



# DER VERWALTUNGSBEIRAT

+++ VOW Newsletter +++

[www.vow-gruppe.de](http://www.vow-gruppe.de)

Liebe  
Leserin,  
lieber Leser,

... der BGH  
und die Beiräte.

In einer Entscheidung vom 05.02.2010 hat der Bundesgerichtshof sich mit der Zusammensetzung von Verwaltungsbeiräten befasst (V ZR 126/09). Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte nur zwei Beiratsmitglieder gewählt, weil sich kein weiterer Wohnungseigentümer zu einer Kandidatur bereit fand. Dennoch hat der BGH auf eine erfolgte Anfechtung hin den Wahlbeschluss für ungültig erklärt, weil § 29 Abs. 1 Satz 2 WEG eine Wahl von drei Beiratsmitgliedern vorsehe, sodass die Bestellung von nur zwei Beiräten ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche.

Die Entscheidung ist wenig lebenspraktisch. Die Alternative ist ja nur, dass die Gemeinschaft von der Wahl eines Beirates vollständig absieht. Es ist aber für die Gemeinschaft und auch für den Verwalter besser, wenigstens zwei Beiratsmitglieder als Ansprechpartner zu haben als keinen. Das Argument des BGH, die Eigentümer müssten dann eben Überzeugungsarbeit leisten, um einen dritten Kandidaten zu finden, ist in der Praxis wenig hilfreich.

Festgelegt hat der BGH allerdings auch, dass eine Wahl von weniger als drei Beiratsmitgliedern nicht etwa nichtig, sondern lediglich anfechtbar ist. Erfolgt keine Anfechtung, wird die Wahl in jedem Falle bestandskräftig und damit endgültig.

Die Ausübung der Beiratstätigkeit ist eine wichtige Funktion für Gemeinschaft und Verwaltung. Wir sagen an dieser Stelle allen Beiräten Dank für Ihre Tätigkeit.

Viel Spaß beim Lesen!

Herzlichst  
Ihr  
**Thomas Traub**

Geschäftsführer  
VOW Immobilienmanagement GmbH

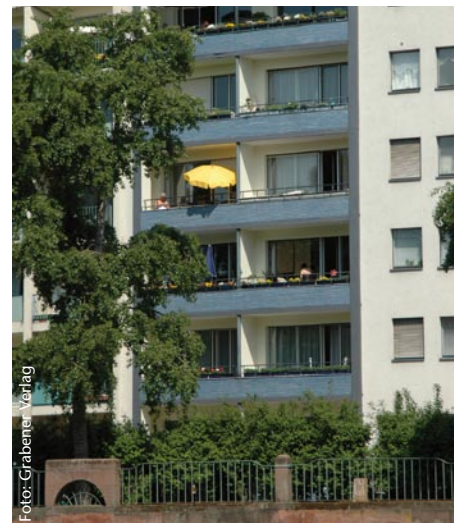


## Google „Street-View“ und Zensus 2011

### Aktueller Stand

**Google „Street-View“ in aller Munde** – derzeit wogt eine heftige Diskussion über die Zulässigkeit des Dienstes, der ab November 2010 Panoramaansichten von Straßen, Plätzen, Wohnhäusern, Gärten und Passanten von zunächst 20 deutschen Großstädten veröffentlichen will. Zu den ersten Städten gehören u. a. Berlin, Hamburg, Hannover, Bremen und Wuppertal. Panoramaaufnahmen aus weiteren Städten sollen und werden sicherlich auch folgen. Mit den Aufnahmen für die Veröffentlichung hat Google bereits im Jahr 2008 begonnen. Die derzeitige Diskussion in Presse, Funk und Fernsehen ist in der ganzen Breite erst in den letzten Wochen in Anbetracht des bevorstehenden Veröffentlichungstermins entstanden. Viele Eigentümer und auch zahlreiche Mieter fühlen sich nicht wohl bei dem Gedanken, dass das ihnen gehörende Grundstück oder die von ihnen bewohnte Wohnung künftig bei „Street-View“ abgebildet sein werden. Deshalb ist in den letzten Tagen und Wochen vermehrt von Eigentümern die Frage an uns herangetragen worden, ob wir als WEG-Verwalter einer Veröffentlichung gegenüber Google widersprechen können. Teilweise ist auch die konkrete Bitte an uns herangetragen worden, Widerspruch zu erheben. Die Frage, ob ein einzelnes Objekt oder eine bestimmte Wohnung bei „Street-View“ veröffentlicht werden soll oder nicht, ist jedoch der Privatsphäre und dem Persönlichkeitsrecht jedes Einzelnen zuzuordnen.

**Die von Google eingeräumte Möglichkeit zu widersprechen, ist ein Individualrecht jedes Einzelnen, über das der WEG-Verwalter nicht entscheiden und verfügen kann. Das Widerspruchsrecht ist kein Gemeinschaftsrecht, sodass Eigentümerversammlungen keine Beschlusskompetenz für eine mehr-**



Der Blick über den Zaun ist von Fremden nicht erwünscht.

**heitliche Beschlussfassung zustehen dürfte. Im Übrigen haben auch Mieter eine Widerspruchsbefugnis.**

Man wird davon ausgehen müssen, dass es vielmehr Sache jedes Einzelnen ist, sich nach Abwägung des Für und Wider zu entscheiden und gegebenenfalls Widerspruch zu erheben. Viele Fragen sind in diesem Zusammenhang noch ungeklärt. Hilfestellung bieten u. a. Verbraucherschutzvereine, vielfach auch die Gemeinden sowie das Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz über seine Internetadresse [www.bmelv.de](http://www.bmelv.de) mit umfassenden Informationen zu häufig zum Thema „Street-View“ gestellten Fragen und einem Musterwiderspruch. Nicht ausgeschlossen ist auch, dass kurzfristig noch eine gesetzliche Regelung zur Veröffentlichung von Straßen- und Gebäudeansichten im Internet geschaffen wird. Insgesamt empfiehlt es sich, die weitere Diskussion aufmerksam zu verfolgen.

Fortsetzung auf Seite 2

**+ VOW Intern ++ VOW Intern +****Personelle Veränderungen**

In unserer Berliner Niederlassung hat Dipl.-Bauing. (TU) Harald Hirschfeld (56) am 19.07.2010 seine Tätigkeit aufgeben. Herr Hirschfeld hat die technische Betreuung der von uns in Berlin verwalteten Objekte übernommen.

Seit dem 21.07.2010 wird unsere Niederlassung Berlin ferner durch Anett Riechert (30) verstärkt. Frau Riechert ist ausgebildete Immobilienkauffrau und befasst sich intensiv mit der Vermietung der von uns verwalteten Wohnungen.

**Den neuen Mitarbeitern wünschen wir einen guten Start. Wir freuen uns auf eine angenehme Zusammenarbeit.**

**Sensible Daten werden demnächst auch von Amtswegen erhoben**, und zwar auf Grundlage des „Gesetzes zur Anordnung des Zensus 2011 (ZensG 2011)“. Das Gesetz ordnet die bundesweite Erhebung eines registergestützten Zensus zum Stichtag 09.05.2011 an. Ergänzend findet eine flächendeckende Gebäude- und Wohnungszählung statt, da zu Gebäuden und Wohnungen bislang keine Register in Deutschland existieren. Der Zensus dient vor allem der Feststellung und Fortschreibung der amtlichen Einwohnerzahlen und der Gewinnung von Grund- und Strukturdaten über die Bevölkerung als Grundlage für staatliche Entscheidungen von Bund, Ländern und Kommunen auf den Gebieten Bevölkerung, Wirtschaft, Soziales, Wohnungswesen, Raumordnung, Verkehr, Umwelt und Arbeitsmarkt. Dazu werden Daten u. a. der Meldebehörden und der Bundesagentur für Arbeit zusammengeführt, ferner erfolgen schriftliche Befragungen und auf Stichprobenbasis

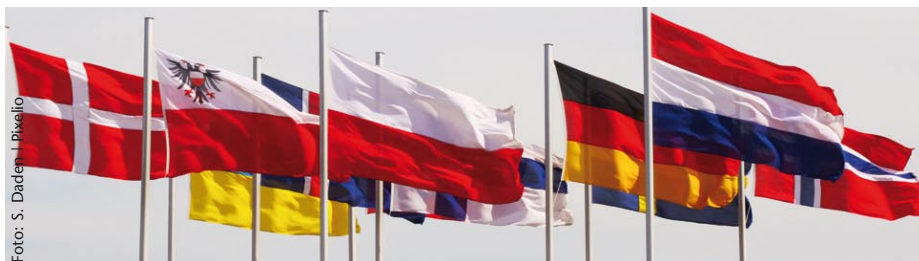
Haushaltsbefragungen. Auskunftspflichtig sind die Eigentümer, die Verwalter und die Nutzungsberechtigten der Gebäude oder Wohnungen.

**Damit kommt auch auf uns als WEG-Verwalter eine erhebliche Mehrarbeit zu.**

Gegenstand der schriftlichen Befragung sind u. a. Eigentumsverhältnisse, Baujahr, Heizungsart, Wohnungsanzahl, Wohnfläche, Ausstattung mit WC/Badewanne/Dusche und die Anzahl der Räume. Die Haushaltsbefragung erstreckt sich auch auf den Familienstand, Schulabschluss, Berufsbildungsabschluss, ausgeübten Beruf und Religionszugehörigkeit. Einen Teil der Fragen kann der Verwalter nicht selbst beantworten, sodass die Erhebungsstellen sicherlich sowohl an den Verwalter wie auch an die übrigen Auskunftspflichtigen herantreten werden. In Niedersachsen ist der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie in Hannover zuständig.

**Solarförderung – der aktuelle Stand**

Das Umweltministerium hat die Förderung von Solarstrom reduziert. Der Preis für Solaranlagen war in den letzten Jahren erheblich gesunken. Am 8.7.2010 einigte man sich auf einen Kompromiss: Rückwirkend ab dem 1. Juli 2010 wird die Einspeisevergütung für Anlagen auf Dächern zusätzlich zur regulären Degression um 13 Prozent gesenkt. Für Freiflächenanlagen wird die Vergütung um zwölf Prozent, für Anlagen auf Mülldeponien und ehemaligen Militärfeldern um acht Prozent verringert. Ab 1. Oktober werden die Vergütungen um weitere drei Prozent reduziert. Wer bereits vor dem 1. Juli eine Anlage installiert hatte, muss keine Verringerung seiner Vergütung befürchten.

**9.000.000 Europäer leben außerhalb ihrer Heimatländer**

Rund 9 Millionen Europäer machen vom Recht der Freizügigkeit Gebrauch und leben nicht in ihrem Heimatland, sondern in einem anderen EU-Staat. Dies führt unter anderem dazu, dass es in der EU jährlich 450.000 Erbschaften mit Auslandsbezug gibt. Das Gesamtvolumen der Erbfälle liegt bei 120 Mrd. Euro. Wer über Staatsgrenzen hinweg erbt oder vererben will, sieht sich mit dem Problem der oft völlig unterschiedlichen Rechtssysteme und Gesetze innerhalb der EU konfrontiert. Hilfestellung geben soll nun eine neue Internetpräsenz des Europäischen Dachverbands der Notariate. Auf der Seite [www.successions-europe.eu](http://www.successions-europe.eu) können sich Interessierte in 23 Sprachen über das Erbrecht in den unterschiedlichen Staaten informieren.

**Impressum**

**Grabener Verlag GmbH**, 24105 Kiel, Niemannsweg 8, Fax 0431-560 1 580, E-Mail: [info@grabener-verlag.de](mailto:info@grabener-verlag.de)  
© Grabener Verlag, 24105 Kiel, 2010

**Redaktion/Foto:** Henning J. Grabener v.i.S.d.P., Volker Bielefeld, Ulf Matzen, Alexander Egerer, Carl Christopher, Tirza Reneberg, RuN Uwe Bethge, RA Susanne Tank, RA Tobias Hiller,

**Herausgeber:** VOW Immobilienmanagement GmbH, Berliner Patz 1D, 38102 Braunschweig, Tel. 0531-27301-0, Fax 0531-74008, E-Mail [info@vow-gruppe.de](mailto:info@vow-gruppe.de)

**Unterlagen, Texte, Bilder, Quellen:** Statistisches Bundesamt, Deutsche Post AG, LBS-Research, Bulwien AG, BSKen, Verband dt. Hypothekenbanken, DIW, ifs Berlin, KfW, BMWi, Stiftung Warentest, IVD, Gewos, Dekra  
**Layout/Grafik/Satz:** Petra Matzen · Grabener Verlag GmbH

**Abschlussredaktion:** Bettina Liebher, Thomas Traub  
**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.

**Nachbarn sind hilfsbereit**

Fast 40 Prozent der Nachbarn sind uneingeschränkt hilfsbereit und Senioren leben besonders häufig in guter Nachbarschaft. Das ergab eine repräsentative Studie von Immowelt.de. Auf vielen deutschen Hausfluren wird gute Nachbarschaft gepflegt. In dieser Studie wurde gefragt: Helfen Sie sich in Ihrer Nachbarschaft hin und wieder? 38 Prozent der Befragten antworteten, dass in ihrer Nachbarschaft uneingeschränkt Vertrauen und Hilfsbereitschaft herrschen. Weitere 33 Prozent halten viel von gutem Miteinander – mit einer Einschränkung: Sie wählen sich den Vertrauten von nebenan sehr genau aus.

**Pensionäre am häufigsten Immobilieneigentümer**

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind 72,4 Prozent der Pensionärshaushalte in Deutschland Immobilieneigentümer, dicht gefolgt von den Selbstständigen mit 65,9 Prozent. Während über die Hälfte der Arbeiterhaushalte in Deutschland Eigentümer einer Wohnimmobilie sind (50,1 Prozent), wohnen nur 48,3 Prozent der Angestellten in den eigenen vier Wänden. Die heute geforderte berufliche Mobilität hindert viele Berufstätige am Erwerb von Wohneigentum. Selbstständige und Rentner sind ortsfester als Angestellte und Arbeiter.

## Mietminderung wegen Schallschutz?



Mietminderungen wegen mangelhaften Schallschutzes sind oft nicht gerechtfertigt. Der BGH gab jetzt einem Vermieter Recht, dessen Mieter wegen mangelhaften Trittschallschutzes in der darüber liegenden Wohnung die Miete gemindert hatte. Tatsächlich wurden die Grenzwerte der DIN 4109 von 1989 (Schallschutz im Hochbau) laut Messung eines Sachverständigen eingehalten.

Der Mieter war aber der Ansicht, dass dieser Normschallschutz heute überholt sei. Der BGH befand: Ohne vertragliche Absprachen muss der Standard eingehalten werden, der bei vergleichbaren Mietwohnungen üblich ist. Gibt es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, sind diese zu beachten – allerdings nur auf dem Stand, der bei Errichtung des Gebäudes verbindlich war. 7.7.2010, Az. VIII ZR 85/09

## Nachbar's Katze muss draußen bleiben

Katzen werden von den meisten Gerichten als Kleintiere angesehen, die in einer Mietwohnung auch ohne vorherige Erlaubnis des Vermieters gehalten werden dürfen. Probleme zwischen Wohnungsnachbarn kann es jedoch geben, wenn sich das Haustier nicht auf die vier Wände seines Eigentümers beschränkt. Das Landgericht Bonn hatte sich mit einem Fall zu beschäftigen, in dem ein Mieter immer wieder Nachbar's Katze in seiner eigenen Wohnung vorfand. Auch diente dem Tier sein Balkon und seine Terrasse als Katzenklo. Der Mieter war darüber nicht amüsiert – zumal es bei ihm gerade Familienzuwachs gab. Der Katzenbesitzer – bei dem es sich um den Vermieter handelte – verwies jedoch auf das nachbarliche Rücksichtnahmegebot, das auch gegenüber seiner Katze gelte. Das Gericht schloss sich der Meinung des Mieters an: Die Freiheit des Einzelnen ende nun einmal dort, wo die Freiheit eines anderen eingeschränkt werde. Der Vermieter müsse sein Haustier künftig von Streifzügen nach Nebenan abhalten. Urteil vom 6.10.2009, Az. 8 S 142/09.

### Wohnungseigentumsrecht

## Ungleichmäßige Verteilung der Aufzugskosten zulässig

Die Kosten für den Aufzug dürfen in einer Eigentümergemeinschaft gestaffelt nach der Geschosshöhe der jeweiligen Wohnungen aufgeteilt werden. Das Landgericht Nürnberg-Fürth erklärte den entsprechenden Mehrheitsbeschluss einer Eigentümerversammlung für wirksam. Die Eigentümer hatten entschieden, die Aufzugskosten nicht nach Eigentumsanteilen, sondern gestaffelt je nach Stockwerk der einzelnen Wohnung zu erheben, so dass die Bewohner höherer Stockwerke den höchsten Anteil zu zahlen hatten. Auch sollten in der Anlage nur die Bewohner von Häusern mit Aufzugskosten belastet werden, in denen es tatsächlich einen Aufzug gab. Für unwirksam sah das Gericht übrigens einen Beschluss an, nach dem die Kosten für Hausmeister und Hausreinigung nicht nach Eigentumsanteilen, sondern nach der Anzahl der Wohnungen aufgeteilt werden sollten. Diese Aufteilung sei für die Eigentümer kleinerer Wohnungen ungerecht. Urteil vom 25.03.2009, Az. 14 S 7627/08

### Wohnraummietrecht

## Keine Lüge beim Arbeitseinkommen

Fragt der Vermieter vor Mietvertragsabschluss nach einer Pfändung des Arbeitseinkommens und sonstigen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen, hat der zukünftige Mieter diese wahrheitsgemäß zu beantworten. Alternativ darf er die Auskunft auch verweigern. Macht der Mieter jedoch bewusst falsche Angaben, indem z.B. sein Arbeitgeber in der Verdienstbescheinigung eine Pfändung des Arbeitseinkommens verschweigt, kann der Vermieter den Mietvertrag anfechten, zumindest aber kündigen und ggf. vom Arbeitgeber Schadensersatz beanspruchen. Dies allerdings nur, wenn der Vermieter nach Kenntniserlangung der Wahrheit umgehend handelt, so das OLG Koblenz.

### Praxistipp

Setzt der Vermieter in Kenntnis des wahren Sachverhalts das Mietverhältnis über 2 Jahre fort, verliert er sein Recht zur Anfechtung oder auf Schadensersatz. Durch das Fortsetzen des Mietverhältnisses bestätigt der Vermieter das Mietverhältnis. Davon kann er sich dann nicht mehr lösen. Die Kündigung wegen später entstandener Mietrückstände bleibt selbstverständlich weiterhin möglich.

OLG Koblenz, Beschluss vom 6. Mai 2008, 5 U 28/08, ZMR 2008, 957f.

## Doppelte Haushaltsführung

Die Kosten für eine Zweitwohnung können Arbeitnehmer unbefristet von der Steuer absetzen, wenn diese beruflich veranlasst ist. Im Jahr 2009 ist die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes hier deutlich arbeitnehmerfreundlicher geworden: So werden die Kosten für die Zweitwohnung auch anerkannt, wenn der Arbeitnehmer seinen Hauptwohnsitz vom bisherigen Wohnort verlegt und dort seine bisherige Wohnung als Zweitwohnung behält. Dies kann etwa der Fall sein, wenn eine Familiengründung in einer anderen Stadt erfolgt und der ehemalige Junggeselle seine kleine Wohnung am Arbeitsort halten will. Die Verlegung des Hauptwohnsitzes weg vom Beschäftigungsort darf also aus privaten Gründen erfolgen. Abziehbar sind nur die Kosten des Zweit-, aber nicht die des Hauptwohnsitzes. Az. VI R 23/07; VI R 58/06.

## Bestellung eines „Teilverwalters“ unzulässig

In Mehrhausanlagen kann den Eigentümern der einzelnen Gebäude in der Teilungserklärung oder in der Gemeinschaftsordnung das Recht eingeräumt werden, in beschränktem Umfang Angelegenheiten ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer zu regeln. Das ist sinnvoll bei Angelegenheiten, die ausschließlich bestimmte Eigentümer betreffen. Für die Regelung von Angelegenheiten aber, die alle Wohnungseigentümer der Mehrhausanlage betreffen, fehlt dieser Gruppe die Beschlusskompetenz. Deshalb kann sie auch nicht einen Teilverwalter für ein einzelnes Gebäude in der Anlage bestellen. Auch aus den gesetzlichen Regelungen zur Verwalterbestellung (§ 26 Abs. 1 WEG) ergibt sich nach dem Grundsatz der einheitlichen Verwaltung, dass nur ein einziger Verwalter bestellt werden kann.

LG Düsseldorf, 22.10.2009, 19 S 40/09



## Wohnungseigentumsrecht

### Wohnungseigentümer haften nicht gesamtschuldnerisch

Ein Versorgungsunternehmen kann nicht die einzelnen Wohnungseigentümer als Vertragspartner in Anspruch nehmen, wenn der Versorgungsvertrag mit der insoweit (teil-) rechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft geschlossen ist. In diesen Fällen muss allein die Wohnungseigentümergeinschaft zahlen. Eine zusätzliche Haftung aller Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner (also so, dass ein einzelner für den gesamten Betrag haftet) kommt nur noch in Betracht, wenn sie sich klar und eindeutig auch persönlich verpflichtet haben.

#### Praxistipp

Um eine Haftung der Wohnungseigentümer neben der Wohnungseigentümergeinschaft zu vermeiden, ist bei Vertragsabschlüssen darauf zu achten, dass sich aus dem Vertrag keine Übernahme der persönlichen Haftung durch die einzelnen Eigentümer ergibt. Gleichwohl haften die Wohnungseigentümer jedoch für eine Schuld der Gemeinschaft nach § 10 Abs. 8 WEG zumindest in Höhe ihres Miteigentumsanteils.

*BGH, Urteil vom 20. Januar 2010, VIII ZR 329/08*

### Ersatzzustellungsvertreter zahlen alle Wohnungseigentümer

Für den Fall, dass der Verwalter in einem gegen die Wohnungseigentümer gerichteten Verfahren, beispielsweise im Falle einer Beschlussanfechtung über seine Wiederbestellung, nicht Zustellungsvertreter sein kann, haben die Wohnungseigentümer gemäß § 45 Abs. 2 WEG einen Ersatzzustellungsvertreter durch mehrheitliche Beschlussfassung zu bestellen. Ist dies nicht geschehen, kann das Gericht gemäß § 45 Abs. 3 WEG einen solchen Ersatzzustellungsvertreter bestellen. Da mit dieser Funktion umfangreiche organisatorische Verwaltungsaufgaben verbunden sind, dies betrifft insbesondere große Gemeinschaften, wird das Gericht in solchen Fällen zweckmäßigerweise einen Rechtsanwalt beauftragen. Zumutbar ist die Übernahme einer solchen Aufgabe aber nur, wenn dem Ersatzzustellungsvertreter ein angemessener Vorschuss gezahlt wird. Die dadurch entstehenden Kosten sind Kosten der sonstigen Verwaltung im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG, die von allen Wohnungseigentümern, also auch von der im Verfahren obsiegenden Partei, anteilig im Verhältnis der Miteigentumsanteile zu tragen sind.

*AG Dortmund, Beschluss 26.10.2008, 512 C 39/08*

## Wohnraummietrecht

### Schadensersatz vom Messie-Mieter

Dem Vermieter, der auf einen Bescheid der Behörde, die ihn zur Beseitigung einer Verwahrlosung auffordert, die vermüllte Wohnung räumt, kann nicht ohne weiteres die dafür aufgewendeten Kosten vom verursachenden Mieter ersetzt verlangen. Ein Schadensersatzanspruch besteht nur dann, wenn der Vermieter den Mieter zuvor hinsichtlich des Aufräumens in Verzug gesetzt hat. Der rechtskräftige Duldungsbescheid der Behörde gegen den Mieter ersetzt die Inverzugsetzung nicht, entschied das AG Hamburg-Altona.

#### Praxistipp

Vermieter können bei vermüllten Wohnungen im Wege der Gefahrenabwehr von den Behörden verpflichtet werden, diese Wohnungen wieder in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen. Die Behörden verpflichten insoweit den eher leistungsfähigen Vermieter als den Mieter. Dennoch darf der Vermieter nicht einfach Entrümpelungsunternehmen oder Kammerjäger bestellen, ohne dem Mieter zuvor eine Frist zur Aufräumung der Wohnung gesetzt zu haben. Zwar verletzt der Messie-Mieter die jedem Mieter obliegende Obhutspflicht zur pfleglichen Behandlung der Mietsache. Dennoch gelten auch hier die allgemeinen Schadensersatzregelungen, wonach Schadensersatz erst bei Verzögerung der Leistung zu zahlen ist. Vermieter sollten deshalb ihrem Mieter in jedem Fall (gerichtlich beweisbar) eine Frist zur Müllbeseitigung setzen, da erst nach fruchtlosem Fristablauf der Mieter zur Kostentragung verpflichtet ist.

*AG Hamburg-Altona, Urteil vom 12. Januar 2009, 316 C 240/08*

### Im Vergleich vereinbarte Wohnungsräumung verbindlich

Einigen sich Vermieter und Mieter in einem gerichtlichen Vergleich darauf, dass der Mieter einen Mietrückstand bis zu einem bestimmten Termin in Raten bezahlt haben muss und bei Nichteinhaltung des Termins die Wohnung zu räumen hat, so ist dies verbindlich. Darauf weist ein Urteil des Bundesgerichtshofes hin. Die Mieter waren bei Vereinbarung des Vergleichs bereits mit der Miete für zwei Monate in Rückstand gewesen. Die

Vereinbarung stellte nach dem Urteil des BGH keine zwischen Vermieter und Mieter unwirksame Vereinbarung einer Vertragsstrafe dar. Auch wenn der Mieter nach Abschluss des Vergleichs nur noch mit einem geringen Betrag in Verzug kommt (hier: eine halbe Rate, 100 Euro) hat er doch den Termin versäumt und ist zur Räumung der Wohnung verpflichtet.

*Urteil vom 14.10.2009, Az. VIII ZR 272/08*

## Wohnungseigentumsrecht

### Kein Ausschluss von der Eigentümerversammlung bei Hausgeldschulden

Eine Wohnungseigentümergeinschaft beschloss, einen Wohnungseigentümer, der mit Hausgeldbeiträgen im Rückstand war, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung auszuschließen. Dagegen wehrte sich der ausgeschlossene Eigentümer mit Erfolg! Zwar hatte die gegen den Ausschlussbeschluss gerichtete Anfechtungsklage keinen Erfolg, weil es sich bei dem Ausschlussbeschluss um einen sich am Ende der Versammlung erledigenden Geschäftsordnungsbeschluss handelte. Die übrigen, ebenfalls angefochtenen Beschlüsse wurden aber aufgehoben, weil der Eigentümer ohne das Recht zur Teilnahme an einer Eigentümerversammlung sämtliche Kontroll- und Mitwirkungspflichten verliert und dies gegen die guten Sitten und gegen das Grundrecht auf Gewährleistung von Eigentum verstößt. Trotzdem gefasste Beschlüsse sind wegen erheblicher Rechtsverletzung ungültig.

#### Praxistipp

Selbst wenn der Ausschluss der Teilnahme eines säumigen Eigentümers in der Gemeinschaftsordnung geregelt wäre, wäre er nichtig. Möglich ist jedoch die Vereinbarung über das Ruhen des Stimmrechts im Falle des Hausgeldverzugs. Damit wird der Eigentümer nicht seiner Kontroll- und Mitwirkungspflichten beraubt, denn er kann an Eigentümerversammlungen teilnehmen, darf sich auch äußern und Beschlüsse erforderlichenfalls anfechten. Lediglich abstimmen kann er nicht. Über einen Stimmrechtsausschluss im Falle von Hausgeldrückständen kann jedoch ebenfalls nicht wirksam beschlossen werden.

*LG Nürnberg Fürth, Urteil vom 17. März 2010, 14 S 5126/09, ZWE 2010, 233 f.*