

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [466]

## Nur der Gesamtrückstand ist ausschlaggebend!

Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen.

Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum (...).

BGH, Urteil v. 8.12.2021, VIII ZR 32/20

### Der Fall:

Die Beklagte ist seit 2005 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Von der Bruttomiete in Höhe von monatlich 704 € blieb die Beklagte für den Monat Januar 2018 135,41 € schuldig; für Februar 2018 entrichtete sie keine Miete (somit Gesamtrückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate Januar und Februar 2018 in Höhe von 839,41 €).

Wegen dieser Rückstände erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 9. Februar 2018 die fristlose, hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietvertrags.

Später glich die Beklagte, die die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB bereits weniger als zwei Jahre zuvor in Anspruch genommen hatte, den Zahlungsrückstand aus.

### Das Problem:

Konnte der Vermieter den Mieter fristlos kündigen? Die Vorinstanz vertrat die Ansicht, dass eine Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete stattfinden muss, um dann im Ergebnis prüfen zu können, ob dies eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigt.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die außerordentliche fristlose Kündigung beendet worden.

Der Mieter befand sich zur Zeit der Kündigungserklärung mit einem Betrag, der die geschuldete Monatsmiete von 704 Euro überstieg, in Verzug.

Der Wirksamkeit der Kündigung steht nicht entgegen, dass der für den Monat Januar 2018 entstandene Rückstand von 135,41 Euro gemessen an einer Monatsmiete von 704 Euro für sich allein gesehen als unerheblich zu werten sein könnte.

Die Erheblichkeit des zur fristlosen Kündigung berechtigenden Mietrückstands ist vielmehr allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen.

Eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu einer Monatsmiete sieht das Gesetz nicht vor (...).

### Praxis-Tipp:

Es gibt im Gesetz drei Kündigungstatbestände wegen Zahlungsverzug:

Beispiel 1: Der Mieter muss eine monatliche Bruttomiete von 400 € zahlen. Im Monat Januar und Februar zahlt der Mieter keine Miete. Mietrückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate beträgt 800 €.

Beispiel 2: Der Mieter muss eine monatliche Bruttomiete von 704 € zahlen. Im Monat Januar zahlt er nur 135,41 € und im Februar gar nichts. Mietrückstand für zwei aufeinanderfolgende Monate beträgt 839,41 €.

Beispiel 3: Der Mieter muss eine monatliche Bruttomiete von 400 € zahlen, zahlt aber jeden Monat nur 200 €. Der Vermieter kann erst kündigen, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Das bedeutet für unseren Fall: Erst nach Ablauf von vier Monaten besteht ein Rückstand von zwei Monatsmieten (800 €), so dass dann die fristlose Kündigung ausgesprochen werden kann. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [464]

## Wie wird die Online-Teilnahme an einer ETV beschlossen?

Beschließen die Wohnungseigentümer eine Teilnahme an der Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung im Wege elektronischer Kommunikation (§ 23 Abs. 2 S 2 WEG), ist es grundsätzlich ausreichend, wenn eine Regelung über den Umfang der Gestattung und die davon erfassten Eigentümerrechte getroffen wird; eine ordnungsmäßige Verwaltung erfordert dagegen regelmäßig keine Beschlussfassung über das zu nutzende elektronische Kommunikationssystem oder die Anforderungen an Hard- und Software.

AG Mitte, Urt. v. 2.5.2024 – 22 C 50/23

### Der Fall:

Unter TOP 2 wurde beschlossen:

„Die Wohnungseigentümergeinschaft beschließt, dass es den Eigentümern für die nächste Eigentümerversammlungen gem. § 23 I 2 Wohnungseigentumsgesetz gestattet ist, an der Versammlung auch ohne physische Anwesenheit am Versammlungsort teilzunehmen und dabei im Wege einer elektronischen Kommunikation:

1. die Präsenzveranstaltung vor Ort per Ton- und/oder Bildübertragung passiv zu verfolgen,
2. per Ton- und/oder Bildübertragung an der Diskussion teilzunehmen und dabei insbesondere Fragen zu stellen und Antworten zu geben,
3. per Ton- und/oder Bildübertragung Anträge zu stellen und
4. per Ton- und/oder Bildübertragung das Stimmrecht auszuüben.

Das elektronische Kommunikationssystem wird seitens der Hausverwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat dann aktuell festgelegt.“

Der Kläger hatte diverse Beschlüsse angefochten. Unter anderem wurde moniert, dass nicht beschlossen wurde, welche Kommunikationssysteme verwendet werden oder technischen Anforderungen erfüllt sein müssen.

### Das Problem:

In letzter Zeit kann beobachtet werden, dass immer mehr Beschlüsse für eine Hybride-Eigentümerversammlung gefasst werden. Bisher gibt es zu dieser Thematik so gut wie keine Rechtsprechung und auch im Gesetz wurde nicht ausdrücklich festgelegt, wie ein ordnungsmäßiger Beschluss aussehen könnte.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Beschluss entspricht ordnungsmäßiger Verwaltung. Entscheidungen über die Modalitäten der Teilnahme, insbesondere die Wahl des elektronischen Kommunikationssystems oder Vorgaben zu den technischen Anforderungen an Hard- und Software bedurfte es nicht.

Vielmehr entsprach es ordnungsgemäßer Verwaltung diese Entscheidungen der Hausverwaltung in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat zu überlassen.

Soweit teilweise vertreten wird, die Eigentümergeinschaft müsse im Gestattungsbeschluss über das zu nutzende Kommunikationssystem sowie die technischen Anforderungen an die Hardware und Software beschließen, überzeugt dies nicht.

Der Wortlaut des § 23 I 2 WEG sieht lediglich vor, dass eine Entscheidung über die grundsätzliche Gestattung und die wahrzunehmenden Eigentümerrechte zu treffen ist.

Schließlich zeigt auch der Vergleich mit der üblichen Vorbereitung einer Wohnungseigentümerversammlung, dass die Wahl der technischen Mittel nicht zwingend von den Eigentümerinnen und Eigentümern zu beschließen ist. Die Wahl der Hard- und Software betrifft die Infrastruktur der hybriden Versammlung und kann mit der Wahl des Versammlungsortes und der Versammlungszeit, also den Modalitäten einer Versammlung, verglichen werden. Über diese darf – wenn die EigentümerInnen keine eigene Entscheidung treffen – die Hausverwaltung entscheiden.

### Praxis-Tipp:

Ähnlich hat es das AG München bereits entschieden. Diese Grundsätze können dann auch auf zukünftige Beschlüsse zur Einführung einer virtuellen Eigentümerversammlung verwendet werden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [465]

## Schönheitsreparaturen: Wer muss beweisen, in welchem Zustand sich die Wohnung bei Übergabe befunden hat?

Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast (im Anschluss an BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 32).

BGH, Beschluss vom 30. Januar 2024 - VIII ZB 43/23

### Der Fall:

Die Parteien streiten darüber, ob die Wohnung damals renoviert oder nicht renoviert übergeben wurde, denn dies hat Auswirkungen darauf, ob dem Mieter die Schönheitsreparaturen wirksam übertragen werden können oder der Vermieter (wie das Gesetz vorsieht) für die Schönheitsreparaturen zuständig ist.

Nachdem die Parteien den Rechtsstreit für erledigt erklärt hatten, legte das Amtsgericht die Kosten dem Vermieter auf, da dieser zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet gewesen sei. Das Landgericht hob diese Entscheidung auf und legte die Kosten dem Mieter auf, da die Klausel wirksam sei, der Mieter habe nicht nachgewiesen, dass die Wohnung tatsächlich unrenoviert überlassen worden sei. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde versuchte der Mieter, die erstinstanzliche Entscheidung wieder herstellen zu lassen.

### Das Problem:

Das Thema Schönheitsreparaturen befasst die Praxis schon seit Jahren. Allerdings hatte der BGH bereits 2015 entschieden:

„Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. (...)“

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der Mieter bekam nicht Recht, denn er konnte nicht beweisen, in welchem Zustand die Wohnung bei Mietbeginn übergeben wurde.

Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder gar völlig abgewohnt ist. Auch in der Vergangenheit hat der Senat nicht zwischen mehr oder weniger abgewohnten Mieträumen unterschieden.

Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist. Auf eine Abgrenzung zwischen einer nicht renovierten und einer renovierungsbedürftigen Wohnung kommt es dabei nicht an, weil beide Begriffe Mieträume mit Gebrauchsspuren beschreiben und die Grenze fließend ist.

Um vorvertragliche Abnutzungs- und Gebrauchsspuren zu beseitigen und damit eine „renovierte“ Wohnung zu übergeben, muss der Vermieter die Mieträume bei Vertragsbeginn nicht stets komplett frisch renovieren. Im Einzelfall kann die Vornahme geringer Auffrischungsarbeiten genügen. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) bleiben überdies Abnutzungs- und Gebrauchsspuren außer Acht, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen.

Es ist Sache des Mieters, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bereits bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.

### Praxis-Tipp:

Wie kann der Mieter beweisen, in welchem Zustand er die Wohnung übernommen hat?

Dem Mieter stehen verschiedene Beweismittel zur Verfügung. So kann er bei Mietbeginn darauf hinwirken, dass ein gemeinsames Übergabeprotokoll gefertigt wird; daran wird regelmäßig auch der Vermieter Interesse haben. Des Weiteren kann der Mieter den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn fotografisch festhalten. Beweiswert kommt auch Belegen zu, welche die Renovierungskosten des Mieters dokumentieren. Schließlich können etwaige Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis oder beauftragte Handwerker als Zeugen für den Zustand der Wohnung bei Mietbeginn benannt werden. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [463]

## Darf durch Beschluss auf die Einholung von weiteren Angeboten verzichtet werden?

1. Die Eigentümer können nicht durch Beschluss „wegen der besonderen Situation am Handwerkermarkt“ auf das Erfordernis von Vergleichsangeboten verzichten, wenn diese erforderlich sind, um die Ermessensentscheidung der Wohnungseigentümer auf eine ausreichend gesicherte Tatsachengrundlage zu stellen.

2. Zum – hier verneinten – Erfordernis von Alternativangeboten, wenn das Auftragsvolumen unter 5% der Wirtschaftsplansumme liegt.

LG Frankfurt a. M. Urt. v. 1.8.2024  
Az. 2/13 S 23/24

### Der Fall:

Bei der Beschlussfassung unter TOP 10 ging es um eine Maßnahme in Höhe von 4.727,87 € für die Pflasterabsenkungen. Der Beschluss enthält sodann folgenden Passus: „Die Gemeinschaft verzichtet aufgrund der besonderen Umstände im Handwerksbereich auf weitere Angebote ...“ Im Protokoll wurde darüber hinaus erwähnt, dass zwei andere Firmen angefragt worden sind, diese hätten aber kein Angebot abgegeben. Unter TOP 12 wurde die Grundreinigung von Fallleitungen in Höhe von 8.852,41 € beschlossen. Auch insoweit wurde der Verzicht auf weitere Angebote, textidentisch zu TOP 10, beschlossen.

Der Kläger hält die Beschlüsse für ungültig, da nicht rechtzeitig Alternativangebote vorgelegt wurden.

Die Beklagte ist dem entgegengetreten und verweist darauf, dass bei einem Wirtschaftsplanvolumen von etwa 500.000 € die Aufträge weit unterhalb von 5% des Wirtschaftsplans lägen, insoweit seien Alternativangebote entbehrlich.

### Das Problem:

Bei jedem Fall in der Rechtsprechung muss besonders auf den Wortlaut der Leitsätze geachtet werden. Das LG Frankfurt/Main musste nämlich auch klären, ob es im vorliegenden Fall überhaupt erforderlich gewesen wäre, mehrere Vergleichsangebote einzuholen.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klage hat bezüglich der Anfechtung der vorgenannten Beschlüsse keinen Erfolg, denn die Beschlussfassung entspricht noch ordnungsmäßiger Verwaltung, insbesondere waren hinsichtlich des weitergehenden Beschlusses zu TOP 10 und des Beschlusses zu TOP 12 Alternativangebote nicht erforderlich.

Allerdings entspricht es herrschender Auffassung und auch der Rechtsprechung der Kammer, dass im Grundsatz Alternativangebote jedenfalls bei der Beauftragung von nicht geringfügigen Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen (...) erforderlich sind. Diese waren nicht deshalb entbehrlich, weil die Eigentümer beschlossen hatten, aufgrund „der besonderen Situation im Handwerkerbereich“ auf Angebote zu verzichten.

Ob etwas anderes dann gilt, wenn – wie hier von der Beklagten behauptet – das Bemühen um Alternativangebote erfolglos war, kann dahinstehen, da – wie sogleich zu zeigen ist – Alternativangebote ohnehin entbehrlich waren.

Allerdings wird – auch vom Bundesgerichtshof (...) – vertreten, dass Alternativangebote dann entbehrlich sind, wenn es dem Verwalter trotz Bemühungen nicht gelungen ist, Angebote zu erlangen.

Die Kammer hat in der Vergangenheit Alternativangebote für entbehrlich gehalten, wenn das Auftragsvolumen 5% der Wirtschaftsplansumme nicht überschreitet (...).

Der Beschluss zu TOP 10 über die Pflasterarbeiten von 4.727,87 € liegt bei unter 1% der Wirtschaftsplansumme, die Belastung für die einzelnen Eigentümer ist gering, beim Kläger liegt sie nur bei 31,49 €. Ebenso ist der Beschluss zu TOP 12 nicht für ungültig zu erklären. Auch hier liegt der Auftragswert bei unter 2% der Wirtschaftsplansumme.

### Praxis-Tipp:

Der BGH vertritt die Ansicht, dass Alternativangebote dann entbehrlich sind, wenn es dem Verwalter trotz Bemühungen nicht gelungen ist, Angebote zu erlangen.

Es gibt zwischenzeitlich diverse obergerichtliche Urteile, die Bagatellgrenzen zwischen 2.000 € und 5.000 € je nach Einzelfall für die Einholung von Angeboten vorgeben.

Verwalter können nach der Entscheidung des LG befreit arbeiten, denn i. d. R. werden „kleinere Maßnahmen“ nicht die 5% überschreiten. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ