**Mandanteninformationen**

**Miet- und Wohnungseigen-tumsrecht März 2021**

**Wasserschadensausgleich zwischen Wohnungseigentümern**

Woh­nungs­ei­gen­tü­mer haf­ten un­ter­ein­an­der nur für Schä­den, wenn diese durch ein de­fek­tes Gerät oder Bau­teil zu­min­dest mit­ver­ur­sacht wur­den. Das Ein­frie­ren einer innen lie­gen­den Lei­tung al­lei­ne er­laubt dabei nicht den Rück­schluss auf eine man­gel­haf­te Iso­lie­rung. Wenn da­ge­gen ein Mie­ter durch feh­ler­haf­te Be­die­nung al­lein ver­ant­wort­lich ist, so der Bun­des­ge­richts­hof, kann dies dem Ei­gen­tü­mer nicht zu­ge­rech­net wer­den. Ein Gebäudeversicherer machte aus übergegangenem Recht einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch von 73.137 Euro wegen eines Wasserschadens geltend. Die Versicherungsnehmerin bewirtschaftete in dem aus zwei Einheiten bestehenden Gebäude einen Gastronomiebetrieb, in der anderen Einheit befand sich eine Zahnarztpraxis. Ursprünglich gehörte das Grundstück ihrem Vater und dem anderen Wohnungseigentümer gemeinsam. In der Nacht vom 20. zum 21.12.2009 brach in der Praxis bei Außentemperaturen von -20 °C eine Kaltwasserleitung. Sie war von den früheren Eigentümern in einem nachträglich eingebauten Podest lose verlegt worden und führte zu einem Zahnarztstuhl. Es entstanden Wasserschäden im Restaurant, die von der Assekuranz reguliert wurden. Das AG Nordhausen gab der Klage statt. Die Berufung hatte vor dem LG Gera keinen Erfolg, da ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch aus übergegangenem Recht nach § [906](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=906) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=BGB&P=906&X=2) Satz 2 BGB analog in Verbindung mit § [86](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=VVG&P=86) Abs. [1](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=VVG&P=86&X=1) Satz 1 VVG gegeben sei. Dieser Anspruch stehe auch Sondereigentümern gegenseitig zu, soweit vom Teileigentum ausgehende Gefahren zu Schäden beim anderen führten. Der **BGH** verwies die Sache an das LG zurück. Dem V. Zivilsenat zufolge lässt sich nicht abschließend beurteilen, ob der Vermieter als Störer für die entstandenen Schäden verantwortlich ist. Das LG habe die eingeschränkte Verantwortlichkeit des Eigentümers für Handlungen seines Mieters nicht in den Blick genommen, so die Kritik des BGH. Aus Sicht der Richter wäre der Miteigentümer nicht verantwortlich für den Schaden, wenn dieser ausschließlich auf ein fehlendes Beheizen der Räumlichkeiten zurückzuführen sein sollte. Davon, dass ein Mieter die Räume auch bei strengem Frost nicht beheize, müsse der Vermieter ohne besondere Anhaltspunkte nicht ausgehen. Allein der Umstand, dass eine innen liegende Leitung eingefroren sei, erlaube nicht den Rückschluss auf eine mangelhafte Isolierung. Seien allerdings Mängel vorhanden, hafte der Eigentümer - gegebenenfalls mit dem Mieter zusammen.

**WEG und Winterdienst**

Das **OLG Karlsruhe** hat mit Urteil vom 7.12.2020 entschieden, dass eine Wohnungseigentümergemeinschaft ihre Räum– und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege auf einen Hausmeister delegieren kann, so dass bei einer Verletzung der Streupflicht der Hausmeister haftet. Nach Delegation auf einen Hausmeisterdienst verbleibt der Wohnungseigentümer Gemeinschaft eine Überwachungs – und kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die Eigentümergemeinschaft im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisters kontrollieren. Bei Sturz einer Fußgängerin auf Glatteis können für eine Haftung des Verkehrssicherungspflichtigen die Regeln des Anscheinsbeweis Anwendung finden. Dies gilt jedoch nur für die Verletzung der Räum– und Streupflicht nicht jedoch für die Verletzung einer Überwachung– und Kontrollpflicht.

**WEG Versammlung und Corona**

Das Landgericht **Frankfurt am Main** hat mit Urteil vom 17.12.2020 entschieden, dass jeder Wohnungseigentümer auch während der Corona Pandemie seine persönliche Teilnahme an Eigentümerversammlungen verlangen kann. Der Verwalter darf in der Einladung Vertretungsmöglichkeiten bewerben und sich bei der Größe des angemieteten Saals an der zu erwartenden Teilnehmerzahl orientieren. Bei schwerwiegenden Verstößen gegen elementare Mitgliedsrechte der Wohnungseigentümer kommt es zu einer Beschlussnichtigkeit, nicht bloß zur Anfechtbarkeit. Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht an Versammlungen persönlich teilzunehmen, und so durch Beiträge Einfluss auf die Willensbildung der Eigentümer zu nehmen.

**Umsatzsteuer auf Nebenkosten**

Der **BGH** hat mit Urteil vom 30.9.2020 entschieden, dass dann, wenn der Vermieter zur Umsatzsteuer optiert und die Parteien eine monatliche Grundmiete zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart haben, auch für die Umlage für den Betriebs- und Nebenkosten Umsatzsteuer zu zahlen ist. Die vom Mieter zu erbringende Leistung (Grundmiete und Nebenkosten) sind die Gegenleistung für die vom Vermieter geschuldete Gesamtleistung. Deswegen gilt die Umsatzsteuer im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung gemäß §§ 133,157 BGB auch für alle Betriebs- und Nebenkosten, unabhängig davon, ob diese im Einzelnen mit Vorsteuern belastet sind.

**Eigenbedarf für Alterssitz**

Nach einem Urteil des **Amtsgerichtes Schöneberg** vom 24.6.2020 stellt es einen zulässigen Eigenbedarf dar, wenn der Vermieter die Wohnung zunächst als Zweitwohnsitz und später im Ruhestand als Alterswohnsitz nutzen will. Ob der Eigentümer die von ihm als notwendig erachteten Arbeiten zur Anpassung der Wohnung an seine Bedürfnisse beschleunigt durchführt oder sie sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, berührt die Wirksamkeit der Kündigung nicht.

**Austausch von Mietern**

Das **Landgericht Berlin** hat mit Urteil vom 17.4.2020 entschieden, wenn Lebenspartner, unabhängig von einer Eintragung ihrer Lebenspartnerschaft, Eheleute oder Elternteile und erwachsene Kinder eine Wohnung gemeinsam mieten, es einer übereinstimmenden Willigungserklärung von Mieter und Vermieter bedarf, wenn ein aus der Mietermehrheit ausscheidender Mieter durch einen Dritten ersetzt werden soll. Allein eine Mehrheit von Mietern begründet daher keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, einem Austritt eines mit Mieters oder seinen Austausch durch einen Dritten zuzustimmen. Ein Wechselrecht des Mieter besteht nur, wenn es von vorneherrein eine Grundlage des Vertrages bildet oder später mit dem Vermieter vereinbart wurde.

**Einladung WEG Versammlung rechtzeitig?**

Der BGH hat sich mit Urteil vom 20.11.2020 mit folgender Konstallation befassen müssen. Die Ge­mein­schafts­ord­nung einer Woh­nungs­ei­gen­tü­mer­ge­mein­schaft ent­hält keine All­ge­mei­nen Ge­schäfts­be­din­gun­gen und kann al­len­falls am Maß­stab von Treu und Glau­ben über­prüft wer­den. Das hat der Bun­des­ge­richts­hof ent­schie­den. Dem­nach kann die recht­zei­ti­ge Ab­sen­dung der Ein­la­dung zu einer Ei­gen­tü­mer­ver­samm­lung aus­rei­chen, auch wenn dies in der Ge­mein­schafts­ord­nung nicht ein­deu­tig for­mu­liert ist. Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft bemängelten einen Beschluss über die Wiederbestellung der bisherigen Verwalterin. Die Einladung zur Eigentümerversammlung haben mehrere Eigentümer nicht oder nicht rechtzeitig erreicht, so deren Behauptung. Die Gemeinschaftsordnung enthielt folgende Regelung: "Für die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung genügt die Absendung an die Anschrift, die dem Verwalter von dem Wohnungseigentümer zuletzt mitgeteilt worden ist." Das AG Fürth gab der Klage statt und erklärte den Beschluss für ungültig. Die Berufung der Verwalterin wies das LG Nürnberg-Fürth zurück, da ein Einberufungsmangel vorliege. Das Schreiben sei bei mehreren Eignern teils verspätet und teils gar nicht oder erst nach der Versammlung angekommen. Der BGH wies die Sache jedoch am 20.11.2020 an das OLG zurück. Aus seiner Sicht ist die Regelung in der Gemeinschaftsordnung so auszulegen, dass die Ordnungsmäßigkeit der Einberufung nicht den Zugang, sondern lediglich die rechtzeitige Absendung der Ladung voraussetzt. Eine einschränkende Auslegung sei nur bei einem nicht angezeigten Wohnsitzwechsel zu befürworten. Diese Voraussetzung enthalte die Klausel aber gerade nicht. Dem V. Zivilsenat zufolge besteht auf der Seite der Wohnungseigentümer ein gewichtiges praktisches Bedürfnis für eine Vereinbarung dieser Art. Es liege in ihrem Interesse, dass der Verwaltungs- und Kostenaufwand möglichst gering bleibe. Ein gravierender Eingriff in das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht liege nicht schon dann vor, wenn das Recht zur Teilnahme an der Versammlung infolge von Fehlern der Post nicht ausgeübt werden könne. Im Prinzip dürfe der Verwalter somit darauf vertrauen, dass ein rechtzeitiger Postversand ausreicht, um die Ladungen zu den Empfängern zu bringen. Der BGH wies allerdings darauf hin, dass die übrigen Eigentümer den Beweis für eine ordnungsmäßige Einberufung der Versammlung erst dann geführt haben, wenn die rechtzeitige Aufgabe zur Post feststeht. Dabei müsse das Gericht auch berücksichtigen, dass mehrere Schreiben nicht angekommen sein sollen.

**One man, one vote**

Ge­hö­ren meh­re­re Woh­nun­gen nur teil­wei­se den­sel­ben Mit­ei­gen­tü­mern oder ist einer zu­sätz­lich Al­lein­ei­gen­tü­mer an­de­rer Räum­lich­kei­ten, hat jeder Ei­gen­tü­mer eine Stim­me. Der **Bun­des­ge­richts­hof** hat mit Urteil vom 20.11.2020 damit für das ge­setz­lich vor­ge­se­he­ne Kopf­stim­men­prin­zip einen Streit um die Be­rech­nung von Stimm­rech­ten ent­schie­den. Der V. Zivilsenat leitet dies aus dem Kopfstimmenprinzip des § [25](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=25) Abs. [2](http://beck-online.beck.de/Default.aspx?typ=reference&y=100&G=WEG&P=25&X=2) S. 1 WEG ab, das auch in dieser Anlage galt. Danach habe jeder Eigentümer eine Stimme und das Recht, an Entscheidungen mitzuwirken. Gebe man bei unterschiedlich zusammengesetzten Personengemeinschaften - oder in Konstellationen wie hier mit einem Alleineigentümer -  trotz Eigentums an mehreren Wohnungen nur ein Stimmrecht, blieben denknotwendig Eigentümer ausgeschlossen. Die Möglichkeit der Vermehrung von Stimmrechten durch Veräußerung von Teilen des Bestands sehen die Bundesrichter dabei nicht als Grund für eine einschränkende Auslegung an. Dies gelte auch bei Verkauf an "nahe Angehörige".

Verpflichtet. Verpflichtet. verpflichtet. zum Ersatz der hieraus entstandenen Schäden verpflichtet.

Luithlen & v. Stackelberg

Rechtsanwälte

Dr. Jens Becker Platen

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Sozialrecht

Michaela Schmidt-Eberth

Rechtsanwältin, Fachanwältin für Familien- und Strafrecht, Mediatorin

Michael Hopp

Rechtsanwalt, Fachanwalt für Erbrecht

Heinrich Frhr. v. Stackelberg

Rechtsanwalt,

Thomas Luithlen

Rechtsanwalt

Karl-Lederer-Platz 13, 82538 Geretsried

Tel.: 08171 – 93 99 3 Fax: 08171 – 93 99 50

www.luithlen-stackelberg.de