

Rechtsprechung KOMPAKT

Ergänzung der Tagesordnung der ETV

Auch bei einem Ergänzungsantrag zur Tagesordnung einer anstehenden Versammlung muss die Einladungsfrist gewahrt werden.

AG Schwerin,

Urteil vom 7. Oktober 2022 – 14 C 299/22

Problemstellung

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Forum zur Diskussion und Entscheidung über die Belange der Gemeinschaft. Mit den dort gefassten Beschlüssen muss die Gemeinschaft unter Umständen über eine längere Zeit hinweg leben. Dementsprechend wichtig ist es, dass auf der Versammlung alle relevanten Punkte behandelt werden. Das Recht eines einzelnen Miteigentümers, die Behandlung eines bestimmten Themas verlangen zu können, ist deshalb ein wichtiges Recht zum Schutz der Minderheit. Allerdings verlangt das Wohnungseigentumsgesetz zur Sicherstellung einer ordnungsmäßigen Verwaltung eine gewisse Konsequenz im Verhalten der Minderheitsgesellschafter.

Die Entscheidung

Das Amtsgericht hatte über den Anspruch der Kläger auf Erlass einer einstweiligen Verfügung zu entscheiden. Die Kläger waren Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft und verlangten von dem Verwalter die Aufnahme bestimmter Tagesordnungspunkte für die nächste Wohnungseigentümerversammlung.

Die ETV sollte am 13. Oktober 2022 stattfinden. Bereits im März 2022, also mehr als ein halbes Jahr vor der Versammlung, hatten die Kläger dem Verwalter bestimmte Tagesordnungspunkte mitgeteilt, unter anderem die Kündigung des Vertrags mit einer Wärmemessungsfirma, die Kündigung des Verwaltervertrages sowie die Abberufung des Verwalters und des Beirats. Mit Schreiben vom 5. September 2022 lud der Verwalter zur ordentlichen Eigentümerversammlung ein, nahm allerdings die Tagesordnungspunkte, die die Kläger benannt hatten, nicht in die Tagesordnung auf. Mit Schreiben vom 12. September 2022 erinnerten die Kläger den Verwalter an die Aufnahme dieser Tagesordnungspunkte. Auch darauf reagierte der

Verwalter nicht. Mit Antrag vom 26. September 2022, also etwas mehr als zwei Wochen vor der ETV, verlangten die Kläger, dem Verwalter im Wege der einstweiligen Verfügung aufzugeben, die Tagesordnung für den 13. Oktober 2022 um die von ihnen benannten Tagesordnungspunkte zu ergänzen. Das Amtsgericht wies den Antrag zurück. Nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer von der Gemeinschaft eine ordnungsmäßige Verwaltung verlangen. Dazu gehört auch die Ergänzung der Tagesordnung um von einzelnen Wohnungseigentümern gewünschte Themen, gerade weil die ETV der geborene Ort für Diskussion und Austausch der Wohnungseigentümer ist. Der geltend gemachte Anspruch stand den Klägern dennoch nicht zu. Weitere Voraussetzung für einen solchen Ergänzungsanspruch ist, dass auf der Eigentümerversammlung ein ordnungsgemäßer Beschluss über den beantragten Tagesordnungspunkt herbeigeführt werden kann. Die ETV kann – selbstverständlich – nicht verpflichtet werden, einen Beschluss zu fassen, dessen Anfechtbarkeit von vornherein feststeht. Hier haben die Kläger ihren Antrag so spät gestellt, dass selbst bei einer positiven Entscheidung des Gerichts der Verwalter

zögerungen in der Beschlussfassung können keine Dringlichkeit begründen. Hier haben die Kläger bereits mehr als sechs Monate vor der Eigentümerversammlung die Ergänzung der Tagesordnung beantragt. Obwohl sie zu einem Zeitpunkt, in dem die Ladungsfrist noch unproblematisch einzuhalten gewesen wäre, davon wussten, dass der Verwalter die Tagesordnungspunkte nicht in die Einladung aufgenommen hatte, blieben sie so lange untätig, bis die Ladungsfrist nicht mehr einzuhalten war. Diese Zögerlichkeit geht zulasten der Kläger.

Konsequenzen

Der Anspruch eines einzelnen Eigentümers auf Ergänzung der Tagesordnung nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG ist ein Anspruch, der dem Schutz der Minderheit dient. Den Anspruch an der Nichteinhaltung der Ladungsfrist scheitern zu lassen, erscheint ein wenig problematisch. Denn immerhin ist auch der Verwalter, der auf mehrfache Anfragen der Kläger nicht reagiert hat, für die Zeitverzögerung zumindest mitverantwortlich. Allerdings gehören zur Begründung einer einstweiligen Verfügung ein Verfügungsanspruch und ein Verfügungsgrund. Der Verfügungsanspruch meint den eigentlichen materiellen Anspruch, also hier den Anspruch auf Ergänzung der Tagesordnung. Der Verfügungsgrund beantwortet die Frage, warum die Kläger eine besonders schnelle Entscheidung des Gerichts brauchen und nicht ein „normales“ Hauptsacheverfahren abwarten können. An dem Verfügungsgrund fehlt es allerdings. Spätestens mit Erhalt der Einladung Anfang September 2022 hätte den Klägern klar sein müssen, dass der Verwalter ihrer Aufforderung nach Ergänzung der Tagesordnung nicht nachgekommen ist. Wenn die Kläger in dieser Situation noch länger zögern, widerlegen sie ihr Argument, nun bräuchten sie eine besonders schnelle Entscheidung, quasi selbst. Mit dem Antrag auf Erlass einer Eilentscheidung zu warten, ist schlicht inkonsequent.

► Praxistipp

Wohnungseigentümern, die sich in einer Minderheitenposition sehen, tun gut daran, sich konsequent zu verhalten und ihre Ansprüche mit Druck durchzusetzen. Zu beachten ist aber auch, dass ein solcher Antrag sich nach dem neuen Wohnungseigentumsrecht zwingend gegen die Wohnungseigentümergeinschaft zu richten hat. Eine Klage gegen den Verwalter sieht das neue Recht nicht mehr vor. Bereits aus diesem Grund hätte das Amtsgericht den Antrag zurückweisen können. JM



**Recht-
sprechung
KOMPAKT**

Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

die dreiwöchige Einladungsfrist nicht mehr hätte einhalten können. Eine ordnungsgemäße Benennung der Tagesordnungspunkte in der Einladung ist nach § 23 Abs. 2 WEG jedoch von vornherein Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Beschlussfassung. Zwar ist die in § 24 Abs. 4 WEG vorgesehene dreiwöchige Ladungsfrist nur eine Soll-Vorschrift. Das bedeutet aber nicht, dass die Ladungsfrist schlichtweg ignoriert werden könnte. Solange also nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, ist die dreiwöchige Ladungsfrist einzuhalten. Eine besondere Dringlichkeit kann nur vorliegen, wenn ein von außen kommendes Ereignis eine ungewöhnlich schnelle Beschlussfassung erfordert. Selbst verursachte Ver-

Kein Mietzuschlag bei Untervermietung

Die Untervermietung über Internetportale begründet keinen Anspruch des Vermieters auf einen erhöhten Mietzins.

AG Karlsruhe,

Urteil vom 6. Dezember 2022 – 6 C 615/22

Problemstellung

Die Vermietung von Wohnungen über Online-Portale verursacht Nutzungskonflikte auf verschiedenen Ebenen. Die Kommunen befürchten eine Verknappung von Wohnraum durch Zweckentfremdung für touristische Zwecke. Betroffene Wohnungseigentümergemeinschaften befürchten eine erhöhte Abnutzung auch des Gemeinschaftseigentums durch häufige Ein- und Auszüge. Das gilt entsprechend für Vermieter. In dem vorliegenden Fall versuchte ein Vermieter, den wirtschaftlichen Vorteil abzuschöpfen und damit im Ergebnis die Untervermietung zumindest uninteressant zu machen.

Die Entscheidung

Im Sommer 2015 vermietete die Klägerin an den Beklagten eine Dachgeschosswohnung zum 1. August 2015. Die monatliche Gesamtmiete setzte sich aus einer Grundmiete von 510 Euro und einer Betriebskostenvorauszahlung von 85 Euro zusammen. Die Klägerin verwendete dazu ein Vertragsmuster eines bekannten Eigentümervereins. Dieses Vertragsmuster enthält unter anderem folgende Regelung:

„Bei Untervermietung, sonstiger anderweitiger Überlassung oder gewerblicher Nutzung der Mietsache oder von Teilen derselben sind – soweit gesetzlich zulässig – ab Beginn Zuschläge zu zahlen. Diese richten sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Mieter erzielten zulässigen Entgelt.“

Ab Sommer 2020 vermietete der Beklagte die Wohnung immer wieder über verschiedene Online-Buchungsportale. Die dadurch von dem Beklagten erzielten Einnahmen sind zwischen den Parteien streitig. Im September 2021 beendete der Beklagte die Untervermietung der Wohnung. Zu Ende Februar 2022 kündigte der Beklagte das Mietverhältnis ordentlich und fristgerecht. In dem von den Parteien bei Übergabe der Mietsache erstellten Protokoll sind bis auf einen defekten Rollladengurt keine Mängel vermerkt. Die Klägerin verlangt nunmehr von dem Beklagten einen erhöhten Mietzins in Höhe von immerhin rund 15.000 Euro.

Das Amtsgericht wies die Klage ab. In erster Linie war zu prüfen, ob sich aus der oben zitierten Vertragsklausel ein vertraglicher Anspruch des Vermieters auf einen erhöhten Mietzins ergibt. Bei dem vom Vermieter verwendeten Vertragsformular handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen. Dafür spielt es keine Rolle, dass das Vertragsmuster nicht von dem Vermieter selbst, sondern von einem Eigentümerverein formuliert wurde. Auch dann, wenn das Vertragsformular von einem Dritten stammt, bleibt es ein Vertragsformular. Auch dem Erfordernis der sogenannten Mehrfachverwendungsabsicht ist Genüge getan. Der Dritte, der das Vertragsmuster entworfen hat, hat es nämlich für die vielfache Verwendung vorgesehen. Deswegen hat er es an seine Mitglieder als Formular herausgegeben. Ob das jeweilige Mitglied selbst die mehrfache Verwendung plant oder nicht, ist irrelevant. Die verwendete Klausel muss daher den Regelungen zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen der §§ 307 ff. BGB genügen.

Nach § 307 Abs. 1 BGB darf eine vorformulierte Vertragsklausel den Vertragspartner des Verwenders nicht unangemessen benachteiligen. Nach § 307 Abs. 1 S. 2 BGB kann das insbesondere der Fall sein, wenn die Bestimmung nicht klar und verständlich ist. Bereits daran fehlt es. Aus der Vertragsklausel geht nicht hervor, wie der Zuschlag zum Mietzins berechnet werden könnte. Der Zuschlag zum Mietzins soll sich nach Art und Umfang der Nutzung sowie nach dem vom Vermieter erzielten Entgelt richten. Der Mieter kann nicht ansatzweise vorausberechnen, welchen Anteil des von ihm erzielten Untermietzins er an den Vermieter abzugeben hat. Ist es die Hälfte des Untermietzins, wenn er die Hälfte der Wohnung untervermietet oder mehr oder weniger? Die Vertragsklausel ist damit intransparent und verstößt gegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Die Vertragsklausel verstößt weiter gegen § 553 Abs. 3 BGB. Danach sind von § 553 Abs. 1 und Abs. 2 BGB abweichende Verein-

barungen zum Nachteil des Mieters stets unwirksam. Nach § 553 Abs. 2 kann der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung von einer angemessenen Erhöhung der Miete nur dann abhängig machen, wenn ihm ansonsten die Untervermietung unzumutbar wäre. Entgegen der in dem Mustervertrag verwendeten Klausel ist es also gerade nicht so, dass der Vermieter in jedem Fall der Untervermietung einen Zuschlag zur Miete verlangen kann. Ein vertraglicher Anspruch des Vermieters lässt sich also nicht begründen.

Konsequenzen

Die Untervermietung von Wohnraum über Online-Plattformen mag dem einen oder anderen Beteiligten noch so sehr ein Dorn im Auge sein. Die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils beim Mieter dürfte – zumindest nach dem derzeitigen Regelungsstand – kein erfolgreiches Mittel sein. Auch wenn sich die vom Gericht beklagte Intransparenz der hier verwendeten Musterklausel beseitigen ließe, indem man z.B. regelt, dass der Mieter einen bestimmten Prozentsatz des erzielten Untermietzins abgeben muss, verstößt die Klausel immer noch gegen § 553 Abs. 2 BGB. Die Frage, ob dem Vermieter die Untervermietung nur gegen einen Zuschlag zur Miete zumutbar ist oder nicht, ist stets eine Entscheidung des Einzelfalles und dürfte daher einer Regelung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen grundsätzlich nicht zugänglich sein.

► Praxistipp

Die unerwünschte kurzfristige Untervermietung an touristische Nutzer lässt sich unseres Erachtens nur dadurch verhindern, dass im Einzelfall Vermieter konsequent von ihrem Kündigungsrecht Gebrauch machen, soweit Mieter ohne vorherige Zustimmung des Vermieters entgegen § 553 Abs. 1 BGB die Wohnung untervermieten. Ansonsten wird man auf eine Maßnahme des Gesetzgebers warten müssen. JM

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)