

Editorial

Herausgeber: Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein



Liebe Leserin, lieber Leser!

Der vorliegende Infobrief hat seinen Schwerpunkt im Wohnungseigentumsrecht.

Der für das Wohnungseigentumsrecht zuständige V. Zivilsenat klärt die Folgen der Ungültigerklärung von Beschlüssen über Beitragsverpflichtungen und die Reichweite der Nachhaftung von Gesellschaftern für die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Wohnungseigentümerin.

Der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat versucht einen Interessenausgleich zwischen den Mietvertragsparteien, wenn Schönheitsreparaturen in einer unrenoviert übernommenen Wohnung verlangt werden.

Aber auch die anderen Entscheidungen insbesondere im Rechtsprechungstelegramm seien Ihrer Aufmerksamkeit anempfohlen.

Dr. Dr. Andrik Abramenko

Inhalt

Editorial

Entscheidungen

Wohnraummietrecht

Kostenteilung für Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 163/18 (ähnlich VIII ZR 270/18)....2

Umlage von Modernisierungskosten bei Austausch abgewohnter Bauteile

BGH, Versäumnisurt. v. 17.6.2020 – VIII ZR 81/193

Wohnungseigentumsrecht

Folgen der Ungültigerklärung eines Beschlusses über Beitragspflichten
BGH, Urt. v. 10.7.2020 – V ZR 178/194

Nachhaftung von Gesellschaftern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts

BGH, Urt. v. 3.7.2020 – V ZR 250/195

Kostentragung von Untergemeinschaften bei anfänglichen Baumängeln

BGH, Urt. v. 26.6.2020 – V ZR 199/197

Beschwer bei erfolgloser Anfechtung eines Beschlusses über die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen

BGH, Beschl. v. 2.7.2020 – V ZR 2/208

Rechtsprechungstelegramm



DeutscherAnwaltVerlag

Wohnraummietrecht

Kostenteilung für Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung

BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 163/18 (ähnlich VIII ZR 270/18)

I. Der Fall

Die Parteien streiten um die Zahlung eines Vorschusses für Schönheitsreparaturen. Die Beklagte übergab den Klägern 2002 eine unrenovierte Wohnung. Im Formularmietvertrag war die Durchführung der Schönheitsreparaturen den Mietern auferlegt. Diese forderten die Vermieterin mit Schreiben vom 31.3.2016 unter Übersendung eines Kostenvoranschlages erfolglos auf, Schönheitsreparaturen durchführen zu lassen. Ihre Klage blieb in den Tatsacheninstanzen überwiegend ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hielt die Verschlechterung des Dekorationszustandes vor dem Hintergrund, dass die Kläger eine unrenovierte Wohnung übernommen hatten, für unerheblich. Hiergegen richtet sich die vom LG zugelassene Revision der Kläger.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte einstweilen Erfolg. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann der Anspruch auf Zahlung eines Kostenvorschusses nicht verneint werden. Das Berufungsgericht ist zwar im Ansatz noch zutreffend davon ausgegangen, dass die Überwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam ist, weil der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernommen, aber gleichwohl keine Kompensation für die Durchführung der Schönheitsreparaturen erhalten hat. Ein Anspruch auf Durchführung von Schönheitsreparaturen scheidet aber nicht deswegen aus, weil die Mieter eine unrenovierte Wohnung als vertragsgemäß akzeptiert hatten. Denn auch dann verschlechtert sich der Zustand der Mieträume weiter, bis ein Mangel vorliegt, dessen Beseitigung die Mieter nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verlangen können. Diesen kann der Mieter nach § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB selbst beseitigen und hierfür einen Kostenvorschuss verlangen. Dass der Vermieter dabei (theoretisch) nur den anfänglichen, unrenovierten Zustand der Wohnung herstellen müsste, steht dem nicht entgegen. Dies führt weder dazu, dass keine Mietvertragspartei Schönheitsreparaturen durchführen muss, noch dazu, dass der Vermieter nun selbst nach einem für den Mieter unwirksamen Fristenplan renovieren müsste. Vielmehr ist der gegenüber dem ursprünglichen Zustand eintretenden Verbesserung nach § 242 BGB dadurch Rechnung zu tragen, dass der Mieter einen Teil der Renovierungskosten tragen muss.

Dabei wird in der Regel eine hälftige Kostenbeteiligung sachgerecht sein.

Hälftige Kostenbeteiligung

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung zeigt, wie wichtig eine wirksam vereinbarte Schönheitsreparaturklausel sein kann. Wird die Wohnung nicht vollständig renoviert, muss der Vermieter in einem Formularmietvertrag einen angemessenen Ausgleich (z.B. einen Verzicht auf Miete oder unentgeltliche Zusatzleistungen) bieten. Für die vorliegende Konstellation bietet der BGH selbst den wichtigsten Praxistipp: Verlangt der Mieter eine Renovation oder einen Kostenvorschuss ohne Eigenbeteiligung, muss sich der Vermieter auf ein Zurückbehaltungsrecht berufen. Anderenfalls gerät er in Verzug.

Wohnraummietrecht

Umlage von Modernisierungskosten bei Austausch abgewohnter Bauteile

BGH, Versäumnisurt. v. 17.6.2020 – VIII ZR 81/19

I. Der Fall

Die Parteien eines Mietvertrages streiten um eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen. Die Vermieter einer seit 1997 an die Mieterin überlassene Wohnung kündigten mit Schreiben vom 30.5.2015 diverse Modernisierungsmaßnahmen an. Nach Durchführung der Maßnahmen, in deren Verlauf u.a. die Heizungsanlage, die 60 Jahre alten Wohnungs- und Hauseingangstüren samt Briefkastenanlage und die ebenso alten Treppenhausfenster ausgetauscht wurden, begehrten die Vermieter mit Schreiben vom 19.7.2017 die Erhöhung der Miete um 241,55 EUR. Die Klage blieb in der Berufung weitgehend ohne Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte einstweilen Erfolg. Allerdings ist das Berufungsgericht zu Recht davon ausgegangen, dass das Mieterhöhungsverlangen vom 19.7.2017 den formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 BGB genügt.

Ob die gesamten Kosten für den Austausch alter Bauteile hätten eingestellt werden dürfen, ist keine Frage der formellen Anforderungen an die Mieterhöhungserklärung, sondern ihrer Richtigkeit. Soweit die Erläuterung der Heizungsumstellung nicht den formellen Anforderungen genügt, führt dies nicht zur Gesamtnichtigkeit der Mieterhöhungserklärung. Denn die betroffenen Baumaßnahmen sind in sich abgeschlossen und könnten für sich Gegenstand einer Mieterhöhungserklärung sein. Ist eine Mieterhöhungserklärung aber solchermaßen in einzelne Erhöhungen teilbar, erfasst die formelle Unwirksamkeit eines Teils nicht die gesamte Erklärung. Denn es ist davon auszugehen, dass die wirksame Mieterhöhungserklärung auch ohne die unwirksame abgegeben worden wäre.

Das Berufungsgericht ist aber zu Unrecht davon ausgegangen, dass der Austausch der etwa 60 Jahre alten Bauteile ohne Abzug auf die Mieterin umgelegt werden kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob eine Instandsetzungsmaßnahme bereits fällig war. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der Vermieter bei Bauteilen, die einer Abnutzung unterliegen, Instandhaltungskosten auch dann erspart, wenn er sie noch vor Entstehen akuten Instandsetzungsbedarfs austauscht. Diese Kosten lassen sich regelmäßig schätzen. Dabei haben sich die Tatsacheninstanzen an der üblichen Lebensdauer und dem bereits eingetretenen Abnutzungsgrad zu orientieren. Da die hierzu erforderlichen Feststellungen noch nicht getroffen sind, war die noch nicht entscheidungsreife Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung ist von erheblicher Bedeutung, da Modernisierungen regelmäßig mit dem Austausch vorhandener Bauteile einhergehen. Die Ausführungen zu Lebensalter und Abnutzung deuten darauf hin, dass die Berechnung der ersparten Aufwendungen den Grundsätzen des Abzugs „neu für alt“ erfolgen soll, auch wenn dies nicht ganz systemgerecht erscheint. Danach sind die Kosten für die Wiederherstellung des alten Bauteils abzüglich seines Restwertes von den Modernisierungskosten abzusetzen. Diese Methode versagt natürlich dann, wenn das alte Bauteil nicht mehr oder nur zu unverhältnismäßigen Kosten wiederbeschafft werden kann.

Richtigkeit der Mieterhöhungserklärung

Wohnungseigentumsrecht

Folgen der Ungültigerklärung eines Beschlusses über Beitragspflichten

BGH, Urt. v. 10.7.2020 – V ZR 178/19

I. Der Fall

Die Parteien, die Wohnungseigentümergeinschaft und eines ihrer Mitglieder, streiten um die Rückzahlung von Beiträgen. Der Kläger in diesem Prozess zahlte die Nachzahlung aus der Jahresabrechnung 2011 in Höhe von 1.434,86 EUR nicht, weil er die darin enthaltene Position Dachsanierung für fehlerhaft hielt. Mit Urt. v. 4.10.2013 wurde er zur Zahlung dieser Abrechnungsspitze samt Zinsen und Anwaltskosten verurteilt. Nachdem die Genehmigung der Jahresabrechnung hinsichtlich der Position Dachsanierung mit Urt. v. 27.2.2014 für ungültig erklärt wurde, begehrt er in vorliegendem Rechtsstreit die Rückzahlung der Abrechnungsspitze samt Anwaltskosten und Zinsen. Die Klage hatte in der Berufungsinstanz Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte im Wesentlichen Erfolg.

Der Kläger hat keinen Anspruch aus Bereicherungsrecht auf Rückzahlung der Abrechnungsspitze. Zwar verliert ein Beschluss mit rechtskräftiger Ungültigerklärung ex tunc seine Wirkung. Dies erfasst im Falle der Ungültigerklärung einzelner Abrechnungsposten in der Jahresabrechnung zwingend auch die Abrechnungsspitzen, auch wenn dies im Urteilstenor nicht explizit ausgesprochen wird. Dies führt aber entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes nicht zu einem bereicherungsrechtlichen Anspruch auf Erstattung der Abrechnungsspitze. Dies wird teilweise bejaht (AG Hamburg-Blankenese ZMR 2015, 76, 77; Staudinger/Häublein, 2018, § 28 WEG Rn 228; Bärmann/Becker, WEG, 14. Aufl. § 28 Rn 92b), überwiegend aber im Hinblick auf den Vorrang des Innenausgleichs verneint (OLG Hamm NJW-RR 2005, 238, 240; OLG Köln ZMR 2007, 642; LG Düsseldorf ZWE 2014, 89, 90). Letztgenannte Auffassung trifft zu. Denn die fehlerhafte Verteilung der Kosten für eine Einzelposition (Dachsanierung) kann auf diese Weise nicht behoben werden. Dies folgt schon daraus, dass in die Abrechnungsspitze nicht nur die fehlerhaft verteilte Einzelposition einfließt. Deshalb könnte es insbesondere bei einer positiven Abrechnungsspitze dazu kommen, dass ein Wohnungseigentümer keinen oder bei einer niedrigeren Abrechnungsspitze nur teilweisen Ausgleich erhält. Zudem hätte ein Bereicherungsausgleich im Verhältnis zu allen Eigentümern zu erfolgen, so dass es zu einer Fülle von Einzelkonditionen käme. Behoben werden muss der Fehler vielmehr dort, wo er entstanden ist, nämlich in der Jahresabrechnung.

Die fehlerhafte interne Kostenverteilung lässt sich nur durch eine insoweit geänderte Kostenverteilung in der Jahresabrechnung korrigieren. Dabei hat jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch gegen den Verwalter auf Erstellung einer Vorlage, deren Genehmigung er notfalls im Wege der Beschlussersetzung verfolgen kann. Die Abrechnungspflicht in § 28 Abs. 3 WEG geht somit individuellen Bereicherungsansprüchen vor (Abramenko, ZWE 2019, 358 f.). Dies gilt auch bei einem Eigentümerwechsel. Mögliche Konsequenzen laufender Beschlussanfechtungsverfahren sind dann im Erwerbsvertrag zu regeln. Hinsichtlich der Nebenforderungen ist die Klage auf Rückerstattung schon deshalb unbegründet, weil der Schuldgrund für die Beitragspflichten erst mit Rechtskraft des Urteils im Anfechtungsverfahren entfällt. Bis dahin entstandene Verzugschäden müssen weiterhin ersetzt werden.

Rückzahlung der
Abrechnungsspitze?

Fehlerhafte interne
Kostenverteilung

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung behandelt explizit zwar nur die Ungültigerklärung der Abrechnungsspitze in der Jahresabrechnung. Sie erfasst aber, wie schon die weitergehende Fassung der Leitsätze zeigt, Beitragspflichten allgemein, also insbesondere Vorschüsse aus dem Wirtschaftsplan und Sonderumlagen nach Ungültigerklärung der diesbezüglichen Beschlüsse. Anderes gilt nach der ausdrücklichen Ausnahme der Entscheidung bei versehentlichen Überweisungen, Doppelzahlungen etc. Denn sie erfolgen nicht im Rahmen der Erfüllung von Beitragspflichten, sondern aufgrund eines Irrtums. Hinsichtlich der Durchsetzung des Anspruchs auf Erstellung einer neuen Jahresabrechnung stehen allerdings durch das WEMoG umwälzende Änderungen bevor. Denn nach § 18 Abs. 1 WEG-E soll die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums künftig dem Verband obliegen. Das hat zur Folge, dass auch die Erfüllung von Verwalterpflichten zunächst gegenüber dem Verband geltend zu machen sind, der sich seinerseits an den Verwalter halten muss (BT-Drucks 19/18791, S. 56 f.).

Entscheidungen

Wohnungseigentumsrecht

Nachhaftung von Gesellschaftern einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts

BGH, Urt. v. 3.7.2020 – V ZR 250/19

I. Der Fall

Die Parteien, die Wohnungseigentümergeinschaft und der ehemalige Gesellschafter einer Wohnungseigentümerin, streiten um die Zahlung von Beiträgen. Die Wohnungseigentümerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (im Folgenden: GbR) hatte ursprünglich drei Gesellschafter. Nach dem Gesellschaftsvertrag schied ein Gesellschafter aus der Gesellschaft aus, sobald ein Konkurs- oder Vergleichsverfahren über sein Vermögen eröffnet wurde. Die GbR war Eigentümerin einer Einheit, die in der Teilungserklärung als Büro bezeichnet wird. Diese Einheit wurde nie errichtet; an ihrer Stelle befinden sich Parkplätze. Deshalb wurde die GbR bis 2010 nicht zu Hausgeldzahlungen herangezogen. Über das Vermögen eines Gesellschafters wurde 2002 das Insolvenzverfahren eröffnet. Sein Ausscheiden aus der Gesellschaft und der Übergang seines Anteils auf die anderen Gesellschafter wurde 2017 in das Grundbuch eingetragen. Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangt von dem ausgeschiedenen Gesellschafter die Hausgeldvorauszahlungen für 2014 und die Abrechnungsspitzen aus den Jahresabrechnungen für 2013 und 2014. Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg. Die GbR ist der Klägerin aus § 16 Abs. 2 WEG zur Zahlung der geforderten Beiträge verpflichtet.

Die Beschlüsse über den betroffenen Wirtschaftsplan 2014 und die Jahresabrechnungen für 2013 und 2014 sind bestandskräftig und jedenfalls nicht nichtig, insbesondere nicht deswegen, weil die Einheit der GbR nicht errichtet wurde. Denn die führt allenfalls zur Anfechtbarkeit der Beschlüsse über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung.

**Wirtschaftsplan und
Jahresabrechnung**

Der Beklagte haftet analog § 128 HGB i.V.m. §§ 736 Abs. 2 BGB, § 160 Abs. 1 HGB für die Beitragspflichten der GbR. Nach Ausscheiden aus der Gesellschaft finden auf die Gesellschafter der GbR die für Personengesellschaften geltenden Regelungen über die Begrenzung der Nachhaftung sinngemäß Anwendung. Demnach haftet ein Gesellschafter für die bis dahin begründeten Verbindlichkeiten der Gesellschaft, wenn sie vor Ablauf von fünf Jahren nach dem Ausscheiden fällig geworden sind und gerichtlich geltend gemacht werden. Das ist hier der Fall. Ob eine Forderung eine solche Altverbindlichkeit darstellt, hängt weder von dem Zeitpunkt ihres Entstehens noch von dem Eintritt ihrer Fälligkeit ab. Bei gesetzlichen Schuldverhältnissen wie dem vorliegenden genügt es, wenn der das Schuldverhältnis begründende Tatbestand bereits vor Ausscheiden des Gesellschafters erfüllt war (MüKo-HGB/Schmidt, 4. Aufl. § 160 Rn 25 i.V.m. 128 Rn 57; EBS/Hillmann, HGB, 4. Aufl. § 160 Rn 8 i.V.m. § 128 Rn 53).

In diesem Sinne entsteht der Rechtsgrund für die Beitragspflicht nicht erst mit den Beschlüssen über Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung, sondern schon mit dem Erwerb des Sondereigentums. Ab diesem Zeitpunkt schuldet er dem Grunde nach anteilig die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums. Darauf, dass die bezifferten Beitragsverpflichtungen erst durch die diesbezüglichen Beschlüsse entstehen, kommt es für die Nachhaftung des ausgeschiedenen Gesellschafters nicht an. Dies entspricht auch dem Sinn und Zweck von § 160 Abs. 1 HGB, der einen Ausgleich zwischen den Interessen der Gesellschaftsgläubiger und denjenigen des Gesellschafters an einer Beschränkung seiner Nachhaftung zu gewährleisten. Müsste der ausscheidende Gesellschafter nur für bereits beschlossene Beitragspflichten einstehen, könnte sich die Nachhaftung auf wenige Tage beschränken. Insbesondere würde er bei einem Ausscheiden kurz vor der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung nicht für die Abrechnungsspitze haften, selbst wenn er in dem Wirtschaftsjahr noch vollständig Gesellschafter war. Dem steht auch nicht entgegen, dass er an den maßgeblichen Beschlussfassungen weder mitwirken noch hiergegen im Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG vorgehen kann. Solche Auswirkungen kann die Nachhaftung auch außerhalb des Wohnungseigentumsrechtes haben, etwa bei Ansprüchen aus vertraglichen Schuldverhältnissen wegen schuldhafter Pflichtverletzungen.

Diesem Ergebnis steht auch die Rechtsprechung nicht entgegen, wonach nur derjenige aus Beschlüssen über Beitragspflichten in Anspruch genommen werden kann, der zur Zeit der Beschlussfassung Eigentümer ist. Insbesondere liegt im vorliegenden Zusammenhang kein Beschluss zu Lasten Dritter vor. Denn hier wird nur die GbR unmittelbar durch besagte Beschlüsse zur Zahlung verpflichtet. Die Zahlungspflicht des Gesellschafters beruht nicht hierauf, sondern auf den gesellschaftsrechtlichen Regelungen zur Nachhaftung.

Da das Ausscheiden des Gesellschafters einer GbR nicht in ein Register eingetragen wird, richtet sich der Beginn der Fünfjahresfrist nach dem Zeitpunkt, ab dem der Gesellschaftsgläubiger positive Kenntnis hiervon erlangt hat. Dass das Berufungsgericht diese nicht festgestellt hat, begegnet keinen revisionsrechtlichen Bedenken.

III. Der Praxistipp

Aus der Entscheidung folgt, dass der Gesellschafter einer GbR zeitlich unbegrenzt für Beitragsforderungen haftet, wenn er die Kenntnis des Verwalters von seinem Ausscheiden nicht beweisen kann. Dies erscheint umso unglücklicher, als er mangels Eigentümerstellung keine Verteidigungsmöglichkeiten hat. Anderenfalls könnte er hier, da es sich bei dem „Büro“ um eine Geistereinheit handelt, wenigstens im Gegenzuge die erstmalige Herstellung des ordnungsmäßigen Zustandes, also die Errichtung der Einheit, verlangen.

Erwerb des Sondereigentums

Wohnungseigentumsrecht

Kostentragung von Untergemeinschaften bei anfänglichen Baumängeln

BGH, Urt. v. 26.6.2020 – V ZR 199/19

I. Der Fall

Die Parteien, die Eigentümer einer in Wohnungseigentum aufgeteilten Liegenschaft, streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen. Die Gemeinschaftsordnung der aus vier Häusern und einer Tiefgarage bestehenden Liegenschaft sieht ihre möglichst an eine Realteilung angenäherte Verwaltung und getrennte Instandhaltungsrücklagen vor. Insbesondere sollen „spätere Instandsetzungsmaßnahmen“ unter den Eigentümern des betroffenen Hauses verteilt werden. Nach dem Auftreten von Feuchtigkeitsschäden in einem Haus beschloss die Eigentümerversammlung vom 3.5.2018 die Erstellung eines Sanierungskonzeptes, wobei die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage des betroffenen Hauses entnommen werden sollten. Hiergegen richtet sich die Anfechtung der Klägerin, die meint, anfängliche Mängel fielen nach der Gemeinschaftsordnung allen Eigentümern zur Last. Die Klage hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision der Beklagten.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg und führte zur Abweisung der Anfechtungsklage. Der BGH, der als Revisionsgericht die Gemeinschaftsordnung als Teil des Grundbuchs selbst auslegen kann, folgt deren Interpretation durch die Tatsacheninstanzen nicht. Zwar ist der Passus zur Kostentragung „späterer Instandsetzungsmaßnahmen“ dem Wortlaut nach nicht eindeutig. Dies erlaubt sowohl ein auf den Grund der Kosten bezogenes Verständnis, wonach es auf den Zeitpunkt für die Ursache der Erhaltungsmaßnahme ankommt, als auch ein rein zeitliches Verständnis, wonach es nur auf den Zeitpunkt ankommt, zu dem die Kosten entstehen. Für letztere Auslegung spricht schon das Bestreben, die Verwaltung der einzelnen Häuser der Realteilung möglichst weit anzunähern, weil danach ebenfalls die jeweiligen Eigentümer unabhängig von der Ursache für Mängel „ihres“ Hauses eintreten müssten.

Dies entspricht auch der Beschränkung der gemeinschaftlichen Verwaltung auf die nicht überbauten Gemeinschaftsflächen. Insbesondere ist aber mit einem Stimmverbot die exklusive Kostentragung der jeweiligen Untergemeinschaft verbunden, da die Wohnungseigentümer dieser Untergemeinschaft ansonsten Kosten zugunsten ihres Hauses auf Kosten der Miteigentümer beschließen könnten. Hierfür spricht auch der Umstand, dass bei Mängeln, die erst geraume Zeit nach der Sanierung auftreten, unklar sein kann, wann ihre Ursache entstand. Die Entscheidung erweist sich auch nicht aus anderen Gründen als richtig, insbesondere nicht deswegen, weil bei der Abstimmung über den angegriffenen Beschluss alle anwesenden Wohnungseigentümer abstimmten. Dass Wohnungseigentümer mitabgestimmt haben, die einem Stimmverbot unterliegen, führt nämlich nicht zur Nichtigkeit, sondern allenfalls zur Anfechtbarkeit des betroffenen Beschlusses.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung ist zwar nicht mit einem Leitsatz versehen, aber gleichwohl in mindestens zweierlei Hinsicht über den konkret entschiedenen Fall hinaus von Bedeutung. Zum einen bestätigt der BGH seine zutreffende Auffassung, dass mit der

**Abweisung der
Anfechtungsklage**

**Beschränkung der gemein-
schaftlichen Verwaltung auf
die nicht überbauten Gemein-
schaftsflächen**

Entscheidungen

exklusiven Entscheidungsbefugnis über bestimmte Maßnahmen auch die Kostenlast der Untergemeinschaft verbunden ist (BGH v. 10.11.2017 – V ZR 184/16, ZMR 2018, 234 (236)). Dies ist dann, wenn (wie hier) eine entsprechende Regelung fehlt, im Wege der Auslegung zu ergänzen. Zum anderen wertet er die Befugnis einer Untergemeinschaft, alleine über bestimmte Maßnahmen zu entscheiden, nunmehr nicht mehr als Beschlusskompetenz (so noch BGH v. 20.7.2012 – V ZR 231/11, ZMR 2012, 979, 980), sondern als Stimmrechtsausschluss der anderen Wohnungseigentümer. Dies erscheint systemgerecht, da ja der Beschluss der Untergemeinschaft nach allgemeiner Auffassung als Beschluss der Gesamtgemeinschaft zu behandeln und beispielsweise durch Klage gegen alle übrigen Wohnungseigentümer anzufechten ist.

Entscheidungen

Wohnungseigentumsrecht

Beschwer bei erfolgloser Anfechtung eines Beschlusses über die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen

BGH, Beschl. v. 2.7.2020 – V ZR 2/20

I. Der Fall

Die Parteien, die Eigentümer einer in Wohnungseigentum aufgeteilten Liegenschaft, streiten um die Gültigkeit von Beschlüssen. Die Gemeinschaft erstritt vom Bauträger zur Beseitigung bestimmter Baumängel drei Kostenvorschüsse von zusammen 446.522,56 EUR. Die Wohnungseigentümerversammlung vom 18.10.2018 beschloss die Sanierung von Baumängeln, deren Zusammenhang mit den vom Bauträger zu vertretenden Mängeln aus dem Sachverhalt nicht hervorgeht. Hiergegen wandte sich der Kläger mit seiner Anfechtungsklage, weil er die Vorschüsse für zweckgebunden hielt. Die Klage blieb in den Tatsacheninstanzen erfolglos, wogegen sich die Nichtzulassungsbeschwerde richtet.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg, da der Wert der geltend gemachten Beschwer 20.000 EUR nicht übersteigt.

Der Streitwert beläuft sich zwar gemäß § 49a Abs. 1 S. 1 GKG nach dem hälftigen Gesamtinteresse der Parteien, gedeckelt durch den fünffachen Wert des Klägerinteresses, nicht aber die Beschwer, die nur dem einfachen Interesse des Klägers entspricht. Dieses bemisst sich nach seinem Anteil an den aufzubringenden Kosten, der sich bei einem Miteigentumsanteil von 105/1000 auf knapp 14.000 EUR beläuft.

III. Der Praxistipp

Die Entscheidung zeigt wieder einmal, wie wichtig es ist, zwischen Streitwert und Beschwer zu unterscheiden. In der Sache ist die Bemessung der Beschwer großzügig. Der Kläger wehrt sich ja nicht gegen die Erhaltungsmaßnahme als solche. Folglich ist es für ihn wirtschaftlich ohne Bedeutung, ob die Finanzierung hierfür aus den Kostenvorschüssen oder aus sonstigen Mitteln erfolgt. Eher stünde er schlechter, da er beim Erfolg seiner Klage unmittelbar zur Finanzierung der Erhaltungsmaßnahmen hätte herangezogen werden müssen.

Streitwert

Gewerberaummietrecht

Pflicht zur Mietzahlung auch bei Corona – bedingter Schließung

Die Schließung von Gewerberäumen während der Corona – Krise geht nicht auf die Beschaffenheit der Mietsache zurück. Deshalb bleibt die Verpflichtung zur Mietzahlung erhalten.

LG Heidelberg, Urt. v. 30.7.2020 – 5 O 66/20

Rechtsprechungstelegramm

Wohnraummietrecht

1. Keine Gesetzgebungskompetenz der Länder für Mietendeckel

Den Ländern fehlt die Gesetzgebungskompetenz zur Begrenzung der Mietenhöhe, so dass auch ein hierauf gerichtetes Volksbegehren unzulässig ist.

VerfGH Bayern, Beschl. v. 16.7.2020 – Vf. 32-IX-20

2. Berliner Mietendeckel ist (nicht) verfassungswidrig

Dem Land Berlin kommt (k)eine Gesetzgebungskompetenz zur Begrenzung der Mietenhöhe zu

LG Berlin, Urt. v. 15.7.2020 – 65 S 76/20; a.A. LG Berlin, Aussetzungs- und Vorlagebeschl. v. 6.8.2020 – 67 S 109/20

3. Ersatz bei Schlüsselverlust

Der Mieter muss nach einem Schlüsselverlust nicht immer die gesamten Kosten für den Austausch der Schließanlage verlangen. Voraussetzung hierfür ist vielmehr die Darlegung einer Missbrauchsgefahr.

LG München I, Urt. v. 18.6.2020 – 31 S 12365/19

4. Verlängerung der Räumungsfrist

Soll die Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 S. 1 Fall 1 ZPO wegen der erfolglosen Suche von Ersatzwohnraum verlängert werden, hat das Gericht im Wege der Beweisaufnahme zu ermitteln, ob die Bemühungen des Mieters hinreichend intensiv waren.

LG Berlin, Beschl. v. 23.6.2020 – 67 T 57/20

5. Umlage von Eigenleistungen des Vermieters

Der Vermieter kann eigene Hausmeisterleistungen in der Betriebskostenabrechnung bis zur Höhe der Kosten ortsansässiger Unternehmen für gleichwertige Leistungen in die Betriebskostenabrechnung einstellen, sofern § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV wirksam in den Mietvertrag einbezogen ist.

LG Düsseldorf, Urt. v. 20.5.2020 – 23 S 41/19

6. Gaststättenlärm kein Grund zur Minderung

Wird eine Wohnung in unmittelbarer Nähe zu zwei Gaststätten angemietet, muss der Mieter mit Lärm rechnen, der von ihnen ausgeht. Dieser berechtigt daher nicht zur Mietminderung.

AG Frankfurt/M., Urt. v. 28.5.2020 – 33 C 2685/19 (56)

7. Geringfügige Änderungen im Zuge energetischer Sanierung

Wird ein Balkon im Zuge einer energetischen Modernisierung geringfügig in Fläche, Lärm- und Windschutz verändert, stellt dies keinen Grund für eine Mietminderung dar.

AG Frankfurt/M., Urt. v. 4.6.2020 – 33 C 3546/18 (56)

8. Bloße Gestattung begründet kein Recht zur Benutzung

Gestattet der Vermieter die Nutzung von Flächen außerhalb der Mieträume (hier: einer Dachterrasse) begründet die kein Recht des Mieters zur Nutzung. Die Gestattung kann daher widerrufen werden.

AG Bremen, Urt. v. 8.7.2020 – 19 C 457/19

9. Keine eigenmächtige Öffnung der Mietwohnung zwecks Sanierung

Auch wenn der Mieter der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zugestimmt hat, darf der Vermieter die Wohnungstür nicht eigenmächtig öffnen. Er begehrt dann eine verbotene Eigenmacht und muss die durchgeführten Maßnahmen rückgängig machen.

AG Köln, Urt. v. 7.5.2020 – 222 C 84/20

Rechtsprechungstelegramm

Wohnungseigentumsrecht

1. Keine Mehrvertretungsgebühr bei Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft

Selbst dann, wenn die Wohnungseigentümer erfolgreich geborene gemeinschaftsbezogene Ansprüche einklagen, können sie keine Erstattung der Mehrvertretungsgebühr vom Beklagten verlangen, da eine Klage des Verbandes möglich gewesen wäre und diese Kosten mithin nicht gemäß § 91 Abs. 1 ZPO notwendig waren.

OLG Köln, Beschl. v. 27.5.2019 – 17 W 71/17

2. Behandlung vereinbarungswidriger Rücklagen

Die in der Gemeinschaftsordnung nicht vorgesehene Instandhaltungsrücklage für Teile des Gemeinschaftseigentums (hier für Garagenstellplätze) kann aufgelöst und der allgemeinen Instandhaltungsrücklage zugeführt werden.

LG Frankfurt/M., Beschl. v. 27.3.2020 – 2-13 S 56/19

3. Baumfällung als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung

Vor dem Beschluss, einen Baum zu fällen, muss zumindest ermittelt werden, ob seine Erhaltung möglich ist. Anderenfalls liegt keine ausreichende Tatsachengrundlage für die Beschlussfassung vor.

AG Potsdam, Urt. v. 4.6.2020 – 31 C 38/19

Immobilienrecht

Beschwer bei Verurteilung zum Rückbau

Die Beschwerde einer Verurteilung zum Rückbau einer baulichen Einrichtung (hier: einer zwei Meter hohen Bretterwand) richtet sich grundsätzlich nach den Kosten ihrer Beseitigung. Sie kann sich auch nach dem Interesse an ihrem Erhalt richten, das sich aber nur nach den für den Bau aufgewendeten Kosten bemisst. Maßgeblich hierfür ist der Vortrag in den Tatsacheninstanzen. Nicht zu berücksichtigen sind behauptete Verletzungen des Persönlichkeitsrechtes durch Einsehbarkeit des Grundstücks, da es sich nur um mittelbare Folgen der Verurteilung handelt.

BGH, Beschl. v. 2.7.2020 – V ZB 137/19

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.