



Daniel Naleppa

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Parkstraße 40
88212 Ravensburg
Telefon: 0751 768 791-55
Telefax: 0751 768 791-58
naleppa@dreher-partner.de

Abschluss der Wohnraummietvertrages

Vormiete

Betriebskosten

Regelungsbedarf

Umlagefähigkeit

Mieterhöhung

ortsübliche Vergleichsmiete

Modernisierungsmieterhöhung

Mietbegrenzungsverordnung BW v. 29.09.2015

Mietkaution

Zugriff/Aufrechnung

Schönheitsreparaturen

Formulierungsbeispiel

Mietminderung

Normen bei Errichtung des Gebäudes

Baulärm in der Großstadt

Kündigung

Schonfristzahlung durch Jobcenter

Eigenbedarfs-/Verwertungskündigung

Schadenersatz

Härtegründe/Sozialklausel

Wohnungseigentumsrecht

Gesamtschuldnerhaftung

Abschluss des Wohnraummietvertrages

„§ 556e BGB Berücksichtigung der Vormiete

Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § BGB § 556d Absatz BGB § 556D Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.“

Politisch zu den umstrittensten Fragen der sog. "Mietpreisbremse" gehört die Regelung über die Vormiete gem. § 556e Abs. 1 BGB. Kritiker meinen, dass es einen Bestandsschutz nach Ende des Mietverhältnisses nicht gibt, während die Befürworter der Regelung auf die für die Investitionsentscheidung wichtige Kalkulationssicherheit hinweisen. Vorliegend ging es um die Frage, was überhaupt die maßgebliche Vormiete ist.

Was ist die „Vormiete“? (LG Berlin, Urt. v. 18.10.2018 - 67 S 174/18)

Der Vermieter darf in Gebieten, in denen die Wiedervermietungsmiete begrenzt ist (Mietpreisbegrenzungsverordnung Baden-Württemberg lt. LG Stuttgart aber nichtig), als maximale Neuvermietungsmiete die Miete verlangen, die er bei der letzten Vermietung der Wohnung zu Wohnzwecken vereinbart hatte.

Die zwischenzeitliche Vermietung als Gewerberaum zu einer niedrigeren Miete ist ebenso unerheblich wie ein Leerstand. Handelt es sich um möblierten Wohnraum, sind marginale Unterschiede bei der Ausstattung der Wohnung mit Möbeln unerheblich.

Betriebskosten

Umlage sämtlicher Betriebskosten bei unklarer Regelung im Mietvertrag?

(LG Hagen, Urt. v. 01.03.2019 - 1 S 210/18)

Die Umlage von Betriebskosten bedarf einer ausdrücklichen, inhaltlich eindeutigen Vereinbarung, aus der sich ergibt, welche konkreten Betriebskosten der Mieter neben der Grundmiete zu tragen hat.

Grundsätzlich reicht nach der Rechtsprechung des BGH eine Bezugnahme im Mietvertrag auf die Betriebskostenverordnung aus (BGH, Urt. v. 10.02.2016 – VIII ZR 137/15). Eine andere Beurteilung ist jedoch möglich, wenn durch Zusätze oder weitere Bestimmungen im Mietvertrag unklar wird, welche Kosten auf den Mieter umgelegt werden sollen.

Sind Beiträge zu einer Mietausfallversicherung Betriebskosten?

(BGH, Urt. v. 06.06.2018 - VIII ZR 38/17)

Die Kosten für Ersatz des in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens sind umlagefähige Betriebskosten.

Der Fall: Versichern kann man heute so gut wie alles. Was davon als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden kann, ergibt sich wiederum aus § 2 Ziff. 13 BetrKV. Im konkreten Fall hatte der Vermieter einen Gebäudeversicherungsvertrag (Eigentumsversicherung "All Risk") abgeschlossen. Dieser umfasste zeitlich begrenzt auf 24 Monate das Risiko eines "Mietverlustes" infolge des versicherten Gebäudeschadens ein. Die Mietvertragsparteien stritten darüber, ob die Kosten dieser Versicherung Betriebskosten darstellten oder nicht.

Mieterhöhung

Kann der Mieter seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete widerrufen? (BGH, Urt. v. 17.10.2018 - VIII ZR 94/17)

Der Fall: Der Mieter einer Wohnung in Berlin erklärte zehn Monate nach Zustimmung zu einem Erhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 BGB und Zahlung der geforderten neuen Miete den Widerruf seiner Zustimmung. Mit seiner Klage verlangte er die Rückzahlung von insgesamt 1.211,80 € sowie die Feststellung, dass sich die Netto-Kaltmiete der von ihm gemieteten Wohnung nicht erhöht habe.

Die Entscheidung: Der BGH hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass – entgegen einer teilweise im Schrifttum vertretenen Auffassung - die gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucher Widerrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht.

Folgen des Widerrufs einer Modernisierungsvereinbarung durch den Mieter. (BGH, Urt. v. 17.05.2017 – VIII ZR 29/16)

Wird die zwischen einem Vermieter und einem Mieter in einer Haustürsituation (in der Wohnung des Mieters) geschlossene Modernisierungsvereinbarung von dem Mieter wirksam widerrufen, schuldet der Mieter die Erhöhung erst nach Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung. (§ 559 BGB Erhöhung der jährlichen Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten)

Mieterhöhung

Konkludente Mieterhöhungsvereinbarung durch dreimalige Zahlung der erhöhten Miete?

(BGH, Beschl. v. 30.01.2018 - VIII ZB 74/16)

Die Zustimmungserklärung ist nach § 558b Abs. 1 BGB formlos möglich. Sie kann deshalb nach allgemeinen Grundsätzen auch konkludent, insbesondere durch Zahlung der erhöhten Miete erklärt werden.

Eine dreimalige Zahlung der erhöhten Miete kann als konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung gewertet werden.

Schuldet der Mieter Anwaltskosten des Vermieters bei Verzug mit der Zustimmung zur Mieterhöhung?

(AG Köpenick, Urt. v. 04.09.2018 - 7 C 199/18)

Befindet sich der Mieter mit der Zustimmung zur Mieterhöhung in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, einen Rechtsanwalt mit der Mahnung zur Abgabe der Zustimmungserklärung zu beauftragen.

Der Vermieter verstößt nicht gegen seine Schadensminderungspflichten. Die anwaltliche Tätigkeit ist geeignet, dem Mieter die Ernsthaftigkeit der beabsichtigten Rechtsverfolgung vor Augen zu führen.

Der Gegenstandswert für die Bemessung der außergerichtlichen Anwaltskosten ist anhand des 12fachen Erhöhungsbetrags zu bemessen.

Mieterhöhung - MietBgVO BW vom 29.09.2015 (Kappungsgrenze 15 %)

*§ 1: Die Städte und Gemeinden ...**Baienfurt**, ...**Friedrichshafen**, ...**Konstanz**, ...**Ravensburg**, ...**Stuttgart**, ...**Ulm**, ...**Weingarten**... sind Gebiete im Sinne des § 556d Absatz 2 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches.*

§ 2: Diese Verordnung tritt am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft. Sie tritt nach fünf Jahren außer Kraft.

Ist die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg wirksam? (LG Stuttgart, Urt. v. 13.03.2019 - 13 S 181/18)

Die von der Landesregierung Baden-Württemberg am 29.09.2015 erlassene **Mietpreisbegrenzungs-verordnung** Baden-Württemberg (MietBgVO BW, GBl. 2015, 852) **ist mangels ordnungsgemäßer Begründung formell rechtswidrig und deshalb nichtig**. Die formelle Rechtswidrigkeit der Verordnung ergibt sich jedenfalls daraus, dass die Begründung nicht veröffentlicht wurde.

Die Entscheidung: Das LG Stuttgart bestätigt die Entscheidung des Amtsgerichts Stuttgart (Urt. v. 30.10.2018 - 35 C 2110/18). Anders als das Amtsgericht geht es jedoch nicht mehr von einer inhaltlich unzureichenden Begründung aus, da das Land im Berufungsverfahren den Begründungstext zur Verordnung samt einer Anlage mit Daten zu den einzelnen betroffenen Gemeinden vorgelegt hat. Das Landgericht lässt die Wirksamkeit der Verordnung aber an ihrer fehlenden Veröffentlichung scheitern. Eine Veröffentlichung der Begründung setze voraus, dass diese für den Bürger öffentlich zugänglich sei. Eine solche Veröffentlichung ist nach Auskunft des Landes nicht erfolgt. Sie sei nur auf Anfrage herausgegeben worden, was aber nicht ausreiche.

Mietkaution

Darf der Vermieter auf die Mietkaution während des laufenden Mietverhältnisses wegen streitiger Forderungen zugreifen? (BGH, Urt. v. 07.05.2014 – VIII ZR 234/13)

Dem Vermieter ist es nicht gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten. Eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung ist unwirksam.

Darf der Vermieter auf die Mietkaution nach Vertragsende wegen streitiger Forderungen zugreifen? (AG Dortmund, Urt. v. 13.03.2018 - 425 C 5350/17)

In der Wohnraummiete ist ein Anspruch auf Rückzahlung einer Mietsicherheit erst fällig, wenn dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen.

Der Vermieter darf auch nach Mietvertragsende nicht mit strittigen Forderungen gegenüber dem Rückzahlungsanspruch bezüglich der Kautions aufrechnen. Die Mietsicherheit ist nur ein Sicherungs- und kein Befriedigungsmittel. Der Vermieter muss wegen seiner strittigen Forderungen Widerklage erheben, die auch als Hilfsklage zulässig wäre.

Darf der Vermieter gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch aufrechnen? (LG Krefeld, Beschl. v. 27.12.2018 - 2 T 31/18)

Die Klage des Mieters auf Kautionsrückzahlung ist nicht ohne Weiteres unbegründet, wenn der Vermieter einen Gegenanspruch behauptet (entgegen AG Dortmund, 13.03.2018 - 425 C 5350/17).

Schönheitsreparaturen

Ist die Klausel „Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen“ wirksam? (LG Berlin, Urt. v. 02.05.2018 - 64 S 120/17)

Die Klausel "Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen" stellt eine **zulässige Überbürdung** der Schönheitsreparaturpflicht insbesondere dann dar, **wenn dem Mieter eine renovierte Wohnung übergeben wurde.**

Das Umgehungsverbot der mietrechtlichen Gewährleistung aus § 536 Abs. 4 BGB steht einer Überbürdung der Schönheitsreparaturen nicht entgegen (entgegen LG Berlin, Urt. v. 09.03.2017 - 67 S 7/17).

Der Fall: Die Vermieterin nahm die Erben eines Mieters nach Rückgabe einer Wohnung auf Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen in Anspruch. Ursprünglich übergeben wurde eine renovierte Neubauwohnung. Im Mietvertrag lautet die Klausel unter § 3 Nr. 3: "Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen". Trotz Fristsetzung ließen die Erben des Mieters die Wohnung ohne Maler-, Ausbesserungs- und Dekorationsarbeiten zurück. Daraufhin nahm die Vermieterin die Erben auf Schadensersatz statt der Leistung in Höhe der Renovierungskosten in Anspruch. Die Erben hingegen wiesen den Anspruch auf Schadensersatz zurück und begründeten dies damit, dass dem Anspruch auch u. a. die Klausel über die Auszugsrenovierung aus § 9 des Mietvertrags entgegenstehe. Die Klausel des Mietvertrags war unwirksam.

Mietminderung

Mietminderung für Wärmebrücken bei Einhaltung des im Errichtungszeitpunkt üblichen Bauzustands ("Schimmelpilzgefahr")? (BGH, Urt. v. 05.12.2018 - VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18)

Wärmebrücken in den Außenwänden sind nicht als Sachmangel einer Mietwohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

Der Fall: Die Kläger sind Mieter von Wohnungen, die in den Jahren 1968 und 1971 unter Beachtung der damals geltenden Bauvorschriften errichtet wurden. Die Kläger machen jeweils Gewährleistungsansprüche geltend und begehren dabei unter anderem wegen der "Gefahr von Schimmelpilzbildung,, in den gemieteten Räumen die Feststellung einer Minderung der von ihnen geschuldeten Miete (§ 536 BGB) sowie die Zahlung eines Kostenvorschusses i.H.v. 12.000 € für die Mängelbeseitigung.

Ist Baulärm in Großstädten ein Mangel? (LG Berlin, Beschl. v. 12.07.2018 - 67 S 105/18)

Auf die Mietsache einwirkende erhebliche Bauimmissionen führen gem. § 536 Abs. 1 BGB zur Minderung der Miete. Die Minderungsansprüche bestehen auch dann, wenn beim Vertragsschluss keine Beeinträchtigungen bestanden und die nachträgliche Erhöhung der Immissionslast nicht vom Vermieter zu verantworten ist. Die Mietminderung hängt nicht davon ab, ob dem Vermieter gegenüber dem Veranlasser der Immissionen Abwehransprüche zustehen oder nicht.

Der Fall: Auf dem Nachbargrundstück eines Wohnhauses wurde eine Baustelle zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses eingerichtet. Als umfangreiche Abriss- und Bohrarbeiten zur erheblichen Lärmbelastung für den Mieter führten, erklärte dieser gegenüber dem Vermieter die Mietminderung und behielt einen Teil der Miete ein.

Kündigung

Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges auch bei Nachzahlung der Miete durch Jobcenter wirksam?

(LG Berlin, Beschl. v. 30.05.2018 - 65 S 66/18)

Dem Vermieter ist es nicht nach § 242 BGB verwehrt, seinen Herausgabeanspruch auf eine ordentliche Kündigung gem. § 573 BGB zu stützen, wenn er das Angebot des Jobcenters, die rückständigen Mieten binnen der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachzuzahlen, nicht angenommen hat. Die sog. "Schonfristzahlung" kann die ordentliche Kündigung nicht unwirksam machen.

Anforderungen an die Überprüfung des Eigennutzungswunsches

(LG Berlin, Urt. v. 21.11.2018 - 65 S 142/18)

Der Eigennutzungswunsch des Vermieters ist vom Gericht auf seine Plausibilität zu überprüfen. Dabei spielen die bisherigen Lebensverhältnisse des Vermieters bzw. der berechtigten Person ebenso eine Rolle wie die Vorgeschichte der Kündigung im Hinblick auf Auseinandersetzungen im Mietverhältnis.

Der Fall: Die Parteien streiten über die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung. Die Vermieterin begründet die Kündigung damit, dass sie die Wohnung des Mieters künftig als Stadtwohnung nutzen wolle, um ihren Arbeitsweg abzukürzen und unter der Woche vor allem in den Wintermonaten dort zu nächtigen. In dieser Zeit möchte sie auf das Auto verzichten und stattdessen öffentliche Verkehrsmittel nutzen oder sogar Fahrradfahren. Würde sie eine andere Wohnung in derselben Gegend anmieten, käme ihr dies doppelt so teuer. Im Vorfeld der Kündigung hatte sich der Mieter gegen ein Mieterhöhungsverlangen unter Hinweis auf die "Mietpreisbremse" gem. § 556g BGB gewehrt. Die Räumungsklage blieb ohne Erfolg.

Kündigung

Kann es Eigenbedarf für eine Zweitwohnung geben?

(BGH, Beschl. v. 22.08.2017 - VIII ZR 19/17)

Der Begriff des "Benötigens" i.S.v. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist höchstrichterlich dahin geklärt, dass damit ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters vorausgesetzt werden, die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige zu nutzen. Auch eine beabsichtigte Nutzung als Zweitwohnung kann eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen. Die Kriterien aus Leitsatz 1 sind auch für die Beantwortung der Frage entscheidend, ob der Wunsch des Vermieters, die vermietete Wohnung künftig selbst als Zweitwohnung zu nutzen, eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigt. Hat der Vermieter die ernsthafte Absicht, sich regelmäßig mehrfach im Jahr aus beruflichen Gründen für längere oder kürzere Zeiten vor Ort aufzuhalten und hierfür nicht mehr - wie in der Vergangenheit - auf eine Unterkunft im Hotel oder bei privaten Bekannten zurückzugreifen, sondern einen privaten Wohnbereich vorzuhalten, an dem er sich zu diesen Zeiten - auch gemeinsam mit dem Ehepartner - aufhält, rechtfertigt dies eine Eigenbedarfskündigung.

Kann es Eigenbedarf für eine nur gelegentliche Nutzung geben?

(BGH, Beschl. v. 21.08.2018 - VIII ZR 186/17)

Auch eine vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Wohnung als Zweit- und/oder Ferienwohnung kann die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung erfüllen. Die tatrichterliche Würdigung, nach der eine Eigenbedarfskündigung gerechtfertigt ist, wenn der Vermieter die Wohnung für sich und/oder seine Kinder lediglich zwei bis vier Wochen im Jahr nutzen will, um Familienfeiern beiwohnen zu können, ist nicht zu beanstanden.

Kündigung

Verzicht auf Schadensersatz bei vorgetäushtem Eigenbedarf durch Aufhebungsvertrag?

(AG München, Urt. v. 29.03.2018 - 432 C 1222/18)

Im Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags mit erheblicher Abstandszahlung (hier: 21.000 Euro) kann ein konkludenter Verzicht des Mieters auf Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs liegen.

Der Fall: Der Mieter verlangt von seinem ehemaligen Vermieter Schadensersatz wegen etwa vorgetäuschten Eigenbedarfs i.H.v. 125.640 Euro. Sein Schaden bestehe in der Differenz zwischen der ursprünglich vereinbarten und der in München angemessenen Miete, gerechnet auf 10 Jahre. Der Vermieter hatte dem Mieter gegenüber Eigenbedarf angekündigt. Daraufhin wurde ein Mietaufhebungsvertrag, in dem sich der Vermieter zu einer Abstandszahlung i.H.v. 21.000 Euro verpflichtet hatte, geschlossen.

Die Entscheidung: Das Amtsgericht weist die Klage ab, da der Mietaufhebungsvertrag aufgrund der ganz erheblichen Abstandszahlung auch einen konkludenten Verzicht auf mögliche Schadensersatzansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs enthalte.

Wann ist eine Verwertungskündigung zulässig? (LG Köln, Urt. v. 21.03.2018 - 9 S 18/18)

Eine Verwertungskündigung ist dann zulässig und angemessen, wenn der Erhalt des bestehenden Gebäudes unrentabel ist und einem Neubau keine Gründe des Denkmalschutzes oder bauordnungsrechtliche Hindernisse entgegenstehen. Die genehmigte Erweiterung der Wohnnutzung eines Gebäudes von 268 qm auf über 1.800 qm spricht für eine bisher fehlende Rentabilität und eine neue wirtschaftliche Nutzung.

Sozialklausel/Härtegründe

Anforderungen bei Berufung des Mieters auf die Sozialklausel des § 574 Abs. 1 BGB

(BGH, Urt. v. 15.03.2017 - VIII ZR 270/15)

Bei drohenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr durch den Verlust der Wohnung sind die Gerichte gehalten, sorgfältigst vorzugehen (BGH, Urt. v. 22.05.2019 - VIII ZR 180/18 und VIII ZR 167/17) und den Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen; mangels eigener Sachkunde auch mittels sachverständiger Hilfe.

Der Fall: An Demenz leidender Beklagter dessen Ehefrau es ablehnte, sich entweder von ihrem Mann zu trennen oder selbst in ein Altenpflegeheim zu ziehen.

Keine Räumung bei ernsthafter Gefahr für Leib und Leben

(LG Frankfurt/Main, Urt. v. 13.09.2018 - 2-11 S 46/17)

Begründet der Mieter seinen Sozialwiderspruch gem. § 574 Abs. 1 BGB damit, dass beim Wohnungsverlust schwere Gesundheitsschäden bis hin zur Lebensgefahr drohen, genügt bereits ein geringer Grad der Eintrittswahrscheinlichkeit.

Kann allein ein hohes Lebensalter einen Härtegrund darstellen?

(LG Berlin, Urt. v. 12.03.2019 - 67 S 345/18)

Bei einer Eigenbedarfskündigung kann allein das Lebensalter (87 und 84 Jahre) des Mieters genügen, um einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu begründen.

Wohnungseigentumsrecht

Gesamtschuldnerhaftung

(OVG Bremen, Urteil vom 23.11.2018 - 2 B 194/18)

Für öffentlich-Rechtlich begründete Grundbesitzabgaben kann ein Wohnungseigentümer gesamtschuldnerisch haften, wenn das jeweils zu Grunde liegende Abgabenrecht dies vorsieht.

Fall: Da die Wohnungseigentümergeinschaft die Kanalgebühren nicht entrichtet, setzt die Gemeinde diese gegen einen einzelnen Wohnungseigentümer als Gesamtschuldner fest. Dieser wendet ein, dass er nach § 10 VIII 1 WEG nur in der Höhe seines Miteigentumsanteils zu haften hat.

Entscheidung: Der antragstellende Wohnungseigentümer haftet für die gesamte Abgabenschuld. Gebührensschuldner für die Kanalgebühren ist nach den zu Grunde liegenden öffentlich-rechtlichen Normen der Grundstückseigentümer. Mehrere Grundstückseigentümer sind als Gesamtschuldner heranzuziehen. § 10 VIII 1 WEG steht dem nicht entgegen.

Praxishinweis: Die Entscheidung entspricht der h. M., dass ein Wohnungseigentümer als Miteigentümer des Grundstücks für die auf diesem ruhenden Lasten als Gesamtschuldner haften kann. Ungeachtet dessen, dass § 10 VIII 1 WEG nur die Haftung für eventuelle Verpflichtungen des Verbandes betrifft, können öffentlich-rechtliche Vorschriften anordnen, dass eine gesamtschuldnerische Haftung für auf dem betroffenen Grundstück ruhende Lasten besteht. Insoweit suggeriert § 10 VIII 1 WEG nur, dass man als Sondereigentümer nur begrenzt auf die Quote seines Miteigentumsanteils haftet. Tatsächlich dürfte für einen großen Teil der Bewirtschaftungskosten auf Grund anderweitiger Normen eine Gesamtschuldnerhaftung vorliegen.