

Miete in Zeiten von Corona

Zehlein

2. Auflage 2021
ISBN 978-3-406-77209-2
C.H.BECK

(2) Tatbestandsvoraussetzungen

Die Wohnungseigentümer müssen in einer Versammlung mehrheitlich oder allstimmig nach § 23 Abs. 3 S. 2 WEG beschließen, dass ein Beschluss zu einem konkreten Gegenstand **mehrheitlich in Textform** gefasst werden kann. Die Wohnungseigentümer müssen sich mit dem Gegenstand noch nicht befasst haben. Der Gegenstand muss aus diesem Grunde zu seiner Gültigkeit auch nicht nach § 23 Abs. 2 WEG angeündigt worden sein. Der Beschluss muss einen einzelnen Gegenstand betreffen und benennen, was allerdings auch der Fall ist, wenn über eine Maßnahme und ihre Finanzierung ein Beschluss gefasst werden soll, also bei allen teilbaren Beschlüssen.⁴⁹ 67

Der Beschluss kann regeln, wann oder bis wann der Verwalter oder ein Dritter die Wohnungseigentümer zur Stimmabgabe auffordern muss. Zwingend ist das nicht. Die Wohnungseigentümer können sich durch den Beschluss auch nur die Möglichkeit schaffen, schriftlich mehrheitlich über einen Gegenstand abzustimmen. 68

(3) Mängel

Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen nicht vor, ist ein dennoch in Textform bloß mehrheitlich gefasster Beschluss in Ermangelung einer Beschlusskompetenz nichtig. Liegt allerdings nur ein **Zählfehler** vor, ist der Beschluss nur anfechtbar. 69

V. Modernisierung der Mietsache (§ 555b BGB)

1. Überblick

Für etwaige Modernisierungsmaßnahmen gelten gegenüber dem allgemeinen Mietrecht Besonderheiten. Im Übrigen ist auf die **allgemeinen** Ausführungen zu verweisen → § 1 Rn. 67 ff. 70

2. Sondereigentum: Gestattungsbeschluss

Will der vermietende Wohnungseigentümer die Mietsache iSv § 555b BGB **modernisieren**, muss er § 13 Abs. 2 WEG beachten. Danach gilt § 20 WEG mit der Maßgabe entsprechend, dass ihm die Modernisierung durch Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG **gestattet** werden muss, wenn keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Für den Gestattungsbeschluss und eine etwaige Erzwingung gelten → Rn. 66 ff. entsprechend. 71

Eine **Besonderheit** besteht ferner seit dem 1.12.2020 darin, dass die Modernisierungsmaßnahme **nicht nur** nach § 555c Abs. 1 S. 1 BGB rechtzeitig anzukündigen ist, sondern **auch** nach § 15 Nr. 2 WEG spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform angeündigt werden muss. § 555c Abs. 1 S. 2 Nr. 1 und Nr. 2, Abs. 2 bis Abs. 4 BGB und § 555d Abs. 2 bis Abs. 5 BGB gelten entsprechend. 72

⁴⁹ Elzer MietRB 2020, 371 (375).

73 **Vermietende Wohnungseigentümer**

Für den vermietenden Wohnungseigentümer dürfte sich dadurch im Verhältnis zu seinem Mieter nichts ändern. Im Einzelfall kann aber ein anderer Wohnungseigentümer, der eine Modernisierungsmaßnahme durchführen will, gezwungen sein, diese Modernisierungsmaßnahme dem Mieter eines anderen Wohnungseigentümers anzukündigen.

3. Gemeinschaftliches Eigentum

- 74 Zum gemeinschaftlichen Eigentum und dem Beschluss nach § 20 Abs. 1 WEG gelten die Ausführungen → Rn. 66 ff. **entsprechend**. Der vermietende Wohnungseigentümer kann auf diesen Beschluss nach § 20 Abs. 2 S. 1 WEG und/oder § 20 Abs. 3 WEG einen Anspruch haben. Die betrifft nach hM aber bspw. keine **raumluftechnische Anlage**, da § 20 Abs. 2 S. 1 WEG nicht als analogiefähig angesehen wird.⁵⁰

VI. Zahlung der Miete

- 75 Nach § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem vermietenden Wohnungseigentümer die vereinbarte Miete zu entrichten. Wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten sind insoweit **nicht** zu beachten. Für die **Beschränkung der Kündigung** wegen einer Nichtzahlung ist etwa auf → § 2 Rn. 8 ff. zu verweisen, für den Mieter eines Raumes, der im Sondereigentum eines Teileigentümers steht, ist zusätzlich ua → § 4 zu beachten.

VII. Betriebskosten (§ 556 BGB)**1. Grundsatz**

- 76 Der vermietende Wohnungseigentümer hat nach § 535 Abs. 1 S. 3 BGB die auf der Mietsache ruhenden Lasten und daher auch die Nebenkosten zu tragen. Der vermietende Wohnungseigentümer und der Mieter können nach § 556 Abs. 1 S. 1 BGB aber vereinbaren, dass der **Mieter** die Betriebskosten trägt. Über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten ist dann vom vermietenden Wohnungseigentümer nach § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 1 BGB jährlich abzurechnen (Betriebskostenabrechnung). Insoweit gelten für die Vermietung des Sondereigentums **keine** Besonderheiten. Auch für die Frage, ob Kosten im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auf den Mieter umlegbar sind, ist auf die allgemeinen Grundsätze zu verweisen (→ § 1 Rn. 94 ff.).

⁵⁰ Lehmann-Richter/Wobst WEG-Reform 2020 Rn. 1181 a; aA Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 20 Rn. 98 ff.

2. Jahresabrechnung und Betriebskosten

a) Überblick

Die Frage, ob – und ggf. wann – eine Jahresabrechnung vom Verwalter erstellt wird, hat für die Betriebskostenabrechnung des vermietenden Wohnungseigentümers **keine Bedeutung**.⁵¹ Dies folgt schon aus dem Umstand, dass die Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung **nicht** beschließen. Gegenstand des Beschlusses nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist nämlich nur die Einforderung von Nachschüssen oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. 77

Zwar hat der Verwalter zu diesem Zweck nach § 28 Abs. 2 S. 2 WEG eine **Jahresabrechnung aufzustellen**. Diese beschließen die Wohnungseigentümer aber nicht. 78

b) Folgerungen

aa) Allgemeines

Solange es nicht zu Versammlungen der Wohnungseigentümer kommen kann, wird es idR keine Jahresabrechnungen geben.⁵² Dieser Umstand ist für vermietende Wohnungseigentümer bedeutungslos und hat vor allem auf die Frist des § 556 Abs. 3 S. 1 Hs. 1, S. 2 BGB **keinen** Einfluss. 79

Die Jahresabrechnung ist im Übrigen **keine Abrechnung** über die Betriebskosten.⁵³ 80 Denn die Jahresabrechnung enthält stets auch nicht auf den Mieter umlagefähige Kosten, vor allem, aber nicht nur die Kosten der Verwaltung für das gemeinschaftliche Eigentum, den Beitrag des Wohnungseigentümers zur Erhaltungsrückstellung und Kosten für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.⁵⁴ Ferner ist es möglich, dass die Umlageschlüssel im Verhältnis des Vermieters zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter nicht identisch sind und die Abrechnungszeiträume voneinander abweichen. Weiter enthält die Jahresabrechnung nicht die Vorauszahlungen des Mieters. Und schließlich ist zu beachten, dass es Betriebskosten gibt, die kein Bestandteil der Jahresabrechnung sind, zB die Grundsteuer.

Die Jahresabrechnung kann für den vermietenden Wohnungseigentümer allerdings 81 eine Art „Steinbruch“ sein, bei dem er sich für die Erstellung der Abrechnung über die Betriebskosten bedienen kann. Insofern kann er trotz der COVID-19-Pandemie natürlich auf den Verwalter zugehen. Denn, wie es auch in den Materialien zum COVMG heißt, soweit die Jahresabrechnung als **Zahlenwerk** insbesondere für steuerliche Zwecke erforderlich ist, ist sie den Wohnungseigentümern schon **vor** einem Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG zur Verfügung zu stellen.⁵⁵ Für die Abrechnung über die Betriebskosten gilt nichts anderes.

⁵¹ Jacoby ZMR 2021, 1 (4).

⁵² Siehe auch BT-Drs. 19/18110, 31.

⁵³ Elzer ZMR 2019, 825 (832).

⁵⁴ Siehe nur BGH NJW 2016, 2254 Rn. 12.

⁵⁵ BT-Drs. 19/18110, 31.

bb) Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG

- 82 Der Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG ist **keine Voraussetzung** für die Abrechnung über die Betriebskosten.⁵⁶ Der vermietende Wohnungseigentümer ist in Bezug auf die Abrechnung über die Betriebskosten auf diesen nicht angewiesen und muss vielmehr auch dann innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 S. 2 BGB abrechnen und diese Abrechnung dem Mieter mitteilen, wenn ein Beschluss nach § 28 Abs. 2 S. 1 WEG nicht oder noch nicht gefasst ist.

cc) Selbstanfertigung**(1) Überblick**

- 83 Der vermietende Wohnungseigentümer muss die Abrechnung über die Betriebskosten **selbst** fertigen. IdR muss er in die entsprechenden Belege der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 18 Abs. 4 WEG **Einsicht nehmen**. Dazu muss er sich an den Verwalter wenden.
- 84 Der Verwalter nimmt seine Aufgaben und Pflichten im Schwerpunkt in seinen Geschäftsräumen wahr. Haben die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwalter keine Vereinbarung getroffen, wo eine Einsichtnahme zu gewähren ist, kann ein Wohnungseigentümer eine Einsichtnahme nur dort verlangen.⁵⁷ Die Einschränkungen aufgrund der jeweiligen landesrechtlichen Corona-Verordnungen und örtlicher, kommunaler Regelungen dürften der Einsichtnahme idR **nicht** entgegenstehen.

85 Versendung von Kopien

Ist es im Einzelfall anders und kommt eine Einsichtnahme wegen der aktuellen Rechtslage vor Ort nicht in Betracht, liegen die Voraussetzungen vor, nach denen ein Wohnungseigentümer eine Einsichtnahme ausnahmsweise außerhalb der Geschäftsräume verlangen kann.⁵⁸ Der Verwalter ist dann verpflichtet, dem Vermieter Kopien bzw. einen Ausdruck aller Belege zu übersenden, derer der Vermieter bedarf.

(2) Umschlüsselung

- 86 Nach der Ermittlung des Zahlenwerkes muss der vermietende Wohnungseigentümer die Kosten in einem **ersten** Schritt anhand der in der Wohnungseigentumsanlage geltenden Umlageschlüssel **auf sich selbst** umlegen. In einem **zweiten** Schritt muss er die umlagefähigen Kostenpositionen anhand der im Mietvertrag vereinbarten Umlageschlüssel auf den Mieter umlegen.⁵⁹ Etwas anderes gilt, wenn Kosten speziell für eine einzelne Wohnung erhoben werden, wie das zB bei der Grundsteuer der Fall ist.⁶⁰

(3) § 556a Abs. 3 BGB

- 87 Im Einzelfall kann § 556a Abs. 3 BGB angewendet werden, sofern es sich um eine Wohnung handelt, die das Sondereigentum eines Wohnungseigentums ist.⁶¹ Erfasst

⁵⁶ Siehe auch BGH NJW 2017, 2608 Rn. 17; Elzer ZMR 2019, 825 (832).

⁵⁷ BGH NJW 2011, 1137 Rn. 9.

⁵⁸ Dazu Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 18 Rn. 163ff. Siehe auch Fritsch ZMR 2020, 458.

⁵⁹ Elzer ZMR 2019, 825 (832); Flatow AnwZert MietR 16/2017.

⁶⁰ BGH NJW-RR 2013, 785 Rn. 7; NZM 2012, 96 Rn. 7.

⁶¹ Siehe dazu Jacoby ZMR 2021, 1ff.; Zehelein ZMR 2020, 272ff.; SEHR/Hinz § 12 Rn. 58ff.

ist auch ein vermietetes Wohnungserbbaurecht sowie ein Dauerwohnrecht. Bei Gewerberaummietverhältnissen über Teileigentum (§ 1 Abs. 3 WEG) ist § 556a Abs. 3 BGB hingegen nicht anwendbar.⁶²

§ 556a Abs. 3 BGB

88

Ist Wohnungseigentum vermietet und haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten abweichend von Absatz 1 nach dem für die Verteilung zwischen den Wohnungseigentümern jeweils geltenden Maßstab umzulegen. Widerspricht der Maßstab billigem Ermessen, ist nach Absatz 1 umzulegen.

Dies ist aber nur dann der Fall, wenn die Vertragsparteien **nichts anderes** vereinbart haben, zB eine Umlage der Betriebskosten nach Wohnfläche oder nach der Größe der Miteigentumsanteile. Dies dürfte allerdings in aller Regel der Fall sein. In diesen Fällen bedürfte es daher einer Vertragsänderung durch Aufhebung der Verteilungsregelung oder Vereinbarung einer solchen iSd § 556a Abs. 3 BGB.⁶³ Teilweise wird insoweit über eine Anpassungspflicht des Mieters nach §§ 313, 242 BGB nachgedacht, weil eine Flächenumlage bei vermietetem Wohnungseigentum das allgemein anerkannte und daher trotz einer Verteilung nach der Größe der Miteigentumsanteile auch gebilligte Pendant für letztere darstelle.⁶⁴

Kann im **Einzelfall** für das Jahr 2020⁶⁵ zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung § 556a Abs. 3 S. 1 BGB angewendet werden, sind als Umlageschlüssel im Verhältnis zwischen dem Mieter und dem vermietenden Wohnungseigentümer die für eine Kostenposition im Verhältnis des Vermieters und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer anzuwendenden Umlageschlüssel maßgeblich.

Etwas anderes gilt nach § 556a Abs. 3 S. 2 BGB allerdings, wenn der Umlageschlüssel im Verhältnis zwischen Mieter und vermietendem Wohnungseigentümer **billigem Ermessen widerspricht**. Dies könnte dann der Fall sein, wenn der Mieter durch die Anwendung von § 556a Abs. 3 S. 1 BGB mehr als 10% zu tragen hätte gegenüber einer Umlage nach § 556a Abs. 1 S. 1 BGB. So kann es zB liegen, wenn im Verhältnis des Vermieters und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer § 16 Abs. 2 S. 1 WEG anzuwenden ist und die Miteigentumsanteile nicht mit der Wohnfläche korrelieren.⁶⁶

(4) Fehler des Vermieters

Legt der vermietende Wohnungseigentümer auf den Mieter auch nicht umlagefähige Kosten um, ist § 556 Abs. 3 S. 6 BGB anwendbar.⁶⁷ Der vermietende Wohnungseigentümer soll allerdings daran gehindert sein, sich auf § 556 Abs. 3 S. 6 BGB zu berufen, wenn er sich in seinem Abrechnungsschreiben auf die beigefügte Jahresabrechnung bezieht und die genannten Kostenpositionen darin ausdrücklich als „nicht umlagefähig bezeichnet“ sind.⁶⁸

⁶² SEHR/Hinz § 12 Rn. 60; PWW/Elzer, 16. Aufl. 2021, BGB § 556a Rn. 36.

⁶³ Zehelein NZM 2020, 1001 (1004).

⁶⁴ Zehelein NZM 2020, 1001 (1004).

⁶⁵ SEHR/Hinz § 12 Rn. 62.

⁶⁶ Vgl. auch SEHR/Hinz § 12 Rn. 75, 76.

⁶⁷ BGH NJW 2016, 2254 Rn. 12.

⁶⁸ BGH NJW 2016, 2254 Rn. 12.

c) Einsichtsrechte des Mieters

aa) Überblick

- 93 Mieter müssen Nachzahlungen auf Nebenkosten erst dann leisten, wenn ihnen auf Verlangen Einsicht in die Belege gewährt wurde.⁶⁹ Dem Mieter steht gegenüber der Nachforderung des Vermieters ein (temporäres) **Zurückbehaltungsrecht** nach § 273 Abs. 1 BGB zu, solange der Vermieter ihm keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht hat.⁷⁰ Auch im Übrigen dürfte der Mieter ein Belegprüfungs- und Belegeinsichtsrecht haben. Der vermietende Wohnungseigentümer muss ihm insoweit nicht nur Einsicht in die in seinen Händen befindlichen Belege gewähren, sondern auch in die vom Verwalter verwalteten Belege, die im Eigentum der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer stehen. Ein Recht, in die entsprechenden Beschlüsse Einsicht zu nehmen, hat der Mieter hingegen nach hM, die nicht zutrifft, nicht.⁷¹
- 94 Damit der Mieter Einsicht nehmen kann, muss der vermietende Sondereigentümer seinen Mieter **bevollmächtigen**, sein Einsichtsrecht nach § 18 Abs. 4 WEG wahrzunehmen. Auf diese Vollmacht hat der Mieter einen Anspruch. Umgekehrt kann der vermietende Wohnungseigentümer idR verlangen, dass der Mieter von der Bevollmächtigung Gebrauch macht. Es wäre vom Mieter treuwidrig, den Vermieter vor größere Mühen bei der Besorgung der Unterlagen zu stellen, wenn es ihm ein Leichtes ist, den Verwalter aufzusuchen und Einsicht zu nehmen. Ort der Einsichtnahme ist – ist vertraglich nichts vereinbart – der Sitz des Vermieters⁷² bzw. der Sitz des WEG-Verwalters.⁷³

bb) Folgerungen

- 95 Für diese Einsichtsrechte des Mieters und das Recht auf etwaige Kopien gelten → Rn. 83ff. und → Rn. 85 im Verhältnis zum Vermieter und auch im Verhältnis zum Verwalter jeweils entsprechend.

VIII. Vertragsende

1. Wohnungseigentum

- 96 In Bezug auf die Beendigung des Mietvertrags zwischen dem Mieter und dem vermietenden Wohnungseigentümer sind **keine** wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten mit Blick auf die COVID-19-Pandemie zu beachten. Es ist vor allen Dingen **nicht** erkennbar, dass der Mieter einer Wohnung, die im Sondereigentum steht, berechtigt wäre, mit Blick auf die COVID-19-Pandemie das Mietverhältnis außerordentlich zu kündigen.

⁶⁹ BGH BeckRS 2020, 36323 Rn. 12; NJW 2016, 2254 Rn. 12; PWW/Elzer, 16. Aufl. 2021, BGB § 556 Rn. 115.

⁷⁰ BGH NJW 2016, 2254 Rn. 12.

⁷¹ BGH NZM 2012, 96 Rn. 5.

⁷² BGH NJW 2006, 1419 Rn. 21.

⁷³ BGH NJW 2011, 1137 Rn. 9.

2. Teileigentum

Zur Frage, ob hingegen der Mieter von Räumen die im Sondereigentum eines **Teileigentümers** stehen, wegen der Einschränkungen, die er im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie erfährt, kündigen könnte, siehe im Einzelnen → § 4 Rn. 112ff. Wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten sind soweit **nicht** zu beachten.

IX. Rückgabe der Mietsache

In Bezug auf die Rückgabe der Mietsache sind von den Mietvertragsparteien grundsätzlich **keine** wohnungseigentumsrechtlichen Besonderheiten mit Blick auf die COVID-19-Pandemie zu beachten. Hier ist auf die **allgemeinen** Ausführungen in → § 1 Rn. 120ff. zu verweisen.

X. Wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten

1. Zahlung des Hausgeldes

a) Überblick zu Art. 240 § 1 EGBGB

Das COVfAG hat mWv 1.4.2020 den Art. 240 in das EGBGB eingefügt. Nach Art. 240 § 1 Abs. 1 EGBGB hat ein Verbraucher das Recht, **Leistungen** zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Verbrauchervertrag steht, der ein **Dauerschuldverhältnis** ist und vor dem 8.3.2020 geschlossen wurde, bis zum 30.6.2020 **zu verweigern**, wenn dem Verbraucher infolge von Umständen, die auf die Ausbreitung der Infektionen mit dem SARS-CoV-2-Virus (COVID-19-Pandemie) zurückzuführen sind, die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung seines angemessenen Lebensunterhaltes oder des angemessenen Lebensunterhaltes seiner unterhaltsberechtigten Angehörigen nicht möglich wäre. Das Leistungsverweigerungsrecht besteht in Bezug auf alle wesentlichen Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnisse sind solche, die zur **Eindeckung** mit Leistungen der **angemessenen Daseinsvorsorge** erforderlich sind.

Nach Art. 240 § 1 Abs. 2 EGBGB ist hingegen ein **Kleinstunternehmen** berechtigt, Leistungen zur Erfüllung eines Anspruchs, der im Zusammenhang mit einem Vertrag steht, der ein Dauerschuldverhältnis ist und vor dem 8.3.2020 geschlossen wurde, bis zum 30.6.2020 zu verweigern, wenn infolge von Umständen, die auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen sind, das Unternehmen die Leistung nicht erbringen kann oder dem Unternehmen die Erbringung der Leistung ohne Gefährdung der wirtschaftlichen Grundlagen seines Erwerbsbetriebs nicht möglich wäre. Das Leistungsverweigerungsrecht besteht in Bezug auf alle **wesentlichen** Dauerschuldverhältnisse. Wesentliche Dauerschuldverhältnisse sind solche, die zur **Eindeckung** mit Leistungen zur **angemessenen Fortsetzung seines Erwerbsbetriebs** erforderlich sind.

b) Innenverhältnis**aa) Unanwendbarkeit**

- 101 Die Regelungen des Art. 240 § 1 EGBGB sind auf das Verhältnis zwischen einem Wohnungseigentümer und/oder Teileigentümer und der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer **nicht anwendbar**.⁷⁴

bb) Kein Verbrauchervertrag

- 102 Zwar kann ein Wohnungseigentümer ein Verbraucher sein. Einen Wohnungseigentümer und die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verbindet aber schon **kein Verbrauchervertrag**.⁷⁵ Der EuGH versteht das von einem Wohnungseigentümer geschuldete Hausgeld zwar als eine Vertragsschuld.⁷⁶ Dies gilt aber nur für den Anwendungsbereich von Art. 7 Nr. 1 lit. a Brüssel Ia-VO.⁷⁷

cc) Kein wesentliches Dauerschuldverhältnis

- 103 Jedenfalls aber handelt es sich bei der Verpflichtung das Hausgeld zu zahlen **um kein wesentliches Dauerschuldverhältnis** iSv Art. 240 § 1 EGBGB. Dies sind nur solche Dauerschuldverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen der Daseinsvorsorge erforderlich sind. Hierzu zählen etwa Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder über Telekommunikationsdienste, soweit zivilrechtlich geregelt auch Verträge über die Wasserver- und -entsorgung zu solchen Leistungen.⁷⁸

dd) Teileigentümer

- 104 Für einen Teileigentümer ist vorstellbar, dass er ein Kleinunternehmen iSv Art. 240 § 1 Abs. 2 EGBGB ist. Auch hier fehlt es aber an einem **wesentlichen** Dauerschuldverhältnis iSd Gesetzes. Wesentlich sind nämlich nur solche Dauerschuldverhältnisse, die zur Eindeckung mit Leistungen zur angemessenen Fortsetzung seines Erwerbsbetriebs erforderlich sind, etwa Pflichtversicherungen, Verträge über die Lieferung von Strom und Gas oder über Telekommunikationsdienste, soweit zivilrechtlich geregelt auch Verträge über die Wasserver- und -entsorgung zu solchen Leistungen.⁷⁹

c) Außenverhältnis

- 105 Die Regelungen des Art. 240 § 1 EGBGB dürften auch **nicht** im Verhältnis der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zu einem Dritten **anwendbar** sein.⁸⁰ Zwar soll die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach der Rechtsprechung des BGH im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gem. § 13 BGB gleichzustellen sein, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.⁸¹

⁷⁴ Hofele NWB 2020, 1065 (1073).

⁷⁵ Hogenschurz MDR 2020, 534 (536); Zscheschack ZWE 2020, 165 (168).

⁷⁶ EuGH NJW 2019, 2991 Rn. 30.

⁷⁷ AA für Teileigentümer ggf. Zscheschack in Schmidt COVID-19 § 4 Rn. 75.

⁷⁸ BT-Drs. 19/18110, 33.

⁷⁹ BT-Drs. 19/18110, 34.

⁸⁰ AA Horst MietRB 2020, 144 (148).

⁸¹ BGH NJW 2020, 988 Rn. 21; 2015, 3228 Rn. 30.