



Jur Aktuell

Geschäftsstelle Karlsruhe

Rechtsabteilung
Redaktion: RAin Sigrid Feßler

Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Ausgabe Nr. 1/2/2011

- ***Auskunftspflicht des Mieters bezüglich weiterer Untermieter und Mitbesitzer; Schadensersatzanspruch bei Nichterteilung der Auskunft***

§§ 280, 278 BGB

1. Der Mieter verletzt eine vertragliche Nebenpflicht, wenn er dem Vermieter auf Anfrage nicht mitteilt, wer den Mietgegenstand tatsächlich (mit)nutzt.
2. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die Mehrkosten für die Geltendmachung des Auskunftsanspruchs als Schadensersatz zu ersetzen.
(LG Kiel, Urteil vom 08.03.2010, Az.: 18 O 233/09)

Anmerkung: Die Rechtsvorgängerin der Klägerin und die Mieterin (Beklagte zu 2) hatten einen Mietvertrag über Gewerbeflächen geschlossen. In der Folgezeit wurden jedoch nicht nur dort, sondern auch auf weiteren, nicht vermieteten Flächen Möbel, Maschinen und sonstige Gegenstände gelagert. Die Mieterin hielt dies für rechtens, da ihrer Auffassung nach auch für die weiteren Flächen ein Nutzungsverhältnis mit der Rechtsvorgängerin begründet worden sei. Mangels konkreter Unterlagen und Daten bat die neue Vermieterin (Klägerin) vorgerichtlich, jedoch vergeblich, um Aufklärung, ob die Mieterin selbst oder deren Prokurist (Beklagter zu 1) ein Besitzrecht an den weiteren Flächen in Anspruch nimmt. Daher verklagte die neue Vermieterin beide auf Räumung.

Erst im Rechtsstreit wurde klar, dass nur die Mieterin selbst allein die Flächen nutzte. Die Klägerin nahm deshalb die Räumungsklage gegen den Prokuristen zurück, verlangte aber von der Mieterin die insoweit unnötigerweise angefallenen Prozesskosten.

Das LG gab der Räumungs- und Zahlungsklage auch in Bezug auf die Prozesskosten statt. Die Mieterin sei verpflichtet gewesen, Auskunft über die Nutzung der Flächen zu erteilen. Da sie das nicht getan habe, habe sie die zusätzlich angefallenen Kosten der Klage gegen den Prokuristen ausgelöst; diese Kosten sind von daher nach § 280 BGB zu ersetzen.

Tipp für die Praxis:

Hintergrund der Entscheidung ist, dass in einem Räumungstitel immer sämtliche „Mitbesitzer“ aufgeführt sein müssen. Gegenstände von Personen, die „selbständige“ Besitzer, aber nicht im Räumungstitel aufgeführt sind, darf der Gerichtsvollzieher nicht räumen. Weiß der Vermieter aber gar nicht, wer seine Räumlichkeiten tatsächlich in Besitz hat, führt dies für ihn zu fast unlösbaren Problemen. Gibt der Mieter keine Auskunft, ist der Vermieter letztlich gezwungen, durch eine Auskunftsklage in Erfahrung zu bringen, wen er auf Räumung verklagen muss.

- ***Kostenerstattung für Rechtsanwalt als Schadensersatzanspruch***

§§ 280, 535 BGB

Wendet sich der Wohnraummieter gegen das beharrliche Verlangen des Vermieters auf Renovierung aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel mit anwaltlicher Hilfe, so kann er die entstehenden Rechtsanwaltskosten als Schadenersatz ersetzt verlangen

(LG Berlin, Urteil vom 21.04.2010, Az.: 67 S 460/09, WuM 2010, 561)

Anmerkung: Zwischen den Mietvertragsparteien war vereinbart, dass der Mieter während der Dauer des Mietverhältnisses die Durchführung von Schönheitsreparaturen übernimmt. Die vereinbarte Klausel war nach der Rechtsprechung des BGH unwirksam. Die Mieter kündigten das Mietverhältnis, worauf der Vermieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen verlangte. Die Mieter schalteten einen Rechtsanwalt ein, da der Vermieter trotz ausdrücklicher Hinweise auf die unwirksamen Klauseln weiterhin auf seine Forderung beharrte. Das LG Berlin entschied, dass die Mieter einen Anspruch auf Schadenersatz für die entstandenen Anwaltskosten haben. Das Gericht verwies insoweit auf die Entscheidung des Kammergerichts vom 18.05.2009 (Az.: 8 U 190/08), wonach das Verlangen vertraglich nicht geschuldeter Leistungen eine Pflichtverletzung darstellt.

- ***Nächtliche Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung kein Mietmangel im Altbau***

§§ 543, 123 BGB

Bei einem modernisierten Altbau mit Holzdecken kann kein erhöhter Schallschutz erwartet werden. Bei Anmietung einer Altbauwohnung mit Holzdecken ist damit zu rechnen, dass tiefe Frequenzen und damit auch Schnarchgeräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen sind.

(AG Bonn, Urteil vom 25.03.2010, Az.: 6 C 598/08)

Anmerkung: Die streitgegenständliche Wohnung wurde im Internet beworben u.a. als „top renovierte Wohnung im Gründer-

zeithaus“, „Objektzustand modernisiert“ und „in ruhiger Lage“. Vor Abschluss des Mietvertrages wurde den Mietern auf ausdrückliche Nachfrage bestätigt, es handele sich um eine ruhige Wohnung. Die Mieter rügten schon nach sechs Tagen die mangelnde Schallsolierung, und nach einem Monat Mietzeit kündigten sie fristlos, da das Schnarchen des unterhalb der Wohnung wohnenden Nachbarn allnächtlich so laut in ihrem eigenen Schlafzimmer zu vernehmen war, dass sie nicht haben schlafen können. Sie räumten die Wohnung nach zwei Monaten Mietzeit, in der sie auch die Miete gemindert hatten.

Das AG Bonn hat die Klage der Mieter auf Schadenersatz (Erstattung des Kündigungsfolgeschadens) und auf Rückzahlung der Kautionsabgewiesen. Nach Auffassung des Gerichts waren die Mieter nicht zur Mietminderung und auch nicht zur fristlosen Kündigung berechtigt. Es liege kein Mangel der Mietsache vor. Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme stehe zur Überzeugung des Gerichtes fest, dass das streitgegenständliche Haus über eine hinreichende Schallsolierung verfügt. Es liege auch keine Abweichung von der zwischen den Parteien vereinbarten Soll-Beschaffenheit zu der tatsächlichen Ist-Beschaffenheit vor. Eine Vereinbarung dahingehend, dass keinerlei Wohngeräusche der anderen Mieter in der Wohnung zu vernehmen sind, bestehe nicht.

Das Gericht führte in einer sehr ausführlichen Begründung aus, dass eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Ziff. 1 BGB (wegen Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs) deshalb nicht in Betracht kommt, da nicht von einem (anfänglichen) Mangel der vermieteten Wohnung auszugehen war. Auch liegt kein vertragswidriger Zustand vor, der ebenfalls zur fristlosen Kündigung berechtigen würde. Ein vertragswidriger Zustand greift vorliegend deshalb nicht, weil die Wohnung nachweislich über eine ausreichende Schallsolierung verfügte. Für die Frage einer hinreichenden Schallsolierung ist der Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes maßgeblich (BGH, Urteil vom 06.10.2004, Az.: 8 ZR 355/03).

Auch wenn es sich um ein modernisiertes Mietobjekt handelt, kann der Mieter nach der Verkehrsanschauung regelmäßig ohne weitere Vereinbarung nicht davon ausgehen, dass die Mietsache über einen neuzeitlichen Standard bezüglich der Schalldämmung, ins-

besondere aufgrund der für Altbauten typischen Deckenkonstruktion, verfügt. Das Mietobjekt bleibt nach Aussage des Sachverständigen auch nicht hinter dem für eine Altbauwohnung geltenden Schallschutz zurück.

(Vorliegend liegt ein Wert von 49 dB vor, sodass die Luft- und Trittschallisolierung der streitgegenständlichen Wohnung im Hinblick auf die darunter liegende Wohnung den Anforderungen, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Hauses aus baulicher Sicht zu erwarten waren, entspricht.

Nach Auffassung des Gerichts konnte ein höherer Standard auch nicht vor dem Hintergrund, dass die Wohnung als „modernisierte Altbauwohnung“ angepriesen wurde, verlangt werden. Vielmehr lässt die Tatsache, dass als Ausstattungsmerkmal „klassische Altbauwohnung mit Holzböden“ benannt war, auch bei einem modernisierten Altbau mit Holzdecken gerade keinen erhöhten Schallschutz erwarten.

Es lag nach Auffassung des Gerichts auch keine vertraglich zugesicherte Eigenschaft vor.

Die Wohnung wurde in der Anzeige als Wohnung „in ruhiger Lage“ angepriesen. Die Vereinbarung einer Wohnung „in ruhiger Lage“ bezieht sich nach der allgemeinen Verkehrsanschauung allein auf die Lage und Außenverhältnisse, d.h. auf die Frage der Intensität des Straßenlärms oder der sonstigen von der unmittelbaren Umgebung herrührenden Geräuschquellen. Damit wird jedoch keine Aussage über die im Haus selbst begründeten Geräuschquellen getroffen. Selbst wenn die Parteien vereinbart hätten, dass es sich um eine „ruhige Wohnung“ handelt, läge darin keine Vereinbarung dahingehend, dass jegliches Wohngeräusch aus der Nachbarwohnung, insbesondere Schnarchgeräusche mit tiefen Frequenzen nicht zu vernehmen wären.

Das Gericht hat daher folgerichtig auch einen Anspruch auf Schadensersatz wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB verneint. Eine arglistige Täuschung liege bereits deshalb **nicht** vor, weil die Parteien zu keinem Zeitpunkt über etwaige Schnarchgeräusche in der Wohnung gesprochen hatten. Soweit der für das streitgegenständliche Haus maßgebliche Schallschutz eingehalten

war, bestehe grundsätzlich keine Pflicht des Vermieters, den Mieter darauf hinzuweisen, dass auch bei hinreichendem Schallschutz mitunter Geräusche aus der Nachbarwohnung zu vernehmen seien. Dies sei für den Mieter bei Bezug eines Mehrfamilienhauses ohne weiteres selbst erkennbar, sodass insoweit keine besondere Aufklärungspflicht bestehe.

Tipps für die Praxis:

Bei Altbauwohnungen ist - wie auch hier - auf allgemeine Erfahrungswerte zurückzugreifen, da für die „alten Holzbalkendecken“ als Wohnungstrennendecke keine entsprechenden DIN-Werte vorhanden sind. Allgemeine Erfahrungswerte einer Luftschalldämmung sind in der Literatur zwischen 48 bis 52 dB angesetzt.

Es ist bei Altbauten grundsätzlich anzuraten, im Mietvertrag auf vermeintliche „Mängel“, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes aber den Regeln der Technik entsprachen, explizit hinzuweisen.

- ***Verfristung einer Betriebskostenabrechnung trotz rechtzeitiger Absendung des Einschreibens mit Benachrichtigungsschein***

§§ 130, 278, 556 BGB

Zur Frage, ob eine per Einschreiben (mit Benachrichtigungsschein) versandte Betriebskostenabrechnung wirksam binnen der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zugegangen ist, wenn das Einschreiben selbst vom Mieter nicht abgeholt wird.

(LG Berlin, Urteil vom 27.07.2010, Az.: 63 S 681/09)

Anmerkung: Die Vermieterin verklagte die Mieterin auf Nachzahlung des sich aus der Betriebskostenabrechnung 2007 ergebenden Nachzahlungsbetrags (i.H.v. 815,45 €). Die Vermieterin hatte die Betriebskostenabrechnung im November erstellt und rechtzeitig im Dezember als Einschreiben abgeschickt. Der Postbote konnte das Einschreiben jedoch nicht persönlich aushändigen, sondern lediglich am 04.12.2008 den Benachrichtigungsschein über das nun bei der Post hinterlegte Einschreiben im Briefkasten der Mieterin hinterlassen. Das Einschreiben

wurde von der Mieterin nicht abgeholt und ging am 29.12.2008 an die Vermieterin zurück. Diese konnte die erneute Zustellung nicht mehr fristgerecht bewirken. Das Schreiben ging der Mieterin erst am 03.01.2009 und damit erst nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB zu. Die Mieterin verweigerte wegen Verfristung die Zahlung der nachgeforderten Betriebskosten. Die Vermieterin machte zwar geltend, die Zustellung des Einschreibens rechtzeitig veranlasst zu haben; sie blieb damit letztlich jedoch ohne Erfolg. Denn - so das Gericht - der Zugang der Betriebskostenabrechnung könne - entgegen der Auffassung der Vermieterin - nicht nach Treu und Glauben für den 05.12.2008 unterstellt werden, weil lediglich der Benachrichtigungsschein in den Briefkasten („Empfangsbereich“) der Mieterin gelangt war, nicht aber die Betriebskostenabrechnung selbst. Zugegangen im Sinne des § 130 BGB ist eine Willenserklärung, sobald sie derart in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass bei Annahme gewöhnlicher Verhältnisse damit zu rechnen ist, er könne von ihr Kenntnis erlangen. Danach ist der Mieterin fristgerecht allein der von der Postzustellerin gefertigte Benachrichtigungsschein zugegangen. Dieser Schein unterrichtet den Empfänger, dass für ihn eine Einschreibesendung bei der Post zur Abholung bereit liegt. Er enthält aber keinen Hinweis auf den Absender des Einschreibebriefs und lässt den Empfänger im Ungewissen darüber, welche Angelegenheit die Einschreibesendung zum Gegenstand hat.

Der Zugang nur des Benachrichtigungsscheins kann deshalb auch nicht den Zugang des Einschreibens selbst mit dessen maßgeblichem Inhalt ersetzen (vgl. BGH, Urteil vom 26.11.1997, Az.: VIII ZR 22/97).

Nach Auffassung des Gerichts lag auch keine mutwillige oder absichtliche „Vereitelung der Zustellung“ durch die Mieterin vor. Von einer solchen absichtlichen Zugangsverhinderung könnte nur dann ausgegangen werden, wenn die Mieterin eine Verpflichtung zur Annahme der Post gehabt hätte und deshalb bei Abwesenheit entsprechende Vorsorgeregeln hätte treffen müssen, damit sie die Post auch während ihrer Abwesenheit erhält. Eine derartige Verpflichtung ergibt sich aber allein aus einem Mietverhältnis nicht.

Es kann schon nicht unterstellt werden, dass der durchschnittliche Mieter Kenntnis von der Abrechnungsfrist und den Folgen ihrer Versäumung hat; selbst bei Kenntnis müsste er sich des bevorstehenden Ablaufs aber nicht bewusst sein.

Die Vermieterin hatte die Verfristung nach Auffassung des Gerichts auch zu vertreten; der Ausnahmetatbestand des Fremdverschuldens (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) greife vorliegend deshalb nicht, weil die Zustellung per Post wie eine eigene Zustellung mit Hilfe eines „Erfüllungsgehilfen“, nämlich der Post, zu werten ist.

Der Vermieter hat dann ein Verschulden der Post gemäß § 278 Satz 1 BGB zu vertreten, wenn auf dem Postweg nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste auftreten.

Zur Wahrung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB genüge auch nicht die rechtzeitige Absendung, sondern vielmehr müsse die Abrechnung selbst dem Mieter binnen Jahresfrist zugegangen sein. Diese Regelung dient der Abrechnungssicherheit für den Mieter.

Tipp für die Praxis:

Da es immer wieder zu Unabwägbarkeiten bei der Zustellung durch die Post kommen kann, sollte die Zustellung der Abrechnung zumindest bei Absendung in Richtung Jahresende möglichst durch einen Boten, z.B. durch einen eigenen Mitarbeiter erfolgen. Dieser Mitarbeiter kann sodann als Zeuge vor Gericht aussagen. Maßgebend ist auch hier, dass der Bote den nachweisbaren Zugang der Betriebskostenabrechnung selbst und nicht nur des verschlossenen Umschlags bezeugen kann. Dies kann durch persönliche Aushändigung an den Mieter oder durch Einwurf in dessen Briefkasten (als dessen „Machtbereich“) erfolgen. Aus Beweisgründen ist es daher wichtig, dass der Bote sich das Schriftstück angesehen hat und auf einer Zweitschrift den Einwurf dieser BK-Abrechnung in den Briefkasten des Mieters mit Datum vermerkt und das unterschreibt. Die Uhrzeit sollte dabei ebenfalls mit angegeben werden. Aber auch bei der Zustellung durch Boten muss auf den rechtzeitigen Zugang geachtet werden (in der Regel einen Tag nach dem Einwurf – jedoch nicht am Wochenende, weil hier üblicherweise nicht mit Post zu rechnen ist und der Briefkasten daher üblicherweise nicht geleert wird). Al-

ternativ zum Boten kann die Abrechnung per Gerichtsvollzieher vor Ort zugestellt werden.

- **Kein Renovierungs-Zuschlag auf ortsübliche Vergleichsmiete bei Übernahme der Schönheitsreparaturen durch Vermieter**

§ 26 II. BV, §§ 556, 558 BGB, § 28 II. BV

Auch wenn entgegen der üblichen Vertragsgestaltung die Schönheitsreparaturen nicht von dem Mieter übernommen werden, sondern beim Vermieter verbleiben, ist die ortsübliche Vergleichsmiete nicht um einen Schönheitsreparaturzuschlag zu erhöhen (BGH, Urteil vom 09.07.2008, Az.: VIII ZR 181/07). Dies gilt auch im Fall folgender Mietvertragsklausel: „Der Vermieter übernimmt die Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe der Allgemeinen Vertragsbestimmungen (Nr. 5 Abs. 2 AVB) und der Zusatzbestimmungen zu § 4 (1) des Mietvertrags. Der in der Miete enthaltene Kostenansatz beträgt z.Z. DM je m² Wohnfläche und Jahr.“

(LG Heidelberg, Urteil vom 17.12.2010; Az.: 5 S 60/10)

Anmerkung: In dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag war vereinbart, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen übernimmt. In der Klausel hieß es ergänzend: „Der in der Miete enthaltene Kostenansatz hierfür beträgt z.Z. 11,40 DM je m² Wohnfläche und Jahr.“ Die Klägerin verlangte im nachfolgenden Mieterhöhungsverfahren Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich eines Zuschlags von 0,78 € je m² für Schönheitsreparaturen. Den Zuschlag errechnete sie anhand der Sätze für die Kostenmiete (§§ 28 Abs. 4, 26 Abs. 4 der II. BV). Das Amtsgericht verurteilte den Mieter jedoch nur zur Zustimmung bis zur ortsüblichen Miete, die im Betrag auch unstreitig war. Den begehrten Renovierungszuschlag lehnte das Gericht ab.

Das LG Heidelberg wies die Berufung der Vermieterin zurück. Das System der Vergleichsmiete solle es dem Vermieter ermöglichen, eine angemessene am örtlichen Markt orientierte Miete zu erzielen. Damit sei es unvereinbar, den Aufwand für Schön-

heitsreparaturen als Kostenelement ohne Rücksicht auf seine Durchsetzbarkeit am Markt heranzuziehen. Die Begründung der Entscheidung des BGH-(Urteil vom 09.07.2008, Az.: VIII ZR 181/07) gelte insoweit für alle Mietverhältnisse, in denen der Vermieter die Schönheitsreparaturen zu übernehmen habe und nicht nur für die - zunächst unerkannten - unwirksamen Abwälzungsklauseln.

- **Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von Mängeln in der Wohnung**

§ 558 BGB

Behebbarer Mängel haben auf die Ortsüblichkeit im Sinne des § 558 BGB keinen Einfluss.

(AG Karlsruhe, Urteil vom 18.03.2010, Az.: 7 C 382/09)

Anmerkung: Die Mieter (Beklagten) hatten von der Vermieterin (Klägerin) mit Formularmietvertrag vom 01.03.2003 eine Wohnung nebst Garage gemietet. Die monatliche Grundmiete für die Wohnung betrug 473,00 € und sollte auf 567,00 € (für 72,88 m²) unter Benennung von neun Vergleichswohnungen erhöht werden. Die Mieter lehnten die Mieterhöhung ab, da die Vergleichswohnungen zum einen mit den eigenen örtlichen Gegebenheiten nicht vergleichbar seien, da nicht eine einzige Wohnung im gleichen Stadtteil liege. Drei der zum Vergleich angegebenen Wohnungen würden in der Wohnfläche um mehr als 10 % von ihrer Wohnung abweichen, und unabhängig davon sei das Mieterhöhungsverlangen auch wegen der mangelhaften Isolierung des Hauses, die zu Feuchtigkeit und Schimmelschäden in der Wohnung führe, nicht gerechtfertigt. Das Amtsgericht gab der Zustimmungsklage statt und erachtete das Mieterhöhungsverlangen als formal wirksam. Auch die Einwendungen der Mieter rechtfertigten keine Zweifel an der Vergleichbarkeit der im Mieterhöhungsverlangen benannten Wohnungen mit der von den Beklagten bewohnten Wohnung. Das Gericht legte dar, dass es für die Frage der Vergleichbarkeit auf eine Gesamtschau der wohnwertrelevanten Merkmale ankommt und nicht auf die Vergleichbarkeit einzelner Merkmale, wie z.B. die Vergleichbarkeit nach den einzelnen Stadtteilen. Ob Abweichun-

gen von mehr als 10 % bei der Wohnfläche zur fehlenden Vergleichbarkeit führen, musste das Gericht nicht entscheiden, da von den neun Wohnung sechs Wohnungen keine erheblichen Flächenabweichungen aufwiesen. Für das Zustimmungsverlangen spielt es ferner keine Rolle, ob die Wohnung isolationsbedingte Mängel aufweist. Insofern handelt es sich um behebbare Mängel, die auf die Frage der Ortsüblichkeit der Miete keinen Einfluss haben, sondern gegebenenfalls im Rahmen einer Minderung von Bedeutung sind.

Tipp für die Praxis:

Legt der Sachverständige eine Bandbreite für die ortsübliche Vergleichsmiete nach einem untersten und einem obersten Wert fest, muss die verlangte Miete nach dem Urteil des BGH vom 21.10.2009 (Az.: VIII ZR 30/09) nur innerhalb dieser Bandbreite liegen. Die Vermieterin kann ihrem Mieterhöhungsverlangen durchaus den oberen Spannenwert zu Grunde legen; auch der oberste Wert liegt noch innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete als der oberen Grenze für eine Mieterhöhung. Dies gilt zumindest dann, wenn der Sachverständige weder Zu- noch Abschläge für gerechtfertigt hält.

- ***Mieterhöhung trotz fehlender Modernisierungsankündigung zulässig; Fahrstuhleinbau***

§§ 559, 559b, 554 BGB

Eine Mieterhöhung nach Einbau eines Aufzugs ist zulässig, auch wenn ihr eine formell unwirksame Modernisierungsankündigung vorausgegangen ist. In diesem Fall muss die Modernisierungsmaßnahme materiell gerechtfertigt sein, sodass sie der Mieter gemäß § 554 BGB zu dulden hat. Der Einbau eines zuvor nicht vorhandenen Fahrstuhls stellt eine Modernisierung der Mietsache im Sinne des § 554 BGB dar, weil eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eintritt und damit der Gebrauchswert erhöht wird.

(LG Berlin, Urteil vom 25.06.2010, Az.: 63 S 530/09 – seit 02.03.2011 rechtskräftig)

Anmerkung: Der Vermieter kündigte dem Mieter den Einbau eines Fahrstuhls als Modernisierungsmaßnahme an. Nachdem der Mieter dem Einbau widersprochen hatte, zog der Vermieter die Modernisierungsan-

kündigung zwar zurück, ließ aber dennoch einige Monate später den Fahrstuhl einbauen. Er verlangte wegen der Modernisierungsmaßnahme eine erhöhte Miete und ging dabei von der verlängerten Frist des § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB aus. Der Mieter zahlte den Erhöhungsbetrag nicht. Während das Amtsgericht einen Mieterhöhungsanspruch verneinte, gab das LG Berlin der Zahlungsklage statt. Das Gericht gelangte zu der Auffassung, dass die zurückgenommene Modernisierungsankündigung einer Mieterhöhung nicht entgegenstehe. Bereits der BGH hatte mit Urteil vom 19.09.2007 (Az.: VIII ZR 6/07) eine Mieterhöhung für zulässig erachtet, obwohl eine formell unwirksame Modernisierungsankündigung vorangegangen war. Im Falle des BGH war die Frist von drei Monaten bis zum Baubeginn nicht eingehalten worden, weswegen die Mieterhöhung nur mit der verlängerten Frist von sechs Monaten nach § 559b Abs. 3 S 2 BGB verlangt werden konnte. Das LG Berlin setzt eine - wie hier - fehlende Ankündigung einer aus formellen Gründen unwirksamen Modernisierungsankündigung gleich. Dieses Ergebnis trage auch der vom BGH dargelegten strikten Trennung zwischen Modernisierungsankündigung und Mieterhöhung Rechnung. Das LG stützt sich dabei auf die Auffassung des BGH, der es mit dem Gesetzestext nicht als vereinbar ansieht, dass eine durchgeführte Modernisierung allein wegen eines Verstoßes gegen eine Verfahrensvorschrift auf Dauer ausgeschlossen ist. Zweck der Mitteilungspflicht ist allein der Schutz des Mieters bei der Durchführung von Modernisierungen, nicht aber die Beschränkung der Befugnis des Vermieters, die Modernisierungskosten auf den Mieter umzulegen. Die Mieterhöhung war vorliegend auch materiell gerechtfertigt. Der Einbau eines zuvor nicht vorhandenen Fahrstuhls stellt eine Modernisierung der Mietsache im Sinne des § 554 BGB dar, weil eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten eintritt und damit der Gebrauchswert erhöht wird. Bei der Beurteilung sind rein objektive Maßstäbe anzulegen, ohne dass es darauf ankommt, dass die Beklagte den Aufzug persönlich nicht nutzen will.

Die Mieterhöhung war auch nicht etwa wegen einer unzumutbaren Härte ausgeschlossen. Zwar betrug der Erhöhungsbetrag über 30 % der bisherigen Grundmiete (Erhöhung von 338,47 € um 120,78 €/Monat). Da der Mieter aber über 1.600,00 € monatliches

Nettoeinkommen verfüge, stelle diese - nicht unerhebliche - Mieterhöhung dennoch keine persönliche Härte dar. Für die Beurteilung einer Härte ist die nach der Modernisierung maßgebliche Gesamtmiete zu den individuellen Einkommensverhältnissen des Mieters einschließlich des Einkommens der Haushaltsangehörigen zum Zeitpunkt des Duldungsbegehrens ins Verhältnis zu setzen. Das LG hat die Revision zugelassen, weil die Frage, ob eine Mieterhöhung auch bei gänzlich fehlender Ankündigung der Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht werden kann oder nicht, von grundsätzlicher Bedeutung ist.

Tipp für die Praxis:

Das aufgezeigte Problem stellt sich im Wesentlichen nur dann, wenn es sich um Modernisierungsmaßnahmen im Außenbereich handelt und der Mieter die Maßnahmen nicht geduldet hat. Duldet der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme trotz fehlender oder unwirksamer Modernisierungsankündigung, steht einer Modernisierungserhöhung nach § 559 BGB nichts entgegen.

- **Versorgungssperre: Auch die Stromzufuhr kann gekappt werden**

§§ 3 Abs. 1, 5 Abs. 1 WEG

1. Der Beschluss einer Versorgungssperre ist zulässig nur nach vorheriger Abmahnung und bei einem gravierenden Leistungsrückstand, wovon regelmäßig auszugehen ist, wenn der Wohngeldrückstand sechs Monatsraten übersteigt. Dabei muss die Abmahnung lediglich dem Vollzug der Sperre vorausgehen, nicht schon einer nur vorbereitenden Beschlussfassung.
2. Die Versorgungssperre kann auch dann die Stromzufuhr erfassen, wenn der betroffene Miteigentümer zwar den Strom direkt von dem Stromversorgungsunternehmen bezieht und dieses auch ihm gegenüber direkt abrechnet, die Stromleitung, die zu der Sondereigentumseinheit des Miteigentümers führt, jedoch im Gemeinschaftseigentum steht.
3. Gebäudebestandteile stehen gemäß § 5 Abs. 1 WEG nur dann im Sondereigentum, wenn sie sowohl in einem funktionalen als auch in einem räumlichen Zusammenhang mit der Sondereigentumseinheit gemäß § 3 Abs. 1 WEG stehen und wenn ihre Veränderung, Beseitigung oder Entfernung allenfalls zu einer noch hinzunehmenden Beeinträchtigung führen würde
4. Demnach steht eine Stromleitung, die von einem gemeinschaftlichen Zählerraum im Keller des gemeinschaftlichen Anwesens durch das Gebäude in eine Sondereigentumseinheit führt, auch dann nicht im Sondereigentum, wenn sie ausschließlich der Stromversorgung dieser Sondereigentumseinheit dient.

(LG München I, Urteil vom 08.11.2010, Az.: 1 S 10608/10)

Anmerkung: Der klagende Wohnungseigentümer hat einen Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung angefochten, mit dem eine Versorgungssperre über seine Wohneinheit verhängt worden ist. Aufgrund dieses Beschlusses können alle Versorgungsleitungen gesperrt werden, wenn mehr als sechs Wohngeldraten offen sind und ihm die Sperre vier Wochen vorher durch einen eingeschriebenen Brief angedroht wird. Das Amtsgericht hat die Klage des Wohnungsei-

gentümers abgewiesen. Die dagegen eingelegte Berufung hatte ebenfalls keinen Erfolg.

Der Beschluss entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung. Danach ist die Gemeinschaft nach § 273 BGB grundsätzlich berechtigt, von ihr erbrachte Versorgungsleistungen zurückzubehalten, wenn ein Eigentümer seiner Verpflichtung zur Wohngeldzahlung nicht nachkommt (BGH, NZM 2005,626). Eine gesonderte Abmahnung vor der Beschlussfassung war nicht erforderlich, da in dem Beschluss vorgesehen ist, dass eine solche vier Wochen vor der tatsächlichen Verhängung der Versorgungssperre zu erfolgen hat. Alles andere wäre - so das Gericht - nur sinnlose Förmerei, weil dann letztlich zwei im Wesentlichen inhaltsgleiche Beschlüsse (Abmahnbeschluss, Durchführungsbeschluss) gefordert würden (BGH, NZM 2005, 626).

Der Beschluss ist auch verhältnismäßig. Die Versorgungssperre ist ein gravierender Einschnitt für den betroffenen Eigentümer. Sie ist daher nur bei einem erheblichen Leistungsrückstand zulässig, der nach der Rechtsprechung des BGH bei einem Wohngeldrückstand von sechs Monatsraten vorliegt (BGH NZM 2005, 626). Das Gericht stimmte dem Einwand des Klägers, dass der Strom nicht über die Gemeinschaft, sondern direkt vom Stromversorger bezogen und auch in diesem Verhältnis direkt - ohne Zwischenschaltung der WEG - abgerechnet wird, zwar grundsätzlich zu. Damit ist die Sperre des Strombezugs so gesehen keine Zurückbehaltung einer Leistung der WEG. Die Versorgungssperre ist jedoch dann gerechtfertigt, wenn - wie vorliegend - die Stromlieferung über eine im Gemeinschaftseigentum stehende Leitungsanlage erfolgt. Dann liegt die Leistung der WEG darin, dass sie den Eigentümern diese Gemeinschaftsleitungen zur Verfügung stellt. Diese eigene Leistung kann die WEG gemäß § 273 BGB zurückhalten. Letzteres gilt unabhängig davon, ob der Stromversorger im Verhältnis zur WEG oder direkt mit dem Sondereigentümer abrechnet (KG Berlin, ZMR 2010, 13; KG Berlin, NZM 2001, 761).

- ***Vereinbarung über eine vom Kalenderjahr abweichende Wirtschaftsperiode ist zulässig***

§§ 10 Abs. 2, 28 Abs. 1 WEG

Die Wohnungseigentümergeinschaft kann durch eine einstimmige Vereinbarung eine abweichende Vereinbarung i.S.d. § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG über die Abrechnungsperiode eines Wirtschaftsplans treffen. Hierfür ist es unerheblich, dass die Wohnungseigentümer formal einen Beschluss gefasst haben. Auf die Bezeichnung oder die äußere Form kommt es bei der Feststellung, ob ein einstimmiger Beschluss oder eine Vereinbarung vorliegt, nicht an.

(LG Karlsruhe, Beschluss vom 26.03.2010, Az.: 11 S 140/09, ZMR 2010, 640-641)

Anmerkung: Die Wohnungseigentümersammlung – an der der Kläger nicht teilnahm – fasste am 25.09.2008 u.a. mehrheitlich Beschlüsse über die Jahresabrechnung 2006/2007 und die entsprechenden Einzelabrechnungen (TOP 2 und 3). Zudem wurde die Genehmigung des Wirtschaftsplanes 2007/2008 und dessen Fortgeltung für 2008/2009 (TOP 7) beschlossen. Auf die Anfechtung des Klägers hin erklärte das Amtsgericht die unter TOP 2, 3 und 7 gefassten Beschlüsse für ungültig. Zur Begründung führte das Amtsgericht unter anderem aus, dass die Beschlüsse zu den TOP 2 und 3 sowie 7 nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen hätten, da der Verwalter gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 WEG für das jeweilige Kalenderjahr – und nicht, wie geschehen, für einen abweichenden Zeitraum vom 01.10. bis 30.09. – einen Wirtschaftsplan und eine Jahresabrechnung zu erstellen habe. Von dieser Regelung könne nur durch eine Vereinbarung, nicht aber durch einen Mehrheitsbeschluss abgewichen werden. Eine solche Vereinbarung liege hier nicht vor. Hiergegen richtete sich die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer. Die Beklagten trugen vor, dass bereits in der ersten Eigentümersammlung am 28.09.2006 bei persönlicher Anwesenheit des Klägers – zumindest konkludent – eine einstimmige Vereinbarung zustande gekommen sei, nach der abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen für die Zukunft als Wirtschaftsjahr der Zeitraum vom 01.10. bis zum 30.09. des Folgejahres festgelegt worden sei. Da die Parteien in Bezug auf die TOP 2 und 3

den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärten, war nur noch über die Kosten des gesamten Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes nach billigem Ermessen zu entscheiden. In diesem Zusammenhang kommt es entscheidend darauf an, welche Partei ohne den Eintritt des erledigenden Ereignisses nach summarischer Prüfung voraussichtlich obsiegt hätte. Dies sind hier die Beklagten, deren Berufung voraussichtlich im Wesentlichen Erfolg gehabt hätte.

Das Berufungsgericht erachtete die Beschlüsse zu TOP 2 und 3 sowie 7 für wirksam, da § 28 WEG durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG abgeändert werden kann. Eine solche Vereinbarung haben die Wohnungseigentümer in der Wohnungseigentümersammlung vom 28.09.2006 für die Wirtschaftsjahre 2006/2007 und 2007/2008 getroffen. Zu TOP 4 wurde einstimmig mit den Stimmen aller Wohnungseigentümer beschlossen, dass der Wirtschaftsplan 2006/2007 als Abrechnungsgrundlage auch für das Jahr 2007/2008 dienen sollte. Unter TOP 3 war zuvor ebenfalls einstimmig und mit den Stimmen aller Wohnungseigentümer beschlossen worden, dass das Wirtschaftsjahr für den Wirtschaftsplan 2006/2007 am 01.10.2006 beginnen sollte. Unerheblich ist, dass die Wohnungseigentümer formal einen Beschluss gefasst haben. Auf die Bezeichnung oder die äußere Form kommt es bei der Feststellung, ob ein einstimmiger Beschluss oder eine Vereinbarung vorliegt, nicht an (BayObLGZ 1978, 377, 380 f.). Vor diesem Hintergrund haben die Wohnungseigentümer für die Wirtschaftsjahre 2006/2007 und 2007/2008 eine von § 28 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 WEG abweichende Vereinbarung dahingehend getroffen, dass das Wirtschaftsjahr jeweils am 01.10. beginnen und bis zum 30.09. laufen sollte.

- ***Untersagung von Baumaßnahmen durch einstweilige Verfügung***

§ 1004 BGB; §§ 14, 15, 27 WEG

1. **Bauliche Veränderungen sind wegen des Verstoßes gegen das Vorbefassungsgebot bereits dann (formell) rechtswidrig, wenn sich der umbauende Eigentümer nicht zuvor an die**

Wohnungseigentümersversammlung gewandt hat.

2. Die Verwalterin kann ohne Zuweisungsbeschluss den Anspruch auf Unterlassung im Namen der Gemeinschaft im Wege der einstweiligen Verfügung geltend machen.

(AG München, Beschluss vom 08.07.2010, Az.: 483 C 703/10, ZMR 2010, 999)

Anmerkung: Die Antragsgegner haben begonnen, am Gemeinschaftseigentum Decken und Wanddurchbrüche vorzunehmen bzw. Wände, die im Gemeinschaftseigentum stehen, abzureißen. Die antragstellende Gemeinschaft, vertreten durch die Verwalterin, beantragte ohne Beschlussfassung der Wohnungseigentümer, im Wege der einstweiligen Verfügung, diese Maßnahmen nicht weiter vorzunehmen.

Das AG München gab dem Antrag der Verwalterin statt und stoppte die Baumaßnahmen durch eine einstweilige Verfügung. Eine vorherige Beschlussfassung der Eigentümer für die Erwirkung einer einstweiligen Verfügung gemäß § 10 Abs. 6 WEG war nach Auffassung des Gerichts entbehrlich. Die Antragsgegner waren zu den Decken- und Wanddurch- bzw. Abbrüchen nicht berechtigt. Unabhängig davon, ob die Voraussetzungen für bauliche Veränderung i.S.d. § 22 Abs. 1 WEG erfüllt sind (BGH, Beschluss vom 21.12.2000 – V ZB 45/00), wäre das Vorbefassungsgebot (LG München I, Urteil vom 16.11.2009, Az.: 1 S 4964/09) einzuhalten gewesen. Damit war sowohl ein Verfügungsanspruch als auch eine Verfügungsgrund auf Erlass der einstweiligen Verfügung gegeben. Ein Verfügungsgrund besteht, wenn der Gläubiger auf die sofortige Erfüllung dringend angewiesen ist. Vorliegend war ein sofortiges vorbeugendes Verwalterhandeln gerechtfertigt, da sonst „Fakten“ geschaffen worden wären, deren Auswirkungen gravierend und keinesfalls ohne Vorbefassung hinzunehmen waren.

- **Generelle Begrenzung der Redezeit durch Mehrheitsbeschluss zulässig**

§§ 21 Abs. 3, 24 WEG

Es entspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn eine Wohnungseigentümergeinschaft eine Geschäftsordnung beschließt, in der eine Re-

dezeitbeschränkung festgelegt wird (Anschluss OLG Stuttgart, 30.04.1986, 8 W 531/85). Voraussetzung ist, dass die Begrenzung zur ordnungsgemäßen Durchführung der Versammlung geschieht.

(AG Koblenz, Urteil vom 18.05.2010, Az.: 133 C 3201/09, WuM 2010, 377)

Anmerkung: In einer Wohnungseigentumsanlage mit 36 Eigentümern dauerten die Versammlungen länger als allgemein gewünscht, weil der Kläger nach Auffassung der übrigen Eigentümer zu oft und zu lange redete. Die Eigentümer beschlossen darauf hin im Rahmen der Geschäftsordnung eine „Redeordnung“. Nach der Redeordnung kann „der *Versammlungsvorsitzende jederzeit das Wort ergreifen. Er kann dieses Wort auch dem antragstellenden Wohnungseigentümer, erteilen, die Tatsachen zur Sachklärung angeben oder zur Geschäftsordnung sprechen wollen. Die Rededauer der Diskussionsteilnehmer beträgt für jeden Tagesordnungspunkt fünf Minuten. Der Vorsitzende kann Ausnahmen zulassen. Wenn der Redner vom Tagesordnungspunkt abweicht oder die Redezeit überschreitet, kann ihm der *Versammlungsvorsitzende nach zweimaliger Verwarnung oder Mahnung das Wort entziehen.*“ Der Kläger findet sich durch diesen Beschluss in seinem rechtlichen Gehör in unzumutbarem Maße verletzt. Anders das AG Koblenz, das die Auffassung vertritt, dass der angegriffene Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. An der generellen Bestimmung einer Redezeit von fünf Minuten pro Tagesordnungspunkt und Eigentümer in einer „Redeordnung“ jedenfalls dann nichts auszusetzen, wenn – wie hier – Ausnahmen ausdrücklich zugelassen sind. Redezeitbegrenzungen in einer Wohnungseigentümersammlung werden prinzipiell für zulässig erachtet (u.a. OLG Stuttgart, ZMR 1986, 370), wenn sie dazu dienen, die zur Verfügung stehende Zeit möglichst gerecht und unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu verteilen und nicht durch Beiträge und Auskunftersuchen einzelner Wohnungseigentümer verbraucht wird, die ersichtlich nicht auf Erkenntnisgewinn in Bezug auf einen zur Entscheidung anstehenden Tagesordnungspunkt gerichtet sind. Denn übermäßig lange oder erkennbar vom Thema abweichende Beiträge gehen stets zu Lasten der Rede- und Fragezeit anderer Versammlungsteilnehmer (Bub in: Staudinger, 13. Bearbeitung, § 24 WEG, Rdnr. 98).*

Unumstritten ist daher, dass durch Entscheidung im Einzelfall eine Redezeitbeschränkung beschlossen werden kann. Zu der Frage, ob dies auch abstrakt-generell durch eine allgemein gültige „Redeordnung“ geschehen kann, liegen bisher keine gerichtlichen Entscheidungen vor. Nach Auffassung des Gerichts indes entspricht auch die generelle Regelung der Redezeiten ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn zum einen ein Bedürfnis nach einer solchen Regelung besteht und diese zum anderen so ausgestaltet ist, dass sie das Interesse der Eigentümer an einer zügigen und effektiven Durchführung der Versammlung einerseits und das Teilhaberecht der Rede auf der Versammlung andererseits angemessen zum Ausgleich bringt (dementsprechend hält auch Merle a. a. O., § 24 Rdnr. 101 eine Beschränkung des Rede-rechts in der Gemeinschaftsordnung für zulässig).

- ***Eintragung im Beschlussbuch: Voraussetzung für die Entstehung eines Beschlusses?***

§§ 16 Abs. 2, 23, 24 Abs. 6, 8, 28 Abs. 2, Abs. 5 WEG

Die Missachtung einer Regelung der Gemeinschaftsordnung, wonach zur Gültigkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses die Eintragung des Beschlusses in ein Beschlussbuch erforderlich ist, führt grundsätzlich nicht zur Nichtigkeit, sondern lediglich zur Anfechtbarkeit des nicht in das Beschlussbuch eingetragenen Wohnungseigentümerbeschlusses.

(LG Saarbrücken, Urteil vom 27.10.2010, Az.: 5 S 7/10, NZM 2010, 909)

Anmerkung: In dem zu entscheidenden Fall enthält eine Gemeinschaftsordnung folgende Regelung: „§ 23 WEG wird dahingehend ergänzt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung außer den in § 23 WEG genannten Bedingungen die Eintragung des Beschlusses im Beschlussbuch erforderlich ist.“ Vor diesem Hintergrund verweigert ein Wohnungseigentümer die Zahlung des Hausgeldes, da er das bloße Abheften von Niederschriften der Wohnungseigentümerbeschlüsse in einen Ordner für ungenügend hält. Der Ordner sei weder ein Beschlussbuch noch eine Beschlusssammlung.

Die Auslegung dieser Klausel führt nach Auffassung des Gerichts zu dem Ergebnis, dass die Eintragung der einzelnen Beschlüsse der WEG keine Voraussetzung für die Existenz oder für die Wirksamkeit eines Wohnungseigentümerbeschlusses darstellt (vgl. BGH, NJW 1997, 2956; OLG Köln, ZMR 2006, 711; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2005, 165; OLG München, NJW 2008, 156). Wenn die WEG - wie vorliegend - abweichend von § 24 Abs. 6 WEG vereinbart, dass eine bestimmte Form der Protokollierung der Beschlüsse Voraussetzung für die Gültigkeit sein soll, so ist durch Auslegung zu ermitteln, ob die Eintragung des Beschlusses in ein Beschlussbuch konstitutive Wirkung für den Beschluss haben soll oder ob die fehlende Eintragung in das Beschlussbuch lediglich zur Anfechtbarkeit des Wohnungseigentümerbeschlusses führen soll. Maßgebend hierbei sind der Wortlaut der Vereinbarung, deren Sinn und der systematische Zusammenhang (vgl. BGHZ 121, 236, 239; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2005, 165). Da in der Gemeinschaftsordnung von der „Gültigkeit“ der Wohnungseigentümerbeschlüsse die Rede ist und eine Ergänzung des § 23 WEG erfolgen soll, ist davon auszugehen, dass die fehlende Eintragung der Wohnungseigentümerbeschlüsse in das Beschlussbuch nicht zur Nichtigkeit der Beschlüsse, sondern lediglich zu deren Anfechtbarkeit führt (vgl. BGH, NJW 1997, 2956). D.h., erst auf einen entsprechenden Anfechtungsantrag kann in einem gerichtlichen Verfahren nach §§ 23 Abs. 4, 43 Nr. 4 WEG der Beschluss für ungültig erklärt werden soll. Gemäß § 23 Abs. 4 S. 2 WEG ist ein Wohnungseigentümerbeschluss grundsätzlich gültig, solange er nicht durch rechtskräftiges Urteil für ungültig erklärt ist. Anders verhält es sich nur dann, wenn der Wohnungseigentümerbeschluss nichtig ist. Von seiner Nichtigkeit ist auszugehen, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann (§ 23 Abs. 4 S. 1 WEG) oder wenn die Wohnungseigentümergeinschaft ihre Regelungskompetenz überschritten hat, weil sie für die Beschlussfassung absolut unzuständig war (vgl. BGH NJW 2000, 3500).

Das Gericht konnte es vorliegend offen lassen, ob der von der Gemeinschaft verwendete „Beschlussordner“ den Anforderungen genügt, die an die gesetzlich vorgeschriebene Beschlusssammlung (§ 24 Abs. 8 WEG) zu stellen sind. Zumindest erlaubt es diese Art

der Dokumentation und Aufbewahrung der Wohnungseigentümerbeschlüsse den Wohnungseigentümern – ebenso wie eventuellen Erwerbenden von Wohnungseigentum –, sich über die von der Wohnungseigentümergeinschaft gefassten Beschlüsse zu informieren. Zwar schließt diese Form der Dokumentation der Eigentümerbeschlüsse nicht eine nachträgliche Veränderung der Beschlussdokumentation aus, wie dies bei einer Eintragung in ein gebundenes oder broschiertes Buch der Fall wäre (OLG Köln, ZMR 2006, 711). Dies rechtfertigt es jedoch nicht, den jeweiligen Wohnungseigentümerbeschluss deshalb als unwirksam oder als nichtig anzusehen (BGH, NJW 1997, 2956; OLG Düsseldorf NZM 2005, 24). Das Gericht hat die Revision zum BGH nicht zugelassen, da die Rechtsauffassung der Berufungskammer zur Bedeutung der Eintragung eines Wohnungseigentümerbeschlusses in ein Beschlussbuch im Einklang mit der gesamten höchstrichterlichen Rechtsprechung einschließlich derjenigen des Bundesgerichtshofs (vgl. BGH, NJW 1997, 2956) steht.