

Editorial

Herausgeber:
Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Liebe Leserin, lieber Leser!

Beim VIII. Zivilsenat scheint sich die Sommerpause abzuzeichnen. Zum Wohnraum-mietrecht trägt er in dieser Ausgabe nur Feinkorrekturen zur Betriebskostenabrech-nung und zum Kündigungsverzicht bei. Wesentlich umfangreicher ist der Beitrag des für das Wohnungseigentumsrecht zuständigen V. Zivilsenates. Neben der intensiven Beschäftigung mit dem Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums und mit Schadensersatzansprüchen bei der Verletzung der Pflicht hierzu klärt er u.a. wichtige Fragen zur Zustellung in Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG. Aber auch die anderen Entscheidungen insbesondere im Rechtsprechungstelegramm seien Ihrer Aufmerksamkeit anempfohlen.

Dr. Dr. Andrik Abramenko

Inhalt

Editorial

Entscheidungen

Wohnraummietrecht

Tatsächliche Wohnfläche
für Heizkostenverteilung
maßgeblich.

BGH, Beschl. v. 8.5.2018 – VIII ZR
200/17 2

Zulässigkeit eines individual-
vertraglich vereinbarten
Kündigungsausschlusses.

BGH, Ur. v. 30.5.2018 – VIII ZR
220/17 2

Wohnungseigentumsrecht

Anspruch auf Aufhebung eines
Sondernutzungsrechtes.

BGH, Ur. v. 23.3.2018 – V ZR 65/17 . 3

Zustellung an den nicht mehr
amtierenden Verwalter.

BGH, Ur. v. 20.4.2018 – V ZR
202/16 5

Anspruch auf Instandsetzung
des Gemeinschaftseigentums.

BGH, Ur. v. 4.5.2018 – V ZR 203/17 . 6

Schadensersatzansprüche bei
ungenügender Instandsetzung
des Gemeinschaftseigentums.

BGH, Versäumnisurt. und Ur. v.
23.2.2018 – V ZR 101/16..... 7

Rechtsprechungstelegramm



DeutscherAnwaltVerlag

Wohnraummietrecht

Tatsächliche Wohnfläche für Heizkostenverteilung maßgeblich.

BGH, Urt. v. 30.5.2018 – VIII ZR 220/17

I. Der Fall

Die Parteien streiten um die Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen. Die Mietvertragsparteien erklärten im Mietvertrag eine Fläche von 74,59 qm für vereinbart. Tatsächlich beläuft sich die beheizte Wohnfläche auf 78,22 qm. Die Vermieterin rechnete die Heizkosten nach der tatsächlich beheizten Wohnfläche ab. Hiergegen wenden sich die Mieter, die eine höhere als die von der Vermieterin verlangte Rückzahlung von Betriebskostenvorschüssen verlangen und deshalb von der Miete einbehielten. Die Tatsacheninstanzen verurteilten sie auf Klage der Vermieterin zur Zahlung dieser einbehaltenen Rückstände. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg.

Zu Recht hat das Berufungsgericht angenommen, dass der von der Wohnfläche abhängige Anteil der Heizkosten nach der tatsächlichen, nicht nach einer vereinbarten Fläche zu berechnen ist. Eine interessengerechte Umlage der Heizkosten gebietet es, einen objektiven Verteilungsmaßstab, nicht die subjektiven Vorstellungen der Parteien zugrunde zu legen. Soweit der BGH Abweichungen von bis zu 10 % von der tatsächlichen Fläche auch im Rahmen der Betriebskostenabrechnung für unerheblich gehalten hat (BGH v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06), hält er daran nicht fest.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung beschränkt sich nicht auf die Heizkostenabrechnung, sondern redet allgemein von Betriebskosten. Allerdings verlangt der VIII. Zivilsenat vom Mieter dann, wenn der Vermieter eine substantiierte Darlegung bestimmte Flächenwerte vorträgt, zumindest eine laienhafte Vermessung der Wohnfläche und sogar Angaben zur Gesamtwohnfläche (BGH, Urt. v. 22.10.2014 – VIII ZR 41/14; ZMR 2015, 205 = WuM 2014, 744). Auf ein einfaches Bestreiten hin werden die Gerichte also die Wohnfläche im Streitfall nicht überprüfen.

Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten Kündigungsausschlusses.

BGH, Beschl. v. 8.5.2018 – VIII ZR 200/17

I. Der Fall

Die Parteien streiten um die Räumung und Herausgabe von Wohnraum. Der Voreigentümer schloss mit dem Mieter einen Mietvertrag unter Verwendung eines Formulars von „Haus und Grund“ über eine Wohnung in einem Zweifamilienhaus. In diesem Formular wurde die Klausel „Kündungsverzicht“ angekreuzt und der Klammerzusatz „maximal vier Jahre ab Vertragsbeginn“ gestrichen. Ferner schlossen die Parteien eine Zusatzvereinbarung, wonach die Mieter für Heizöleinkauf, Heizungs- und Wartung, Emissionsmessung und Schornsteinfeger verantwortlich sein sollten. Nach dem Erwerb der Wohnung im Mai 2015 kündigte der neue Eigentümer wegen Eigenbedarfs. Seine vor dem AG erfolglose Räumungsklage hatte in der Berufung

Der von der Wohnfläche abhängige Anteil der Heizkosten ist nach der tatsächlichen, nicht nach einer vereinbarten Fläche zu berechnen.

Erfolg, da das LG Düsseldorf den dauerhaften Kündigungsausschluss nach § 307 Abs. 1 BGB, aber auch eine entsprechende individualvertragliche Vereinbarung für unwirksam hielt. Hiergegen richtet sich die Nichtzulassungsbeschwerde.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg und führte zur Aufhebung und Zurückverweisung.

Die angegriffene Entscheidung verletzt den Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör insoweit, als sie vorgetragen hatten, dass die Verwendung des von ihnen mitgebrachten Vertragsformulars auf dem ausdrücklichen Wunsch der Vermieterin beruhte. Schon vor dem Hintergrund dieses vom Berufungsgericht unberücksichtigten Vortrags kann nicht von der Verwendung Allgemeiner Geschäftsbedingungen durch die Mieter ausgegangen werden. Die hierfür erforderliche einseitige Auferlegung durch eine Partei würde schon daran scheitern, dass das Formular von „Haus und Grund“ nicht von den Mietern gestellt, sondern von der Vermieterin gewünscht wurde. Zudem ist der Kündigungsausschluss nach gleichfalls unberücksichtigt gebliebenem Vortrag der Beklagten das Ergebnis intensiver Vertragsverhandlungen, wobei diese im Gegenzug Vermieterpflichten wie die Sorge für Heizöleinkauf, Heizungswartung, Emissionsmessung und Schornsteinfeger übernommen hätten. In diesem Fall könnten selbst vorformulierte Klauseln des Verwenders Gegenstand und Ergebnis von Individualabreden sein. Selbst wenn es sich um allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, die von dem Vermieter gestellt wurden, kann sich dieser von vorneherein nicht auf ihre Unwirksamkeit berufen. Denn deren Inhaltskontrolle soll nur den Vertragspartner des Verwenders schützen. Schließlich ist auch die Hilferwägung des Berufungsgerichtes unzutreffend, wonach ein dauerhafter Kündigungsausschluss selbst als Individualvereinbarung nicht wirksam verabredet werden kann. Dies ist vielmehr auch für lange Zeiträume möglich (s. zuletzt BGH v. 10.7.2013 – VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820).

Eine Grenze setzt bei individuell vereinbarten Kündigungsausschlüssen nur § 138 BGB. Analog § 544 BGB kommt erst nach Ablauf von 30 Jahren eine außerordentliche Kündigung mit gesetzlicher Frist in Betracht, die nicht auf den ersten möglichen Termin nach diesem Zeitablauf beschränkt ist.

III. Der Praxistipp

Nach dieser Entscheidung kann ein Kündigungsverzicht individualvertraglich bis zur Frist des § 544 BGB auch mit Wirkung gegen den Mieter vereinbart werden. In diesen Fällen kann allerdings, wie bei Gewerberaummietverträgen, die Nichteinhaltung der Schriftform nach § 550 S. 1 BGB bei nachträglichen Vereinbarungen die ordentliche Kündigung ermöglichen. Denn es ist in diesem Zusammenhang unerheblich, wie die Laufzeit von mehr als einem Jahr erreicht wird (zum Kündigungsverzicht s. Lützenkirchen/Lützenkirchen, Mietrecht, 2. Aufl. 2015 § 550 Rn 59).

Wohnungseigentumsrecht

Anspruch auf Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes.

BGH, Urt. v. 23.3.2018 – V ZR 65/17

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von einem ihrer Mitglieder, eine Sondernutzungsfläche für den Gemeingebrauch zur Verfügung zu stellen. Hintergrund

Verwendung des mitgebrachten Vertragsformulars beruhte auf dem ausdrücklichen Wunsch der Vermieterin.

Grenze setzt bei individuell vereinbarten Kündigungsausschlüssen nur § 138 BGB.

des Streites ist eine von der Baugenehmigung abweichende Errichtung der Liegenschaft. Die Stellplätze wurden anders ausgeführt als genehmigt, was die Bauaufsicht nicht nachträglich legalisieren will. Vielmehr verlangt sie die Herstellung der Stellplätze entsprechend der Genehmigung, also teilweise auf der Sondernutzungsfläche der Beklagten. Das AG hat die verklagte Sondernutzungsberechtigte zur Duldung dieser Maßnahmen Zug um Zug gegen eine Entschädigung in Höhe von 38.000 EUR verurteilt. Die Rechtsmittel beider Seiten hat das Berufungsgericht zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Landgericht zugelassene Revision der Beklagten.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes ist die Beklagte nicht aus § 242 BGB verpflichtet, ihre Sondernutzungsfläche dem Gemeingebrauch zur Verfügung zu stellen.

Denn der Anspruch auf Abänderung der Gemeinschaftsordnung, wozu die Änderung oder Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes gehören würde, hat jetzt in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG eine Spezialregelung gefunden. Die Voraussetzungen für eine solche Änderung liegen hier aber nicht vor. Zwar sind die Voraussetzungen gegenüber dem Recht vor der Novelle insoweit gesenkt worden, als es nur „schwerwiegender“, nicht mehr „außergewöhnlicher“ Umstände bedarf und die Fortdauer des bestehenden Zustandes nur „unbillig“ und nicht mehr „grob unbillig“ sein muss. Gleichwohl kann die ersatzlose Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes nur ultima ratio sein, wenn die Sondernutzungsfläche dringend benötigt wird. Derartige Umstände hat die Klägerin hier nicht dargelegt. Sie hat nicht vorgetragen, dass andere Möglichkeiten nicht bestehen oder fehlgeschlagen sind. So hat sie keine Gründe dargetan, weswegen eine Klage gegen die Stellplatzaufgabe nicht weiterverfolgt wurde. Ebenso wenig ist ihrem Vorbringen zu entnehmen, weshalb die Stellplätze nicht an anderer Stelle errichtet werden können. Selbst wenn derartige Umstände vorgetragen wären, ist der betroffene Sondernutzungsberechtigte nicht im Vorgriff auf eine Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG verpflichtet, seine Sondernutzungsfläche vorab zur Verfügung zu stellen.

Die Änderung der Gemeinschaftsordnung tritt erst mit Durchsetzung des Änderungsanspruches ein. So wie derjenige, der einen solchen Anspruch hat, diesen nicht einredeweise gegen Forderungen der Gemeinschaft geltend machen kann (BGH, Urt. v. 23.3.2018-V ZR 307/16; Infobrief 5/2018), kann er umgekehrt nicht vor erfolgreicher Geltendmachung dieses Anspruchs auf Einhaltung der erst noch zu ändernden Gemeinschaftsordnung in Anspruch genommen werden. Bis dahin kann er vielmehr aus § 15 Abs. 3 WEG die Unterlassung einer Beeinträchtigung seines Sondernutzungsrechtes verlangen.

III. Der Praxistipp

Der BGH hätte es sich einfacher machen können. Denn Ansprüche aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG können nach seiner Rechtsprechung nicht vergemeinschaftet werden (BGH, Urt. v. 13.10.2017-V ZR 305/16; Infobrief 2/2018), so dass es für eine solche Klage an der Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft fehlt. Dankenswerterweise stellt er aber stattdessen fest, dass es für den Anspruch auf Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes eben doch mehr als schwerwiegender Umstände und einfacher Unbilligkeit bedarf. Vielmehr kann, was ansonsten bei Ansprüchen aus § 10 Abs. 2 S. 3 WEG noch nie diskutiert wurde, die Aufhebung eines Sondernutzungsrechtes nur als ultima ratio und gegen eine angemessene Entschädigung verlangt werden.

Anspruch auf Abänderung der Gemeinschaftsordnung hat in § 10 Abs. 2 S. 3 WEG eine Spezialregelung gefunden.

Die Änderung der Gemeinschaftsordnung tritt erst mit Durchsetzung des Änderungsanspruches ein.

Zustellung an den nicht mehr amtierenden Verwalter.

BGH, Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 202/16

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um die Wirksamkeit von Beschlüssen. Die Kläger gaben in ihrer am 23.12.2014 eingereichten Anfechtungsklage die Verwalterin als Zustellungsbevollmächtigte an, obwohl diese ihr Amt über den Ablauf ihrer Bestellungszeit am 31.12.2014 nur kommissarisch fortführte. Den mit Verfügung vom 2.1.2015 angeforderten Kostenvorschuss zahlten sie am 14.1.2015 ein. Hierauf wurde die Klage der ehemaligen Verwalterin am 30.1.2015 zugestellt. Die Tatsacheninstanzen wiesen die Klage wegen Nichteinhaltung der Klagefrist ab. Hiergegen richtet sich die vom BGH zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel führte zur Aufhebung und Zurückverweisung. Allerdings geht das Berufungsgericht zutreffend davon aus, dass die Zustellung nicht mehr an die ausgeschiedene Verwalterin erfolgen konnte. Denn die Zustellung an den Verwalter ist unwirksam, wenn sie vor Beginn oder nach Ende seiner Bestellung erfolgt. § 45 Abs. 1 WEG ist auch nicht entsprechend anwendbar, wenn der ehemalige Verwalter nach Ablauf seiner Bestellung noch kommissarisch tätig ist. Denn es fehlt schon an einer Regelungslücke im Gesetz.

Der Verwalter ist auch nicht als Ersatzzustellungsvertreter gemäß § 45 Abs. 2 WEG anzusehen. Zwar findet § 45 Abs. 2 WEG entsprechende Anwendung, wenn kein Verwalter vorhanden ist. Die ehemalige Verwalterin wurde aber weder von den Wohnungseigentümern noch vom Gericht zum Ersatzzustellungsvertreter bestellt. Es kommt aber eine Heilung des Zustellungsmangels nach § 189 ZPO in Betracht. Dies setzt einen Zugang der Klage bei allen Wohnungseigentümern voraus. Die Zustellung kann bereits kraft Gesetzes an sie gerichtet werden; die Zustellung an den Verwalter nach § 45 Abs. 1 WEG ist ebenso wie die nachträgliche Benennung der Wohnungseigentümer gemäß § 44 Abs. 1 WEG nur eine Erleichterung für den Anfechtungskläger. Allerdings ist umstritten, ob eine solche Heilung nach § 189 ZPO nur eintreten kann, wenn das zuzustellende Dokument selbst zugeht. Für Wohnungseigentumssachen ist dies nicht anzunehmen.

Vielmehr genügt hier der Zugang eines mit dem zuzustellenden Schriftstück inhaltsgleichen Dokuments, etwa in Form einer Kopie oder eines Scans der Klageschrift. Anderenfalls wäre die Möglichkeit der Heilung nach § 189 ZPO in Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG regelmäßig ausgeschlossen, da der Zustellungsempfänger regelmäßig nicht in der Lage sein wird, den Wohnungseigentümern Ausfertigungen oder Abschriften zu übermitteln. Eine bloße Information über den Eingang der Anfechtungsklage genügt allerdings nicht. Demnach wird das Berufungsgericht der Frage nachzugehen haben, ob und wann die Wohnungseigentümer mit der Klageschrift inhaltsgleiche Dokumente erhalten haben. Dabei kann die Zustellung an einen von ihnen mandatierten Prozessbevollmächtigten genügen.

III. Der Praxistipp

Der BGH klärt hier ausdrücklich oder implizit eine Reihe von Streitfragen, etwa dazu, dass § 172 ZPO auf den Verwalter nicht anzuwenden ist, so dass ohne weiteres auch allen Wohnungseigentümern zugestellt werden kann. Ebenso stellt die Entscheidung klar, dass die faktische Tätigkeit ohne Beschluss der Wohnungseigentümerversamm-

Der Verwalter ist nicht als Ersatzzustellungsvertreter gemäß § 45 Abs. 2 WEG anzusehen.

Zugang eines mit dem zuzustellenden Schriftstück inhaltsgleichen Dokuments genügt.

lung weder zur Zustellungsbevollmächtigung nach § 45 Abs. 1 WEG führt noch die Stellung eines faktischen Zustellungsvertreters nach § 45 Abs. 2 WEG begründet. Abzuwarten bleibt, ob sich die Auffassung durchsetzen wird, dass der Zugang eines mit dem zuzustellenden Schriftstück inhaltsgleichen Dokuments nach § 189 ZPO genügt. Den Klägern dürfte die Entscheidung allerdings wenig helfen. Denn dies setzt den fristgerechten Zugang eines solchen Dokuments bei jedem Wohnungseigentümer voraus.

Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

BGH, Urt. v. 4.5.2018 – V ZR 203/17

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um die Wirksamkeit von Beschlüssen. Die Wände des 1890 errichteten und 1986 in Wohnungseigentum aufgeteilten Hauses weisen im Souterrainbereich massive Durchfeuchtungen auf. Die Ursache hierfür ist insbesondere das Fehlen einer Sockelabdichtung und einer Horizontalsperre. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision. In der Eigentümerversammlung wurde der Antrag auf Sanierung unter Beachtung allgemein anerkannter Regeln der Technik abgelehnt. Hiergegen richtet sich die Anfechtung verbunden mit einer Klage auf Zustimmung zu einer positiven Beschlussfassung. Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg. Allerdings ist die Klage auf Zustimmung zu bestimmten Beschlussanträgen als Antrag auf Ersetzung eines Beschlusses nach § 21 Abs. 8 WEG zu verstehen.

In der Sache haben die Wohnungseigentümer bei der Entscheidung über die Durchführung von Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums zwar einen weiten Gestaltungsspielraum. Dieser ist jedoch überschritten, wenn die sofortige Durchführung von Maßnahmen zwingend erforderlich ist. Ob dies der Fall ist, bemisst sich zunächst nach den Vorgaben von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung.

Grundsätzlich muss das Gemeinschaftseigentum in einem baulichen Zustand sein, der die Nutzung des Sondereigentums zu dem dort vorgesehenen Zweck erlaubt. Ist dies nicht der Fall, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Denn die massiven Durchfeuchtungen der Einheiten im Souterrain stehen einem dauernden Aufenthalt von Menschen, der auch im Teileigentum gewährleistet sein muss, entgegen. Dem steht nicht entgegen, dass es sich um ein bereits 1890 errichtetes Gebäude handelt und im Bereich des Schallschutzes keine Pflicht zur nachträglichen Ertüchtigung besteht. Denn diese Rechtsprechung betrifft vorrangig den Zustand der Baulichkeiten nach Instandsetzungen oder Modernisierungen. Hieraus lässt sich aber nicht ableiten, dass in älteren Bauten auch Mängel hingenommen werden müssen, die der zweckentsprechenden Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentum entgegenstehen. In diesen Fällen sind die Wohnungseigentümer zu einer Sanierung verpflichtet. Die mit 300.000 EUR bezifferten Sanierungskosten sind auch nicht unzumutbar, abgesehen davon, dass der BGH eine Opfergrenze für die Instandhaltung und Instandsetzung ohnehin nicht anerkannt hat.

Gemeinschaftseigentum muss in einem baulichen Zustand sein, der die Nutzung des Sondereigentums zu dem dort vorgesehenen Zweck erlaubt.

III. Der Praxistipp

Der BGH diskutiert noch die Frage, ob es für die Frage nach der Einhaltung der Grenzen ordnungsmäßiger Verwaltung auf die Zeit der Beschlussfassung oder der letzten mündlichen Verhandlung in den Tatsacheninstanzen ankommt. Entgegen dem Leitsatz, der sich für letzteres entscheidet, wird diese Frage in den Entscheidungsgründen mangels Entscheidungserheblichkeit offen gelassen.

Schadensersatzansprüche bei ungenügender Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums.

BGH, Versäumnisurt. und Urt. v. 23.2.2018 – V ZR 101/16

I. Der Fall

Die Wohnungseigentümer streiten um Schadensersatz. Nach Feuchtigkeitsschäden im Souterrain lehnte die Wohnungseigentümerversammlung vom 25.11.2010 die Ermittlung der Ursachen durch einen Sachverständigen und die Ausschreibung der Arbeiten ab. Diesen Beschluss focht die Klägerin an. Nach einem von ihr durchgeführten selbstständigen Beweisverfahren, das als Mangelursache das Fehlen einer funktionsfähigen Abdichtung feststellte, beschlossen die Wohnungseigentümer auf ihrer Versammlung vom 9.5.2012 die Vertagung des Antrags auf Mängelbeseitigung. Dieser Beschluss blieb unangefochten. Den Beschluss einer erneuten Vertagung vom 4.7.2013 focht die Klägerin wiederum an. Mit Urt. v. 19.9.2013 erklärte das Berufungsgericht den Beschl. v. 22.11.2010 für ungültig und ersetzte einen positiven Beschluss über die Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum. Nunmehr nimmt die Klägerin die übrigen Miteigentümer auf Schadensersatz wegen der Verzögerung der Instandsetzung in Anspruch. Die Klage hatte in der Berufungsinstanz teilweise Erfolg. Hiergegen richten sich die vom BGH zugelassene Revision und die Anschlussrevisionen der Beklagten.

II. Die Entscheidung

Die Rechtsmittel hatten teilweise Erfolg. Zu Recht geht das Berufungsgericht von einer pflichtwidrig unterlassenen Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen aus. Denn mit der Rechtskraft der Ungültigerklärung des Beschlusses vom 25.11.2010 steht umgekehrt fest, dass er nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entsprach und im Umkehrschluss eine Handlungspflicht bestand.

Entspricht aber nur eine positive Beschlussfassung ordnungsmäßiger Verwaltung, besteht ausnahmsweise die Pflicht zu einem hierauf gerichteten Abstimmungsverhalten.

Die Verletzung dieser Pflicht führt zu Schadensersatzansprüchen aus § 280 Abs. 1 BGB, nicht wie bisher vom BGH angenommen, aus §§ 280 Abs. 1, 2, 286 BGB. Diese Schadensersatzansprüche werden nicht dadurch berührt, dass die Klägerin einen nach der Beschlussfassung vom 25.11.2010 gefassten Vertagungsbeschluss nicht angefochten hat. Denn mit der Anfechtung des Beschlusses vom 22.11.2010 war den übrigen Miteigentümern bekannt, dass die Klägerin die Unterlassung von Instandsetzungsarbeiten nicht hinnehmen wird. Daher kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit es Schadensersatzansprüche unter Berufung auf die unterlassene Anfechtung des Vertagungsbeschlusses verneint. Auch die Anschlussrevisionen haben teilweise Erfolg. Soweit das Berufungsgericht Schadensersatzansprüche gegen den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates mit der Begründung annimmt, er habe die Verwalterin nicht zur Aufnahme des Sanierungsantrags auf die Tagesordnung vom

Ausnahmsweise Pflicht zu bestimmtem Abstimmungsverhalten.

Schadensersatzansprüche aus § 280 Abs. 1 BGB.

Entscheidungen

1.10.2012 gedrängt, geht dies fehl. Der einzelne Wohnungseigentümer ist nicht verpflichtet, Anträge zur Tagesordnung zu stellen oder den Verwalter zu überwachen. Für den Verwaltungsbeirat gilt nichts anderes. Ihm stehen keine eigenen Entscheidungsbefugnisse zu. Er ist nicht gehalten, den Verwalter zu überwachen oder zu einem bestimmten Verwaltungshandeln zu drängen. Schließlich wendet ein verklagter Miteigentümer zu Recht ein, er habe am 9.5.2012 für den Beschlussantrag der Klägerin gestimmt. Damit ist er seiner Mitwirkungspflicht nachgekommen und für den danach entstandenen Schaden nicht mehr verantwortlich

III. Der Praxistipp

Das im Original über 50 Seiten lange Urteil beschäftigt sich noch ausführlich mit der einzelfallbezogenen Fragen zu subjektiven Elementen (hinreichende Kenntnis vom Instandsetzungsbedarf) und zur Kausalität der Pflichtverletzung für den Schaden. Neu sind insbesondere drei Aspekte: Der BGH begründet die Haftung nunmehr nicht mehr mit Verzug bei der Beschlussfassung, sondern mit einer originären Pflichtverletzung bei der Abstimmung. Zweitens kann die Schadensersatzverpflichtung durch späteres pflichtgemäßes Abstimmungsverhalten enden. Schließlich schränkt der BGH den Ausschluss des Schadensersatzes wegen unterlassener Anfechtung nicht ordnungsgemäßer Beschlüsse zur Instandsetzung auf den ursprünglichen Beschluss ein. Die unterlassene Anfechtung von Folgebeschlüssen etwa zur Vertagung ist nunmehr unschädlich.

Rechtsprechungstelegramm

Mietrecht

1. Verlängerung der Räumungsfrist trotz nachlässiger Suche von Ersatzwohnraum

Grundsätzlich ist die (fehlende) Bemühung um Ersatzwohnraum bei der Verlängerung der Räumungsfrist zu berücksichtigen. Anderes kann gelten, wenn die Anmietung von Ersatzwohnraum auch bei hinreichender Suche aufgrund der persönlichen Verhältnisse und der Beschaffenheit des Wohnungsmarktes etwa in den nach § 556d Abs. 2 BGB bestimmten Gebieten wenig aussichtsreich gewesen wäre.

LG Berlin, Beschl. v. 5.4.2018 – 67 T 40/18

2. Erforderlicher Standard bei vermieteter Altbauwohnung

Auch eine nach seinerzeitigem Standard errichtete Altbauwohnung muss heutigen Mindeststandards entsprechen. Dazu gehört die Freiheit von Schimmelbefall.

LG Lübeck, Urt. v. 15.2.2018 – 14 S 14/17

3. Mietpreisbremse bei Nutzungsentschädigung

Zwar kann der Vermieter, wenn die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgegeben wird, als Nutzungsentschädigung grundsätzlich die bei Neuvermietung erzielbare Marktmiete verlangen. Es gilt aber auch hier in den nach § 556d Abs. 2 BGB festgelegten Gebieten die Deckelung der Mietpreisbremse auf die ortsübliche Miete nach Mietspiegel plus 10 %.

LG Berlin, Urt. v. 17.1.2018 – 18 S 381/16

4. Bankautomat ist keine Filiale

Ist der Mieter verpflichtet, in den Gewerberäumen eine Bankfiliale zu betreiben, genügt die Aufstellung eines Bankautomaten ohne Personal nicht.

LG Schwerin, Urt. v. 22.3.2018 – 21 HK O 42/17

5. Wahrheits- und Nachweispflicht für Untervermietung

Zwar muss der Mieter bei der Begründung eines berechtigten Interesses zur Untervermietung gemäß § 553 BGB wahrheitsgemäße Angaben machen. Der Vermieter kann jedoch nicht die Vorlage von Beweisen verlangen oder gar die Zustimmung hiervon abgängig machen. Das gilt auch für Einkünfte, wenn der Mieter die Untervermietung zwecks Senkung seiner Wohnkosten wünscht.

LG Berlin, Urt. v. 11.4.2018 – 66 S 275/17

6. Anforderung an Modernisierungsmieterhöhung

Ein Modernisierungsmieterhöhungsverlangen ist nur dann formell wirksam, wenn es nachvollziehbare Angaben zu den Gesamtkosten enthält, diese bei einer Mehrheit von Maßnahmen auf diese aufteilt und nochmals nach Gewerken untergliedert.

LG Bremen, Urt. v. 22.3.2018 – 2 S 124/17

7. Hilfsweise ordentliche Kündigung neben fristloser Kündigung

Eine hilfsweise neben einer fristlosen Kündigung ausgesprochene ordentliche Kündigung ist wirksam (entgegen LG Berlin, Urt. v. 13.10.2017-66 S 90/17; Infobrief Dez. 2017=WuM 2017, 650).

LG Berlin, Hinweisbeschl. v. 6.3.2018 – 67 S 22/18

Wohnungseigentumsrecht

1. Nachweis nach § 26 Abs. 3 WEG durch Mehrheit von Urkunden

Der Nachweis in der Form des § 26 Abs. 3 WEG setzt nicht die Beglaubigung aller Unterschriften in einer Urkunde voraus. Es genügt eine Mehrheit gleichlautender Protokolle, in denen jeweils eine Unterschrift der nach § 24 Abs. 6 WEG bezeichneten Personen beglaubigt ist.

KG, Beschl. v. 5.4.2018 – 1 W 78/18

2. Haftung nach Rücktritt vom Kauf einer Eigentumswohnung

Der ausgeschiedene Wohnungseigentümer haftet für Werklohnforderungen gegen den Verband, die vor seinem Rücktritt vom Kaufvertrag fällig wurden.

LG Flensburg, Urt. v. 2.2.2018 – 2 O 123/15

3. Vorsätzliche Nichtladung führt zur Beschlussnichtigkeit

Lädt ein Wohnungseigentümer unter bewusster Missachtung des Umstands, dass er hierzu nicht befugt ist, zu einer Eigentümerversammlung ein, sind die dort gefassten Beschlüsse nichtig.

AG Kassel, Urt. v. 15.2.2018 – 800 C 3197/17

4. Spielraum bei der Verwalterbestellung

Den Wohnungseigentümern kommt bei der Bestellung des Verwalters ein erheblicher Spielraum zu. Unvertretbar ist eine Bestellung, wenn der Bewerber nicht über die fachlichen und persönlichen Voraussetzungen verfügt. Hingegen ist der Streit mit

einem Wohnungseigentümer und eine vereinzelte falsche Entscheidung (etwa zur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen) kein Grund zur Ungültigerklärung der Bestellung.

LG Frankfurt/M., Beschl. v. 21.3.2018 – 2-09 S 74/17

5. Keine Umzugspauschale von 100 EUR

Der Wohnungseigentümerversammlung kommt zwar aus § 21 Abs. 7 WEG die Kompetenz zu, eine Umzugskostenpauschale zu beschließen. In Höhe von 100 EUR widerspricht sie jedoch ordnungsmäßiger Verwaltung.

LG Frankfurt/M., Urt. v. 1.11.2017 – 2-13 S 69/16

Impressum

Herausgeber:

RiAG Dr. Dr. Andrik Abramenko,
c.o. Amtsgericht Idstein
Gerichtsstr. 1 · 65510 Idstein
abramenko@gmx.de

Erscheinungsweise:

monatlich, nur als PDF, nicht im Print

Für Bezieher kostenlos

Bestellungen:

Über jede Buchhandlung und beim Verlag.
Abbestellungen müssen 6 Wochen
zum Jahresende erfolgen.

Bestellnr.: 238 08 500



DeutscherAnwaltVerlag

Rochusstraße 2–4 · 53123 Bonn
Tel.: 02 28-9 19 11-0 · Fax: 0228-91911-23

Ansprechpartnerin im Verlag: Christiane Göhring

Hinweis:

Die Ausführungen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt und nach bestem Wissen erstellt. Sie stellen jedoch lediglich Arbeitshilfen und Anregungen für die Lösung typischer Fallgestaltungen dar. Die Eigenverantwortung für die Formulierung von Verträgen, Verfügungen und Schriftsätzen trägt der Benutzer. Herausgeber, Autoren und Verlag übernehmen keinerlei Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Infobrief enthaltenen Ausführungen.

Hinweise zum Urheberrecht:

Die Inhalte dieses Infobriefs wurden mit erheblichem Aufwand recherchiert und bearbeitet. Sie sind für den Abonnenten zur ausschließlichen Verwendung zu internen Zwecken bestimmt. Dementsprechend gilt Folgendes:

- Die schriftliche Verbreitung oder Veröffentlichung (auch in elektronischer Form) der Informationen aus diesem Infobrief darf nur unter vorheriger schriftlicher Zustimmung durch die Deutscher Anwaltverlag & Institut der Anwaltschaft GmbH erfolgen. In einem solchen Fall ist der Deutsche Anwaltverlag als Quelle zu benennen.
- Unter „Informationen“ sind alle inhaltlichen Informationen sowie bildliche oder tabellarische Darstellungen von Informationen aus diesem Infobrief zu verstehen.
- Jegliche Vervielfältigung der mit dem Infobrief überlassenen Daten, insbesondere das Kopieren auf Datenträger sowie das Bereitstellen und/oder Übertragen per Datenfernübertragung ist untersagt. Ausgenommen hiervon sind die mit der Nutzung einhergehenden, unabdingbaren flüchtigen Vervielfältigungen sowie das Herunterladen oder Ausdrucken der Daten zum ausschließlichen persönlichen Gebrauch. Vom Vervielfältigungsverbot ausgenommen ist ferner die Erstellung einer Sicherheitskopie, soweit dies für die Sicherung künftiger Benutzungen des Infobriefs zum vertraglich vorausgesetzten, ausschließlich persönlichen Gebrauch notwendig ist. Sicherheitskopien dürfen nur als eine solche verwendet werden.
- Es ist nicht gestattet den Infobrief im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit Dritten zur Verfügung zu stellen, sonst zugänglich zu machen, zu verbreiten und/oder öffentlich wiederzugeben.