



# Jur Aktuell

Geschäftsstelle Karlsruhe

Redaktion: RAin Sigrid Feßler

## Praxisrelevante Entscheidungen in Kurzfassung

Ausgabe Nr. 3-4/2011

- *Kein Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot auch bei ungewöhnlich hohen Betriebskosten*

### §§ 535, 546 BGB

1. Nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot trifft den Vermieter gegenüber seinem Mieter die vertragliche Nebenpflicht, bei Maßnahmen, die Einfluss auf die Höhe der von diesem zu tragenden Nebenkosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen.
2. Für Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot trägt der Mieter nach den Grundsätzen der sekundären Darlegungslast die Darlegungs- und Beweislast. Der Mieter hat nur konkrete Anhaltspunkte für einen Verstoß vorzutragen, worauf der Vermieter dann die für die Entstehung der Betriebskosten maßgeblichen Tatsachen subsantiert darzulegen hat. Danach hat der Mieter die Unwirtschaftlichkeit nun konkret darzulegen und zu beweisen.
3. Die Vorwegfassung von Abfallentsorgungskosten für Gewerbeeinheiten ist nur bei einem überproportional hohen gewerblichen Abfallaufkommen nötig.  
(LG Heidelberg, Urteil vom 26.11.2010, Az.: 5 S 40/10)

**Anmerkung:** Die Vermieterin ist Eigentümerin eines Mietobjekts in Heidelberg, das ne-

ben Wohnungen auch verschiedene Gewerbeeinheiten umfasst. Nachdem die Stadtreinigung nach mehrfacher Beanstandung des Inhalts der „gelben Container“ diese eingezogen hatte, mussten Verpackungsabfälle aus Kunststoff und Metall über gelbe Säcke entsorgt werden. Die Vermieterin forderte alle Mieter in einem Rundschreiben auf, die gelben Säcke zu benutzen. Die Vermieterin stellte den beklagten Mietern mit der Nebenkostenabrechnung 2007 für ihre 86 m<sup>2</sup> große Wohnung Müllabfuhrkosten von 525,71 € in Rechnung. Die Mieter rügten die Kosten als zu hoch und hielten 495,55 € inklusive Anwaltskosten von der Miete mit der Begründung ein, dass nach dem Betriebskostenspiegel für Deutschland 185,76 € angemessen seien und die gewerblichen Entsorgungskosten nicht auf die Wohnungsmieter umgelegt werden dürften. Gegen die erfolgreiche Zahlungsklage der Vermieterin legten die Mieter beim Landgericht Berufung ein.

Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht sah keinen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Ein Vermieter ist verpflichtet, bei den abrechenbaren Betriebskosten auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis zu achten. Für einen Verstoß sind die Mieter darlegungs- und beweispflichtig. Dazu haben die Mieter zunächst konkrete Anhaltspunkte für einen Verstoß vorzutragen, was durch den Hinweis, die in Rechnung gestellten Müllkosten seien für Heidelberger Verhältnisse für eine 86 m<sup>2</sup> große Wohnung ungewöhnlich hoch,

in ausreichender Weise erfolgt ist. Nach der erfolgten Substantiierung des Kostenansatzes durch die Vermieterin hätten die Mieter dessen Unwirtschaftlichkeit nun konkret darlegen und beweisen müssen. Die Bezugnahme auf den Betriebskostenspiegel für Deutschland reicht hierfür nicht aus, da dieser die regionalen Besonderheiten nicht berücksichtigt. Wegen der in dem Objekt erfolgten unzuverlässigen Mülltrennung musste die Vermieterin auch nicht erneut für die Bereitstellung von gelben Containern sorgen. Eine Vorwegfassung des Gewerbemülls ist nicht nötig, solange kein überproportional hoher Gewerbemüllanteil nachgewiesen wird.

- ***Kleinreparaturklausel im Mietvertrag***

### §§ 307, 535 BGB

**Eine unangemessene Benachteiligung des Mieters liegt nicht vor, wenn formularmäßig eine Kleinreparaturklausel mit 110 € im Einzelfall und jährlich 8 % der Nettomiete, höchstens aber 500 € vereinbart ist.**

(AG Würzburg, Urteil vom 17.05.2010, Az.: 13 C 670/10 Leitsatz der Redaktion)

**Anmerkung:** Mit Mietvertrag vom 01.07.2008 mieteten die Beklagten von der Klägerin eine Wohnung. In § 11 Nr. 1 des Mietvertrags wurde folgende Kleinreparaturklausel vereinbart: „Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten für das Beheben kleinerer Schäden an Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser, Abwasser und Gas, den Heiz-, Koch- und Kühleinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Bedingungsrichtungen für Roll- und Fensterläden zu tragen bis zu einem Betrag von 110 € im Einzelfall. Der Gesamtbetrag, der auf den Mieter jährlich entfällt, darf 8 % der Jahresgrundmiete, höchstens jedoch 500 € nicht übersteigen.“ Gestützt auf diese Kleinreparaturklausel verlangte die Vermieterin von den Mietern für zwei Reparaturen an Rollläden einmal 63 € und einmal 70 €.

Das AG Würzburg hält die Klausel in Anlehnung an die Entscheidung des AG Braunschweig vom 29.03.2005 (ZMR 2005, 717) für wirksam. In der Rechtsprechung ist es anerkannt, dass die Kosten von Kleinreparaturen im Mietobjekt dem Mieter in einem „angemessenen Umfang“ übertragen wer-

den können. So hat der BGH in der Entscheidung vom 06.05.1992 in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung der Instanzgerichte einen Betrag von 150 DM pro Einzelreparatur als angemessen gebilligt. Angesichts der Preissteigerung seit 1992 und unter Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Umstellung der Währung von DM auf Euro beschleunigten Preisentwicklung ist nach der Entscheidung des AG Braunschweig ein Höchstbetrag von 100 €, maximal 8 % der Jahresnettomiete und höchstens 300 €/Kalenderjahr nicht zu beanstanden.

Aufgrund der weiteren Preissteigerung hält das AG Würzburg den Gesamtbetrag der jährlich von den Mietern zu tragende Kosten für Kleinreparaturen von 110 €, maximal 8 % der Jahresnettomiete, maximal jedoch begrenzt auf 500 €/Kalenderjahr für angemessen im Sinne von § 307 BGB.

**Hinweis:** Das AG Bremen hat mit Urteil vom 26.04.2007 (Az.: 21 C 269/05) eine Kleinreparaturklausel im Formularmietvertrag, wonach der Mieter bei Kleinreparaturen mit einem Höchstbetrag von 200 € im Einzelfall und maximal 1.000 € pro Kalenderjahr haftet, für unwirksam erachtet, da sie den Mieter unangemessen benachteiligt. Das Gericht hat offen gelassen, ob bereits der Ansatz von 200 € für den einzelnen Reparaturfall noch einer Kleinreparatur entspricht. Jedenfalls aber ist die Limitierung des Jahresbetrages auf 1.000 € unangemessen hoch, insbesondere auch weil die monatliche Grundmiete lediglich 260 € beträgt.

- ***Fristlose außerordentliche Kündigung wegen erheblicher nächtlicher Ruhestörung durch familiäre Streitigkeiten***

### §§ 543 Abs. 1 BGB, 569 Abs. 2 BGB

**Kommt es infolge von Auseinandersetzungen von Familienangehörigen zu erheblichen nächtlichen Ruhestörungen, die trotz mehrfacher Abmahnungen immer wieder zu Beschwerden mit Mitmietern führen, so kann eine fristlose außerordentliche Kündigung gerechtfertigt sein, selbst wenn der Mieter erkrankt ist und das Mietverhältnis außerdem bereits seit 35 Jahren ungestört verlief.**

(LG Berlin, Urteil vom 11.02.2010, Az.: 67 S 382/09)

**Anmerkung:** Das mit Vertrag vom 15.01.1973 begründete Mietverhältnis über eine Dachgeschosswohnung verlief 35 Jahre ungestört. Ab dem Frühsommer 2008 kam es jedoch zu wiederholten nächtlichen Ruhestörungen, insbesondere zu Auseinandersetzungen mit der Tochter der Mieterin sowie Gesang, Getrappel, Geschrei usw. Zahlreiche Ermahnungen und im Januar 2009 erteilte Abmahnungen der Vermieterin blieben ohne Erfolg. Die Vermieterin erklärte daher nach weiteren Ruhestörungen im Februar 2009 die fristlose außerordentliche Kündigung. Die Ruhestörungen wurden von der Mieterin im ersten Rechtszug ausdrücklich eingeräumt. Die Mieterin ist jedoch der Auffassung, dass die Störungen hinzunehmen sind, insbesondere, weil das Haus sehr hellhörig sei. Die Räumungsklage war in beiden Instanzen erfolgreich.

Das LG stellte klar, dass bei besonderer Hellhörigkeit des Hauses nicht wegen jeden Lärms, der tagsüber verursacht wird, gekündigt werden kann, da sich ansonsten das Wohnen übermäßig eingeschränkt ist. Anders - so das LG - bei Nacht; bei Hellhörigkeit muss eine besondere Rücksicht der Mieter gerade in den Nachtstunden erwartet werden, um den anderen Bewohnern des Hauses den Schlaf als elementares Bedürfnis zu ermöglichen. Der Umstand, dass die Mieterin krank ist, führt nach Auffassung des Gerichts zwar zu einer erhöhten Toleranzanforderung der Mitbewohner. Die Mieterin müsse aber auch dann das ihr Mögliche und Zumutbare tun, um eine Belästigung der anderen Bewohner möglichst gering zu halten. Die lange Dauer des Mietverhältnisses führt zu keinem anderen Ergebnis.

- ***Mieterin haftet nach Fehlalarm nicht für Feuerwehr-Schäden an der Wohnungstüre der Nachbarin***

**§§ 823 Abs. 1 BGB, 830 BGB, 831, 904 Satz 2 BGB, FeuerwG BE, SOG BE**

Entscheidet die Feuerwehr nach der Befragung der Alarmperson, zur Rettung einer sich vermeintlich in einer Notsituation befindenden Person die Wohnungstür aufzubrechen, ist jedenfalls dann, wenn die Alarmperson guten Grund hatte, von einem Notfall auszugehen, der Zurechnungszusammenhang zwischen ihrer Auskunft an die

Feuerwehr und dem Schaden unterbrochen (LG Berlin, Urteil vom 26.01.2011, Az.: 49 S 106/10)

**Anmerkung:** Es war die Frage zu entscheiden, ob ein Nachbar, der nach gewissen Anhaltspunkten für einen Notfall in der Nachbarwohnung die Feuerwehr ruft, dem Vermieter für die Kosten haftet, die beim Aufbrechen der Wohnungstüre durch die Feuerwehrleute entstehen. Die beklagte Mieterin hatte erfolglos versucht, ihre Nachbarin verabredungsgemäß telefonisch zu erreichen. Bei einem ersten Anruf vernahm sie ein Stöhnen. Bei einem zweiten Anruf nahm niemand den Hörer ab. Daraufhin rief die Beklagte die Feuerwehr, die nach erfolglosem Klingeln die Wohnungstüre aufbrach. Ein Notfall konnte allerdings nicht festgestellt werden. Die Wohnung war leer. Die Vermieterin verlangt Schadensersatz in Höhe von 1.006 € für die Erneuerung der Wohnungstür. Das AG gab der Klage statt; auf die Berufung der Beklagten hat das Landgericht das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen.

Das LG hat entschieden, dass der Vermieterin ein Anspruch aus § 823 Abs. 1 BGB nicht zusteht. Nach dieser Vorschrift hat derjenige, der vorsätzlich oder fahrlässig das Eigentum eines anderen widerrechtlich verletzt, den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Die in Anspruch genommene Mieterin hat die Tür nicht selbst zerstört und die Zerstörung durch die Feuerwehr ist keine ihr zurechenbare Tat, mit der sie eine mittelbare Verletzungshandlung vorgenommen hätte. Das Handeln der Beklagten ist zwar ursächlich für den Schaden, es fehlt aber am Erfordernis der Adäquanz. Das Erfordernis der Adäquanz hat die Funktion eines Filters, der Kausalverläufe ausgrenzt, die dem Verantwortlichen billigerweise rechtlich nicht mehr zugeordnet werden können.

Die Feuerwehr wurde beim Aufbrechen der Wohnungstür zur Abwehr einer vermeintlich der Nachbarin drohenden Lebensgefahr tätig. Die Entscheidung, ob tatsächlich ein Eingreifen notwendig ist, obliegt dabei auch im Fall von Alarm der Feuerwehr selbst. Sie hat als Ordnungsbehörde zu prüfen, welche Maßnahme, gemessen am Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, sie zu ergreifen hat. Diese eigenständig zu treffende Entscheidung kann nicht mit Hinweis auf einen Wil-

lensentschluss der Alarmperson ersetzt werden (VGH BW, Urteil vom 20.03.2003, Az.: 1 S 397/01). Vorliegend ist passiert, was typischerweise bei Notrufen geschieht: Die Feuerwehr macht sich ein eigenes Bild und derjenige, der den Notruf ausgelöst hat, verlässt sich darauf, dass diese das für die Situation Richtige unternimmt. Konsequenterweise sehen die Feuerweggesetze für entstandene Schäden Ausgleichs-, Erstattungs- und Ersatzansprüche vor. Auf diese Weise ist die Funktionsfähigkeit des Gemeinwesens gesichert, das darauf angewiesen ist, dass Alarmrufe, zu denen der Alarmierende sich aus guten Gründen genötigt sieht, nicht aus Angst vor Schadensersatzforderungen unterbleiben.

- ***Vertragswidrige Nutzung einer Wohnung durch das Halten eines Hundes***

#### **§§ 242, 535 ff., 540 BGB**

**Der Vermieter ist in seiner Entscheidung darüber, ob er eine Hundehaltung in einer Mietwohnung gestatten will, auch dann frei, wenn er in der Wohnanlage bereits andere Hunde geduldet hat, da es im Mietrecht keinen Anspruch auf Gleichbehandlung aller Mieter gibt. Die Entscheidungsfreiheit des Vermieters zur Hundehaltung wird nur durch die nach § 242 BGB geltenden Grundsätze begrenzt, insbesondere durch das Verbot missbräuchlichen oder treuwidrigen Verhaltens.**

(LG Köln, Urteil vom 04.02.2010, Az.: 6 S 269/09)

**Anmerkung:** Da in der Wohnanlage bereits einige Hunde vorhanden waren, schaffte sich ein Mieter ohne Zustimmung des Vermieters einen Mischlingshund an. In dem Mietvertrag war geregelt, dass das Halten von Kleintieren (z.B. Ziervögel und Zierfische u.a.) ohne Erlaubnis des Vermieters zulässig ist. Ferner heißt es: „Die Haltung eines sonstigen Haustieres, insbesondere einer Katze oder eines Hundes ist nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters zulässig. Sie wird nur für den Einzelfall erteilt und kann bei Vorliegen eines wichtigen Grundes widerrufen werden. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn Mitmieter in ihren Rechten aus dem Mietverhältnis beeinträchtigt werden.“ Der Vermieter hatte anderen Mietern in dem Anwesen die Zustimmung zum Halten von Hunden bereits erteilt. Vorlie-

gend verlangte der Vermieter jedoch die Abschaffung des Hundes.

Das Landgericht bestätigte den Beseitigungsanspruch. Mit der Haltung des Hundes haben die Mieter gegen den Mietvertrag verstoßen, da sie die erforderliche vorherige Zustimmung zur Hundehaltung nicht eingeholt haben. Das Landgericht hält die Formulklausel insgesamt für wirksam, da sie die Haltung von Kleintieren ohne besondere Gestattung zulässt (BGH, Urteil vom 14.11.2007, Az.: VIII ZR 340/06) und für die Zustimmung zur Haltung sonstiger Haustiere, insbesondere von Hunden und Katzen kein Schriftformerfordernis voraussetzt (RE des OLG Hamm vom 13.01.1981, WuM 1981, 53).

Ist eine wirksame Tierhaltungsklausel vereinbart, ist in Rechtsprechung und Literatur streitig, ob die Erteilung der Erlaubnis im freien Ermessen des Vermieters liegt oder nicht. Der BGH (a.a.O.) hat die Frage offen gelassen. Nach einer Auffassung ist der Vermieter in seiner Entscheidung auch dann frei, wenn er in der Wohnanlage bereits andere Hunde geduldet hat. Die Entscheidungsfreiheit des Vermieters zur Hundehaltung wird nur durch die nach § 242 BGB geltenden Grundsätze begrenzt, insbesondere durch das Verbot missbräuchlichen oder treuwidrigen Verhaltens (so RE des OLG Hamm vom 13.1.1981; LG Köln, NJW 1994, 185). Die Gegenmeinung geht davon aus, dass der Vermieter eine Interessenabwägung vorzunehmen habe und die Erlaubnis nur verweigern kann, wenn er hierfür stichhaltige Gründe hat. Diese stichhaltigen Gründe hat der Vermieter nicht, wenn er bereits anderen Mietparteien die Haltung von Hunden oder Katzen gestattet hat (Schmidt-Futterer, Mietrecht 9. Auflage, § 535 Rz. 509).

Das Landgericht hat sich der ersten Auffassung angeschlossen, wonach der Vermieter in seiner Entscheidung, ob er einer Hundehaltung in einer Mietwohnung gestatten will, auch dann frei ist, wenn er wie hier, in der Wohnanlage bereits andere Hunde geduldet hat. Das Gericht begründet dies damit, dass es im Mietrecht keinen Anspruch auf Gleichbehandlung aller Mieter gibt. Der Mieter habe auch keinen Anspruch auf gleiche Miете oder gleiche Ausstattung der Wohnung; Entsprechendes gelte für die Tierhaltung. Gerade wenn schon einige Tiere

vorhanden sind, kann es durch ein weiteres Tier zu Problemen oder Streitigkeiten unter den Mietern kommen. Eine solche „Selbstbindung“ des Vermieters könne daher nicht verlangt werden. Ob die anderen Nachbarn mit der Hundehaltung einverstanden sind, ist nach Auffassung des Landgerichts wegen eines möglichen Mieterwechsels unerheblich.

chem Umfang sich das Problem noch vergrößere. Die Tragweite des Mangels ist für den Mieter nicht vorhersehbar.

- ***Ausschluss des Instandsetzungsanspruchs durch Mietvertragsklausel „wie besichtigt“ bei erkennbaren Feuchtigkeitsschäden***

**§§ 535, 536, 536a BGB,**

**Die mietvertragliche Vereinbarung „die Wohnung wird wie besichtigt übernommen“ schließt nicht die Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden aus.**

(AG Berlin-Mitte, Urteil vom 08.09.2009, Az.: 8 C 60/09)

**Anmerkung:** Der Kläger mietete vom Beklagten eine Wohnung. Zum Zeitpunkt der Anmietung befand sich an der Außenwand des Erkerzimmers Feuchtigkeit. Der Mieter behauptete, ihm sei bei der Wohnungsbesichtigung erklärt worden, die Ursache dieser Feuchtigkeit sei beseitigt, es fehle nur noch der Anstrich. Im Nachhinein habe sich der Schimmelbewuchs jedoch verstärkt. Der Balkon im 4. OG sei so marode, dass immer wieder Regenwasser ins Mauerwerk gelange. Der Vermieter war der Auffassung, ein Instandsetzungsanspruch sei mietvertraglich ausgeschlossen.

Das Amtsgericht hat dem Mieter einen Anspruch auf Beseitigung des Schimmelbefalls bzw. der Feuchtigkeitsschäden zugestanden. Ein solcher Anspruch besteht selbst dann, wenn der Mangel - wie vorliegend - bei der Wohnungsbesichtigung erkennbar war. Mit der Klausel „die Wohnung wird wie besichtigt übernommen“ werden lediglich die Gewährleistungsrechte nach §§ 536, 536a BGB ausgeschlossen, nicht aber der Erfüllungsanspruch. Aus der Vereinbarung, die Wohnung werde wie besichtigt übernommen, kann nicht geschlossen werden, eine feuchte Wohnung sei damit als vertragsgemäß vereinbart. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil der Mieter die Ursachen von Feuchtigkeit in der Regel nicht kennt und daher auch daher nicht ermitteln kann, ob und in wel-

- **Einheitliche Stimmrechtsausübung**

**§ 25 Abs. 2 Satz 2 WEG**

**Vereinbaren Mitwohnungseigentümer anlässlich ihrer Ehescheidung die Übertragung des hälftigen Mitwohnungseigentums unter der Bedingung, dass der ausscheidende Wohnungseigentümer auch im Außenverhältnis von gemeinsamen Verbindlichkeiten für die Eigentumswohnung freigestellt wird, so muss der ausscheidende Wohnungseigentümer dem anderen bereits vor der bedingten Eigentumsübertragung eine Stimmrechtsvollmacht erteilen, wenn diesem schon die volle Kostentragung und die alleinige Nutzungsmöglichkeit der Eigentumswohnung im Innenverhältnis zustehen.**

(AG Brühl, Urteil vom 15.11.2010, Az.: 23 C 257/10, ZMR 2011, 245 - 246)

**Anmerkung:** Die Parteien sind Eigentümer einer Eigentumswohnung. Eigentümer der anderen beiden Eigentumswohnungen sind die Eheleute S. Jeder der Wohnungen ist ein Drittel Miteigentumsanteil an dem Gesamtobjekt zugeordnet. In der Teilungserklärung ist festgelegt, dass jeder Wohnungseigentümer für die Entscheidung in der Wohnungseigentümerversammlung eine Stimme hat. Ist Miteigentümer eine Personenmehrheit, kann diese ihr Stimmrecht nur gemeinsam ausüben.

Die Eheleute S. vereinbarten am 19.08.2004 anlässlich ihrer Ehescheidung, dass der Beklagte seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung an die Klägerin übertragen sollte unter der Voraussetzung, dass er im Gegenzug auch im Außenverhältnis von gemeinsamen Verbindlichkeiten für die Eigentumswohnung freigestellt wird. Die Klägerin verpflichtete sich, den Beklagten im Innenverhältnis von der Inanspruchnahme aus den gemeinsamen Verbindlichkeiten freizustellen. Vereinbart war ferner, dass Besitz, Nutzung und andere Vorteile sowie die Lasten, Verkehrssicherungspflichten und Gefahr mit sofortiger Wirkung auf die Klägerin übergehen sollten. Der Vertrag enthielt keine Regelung hinsichtlich des Stimmrechts in der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Beklagte ist bislang im Außenverhältnis noch nicht von den gemeinsamen Verbindlichkeiten freigestellt, eine Übertragung des Eigentums ist noch nicht erfolgt. Die Klägerin trägt sämtliche mit der Eigentumswohnung

zusammenhängenden Lasten. Der Beklagte erteilte dem jeweils hälftigen Miteigentümer der übrigen beiden Wohnungen eine Stimmrechtsvollmacht für seine Stimme in den Wohnungseigentümerversammlungen. Die Klägerin forderte mit Anwaltsschreiben vom 01.02.2010 und 17.03.2010 von dem Beklagten die Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht bis zur Eigentumsübertragung. Der Beklagte ist der Ansicht, dass er bis zur Eigentumsübertragung und der Freistellung von den gemeinsamen Verbindlichkeiten auch über sein Stimmrecht verfügen müsse. Eigentum und Stimmrecht seien untrennbar miteinander verbunden.

Nach dem AG Brühl hat die Klägerin Anspruch auf Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Vertrag. Dies ergibt sich für das Amtsgericht bereits aus der vereinbarten Regelung der vollen Kostentragung und auch der alleinigen Nutzungsmöglichkeit der Eigentumswohnung durch die Klägerin. Die Klägerin trägt aufgrund dieser Vereinbarung im Innenverhältnis allein die Folgen der in der Wohnungseigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse. Die Klägerin wird gegebenenfalls unbillig belastet, wenn sie aufgrund der Regelung, dass Stimmen für gemeinschaftliches Eigentum nur einheitlich abgegeben werden können und ansonsten unwirksam sind, nicht allein über die Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung entscheiden kann und der Beklagte, obwohl er im Innenverhältnis von sämtlichen Verpflichtungen freigestellt ist, eine den Interessen der Klägerin entsprechende Stimmabgabe verhindern kann.

Zwar hat der BGH mit Beschluss vom 07.03.2002 (Az.: V ZB 24/01) zum Nießbrauch ein Auseinanderfallen von Eigentum und Stimmrecht im Außenverhältnis grundsätzlich verneint. Gleichzeitig hat der BGH jedoch klargestellt, dass im Einzelfall im Innenverhältnis eine Verpflichtung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Nießbraucher bestehen kann, bei der Stimmabgabe seine Interessen zu berücksichtigen, nach seinen Weisungen zu handeln oder ihm eine Stimmrechtsvollmacht zu erteilen. Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung, so ist nach dieser Entscheidung für das Entstehen und den Umfang einer solchen Verpflichtung insbesondere die Regelung der Kosten des nießbrauchsbelasteten Wohnungseigentums maßgeblich. So kommt et-

wa eine Verpflichtung des Wohnungseigentümers zur Vollmachtserteilung in Betracht, wenn der Nießbraucher sämtliche Lasten und Kosten des Wohnungseigentums auch alle Herstellungskosten zu tragen hat. Nach Auffassung des Amtsgerichts ist diese Entscheidung des BGH auf den vorliegenden Fall übertragbar. Die Klägerin ist aufgrund des abgeschlossenen Vertrages zur alleinigen Nutzung berechtigt. Dem Beklagten stehen keinerlei Rechte hinsichtlich der Nutzung der Eigentumswohnung mehr zu. Bei Eintritt der Bedingung – Freistellung des Beklagten von Verbindlichkeiten auch im Außenverhältnis – geht auch das Eigentum des Beklagten auf sie über, so dass ihr dann das Eigentum an der Eigentumswohnung allein zustehen wird. Zwischen den Parteien ist zudem vereinbart worden, dass sämtliche Lasten, Verkehrssicherungspflichten und die Gefahr mit sofortiger Wirkung, also bereits vor Vollzug der Eigentumsübertragung, auf die Klägerin übergehen sollten. Folge ist, dass die Klägerin allein von den Auswirkungen der Beschlüsse in der Wohnungseigentümergeinschaft betroffen ist und im Innenverhältnis zum Beklagten für diese allein einzustehen hat. Entgegen der Auffassung des Beklagten steht dem Anspruch nicht entgegen, dass die Klägerin ihrer Verpflichtung den Beklagten von den gemeinsamen Verbindlichkeiten im Außenverhältnis freizustellen, bislang nicht nachgekommen ist. Diese Verpflichtung steht im Gegenseitigkeitsverhältnis zur Eigentumsübertragung, die noch nicht erfolgt ist. Die Erteilung der Stimmrechtsvollmacht soll gerade den Zeitraum bis zur endgültigen Eigentumsübertragung überbrücken.

**Hinweis:** Auch bei der Einzelrechtsnachfolge bei einer bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft wird davon ausgegangen, dass der (Noch-)Eigentümer den Erwerber auf Grund der bestehenden Interessenlage regelmäßig ab dem Zeitpunkt zur Ausübung des Stimmrechts ermächtigt, ab dem dem Erwerber die Nutzungen zustehen und er die Lasten zu tragen hat (Bärmann, WEG, 11. Aufl. 2010, § 25, Rn. 10).

- ***Mehrkosten wegen Änderungen am Sondereigentum trägt der Sondereigentümer zum Teil***

#### §§ 13, 14 WEG

**Verursacht eine Änderung eines Sondereigentums bei einer Maßnahme der Wohnungseigentümergeinschaft Mehrkosten, so kann die Gemeinschaft diese Mehrkosten allerdings nur teilweise auf den Sondereigentümer übertragen. Das Maß der Übertragung orientiert sich am Einzelfall und wesentlich an den Kosten, die ohne die Änderung angefallen wären. Die Mehrkosten sowie die Zustimmungsbedürftigkeit der Änderung sind allenfalls nachrangige Kriterien.**

(AG Stuttgart, Urteil vom 22.03.2011, Az.: 62 C 6646/10)

**Anmerkung:** Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, die aus über 70 Mitgliedern besteht, wobei das Miteigentum der Klägerin eine Terrasse umfasst. Auf dieser Terrasse hatte die Klägerin vor geraumer Zeit die ursprünglichen Terrassenplatten (50 x 50 cm, Waschbeton) durch größere (80 x 80 cm, geschliffener Stein) ersetzt. Eine Zustimmung der Miteigentümer hat sie nicht eingeholt. Bei einer gemeinschaftlichen Reparaturmaßnahme zur Abdichtung am darunter liegenden Gemeinschaftseigentum verursachten die größeren Platten einen höheren Aufwand und damit höhere Kosten. Die WEG kommt im konkreten Fall zwar für die Mehrkosten auf, will aber eine grundsätzliche Regelung für die Zukunft. Daher hat die Gemeinschaft nach ordnungsgemäßer Einladung am 09.11.2010 formal ordnungsgemäß beschlossen, dass die Mehrkosten für die Bewegung von Balkon- bzw. Terrassenplatten bei Reparaturmaßnahmen in Folge einer Plattengröße von über 50 x 50 cm vom jeweiligen Sondereigentümer zu tragen sind. Die Klägerin hat diesen Beschluss angefochten, da sie nicht gegen die Teilungsanordnung verstoßen habe; auch liege keine bauliche Veränderung vor und die Platten seien optisch auch nicht beeinträchtigend. Daher sei die Veränderung nicht zustimmungsbedürftig gewesen. Eine zustimmungsfreie Änderung, der die Gemeinschaft nicht widersprechen kann, könne aber nicht dazu führen, dass die Gemeinschaft der Sondereigentümerin Kosten auferlegen kann.

---

Das AG Stuttgart kommt zu der Auffassung, dass der Beschluss formal ordnungsgemäß und hinreichend bestimmt ist. Der Sinn erschließt sich hinreichend klar, da sich im Ergebnis unzweifelhaft ergebe, dass die Mehrkosten für die Bewegung von Balkon- bzw. Terrassenplatten, die dadurch herrühren, dass jene Platten über das ursprüngliche Maß 50 x 50 cm hinausgehen, vom jeweiligen Sondereigentümer und nicht der Gemeinschaft zu tragen sind. Der Beschluss ist aus inhaltlichen Gründen jedoch insoweit aufzuheben, als er bestimmt, dass für Maßnahmen, die grundsätzlich die WEG tragen muss und bei denen Mehrkosten entstehen, weil die Sondereigentümer ihr Sondereigentum geändert haben, diese Mehrkosten ohne Berücksichtigung eines Grenzwertes stets dem Sondereigentümer anzulasten sind. Eine Entscheidung ohne über einen Grenzwert zu erlauben, entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung und verstößt damit gegen § 21 Abs. 4 WEG. Der angemessene Grenzwert legt das Gericht auf 120 % der Kosten fest, die auch ohne die Änderung angefallen wären. Erst Mehrkosten, die über diesem Prozentwert liegen, können mit dem darüber liegenden Teil dem Sondereigentümer angelastet werden. Im Übrigen bleibt es bei der Kostentragungspflicht der Gemeinschaft.