhalb der durch Art. 20 Abs. 3 GG gezogenen Grenzen und erscheint unverändert vorzugswürdig.
- LG Berlin, Urteil vom 01.07.2022, 66 S 200/21 (Revision zugelassen)

Schonfristzahlung; Höhe?

- Das Begründungserfordernis für die Kündigungserklärung nach § 569 Abs. 4 BGB und die Regelung über die „Schonfristzahlung“ in § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB wirken nicht in der Weise zusammen, dass es zur Beseitigung einer fristlosen Kündigung jedenfalls ausreiche, die zum Anlass der Kündigung genommenen und im Kündigungsschreiben bezeichneten Rückstände auszugleichen. Eine wirksame „Schonfristzahlung“ liegt vielmehr nur dann vor, wenn alle offenen Mietforderungen des Vermieters getilgt werden, einschließlich solcher, die schon im Zeitpunkt der Kündigung offen waren, aber im Kündigungsschreiben nicht erwähnt wurden. Grundsätzlich ist es Sache der Mieter, sich nach Zugang einer wirksamen Zahlungsverzugs-kündigung einen Überblick über ihre eigenen Mietzahlungen zu verschaffen und die Gesamthöhe ihrer Mietschulden zu ermitteln. Abweichendes mag gelten, wenn der Mieter nach den Umständen darauf vertrauen darf, die Mietrückstände seien im Kündigungsschreiben vollständig bezeichnet.
- LG Berlin, Beschlüsse v. 14.03.2022 und v. 02.06.2022, 64 S 209/21

Rechtsmissbräuchlichkeit einer Kündigung

- Eine Eigenbedarfskündigung ist wegen Rechtsmissbräuchlichkeit nach **§ 242 BGB** unwirksam, wenn ein geringer Miteigentumsanteil (hier: 5/100) einer der Aktiengesellschaft gehörenden Wohnung zwecks Schaffung eines Kündigungsgrundes wegen Eigenbedarfs an eine natürliche Person übertragen wird.
- BGH, Beschluss vom 30.03.2021, VIII ZR 221/19, ZMR 2021, 877 = NZM 2021, 683

Tschüß

§