

- Immobilienrecht
- Mietrecht
- WEG-Recht
- Maklerrecht
- Baurecht

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Mietrecht:

BGH: Eigenbedarfskündigung zur Nutzung als Kanzlei

BGH: Unwirksame Bk-Umlageklauseln im Gewerbemietvertrag

WEG-Recht:

BGH: Darlehensaufnahme der WEG ist doch zulässig

BGH: Kehrtwende des BGH in Bezug auf Nebenintervention

Versicherungsrecht:

BGH: Gefahrerhöhung durch Nutzungsänderung

Gesetzgebung:

Mietrechtsreform vom Bundestag verabschiedet

Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung

Liberalisierung der Regelungen zum Schornsteinfegerrecht

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2012:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2012 |
| 2. (März/April): | 02.05.2012 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2012 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2012 |
| 5. (September/Oktober): | 01.11.2012 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2013 |

6/2012

Seiten 70-82
7. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

zunächst wünschen wir all unseren Lesern und Ihren Familien ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr 2013! Das neue Jahr beginnt auch gleich mit guten Meldungen. So ist der Basiszinssatz erstmals negativ mit -0,13 % festgesetzt worden. Die niedrigen Leitzinsen sind zwar auch ein Stück weit Gewitterwolke ob der schwierigen Finanzlage gleich mehrerer Länder in der EU. Zugleich stellt dies zusammen mit niedrigen Zinsen einen positiven Effekt für die

Immobilienwirtschaft dar. Die Suche nach sicheren Sachwerten und günstige Kredite geben die hierfür notwendigen Impulse.

Auch wir möchten Impulse setzen und die Kinderhospizstiftung Bärenherz Leipzig e.V. unterstützen. Für jede Akte, die wir 2012 anlegen durften, haben wir einen Euro gespendet und den Betrag glatt aufgerundet. Auf diese Weise haben unsere Mandanten die

gute Tat finanziert. Wenn auch Sie dem Leipziger Kinderhospiz daneben eine Geldspende zukommen lassen wollen, können Sie die getätigte Spende unter der nachfolgend benannten Bankverbindung aufstocken: Bärenherz e.V., Sparkasse Leipzig, Bankleitzahl: 860 555 92, Kontonummer: 110 100 00 11. Nähere Informationen zum Verein und zur Stiftung Bärenherz erhalten Sie unter www.baerenherz-Leipzig.de

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Fiktive Hausmeisterkosten bei der Betriebskostenabrechnung

Der BGH bestätigte im Urteil vom 14.11.2012, dass der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung auch fiktive Kosten für Hausmeister und Gartenpflege abrechnen könne, wenn er diese Leistungen eigenhändig erbringe. Der Vermieter habe mit der Vorlage eines Angebotes eines Drittunternehmens hinreichend dargetan, welchen Wert diese

Leistungen besäßen. Bei dieser Betrachtung dürfe aber die Mehrwertsteuer keine Berücksichtigung finden ([VIII ZR 41/12](#)).

Umlage von Wartungskosten müssen keine Obergrenze vorsehen

Nach einem Urteil des BGH vom 7.11.12 ist die Umlage von Wartungskosten (Gastherme) nicht deshalb formularvertraglich unwirksam, weil keine betragsmäßige Begren-

zung in der Umlagevereinbarung vorhanden ist. Auch die BetrKV sehe eine entsprechende Begrenzung nicht vor ([VIII ZR 119/12](#)).

Neuer Betriebskostenspiegel

Seit Anfang Dezember kann man bei der Stadt Leipzig den aktuellen Betriebskostenspiegel 2012 beziehen.

Mietrecht

Eigenbedarfskündigung zur Nutzung als Kanzlei



Nach [§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB](#) kann der Vermieter von Wohnraum eine ordentliche Kündi-

gung aussprechen, wenn er die Wohnung für sich oder einen nahen Angehörigen nutzen möchte. Der BGH hat diesen Anwendungsfall mit Urteil vom 26.9.2012 auch auf solche Fälle ausgedehnt, bei denen der Vermieter die Wohnung für berufliche Zwecke nutzen möchte. Da in der gesetzlichen Regelung ausdrücklich die Nutzung als „Wohnung“ benannt ist, stützt der VIII. Zivilsenat die Kündigungsmöglichkeit auf den allgemeinen Tatbestand des [§ 573](#)

[Abs. 1 BGB](#). Der verfassungsrechtliche Schutz der Berufsfreiheit in Art. 12 GG wiege nicht minder bei der Bewertung des berechtigten Eigenbedarfsinteresses als der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums in Art. 14 GG, ließ der BGH in seinem Urteil verlautbaren. Dies gelte um so mehr, wenn sich die Wohnung des Vermieters und die in Aussicht genommenen neuen Kanzleiräumlichkeiten im selben Haus befänden ([VIII ZR 330/11](#)).

Bandbreite des zu tolerierenden Verkehrslärms

Mit der Frage, wie viel zusätzlichen Verkehrslärm der Mieter hinnehmen muss und ab wann ein zur Minderung berechtigender Mietmangel vorliegt, setzte sich der BGH im Urteil vom 19.12.2012 auseinander. Die Beklagten waren seit dem Jahr 2004 Mieter einer Wohnung in der Schlossallee in Berlin Pankow. Von Juni 2009 bis November 2012 wurde der stadteinwärts fahrende Verkehr über die Schlossallee umgeleitet, weil auf der gesamten Länge der Paserwälder Straße, über die der Verkehr bis dahin geflossen war, umfangreiche Straßenbauarbeiten durchgeführt wurden.

Die Mieter minderten wegen der hierdurch gestiegenen Lärmbelastung die Miete ab Oktober 2009. Die Vermieterin klagte nach der Wiederherstellung der vormaligen Verkehrssituation insgesamt knapp 1400 € gemin-

derte Miete ein. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung der Mieter wurde das Urteil abgeändert und nur eine Mietminderung von rund 550 € zuerkannt. Der BGH hob schließlich das Berufungsurteil auf und gab der Klage im vollem Umfang statt.

Der VIII. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass für die Annahme einer stillschweigend abgeschlossenen Beschaffensvereinbarung nicht ausreiche, dass der Mieter bei Vertragsabschluss die verhältnismäßig geringe Belastung durch Verkehrslärm als vorteilhaft wahrnehme und er sich möglicherweise auch deswegen zur Anmietung der Wohnung entscheide. Erforderlich sei vielmehr, dass der Vermieter erkenne oder erkennen müsse, dass der Mieter die vorhandene geringe Lärmbelastung als maß-

gebliches Kriterium für den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache ansehe und dass der Vermieter hierauf in irgendeiner Form zustimmend hierauf reagiere.

Hierfür habe es vorliegend keine Anhaltspunkte gegeben. Der vertragsgemäße Zustand der Wohnung bestimme sich daher nach der Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des Nutzungszweckes und des Grundsatzes von Treu und Glauben. Danach stelle die vorübergehende Erhöhung der Lärmbelastung keinen Mangel dar, da die vorgetragenen Lärmwerte noch immer den im Berliner Mietpiegel für diese Wohngegend ausgewiesenen Lärmwerten entsprechen würde. Die in diesem Rahmen erhöhten Lärmwerte seien daher von den Mietern hinzunehmen ([VIII ZR 152/12](#)).

Zum Vorbehalt der Nachberechnung von Betriebskosten

Die Mieterin war bis 2007 über einen Wohnraummietvertrag für eine Berliner Wohnung mit dem Vermieter verbunden. Der Vermieter hatte während der Mietzeit die Jahre 2002 bis 2006 abgerechnet, sich dabei aber vorbehalten, die Grundsteuer dem Betrag nach erhöht später abzurechnen, weil er eine Korrektur des Grundsteuerbescheides erwarte. Mit Bescheid vom 3.12.2007 setzte das zuständige Finanzamt die Grundsteuer rückwirkend ab dem Jahr 2002 neu fest. Im Januar 2008 berechnete der Vermieter nachträglich für die Jahre 2002 bis 2006 insgesamt 1.095 € nach. Die Miete-

rin bezahlte nicht, so dass der Vermieter 2010 klagte. Die Mieterin berief sich auf die Verjährung der Forderung.

Der VIII. Zivilsenat erkannte im Urteil vom 12.12.2012 keine Verjährung der Forderung. Der Verjährungsbeginn werde durch die Fälligkeit der Forderung ausgelöst, § 199 BGB. Diese könne indessen nicht vor der Abrechnung durch den Vermieter eintreten. Auch sei der Vermieter nicht durch die Regelung in **§ 556 Abs. 3 BGB** an der Nachberechnung der Grundsteuernachforderung gehindert. Zwar sei die Frist verwirkt wor-

den. Indessen stehe der Forderungsausschluss unter der Ausnahme, dass der Vermieter ohne Verschulden an der Abrechnung gehindert sei ([VIII ZR 264/12](#)).

Anmerkung: Im Urteil vom 5.7.2006 (VIII ZR 220/05) – ZIV 2006, 70 hat der BGH entschieden, dass der Vermieter die Nachforderung nur wirksam geltend machen könne, wenn er nach Beseitigung des Abrechnungshindernisses zeitnah abrechne. Die Grenze für die „zeitnahe Abrechnung“ hat er bei 3 Monaten gesehen.

Ausnahmsweise keine Gegenrechte des Mieters bei fehlender Abrechnung

Rechnet der Vermieter nicht binnen Jahresfrist über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters ab, erleidet der Vermieter nach § 556 Abs. 3 BGB einen Nachforderungsausschluss. Umgekehrt, wenn der Mieter ein Guthaben aus der Betriebskostenabrechnung erwarten darf, ordnet das Gesetz keine Sanktionen an, wenn der Vermieter nicht abrechnet und die Guthabenforderung des Mieter hierdurch nicht fällig gestellt wird.

Der BGH hat daher im Urteil vom 9.3.2005 (VIII ZR 57/04 – Mandantenzzeitung 2005, 21) entschieden, dass der Mieter mangels fristgerechter Abrechnung seine gesamten insoweit geleisteten Vorauszahlungen zurück verlangen kann, wenn zu

diesem Zeitpunkt das Mietverhältnis bereits nicht mehr bestand. Ein Jahr später hat er für das laufende Mietverhältnis bestimmt, dass der Mieter zwar die Vorauszahlungen nicht zurück verlangen könne, er aber die laufenden Vorauszahlungen zurück behalten dürfe, bis dass der Vermieter seiner Verpflichtung zur Abrechnung nachgekommen ist (Urteil vom 29.3.2006, VIII ZR 191/05 – ZIV 2006, 57).

Nunmehr befasste sich der Mietrechtssenat im Urteil vom 26.9.2012 mit einer weiteren Konstellation, bei der der Mieter bereits im laufenden Mietverhältnis die Möglichkeit hatte, von seinem Recht zur Zurückbehaltung Gebrauch zu machen,

diese Möglichkeit aber nicht nutzte. Vielmehr forderte der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses auf eben jene Rechtsprechung des BGH stützend seine Vorauszahlungen vom Vermieter zurück.

Die Forderung des Mieters wies der BGH zurück. Die Karlsruher Bundesrichter legten dar, dass der Mieter in diesem Fall nicht schutzbedürftig sei. Er hätte bereits während des laufenden Mietverhältnisses im Wege der Zurückbehaltung die Abrechnung seiner Vorauszahlungen für die Betriebskosten erzwingen können. Überdies sei der Abrechnungsanspruch im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bereits verjährt gewesen ([VIII ZR 315/11](#)).

Gewerbemietrecht

Unwirksame Bk-Umlageklauseln im Gewerbemietvertrag

Im Urteil vom 26.9.2012 setzte sich der BGH mit der Wirksamkeit verschiedener Betriebskostenumlageklauseln eines Gewerbemietvertrages auseinander. Der Mietvertrag sah u.a. folgende Regelung vor:

„Nebenkosten werden in ihrer tatsächlich nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in Anl. 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für: (...) Hausmeister, Betriebspersonal, Centermanager und Verwaltung, die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebes (...), Versicherungen“.

Nachdem die Mieterin die Betriebskostensalden mehrerer Jahre nicht bezahlt hatte, klagte die Vermieterin und verlor schließlich ganz überwiegend vor dem Gewerbemietrechtssenat. Die Richter des XII. Zivilsenates führten in ihrem Urteil aus, dass die Betriebskostenumlageklauseln den Maßstäben für vorformulierte Vertragsbedingungen genügen müssten. Sie dürften daher den Vertragspartner des Klauselverwenders nicht entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 1 BGB). Der Mieter müsse sich ein inhaltlich genügend bestimmtes Bild davon machen könne, zu welchen zusätzlichen Kosten er neben der Grundmiete

herangezogen werde. Danach sei die Umlage der Kosten für „Versicherungen“ unwirksam. Es sei unklar, welche Art und Höhe von Versicherungsbeiträgen auf den Mieter zukämen. Zur Ausfüllung des Versicherungsbegriffs könnten vorliegend auch nicht die Regelungen zu Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung oder nunmehr zu § 2 Nr. 13 BetrKV herangezogen werden. Aufgrund der vertraglichen Regelung sei eine Beschränkung der Umlage der insoweit anfallenden Kosten auf die gesetzlich normierten Tatbestände gerade nicht gewollt.

Ebenso unwirksam sei die Umlage der „Hausmeisterkosten“

und die Regelung zur „Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen“, § 307 Abs. 1, 2 BGB, weil dem Mieter die Erhaltungslast für das gesamte Gebäude auferlegt werden könnte. Nach § 535 Abs. 1 BGB habe der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Ihm obliege mithin die Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts. Die Verpflichtung zur Erhaltung könne nach der Rechtsprechung des BGH's bei der Geschäftsraummiete formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckte, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sei. Die zulässige Abweichung vom gesetzlichen Leitbild finde aber dort ihre Grenze, wo dem Mieter die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt werde. Denn damit würden dem Mieter auch

Kosten übertragen werden, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst seien und die nicht in seinen Risikobereich fielen. Ihm würden dadurch letztlich auch die Kosten für die Behebung anfänglicher Mängel bzw. bereits vorhandener Abnutzungen durch Reparatur oder Erneuerung übertragen, deren Höhe für ihn nicht überschaubar sei. Ferner würden ihm Kosten für Schäden auferlegt, die Dritte verursacht hätten, für deren Handeln er aber im Übrigen keine Verantwortung trage. Diese Abweichung vom gesetzlichen Leitbild des Mietvertrages benachteilige den Mieter unangemessen. Die Übertragung der Erhaltungslast gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen sei nur dann wirksam, wenn sie in einem zumutbaren, durch eine Kostenbegrenzung beschriebenen Rahmen erfolge (BGH-Urteil vom 6.4.2005, XII ZR 158/01). Auch die Hausmeisterkosten könnten in diesem Fall nicht durch einen Rückgriff auf die II. Berechnungsverordnung bzw. BetrKV gerettet werden, weil diese Regelungen im Miet-

vertrag ausdrücklich ausgeschlossen worden seien.

Bezüglich der ebenfalls umgelegten Centermanagement-Kosten stellte der BGH unter Bezugnahme auf die bereits bestehende Senatsrechtsprechung (Urteil vom 3.8.2011, XII ZR 205/09 – ZIV 2011, 57) fest, dass diese Klausel ebenfalls unwirksam sei. Umgekehrt sei die Umlage von Verwaltungskosten wirksam, weil dieser Begriff nach der Senatsrechtsprechung hinreichend bestimmt sei (Urteil vom 9.12.2009, XII ZR 109/08 – ZIV 2010, 2).

Schließlich waren noch die Zinsen auf verspätete Betriebskostenvorauszahlungen in Streit. Der BGH stellte fest, dass der Zinsanspruch auch dann nicht untergehe, wenn der Vermieter aufgrund des Eintritts der Abrechnungsreife keine Vorauszahlungen mehr verlangen könne. Nur die Verzinsungspflicht an sich ende in diesem Augenblick ([XII ZR 112/10](#)).

Duldungspflichten des Gewerberaummieters bei Modernisierungsmaßnahmen

Die Streitparteien verband ein Gewerberaummietvertrag über Gewerberäume für den Betrieb einer Praxis für Neurologie und Psychiatrie. Der Mietvertrag sah u.a. folgende Regelung vor:

Der Vermieter kann Arbeiten und bauliche Maßnahmen zur Erhaltung oder zur Verbesserung der Mietsache oder sonstiger Teile des Gebäudes, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums, zur Abwendung drohender Gefahren oder zur Schadensbeseitigung auch ohne Zustimmung des Mieters vor-

nehmen. Der Mieter hat die in Betracht kommenden Räume zugänglich zu halten und darf die Ausführung der Arbeiten nicht behindern oder verzögern. § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach der Mieter in diesem Fall zur Kündigung berechtigt ist, ist ausgeschlossen.

Der Gebäudekomplex weist insgesamt 33 Wohn- und Gewerberaumeinheiten auf. Die Vermieterin teilte den Mietern mit, dass für 2010 eine umfassende Sanierung und Erweiterung des

Gebäudes mit einem Volumen von 3,5 Mio. € geplant sei.

Die Mieterin kündigte den Mietvertrag außerordentlich und fristlos und zog aus. Sie verlangte von der Vermieterin Ersatz der Umzugskosten. Die Vermieterin lehnte dies ab. Der Streit begann und zog sich durch die Instanzen, bis der BGH mit Urteil vom 31.10.2012 ([XII ZR 126/11](#)) den Diskussionen ein Ende setzte.

Der XII. Zivilsenat sprach der Mieterin den geltend gemachten Schadensersatzanspruch zu. Der Anspruch könne jedoch nicht auf

§ 554 Abs. 4 i.V.m. § 578 Abs. 2 BGB gestützt werden. Aufwendungen im Sinne dieser Norm seien nicht die mit einem Umzug verbundenen Kosten, die dem Mieter entstünden, weil er gekündigt habe und ausziehe, um der Duldung der Modernisierungs- oder Erhaltungsmaßnahmen zu entgehen. Gleichmaßen böte auch die mietvertragliche Regelung für diesen Schaden keine Anspruchsgrundlage. Wie bei der gesetzlichen Regelung gäbe es nur Ersatz der Schäden, die infolge der Duldung entstünden.

Der Anspruch gründe sich vielmehr auf § 536a Abs. 1 BGB. Die bevorstehenden Baumaßnahmen seien derart umfangreich und für die Mieterin und deren Patienten belastend, dass

die Mieterin nicht duldungspflichtig sei. Da die Baumaßnahmen sicher bevorstanden, sei eine außerordentliche Kündigung auch ohne vorherige Fristsetzung oder Abmahnung zulässig gewesen, § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Den Rückgriff auf den – mietvertraglich ausgeschlossenen – Kündigungstatbestand des § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB bedurfte es daher gar nicht.

Die Feststellungen der Vorinstanz, dass mit dem Abriss der Garagen, der Balkone und des Daches sowie dem Neubau von Aufzugsanlagen, Balkonen, einer Tiefgarage, der Fassade, der Neugestaltung des Treppenhauses, der Erneuerung der Fenster und der Neuinstallation sämtlicher Versorgungsleitungen Belästigungen verbunden seien,

die den Betrieb einer Praxis für Neurologie und Psychiatrie praktisch unmöglich machten, seien nicht zu beanstanden. Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen wäre die Tauglichkeit der Mieträume zum vertragsgemäßen Gebrauch für einen längeren Zeitraum aufgehoben. Diesen Mangel habe die Vermieterin auch zu vertreten. Die Maßnahmen hätten für die Mieterin eine unzumutbare Härte dargestellt, da sie letztlich existenzbedrohend hätten sein können. Die Auferlegung derartiger Risiken sei auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Beklagten an einer Steigerung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Mietobjekts nicht zu rechtfertigen.

Verletzung des Konkurrenzschutzes berechtigt zur Mietminderung

Der Streitfall spielte sich diesmal in Leipzig, in der Praxisklinik am Johannisplatz ab. 2002 mietete dort ein Facharzt für Orthopädie Praxisräumlichkeiten für 10 Jahre mit Verlängerungsoption an. Im Mietvertrag wurde ein Konkurrenzschutz vereinbart. Ein Jahr später mietete ein Arzt mit der Fachdisziplin Chirurgie/Unfallchirurgie ebenfalls Praxisräumlichkeiten im Objekt an. In seine Praxis trat ein weiterer Arzt mit dem Schwerpunkt Gelenkchirurgie ein. Er bot insbesondere ärztliche Behandlungen an den Stütz- und Bewegungsorganen an. Der Erstmieter erkannte darin eine Verletzung seines Konkurrenzschutzbereiches für Orthopädie. Er rügte die Verletzung und forderte Beseitigung der Konkurrenzsituation und erklärte zudem, dass er Minderungsansprüche i.H.v. 50% geltend mache und die Miete insoweit fortan nur noch unter

Vorbehalt zahle. Als die Vermieterin keine Abhilfe schuf, klagte der Arzt auf Feststellung, dass die Miete um 50% gemindert sei und forderte die Beseitigung der Konkurrenzsituation. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass keine Konkurrenzschutzverletzung vorliege. Außerdem sei die Unterlassungsforderung auf eine unmögliche Leistung gerichtet, § 275 BGB. Die Vermieterin sei wegen der Befristung des Mietvertrages mit dem weiteren Mietern am Vertrag gebunden und könne ihn und die mögliche Konkurrenzsituation nicht beenden. Die Forderung sei daher erloschen.

Der BGH bestätigte im Urteil vom 10.10.2012 Land- und Oberlandesgericht in ihrer Rechtsauffassung, dass auch die Überschneidung des Wettbewerbs im Randgebiet der jeweiligen Praxis eine Verletzung des

Konkurrenzschutzes darstelle, gleichviel ob der Konkurrenzschutz ausdrücklich vereinbart sei oder nur vertragsimmanent (BGHZ 70, 79) sei. Bisher sei obergerichtlich nicht entschieden worden, ob in der Verletzung des Konkurrenzschutzes ein zur Mietminderung berechtigender Mietmangel liege. Dies sei jedoch entgegen der Rechtsauffassung des OLG Dresdens anzunehmen, so der XII. Senat weiter in seinen Urteilsgründen. Sowohl die vertragsimmanente als auch der vereinbarte Konkurrenzschutz bestimmten den vertragsgemäßen Gebrauch gemäß § 535 BGB, deren Störung die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch unmittelbar beeinträchtigen.

Der Rechtsstreit wurde zum Oberlandesgericht Dresden zurück verwiesen, damit dort das Maß der Beeinträchtigung und

damit auch die Minderungsquote bestimmt werden könne.

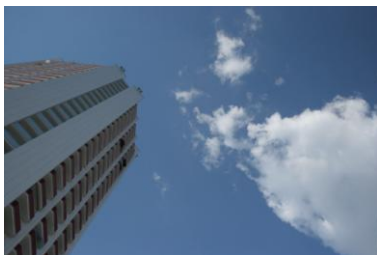
Auch dem weiteren Klageantrag der Beseitigung der Konkurrenzsituation wurde statt gegeben. Es sei nicht ausreichend dargelegt,

dass der Vermieterin die Beseitigung der Konkurrenzsituation nicht möglich sei. Dabei sei nicht nur an die – vertraglich ausgeschlossene – ordentliche Kündigung zu denken. Vielmehr habe es die Vermieterin unver-

sucht gelassen, den weiteren Mietern einen Mietaufhebungsvertrag, ggf. unter Vereinbarung einer Abfindungssumme, anzubieten ([XII ZR 117/10](#)).

WEG-Recht

Darlehensaufnahme der WEG ist doch zulässig



Seit langem wird in Fachkreisen darüber gestritten, ob die Wohnungseigentümergeinschaft überhaupt und wenn ja unter welchen Voraussetzungen ein Darlehen aufnehmen darf. Zuletzt sprach sich das LG Bielefeld gegen eine solche Möglichkeit aus ([ZIV 2011, 73](#)). Geklärt ist auch bereits, dass der Verwalter ohne Beschluss nicht eigenmächtig Kredite für die Gemeinschaft aufnehmen darf (BGH-Urteil vom 18.2.2011 (V ZR 197/10) – [ZIV 2011, 7](#)).

Nunmehr hat der BGH mit Urteil vom 28.9.2012 entschieden, dass die Gemeinschaft zur Deckung ihres Finanzbedarfes auch die Aufnahme von Krediten beschließen darf. Eine im Landgerichtsbezirk Karlsruhe beheimatete Gemeinschaft hatte für die Gesamtanierung der Immobilie ein Darlehen über 550.000 € mit

einer Laufzeit von 20 Jahren beschlossen. Der Beschluss wurde bestandskräftig. Ein Wohnungseigentümer stellte auf einer weiteren WEG-Versammlung im selben Jahr den Antrag, ihn von jeglicher Haftung freizustellen. Der Antrag wurde abgelehnt. Hiergegen ging der Eigentümer klageweise vor und kämpfte sich bis zum BGH durch.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass ein Kernanliegen der WEG-Novelle die Stärkung der Beschlusskompetenz der Gemeinschaft gewesen sei. Es liege im Ermessen der Gemeinschaft, ob sie ihren aktuellen Finanzbedarf durch Erhebung von Sonderumlagen, der Nutzung von Rücklagen oder durch die Aufnahme von Darlehen decke. Die Entscheidung hierüber müsse den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen. Ob der Beschluss vorliegend diesen Grundsätzen entsprach, sei nicht mehr zu prüfen, nachdem der Beschluss bestandskräftig geworden sei. Die vom Kläger geäußerte Sorge, persönlich und gesamtschuldnerisch in Haf-

tung genommen zu werden, konnte der V. Zivilsenat nicht nachvollziehen. Der gefasste Beschluss ließ in der Formulierung eine entsprechende Absicht weder erkennen, noch hätten die Gemeinschaft die Rechtsmacht, einen entsprechenden Beschluss zu fassen. Eine gesamtschuldnerische Haftung für das Darlehen käme nur in Betracht, wenn sich die einzelnen Wohnungseigentümer selbst neben dem Verband klar und eindeutig auch persönlich verpflichteten. Über einen Beschluss sei dies nicht realisierbar.

Auch das weiter geäußerte Ziel des Klägers, die Umsetzung des Beschlusses zu verhindern, könne nicht erreicht werden. Es bestünde grundsätzlich kein Anspruch darauf, dass die Ausführung eines bestandskräftigen Beschlusses unterbleibe, wenn sich nicht eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen Umstände ergeben habe, die die Durchführung als treuwidrig (§ [242 BGB](#)) erscheinen lasse (V [ZR 251/11](#)).

Kehtwende des BGH in Bezug auf Nebenintervention

Am 26.1.2009 lehnten die Wohnungseigentümer einer Würz-

burger Gemeinschaft einen Beschlussantrag ab, wonach die für

den Austausch von Fenstern entstehenden Kosten jeweils den

Wohnungseigentümern auferlegt werden sollten, deren Wohnungen die jeweiligen Fenster zuzuordnen waren.

Ein Wohnungseigentümer focht den Negativ-Beschluss verbunden mit Antrag an, die übrigen Wohnungseigentümer zu verurteilen, dem Beschlussantrag statt zu geben.

Ein Gruppe von anderen Wohnungseigentümern der Gemeinschaft focht den Beschluss ebenfalls an.

Beide Anfechtungsklagen wurden unterschiedlichen Richtern zugewiesen. In dem einen Verfahren waren die Wohnungseigentümer also bzgl. desselben streitigen Beschlusses Kläger im anderen Verfahren dagegen Beklagte. Beide Klagen waren vor dem Amtsgericht erfolglos. Die jeweils getrennt eingelegten Berufungen wurden abermals nicht verbunden und waren ebenfalls erfolglos. Der einzelne Kläger legte allerdings nach

Zulassung der Revision Rechtsmittel zum BGH ein.

Der V. Zivilsenat sah sich nun der Rechtsfrage ausgesetzt, dass ein Klageverfahren rechtskräftig abgeschlossen war, das andere aber nicht. Grundsätzlich bestand daher die Gefahr, dass ein bestandskräftiges Urteil über die Rechtmäßigkeit des Beschlusses vorliegt und ein anderes, später rechtskräftiges Urteil über die Rechtswidrigkeit des Beschlusses vorliegen würde. Das dürfe nicht sein, stellte der BGH fest. In einer solchen Konstellation müssten die Parteien darauf hinwirken, dass die Verfahren miteinander verbunden würden. Unterbliebe dies wie im vorliegenden Fall, würde mit dem rechtskräftigen Abschluss des einen Verfahrens die andere noch anhängige Klage unzulässig werden. Die Verbindung sei auch noch in der Berufungsinstanz möglich gewesen.

Der BGH diskutierte auch die Rechtsauffassung des Beru-

fungsgerichts, dass nach Wegen suchte, den Widerspruch aufzuklären, wonach ein Teil der Wohnungseigentümer – bzgl. desselben Streitgegenstandes – Kläger im einen und Beklagte im anderen Rechtsstreit waren. Die Auffassung des Berufungsgerichts, man könne jeweils dem anderen Verfahren auf der anderen Seite als Nebenintervenient mit der Folge beitreten, dass man sowohl Beklagter als auch Kläger sei, wurde verworfen.

Im Urteil vom 27.3.2009 (V ZR 196/08) – ZIV 2009, 36 vertrat der BGH noch die Auffassung, dass eine streitgenössischen Nebenintervention eines Beklagten möglich sei und dies auch eine erfolgreiche Beteiligung an der Klage eines anderen begründen könne. Diese Rechtsauffassung gab der BGH nunmehr im neuerlichen Urteil endgültig auf ([V ZR 7/12](#)). Eine streitgenössische Nebenintervention sei grundsätzlich bei Anfechtungsklagen unzulässig.

Beschränkte Beschlussanfechtung nur bei abtrennbaren Beschlussteilen

Der BGH hat am 19.10.12 eine spiegelbildliche Entscheidung zum Urteil vom 11.5.2012 (V ZR 193/11) – ZIV 2012, 47 getroffen. Darin hatte er entschieden, dass bei Abrechnungsfehlern in einer Hausgeldabrechnung i.d.R. nur eine auf diesen fehlerhaften Teil beschränkte Beschlussanfechtung gestatte. Der restliche Beschluss habe dagegen im Zweifel unangetastet zu bleiben.

Im Rahmen einer – betragsmäßig beschränkten- Beschlussanfechtung zu einer Sonderumlage sah der BGH dagegen nunmehr nur die Möglichkeit, den gesamten Beschluss zu überprüfen. Der Sondereigentümer klagte gegen den Sonderumlagenbeschluss nur teilweise, weil er den Betrag der Sonderumlage für zu hoch erachtete. Das Gericht sei befugt, einzelne Positionen, etwa in einer Abrechnung auf Anfechtung hin zu entfernen. Nicht zulässig sei es dagegen, die ge-

troffene Regelung inhaltlich zu ändern oder durch geeignet erscheinende andere Maßnahmen zu ergänzen oder zu ersetzen. Das Gericht sei darauf beschränkt zu entscheiden, dass der Beschluss wirksam sei oder nicht. Die vorliegend unzulässig beschränkte Anfechtungsklage legte der Senat daher dahingehend aus, dass sich die Anfechtung auf den gesamten Beschluss beziehe. Nur dies entspräche letztlich dem klägerischen Begehren ([V ZR 233/11](#)).

Zur Auslegung der Kostenverteilungsregelung in der Gemeinschaftsordnung

Die Gemeinschaftsordnung sah folgende Regelung für die Verteilung von Instandsetzungskosten vor: *„Einrichtungen, Anlagen und Gebäudeteile, die nach der Beschaffenheit oder dem Zweck des Bauwerks oder gemäß dieser Teilungserklärung zum ausschließlichen Gebrauch durch einen Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone, Terrassen, Veranden, Einstellplätze), sind von ihm auf seine Kosten instand zu setzen und instand zu halten.“* Auf der Eigentümerversammlung vom 10.3.2012 beschlossen die Wohnungseigentümer, dass die Kosten der Sanierungsanalyse für die Sanierung der Balkone zweier Eigentümer von der Gemeinschaft übernommen werden sollten. Die Analyse legte u.a. Mängel an der Fugenabdichtung und Rissbildungen am Fliesenbelag offen. Die gegen den Beschluss erhobene Anfechtungsklage hatte durch alle drei Instanzen Erfolg.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 16.11.2012 aus, dass nach ständiger Rechtsprechung des BGH bei der Auslegung einer Teilungserklärung maßgebend auf den Wortlaut und den Sinn abzustellen sei, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegend ergebe. Umstände außerhalb der Eintragung dürften nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalles für jedermann ohne weiteres erkennbar seien (Beschluss vom 7.10.2004, V ZB 22/04, Beschluss vom 10.9.1998, V ZB 11/98, BGHZ 139, 288, 291).

Das Berufungsgericht hebe zu Recht hervor, dass die Überbürdung der gesamten Kostenlast schon nach der sprachlichen Fassung der Gemeinschaftsordnung daran anknüpfe, dass der Balkon zum „ausschließlichen Gebrauch“ durch den jeweiligen Wohnungseigentümer bestimmt sei und die übrigen Wohnungseigentümer von der Nutzung ausgeschlossen seien. Es sei

zudem keine Einschränkung hinsichtlich der Kosten zu erkennen. Danach sei nicht ersichtlich, dass die das Gemeinschaftseigentum betreffenden Sanierungskosten nicht von dem jeweiligen Wohnungseigentümer getragen werden sollten. Es sei zwar richtig, dass die den Eintritt von Feuchtigkeit verhindernden Maßnahmen auch der Erhaltung des Gesamtgebäudes zugute kommen könne. Nur knüpfe die Regelung hieran nicht an. In Übereinstimmung mit dem klaren und eindeutigen Wortlaut, dem insbesondere keine Differenzierung zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum zu entnehmen sei, bestünde der Sinn der Regelung vielmehr darin, dass die übrigen – von der Nutzung der Balkone ausgeschlossenen Wohnungseigentümer - deshalb von der Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung aller Balkonteile befreit sein sollten, weil diese Lasten bei einer Bauweise ohne Balkone nicht angefallen wären ([V ZR 9/12](#)).

Beendetes Verwalteramt und Zustimmungsfortgeltung (§ 12 WEG)

Ein Käufer einer Wohnung beantragte im April 2011 die Umschreibung des Eigentums auf seinen Namen. Dem Antrag beigefügt war eine Zustimmung des Verwalters, weil die Gemeinschaftsordnung ein Zustimmungserfordernis im Sinne von § 12 WEG vorsah. Da der Verwalter nach Erteilung der Zustimmung aber vor Beantragung der Eigentumsumschreibung zum 31.12.2010 sein Amt beendet hatte, lehnte das Grundbuchamt die Umschreibung ab. Es führte aus, dass der zustimmende Verwalter zurzeit der Beantragung der Eigentumsums-

schreibung noch Amtsinhaber sein müsse. Der Erwerber solle daher die Zustimmung durch den neuen WEG-Verwalter vorlegen. Hiergegen legte der Erwerber Beschwerde ein. Nach deren Zurückweisung wurde Rechtsbeschwerde zum BGH eingelegt. Der BGH wies das Grundbuchamt mit Beschluss vom 11.10.2012 an, die Eintragung vorzunehmen.

Der Umstand, dass der zustimmende Verwalter bereits am 31.12. ausgeschieden sei und bei Eingang des Umschreibungsantrages nicht mehr Amtsinhaber

war, sei unbeachtlich. Der Verwalter nehme bei seiner Entscheidung kein eigenes Recht wahr, sondern werde grundsätzlich als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig (BGH Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10 – [ZIV 2011, 48](#)). Durch das Erfordernis der Zustimmung sollten die übrigen Wohnungseigentümer davor geschützt werden, dass Wohneigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät. Der Verwalter habe daher bei der ihm übertragenen Entscheidung die Interessen der

übrigen Eigentümer wahrzunehmen. Seine Zustimmung zur Veräußerung ersetze den andernfalls notwendigen Beschluss der anderen Wohnungseigentümer. Die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer werde indessen dadurch, dass die Zustimmungskompetenz in der Gemeinschaftsordnung auf den

Verwalter übertragen werde, nicht verdrängt (BGHZ 131, 346, 351). Die Wohnungseigentümer könnten jederzeit – auch ohne eine Vorlage des Verwalters oder des betroffenen Wohnungseigentümers – dessen Zustimmungsbefugnis an sich ziehen und über die Erteilung der Zustimmung entscheiden (BGH-

Urteil vom 13.5.2011, V ZR 166/10 – ZIV 2011, 48). Die Zustimmung des Verwalters sei für die Wohnungseigentümer – auch über die Beendigung des Verwalteramtes hinaus – solange bindend, wie diese nichts anderes beschließen ([V ZB 2/12](#)).

Kommentar

Konsequenzen der Kehrtwende des BGH

Mit Urteil vom 26.10.12 haben sich Gesetzgeber und BGH endgültig festgefahren. Die gesetzliche Regelung kann in einigen Gemeinschaften zu einer Anfechtungsklagenwelle führen.

Ficht ein Wohnungseigentümer einen Beschluss an, sind die übrigen Wohnungseigentümer zwangsläufig Beklagte dieses Rechtsstreits. Nach Anfechtung eines Mitgemeinschafters konnte ein Beklagter im Anschluss hieran noch im Wege der Nebenintervention den Kläger unterstützen, blieb aber im Übrigen Beklagter. Damit, was in Praxi auch geschah, hatte der Nebenintervenient die Möglichkeit unabhängig von allen anderen Klägern Berufung einzulegen.

Nach der gesetzlichen Regelung ist dies an sich der Beitritt eines **Dritten**, am Rechtsstreit Unbeteiligten auf einer Seite des Rechtsstreits. Diese Lösung war von Anfang an rechtlich unsauber, weil der beklagte Wohnungseigentümer kein „Dritter“ im Sinne von § 66 ZPO ist, sondern Beklagter (Wer ein rechtliches Interesse daran hat, dass in einem zwischen **anderen** Personen anhängigen Rechtsstreit“). Diese extensive Auslegung hatte der BGH wohl in dem Bemühen

gewählt, die gesetzlich missglückte Regelung nachzubessern.

Dieser Form des „Seitenwechsels“ hat der BGH nun mit dem neuerlichen Urteil ohne nähere Begründung die Absage erteilt. Der Kläger legt mithin fortan wieder fest, wer Beklagter ist und auch bleibt. Das hat zur Folge, dass künftig wieder jeder Wohnungseigentümer gut beraten ist, im Zweifel anzufechten, wenn er glaubt, an einem Beschluss einen Makel gefunden zu haben und er zudem fürchtet, dass ein anderer Eigentümer diesen Beschluss anfecht. Nur so kann er vorsehend dafür sorgen, nicht am Ende auf der Verliererbank der Beklagten Platz nehmen zu müssen.

De lege ferenda wird dem Gesetzgeber nur übrig bleiben, die missglückte gesetzliche Regelung dahin gehend abzuändern, dass ein Parteiwechsel zur Klägerseite noch möglich ist, nachdem alle Beteiligten von der Klage im Wege der Zustellung erfahren haben, etwa bis zum Beginn der mündlichen Verhandlung.

Das neue Urteil wirft unterdessen weitere Probleme auf. Der

BGH meint, in der gegebenen Prozesssituation wäre die Verbindung der Rechtsstreite die richtige Maßnahme gewesen.

Die Tatsache, dass weder Parteien noch die Instanzgerichte so verfahren, weist auf einen ungeahnten Gestaltungsmissbrauch hin. Nehmen wir an, eine Gemeinschaft fasst einen Beschluss, den ein Wohnungseigentümer für rechtswidrig hält. Er ficht fristgerecht an und begründet die Klage fristgerecht.

Ein anderer Eigentümer möchte wiederum die Anfechtungsklage zu Fall bringen. Nach den Erkenntnissen des jüngsten BGH-Urteils leiten sich die Handlungspflichten hieraus ab. Er ficht fristgemäß an, begründet die Klage aber nicht. Sie ist als unbegründet abzuweisen. Die Rechtslage dieses Urteils wird bindend, wenn keine Berufung eingelegt wird.

Mangels Klagebegründung wird dieser Rechtsstreit voraussichtlich auch schneller entschieden werden, als die andere Klage des redlich anfechtenden Eigentümers. Dessen Klage wird vielmehr unmittelbar nach Rechtskraft des Urteils unzulässig, wenn die beiden Prozesse nicht

miteinander verbunden werden. Die Rechtskraft des Urteils verbietet eine erneute Sachentscheidung.

Nun muss das Gericht von Amts wegen nach § 47 WEG zwei Anfechtungsklagen miteinander verbinden. Das setzt aber voraus, dass dem Gericht die doppelte Rechtshängigkeit bekannt ist oder gemacht wird.

Wie dem Rechtsstreit beim BGH weiter zu entnehmen ist, haben die Berufungsgerichte dort auch sehenden Auges keine Verbindung angeordnet, mehr noch, der BGH moniert, dass kein „Antrag“ gestellt worden sei.

Es darf daher bezweifelt werden, dass die Gerichte aktuell Vorsorge treffen, um entsprechende Prozesssituationen künftig zu

vermeiden. Es müssten die jeweils eingehende Anfechtungsklagen der selben Wohnungseigentümergeinschaften auf ihre Antragsidentität überprüft werden. Alle Anfechtungsklagen, die sich gegen denselben Beschluss richten, wären dann von Amts wegen zu verbinden.

Versicherungsrecht

Gefahrerhöhung durch Nutzungsänderung

In einem Hinweisbeschluss vom 20.6.12 teilte der für Versicherungsrecht zuständige IV. Zivilsenat einem Immobilieneigentümer mit, dass seine Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision keine Aussicht auf Erfolg habe. Der Immobilieneigentümer hatte im Juli 2007 eine verbundene Gewerbe-Gebäude-Versicherung (VGGB 2006) abgeschlossen. Versicherte Gefahren waren Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel. Der Versicherungsschein wies als Betriebsart „Hausverwaltung (reiner Bürobetrieb)“ aus. Tatsächlich stand aber das Gebäude leer. Der Versicherungsnehmer beantragte bei der Bauordnungsbehörde die Genehmigung der Nutzungsänderung eines Gewerbebetriebes in einen bordellähnlichen Betrieb mit gewerblicher Zimmervermietung. Kurz darauf begann der Versicherungsnehmer mit den Umbauarbeiten und nahm wenig später teilweise auch die Nutzungsart auf.

Mitte 2008 drangen Unbekannte in das Gebäude ein und öffneten u.a. im Dachgeschoss die Wasserentnahmestellen und Eckventile, durch die Leitungswasser

austrat und sich im Gebäude verteilte. Infolge der Durchfeuchtungen von Decken und Wänden entstand erheblicher Sachschaden am Gebäude.

Nach Meldung des Versicherungsschadens kündigte die Versicherung den Versicherungsvertrag fristlos und berief sich auf Leistungsfreiheit, weil weder der Umbau noch die Nutzung als bordellähnlicher Betrieb angezeigt wurden. Der Versicherungsnehmer verklagte die Versicherung und obsiegt vor dem LG Saarbrücken. Das Saarländische OLG hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Revision wurde nicht zugelassen. Hiergegen wandte sich der Versicherungsnehmer mit seiner Beschwerde.

Der BGH führte in seinem Beschluss aus, dass die Versicherung sich zu Recht auf Leistungsfreiheit berufen habe. Es sei eine Gefahrerhöhung eingetreten. Eine Gefahrerhöhung liege schon dann vor, wenn ein Umstand unter Berücksichtigung möglicher Kausalverläufe die Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Versicherungsfalles in einer

ex- ante- Betrachtung steigere. Ein Dritter, der die fraglichen Umstände kenne, müsse allein aufgrund dieser Kenntnis eine Erhöhung der Wahrscheinlichkeit des Eintritts des Versicherungsfalles konstatieren können. Die Anzeigepflicht bei Gefahrerhöhungen diene dazu, das Gleichgewicht zwischen Prämienaufkommen und Versicherungsleistung aufrecht zu erhalten. Der Versicherer solle nicht gezwungen sein, sich an einem Versicherungsvertrag festhalten zu lassen, obwohl sich die Risikolage so geändert habe, dass nach den Erkenntnissen der Versicherungsmathematik und den Grundsätzen der Versicherungstechnik die Erhebung einer höheren Prämie geboten wäre. Von einer Gefahrerhöhung könne demnach nur dann gesprochen werden, wenn nachträglich eine Gefahrenlage eingetreten sei, bei welcher der Versicherer den in Frage stehenden Versicherungsvertrag entweder überhaupt nicht oder jedenfalls nicht zu der vereinbarten Prämie abgeschlossen habe.

Eine Nutzungsänderung des Gebäudes könne nach ständiger

Rechtsprechung des BGH eine Gefahrerhöhung begründen (BGH VersR 1966, 721). Ebenfalls sei anerkannt, dass die Änderung der gewerblichen Nutzung von Räumlichkeiten zur Nutzung als Bordell anzeigepflichtig sei. Die Anzeigepflicht beruhe auf der Annahme, dass

mit dieser Nutzungsänderung eine Gefahrerhöhung einhergehe, weil damit häufig Kontakte zum kriminellen Milieu verbunden seien. Damit habe das Berufungsgericht auch ohne Beweisaufnahme entscheiden dürfen, dass die Versicherung bei Kenntnis der beabsichtigten

Nutzungsänderung den Versicherungsvertrag gar nicht oder jedenfalls zu deutlich anderen Bedingungen abgeschlossen hätte. Sie habe daher mangels Anzeige der Gefahrerhöhung zulässigerweise von ihrem Leistungseintritt Abstand nehmen dürfen ([IV ZR 150/11](#)).

Gesetzgebung

Mietrechtsreform vom Bundestag verabschiedet



Am 13.12.2012 hat der Deutsche Bundestag die Mietrechtsreform verabschiedet (BT-DrS 17/10485). Das Mietrecht wird hierdurch in wesentlichen Bereichen vermietterfreundlicher. Die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen einschließlich

Mieterhöhung werden erleichtert. Auch das Contracting erfährt eine erleichterte vertragliche Umsetzung. Daneben wurde die Räumung von Wohnraum erleichtert. Das sogenannte Berliner Modell der Räumung hat eine gesetzliche Regelung erfahren und damit die aktuell bestehenden rechtlichen Folgeprobleme der Verwahrung des Räumungsgutes beseitigt. Schließlich wurde der Prozessverschleppung im Räumungsprozess der Kampf angesagt. Auf Anordnung des Gerichts

muss der Mieter nun im laufenden Rechtsstreit Sicherheit für die laufenden Mietzahlungen erbringen, will er vermeiden, mittels einstweiliger Verfügung geräumt zu werden. Das Gesetz muss noch den Bundesrat passieren. Dies soll am 1.2.2013 erfolgen. Es wird sich zeigen, ob das Gesetz dann noch wesentliche Änderungen erfährt. Wenn die endgültige Fassung feststeht, wird sich der Verwalterstamm-tisch mit dem Gesetz befassen.

Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung

Am 1.1.2013 ist das Gesetz zur Reform der Sachaufklärung in der Zwangsvollstreckung in Kraft getreten (BGBl. 2009 Teil I. 2258). Es wurde schon am 31.7.2009 verabschiedet, damit die befassten Behörden genug Zeit zur Umsetzung haben. Wesentliches Kernanliegen ist eine Straffung des Zwangsvollstreckungsverfahrens. So sind die Schuldnerverzeichnisse künftig nicht mehr dem einzelnen Amtsgericht zugeordnet. Sie werden zentralisiert für jedes Bundesland geführt. In Sachsen ist das zentrale Gericht in Zwickau

beheimatet. Die dort gesammelten Daten werden wie in allen anderen Bundesländer auch dem zentralen Vollstreckungsportal übermittelt. Dort kann man – nach einer entsprechenden Authentifizierung – unter Angabe berechtigter Interessen Einsicht in das Schuldnerverzeichnis nehmen (www.Vollstreckungsportal.de). Das Vollstreckungsportal sammelt indessen nur neue Daten. Will man aktuell ein vollständiges Bild der Bonität erhalten, muss eine Anfrage beim Schuldnerportal und beim Schuldner-

verzeichnis alter Prägung beim jeweils zuständigen Amtsgericht gestellt werden. Die Amtsgerichte stellen ihre Arbeiten hinsichtlich der alten Schuldnerverzeichnisse in fünf Jahren ein.

Neben dieser Änderung wird es für den Gerichtsvollzieher erweiterte Befugnisse geben. Bisher war es Aufgabe des Gläubigers, Informationen über den Schuldner, vor allem aber seinen Aufenthaltsort zu ermitteln. Das gestaltet/(e) sich mitunter aufgrund der strengen Datenschutzbestimmungen schwierig. Der

Gerichtsvollzieher darf nun auch selbst Ermittlungen zum Wohnsitz oder Aufenthaltsort anstellen. Dazu kann er Anfragen bei den Einwohnermeldeämtern, dem Ausländerzentralregister und auch bei den gesetzlichen Rentenversicherungsträgern sowie dem Kraftfahrtbundesamt

stellen. Auch eine Anfrage bei Kreditinstituten zur Ermittlung der Adresse ist nach § 802 I ZPO n.F. möglich.

Beim Rentenversicherungsträger kann der Gerichtsvollzieher zudem künftig den Arbeitgeber des Schuldners erfragen.

Die eidesstattliche Versicherung (§§ 807, 900 ZPO) wird künftig „Vermögensauskunft“ heißen. Sie kann ohne Änderung der Umstände nun nicht mehr nur alle 3 Jahre (§§ 807, 903 ZPO), sondern alle 2 Jahre abgefordert werden (§ 802 d ZPO n.F.).

Liberalisierung der Regelungen zum Schornsteinfegerrecht

Das Gesetz zur Regelung des Schornsteinfegerwesens ist in seiner novellierten Fassung am 1.1.2013 in Kraft getreten. Das Schornsteinfegerwesen soll den EU-Vorgaben entsprechend mehr Wettbewerb zulassen. Das Gesetz beendet teilweise die bezirksmäßige Aufteilung der Arbeitsgebiete und damit der Monopolstellung der Schornsteinfeger und Schornsteinfegermeister (künftig: bevollmächtigte Schornsteinfeger“). Vor

allem die regelmäßigen Kehr- und Überprüfungsaufgaben können bei akkreditierten Personen in Auftrag gegeben werden. Diese Arbeiten sind auch nicht mehr an bestimmte Gebührensätze gekoppelt. Die Zulassung kann auf der Internetseite des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (www.bafa.de) überprüft werden. Im Gegenzug ist der jeweilige Eigentümer verpflichtet, selbst für die Einhaltung der Kehrintervalle ver-

pflichtet. Die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger nehmen in ihrem Bezirk aber weiterhin die öffentlich-rechtlichen Überwachungsaufgaben wahr, wie z.B. die Führung des Kehrbooks mit der Kontrolle, ob die vorgeschriebenen Schornsteinfegerarbeiten durchgeführt wurden sowie die Durchführung der Feuerstättenschau und die Erteilung von Bescheinigungen zu Bauabnahmen nach Landesrecht.

Verzugszinssätze

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19				

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB).

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbrauchershinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf

Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Zwangsverwalter
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: info@rak-sachsen.de [ZURÜCK](#)

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

Berufsrechtliche Regelungen

Die Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ bzw. „Rechtsanwältin“ wurde den hier benannten Volljuristen aufgrund bundesdeutschen Rechts nach dem Bestehen der 2. juristischen Staatsprüfung (Befähigung zum Richteramt) durch ein besonderes Zulassungsverfahren ehemals durch das jeweils zuständige Justizministerium resp. aufgrund der seit dem 8.9.1998 geänderten Rechtslage durch die örtliche Rechtsanwaltskammer zuerkannt.

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden. [ZURÜCK](#)