

- Immobilienrecht
- Mietrecht
- WEG-Recht
- Versicherungsrecht
- Baurecht
- Maklerrecht

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Mit freundlicher Unterstützung von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2022:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 07.03.2022 |
| 2. (März/April): | 02.05.2022 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2022 |
| 4. (Juli/August): | 05.09.2022 |
| 5. (September/Oktober): | 07.11.2022 |
| 6. (November/Dezember): | 09.01.2023 |

Mietrecht:

BGH: Mehr als 30 Jahre Verjährungsfrist bei Beschädigung der Mietsache?

Gewerbemietrecht:

BGH: Ein komplizierter Schadensfall – oder: Die wundersame Geldvermehrung

BGH: Keine Mietminderung wegen Covid-Einschränkungen

WEG-Recht:

BGH: Instandsetzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

BGH: Störende Wohnnutzung in der Mehrhausanlage

BGH: Beschlussanfechtung: Und er ist wieder großzügiger

BGH: Beschränkung im Innenverhältnis (§ 27) wirkt nicht nach außen (§ 9b WEG)

BGH: Kostenverteilung der Selbstbeteiligung bei der Gebäudeversicherung

5/2022

Seiten 68-82
17. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

ein großer Zeitgenosse hat uns verlassen; Dr. Wolf-Rüdiger Bub ist im Alter von 75 Jahren verstorben. Nach dem Studium an der LMU und Anwaltszulassung wurde er Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter, kurz DDIV (1988-2000). 1996 promovierte er über die Finanzverfassung der Wohnungseigentümergeinschaft. Ein gewichtiges Werk zur Erstellung von Hausgeldabrechnungen. Sein zusammen mit Treier herausgegebenes Handbuch zur Geschäfts- und Wohnraummiete ist ein Klassiker. Es gäbe noch mehr Veröffentlichungen und Mitgliedschaften zu benennen,

was diesen Rahmen jedoch sprengen würde.

Zu erwähnen ist jedenfalls noch sein öffentlichkeitswirksamster Fall zusammen mit seinem Sozius, Rechtsanwalt Gauweiler. Sie vertraten Leo Kirch gegen die Deutsche Bank. Nach 12 Jahren Rechtsstreit verglich man sich in historischer Dimension. Ein Vergleich, der der Deutschen Bank fast eine Milliarde Euro kosten sollte.

Aber auch als Referent und Diskussionspartner war er beeindruckend souverän und hatte diese bayerische Lässigkeit immer mit einem

verschmitzten Lächeln beim Diskutieren.

Die irdischen Streitigkeiten und Rechtsentwicklungen wird er nun nicht mehr verfolgen können. Das zu erledigen ist nun Aufgabe der Zurückgebliebenen. Daher wenden wir uns in dieser Ausgabe wieder mit vielen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs, v.a. zum WEG-Recht an die Leserschaft der ZIV.

In diesem Sinne wünschen wir Ihnen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Umfang des Besichtigungsrechts für Nachvermietung

Das AG Delbrück entschied mit Urteil vom 1.2.2022 im Streit zwischen Vermieter und Wohnungsmieter, ob und wie dieser Besichtigungen zum Zwecke der Neuvermietung dulden muss. Danach habe der Mieter Besichtigungen während des laufenden Mietverhältnisses erst nach einer Kündigung dulden. Allerdings hat der Vermieter dabei die Interessen des Mieters zu berücksichtigen. Besichtigungen dürfen daher nur an gewöhnlichen Arbeitstagen (Mo-Fr), nur tagsüber und nach rechtzeitiger Ankündigung (i.d.R. 14 Tage) durchgeführt werden. Ferner muss der Vermieter den räumlichen und zeitlichen Umfang in der Ankündigung umreißen sowie einen Sammeltermin organisieren. Auf mehrere aufeinander folgende Besichtigungstermine muss sich der Mieter nach den Ausführungen des Amtsgerichts nicht einlassen, **2 C 200/21 – ZMR 2022, 381.**

Mieter verstirbt: Wer bekommt die Kündigung?

Mit dem Tod des Mieters ist nicht automatisch das Mietverhältnis beendet. Es wird ggf. mit den Erben fortgesetzt oder Haushaltsangehörige oder Familienmitglieder treten in das Mietverhältnis ein, § 563 f. BGB. Die Ehefrau des gerade verstorbenen Mieters erhielt vom Vermieter wegen Zahlungsverzugs eine fristlose Kündigung. Im Räumungsprozess wandte sie ein, die Kündigung sei nicht wirksam, weil es weitere Erben gäbe, die auch Mieter geworden seien. Zur Beendigung des Mietvertrages müsste die Kündigung auch ihnen gegenüber erklärt werden, was nicht erfolgt sei. Das AG Frankfurt/M. verwarf dieses Argument unter Verweis auf BGH-Rechtsprechung (BGHZ 62, 173; BGH NJW 1988, 1200) als unerheblich. Bei einer Erbengemeinschaft sei jeder Erbe passiv empfangsbefähigt für alle anderen Erben. Die Kündigung sei daher wirksam, Urteil vom 4.8.2021, **33 C 100/21, ZMR 2022, 47.**

Booking.com & Co. als Kündigungsgrund

Nach Auffassung des AG München rechtfertigt das Anbieten der eigenen Wohnung an Tagestouristen ohne vorherige Einwilligung des Vermieters eine Abmahnung. Setzt sich der Mieter im Anschluss gar über den erklärten entgegenstehenden Willen des Vermieters hinweg, sei eine fristlose Kündigung gerechtfertigt, Urteil vom 13.10.2021, 417 C 7060/21, ZMR 2022, 563.

Hemmung der Verjährung durch Mahnbescheid

Im Urteil vom 14.7.2022 stellte der BGH klar, dass eine Hemmung der Verjährung durch Einreichung eines Mahnbescheides nur dann eintrete, wenn der geltend gemachte Anspruch im Antrag hinreichend individualisiert sei. Nicht genügend sei die Angabe der Anspruchsgrundlage (hier: Anspruch aus Werkvertrag/Werklieferungsvertrag gem. Schlussrechnung SR 7804716). Ob eine hinreichende Individualisierung

erfolgt ist, sei nach den Erkenntnis-
horizonts des Schuldners zu beurteil-
len. Die Individualisierung können
vor oder nach Antragstellung auch
durch ein Schreiben unter Bezug-
nahme auf den Mahnantrag erfol-
gen. Im letzteren Falle trete die Ver-
jährungshemmung erst mit Zugang
des Schreibens ein, [VII ZR 255/21](#).

Kündigungsausschluss des schuld- unfähig psychisch gestörten Mie- ters

Der Mieter einer Hamburger Woh-
nung litt an paranoider Schizophre-
nie und einiges mehr. Als er eine
Nachbarin im Treppenhaus antraf,
überfiel er diese mit Pfefferspray
und entwand ihr mit Gewalt deren
Wohnungsschlüssel, um bei ihr
nachzuschauen, ob sich seine Katze
dort aufhält. Der Vermieter kündigte
das Mietsverhältnis fristlos. Die Kündigung hielt der gerichtlichen Überprüfung durch das AG Hamburg stand. In die nach § 543

Abs. 1 BGB gebotene Abwägung sei
nicht nur die Schutzbedürftigkeit
des kranken Mieters einzustellen,
sondern auch das Sicherheitsbedürfnis der anderen Mieter. Auch auf die Gefahr hin, dass sich der Zu-
stand des erkrankten Mieters ver-
schlechtere, fiel die Abwägung zu
Gunsten der übrigen Mieter aus, LG
Hamburg, Beschluss vom 23.6.2021,
[316 T 24/21](#), [ZMR 2022, 128](#).

157 Meter zum Müllplatz sind völlig in Ordnung

Ein Wohnhaus in Berlin nutzte eine
Freifläche des Nachbargrundstücks,
um dort die Mülltonnen aufzustellen.
Als das Grundstück bebaut
wurde, entfiel diese Möglichkeit.
Der Vermieter fand 157 Meter ent-
fernt eine andere Aufstellmöglich-
keit. Es entbrannte mit einem Mie-
ter Streit darüber, ob dieser Um-
stand eine Mietminderung von 3%
rechtfertigt. Das Amtsgericht Lich-

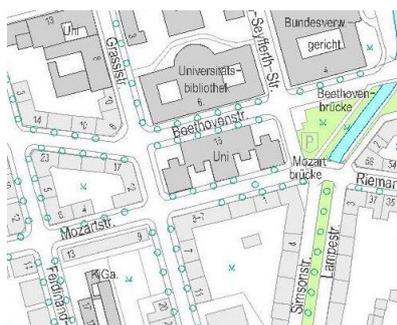
tenberg verneinte das Minderungs-
recht und gab den Mietern stattdes-
sen wertvolle Haushaltstipps wie
diesen: „Sollte sich im Einzelfall eine
umfangreiche Menge Müll ange-
sammelt haben, könnten die Kläger
diesen in aller Regel in kleinen Porti-
onen entsorgen, um nicht bei nur ei-
nem Gang den gesamten Müll auf
einmal schleppen zu müssen“, Urteil
vom 26.4.2022, [6 C 350/21](#), [WuM
2022, 504](#).

Zertifizierungsfrist verlängert

Der Ankündigung in der letzten Aus-
gabe der ZIV zur Fristverlängerung
der Zertifizierungsfrist sind Taten
gefolgt. Der Bundestag hat am
22.9.2022 der entsprechenden Än-
derung von § 48 Abs. 4 WEG zuge-
stimmt. Danach ist § 19 Abs. 2 Nr. 6
WEG erst ab 1.12.2023 anwendbar.
Von da an hat jeder Eigentümer ein-
en Anspruch darauf, dass ein zerti-
fizierter Verwalter bestellt wird.

Immobilienrecht

Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über kurzfristig wirksame Maßnahmen (EnSikMaV)



Die Überschrift täuscht. Der Ge-
setzgeber hat sich freilich für das
Wortmonstrum Kurzfristenergie-
versorgungssicherungsmaßnah-
menverordnung entschieden,
die auf der Grundlage des Ener-
giesicherungsgesetz von
20.12.1974 (Stichwort: Ölkrise)
erlassen wurde. Die Verordnung

trat am 1.9.2022 in Kraft und tritt
am 28.2.2023 wieder außer
Kraft. In der Verordnung wer-
den zahlreiche Regelungen zur
Energieeinsparungen getroffen,
wobei nach der Gebäudeart und
der Energieversorgung differen-
ziert wird.

Nr.	Geregelter Sachverhalt	Nichtwohn- gebäude (öffentlich)	Nichtwohn- gebäude (ge- werblich)	Wohn-ge- bäude
1	Verboten ist die Beheizung von privat Pools aller Art, wenn Energieträger Gas oder Strom aus dem Stromnetz (nicht: Eigenproduktion), § 4	-	-	+

2	Verboten ist die Beheizung von Gemeinschaftsflächen, die nicht dem Aufenthalt von Personen oder dem Schutz von Gebäudetechnik oder Lagergut dienen oder dadurch per saldo ein Mehrverbrauch entsteht. Gilt nicht für Schulen, Kitas, medizinischen Einrichtungen und zum Schutz der sich dort aufhaltenden Personen	+	-	-
3	Maximale Innenraumtemperaturen Sitzen (19), Stehen oder mittelschwere Arbeit (18), überwiegend Stehen oder Gehen (16), körperlich schwere Arbeit (12) Gilt nicht für Schulen, Kitas, medizinischen Einrichtungen und zum Schutz der sich dort aufhaltenden Personen*. Weitere Ausnahme: Abs. 4	+	-	-
4	Verboten ist der Betrieb von dezentralen Wassererwärmungsanlagen für die überwiegende Nutzung zum Händewaschen Ausnahme: Betrieb nach den ART oder aus hygienischen Gründen notwendig	+	-	-
5	Geboten ist die Reduzierung der Temperatur beim Betrieb von zentralen Wassererwärmungsanlagen, es sei denn sie dient auch dem Duschen. Grenze jedenfalls: Gesundheitsrisiko durch Legionellen. Gilt nicht für Schulen, Kitas, medizinischen Einrichtungen und zum Schutz der sich dort aufhaltenden Personen	+	-	-
6	Verboten ist die Beleuchtung von Gebäuden und Baudenkmalern von außen. Ausnahme: Sicherheits- und Notbeleuchtung Ausnahme: Feierlichkeiten und Veranstaltungen Ausnahme: Verkehrssicherung und Sicherung vor anderen Gefahren, wenn keine alternative Maßnahme möglich	+	-	-
7	Gebot an Gas- und Gaswärmelieferanten ihren Endkunden (Eigentümer / Mieter) Energiekosten und Energieverbrauch der letzten Abrechnungsperiode mitzuteilen und die erwarteten Kosten und die Mitteilung der Einsparung der Raumtemperatur um 1 Grad oder 6% (Neukundentarif)	-	-	+
8	Gebot an Vermieter den Mietern, die Informationen nach Nr. 7 mitzuteilen. Gebot an Vermieter mit mindestens 10 WE teilen den Mietern die zu erwartenden Kosten unter Zugrundelegung der vorangehenden Verbräuche. Plus Info über Energiespar-Organisationen Frist: 31.10.2022	-	-	+
9	Verboten sind offene Eingangstüren des Einzelhandels	-	+	-
10	Verboten sind beleuchtete Werbeanlagen (alle) in der Zeit von 22-6 Uhr. Ausnahmen: Während der Öffnungszeiten, Sport- und Kulturveranstaltungen, Verkehrssicherung, sonstige Gefahren, ohne kurzfristige Sicherungsalternative	+	+	+
11	Geboten sind in Arbeitsräumen eine Mindesttemperatur von 19 Grad	-	+	-

Mietrecht

Mehr als 30 Jahre Verjährungsfrist bei Beschädigung der Mietsache?



Die Vermieter vermieteten 1981 eine Mietwohnung in Berlin an zwei Mieter. Bei der Wohnung handelte es sich um eine Altbauwohnung mit Holzbalkendecken; auch im Badezimmer gab es nur Holzdielen anstatt von Fliesen. Zudem gab es im Badezimmer keinen Bodenabfluss zur Entwässerung. Zu einem nicht mehr genau bestimmbar Zeitpunkt vor 1984 nahmen die Mieter bauliche Änderungen im Badezimmer vor: es wurde eine Bodenentwässerung eingebaut und in das Abwassernetz eingebunden und der Fußboden wurde gefliest. Die Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt. So gab es unterhalb der Fliesen keine Abdichtungsebene. Gut 30 Jahre später (2016) kam es deswegen in der darunterliegenden Wohnung zu einer Überschwemmung. Die nähere technische Überprüfung ergab, dass die gesamte Holzbalkendecke durchfeuchtet war und die Deckenbalken aufgrund der feuchtigkeitsbedingten Schädigungen geschwächt waren. Die Decke war akut einsturzgefährdet. Nach Darstellung der Mieter lag die Ursache auch in der Be-

hinderung einer der beiden Mieter. Er war an den Rollstuhl gefesselt und habe über Jahre außerhalb der Dusche geduscht. Der Fliesenspiegel habe dabei offenbar das Spritzwasser nicht abgehalten.

Die Vermieter klagten 2017 noch im laufenden Mietverhältnis auf Schadensersatz in Höhe von knapp 38.000 € gegen ihre Mieter. Die Mieter wandten die Einrede der Verjährung ein. Die Klage war in den Vorinstanzen erfolglos.

Das Landgericht Berlin vertrat im Urteil die Auffassung, dass der auf § 535 BGB i.V.m. 280 Abs. 1 BGB gestützte Schadensersatzanspruch verjährt sei. In § 199 BGB seien Verjährungshöchstfristen geregelt worden. Die Zuwiderhandlung sei mehr als 30 Jahre zurückliegend. Es seien damit alle Fristen abgelaufen.

Hiergegen wandten sich die Vermieter mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof, mit Erfolg, wie sich zeigen sollte. Der VIII. Zivilsenat führte im Urteil vom 31.8.2022 aus, dass § 199 BGB nicht einschlägig sei und daher die dort benannten Höchstfristen nicht zum Tragen kämen. Die Verjährungsregelung in § 548 BGB (6 Monate ab Rückgabe der Mietsache) sei die speziellere Norm, die alleinig anzuwenden sei.

Wie den Gesetzesmaterialien zu entnehmen sei, habe der historische Gesetzgeber darüber diskutiert, ob in der Regelung des § 548 BGB eine Höchstfrist von 30 Jahren ab Entstehung der Schadensersatzforderung aufgenommen werden soll. Diese Überlegung wurde aber am Ende verworfen. Der Gesetzgeber sei sich daher dieser Fallgestaltung bewusst gewesen. Die Verjährung solle erst beginnen, wenn der Vermieter die Mietsache zurückerhalte. Erst dann habe er die Möglichkeit, die Mietsache in der gebotenen Ruhe auf Beschädigungen zu prüfen. Eine Verjährung vor Rückgabe habe der Gesetzgeber daher ausgeschlossen. Im Gegenzug sei im Anschluss hieran eine sehr kurze Verjährung von 6 Monaten geregelt.

Nach der sog. Versicherungsrechtlichen Lösung sei der Vermieter gehalten, zunächst die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen, ehe er Schadensersatz beim Mieter einfordere (vgl. BGH-Urteil vom 3.11.2004, VIII ZR 28/04, BGH-Urteil vom 19.11.2014, VIII ZR 191/13 – ZIV 2014, 70). Für diesen Grundsatz habe der Bundesgerichtshof allerdings Ausnahmen in den zitierten Entscheidungen formuliert. Ob daher eine Inanspruchnahme der Mieter aus diesem Grunde möglich sei oder ausscheide, habe die Vorinstanz nicht geprüft. Der Rechtsstreit wurde daher an das Landgericht Berlin zurückverwiesen, [VIII ZR 132/20](#).

Gewerbemietrecht

Ein komplizierter Schadensfall – oder: Die wundersame Geldvermehrung



Einen rechtlich komplizierten Schadensfall hatte der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 29.6.2022 zu bewältigen. Der Ausgangspunkt war allerdings ganz einfach. Ein Gewerbemietler mietete von der Vermieterin in Berlin Gewerbeflächen an, um dort Schulungen durchzuführen. Schon im Oktober 2016 erwiesen sich die Räume als unzureichend beheizbar. Die Mieterin rügte, dass auch bei voll geöffneten Thermostaten Temperaturen von maximal 15 Grad Celsius in den Schulungsräumen erzielt werden könnten. Die Mieterin forderte die Vermieterin auf, den Mangel bis zum 18.10.2016 zu beseitigen. Die Vermieterin kam mit der Mangelbeseitigung in Verzug und die Mieterin machte daraufhin Schadensersatz nach § 536a BGB wegen entgangener Einnahmen in Höhe von 21.000 € geltend. Als die Vermieterin Zahlungen verweigerte, klagte die Mieterin und unterlag in den ersten beiden Instanzen. Erst im Rechtsstreit zeigte sich das Rechtsproblem des Schadensersatzanspruchs infolge der vertraglichen Gestaltungen. Die Mieterin hatte für die Schulungsmaßnahmen eine Tochtergesellschaft in Form einer GmbH gegründet (Schulungs-GmbH). Die Schulungs-GmbH hatte von der öffentlichen Verwaltung den

entgeltlichen Auftrag erhalten, Schulungen durchzuführen. Die Schulungs-GmbH führte die Schulungen aber nicht selbst durch, sondern beauftragte damit wiederum die Mieterin. Damit war das Problem für die Mieterin perfekt.

Die Vermieterin wandte nämlich in den unteren Instanzen mit Erfolg ein, es sei überhaupt nicht schlüssig dargelegt, dass der Mieterin überhaupt ein Schaden entstanden sei. Die Schulungs-GmbH der Mieterin sei ein „Sondervermögen“ der Mieterin. Die Mieterin müsse daher (auch) darlegen, dass der Schulungs-GmbH tatsächlich Einnahmen entgangen seien. Denkbar wäre es ja, dass diese für die Schulungen auf alternative Räumlichkeiten ausgewichen war und damit der Schaden nur in Höhe der angemieteten Alternativräume bestand.

Die Mieterin legte Revision zum BGH ein. Der BGH hob im Urteil vom 29.6.2022 die Vorinstanzen auf und verwies den Rechtsstreit zurück. Allein der Mieterin könne nach § 536a BGB ein Schadensersatzanspruch gegen die Vermieterin zustehen. Auf das Vermögen der Schulungs-GmbH komme es daher nicht an. Für das Vermögen der Mieterin und das der Schulungs-GmbH gelte § 13 GmbHG, wonach zwei getrennte Rechtsträger mit eigenen Vermögensmassen vorlägen (sog. Trennungsprinzip). Dies gelte auch dann, wenn die Schulungs-GmbH nur einen Gesellschafter (die Mieterin) habe (vgl.

BGH – Urteil vom 7.11.1991, IX ZR 3/91-NJW-RR 1992, 290). Mit hin komme es für die Entscheidung des Falles nicht darauf an, ob auch die Schulungs-GmbH einen Schaden erlitten habe, etwa weil sie die volle Vergütung der Auftraggeberin (öffentliche Verwaltung) erhalten habe, weil sie im Wege der Ersatzvornahme die Schulungen in anderen Räumlichkeiten durchgeführt habe.

Der Mieterin sei aber möglicherweise ein Schaden dadurch entstanden, dass sie die von der Schulungs-GmbH beauftragten Schulungen in den angemieteten Räumlichkeiten nicht habe durchführen können. Hätte die Vermieterin mangelfreie Räume zur Verfügung gestellt, hätte die Mieterin den Auftrag der Schulungs-GmbH erfüllen können und hätte Einnahmen erzielt. Deren Ausfall sei der zu ersetzende Schaden.

Abschließend anzumerken ist noch, dass die Mieterin neben diesem bloßen Einnahmeausfall auch eine Vertragsstrafe in Höhe von 21.000 € eingeklagt hatte, den ihr Tochterunternehmen (Schulungs-GmbH) aufgrund einer vertraglichen Abrede fordern konnte, wenn die Mieterin nicht die vertraglich vereinbarten Schulungen durchführen würde. Da die Vorinstanzen aufgrund der rechtlichen Beurteilung weder die Mangelhaftigkeit noch die Zahlungsausfälle im Einzelnen tatsächlich untersucht hatten, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an das Kammergericht Berlin, [XII ZR 6/21](#).

Keine Mietminderung wegen Covid-Einschränkungen

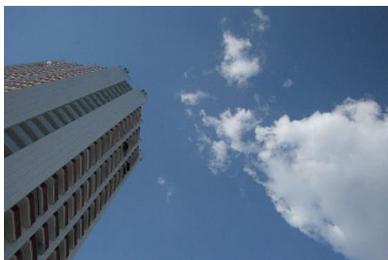
Im Urteil vom 13.7.2022 beschäftigte sich der BGH abermals mit der Rechtsfrage der Mietminderungsmöglichkeit in Folge der Covid-19-Pandemie. Die Mieterin betrieb als Filialistin eine Brot-und-Backwaren-Filiale mit Stehcafé. Die monatliche Bruttomiete belief sich auf 3.496 €. Das Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen erließ mit Wirkung zum 18.3.2020 eine Coronaschutzverordnung. Vom 22.3.2020 bis zum 19.4.2020 mussten u.a. Cafés geschlossen bleiben. Für die Zeit danach gab es die Anordnung von Abstandsregelungen, die dazu führte, dass die Mieterin im Gastraum die angebotenen Sitzplätze von 16 auf 10 reduzieren musste. Im Mai kürzte die Mieterin die Miete um 20% und beantragte bei dem Vermieter unter Berufung auf § 313 BGB eine befristete Anpassung des Mietvertrages. Der Ver-

mieter lehnte das ab und fordernte die restliche Miete. Die Klage des Vermieters hatte in den ersten beiden Instanzen Erfolg. Hiergegen wandte sich die Mieterin mit ihrer Revision zum Bundesgerichtshof. Ohne Erfolg. Der XII. Zivilsenat stellte nochmals klar, dass die gesetzlich angeordneten Nutzungsverbote keinen Mietmangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB darstellten, die den Mieter ein Minderungsrecht gewähren könnten. Die Gebrauchsbeschränkungen beruhten nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache, sondern knüpften an den Geschäftsbetrieb der Mieterin an. In der Folge liege auch kein Fall der Unmöglichkeit im Sinne von § 275 BGB vor, in deren Folge der Mieter (teilweise) von der Gegenleistung befreit wäre (§ 326 Abs. 1 BGB).

Ein Anspruch auf (befristete) Anpassung des Mietzinses wegen Störung der Geschäftsgrundlage komme dagegen grundsätzlich in Betracht (§ 313 Abs. 1 BGB), wenn die Parteien keine Abrede über die Risikoverteilung in Fällen der höheren Gewalt getroffen hätten. Voraussetzung sei weiter, dass das Festhalten an der vertraglichen Regelung für eine der Parteien zu untragbaren Ergebnissen führen würde. Dabei bedürfe es keines Schweregrades, der die wirtschaftliche Existenz des Mieters in Frage stelle. Diesbezüglich habe es an substantiierten Vortrag der Mieterin gefehlt. Insbesondere sei auch nicht dargelegt worden, welche Maßnahmen die Mieterin ergriffen habe, um die mit den gesetzlichen Einschränkungen verbundenen Nachteile anderweitig, etwa durch Kurzarbeit zu kompensieren. Der Revision blieb daher der Erfolg versagt, [XII ZR 75/21](#).

WEG-Recht

Instandsetzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum



Rechtsprobleme wollen gefunden werden. Das Landgericht Berlin hatte hier eine Idee, die allerdings beim BGH nicht auf fruchtbaren Boden fiel. In § 249 BGB ist die Art und Weise der

Leistung von Schadensersatz geregelt. Wer zum Schadensersatz verpflichtet ist, hat danach den Zustand herzustellen, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Diese Regelung sieht also als Grundsatz die sogenannte Naturalrestitution vor, die Wiederherstellung in Natur, sprich die Instandsetzung der beschädigten Sache. Nach Abs. 2 kann der Geschädigte statt der Naturalherstellung den

dazu erforderlichen Geldbetrag verlangen.

Die große, aus vier Hochhäusern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin beschloss eine Sanierung der Be- und Entwässerung der Häuser. Im Vorfeld waren drei Angebote eingeholt worden, die jeweils einen Austausch der Leitungen einschließlich der notwendigen Arbeiten am Sondereigentum vorsahen. Im Beschluss hieß es u.a.:

Die Maßnahmen umfassen auch die Wiederherstellung des Sondereigentums im Sinne des § 14 Abs. 4 WEG, soweit dies infolge der Sanierung des Gemeinschaftseigentums in Anspruch genommen werden muss.

Hiergegen wandten sich einzelne Eigentümer mit einer Beschlussmängelklage. Das Amtsgericht Berlin wies die Klagen ab. Ein Teil der Klägergruppe legte Berufung zum Landgericht Berlin ein und setzte sich hier durch. Das Landgericht hatte den Beschluss für ungültig erklärt, weil der Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz fehle, Sanierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung des Sondereigentums zu beschließen. Die Beschlusskompetenz ergäbe sich auch nicht aus § 14 Nr. 4 WEG a.F. i.V.m. § 249 BGB. Danach bestehe zwar die Pflicht, die bei der Durchführung von Instandsetzungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum entstandenen Schäden am Sondereigentum zu beheben. Den Eigentümern stünde es aber jeweils frei, sich nach § 249 Abs. 2 BGB für eine Entschädigung in Geld anstelle der Naturalrestitution zu entscheiden. Insoweit bestünde ein Wahlrecht des Geschädigten.

Durch die Beschlussfassung habe das Wahlrecht der Schädiger ausgeübt. Mangels Entscheidung der Wohnungseigentümer, welche Art des Schadensersatzes sie beanspruchen wollten, habe keine Beschlusskompetenz bestanden.

Hiergegen wandten sich die Beklagten mit ihrer Revision zum BGH und beehrten die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils. Dem kam der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 8.7.2022 nach. Grundsätzlich sei zutreffend, dass den Wohnungseigentümern für Maßnahmen am Sondereigentum die Beschlusskompetenz fehle (vgl. BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 84/16 – ZIV 2017, 10, BGH-Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11 – ZIV 2013, 47). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei jedoch die Beschlusskompetenz gegeben. Nach § 14 Nr. 4 WEG a.F. sei jeder Wohnungseigentümer verpflichtet, das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile zu gestatten, soweit dies zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sei. Diese Verpflichtung umfasse im Einzelfall auch die Duldung

von substanzverletzenden Eingriffen in das Sondereigentum (vgl. BayObLG, WUM 2004, 420, OLG Hamm, DWE 1984, 126, KG, OLGZ 1986, 174, OLG Schleswig, NJW-RR 2007, 448), wie sie mit der Verlegung oder Reparatur von Versorgungsleistungen regelmäßig verbunden seien. Die Eigentümergeinschaft, die Instandsetzungen am Gemeinschaftseigentum beschließe, die notwendigerweise Substanzeingriffe am Sondereigentum zur Folge hätten, dürfe auch zugleich Maßnahmen beschließen, die zur Wiederherstellung des Sondereigentums erforderlich sind. Der Anspruch aus § 14 Nr. 4 WEG sei ein verschuldensunabhängiger Schadensersatzanspruch, auf den die Regelungen nach § 249 BGB anzuwenden seien (vgl. BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 124/16 – ZIV 2017, 23). Die Beschlusskompetenz werde nicht dadurch tangiert, dass die betroffenen Wohnungseigentümer zurzeit der Beschlussfassung keine Erklärung zur Art und Weise des Schadensersatzes (Naturalrestitution vs. Geld) abgegeben hatten. Die Erklärung könne vielmehr auch noch nach der Beschlussfassung abgegeben werden, [V ZR 207/21](#).

Störende Wohnnutzung in der Mehrhausanlage

Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus zwei Gebäuden mit jeweils 7 Sondereigentumseinheiten. Im Dachgeschoss beider Häuser befanden sich jeweils 2 Wohnungen, die darunter liegenden 5 Einheiten waren Teileigentumseinheiten

für gewerbliche Zwecke. Die Teilungserklärung sah u.a. folgende Regelungen vor:

Wohnungen (...) dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. (...)

Die nicht für Wohnzwecke bestimmten, gewerblich nutzbaren Räume dürfen als Büro, Praxis,

Apotheke, Kiosk, Laden oder ähnliche Zwecke genutzt werden. Die Nutzungsart muss der übrigen Nutzung des Gebäudes angepasst sein und darf durch die Art ihres Betriebes andere Wohnungs-/Teileigentümer und Dritte nicht gefährden oder be-

lästigen, sei es durch übermäßigen Lärm, Geruch, Dünste oder Unsauberkeit (...).

Zwei Miteigentümer betrieben in ihrer Teileigentumseinheit eine Zahnarztpraxis mit angeschlossenen Labor. 2018 bauten sie ihre Praxis zu Wohnzwecken um und zogen ein. Sie informierten die Verwalterin hierüber, nicht aber die anderen Miteigentümer. Eine Wohnungseigentümerin im benachbarten Haus forderte von den Zahnärzten die Unterlassung der Wohnnutzung. Sie klagte schließlich und unterlag vor dem Amtsgericht. Die Berufung hatte Erfolg. Das Landgericht ging davon aus, dass die Wohnnutzung mit der Zweckbestimmung in der Teilungserklärung unvereinbar ist.

Die Zahnärzte legten Revision zum Bundesgerichtshof ein. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 15.7.2022 aus, dass der einzelne Wohnungseigentümer auf der Grundlage der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung des WEG von einem anderen Miteigentümer oder dessen Mieter nach § 1004 BGB i.V.m. § 15 Abs. 3 WEG a.F. die Unterlassung einer zweckwidrigen Nutzung des Wohneigentums verlangen

könne, solange der Verband die Rechtsverfolgung nicht durch Beschluss an sich gezogen hatte. Seit der Novellierung des Gesetzes zum 1.12.2020 könnten diese Ansprüche nur noch von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geltend gemacht werden (vgl. BGH-Urteil vom 28.1.2022, V ZR 86/21 – ZIV 2022, 29). Soweit die Klage allerdings vor dem Rechtswechsel erhoben wurde, sei bereits entschieden, dass in analoger Anwendung von § 48 Abs. 5 WEG die Prozessführungsbefugnis fortbestehe, wenn nicht eine entgegenstehende schriftliche Äußerung des nach § 9b WEG vertretungsberechtigten Organs vorliege. (vgl. BGH-Urteil vom 7.5.2021, V ZR 299/19 – ZIV 2021, 43).

Die Wohnungseigentümerin sei auch weiterhin aktivlegitimiert. Zwar sei der einzelne Wohnungseigentümer nur gegenüber der GdWE zur Einhaltung der Vereinbarung verpflichtet, § 14 Abs. 1 Nr. 1 Alt. 2 WEG. Der einzelne Wohnungseigentümer habe aber noch immer einen Anspruch aus § 1004 BGB. Geändert habe sich seit dem 1.12.2020 nach § 9a WEG, dass die Ausübungsbefugnis für diese

Ansprüche nunmehr exklusiv beim Verband liege.

Zutreffend sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die mit der Zweckbestimmung nicht übereinstimmende Wohnnutzung bei typisierender Betrachtung mehr störe, als die als zulässig vereinbarte Nutzung zu gewerblichen Zwecken. Die Wohnungseigentümerin könne daher nach § 1004 BGB Unterlassung verlangen. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit zu Wohnzwecken könne sich im Einzelfall als zulässig erweisen, wenn die Anlage im Übrigen nur aus Wohnungen bestehe. Auch die in der Teilungserklärung vorgesehene räumliche Trennung von Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung ändere an dieser Beurteilung nichts. In einer gemischten, aber räumlich getrennten Anlage haben sowohl die Teil- als auch die Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran, dass die vorgegebene räumliche Trennung erhalten bleibe, um etwaige Nutzungskonflikte von vornherein zu vermeiden. Darauf könne sich die klagende Wohnungseigentümerin auch dann berufen, wenn sie eine Einheit im benachbarten Haus bewohne, [V ZR 127/21](#).

Beschlussanfechtung: Und er ist wieder großzügiger

In der letzten Ausgabe der ZIV stellten wir zwei divergierende Entscheidungen des Landgerichts München I bzw. Itzehoe vor, die unterschiedliche Auffassungen zu der Frage hatten, wie mit Beschlussanfechtungsklagen zu verfahren ist, die nach dem 1.12.2020 erhoben wurden und

entgegen der aktuellen Rechtslage nicht gegen die GdWE, sondern gegen die übrigen Eigentümer gerichtet wurden. Es stellte sich die Frage, ob der BGH in der Rechtsfrage der unzutreffenden Auswahl der gegnerischen Prozesspartei wie bei der letzten WEG-Novelle abermals großzügiger

Verfahren würde, als viele Instanzgerichte oder nicht (vgl. ZIV 2022, 63 f.). Und nun haben wir die Antwort, die sich schon in der Überschrift findet.

Im Urteil vom 8.7.2022 entschied der BGH den Streit zwischen den einzigen beiden Eigentümern einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Bestellung

eines Verwalters. Die eine Eigentümerin klagte im Dezember 2020 gegen den Miteigentümer auf Beschlussersetzung. Das Amtsgericht Landau legte die Parteibezeichnung dahingehend aus, dass realitativ die GdWE verklagt sein soll und bestellte den im Klageantrag benannten Verwalter qua Urteil. Die beklagte Wohnungseigentümerin legte hiergegen Berufung ein. Das Landgericht Landau hob das Amtsgericht auf und wies die Klage als unzulässig ab. Hiergegen wendete sich die klagende Eigentümerin mit ihrer Revision.

Der BGH führte im Urteil aus, dass vorliegend die falsche Partei verklagt worden sei. Daher sei ein Parteiwechsel auf Beklagten-seite notwendig. Andernfalls sei die Klage als unzulässig abzuweisen. Diesen Parteiwechsel habe die Klägerin konkludent vorgenommen. Für diese Annahme genüge jede Erklärung, die sich ihrem Sinn nach als Umstellung auf den neuen Beklagten darstelle.

Bei der Auslegung von Prozesshandlungen sei zudem von dem allgemeinen Grundsatz auszugehen, dass eine Partei im Zweifel das Erreichen wolle, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig sei und ihrer Interessenlage entspreche (vgl. BGH-Urteil vom 19.9.2014, V ZR 269/13). Nach diesen Maßstäben sei die Erklärung eines Parteiwechsel in den Schriftsätzen erkennbar geworden.

Die GdWE sei im Prozess auch wirksam vertreten. Die nach § 9a Abs. 1 WEG parteifähige GdWE werde, wenn ein Verwalter bestellt sei, durch diesen (§ 9b WEG) vertreten. Sei wie hier kein Verwalter vorhanden, werde die GdWE durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten. Eine Vertretung der GdWE durch beide Wohnungseigentümerinnen sei im Rahmen des Rechtsstreits allerdings nicht möglich. Denn die Klägerin sei Prozessgegnerin der beklagten GdWE. Sie sei daher von der Vertretung ausgeschlossen, so dass

nur die andere Wohnungseigentümerin die GdWE -alleine – vertrete (sog. Kupierte Gesamtvertretung).

Der BGH hob daher das landgerichtliche Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Landgericht. Dabei wies der Senat darauf hin, dass die Wohnungseigentümerin nach § 18 Abs. 2 WEG einen Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung habe, wozu auch die Bestellung eines tauglichen Verwalters gehöre (vgl. BGH-Urteil vom 10.6.2011, V ZR 146/10 – ZIV 2011, 47). Die Auswahl des Verwalters obliege im Rahmen des Beschlusseretzungsverfahrens dem Gericht nach § 18 Abs. 2 WEG nach billigem Ermessen. Das Berufungsgericht werde zu prüfen haben, inwieweit die von der Klägerin vorgeschlagene Verwalterin als tauglich zu betrachten sei und ob der Verwaltervertrag eine der ordnungsmäßigen Verwaltung entsprechende Vertragsgestaltung enthalte, [V ZR 202/21](#).

Beschränkung im Innenverhältnis (§ 27 WEG) wirkt nicht nach außen (§ 9b WEG)

Zwei Eigentümern gehörten zwei Einheiten einer kleinen Wohnungseigentumsanlage in Wiesbaden gemeinsam. Die anderen zwei Einheiten standen im gemeinsamen Eigentum zweier anderer Eigentümer, den späteren Beklagten. Mit knapper Mehrheit (nach MEA) von zwei Eigentümern beschloss die Gemeinschaft 2019 eine Dachsanierung sowie eine Finanzierungssonderumlage über 100.000 €. Die Minderheitseigentümer bezahlten nicht, so dass Klage durch die GdWE erhoben wurde. Die Wohnungseigentümergeinschaft

hatte keinen Verwalter. Während des Rechtsstreits verkauften die Beklagten ihre Wohneinheiten.

Das Berufungsgericht führte in seinem Urteil aus, dass die GdWE wirksam durch die zwei anderen Eigentümer vertreten sei, die den Klageauftrag an den Anwalt erteilt hatten. Die inzwischen aus der Gemeinschaft ausgeschiedenen beklagten ehemaligen Wohnungseigentümer müssten ihre anteilige Sonderumlage bezahlen.

Der BGH bestätigte diese Rechtsansicht. Die in § 9b Abs. 1 Satz 2 WEG für die verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft angeordnete Gesamtvertretung führe dazu, dass die GdWE von den nicht als Prozesspartei beteiligten Wohnungseigentümern gemeinschaftlich vertreten werde. Verbleibe gar nur ein Wohnungseigentümer als Nichtprozesspartei, vertrete er den Verband im Prozess allein (vgl. BGH-Urteil vom 8.7.2022, V ZR 202/21 – in dieser ZIV-Ausgabe). Die Erwägungen, die der V. Zivilsenat im Urteil vom 8.7.2022 für

die Beklagtenseite angestellt habe, würden auch für die Klägerseite gelten.

Infolgedessen vermochten die beiden Eigentümer wirksam einen Anwalt zu beauftragen und Prozessvollmacht zu erteilen. Die danach erfolgte Veräußerung der Einheiten der Beklagten führe zwar dazu, dass die GdWE nunmehr durch diese beiden Eigentümer und den Wohnungskäufer vertreten werde; dies ändere allerdings nach § 86 ZPO nichts mehr an dem Fortbestand der wirksam erteilten Prozessvollmacht (vgl. BGH-Urteil vom 8.2.1993, BGHZ 121, 265).

Es käme auch nicht darauf an, ob die Wohnungseigentümergeinschaft für die Klage einen Beschluss zur Klageerhebung gefasst hätte. Bei einer verwalterlosen Gemeinschaft entspräche die Vertretungsmacht der Wohnungseigentümer grundsätzlich derjenigen des Verwalters nach

§ 9b Abs. 1 WEG. Erhebe der Verwalter im Namen der GdWE Klage gegen einzelne Wohnungseigentümer, seien Beschränkungen seiner Vertretungsmacht im Innenverhältnis, die die Befugnis zur Klageerhebung betreffen, jedenfalls im Grundsatz nicht zu überprüfen. Die WEG-Novelle habe zum Ziel gehabt, die Teilnahme der Wohnungseigentümergeinschaft am Rechtsverkehr effizienter zu gestalten. Der gewünschte Effizienzeffekt träte nicht ein, wenn beklagte Wohnungseigentümer wie bislang unter Verweis auf die fehlende Ermächtigung im Innenverhältnis der Klage wirksam entgegen treten könnten. Zudem sei im Beitragsverfahren nach aktuellem Recht eine Beschlussfassung grundsätzlich entbehrlich (vgl. BT-Drs. 19/18791, S. 75 zu § 27 Abs.1). Zwar dürfe die Erhebung einer Klage auf Zahlung einer – wie hier – hohen anteiligen Sonderumlage schon wegen der Prozesskosten im Innenverhältnis nicht zu den Angelegenheiten

von untergeordneter Bedeutung im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG gehören. Andererseits bedürfe bei einer verwalterlosen Gemeinschaft die Erhebung einer gegen einen einzelnen Eigentümer gerichteten Klage auf anteilige Zahlung einer beschlossenen Sonderumlage keiner auf die Klageerhebung bezogenen Beschlussfassung. Denn die Beklagten hätten kein Stimmrecht gehabt, so dass das Ergebnis vorab feststünde. Eine Beschlussfassung in dieser Situation zu verlangen, sei reine Förmerei und daher entbehrlich.

Aufgrund der sog. Fälligkeitstheorie (vgl. BGH-Urteil vom 15.12.2017, V ZR 257/16 – ZIV2018, 24) habe der Eigentümer die während der Dauer seiner Mitgliedschaft fällig gewordenen Beiträge zu bezahlen. Infolgedessen schuldeten die vormaligen Eigentümer zweifelsfrei die anteilige Sonderumlage, [V ZR 180/21](#).

Kostenverteilung der Selbstbeteiligung bei der Gebäudeversicherung

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 16.9.2022 geht weit über das hinaus, was die Überschrift erahnen lässt. Die Immobilie einer Wohnungseigentümergeinschaft in Köln hatte ein marodes Leitungswassernetz, das immer wieder Schäden verursachte. Die Gebäudeversicherung musste häufig in Anspruch genommen werden. Allein im Jahr 2018 beliefen sich die Reparatur- und Instandsetzungskosten auf rund 85.000 €. Wegen der Schadenshäufung wurde inzwischen ein Selbstbehalt von 25% vereinbart. Rund 25% der Schäden beliefen sich

auf diesen oder einen geringeren Betrag, so dass die Versicherung insoweit leistungsfrei war. Alle aufgetretenen Schäden befanden sich im Bereich des Sondereigentums hinter der ersten Absperranlage. Im Rahmen der bisherigen Verwaltungspraxis bezahlte die Verwalterin die Rechnungen zur Schadensbeseitigung vom Verwaltungskonto. Eine Wohnungseigentümerin war mit dieser Verwaltungspraxis nicht einverstanden. Sie klagte auf Beschlussersetzung. Sie begehrte in einem Haupt- und einem Hilfsantrag eine geän-

derte Verfahrensweise der Kostenverteilung. Entweder sollten die durch die Versicherung nicht gedeckten Schadenssummen nicht mehr über alle Einheiten verteilt werden, sondern der Sondereigentümer damit belastet werden, in dessen Sondereigentumseinheit der Schaden auftrat. Alternativ dazu sollte der nicht gedeckte Schaden bei Wohneigentum auf die Wohnungseigentümer nach Miteigentumsanteilen verteilt werden und bei Schäden im Bereich einer Gewerbeeinheit von dem Teileigentümer alleine getragen werden.

Die Klage hatte vor dem Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Das änderte sich mit der Revision zum Bundesgerichtshof. Im Urteil vom 16.9.2022 führte der V. Zivilsenat aus, dass eine Beschlussersetzungsklage dazu diene, den Anspruch der Wohnungseigentümer auf ordnungsmäßige Verwaltung nach § 18 Abs. 2 WEG durchzusetzen. Bestünde insoweit ein Ermessensspielraum der Wohnungseigentümer, würde dieses Ermessen ersatzweise durch das Gericht ausgeübt werden. An den Wortlaut des Klageantrages sei daher das Gericht nicht gebunden, um dem Rechtsschutzziel des Klägers zu entsprechen. Auch wenn beispielsweise der klagende Wohnungseigentümer keinen Anspruch auf Durchführung einer konkreten Sanierungsmaßnahme habe, könnten die Voraussetzungen eines Grundlagenbeschlusses vorliegen, der nur über das „Ob“ der Maßnahme und nicht auch über das „Wie“ der Maßnahme entscheide. Die nähere Ausgestaltung verbliebe dann wiederum in der Entscheidungskompetenz der Wohnungseigentümer im Wege der Beschlussfassung. Eine Beschlussersetzungsklage sei daher nicht nur dann begründet, wenn das Ermessen der Wohnungseigentümer in diesem Sinne auf „null“ reduziert sei (unzutreffend daher LG Köln ZWE 2021, 332).

Wie im Einzelnen mit dem Selbstbehalt der Versicherung in der Wohnungseigentümergeinschaft zu verfahren ist, sei umstritten. Nach einer Ansicht sei der Eigenanteil auf alle Wohnungseigentümer zu verteilen, gleichviel, ob sich der Schaden

im Gemeinschaftseigentum oder im Sondereigentum befände. Begründet wird dies mit dem Prämienvorteil, den alle Wohnungseigentümer durch die Vereinbarung eines Selbstbehaltes erzielen (vgl. LG Karlsruhe ZWE 2019, 324, LG Frankfurt a.M. WuM 2021, 525).

Nach der Gegenauffassung sei danach zu differenzieren, ob der Schaden im Sonder- oder im Gemeinschaftseigentum aufgetreten sei. Werde nur das Sondereigentum beschädigt, habe der betroffene Sondereigentümer den Selbstbehalt alleine zu tragen, bei Beschädigungen des Gemeinschaftseigentums sei der Selbstbehalt dagegen auf alle Wohnungseigentümer quotial aufzuteilen. Läge ein Schaden in beiden Bereichen vor, sei der Selbstbehalt entsprechend zu quoteln, ehe nach den vorstehenden Grundsätzen die Kosten zugewiesen würden.

Läge zu einer umstrittenen Rechtsfrage keine höchstrichterliche Klärung noch nicht vor, besäßen die Wohnungseigentümer die Rechtsmacht, festzulegen, welcher Rechtsansicht künftig bei der Verwaltung der Liegenschaft gefolgt werden solle. Eine solcher Beschluss entfalte gem. § 23 Abs. 4 WEG – wenn er nicht nichtig sei – ohne Weiteres Wirkung und bilde für das Verwaltungshandeln die Grundlage, woran sich auch der Verwalter zu halten habe. Mit einem solchen Beschluss werde die Rechtslage aber nicht – wie etwa bei einem Urteil – verbindlich und abschließend festgeschrieben. Möglich bleibe zum einen die Beschlussmängelklage gegen diesen Beschluss und er müsse geändert

werden, wenn die Rechtslage höchstrichterlich in einem abweichenden Sinne geklärt sei. Ein solcher Beschluss werde indes nicht vom Kläger begehrt.

Es käme auch nicht auf die Streitfrage an, ob die Wasserleitungen im Bereich des Sondereigentums jenseits der ersten Absperreinrichtung als Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren seien. Der BGH habe im Urteil vom 26.10.2012 (V ZR 57/12 – ZIV 2013, 25, BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 124/16 – ZIV 2017, 23) entschieden, dass Leitungen des Versorgungsnetzes im räumlichen Bereich des Sondereigentums **jedenfalls** bis zur ersten Absperreinrichtung im Gemeinschaftseigentum stünden. Offen gelassen habe der BGH, ob die Leitungen dahinter auch im Gemeinschaftseigentum stehen. Dies sei umstritten und auch in diesem Fall nicht zu klären. Denn auch wenn die Leitungen im Gemeinschaftseigentum stünden, müsse ggf. über die Erstattung von Schäden im Sondereigentum, z.B. an Innentüren, Tapeten, Fliesen oder Parkett entschieden werden.

Durch die WEG-Novelle wurde der durch den Selbstbehalt geschaffene Meinungsstreit nicht behoben. Bis zur Novelle habe gegolten, dass die Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich nicht für Schäden am Sondereigentum aufzukommen habe, die infolge schadhafter Gemeinschaftseigentums entstanden waren, § 14 Nr. 4 WEG. Dies gelte auch für konkurrierende zivilrechtliche Ansprüche, § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB (vgl. BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10 – ZIV 2010, 56).

In Teilen der Literatur wird für diese Fälle nunmehr ein Entschädigungsanspruch des Wohnungseigentümers aus § 14 Abs. 3 WEG angenommen. Der Bundesgerichtshof bezweifelte im Urteil diese Rechtsansicht, ließ aber die endgültige Beurteilung dahinstehen

Der ersten Rechtsansicht zur Kostenverteilung des Selbstbehalts gebührt nach Auffassung des V. Zivilsenats der Vorzug. Der Selbstbehalt habe zur Folge, dass die Wohnungseigentümer eine reduzierte Versicherungsprämie zu bezahlen hätten. Würde man den Selbstbehalt nicht vergemeinschaften, trüge der einzelne Wohnungseigentümer ein Sonderopfer, das im Vergleich zum

Vorteil der reduzierten Versicherungsbeiträge nicht zu rechtfertigen sei. Zudem müsse man berücksichtigen, dass vermietende Wohnungseigentümer die Versicherungsprämien nach § 556 Abs. 1 BGB i.V.m. § 2 Nr. 13 BetrKV auf ihre Mieter umlegen könnten, dies aber bzgl. des Selbstbehalts nicht möglich sei. Richtig sei es daher, den Selbstbehalt auf alle Eigentümer nach dem allgemeinen oder nach § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG zu beschließenden Verteilungsschlüssel umzulegen.

Die so eröffnete Beschlusskompetenz habe allerdings nicht zur Folge, dass der klagende Wohnungseigentümer auch Anspruch auf eine entsprechende Be-

schlussfassung habe. Den Wohnungseigentümer sei hier ein weiterer Gestaltungsspielraum eingeräumt. Ein Anspruch auf einen bestimmten Verteilungsschlüssel könne es daher nur geben, wenn daneben die Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 WEG erfüllt seien (vgl. BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09 – ZIV 2010, 11, BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 84/16 – ZIV 2017, 10).

Ob die Voraussetzungen von § 10 Abs. 2 WEG (schwerwiegende Gründe) vorlägen, könne der Senat nicht selbst entscheiden, weil die Feststellungen des Berufungsgerichts hierzu nicht genügten. Der Rechtsstreit wurde daher zurück verwiesen, [V ZR 69/21](#).

Veranstaltungen

Bericht aus Fischen



Die diesjährige, 48. Tagung des EID (Evangelischer Immobilienverband Deutschland) in Fischen stand unter dem Eindruck des 70 – jährigen Bestehens des Verbandes und war zugleich seit zwei Jahren die erste Tagung, ohne gesundheitliche Sicherheitseinschränkungen.

Die Veranstaltung mit ihren 15 Referenten war dem Generalthema „Verwaltungsentschei-

dungen und pflichtgemäßes Ermessen“ unterstellt. Einigkeit bestand darin, dass das Ermessen, das der Verwalter bei seinen Entscheidungen nach § 27 WEG ausüben muss, kein anderes ist, als das die Wohnungseigentümer im Rahmen der Beschlussfassung. Oder umgekehrt gewendet: Der Verwalter kann sich auch eine Weisung von den Wohnungseigentümern in Zweifelsfällen einholen, wobei die Eigentümer bei ihrer Entscheidung den gleichen Ermessensschränken unterliegen, wie der Verwalter. Dabei ist der einzelne Eigentümer – wie im Gesellschaftsrecht – in seiner Entscheidung völlig frei. Die persönliche Meinung und Entscheidung unterliegt nicht der gerichtlichen Kontrolle. Anders dagegen die

Summe der Einzelentscheidungen, die, wenn sie zusammen einen Beschluss ergeben, nicht ermessensfehlerhaft sein dürfen. Es ist daher nur der Beschluss, der der gerichtlichen Kontrolle unterliegt. Soweit der Verwalter selbst im Rahmen von § 27 WEG entscheidet, schuldet er – wie die Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen der Beschlussfassung - keine richtigen Entscheidungen, sondern vielmehr nur ermessensfehlerfrei Entscheidungen.

Das Ermessen, die Entscheidung „A“ oder die Entscheidung „B“ zu treffen, ist erst eröffnet, wenn der entsprechende gesetzliche Tatbestand, der dieses Ermessen eröffnet, erfüllt ist. Ob der Tatbestand erfüllt ist, hängt häufig

von unbestimmten Rechtsbegriffen und einem Beurteilungsspielraum ab. Ob der Beurteilungsspielraum korrekt wahrgenommen wurde, ist im Streit ebenfalls von einem Gericht zu überprüfen. Voraussetzung für eine korrekte Wahrnehmung des Beurteilungsspielraums ist die genügende Information des Wohnungseigentümers. Dies ist Aufgabe des Immobilienverwalters im Rahmen seiner Beschlussvorbereitungspflicht. Insoweit gilt ähnlich wie im Recht der Aktiengesellschaft die „Business Judgment Rule“ (§ 93 AktG): Eine Pflichtverletzung liegt danach

nicht vor, wenn das Vorstandsmitglied (Verwalter) bei einer unternehmerischen Entscheidung vernünftigerweise annehmen durfte auf der Grundlage angemessener Information im Wohle der Gesellschaft zu handeln.



Abgerundet wurde die Veranstaltung wie jedes Jahr durch den Bericht aus Karlsruhe, den in diesem Jahr die frisch gebackene Vorsitzende des V. Zivilsenates beim Bundesgerichtshof, Frau Dr. Bettina Brückner übernahm. Im Nachgang kam es zu vielfältigen teils kritischen Rückfragen, die Prof. Martin Häublein als Moderator verstand mit der notwendigen Portion Humor einzufangen. Wie immer eine gelungene Tagung, die auch immer vom geselligen Austausch von Kollegen und Verwaltern lebt und häufig, so auch in diesem Jahr, zudem von perfektem Wetter umrahmt war.

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2015. Im Februar 2019 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2010 auf 2015. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen. Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2015

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5		
Februar	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5		
März	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3		
April	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2		

Mai	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3		
Juni	100,4	100,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4		
Juli	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4		
August	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8		
September	100,4	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1		
Oktober	100,4	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	122,2		
November	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5			
Dezember	99,7	101,2	102,6	104,2	105,8	105,5	111,1			

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB). Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB). Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit

29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der [ZIV 2014, S. 51](#).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins- satz %	Verzugs- zinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher- beteiligung %	Zeitraum	Basiszins- satz %	Ver- zugs- zins- satz %	Entgelt ohne Verbrau- cher-be- teiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 28.07.2014	-0,73	4,27	7,37
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2019	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2020	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2020	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1 bis 30.6.2021	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2021	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37	1.1. bis 30.6.2022	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2022	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12				

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt: Die Verwalterakademie GmbH
 Dufourstraße 23, 04107 Leipzig
 Telefon: 0341/ 96 44 30
[Hinweis zu Verlinkungen](#)

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht.
[ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden.

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

Datenschutzbestimmungen

1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, kanzeleansässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: verwalter@verwalterakademie.de

Telefon: 0341/94038004

2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck von deren Verwendung bei Anmeldung zum Newsletter ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Sofern Sie nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO ausdrücklich eingewilligt haben, verwenden wir Ihre E-Mail-Adresse dafür, Ihnen regelmäßig unseren Newsletter – ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht - zu übersenden. Für den Empfang des Newsletters ist die Angabe einer E-Mail-Adresse ausreichend.

Die Abmeldung ist jederzeit möglich, zum Beispiel über einen Link am Ende eines jeden Newsletters. Alternativ können Sie Ihren Abmeldewunsch gerne auch jederzeit an verwalter@verwalterakademie.de senden.

3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;

- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

4. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben oder sich der Widerspruch gegen Direktwerbung richtet. Im letzteren Fall haben Sie ein generelles Widerspruchsrecht, das ohne Angabe einer besonderen Situation von uns umgesetzt wird.

Möchten Sie von Ihrem Widerrufs- oder Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an ZIV@kanzlei-schultze.de oder verwalter@verwalterakademie.de

5. Datensicherheit

Wir bedienen uns geeigneter technischer und organisatorischer Sicherheitsmaßnahmen, um Ihre Daten gegen zufällige oder vorsätzliche Manipulationen, teilweisen oder vollständigen Verlust, Zerstörung oder gegen den unbefugten Zugriff Dritter zu schützen. Unsere Sicherheitsmaßnahmen werden entsprechend der technologischen Entwicklung fortlaufend verbessert.

6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung ist aktuell gültig und hat den Stand Mai 2018.

Durch die Weiterentwicklung unserer Website und Angebote darüber oder aufgrund geänderter gesetzlicher beziehungsweise behördlicher Vorgaben kann es notwendig werden, diese Datenschutzerklärung zu ändern. Die jeweils aktuelle Datenschutzerklärung kann jederzeit auf der Website unter <http://www.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)