

# BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE

POTSDAM • BADEN-BADEN • BAD HOMBURG • BIELEFELD • HAMBURG  
HANNOVER • HEIDELBERG • KARLSRUHE • KIEL • KÖLN • LEIPZIG • MAINZ

## Verwalterrechtsbrief – Juni 2007

### Artikel zum WEG und Mietrecht

Die Eigentümerversammlung - 3. Teil: Die Beschlussfassung (Stimmabgabe)	– Seite 1
Instandhaltungsrücklage – eine Einführung: 1. Teil	– Seite 2
Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 1. Teil	– Seite 3
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und Mietrecht	– Seite 4

### Leitsätze zum WEG und Mietrecht

Vorwegabzug und Gesamtkosten	– Seite 5
Bestimmte Ausführungsart bei Schönheitsreparaturen	– Seite 5
Die Nutzung eines «Ladens» als «Begegnungsstätte» widerspricht der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümer	– Seite 5
Schriftform bei Kündungsverzicht	– Seite 5

### Die Eigentümerversammlung - 3. Teil: Die Beschlussfassung

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

(Dies ist die Fortsetzung des Artikels: Die Eigentümerversammlung – 2. Teil: Die Durchführung durch den Hausverwalter; abgedruckt in der April-Ausgabe des Verwalterbriefs)

Der Schwerpunkt einer jeden Eigentümerversammlung als Willensbildungsorgan der Eigentümergemeinschaft ist die mehr oder weniger intensive Diskussion über die jeweiligen Tagesordnungspunkte. Der Abschluss dieser Diskussion ist dann regelmäßig die Abstimmung über die Beschlussanträge – der so genannten Beschlussfassung.

Haben die Wohnungseigentümer unter einem Tagesordnungspunkt ausreichend über die entsprechende Angelegenheit diskutiert, entscheiden die Wohnungseigentümer schließlich durch Beschluss. Rechtstechnisch handelt es sich beim Beschluss um ein Rechtsgeschäft eigener Art, das auf eine kollektive, rechtsverbindliche Willensbildung gerichtet ist.

Damit die Wohnungseigentümer abstimmen können, bedarf es zunächst eines Beschlussantrages. Dieser legt den Gegenstand der Beschlussfassung fest und muss klar, verständlich und bestimmt gefasst sein. Die Bestimmtheit der Beschlussfassung ist deshalb wichtig, damit die von den Wohnungseigentümern gewollte Rechtswirkung durch bloße Zustimmung der Mehrheit eintreten kann.

Die Abstimmung über den Beschlussantrag erfolgt durch den Versammlungsleiter in der Weise, dass dieser durch entsprechende Abstimmungsfragen die Anzahl der gültigen Ja- und Nein-Stimmen ermittelt. Ein Beschlussantrag ist nur dann positiv beschlossen, wenn die gültigen Ja-Stimmen die gültigen Nein-Stimmen überwiegen. Enthaltungen oder ungültige Stimmen sind nicht zu berücksichtigen, sofern in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt ist (z.B. das Enthaltungen als Nein-Stimmen zu werten sind).

**Praxishinweis:** Es empfiehlt sich, Beschlussanträge positiv zu formulieren, d.h. das mit dem Beschluss eine Handlung bewirkt werden soll (z.B. die Beauftragung eines Sanierungsunternehmens). Negativ formulierte – meistens auf die Erhaltung des Status quo gerichtete – Beschlussanträge führen bei den Wohnungseigentümern häufig zu Verwirrungen, so dass es zu ungewollten Beschlussergebnissen kommen kann.

Nachdem der Versammlungsleiter die Stimmen gezählt hat, muss er das Abstimmungsergebnis, d.h. das Verhältnis der gültigen Ja- und Nein-Stimmen, mit den für den Beschlussgegenstand geltenden gesetzlichen oder vereinbarten Mehrheitserfordernissen messen. Er hat also zu beurteilen, ob für den Beschlussantrag eine einfache oder eine qualifizierte Mehrheit erforderlich ist oder ob der Beschlussantrag gar nur einstimmig erfolgen kann. Danach entscheidet sich, ob der Beschlussantrag positiv, d.h. mit der erforderlichen Mehrheit zustande gekommen ist, oder ob es sich wegen fehlender Mehrheit lediglich um einen negativen Beschluss handelt.

Zur Wirksamkeit des Beschlusses bedarf es nach erfolgter Abstimmung jedoch noch einer weiteren

### POTSDAM

PETER HESSE  
RECHTSANWALT

YORCKSTRASSE 4  
14467 POTSDAM  
( 0331 - 620 30 30  
FAX 0331 - 620 30 33  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

### BADEN-BADEN

RA MARTIN KULL  
RAIN MELANIE JUNGLUTH

### BAD HOMBURG

RA KAI-EDZARD VON HERTLEIN

### BIELEFELD

RA DIRK HERMANN  
M. R. F. (MAGISTER RERUM FISCALUM)  
RA FELIX MEIBNER

### HAMBURG

RA ANDREAS ALBRECHT  
LL.M. (BRÜSSEL)

### HANNOVER

RA MARC Y. WANDERSLEBEN  
WIRTSCHAFTSJURIST (BAYREUTH)  
MEDIATOR  
RA ARIBERT H. WANDERSLEBEN  
LTD. MINISTERIALRAT A.D.

### HEIDELBERG

RAIN SYLVIA MÜLLER-RISKE

### KARLSRUHE

RA HARALD BRENNECKE  
RAIN CORNELIA HÜBNER  
RAIN BRUNH. BRENNECKE

### KIEL

RAIN VALESKA C. WALTER

### KÖLN

RA STEFAN THIEL  
LL.M. (LONDON)

### LEIPZIG

RA ERIK JOCHEM  
RA STEFAN RENZ

### MAINZ

RA DR. OLAF GRIEBENOW

IN KOOPERATION MIT:  
(GETRENNTE MANDATSANNAHME)

### LAMSDORFF & LANGE

MÜNCHEN PATENTANWÄLTE  
SOWIE DEUTSCHSPRACHIGEN  
ANWÄLTEN IN  
BELGIEN, DÄNEMARK, FRANK-  
REICH, ÖSTERREICH,  
POLEN, SPANIEN, TÜRKEI

Amtsgericht Mannheim PR 100047

Sitz der Partnerschaft: Eisenlohrstraße 30 • 76135 Karlsruhe

Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 73 53 19

Fremdgeld: Volksbank Weingarten • Bankleitzahl 660 617 24 • Konto 10 71 12 40

Voraussetzung: der Feststellung und Bekanntgabe des Beschlussergebnisses, d.h. ob der Beschluss angenommen oder abgelehnt wurde, gegenüber den Wohnungseigentümern in der Eigentümerversammlung. Unterbleibt die förmliche Verkündung des Beschlussergebnisses in der Eigentümerversammlung, ist der entsprechende Beschluss – egal ob positiv oder negativ – unwirksam. Es bedarf insoweit keiner Anfechtung beim zuständigen Gericht.

**Praxishinweis:** Ist der Hausverwalter bzw. ein anderer Versammlungsleiter hinsichtlich des Beschlussergebnisses unsicher, kann er die Verkündung in einer späteren Versammlung oder einer schriftlichen Bekanntmachung nachholen.

Von dem so genannten „Nichtbeschluss“ zu unterscheiden ist der Fall der fehlerhaften Verkündung des Beschlussergebnisses. Eine solche liegt vor, wenn der Verwalter bzw. Versammlungsleiter auf Grund fehlerhafter Feststellung des Beschlussergebnisses (z.B. wegen Verkennung einer ungültigen Stimmabgabe) oder des Beschlussergebnisses (z.B. bei Verkennung der erforderlichen Mehrheit) fälschlich Antragsannahme oder Antragsablehnung verkündet. Um den fehlerhaft verkündeten Beschluss nicht bestandskräftig werden zu lassen, bedarf es einer fristgebundenen Anfechtung und der Unwirksamkeitserklärung durch das Gericht.

**Praxishinweis:** Die fristgebundene Anfechtung sollte verbunden werden mit dem – insoweit fristunabhängigen – Antrag auf Feststellung der Antragsannahme bzw. Antragsablehnung. Die Feststellungsentscheidung des Gerichts ersetzt dann die falsche durch die richtige Beschlussverkündung.

Die Stimmen der Wohnungseigentümer, die in Bezug auf den Beschlussantrag in der Eigentümerversammlung abgegeben werden, sind einseitige empfangsbedürftige Willenserklärungen, die gegenüber den anwesenden oder vertretenen Wohnungseigentümern abzugeben sind. Daher gelten für die Stimmabgabe, die als Willenserklärungen auf die Kundgabe eines Rechtsfolgewillens gerichtet ist, die allgemeinen Regeln für Willenserklärungen wie z.B. die Geschäftsfähigkeit (§§ 104 ff. BGB).

**Praxishinweis:** Die Anfechtung der Stimmabgabe als Willenserklärung wegen Irrtums oder arglistiger Täuschung ist nicht mit der Anfechtung gemäß § 23 Abs. 4 WEG gleichzusetzen. Ersteres hat lediglich zur Folge, dass die Stimmabgabe als von Anfang an nichtig anzusehen ist. Bei der Beschlussanfechtung hingegen ist der Beschluss im gerichtlichen Verfahren für ungültig zu erklärt, wenn er nicht ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht.

---

## Instandhaltungsrücklage – eine Einführung: 1. Teil

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

### 1. Sinn und Zweck der Instandhaltungsrücklage

Gemäß § 21 Absatz 5 Nr. 4 WEG gehört zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrückstellung. In der Praxis wird jedoch häufig von einer Instandhaltungsrücklage gesprochen, weshalb auch hier dieser Begriff verwendet werden soll.

Sie dient im Wesentlichen der finanziellen Absicherung von Großreparaturen am Gemeinschaftseigentum wie z.B. einer Fassaden- oder Dacherneuerung. Die Instandhaltungsrücklage muss entsprechend ihrem Namen für Maßnahmen der Instandsetzung und Instandhaltung verwendet werden, so dass für andere Maßnahmen außerhalb des gesetzlich vorgesehenen Zwecks nicht verwendet werden darf (so genannte Zweckbindung). Die Wohnungseigentümer sind daher zum Beispiel nicht berechtigt, rückständiges Wohngeld durch Verrechnung mit einem Guthabenanteil an der Instandhaltungsrücklage auszugleichen.

### 2. Ansammlung Instandhaltungsrücklage als Maßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung

Das WEG sieht zwar gesetzlich die Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage vor; eine Verpflichtung wird dadurch für die Wohnungseigentümer grundsätzlich jedoch nicht begründet, d.h. die Regelung begründet ein Recht, nicht aber eine gesetzliche Verpflichtung. Deshalb kann der einzelne Wohnungseigentümer auch nur die Bildung einer Instandhaltungsrücklage per Beschluss gemäß § 21 Absatz 3 WEG herbeiführen, soweit die Ansammlung einer angemessenen Instandhaltungsrücklage nicht durch Teilungserklärung oder Vereinbarung bereits beschlossen. Haben die Wohnungs-

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

eigentümer durch Beschluss die Bildung Rücklage beschlossen, sind die Wohnungseigentümer zur Bildung einer angemessenen Rücklage verpflichtet.

Die Angemessenheit der zu erbringenden Instandhaltungsrücklage bemisst sich nach objektiven Maßstäben, d.h. danach, was ein verständiger und vorausschauender Eigentümer zur Pflege seines Eigentums zurücklegen würde.

### **3. Die Verwaltung der Instandhaltungsrücklage**

Grundsätzlich ist der Hausverwalter für die Verwaltung der Instandhaltungsrücklage zuständig. Die Verwaltung umfasst die Einziehung der Instandhaltungsrücklage und die Anlage der eingezogenen Gelder. Über die Art der Anlageform entscheiden die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss, wobei die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung einzuhalten sind.

Als Anlageformen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung kommen z.B. Festgeldkonten, Sparbücher oder festverzinsliche Wertpapiere in Betracht. Erteilen die Wohnungseigentümer dem Hausverwalter keine Weisung über die Anlageform der Instandhaltungsrücklage, hat der Hausverwalter bei der Auswahl zwischen mehreren Anlageformen neben der Gewinnspanne vorrangig die Verfügbarkeit der Instandhaltungsrücklage zu berücksichtigen. Der Hausverwalter ist verpflichtet die Instandhaltungsrücklage gewinnbringend und verzinslich anzulegen. Unterlässt er die Anlage der Gelder pflichtwidrig, macht sich der Hausverwalter hinsichtlich der verloren gegangenen Zinsen schadenersatzpflichtig. Ein pflichtwidriges Unterlassen des Verwalters liegt insbesondere auch dann vor, wenn er die Instandhaltungsrücklage auf dem Girokonto belässt um eventuelle Liquiditätsengpässe z.B. Wohngeldausfälle mit der Instandhaltungsrücklage auszugleichen. Die Instandhaltungsrücklage darf nur für die Instandhaltung und Instandsetzung eingesetzt werden, so dass die Verwendung als kurzfristige Finanzspritze mit der Zweckbindung nicht vereinbar und somit unzulässig ist.

**Hinweis:** Um eine etwaige pflichtwidrige Verwendung zu vermeiden, ist dem Hausverwalter zu empfehlen, die Instandhaltungsrücklage auf einem separaten Konto anzulegen. Er ist dazu jedoch nicht gesetzlich verpflichtet, da die Führung eines gesonderten Bankkontos keine größere Sicherheit vor zweckwidriger Verwendung der Instandhaltungsrücklage begründet.

Der Hausverwalter ist nach § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG befugt, allein Verfügungen über alle Gelder der Wohnungseigentümergeinschaft zu treffen, sofern seine Verfügungsmacht nicht nach § 27 Abs. 4 Satz 2 WEG durch das Erfordernis der Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft oder eines Dritten beschränkt ist.

Darüber hinaus sind die Wohnungseigentümer berechtigt im Falle einer zweckwidrigen Verwendung von Geldern durch den Hausverwalter den Verwaltervertrag fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen und den Hausverwalter abzurufen.

---

## **Nebenkosten und Nebenkostenabrechnung – 1. Teil**

Autor: Peter Hesse, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Potsdam

Die anwaltliche Erfahrung zeigt, dass fast jede zweite Betriebskostenabrechnung Fehler enthält. Als Vermieter gilt es deshalb, besonders auf die Einzelheiten zu achten. Der folgende Einführungsbeitrag soll dem Vermieter helfen, typische Fehler zu vermeiden.

### **Die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei der Nebenkostenabrechnung**

Bei der Vermietung von Wohnraum gilt grundsätzlich die allgemeine Regel, dass der Vermieter den Mieter immer nur mit solchen (umlegbaren) Kosten belasten darf, die wirtschaftlich angemessen sind. Dieser Wirtschaftlichkeitsgrundsatz hat Einfluss auf die Umlagefähigkeit der einzelnen Nebenkosten. Im Einzelnen:

#### **1. Aufzug**

Beim Aufzug gehören die Wartungskosten grundsätzlich zu den umlagefähigen Nebenkosten. Der Wartungsturnus darf allerdings nicht unwirtschaftlich kurz sein. Eine monatliche Wartung eines Aufzugs mit 7 Haltepunkten und 5 Mietparteien wäre zu häufig. Ein derartiger Turnus ist nur bei hochfrequentierten Anlagen (wie z.B. in Behörden oder Büro- und Warenhäusern) gerechtfertigt. Bei einem Wohnhaus mit beispielsweise 8 Wohneinheiten reicht ein Turnus von 3 Monaten, bei modernen Anlagen auch ohne weiteres ein längerer.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

## 2. Kosten der Müllbeseitigung

Wegen der beachtlichen Kosten für die Müllbeseitigung, ist hier das Wirtschaftlichkeitsgebot von besonderer Bedeutung. Es ist sowohl bei der Größe der Müllbehälter als auch bei der Häufigkeit der Leerung zu beachten. Der Vermieter ist deshalb gehalten, das Volumen bzw. die Anzahl der Müllbehälter am durchschnittlichen Bedarf der Wohnanlage auszurichten.

**Wichtig:** Ist ein Hausmeister vorhanden, gehört es zu seinen Pflichten, gelegentlich Feststellungen zum durchschnittlichen Bedarf bei den Müllbehältern zu treffen. Ansonsten können die Mieter mit dem Einwand unwirtschaftlichen Verhaltens des Vermieters nur gehört werden, wenn sie den Vermieter zuvor auf das Missverhältnis hingewiesen haben.

## 3. Gebäudereinigung

Hinsichtlich der Gebäudereinigung steht dem Vermieter ein so genanntes Ermessen in Bezug auf die Reinigungshäufigkeit und -intensität zu. Was „üblich“ ist, wird von der Art des Gebäudes mitbestimmt und kann so von Wohnquartier zu Wohnquartier verschieden sein. Das Ermessen berechtigt den Vermieter jedoch nicht, subjektive hygienische oder optische Vorstellungen zum Maßstab zu machen. Die Mieter müssen nur für objektiv angemessene Kosten einstehen. Daher dürfte auch für gehobenen Wohnraum der Aufwand für einen Fußmatten-Mietservice unwirtschaftlich sein. Anders kann es jedoch wieder bei Gewerbeobjekten sein.

## 4. Gartenpflege

Wie bei der Hausreinigung hat der Vermieter auch bei der Gartenpflege einen gewissen Ermessensspielraum. Zu den Kosten der Gartenpflege gehört auch der Aufwand zur Beseitigung von Sturmschäden. Je nach den Verhältnissen des jeweiligen Baumbestands kann es für den Vermieter geboten sein, wegen der zunehmenden Häufigkeit und Intensität der Stürme die Kosten der Entfernung entwurzelter Bäume in eine Sachversicherung aufzunehmen.

## 5. Beleuchtung

Die Beleuchtungsanlage ist den objektiven Notwendigkeiten entsprechend zu betreiben. Auch hier ist jedoch das Wirtschaftlichkeitsgebot zu beachten. Die Beibehaltung einer Dauerbeleuchtung mit zahlreichen Brennstellen ist dann unwirtschaftlich, wenn eine Zeitschaltung technisch einfach installiert werden kann.

## 6. Versicherung

Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz führt bei Versicherungen dazu, dass der Vermieter die Versicherungen möglichst günstig abzuschließen hat. Dies bedeutet nicht, dass stets der billigste Versicherer zu wählen wäre, wenn bekannt ist, dass das Regulierungsverhalten nicht zufrieden stellend ist. Auf der anderen Seite wäre es nicht gerechtfertigt, mit einem teuren Versicherer zu kontrahieren, nur weil er „beitragsfrei“ zusätzliche Leistungen anbietet, die zwar für den Vermieter praktisch, jedoch nicht notwendig sind. Insbesondere hat der Vermieter, der die üblichen Gefahren durch getrennte Versicherungen deckt, zu prüfen, ob nicht eine verbundene Gebäudeversicherung günstiger ist.

---

## Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG) und Mietrecht

Autor: Martin Kull, Rechtsanwalt Brennecke & Partner, Baden-Baden

Das neue Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, das am 18.8.2006 in Kraft getreten ist, ist in aller Munde. In erster Linie im Zusammenhang mit dem Thema Arbeitsrecht. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz ist aber auch für Vermieter von Bedeutung, denn es findet auch Anwendung auf Mietverhältnisse. Fraglich ist noch, auf welche Mietverhältnisse.

### Werden ausschließlich Wohnraummietverhältnisse oder auch Gewerberaummietverhältnisse erfasst?

Im Gesetz wird nur der Wohnraum ausdrücklich erwähnt. Der weite Anwendungsbereich des allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes führt allerdings dazu, dass auch Unternehmer beim Abschluss von Gewerbemietverträgen unter den Schutz des Gesetzes fallen. Und für alle Vermieter ist es auch wichtig, in diesem Zusammenhang zu wissen, dass das Benachteiligungsverbot wegen Rasse und ethnischer Herkunft unabhängig von der Anzahl der vermieteten Wohnungen gilt.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

### **Wann gilt also die Einschränkung des Massengeschäfts nach Paragraph 19 Abs. 1 AGG?**

Die Einschränkung gilt für Benachteiligungen wegen aller anderen im Gesetz genannten Merkmale. Hierzu gehören, die Religion, das Alter, die Behinderung, die Weltanschauung und die sexuelle Identität. Diese Aufzählung ist zwar momentan noch abschließend, jedoch muss die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs hier genau verfolgt werden, der mittlerweile auch originäres Gemeinschaftsrecht zur Grundlage seiner Rechtsprechung macht, mithin es durchaus sein kann, dass ein weiteres Merkmal aus Sicht des Europäischengerichtshofes unmittelbar zur Geltung gelangt, ohne dass es im Gesetz genannt wird.

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz hat mithin weitreichende Geltung und ist vom Vermieter in jedem Falle zu beachten. Hierbei muss der Vermieter berücksichtigen, dass die Zahl von 50 Wohnungen ein Regelwert ist. Auch diese Grenze kann nicht als starre Grenze betrachtet werden. Ein Verstoß gegen die Bestimmungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes zieht einen Folgenbeseitigungsanspruch und Schadensersatzanspruch nach sich. Bußgelder werden keine verhängt. Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz gilt über die gesamte Lebensdauer eines Mietverhältnisses. Es gilt somit bei Begründung, Durchführung und Beendigung von Mietverhältnissen.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

---

### **Leitsatz: Vorwegabzug und Gesamtkosten**

Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.

Gericht / AZ.: BGH vom 14.02.2007, VIII ZR 1/06

### **Leitsatz: Bestimmte Ausführungsart bei Schönheitsreparaturen**

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist auch dann insgesamt - und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 c).

Gericht / AZ.: BGH vom 25.07.2006, VIII ZR 199/06

### **Leitsatz: Die Nutzung eines «Ladens» als «Begegnungsstätte» widerspricht der Zweckbestimmung der Wohnungseigentümer**

Die Bezeichnung von Räumlichkeiten als "Laden" in einer Teilungserklärung bedeutet nicht, dass die Räume uneingeschränkt gewerblich genutzt werden dürfen, sondern enthält für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter des Inhalts, dass sich der einzelne Erwerber von Wohnungseigentum oder Teileigentum jedenfalls darauf verlassen kann, dass keine gewerbliche Nutzung zugelassen wird, die mehr als ein Laden stört oder sonst beeinträchtigt

Gericht / AZ.: KG Berlin vom 13.02.2007, 24 W 347/06

### **Leitsatz: Schriftform bei Kündigungsverzicht**

Ein Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, bedarf - wie der gesamte Mietvertrag - gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll.

Gericht / AZ.: BGH vom 04.04.2007, VIII ZR 223/06

---

Des Weiteren finden Sie auf unserer Homepage unter

**[www.brennecke-partner.de](http://www.brennecke-partner.de)**

umfangreiche Informationen zu allen Fragen des Wirtschaftsrechts. Über die Navigatorleiste gelangen Sie unter anderem zu **Veröffentlichungen in folgenden weiteren Rechtsgebieten:**

**Arbeitsrecht:** Sonderleistungen im Arbeitsrecht – ein Überblick  
**Insolvenzrecht:** Die Insolvenz eines GbR-Gesellschafters  
**Gesellschaftsrecht:** „Schädlichkeit“ von Mitunternehmerbeteiligungen für Existenzgründer

Sie finden die Beiträge auch über unsere Suchfunktion.

**BRENNECKE & PARTNER**  
RECHTSANWÄLTE

**KANZLEI POTSDAM**

PETER HESSE  
RECHTSANWALT  
POTSDAM@BRENNECKE-PARTNER.DE

