IB Mietrecht/WEG

Infobrief Mietrecht/WEG

Kurzmitteilungen für Praktiker

8. Jahrgang
OKT/NOV 2020

10/11

Editorial

Herausgeber: Dr. Dr. Andrik Abramenko, Idstein

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die für das Miet- und Wohnungseigentumsrecht zuständigen Senate am BGH waren in den letzten Wochen mit neuen Entscheidungen zurückhaltender als sonst.

Dies gibt hier Raum für einen ersten Einblick in die Änderungen des Wohnungseigentumsrechtes, die das WEMoG mit sich bringt.

In aller Kürze sollen hier die wesentlichen Änderungen zum Recht des teilrechtsfähigen Verbandes dargestellt werden.

Die mietrechtlichen Entscheidungen des VIII. Zivilsenates beschäftigen sich mit den Einschränkungen der Veräußerung nach § 577a BGB.

Der V. Zivilsenat klärt die Zuständigkeiten für Streitigkeiten aus Erwerbsverträgen.

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

Dr. Dr. Andrik Abramenko

Inhalt

Editorial

Beitrag

Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband 2

Entscheidungen

Wohnraummietrecht

Geschiedene Eheleute als privilegierte Erwerber nach § 577a Abs. 1a S. 2 BGB
BGH, Urt. v. 2.9.2020 – VIII ZR 35/19 8

Wohnungseigentumsrecht

Zuständigkeit für Streitigkeiten aus dem Vertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum
BGH, Beschl. v. 24.9.2020 – V ZB 90/19 9

Verfahrensrecht

Heilung von Zustellungsmängeln durch Zugang eines inhaltsgleichen Schriftstücks
BGH, Beschl. v. 7.10.2020 – XII ZB 167/20 10

Rechtsprechungstelegramm

DeutscherAnwaltVerlag

Wohnungseigentumsrecht

Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband

A. Entstehen

I. Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG)

1. Bedeutung

Anlegung der Wohnungsgrundbücher (§ 9a Abs. 1 S. 2 WEG)

Der Zeitpunkt, zu dem die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband entsteht, ist für den Rechtsverkehr von erheblicher Bedeutung. Denn bis zu diesem Zeitpunkt kann er sich mit jeglichen Ansprüchen nur an den oder die teilenden Eigentümer richten, ab diesem Zeitpunkt nur noch an die Wohnungseigentümergemeinschaft. Gleichwohl war das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft bislang gesetzlich nicht geregelt, was zu Unzuträglichkeiten für den Rechtsverkehr führte.[1] Dieser Unklarheit hat der Gesetzgeber nunmehr abgeholfen. Die Wohnungseigentümergemeinschaft entsteht jetzt gemäß § 9a Abs. 1 S. 2 WEG stets und erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher.

2. Vorverlagerung gegenüber früherem Recht

a) Kontinuität und Diskontinuität zum früheren Recht

Diese Anordnung in § 9a Abs. 1 S. 2 WEG spiegelt den bisherigen Rechtszustand nur für eine Aufteilung mehrerer Eigentümer nach § 3 WEG a.F. wider. Bei dieser Aufteilung war schon bislang anerkannt, dass sogleich mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher sowohl die Wohnungseigentumsrechte als auch die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband entstehen.[2] Für die Aufteilung nach § 8 WEG durch den teilenden Eigentümer galt dies nicht. Hier entstanden mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher gemäß § 8 Abs. 2 S. 2 WEG a.F. zwar die einzelnen Wohnungseigentumsrechte, aber noch nicht die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband. Mit dieser Rechtspraxis bricht das neue Recht völlig. Wie § 9a Abs. 1 S. 2 letzter Hs. WEG nunmehr klarstellt, entsteht die Wohnungseigentümergemeinschaft nunmehr in jedem Falle mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher.[3]

b) „Ein-Personen-Gemeinschaft"

Im Ergebnis wird das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft bei einer Teilung nach § 8 WEG künftig gegenüber dem früheren Recht regelmäßig vorverlagert. Sie entsteht stets mit nur einem einzigen Wohnungseigentümer. Die neue Regelung des § 9a Abs. 1 S. 2 WEG kann aber gegenüber der bisherigen Praxis auch zu einer Verzögerung in der Entstehung der Wohnungseigentümergemeinschaft führen. Denn der BGH nahm an, dass das Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht unbedingt der Anlegung der Wohnungsgrundbücher bedürfe. Bei Absicherung der Anwartschaft durch eine Auflassungsvormerkung am ungeteilten Grundstück und Übertragung des Besitzes an der Wohnung könne schon zuvor eine werdende Wohnungseigentümergemeinschaft entstehen.[4] Diese Rechtsprechung lässt sich nach der Vorgabe des § 9a Abs. 1 S. 2 WEG nicht mehr aufrechterhalten.

[1] Zutreffend etwa Riecke/Schmid/Lehmann-Richter, WEG, 5. Aufl. 2019 § 10 Rn 27.

[2] Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 5. Aufl. 2019 § 3 Rn 127.

[3] BT-Drucks 19/18791, S. 41.

[4] BGH v. 5.6.2008 – V ZB 85/07, ZWE 2008, 378, 380; a.A. Schneider, ZWE 2010, 449.

II. Folgen der gesetzlichen Neuorientierung im Außenverhältnis

1. Anwendbarkeit im Außenverhältnis

Folgen der gesetzlichen Neuorientierung im Außenverhältnis

Zur Bedeutung der Rechtsfigur der „werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft" im Außenverhältnis hat sich der BGH stets bedeckt halten und davon geredet, dass die Vorschriften des WEG „jedenfalls im Innenverhältnis" o.ä. Anwendung finden.[5] Damit macht das WEMoG dankenswerterweise Schluss. Die Gesetzesmaterialien stellen klar, dass die Anlegung der Wohnungsgrundbücher auch im Außenverhältnis wirkt.[6] Damit ist klargestellt, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft mit Anlegung der Wohnungsgrundbücher als vollwertiges Rechtssubjekt am Rechtsverkehr teilnehmen kann.

2. Handeln des teilenden Eigentümers

Mit dieser Abgrenzung ist auch das Handeln des teilenden Eigentümers in der Gründungsphase in den Griff zu bekommen. Nach Anlegung der Wohnungsgrundbücher kann er gemäß § 9b Abs. 1 S. 2 WEG die Wohnungseigentümergemeinschaft vertreten, bis ein Erwerber Mitglied der Gemeinschaft geworden oder ein Verwalter bestellt ist. Dies erleichtert, wie die Gesetzesmaterialien zu Recht betonen, den Eintritt der Wohnungseigentümergemeinschaft in den Rechtsverkehr, etwa beim Abschluss von Versorgungsverträgen.[7]

3. Rechtsbeziehungen zum teilenden Eigentümer oder ihm nahestehenden Unternehmen

Problematisch können solche Rechtsbeziehungen der Wohnungseigentümergemeinschaft sein, die der teilende Eigentümer noch als alleiniger Wohnungseigentümer gemäß § 9b Abs. 1 S. 2 WEG mit sich selbst oder ihm nahestehenden Unternehmen eingeht. Hier besteht die Gefahr, dass er im Hinblick auf den bevorstehenden Verkauf zum eigenen Vorteil Verpflichtungen zulasten des Verbandes eingeht, die die Erwerber treffen. Die Gesetzesmaterialien verweisen in diesem Zusammenhang nur darauf, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft Verbraucherin ist und von ihr geschlossene Verträge „den verbraucherschützenden Vorschriften der §§ 305 ff. BGB genügen müssen."[8] Dies schützt indessen nicht vor Verträgen mit ungünstigem Preis – Leistungsverhältnis. Letztlich dürfte in diesem Zusammenhang nur eine schuldrechtliche Absicherung in den Erwerbsverträgen möglich sein. Der Erwerber muss sich vom teilenden Eigentümer Kenntnis sämtlicher bis dahin geschlossener Verträge verschaffen und die Vollständigkeit dieser Informationen im Erwerbsvertrag versichern lassen. Auf diesem Wege kann er immerhin einen Ausgleich vermögensrechtlicher Nachteile verlangen, wenn ihn der teilende Eigentümer ungenügend informiert hat.

III. Folgen der gesetzlichen Neuorientierung im Innenverhältnis

1. Anwendung der Vorschriften des WEG

Folgen der gesetzlichen Neuorientierung im Innenverhältnis

Mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher finden im Innenverhältnis die Vorschriften des WEG Anwendung, auch wenn der teilende Eigentümer noch einziger Wohnungseigentümer ist. Dies bringt einige wesentliche Erleichterungen mit sich. So war die Einberufung der ersten Eigentümerversammlung nach früherem Recht, wenn der

[5] S. etwa BGH v. 11.12.2015 – V ZR 80/15, MietRB 2016, 74 = MDR 2016, 264 = ZMR 2016, 299, wonach „jedenfalls im Innenverhältnis zwischen dem teilenden Eigentümer und den Ersterwerbern eine vorverlagerte Anwendung des Wohnungseigentumsgesetzes geboten (ist)."

[6] BT-Drucks 19/18791, S. 43.

[7] BT-Drucks 19/18791, S. 44.

[8] BT-Drucks 19/18791, S. 43.

erste Verwalter nicht bereits in der Gemeinschaftsordnung bestellt war, ein erhebliches Problem. Kam keine Vollversammlung unter Mitwirkung aller Wohnungseigentümer zustande,[9] konnten die Wohnungseigentümer mangels Einberufungsbefugten nur anfechtbare Beschlüsse fassen, sofern sie nicht gerichtliche Hilfe in Anspruch nehmen wollten. Nunmehr kann der teilende Eigentümer, solange er Eigentümer aller Einheiten ist, ohne weiteres eine Vollversammlung durchführen.

2. Verwaltung durch Beschlüsse

a) Gefahr ordnungswidriger Beschlüsse

Die Anwendbarkeit der Vorschriften des WEG umfasst auch die Beschlussfassung alleine durch den teilenden Eigentümer, an die die Erwerber nach allgemeinen Regeln gebunden sind. Dies birgt die Gefahr ordnungswidriger Beschlüsse zu ihren Lasten, was eines der vorrangigen Argumente der früher h.M. gegen „Ein-Personen-Gemeinschaften" war. Üblicherweise wird die Anfechtungsfrist für Erwerber auch längst abgelaufen sein. Im Ergebnis besteht also das Risiko, dass sich der teilende Eigentümer „heimlich" durch solche „Ein-Mann-Beschlüsse" Vorteile etwa bei der Kostenverteilung verschaffen will, die auch ohne Eintragung in das Grundbuch gegen Sonderrechtsnachfolger wirken und somit nicht aus allgemein zugänglichen Quellen ersichtlich sind.

b) Schuldrechtliche Lösung

Dem Erwerber bleibt ähnlich wie bei Verträgen zu Lasten der Wohnungseigentümergemeinschaft nur eine schuldrechtliche Absicherung. Er kann zunächst vom teilenden Eigentümer die Vorlage der Niederschriften mit den Beschlüssen bzw. der Beschluss-Sammlung verlangen. Dann kann er im Erwerbsvertrag die Zusicherung verlangen, dass keine weiteren ihn belastenden Beschlüsse existieren. Auf diesem Wege ist er wenigstens schuldrechtlich abgesichert.

B. Vorverlagerung der Eigentümerstellung („werdende Wohnungseigentümer")

I. Bedeutung

Vorverlagerung der Eigentümerstellung („werdende Wohnungseigentümer")

Die Rechtsprechung zum bisherigen Recht hat es schon früh als notwendig angesehen, die Vorschriften des WEG bereits in der Entstehungsphase der Wohnungseigentümergemeinschaft anzuwenden, in der alleine der teilende Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.[10] Denn die Erwerber nutzen das Wohnungseigentum bereits vor ihrer Eintragung wie Eigentümer. Deswegen sollten sie einerseits dessen Kosten tragen, andererseits auch die Befugnis zu seiner Verwaltung erhalten. Diesem Anliegen trägt § 8 Abs. 3 WEG mit der Vorverlagerung der Eigentümerstellung Rechnung.

II. Voraussetzungen (§ 8 Abs. 3 WEG)

1. Gesicherter Übertragungsanspruch

a) Durch Auflassung gesicherter Erwerbsvertrag

Die Voraussetzungen für eine Vorverlagerung der Eigentümerstellung entsprechen weitgehend denjenigen der früheren werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft. Danach muss der Erwerber zunächst einen Anspruch auf Übertragung von Wohnungseigentum haben. Dieser liegt mit einem gültigen Erwerbsvertrag vor. Gleichgül-

[9] Hierzu BGH v. 10.6.2011 – V ZR 222/10, ZMR 2011, 892.

[10] S. zuletzt BGH v. 11.12.2015 – V ZR 80/15, MietRB 2016, 74 = MDR 2016, 264 = ZMR 2016, 299 u. BGH, Urt. v. 14.2.2020 – V ZR 159/19, ZMR 2020, 673 = ZWE 2020, 267 = ZfIR 2020, 542.

tig ist wie nach der Rechtsprechung des BGH zur werdenden Wohnungseigentümergemeinschaft die schuldrechtliche Einordnung des Erwerbsvertrags;[11] nach den Gesetzesmaterialien soll sogar eine Schenkung genügen.[12] Dieser Anspruch muss durch eine Auflassungsvormerkung gesichert sein. Die Vormerkung alleine (etwa bei unwirksamen Erwerbsvertrag) genügt nicht, da sie streng akzessorisch ist und ohne Erwerbsvertrag zu löschen ist.

b) Anspruch gegen den teilenden Eigentümer

Der Übertragungsanspruch muss sich gegen den teilenden Eigentümer richten.[13] Damit wird klargestellt, dass nur der Ersterwerber aus § 8 Abs. 3 WEG privilegiert wird. Wer von einem eingetragenen Wohnungseigentümer erwirbt, wird mit Auflassung und Besitzerwerb nicht werdender Eigentümer nach § 8 Abs. 3 WEG. Ein Zweiterwerber wird erst mit Eintragung im Grundbuch Mitglied der Eigentümergemeinschaft. Im Gegensatz zu anfänglichen Vorstellungen des BGH sieht der Gesetzgeber keine zeitliche Grenze zwischen dem Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft und dem Erwerbsvorgang vor.[14] Jeder Erwerb vom teilenden Eigentümer führt, wenn die weiteren Voraussetzungen gegeben sind, zur Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergemeinschaft.[15]

2. Übergabe des Besitzes an den zum Sondereigentum gehörenden Räumen

Der Erwerber muss des weiteren den Besitz an dem erworbenen Sondereigentum erlangen. Dies muss auf Veranlassung des teilenden Eigentümers geschehen; er muss ihm die Räume „übergeben". Die eigenmächtige Inbesitznahme löst also nicht die Folgen des § 8 Abs. 3 WEG aus. Weitere Voraussetzungen, etwa die Fertigstellung des Gebäudes oder die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums lehnen die Gesetzesmaterialien ausdrücklich ab.[16]

III. Folgen

1. Rechte und Pflichten gegenüber Wohnungseigentümergemeinschaft und Wohnungseigentümern

Die Erwerber nach § 8 Abs. 3 WEG haben dieselben Rechte wie die bereits mit vollem Recht eingetragenen Wohnungseigentümer sowohl gegenüber den Wohnungseigentümern als auch gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dies betrifft gegenüber den Miteigentümern etwa die Nutzung des Gemeinschaftseigentums und die Teilnahme an Eigentümerversammlungen, gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft die Möglichkeit der Anfechtung von Beschlüssen. Umgekehrt treffen sie dieselben Pflichten insbesondere zur Zahlung von Vorschüssen und Sonderumlagen gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft und gegenüber den Wohnungseigentümern etwa zur schonenden Nutzung des Sondereigentums und zur Duldung von Einwirkungen gemäß § 14 Abs. 2 Nr. 2 WEG.

[11] S. BGH, Urt. v. 14.2.2020 – V ZR 159/19.

[12] BT-Drucks 19/18791, S. 42.

[13] BT-Drucks 19/18791, S. 42.

[14] BT-Drucks 19/18791, S. 42 in Abgrenzung zu BGH v. 11.5.2012 – V ZR 196/1, ZMR 2012, 711.

[15] So schon zum alten Recht BGH, Urt. v. 14.2.2020 – V ZR 159/19, ZMR 2020, 673 = ZWE 2020, 267 = ZfIR 2020, 542.

[16] BT-Drucks 19/18791, S. 42.

2. Beschränkung auf das Innenverhältnis

Im Gesetz sind Rechte und Pflichten des Erwerbers gegenüber Dritten dadurch begrenzt, dass der werdende Wohnungseigentümer „gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und den anderen Wohnungseigentümern anstelle des teilenden Eigentümers" als Wohnungseigentümer gilt. Die Gesetzesmaterialien beschränken die Reichweite des § 8 Abs. 3 WEG ausdrücklich auf das Innenverhältnis.[17]

3. Folgen bei Beeinträchtigungen des Gemeinschaftseigentums

Im Außenverhältnis noch vergleichsweise einfach zu beurteilen ist die Behandlung von Beseitigungs- und Unterlassungsansprüchen hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums. Denn diese sind im Gegensatz zum früheren Recht nicht mehr dem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern der Wohnungseigentümergemeinschaft zugeordnet. Folglich wirkt sich die Beschränkung der Mitgliedschaftsrechte auf das Innenverhältnis nicht auf den werdenden Wohnungseigentümer aus. Fraglich könnte alleine sein, ob er an der Entscheidung über die Geltendmachung derartiger Rechte im Innenverhältnis mitwirken darf, da sich seine Mitgliedschaftsrechte auf das Innenverhältnis beschränken. Dies ist aber zu bejahen, da er bei der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Beschlussfassung über die Geltendmachung von Unterlassungs- und Beseitigungsansprüchen nur seine Rechte im Innenverhältnis wahrnimmt.

4. Folgen bei Beeinträchtigungen des Sondereigentums

Komplizierter gestaltet sich die Abwehr von Ansprüchen wegen der Beeinträchtigung von Sondereigentum. Da der werdende Wohnungseigentümer im Außenverhältnis noch nicht als Wohnungseigentümer gilt, ist nicht er, sondern der teilende Eigentümer zur Geltendmachung von Abwehransprüchen berechtigt. Der werdende Wohnungseigentümer müsste also ihn zu ihrer Geltendmachung veranlassen, was im Zweifel zu einer Verdoppelung der Auseinandersetzungen führen kann. Im Hinblick auf die enorme Praxisrelevanz dieser Konstellation sollten teilender Eigentümer und Erwerber auf jeden Fall eine diesbezügliche Regelung im Erwerbsvertrag treffen. Denkbar ist etwa die Abtretung etwaiger Abwehransprüche wegen der Beeinträchtigung von Sondereigentum an den Erwerber.

C. Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft

I. Fortführung des alten Rechts zur Rechtsfähigkeit

1. Rechte und Pflichten, Handeln vor Gericht

Fortführung des alten Rechts zur Rechtsfähigkeit

Der Gesetzgeber behält die ihr 2005 vom BGH zuerkannte Rechtsfähigkeit[18] der Wohnungseigentümergemeinschaft bei, was der Gesetzgeber gegenüber § 10 Abs. 6 S. 1 u. 2 WEG a.F. in § 9a Abs. 1 S. 1 WEG verkürzt, aber im Wesentlichen inhaltsgleich zum Ausdruck bringt.

2. Verwaltung des Gemeinschaftsvermögens (§ 9a Abs. 3 WEG)

Im Hinblick auf eigene Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümergemeinschaft ließ das alte Recht Regelungen zu seiner Verwaltung vermissen. Diese Lücke schließt nun § 9a Abs. 3 WEG. Danach gelten die Regelungen zur Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in §§ 18, 19 Abs. 1, 27 WEG für das Gemeinschaftsvermögen entsprechend.

[17] BT-Drucks 19/18791, S. 42.

[18] BGH v. 2.6.2005 – V ZB 32/05, ZMR 2005, 547.

II. Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft

Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft

Wort- und inhaltsgleich aus § 10 Abs. 8 WEG a. F. in das neue Recht übernommen wurde die nunmehr in § 9a Abs. 4 WEG geregelte Haftung der Wohnungseigentümer für Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft. Allerdings ist § 10 Abs. 8 S. 4 WEG a.F. ersatzlos entfallen. Die Wohnungseigentümer haften nunmehr also unbeschränkt bei Verstößen gegen Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung.

D. Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft

I. Aufhebung des Wohnungseigentums

Aufhebung des Wohnungseigentums

Von Amts wegen werden die Wohnungsgrundbücher nur dann gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 WEG geschlossen, wenn alle Sondereigentumsrechte gemäß § 4 WEG aufgehoben werden. Dies ist selbstverständlich, da es dann an der dinglichen Voraussetzung für eine Mehrheit von Eigentümern auf einem Grundstück fehlt. In der Konsequenz wird auch die Wohnungseigentümergemeinschaft beendet.

II. Voraussetzung einer einvernehmlichen Aufhebung

Voraussetzung einer einvernehmlichen Aufhebung

Diese von Amts wegen erfolgende Schließung setzt nach § 4 WEG die einvernehmliche Aufhebung der Wohnungseigentümergemeinschaft durch alle Miteigentümer voraus. Dies kann etwa dann bedeutsam werden, wenn die Begründung von Wohnungseigentum an grundsätzlich selbstständigen Einheiten (z.B. Doppel- oder Reihenhäusern) nur auf bauordnungsrechtliche Beschränkungen, etwa den Ausschluss der Realteilung des Grundstücks, zurückging. Entfällt diese öffentlich-rechtliche Beschränkung, können die Miteigentümer die Wohnungseigentümergemeinschaft auflösen.

III. Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG)

Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte in einer Hand (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 WEG)

Die sachenrechtlichen Voraussetzungen der Wohnungseigentümergemeinschaft fallen nicht automatisch weg, wenn sich alle Wohnungseigentumsrechte in einer Hand vereinigen. Deshalb werden die Wohnungseigentumsgrundbücher in diesen Fällen (wie nach früherem Recht) nur auf Antrag des Alleineigentümers geschlossen. Nur in diesem Fall findet auch die Wohnungseigentümergemeinschaft ihr Ende. Ansonsten besteht Wohnungseigentum fort. Es liegt somit wieder dieselbe rechtliche Situation vor wie nach Begründung von Wohnungseigentum.

IV. Folgen der Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft

1. Streichung von § 10 Abs. 7 Abs. 4 WEG a.F. als einzige Regelung

Folgen der Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft

Wie jedes Rechtssubjekt verfügt die Wohnungseigentümergemeinschaft über Vermögen und Verbindlichkeiten. Was mit beiden bei Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft geschieht, regelt das WEMoG nicht. Es beschränkt sich auf die Streichung von § 10 Abs. 7 S. 4 WEG a.F., wonach das Verwaltungsvermögen bei Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft auf den Eigentümer aller Einheiten überging. Die Streichung dieser Vorschrift ist formal korrekt, da die Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte nun nicht mehr zur Beendigung der Wohnungseigentümergemeinschaft führt. Völlig offen bleibt jedoch, was nunmehr mit Vermögen und Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft geschieht. Der Gesetzgeber verweigert sich bewusst einer Regelung und verweist für „eine eventuell notwendige Liquidation des Gemeinschaftsvermögens" auf „die allgemeinen Grundsätze,"[19] ohne auch nur ansatzweise zu erläutern, welche dies sein sollen.

[19] BT-Drucks 19/18791, S. 44.

2. Neue Bedeutung der Haftung nach § 9a Abs. 4 WEG (§ 10 Abs. 8 WEG a.F.)

Vor diesem Hintergrund gewinnt die früher in § 10 Abs. 8 WEG a.F. angeordnete Haftung der einzelnen Wohnungseigentümer für die Wohnungseigentümergemeinschaft neue Bedeutung. Denn der Gläubiger kann auf diesem Wege auf den Eigentümer aller Einheiten zurückgreifen. Gleichwohl dürften sich nach einem Verkauf der Liegenschaft rein praktische Probleme ergeben, die allerdings auch nach § 10 Abs. 7 S. 4 WEG a.F. stellten. Besonders gefährlich wird die quotale Haftung dagegen für Wohnungseigentümer, die ihre Einheit an den Erwerber aller Einheiten veräußern. Denn auch sie unterliegen für fünf Jahre der Nachhaftung nach § 9a Abs. 4 S. 1 letzter Hs. WEG i.V.m. § 160 HGB.

Entscheidungen

Wohnraummietrecht

Geschiedene Eheleute als privilegierte Erwerber nach § 577a Abs. 1a S. 2 BGB

BGH, Urt. v. 2.9.2020 – VIII ZR 35/19

I. Der Fall

Die Mietvertragsparteien streiten um die Räumung von Wohnraum. Der Eigentümer eines seit 2001 vermieteten Einfamilienhauses veräußerte die Immobilie 2015 an die Kläger, die am 11.9.2015 in das Grundbuch eingetragen wurden. Zu diesem Zeitpunkt waren sie noch miteinander verheiratet, lebten aber schon getrennt. Nach ihrer Scheidung am 1.7.2016 kündigten die Kläger das Mietverhältnis mit Schreiben vom 26.5.2017 wegen Eigenbedarfs. Diesen begründeten sie damit, dass die Klägerin mit ihrem neuen Lebensgefährten und den beiden minderjährigen Kindern dort einziehen wollte. Ihre Räumungsklage hatte in den Tatsacheninstanzen Erfolg, wobei das Berufungsgericht davon ausging, dass die Erwerber des Hauses gemäß § 577a Abs. 1a S. 2 BGB privilegiert seien, weil sie zum Zeitpunkt des Erwerbs (noch) Familienangehörige gewesen seien. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg. Die Kündigung ist wirksam, obwohl sie innerhalb der Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB erfolgte.

Privilegierter Personenkreis

Denn die Erwerber gehören in vorliegendem Fall als Ehegatten auch nach der Trennung noch zu dem nach § 577a Abs. 1a S. 2 BGB privilegierten Personenkreis, auf den die Sperrfrist nach §§ 577a Abs. 1a S. 1, Abs. 1 BGB nicht anzuwenden ist. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes und der überwiegenden Meinung im Schrifttum (etwa NK-BGB/Hinz, 3. Aufl. § 573 Rn 39; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl., § 573 Rn 55) kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, ob sie bei Eintragung in das Grundbuch noch verheiratet waren. Ehegatten gehören auch nach ihrer Scheidung „derselben Familie" gemäß § 577a Abs. 1a S. 2 BGB an. Bei der Bestimmung dieses Personenkreises ist nämlich nach den Vorgaben des Gesetzgebers auf die zu § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ergangene Rechtsprechung zurückzugreifen (BT-Drucks 17/10485, S. 26). Diese Behandlung geschiedener Ehegatten entspricht im Übrigen auch den Regelungen zum Zeugnisverweigerungsrecht in § 383 Abs. 1

Nr. 2 ZPO und § 52 Abs. 1 Nr. 2 StPO. Hieran ändert der Umstand, dass nicht beide Erwerber, sondern nur die Klägerin in die Liegenschaft einziehen wollen, ebenfalls nichts. Denn § 577a Abs. 1a S. 2 BGB knüpft nicht die gemeinsame Nutzung, sondern an den gemeinsamen Erwerb an.

III. Der Praxistipp

Trennungswillige Ehepartner müssen ihr familienrechtliches Vorgehen, namentlich die Scheidungsanträge, auch in Fällen des § 577a Abs. 1a BGB nicht nach mietrechtlichen Aspekten richten. Denn nach der vorliegenden Entscheidung ist der Zeitpunkt der Scheidung in diesem Zusammenhang unerheblich.

Entscheidungen

Wohnungseigentumsrecht

Zuständigkeit für Streitigkeiten aus dem Vertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum

BGH, Beschl. v. 24.9.2020 – V ZB 90/19

I. Der Fall

Die Parteien, zwei Wohnungseigentümer, streiten um die Änderung der Gemeinschaftsordnung. Die Beklagte erwarb noch vor der Teilung eines von zwei später in Wohnungseigentum umgewandelten Gebäuden. Nach dem Erwerbsvertrag verpflichtete sie sich, gegen Bauvorhaben in der anderen Einheit keine Einwendungen zu erheben, sofern diese baurechtlich zulässig sind. Auf diese Klausel gestützt, verlangten die Kläger von der Eigentümerin der anderen Einheit eine diesbezügliche Änderung der Gemeinschaftsordnung. Die Klage hatte in der ersten Instanz Erfolg, die in der Rechtsmittelbelehrung das allgemeine Berufungsgericht als zuständiges Rechtsmittelgericht nannte. Gleichwohl richtete die Beklagte ihre Berufung an das nach § 72 Abs. 2 GVG zuständige Konzentrationsgericht, das diese als unzulässig verwarf. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg.

Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 574 Abs. 2 ZPO

Das nach § 574 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 522 Abs. 1 Satz 4 ZPO statthafte Rechtsmittel ist mangels Vorliegens der Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 574 Abs. 2 ZPO unzulässig: Denn eine Entscheidung des BGH ist weder wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtssache noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich. Insbesondere wurde der Zugang zur Rechtsmittelinstanz nicht in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschwert. Das Rechtsmittelgericht für Wohnungseigentumssachen hat seine Zuständigkeit zu Recht verneint. Denn der vorliegende Rechtsstreit steht nicht in einem inneren Zusammenhang mit einer Angelegenheit, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer erwachsen ist. Dem steht zwar nicht entgegen, dass die Verkäuferin bereits vor Rechtshängigkeit aus der Wohnungseigentümergemeinschaft ausgeschieden ist. Es entspricht aber einhelliger Auffassung, dass Ansprüche aus einem Vertrag über den Erwerb von Wohnungseigentum nicht zu den in § 43 Nr. 1 WEG genannten Streitigkeiten zählen (s. etwa LG Frankfurt ZWE 2014, 141 f.; Bärmann/Roth, WEG, 14. Aufl., § 43 Rn 67). Dies gilt auch für Ansprüche auf Änderung der

Gemeinschaftsordnung, selbst wenn die Wohnungseigentümergemeinschaft nur aus den Vertragsparteien besteht. Denn der Beklagte wird dann nicht als Wohnungseigentümer, sondern als Vertragspartei in Anspruch genommen. Dass die zuständige Amtsrichterin telefonisch mitgeteilt haben soll, das Gericht nach § 72 Abs. 2 GVG sei zuständig, ist unerheblich. Fehler des Gerichtes wären nur für einen Wiedereinsetzungsantrag vor dem zuständigen Berufungsgericht von Bedeutung, der hier nicht gestellt wurde.

III. Der Praxistipp

Der Rechtsmittelführer sollte grundsätzlich das Gericht anrufen, das in der Rechtsmittelbelehrung genannt ist. Auch eine anwaltlich vertretene Partei darf sich nämlich auf die Richtigkeit einer Belehrung durch das Gericht verlassen, ohne dass es darauf ankommt, ob diese gesetzlich vorgeschrieben ist. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Rechtsmittelbelehrung offenkundig fehlerhaft ist. Von einer solchen Offenkundigkeit ist nur dann auszugehen, wenn die Rechtsmittelbelehrung noch nicht einmal den Anschein der Richtigkeit erwecken kann. Dies ist in aller Regel nicht schon dann der Fall, wenn fälschlich das allgemeine Berufungsgericht und nicht das Konzentrationsgericht nach § 72 Abs. 2 S. 1 GVG als zuständig bezeichnet wird. Dabei gelten für Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht keine anderen Maßstäbe als für Anwälte ohne diese Qualifikation (BGH, Beschl. v. 28.9.2017 – V ZB 109/16, ZMR 2018, 233 = WuM 2018, 62).

Entscheidungen

Verfahrensrecht

Heilung von Zustellungsmängeln durch Zugang eines inhaltsgleichen Schriftstücks

BGH, Beschl. v. 7.10.2020 – XII ZB 167/20

I. Der Fall

Die Betroffene wendet sich gegen ihre Unterbringung, die mit Beschl. v. 5.9.2019 genehmigt wurde. Für den die Beschwerde hiergegen zurückweisenden Beschl. v. 19.3.2020 ging keine Postzustellungsurkunde bei Gericht ein. Der Verfahrensbevollmächtigte legte hiergegen unter Beifügung einer beglaubigten Kopie des Beschlusses Rechtsbeschwerde ein.

II. Die Entscheidung

Das Rechtsmittel hatte Erfolg.

Frist des § 71 Abs. 2 FamFG

Allerdings ist die Rechtsbeschwerde nicht innerhalb der Frist des § 71 Abs. 2 FamFG eingelegt worden. Zwar liegt kein Nachweis über die förmliche Zustellung vor. Dieser Mangel ist aber spätestens am 17.4.2020 gemäß § 15 Abs. 2 S. 1 Fall 1 FamFG, § 189 Fall 1 ZPO geheilt worden. Denn danach gilt ein Dokument, dessen formgerechte Zustellung nicht nachzuweisen ist, in dem Zeitpunkt als zugestellt, da es dem Zustellungsempfänger tatsächlich zugegangen ist. Hier hat der Verfahrensbevollmächtigte spätestens am 17.4.2020 eine Kopie des angefochtenen Beschlusses erhalten. Ob dies das Exemplar ist, das an die Betroffene abgesandt wurde, bedarf keiner Aufklärung.

Entscheidungen

Inhaltsgleiche (elektronische) Kopie

Denn die Übermittlung einer inhaltsgleichen (elektronischen) Kopie ist gemäß § 189 ZPO ausreichend. Denn nach dem Sinn der Vorschrift ist die Zustellung auch dann als bewirkt anzusehen, wenn der Zustellungszweck anderweitig erreicht wird. Dies ist mit Zugang einer inhaltsgleichen Kopie der Fall, nicht aber aufgrund ihrer Fehleranfälligkeit durch bloß mündliche Mitteilung oder hand- bzw. maschinenschriftliche Abschrift. Der Betroffenen ist aber Wiedereinsetzung zu gewähren (wird ausgeführt).

III. Der Praxistipp

Der XII. Zivilsenat schließt sich ausdrücklich der diesbezüglichen Rechtsprechung des V: Zivilsenates an, die dieser noch auf Verfahren nach § 43 Nr. 4 WEG beschränkt hatte (BGH, Urt. v. 20.4.2018 – V ZR 202/16, ZMR 2018, 685 = WuM 2018, 457 = MDR 2018, 783). Damit dürfte sich die Auffassung durchgesetzt haben, dass der Zugang eines mit dem zuzustellenden Schriftstück inhaltsgleichen Dokuments nach § 189 ZPO genügt.

Rechtsprechungstelegramm

Gewerberaummietrecht

1. Mängelbeseitigung und Schadensersatz wegen Wasserschadens

Obwohl der Anspruch auf Beseitigung eines Mangels grundsätzlich mit der Entstehung des Mangels fällig wird, kommt ein über die Mängelbeseitigung hinausgehender Schadensersatzanspruch erst mit Verzug in Betracht. Es ist eine Frage des Einzelfalls, ob die Mängelanzeige bereits die erforderliche Mahnung darstellt.

OLG Rostock, Beschl. v. 3.8.2020 – 3 U 91/18

2. Mietzahlungspflicht trotz Corona

Auch wenn ein Ladengeschäft (hier ein Brillengeschäft) wegen des Corona-Virus drei Monate nicht öffnen und daher keine Einnahmen generieren konnte, besteht die Pflicht zur Mietzahlung fort. Das Verwendungsrisiko trägt der Mieter.

LG Frankfurt/M., Beschl. v. 7.8.2020 – 2-05 O 160/20; ähnlich LG Zweibrücken, Urt. v. 11.9.2020 – HK O 17/20 u. LG Heidelberg, Urt. v. 30.7.2020 – 5 O 66/20

Rechtsprechungstelegramm

Wohnraummietrecht

1. Zurechnung des Fehlverhaltens Dritter

Das Fehlverhalten Dritter, die sich mit Einverständnis des Mieters in dessen Wohnung aufhalten, kann letzterem gemäß § 278 BGB zuzurechnen sein, da sie im Hinblick auf die Einhaltung des Hausfriedens als dessen Erfüllungsgehilfen anzusehen sind.

BGH, Beschl. v. 25.6.2020 – VIII ZR 59/20

2. Rechtzeitigkeits- und Vorfälligkeitsklausel

Die (regelmäßig anzunehmende) Unwirksamkeit einer Rechtzeitigkeitsklausel in Formularmietverträgen schlägt auf eine Vorfälligkeitsklausel durch, auch wenn diese für sich nicht zu beanstanden ist. Dies führt in Altmietverträgen zur Fälligkeit der

Miete erst am Ende des Monats gemäß § 551 BGB a.F.

LG Mannheim, Urt. v. 8.7.2020 – 4 S 76/19

3. Schadensersatz bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Die Klausel, wonach der Mieter die Wohnung weiß gestrichen zurückgeben muss, beschränkt ihn in seiner Farbwahl unangemessen und führt daher zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel. Streicht er die Wohnung indessen in kräftigen Latexfarben, muss er die Kosten dafür tragen, dass die Wohnung so wiederhergestellt wird, dass die Schönheitsreparaturen einfach durchzuführen sind.

LG Wuppertal, Urt. v. 16.7.2020 – 9 S 18/20

4. Zahlung unter Vorbehalt ist keine Zustimmung zur Mieterhöhung

Zahlt der Mieter die auf § 558 BGB gestützte Mieterhöhung ausdrücklich unter Vorbehalt, liegt darin keine konkludente Zustimmung zum Mieterhöhungsverlangen.

LG Berlin, Beschl. v. 25.6.2020 – 64 S 95/20

5. Keine Einbeziehung bei unterlassener Ausfüllung eines Formulars

Wird ein Lückentext in einem Formularmietvertrag nicht ausgefüllt, so wird die nicht vervollständigte Klausel regelmäßig nicht Vertragsbestandteil.

LG Freiburg, Urt. v. 30.6.2020 – 9 S 4/20

6. Bloße Duldung ist kein Mietvertrag

Dass der Vermieter die (Weiter)nutzung einer Wohnung nur duldet, stellt keinen konkludenten Abschluss eines Mietvertrages dar. Auch der Rückgabeanspruch aus § 546 BGB wird nicht dadurch verwirkt, dass er längere Zeit nicht geltend gemacht wird.

LG Karlsruhe, Beschl. v. 8.9.2020 – 9 S 71/20

7. Missbräuchlichkeit verfrühter Modernisierungsankündigung

Wird eine Modernisierung 16 Monate vor dem Beginn der Maßnahmen angekündigt, verstößt dies gegen Treu und Glauben, da dann später eintretende Härtegründe nicht mehr zu berücksichtigen sind und das Sonderkündigungsrecht des Mieters ausgehebelt wird.

LG Berlin, Beschl. v. 1.9.2020 – 67 S 108/20

8. Ausstattung gemäß § 558 Abs. 2 BGB bei entgeltlicher Nutzung

Die Berücksichtigung eines Ausstattungsmerkmals im Rahmen des § 558 Abs. 2 BGB setzt die unentgeltliche Nutzung durch den Mieter voraus. Daran fehlt es selbst dann, wenn ein erhobenes Nutzungsentgelt im Zuge der Betriebskostenabrechnung rückerstattet wird.

AG Bonn, Urt. v. 4.9.2020 – 203 C 53/20

Rechtsprechungstelegramm

9. Anforderungen an Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist wegen Corona

Der bloße Verweis auf die Corona-Krise rechtfertigt die Verlängerung der Räumungsfrist nach § 721 Abs. 3 ZPO auch bei betagten (hier 83 Jahre alten) Mietern nicht. Es ist nach wie vor substanziert zur erfolglosen Suche von Ersatzwohnraum vorzutragen.

AG Frankfurt/M., Beschl. v. 24.8.2020 – 33 C 9/20 (55)

Rechtsprechungstelegramm

Wohnungseigentumsrecht

1. Rückgriff auf Instandhaltungsrücklage zwecks Liquiditätssicherung

Der Beschluss, wonach der Verwalter zur Liquiditätssicherung auf die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage des laufenden Wirtschaftsjahres zurückgreifen darf, entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung.

LG Köln, Urt. v. 18.6.2020 – 29 S 212/19

2. Zuständigkeit für Klagen des Bauträgers auf Abnahme

Für die Klage des teilenden Eigentümers auf Abnahme ist nach § 43 Nr. 5 WEG das Gericht der belegenen Sache ausschließlich zuständig. Denn es besteht ein hinreichender Bezug zum Sondereigentum des Beklagten.

LG Limburg, Beschl. v. 21.4.2020 – 4 O 267/19

3. Schlichtungsverfahren in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten

Im Saarland ist die Anrufung der Gerichte in wohnungseigentumsrechtlichen Streitigkeiten erst nach Durchführung eines Schlichtungsverfahrens zulässig.

LG Saarbrücken, Urt. v. 15.5.2020 – 5 S 24/19

4. Keine Beschränkung der Teilnehmerzahl wegen Corona

Das Corona-Virus rechtfertigt keine Beschränkung der Teilnehmerzahl in einer Eigentümerversammlung. Geschieht dies gleichwohl, wird in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen, weshalb auf dieser Versammlung gefasste Beschlüsse nichtig sind.

AG Kassel, Urt. v. 27.8.2020 – 800 C 2563/20

5. Keine Eigentümerversammlung an Feiertagen

Die Einberufung einer Eigentümerversammlung an einem Sonntag oder einem gesetzlich anerkannten kirchlichen Feiertag führt unabhängig von der Religionszugehörigkeit der Wohnungseigentümer zu einem formellen Fehler der dort gefassten Beschlüsse.

AG Biedenkopf, Urt. v. 14.9.2020 – 50 C 208/19 (76)

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. Sicherungskopien 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.

DeutscherAnwaltVerlag

Faxbestellung (zum Nulltarif):
0228 / 9191123
Bestellhotline: 0228 / 91 911-0
E-Mail: service@anwaltverlag.de

Bitte in Druckbuchstaben leserlich ausfüllen und an o.g. Faxnummer senden:

Kanzlei / Firma* (* = Pflichtfeld) _____ Name, Vorname* _____

Kundennr. (falls vorhanden) _____ E-Mail-Adresse* _____

Telefon _____ Fax _____

Straße, Hausnummer* _____ PLZ, Ort* _____

ggf. Lieferanschrift (nur eintragen, wenn von o.g. Adresse abweichend)

Kanzlei / Firma (nur bei abweichender Lieferadresse) _____ Straße, Hausnummer (nur bei abweichender Lieferadresse) _____

PLZ (nur bei abweichender Lieferadresse) _____ Ort (nur bei abweichender Lieferadresse) _____

Zahlungsmöglichkeiten: ☒ Rechnung

Ich bestelle mit vierwöchigem Rückgaberecht*:

Das neue Wohnungseigentumsrecht

ISBN/Bestellnr.: 978-3-8240-1667-9 **Auflage:** 1. Auflage 2020

Bild	Menge	Einzelpreis	Gesamtpreis
	1	39,00 €	39,00 €

Summe:	39,00 €*
Versandkosten:	0,00 €
Gesamtsumme:	**39,00 €***
Gesamtsumme ohne MwSt.:	37,14 €
zzgl. 5% MwSt.:	1,86 €

Bitte bestätigen Sie die Bestellung mit Ihrer Unterschrift:

Ort, Datum, Unterschrift: _____

*Alle Preise inkl. MwSt. zzgl. Versand. Für Mängelexemplare und PDFs besteht kein Rückgaberecht. Mit der Bestellung erkläre ich mich einverstanden, dass ich weiterhin über aktuelle Fachinformationen per Telefax oder E-Mail informiert werde. Der Zusendung kann ich jederzeit widersprechen. Weitere Informationen hier:
AGB: www.anwaltverlag.de/agb
Datenschutzerklärung: www.anwaltverlag.de/datenschutzerklaerung
Versandkosten: www.anwaltverlag.de/lieferung-und-versand