

sich das Kammergericht angeschlossen. Nach § 577 Abs. 1 S. 3 BGB gelten für das Vorkaufsrecht des Mieters die allgemeinen Vorschriften über ein Vorkaufsrecht nach den §§ 463 ff. BGB. Nach § 464 Abs. 2 kommt mit der Ausübung des Vorkaufsrechts der Kaufvertrag zwischen dem Berechtigten (Mieter) und dem Verpflichteten (Vermieter) zu den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat. Kaufobjekt ist dabei immer eine vermietete Wohnung, denn Kauf bricht nicht Miete, § 566 BGB. Der Gesetzgeber wollte mit der Regelung des § 577 BGB dem Mieter die Möglichkeit eröffnen, die Wohnung zu einem Kaufpreis zu erwerben, den auch ein Dritter für die Wohnung zu zahlen bereit ist. Dabei kann es sich aber nur um den Preis für die vermietete Wohnung handeln, weil das Mieter-Vorkaufsrecht notwendigerweise eine vermietete Wohnung betrifft. Der Vermieter wird dadurch auch nicht benachteiligt. Er ist von Anfang an lediglich Eigentümer einer vermieteten Wohnung, die am Markt gegebenenfalls nur mit einem Preisabschlag verkauft werden kann.

Konsequenzen

Das Kammergericht Berlin hat die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen, weil es mit seiner Entscheidung von einer Entscheidung des Landgerichts München eins vom 27. Juli 2005 (Az.: 10 O 6287/05) abweicht und weil die Rechtsfrage grundsätzliche Bedeutung hat. Das letzte Wort in dieser Frage ist also noch nicht gesprochen. Dennoch sprechen aus unserer Sicht die besseren Argumente für die Sichtweise des Kammergerichts. Bereits die allgemeinen Regeln zum Vorkauf sehen in § 465 BGB vor, dass Regelungen, die die Ausübung des Vorkaufsrechts vereiteln sollen, im Verhältnis zum Vorkaufsberechtigten unwirksam sind. Nach § 577 Abs. 5 BGB sind alle Regelungen, die die Ausübung des Vorkaufsrechts mit Nachteilen für den Mieter verbinden, ebenfalls unwirksam. Die Vereinbarung eines höheren Kaufpreises für den Fall der Ausübung des Vorkaufsrechts durch den Mieter ist aber – daran lässt sich kaum rütteln – eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters. Die Aufteilung vermieteten Wohnraums in Wohnungseigentum wird damit wirtschaftlich betrachtet erschwert.

► Praxistipp

Dem Gesetzgeber ist es ein Anliegen, für breite Bevölkerungsschichten bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten. Aus Sicht des Gesetzgebers führt die Umwandlung von Wohnungen in Wohnungseigentum tendenziell zu einer Steigerung der Mieten. Neben den bislang geltenden privatrechtlichen Regelungen plant der Gesetzgeber nunmehr auch öffentlich-rechtliche Vorschriften, mit denen die Umwandlung in Wohnungseigentum gebremst werden soll. Nach einem Referentenentwurf des Bundesinnenministeriums vom Juni 2020 ist in einem neuen § 250 des Baugesetzbuches vorgesehen, dass die Umwandlung in Wohnungseigentum genehmigungspflichtig ist, wenn die Wohnung in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde liegt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Das sind diejenigen Gebiete, in denen heute bereits die sogenannte Mietpreisbremse gilt. Die Genehmigung ist zwar zu erteilen, wenn das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum zugunsten von Miterben begründet werden soll oder wenn das Wohnungseigentum an Familienangehörige oder an mindestens zwei Drittel der Mieter veräußert werden soll. Klar ist aber auch, dass damit die Umwandlung bestehender Wohnungen in Wohnungseigentum erschwert werden soll. JM

Veräußerungszustimmung des Verwalters

1. Eine für den Verkauf des Wohnungseigentums erforderliche Verwalterzustimmung kann nicht nach Ablauf des Zeitraums der Verwalterbestellung erklärt werden.
2. Die Zustimmungserklärung eines Verwalters, der vor dem 28. März 2020 nicht mehr bestellt war, ist nach § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht (COVMG) nicht wirksam.
3. Ab dem Tag des Inkrafttretens des COVMG am 28. März 2020 erklärte Verwalterzustimmungen sind auch dann wirksam, wenn der Verwalter vor dem 28. März 2020 nicht mehr als Verwalter bestellt war und noch kein neuer Verwalter bestellt worden ist. (Leitsätze des Bearbeiters)

OLG Hamm, Beschluss vom 05.08.2020 – 15 W 266/20

Problemstellung

Aufgrund der mit der Covid-19-Pandemie verbundenen Kontaktbeschränkungen und Kontaktverbote waren seit dem Frühjahr 2020 Wohnungseigentümerversammlungen nur eingeschränkt oder gar nicht zulässig und möglich. Damit verbunden war in vielen Fällen das Auslaufen von Verwalterbestellungen ohne Neubestellung. Der Gesetzgeber hat dies gesehen und mit § 6 Abs. 1 COVMG eine „Notlösung“ geschaffen. Dort heißt es:

Der zuletzt bestellte Verwalter im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes bleibt bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt.

Diese Regelung trat am 28. März 2020 in Kraft. Es gab allerdings auch Fälle, in denen die Verwalterbestellung vor diesem Datum geendet hat. Es stellt sich daher u. a. bei einer für eine Veräußerung von Wohnungseigentum erforderlichen Verwalterzustimmung (§ 12 WEG) die Frage, ob die Regelung des § 6 Abs. 1 COVMG auch dann gilt, obwohl am 28. März 2020 die Verwalterbestellung bereits abgelaufen war und die Zustimmungserklärung vor dem 28. März 2020 erklärt wurde.

Die Entscheidung

Die Verkäufer einer Eigentumswohnung beantragen die Eintragung des Käufers als Eigentümer. Das Grundbuchamt verlangt die Vorlage einer Verwalterzustimmung, die nach der Teilungserklärung für die Veräußerung erforderlich ist. Die vorgelegte Zustimmung wurde von dem ehemaligen Verwalter am 13. März 2020 erklärt. Die Verwalterbestellung endete jedoch bereits am 31. Dezember 2019.

Das Grundbuchamt lehnt die Eintragung ab. Die hiergegen gerichtete Beschwerde hat keinen Erfolg.

Das OLG Hamm führt aus, dass der Nachweis nicht nur die Vorlage einer notariell beurkundeten Zustimmungserklärung einer als Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auftretenden Person voraussetzt, sondern auch den Nachweis, dass die die Zustimmungserklärung abgebende Person im Zeitpunkt dieser Erklärung auch tatsächlich Verwalter des Wohnungseigentums war. Nach dem vorgelegten Protokoll der Eigentümerversammlung aus dem März 2018 endete die Verwalterbestellung am 31. Dezember 2019. Die Zustimmungserklärung datiert auf den 13. März 2020. Auch die am 28. März 2020 in Kraft getretene Regelung des § 6 Abs. 1 COVMG heilt die fehlende Bestellung zum Zeitpunkt der Abgabe der Erklärung nicht. Danach soll zwar der zuletzt bestellte Verwalter bis zu seiner Abberufung oder bis zur Bestellung eines neuen Verwalters im Amt bleiben. Nach dem gesetzgeberischen

Willen soll dies die Verwaltung in Zeiten ermöglichen, in denen keine Eigentümersammlung zusammentreten kann.

Zwar folge aus der Gesetzesbegründung, dass dies auch für Fälle gilt, in denen die Beststellungszeit schon vor dem Inkrafttreten des COMVG abgelaufen war. Allerdings führt § 6 Abs. 1 COMVG nur dazu, dass der (ehemalige) Verwalter ab dem 28. März 2020 durch das Gesetz wieder ins Amt gehoben worden sei. Eine Rückwirkung sei damit nicht verbunden, da das Gesetz nur eine krisenbedingte Regelung trifft, bei der eine Rückwirkung ausgeschlossen ist.

Konsequenzen

Die Entscheidung ist nicht nur für den Fall der Verwalterzustimmung bei Veräußerung von Wohnungseigentum relevant, sondern erstreckt sich auf alle Erklärungen des Verwalters, die für ihre Wirksamkeit die Bestellung voraussetzen und vor dem 28. März 2020 erklärt wurden. Lief die Bestellung vor diesem Tag ab, müssen sie gegebenenfalls nochmals abgegeben werden.

► Praxistipp

Die Lösung des Problems liefert das OLG Hamm mit: Für den vorliegenden Fall folgt daraus, dass die vor Inkrafttreten des COMVG erklärte Verwalterzustimmung erneut zu erklären ist. OS

Gewerberaummiete – Mietminderung wegen Covid-19-Pandemie

1. Die aufgrund einer allgemeinen „Coronaverordnung“ eines Bundeslandes zum Schutz vor Infektionen mit dem Covid-19-Virus angeordnete Schließung von Geschäftslokalen oder Einschränkung des Geschäftsbetriebes stellt einen Mangel an der Mietsache dar und führt zur Mietminderung (entgegen LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 – 5 O 66/20, LG Frankfurt am Main, Urteil vom 02.10.2020 – 2-15 O 23/20).

2. Diese Gebrauchsbeschränkung führt zur Störung der Geschäftsgrundlage, die einen Anspruch des Mieters auf eine Anpassung oder Entfall der Miete rechtfertigen und auch ohne konkrete Existenzgefährdung und bei einer kurzen Dauer der Störung vorliegen kann (entgegen LG Heidelberg, Urteil vom 30.07.2020 – 5 O 66/20, LG Frankfurt am Main, Urteil vom 02.10.2020 – 2-15 O 23/20).

3. Die Höhe der Mietminderung bemisst sich nach dem Maß der Einschränkung des Gewerbebetriebes und ist zu schätzen. Bei teilweiser Aufrechterhaltung des Gewerbebetriebes kommt eine Minderung auf null nicht in Betracht.

(Leitsätze des Bearbeiters)

LG München I, Urteil vom 22.09.2020 – 3 O 4495/20

Problemstellung

Bereits im Frühjahr 2020 wurden zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie durch die Bundesländer und Kommunen restriktive Regelungen für eine Vielzahl von Gewerbetreibenden und Unternehmen erlassen, die mit staatlich angeordneten Einschränkungen des Geschäftsbetriebes bis hin zu vorübergehenden Geschäfts- und Betriebsschließungen verbunden waren. Nach einer vorübergehenden Lockerung im Sommer gelten seit November 2020 bundesweit erneut teilweise restriktive Einschränkungen für

Gewerbetreibende, beispielsweise für Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe und Fitnessstudios. Der Gesetzgeber hatte zwar mit dem „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ Regelungen geschaffen, die auch den Gewerberaummieter vor Kündigungen wegen Zahlungsverzuges von Mietzahlungen im Zeitraum von April bis Juni 2020 schützen. Allerdings entband dieses sog. Moratorium den Mieter nicht von der Mietzahlung und wurde auch nicht über den 30. Juni 2020 verlängert.

Fraglich ist, ob die wegen der Covid-19-Pandemie angeordneten Betriebsschließungen oder Betriebseinschränkungen einen Mangel der Mietsache darstellen, die zu einer Minderung der Miete, ggf. bis auf null, führen können, oder ob es sich um ein zulasten des Mieters gehendes Risiko handelt. Die Rechtsprechung der Bundesrepublik Deutschland hat sich mit vergleichbaren Betriebseinschränkungen bislang nicht zu befassen gehabt.

Der Bundesgerichtshof hatte zum sog. Rauchverbot entschieden, dass die mit dem Verbot des Tabakkonsums in Gastronomiebetrieben einhergehenden Einschränkungen keinen Mangel der Mietsache darstellen und daher auch nicht zu einer Mietminderung führen. Bislang haben sich erst wenige Gerichte mit den Auswirkungen von aufgrund der Covid-19-Pandemie staatlich angeordneten Betriebseinschränkungen und Betriebsschließungen befasst. Die Landgerichte Frankfurt am Main und Heidelberg sahen darin keinen Mangel der Mietsache und auch keine Störung der Geschäftsgrundlage, sodass der Mieter trotz Betriebseinschränkung bzw. vorübergehender Betriebsschließung weiterhin zur Mietzahlung verpflichtet blieb.

Dies sieht das Landgericht München anders.

Die Entscheidung

Der Vermieter eines in der Münchener Innenstadt gelegenen und etwa 3000 qm großen Ladenlokals verlangt vom Mieter Zahlung der Mieten für die Monate April bis Juni 2020. Der Mieter musste sein Geschäftslokal aufgrund der für München geltenden „Coronaverordnung“ und pandemiebedingt erlassener Allgemeinverfügungen teilweise schließen und durfte nach dem „Wiederhochfahren“ nach dem sog. Lockdown zunächst nur auf einer Fläche von 800 qm und auch in der Folgezeit nur für eine eingeschränkte Kundenzahl wieder öffnen. Die monatliche Miete inkl. Betriebskosten beläuft sich auf rund 75.000 Euro. Der Mieter leistete für die Monate April bis Juni 2020 keine Zahlungen. Im Mietvertrag heißt es zum Mietzweck:

„Vermietet werden die Flächen im Geschäftshaus zum Betrieb und zur Nutzung als ... Die Vermietung erfolgt ausschließlich zum Zwecke des Einzelhandels mit ... Der Vermieter erklärt, dass die Nutzung der Mieträume in ihrem baulichen Zustand und zu diesem Zweck am Tag der Übergabe baurechtlich zulässig ist; nur hierfür steht der Vermieter nach diesem Vertrag ein ... Die Mieterin ist weiter verpflichtet, auf ihre Kosten und ihr Risiko alle weiteren etwaigen für ihren Betrieb erforderlichen behördlichen Genehmigungen einzuholen und aufrechtzuerhalten. Der Vermieter sorgt für ungehinderten Zugang zu den Mieträumen und zwar sowohl für die Kunden als auch für die Warenanlieferungen, soweit es in seinem Einflussbereich steht.

Eine Änderung des Mietzwecks bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters, die nur aufgrund von sachlichen Gründen verweigert werden darf ...“

Der Mieter kündigte im März 2020 schriftlich und bis auf Weiteres die pandemiebedingte Einstellung der Mietzahlungen ab April aufgrund höherer Gewalt im Sinne eines unvorhersehbaren und unabwendbaren Ereignisses an.