SRF-Newsletter 6/2020

Markus Rehmet
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

BAURECHT bekommen

- **Vereinbarungen über Nachträge sind abschließend**

Der Bundesgerichtshof hat eine Entscheidung des Kammergerichts Berlin bestätigt, in der ein Auftragnehmer vom Auftraggeber bauzeitbedingte Mehrkosten in der Größenordnung von etwa EUR 20.000,00 geltend gemacht hat, die ihm im Zusammenhang mit einer nachträglich entstandenen Leistung entstanden sind, die ihm vor Gericht aber nicht zuerkannt wurde.

Der Auftragnehmer hatte dem Auftraggeber im Rahmen eines Nachtragsangebots die zusätzlich auszuführenden und anfallenden Leistungen abschließend aufgeführt und eine Vergütung von EUR 22.600,00 im Angebot verlangt, dieses Nachtragsangebot hat der Auftraggeber angenommen und beauftragt. Hinweise darauf, dass sich die Bauzeit durch den Zusatzauftrag verlängert hat der Unternehmer nicht gegeben. Auch hat er dafür keine Kosten angegeben oder vorbehalten.

Bauzeitbedingte Mehrkosten kann der Auftragnehmer im entschiedenen Fall nicht verlangen, da er diese mit seinem Nachtragsangebot hätte entweder anbieten müssen oder aber zumindestens darauf hinweisen müssen, dass weitere, durch die Verlängerung der Bauzeit im Zeitpunkt des Nachtragsangebots noch nicht genau definierbare Kosten hinzukommen können. Das Nachtragsangebot ist von den Gerichten als abschließend beurteilt worden.

Auftragnehmern ist es grundsätzlich anzuraten, in ihren Nachträgen entweder auch eine Position für die Verlängerung der Bauzeit (z.B. längere Vorhaltung der Baustelleneinrichtung) aufzunehmen oder diese in die Nachtragspreise einzukalkulieren, zumindest aber einen entsprechenden Vorbehalt im Nachtragsangebot zu erklären, wenn für die bauzeitabhängigen Mehrkosten noch keine verlässliche Angabe gemacht werden kann. Ein solcher Vorbehalt birgt natürlich das Risiko, im Nachhinein den Nachweis der tatsächlichen bauzeitbedingten Mehrkosten nicht führen zu können. Der für beide Parteien faire und sicherere Weg ist es deswegen gleich im Rahmen der Nachtragsverhandlungen auch die bauzeitbedingten Mehrkosten festzulegen.

Kammergericht Berlin, Urteil vom 22.06.2018 – 7 U 111/17;

BGH, Beschluss vom 09.10.2019 - VII ZR 138/18

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

- **Trennungsunterhalt auch ohne eheliche Lebensgemeinschaft**

Es hatte der Bundesgerichtshof in einem Beschluss vom 19.02.2020 - XII ZB 358/19 (NJW 2020, 1674, ff.) über den Anspruch auf Trennungsunterhalt für den Fall zu entscheiden, dass eine eheliche Lebensgemeinschaft zu keinem Zeitpunkt aufgenommen wurde. Nach dem Sachverhalt hatten eine deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz und Berufstätigkeit in Frankfurt am Main und ein britischer Staatsbürger, mit Wohnsitz und Arbeitsverhältnis in Paris, beide mit indischen Wurzeln, die Ehe geschlossen, welche von den Eltern arrangiert wurde. Zwar war die Begründung eines gemeinsamen Wohnsitzes in Paris vorgesehen, hierzu ist es jedoch nicht gekommen. Die Eheleute lebten durchgängig getrennt an den bisherigen Wohnsitzen, ohne Änderung der Arbeitsverhältnisse, bei getrennten Konten, ohne wechselseitige finanzielle Leistungen/Verflechtung. Die Ehefrau hat an deren Wohnsitz Trennungsunterhalt geltend gemacht, der Anspruch wurde in erster Instanz abgelehnt. Das Oberlandesgericht hat den Ehemann zur Unterhaltszahlung verpflichtet, dies wurde durch den Bundesgerichtshof bestätigt.

Die internationale Zuständigkeit nach der europäischen Zuständigkeitsregelung wurde bestätigt. Wesentlich war, dass der Bundesgerichtshof betont hat, dass die Aufnahme der ehelichen Lebensgemeinschaft oder auch eine Verflechtung der wirtschaftlichen Verhältnisse nicht Voraussetzung für die Forderung von Trennungsunterhalt ist. Alleinige Voraussetzung ist die bestehende Ehe und eine dauerhafte Trennung. Da nach den objektiven Verhältnissen, unabhängig von der tatsächlichen Verwendung des beiderseitigen Einkommens vor der Trennung zu entscheiden sei, kommt es auch nicht darauf an, ob jeder Ehegatte von seinen eigenen Einkünften seinen Lebensbedarf bestritten hat. Es wurde auch die Annahme einer Verwirkung verneint, diesbezügliche Gründe lagen

nicht vor, zumal die Eheleute ursprünglich beabsichtigt hatten, einen gemeinsamen Wohnsitz zu begründen, die eheliche Lebensgemeinschaft aufzunehmen.

Die Entscheidung zeigt, wie wenige Voraussetzungen für die Geltendmachung und Durchsetzung eines Trennungsunterhalts erfüllt sein müssen. Im Ergebnis reicht die wirksam geschlossene standesamtliche Ehe und eine nachfolgende Trennung im Sinne einer endgültigen Ablehnung der ehelichen Lebensgemeinschaft sowie ungleiche Einkommensverhältnisse.

Bundesgerichtshof, Beschluss vom 19.02.2020 - XII ZB 358/19

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

Auslegung der Betriebskostenumlage bei einer Individualvereinbarung

Mit Urteil vom 08.04.2020 - XII ZR 120/18 - befasste sich der Bundesgerichtshof mit der Frage, ob eine einzelvertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, so auszulegen ist, dass damit alle in § 27 II. BV i.V.m. Anl. 3 bzw. in § 2 Betriebskostenverordnung genannten Kostenarten umgelegt sind. Zwar bejaht der Bundesgerichtshof diese Frage, betont aber, dass dies nur für Individualvereinbarungen, nicht aber für Allgemeine Geschäftsbedingungen gilt.

Die Parteien eines Gewerbemietvertrages stritten darüber, ob der Mieter die Grundsteuer anteilig tragen muss. Mietgegenstand war ein bebautes Grundstück zum Betrieb eines Supermarktes mit Getränkehandel und Parkplätzen. Zu den Betriebskosten enthält der Vertrag folgende Regelung:

"Sämtliche Betriebskosten werden von dem Mieter getragen. Hierunter fallen insbesondere die Kosten der Be- und Entwässerung sowie der Heizungs- einschließlich Zählermiete und Wartungskosten …".

In den jährlichen Betriebskostenabrechnungen ließ der Vermieter die für das Mietobjekt anfallende Grundsteuer zunächst unberücksichtigt. Nach zweieinhalb Jahrzehnten forderte er erstmals Erstattung der Grundsteuer.

Der Bundesgerichtshof geht aufgrund der Feststellungen der Instanzgerichte davon aus, dass es sich bei der mietvertraglichen Regelung zur Tragung der Betriebskosten um eine im Einzelnen ausgehandelte Individualvereinbarung handelt. Es liegen also keine Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor, die einer Inhaltskontrolle unterliegen. Allerdings muss auch die Individualvereinbarung wie jede schuldrechtliche Vereinbarung bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, um wirksam zu sein (BGH NJW 2013, 3361 Rn. 21; Guhling/Günter/Both Gewerberaummiete § 556 BGB Rn. 12). Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung bestehen hingegen nicht, anders als bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wo es wegen § 307 Abs. 1 S. 2 BGB einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung bedarf, damit der Mieter sich zumindest ein grobes Bild davon machen kann, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen können (BGH NJW 2014, 3722 Rn. 25 und BGH NJW-RR 2006, 84, 85). Denn bei einer einzelvertraglichen Regelung bedarf keine Vertragspartei des Schutzes dafür, dass ihr mittels vorformulierter Vertragsbedingungen ihrem Umfang nach nicht durchschaubare Pflichten auferlegt werden und auf diese Weise die Entschließungsfreiheit beim Abschluss des Vertrags eingeschränkt wird.

Ob eine Betriebskostenart durch eine entsprechende Individualvereinbarung auf den Mieter umgelegt ist, ist durch Vertragsauslegung gemäß §§ 133, 157 BGB zu ermitteln. Während bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen eine objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung geboten ist (BGH NJW-RR 2016, 572 Rn. 10), ist bei der Auslegung von einzelvertraglichen Vereinbarungen nach §§ 133, 157 BGB der wirkliche Wille der Erklärenden zu erforschen. Empfangsbedürftige Willenserklärungen sind so auszulegen, wie sie der Empfänger nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte verstehen musste. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärung auszugehen und demgemäß in erster Linie dieser und der ihm zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen. Bei der Willenserforschung sind aber auch der mit der Absprache verfolgte Zweck, die Interessenlage der Parteien und die sonstigen Begleitumstände zu berücksichtigen, die den Sinngehalt der gewechselten Erklärungen erhellen können (BGHZ 184, 128). Im konkreten Fall stellt der Bundesgerichtshof insbesondere auf den Begriff der "Betriebskosten" ab und meint, wenn ein von den Vertragsparteien verwendeter Rechtsbegriff wie hier gesetzlich definiert ist, dann könne für die Auslegung regelmäßig auf diese Definition zurückgegriffen werden, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Parteien feststellen lässt (so BGHZ 183, 299). Denn eine solche gesetzliche Definition ist geeignet, die fachsprachliche Bedeutung eines Begriffs im Zusammenhang mit der Regelung rechtlicher

Beziehungen zu umschreiben. Ohne Auswirkung ist insoweit grundsätzlich, ob die die Definition enthaltende Gesetzesbestimmung auf den Vertrag zur Anwendung kommt. Daher hat es der Bundesgerichtshof als zulässig erachtet, für die Auslegung des in Gewerberaummietverträgen enthaltenen Begriffs der "Verwaltungskosten" auf die in § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung enthaltene Definition zurückzugreifen, obwohl diese Bestimmung für die Gewerberaummiete nicht einschlägig ist (BGHZ 183, 299). Nicht anders verhält es sich im Ergebnis bei der Auslegung des Begriffs der "Betriebskosten". Dieser ist seit vielen Jahren durch Rechtsverordnung und später durch Gesetz definiert. Wie der Bundesgerichtshof für die Wohnraummiete bereits entschieden hat, ist der in einem Mietvertrag verwendete Begriff der "Betriebskosten" mit Blick auf diese Gesetzeslage ohne weiteres in dem in den gesetzlichen Bestimmungen niedergelegten Sinne zu verstehen (BGH NJW 2016, 1308 Rn. 15 f.). Obwohl § 556 BGB nicht auf Gewerberaummietverhältnisse anwendbar ist, gilt für diese das gleiche, sodass auch dort die gesetzliche Definition zur Beantwortung der Frage herangezogen werden kann, welchen Bedeutungsgehalt der in einem Mietvertrag verwendete Begriff "Betriebskosten" hat (Guhling/Günter/Both Gewerberaummiete § 556 BGB Rn. 20). Dem steht nicht entgegen, dass im Bereich der Gewerberaummiete auch Kostenpositionen auf den Mieter umgelegt werden können, die im Katalog des § 2 Betriebskostenverordnung nicht aufgeführt sind (BGHZ 183, 299). In Anbetracht dieses Wortsinns fehlt es einer Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, auch im Bereich der Gewerberaummiete nicht an der für eine Vertragsauslegung nach §§ 133, 157 BGB erforderlichen Bestimmbarkeit, ohne dass es einer Bezugnahme auf die gesetzlichen Normen oder der Aufzählung der einzelnen Kostenpositionen bedarf. Vielmehr erfasst eine solche Regelung dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, alle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses in die gesetzliche Definition - § 2 II. BV i.V.m. Anl. 3 im entschiedenen Fall, bei jüngeren Mietverträgen § 2 Betriebskostenverordnung - einbezogenen Kostenarten, sodass in der dem Bundesgerichtshof vorliegenden Sache die Grundsteuer vom Wortsinn der vertraglichen Regelung erfasst sein kann. Der Bundesgerichtshof hat allerdings nicht abschließend entschieden sondern dem Berufungsgericht die "Hausaufgabe" erteilt, die erforderliche Auslegung des Mietvertrags unter Beachtung der Rechtsausführungen des Bundesgerichtshofs vorzunehmen. Dabei hat der Bundesgerichtshof das Berufungsgericht darauf hingewiesen, es möge in den Blick nehmen, dass das dem Vertragsschluss nachfolgende Verhalten der Parteien - die jahrzehntelange Nichtumlage der Grundsteuer - unter Umständen Bedeutung für die Ermittlung des tatsächlichen Willens und das tatsächliche Verständnis der an dem Rechtsgeschäft Beteiligten bei Vertragsschluss haben kann (BGH NJW 2008, 283 Rn. 16 m.w.N.). Allerdings werde - so der Bundesgerichtshof - aus der bloßen jahrzehntelangen Nichtabrechnung einer ursprünglich als auf den Mieter umgelegt vereinbarten Kostenposition nur bei Hinzutreten besonderer Umstände die konkludente Abänderung der Umlagevereinbarung abgeleitet werden können (BGHZ 184, 117).

Die eigentlich spannende Frage hat der Bundesgerichtshof nicht beantwortet, weil er es nicht musste. Für die Praxis viel bedeutender ist nämlich, ob die Umlage "sämtlicher Betriebskosten" in einem Formularvertrag genügt, damit die in § 2 Betriebskostenverordnung genannten Kostenarten den Mietern anteilig überbürdet werden können. Da der Bundesgerichtshof aber scharf zwischen Individualvereinbarung und Allgemeinen Geschäftsbedingungen abgrenzt und auch noch expressis verbis erklärt, bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen bedürfe es "einer ausdrücklichen, inhaltlich bestimmten Regelung", spricht doch einiges dafür, dass man den Bundesgerichtshof so verstehen kann, dass bei einem Formularvertrag die Regelung nicht ausreichend ist, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten tragen solle, um die in § 2 Betriebskostenverordnung genannten Kostenarten als umgelegt anzusehen.

BGH, Urteil vom 08.04.2020 - XII ZR 120/18

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

Erhöhte Haftung im Fahrzeug-Mietvertrag

Es ist gebräuchlich, dass Vermieter von Kraftfahrzeugen in ihren Verträgen, als Allgemeine Geschäftsbedingungen, eine Selbstbeteiligung bei Beschädigung des vermieteten Fahrzeuges bei Haftungsfreistellung im Übrigen vereinbaren. Für den Eintritt der Haftungsfreistellung werden dann üblicherweise auch die Einschränkungen aus dem Bereich einer Vollkaskoversicherung nachgebildet, d. h. die Möglichkeit der Leistungskürzung insbesondere bei grob fahrlässigen Verhalten.

So hatte das OLG Frankfurt in einem Urteil vom 12.02.2020 - 2 U 43/19 über die Ersatzforde-

rung eines Mietwagenunternehmens zu entscheiden. Der vereinbarte Selbstbehalt von EUR 1.050,00 für ein Unfallereignis vom 11.09.2019 war unstreitig und bereits beglichen. Das Mietwagenunternehmen hat mit Verweis auf ein grob fahrlässiges Verhalten des Mieters, welches zum Unfall geführt hat, eine weitere Haftung i.H.v. 50 % des Schadens, weitere EUR 4.426,19 geltend gemacht. Es war insoweit unstreitig bzw. im Verfahren geklärt, dass der Mieter als Fahrer sich auf der Autobahn bei einer Geschwindigkeit zwischen 50 und 60 km/h zu einem achtjährigen Kind, welches auf der Rückbank saß, umgedreht hat, sodass es, aufgrund einer verspäteten Reaktion auf einen Bremsvorgang des vorausfahrenden Motorradfahrers zum Auffahrunfall kam.

Es wurde als evidente Verpflichtung des Fahrzeugführers beurteilt, stets den vorausfahrenden Verkehr zu beobachten. Soweit sich der Fahrer/Mieter damit verteidigt hat, er habe in der Hand des Kindes einen unbekannten Gegenstand gesehen, konnte nicht erkennen, was es ist, ohne sich umzudrehen, wurde dieser darauf verwiesen, dass sich ein Kraftfahrzeugführer vor Antritt der Fahrt darüber vergewissern muss, dass Kinder im Fahrzeug sicher sitzen und keine gefährlichen Gegenstände in Griffnähe sind. Nach Auffassung des OLG Frankfurt geht die Sicherheit durch Beobachtung des vorausfahrenden Verkehrs, auch für die weiteren Fahrzeuginsassen, vor. Auf dieser Grundlage wurde eine grobe Fahrlässigkeit bejaht und eine Haftungsquote von zumindest 50 % bzw. die entsprechende Kürzung hinsichtlich der Freistellung nach den Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Mietwagenunternehmens bestätigt.

Die Entscheidung zeigt, dass es bei einer entsprechenden Schadensmeldung wesentlich darauf ankommt, was Unfallursache geworden ist.

OLG Frankfurt, Urteil vom 12.02.2020 - 2 U 43/19

WEG kann nicht alles an sich ziehen

Die Klägerin, der eine Eigentumswohnung gehört, nimmt die Beklagte als Eigentümerin einer weiteren Wohnung auf Unterlassung von Geruchs- und Lärmbelästigungen sowie Unterlassung der Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb in Anspruch. Das Landgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen, da die Wohnungseigentümergemeinschaft die Ansprüche in einem Beschluss vom November 2015 an sich gezogen habe und daher nur noch von der Wohnungseigentümergemeinschaft geltend gemacht werden könnten. Auch in der Berufungsinstanz hatte die Klägerin keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof ist im Hinblick auf das Begehren der Unterlassung von Geruchs- und Lärmbelästigungen anderer Ansicht und gibt der klagenden Eigentümerin Recht. Denn die Klägerin wendet sich mit den Ansprüchen auf Unterlassung der Geruchs- und Lärmbelästigungen gegen unmittelbare Beeinträchtigung ihres Sondereigentums. Solche, den räumlichen Bereich des Sondereigentums betreffenden Ansprüche kann die Gemeinschaft nicht durch Beschluss an sich ziehen. Ein solcher Beschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig, sodass die Klägerin bezüglich Verfolgung dieser Ansprüche prozessführungsbefugt geblieben ist und ihre Klage zulässig war. Dagegen war die Klage bezüglich der Unterlassung der Nutzung der Wohnung als Pensionsbetrieb unzulässig, da die Vergemeinschaftung der Verfolgung dieser Unterlassungsansprüche die Prozessführungsbefugnis der Klägerin entzogen hat. Die Vergemeinschaftung solcher Ansprüche ist nämlich zulässig. Die hierfür notwendige Voraussetzung, dass die Rechtsausübung durch den Verband dem Gemeinschaftsinteresse förderlich ist, liegt vor. Der Unterlassungsanspruch ist darauf gerichtet, die in der Gemeinschaftsordnung enthaltene Zweckbestimmung durchzusetzen und damit dieser Geltung zu verschaffen. Hierfür ist ein einheitliches Vorgehen im Gemeinschaftsinteresse förderlich, so der Bundesgerichtshof.

Im Ergebnis muss die Gemeinschaft im einzelnen prüfen, ob für das Ansichziehen von Ansprüchen die Beschlusskompetenz besteht. Das ist bei Unterlassungsansprüchen, die lediglich bei der Abwehr von Störungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums bestehen, nicht der Fall.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.01.2020 - V ZR 295/16

Wohnungseigentümer müssen frühzeitig informiert sein

In einer Eigentümerversammlung vom 14.11.2017 wurde die T. GmbH zur Verwalterin bestellt, wobei der Beschluss vor dem Amtsgericht angefochten wurde. Daher wurde eine zweite Versammlung für den 20.02.2018 anberaumt, in welcher die T. GmbH erneut zur Verwalterin bestellt worden ist. In der Versammlung vom 20.02.2018 wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass neben dem Angebot der Firma T. GmbH noch zwei weitere Angebote eingeholt worden sind, die zur Einsichtnahme zur Verfü-

gung stünden. Den Beschluss über die Verwalterbestellung am 20.02.2018 beurteilt der Bundesgerichtshof als ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechend und erklärt den Beschluss vom 20.02.2018 für ungültig. Zunächst stellt der Bundesgerichtshof fest, dass es sich bei der Wahl vom 20.02.2018 nicht um eine Wiederwahl sondern eine Neubestellung eines Verwalters handelt. Denn der Beschluss vom 14.11.2017 wurde angefochten und ist nicht bestandskräftig geworden. Die erneute Beschlussfassung vom 20.02.2018 diente damit ersichtlich den Zweck, eventuellen Fehlern bei der Bestellung vom 14.11.2017 zu begegnen, sodass es sich auch bei der Bestellung vom 20.02.2018 um eine Neubestellung handelt.

Demnach gilt bei der Neubestellung der Grundsatz, dass vor der Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Bestellung eines neuen Verwalters Alternativangebote einzuholen sind, wie der Bundesgerichtshof bereits 2011 entschieden hat (V ZR 96/10). Für die ordnungsgemäße Wahl eines neuen Verwalters ist es erforderlich jedenfalls die Namen der Bewerber und Eckdaten ihrer Angebote grundsätzlich innerhalb der Einladungsfrist des §§ 24 Abs. 4 S. 2 WEG (das sind mindestens 14 Tage) den Eigentümern zukommen zu lassen. Denn eine ordnungsgemäße Beschlussfassung kann im Einzelfall erfordern, den Wohnungseigentümern schon in der Einladung zur Versammlung Informationen zur Verfügung zu stellen, um ihnen eine inhaltliche Befassung mit dem Beschlussgegenstand und eine ausreichende Vorbereitung auf die Eigentümerversammlung zu ermöglichen. Das ist zum Beispiel bei der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan zu bejahen. Wann es erforderlich ist, den Wohnungseigentümern bereits vor der Eigentümerversammlung Unterlagen oder bestimmte Informationen zur Verfügung zu stellen, hängt von dem Beschlussgegenstand und den auszuwertenden Unterlagen bzw. Informationen ab. Die Neubestellung eines Verwalters ist eine wichtige Entscheidung der Eigentümer, welche regelmäßig für mehrere Jahre getroffen wird. Daher bedarf sie einer fundierten Tatsachengrundlage. Demnach ist es nicht nur erforderlich Alternativangebote einzuholen. Vielmehr müssen diese den Wohnungseigentümern auch bekannt gegeben werden. Es genügt aber nicht, diese Informationen erstmals in der Eigentümerversammlung vor der Wahl bekanntzugeben. Damit wird es nämlich den Wohnungseigentümern unmöglich gemacht, über die Kandidaten vorab Erkundigungen einzuziehen. Auch ist ein Angebotsvergleich erschwert. In der Eigentümerversammlung steht regelmäßig nicht genügend Zeit zur Verfügung, um sich sachgerecht mit den Konkurrenzangeboten zu beschäftigen. Demnach ist es innerhalb der Einladungsfrist entweder notwendig, die Angebote selbst zu übersenden.

Der Bundesgerichtshof stellt aber auch klar, dass es weitere Alternativen der Informationsvermittlung gibt. Es reicht nämlich auch aus, wenn den Wohnungseigentümern die Namen der Bewerber sowie die Eckpunkte der Angebote (nämlich Laufzeit des Vertrages und die Vergütung mit der Aufschlüsselung, ob es sich um eine Pauschalvergütung oder eine Vergütung mit mehreren Vergütungsbestandteilen handelt) mitgeteilt werden. Wenn allerdings die Wohnungseigentümer nicht durch Übersendung der Angebote sondern durch die Bekanntgabe der Eckpunkte der Angebote informiert werden, ist den Wohnungseigentümern, die dies wünschen, eine Kenntnisnahme der vollständigen Angebote zu ermöglichen.

Nachdem der Beschluss vom 20.02.2018 diesen Anforderungen nicht entspricht, war der Beschluss für ungültig zu erklären.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 24.01.2020 - V ZR 110/19