

► Räumungsvollstreckung

Antrag auf Einstellung der Räumungsvollstreckung: Was häufig nicht beachtet wird

| Der Mieter, der durch ein vorläufig vollstreckbares Urteil zur Räumung und Herausgabe verurteilt wurde, kann in der Rechtsmittelinstanz einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung stellen. In einer Entscheidung des BGH fehlte es an den hierfür erforderlichen Voraussetzungen (BGH 11.2.20, V ZR 201/19, Abruf-Nr. 214357). |

Der Antrag hat nur Aussicht auf Erfolg, wenn der Mieter gemäß § 719 Abs. 2 ZPO glaubhaft macht, dass die Vollstreckung ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht. Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann. Die Geltendmachung unersetzlicher Nachteile setzt daher grundsätzlich voraus, dass der Mieter in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. Hat der Mieter dies versäumt, kommt eine Einstellung nach § 719 Abs. 2 ZPO nur ausnahmsweise in Betracht, wenn

- dem Mieter aus besonderen Gründen nicht möglich oder nicht zumutbar war, einen Vollstreckungsschutzantrag zu stellen oder
- das Berufungsgericht fehlerhaft unterlassen hat, eine Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO anzuordnen.

► Corona-Reiseverbot

Einstweiliger Rechtsschutz zum Aufsuchen einer Zweitwohnung

| Das VG Schleswig-Holstein hat einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung abgelehnt, bei dem es um die Nutzung einer Zweitwohnung ging (VG Schleswig-Holstein 27.3.20, 1 B 31/20, Abruf-Nr. 215448). |

Mit dem Antrag wollten die Antragsteller festgestellt wissen, dass ihnen die Nutzung ihrer Zweitwohnung nicht gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 3 IfSG i. V. m. Nr. 5 der Allgemeinverfügung des Antragsgegners zur Nutzung von Nebenwohnungen und zum Verbot und zur Beschränkung von Kontakten in besonderen öffentlichen Bereichen zur Bekämpfung der Ausbreitung des neuartigen Coronavirus SARS-CoV-2 vom 23.3.20 untersagt ist.

Das VG hat einen Anordnungsgrund bejaht, allerdings einen Anordnungsanspruch für nicht begründet erachtet, weil die Antragsteller allein aus touristischen Gründen in ihre Zweitwohnung zu reisen beabsichtigten.

► WEG

Beschluss über Sanierungsmaßnahmen

| Bei einer Beschlussanfechtungsklage wegen eines Beschlusses, der einer ordnungsmäßigen Verwaltung nicht entspricht, müssen innerhalb der Zweimonatsfrist die maßgeblichen Tatsachen ihrem wesentlichen Kern nach vorgetragen werden. Nachträglich sind nur noch Erläuterungen oder



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 214357

**Mieter muss
Vollstreckungs-
schutzantrag stellen**



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 215448

**Anordnungsan-
spruch: Touristische
Gründe reichen nicht**

Substanziierungen möglich. Eine schlagwortartige Bezeichnung oder Verweisung auf Anlagen genügt daher nicht (AG Hamburg-Blankenese 15.4.20, 539 C 16/18, Abruf-Nr. 215449). |

Für die Einladung zur Eigentümerversammlung reicht es daher nicht aus, zu einem TOP „Beschluss über ergänzende und weiterführende Großsanierung“ einzuberufen, wenn tatsächlich über konkrete bauliche Einzelmaßnahmen beschlossen werden soll. Nach Ansicht des AG genügt es aber, wenn in der Einladung auf ein Informations- und Empfehlungsschreiben des Beirats nebst Kostenaufstellung und den Vergabevorschlag des Architekten verwiesen wird. Dann schadet es auch nicht, wenn die in die Einladung aufgenommene Beschlussvariante bereits so festgezurrert wird, dass andere Anbieter nicht mehr zum Zuge kommen; den Eigentümern bleibt es unbenommen, den Antrag durch Negativbeschluss abzulehnen. Sie haben ein Beurteilungsermessen im Rahmen der Frage, „wie“ sie ihrer Erhaltungspflicht nachkommen. Nach Auffassung des AG ist das in der Rechtsprechung häufig vertretene apodiktische Erfordernis von mindestens drei Vergleichsangeboten abzulehnen, weil Eigentümer nicht verpflichtet sind, das günstigste Angebot anzunehmen und zu realisieren.

► Rechtsanwaltsgebühr

Anwaltliche Geschäftsgebühr für Legal-Tech-Anspruchsschreiben

| Fertigt ein Rechtsanwalt mithilfe von Legal-Tech-Software eine Anspruchsschrift (z. B. in Fällen der Mietpreisbremse, Dieselskandal, Flug-gastrechte), entsteht bereits hierdurch eine Geschäftsgebühr nach Nr. 2300 VV RVG (AG Köln 5.3.20, 120 C 137/19, Abruf-Nr. 215458). |

Die Legal-Tech-Software „berechnet“ das Bestehen eines Anspruchs und generiert ein Anspruchsschreiben. Das AG begründet die Geschäftsgebühr damit, dass der Algorithmus genau dieselbe Dienstleistung erbracht hat, die ein Rechtsanwalt im mündlichen Gespräch und anschließend mit Verfassen eines Anspruchsschreibens erbringen würde. Diese kann – mangels Verzug – nicht gemäß §§ 280, 286 ZPO vom Schuldner erstattet verlangt werden.

► Corona-Krise

Mieter zahlt Miete nicht: Darf Vermieter auf Kautions zugreifen?

| Ein Rückgriff auf die Kautions bei pandemiebedingten Zahlungsschwierigkeiten des Mieters ist zwar möglich. Der Ausspruch einer Kündigung nach § 543 Abs. 1, 569 Abs. 2a BGB für den Fall, dass der Mieter die Kautions (wiederum pandemiebedingt) nicht wiederauffüllen kann, ist aber nicht möglich. |

Der Gesetzgeber hat dies in der Gesetzesbegründung ausdrücklich ausgeschlossen (BT-Drucksache 17/10485, S. 25). Der Kündigungsgrund nach § 569 Abs. 2a BGB betreffe nur den ursprünglichen Anspruch auf Sicherheitsleistung, nicht hingegen etwaige Wiederauffüllungsansprüche. Eine Kündigung wäre auch nach der Rechtsprechung des BGH nicht möglich, weil in die anzustellende Interessenabwägung die gesetzgeberische Wertung des Art. 240 § 2 EGBGB einzubeziehen wäre (BGH 21.3.07, XII ZR 255/04).



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 215449



IHR PLUS IM NETZ

mk.iww.de

Abruf-Nr. 215458

Algorithmus erbringt dieselbe Dienstleistung wie Rechtsanwalt

Keine Umgehung der Kündigungsbeschränkungen