

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Zwei Häuser – eine Heizung

Mietrecht:

BGH: Hunde und Katzen

BGH: Gitarre und Klavier

BGH: On-top-Mietsicherheit nach Vertragsabschluss

BGH: Vermieteransprüche bei Wohnungsschäden nach SEK-Einsatz

BGH: Schriftformerfordernis und Stempelaufdruck

BGH: Schriftformeinhaltung bei Wechsel der Vertragspartner

WEG-Recht:

BGH: Leitungen im Gemeinschaftseigentum

Baurecht:

BGH: Architektenhaftung: Planung ohne Kostenobergrenze

BGH: Privatgutachterkosten während des selbständigen Beweisverfahrens

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2013:

1. (Januar/Februar): 04.03.2013
2. (März/April): 02.05.2013
3. (Mai/Juni): 01.07.2013
4. (Juli/August): 02.09.2013
5. (September/Okttober): 04.11.2013
6. (November/Dezember): 02.01.2014

2/2013

Seiten 17-30
8. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

auf nicht wenige Neuerungen müssen sich die professionell mit Immobilien befaßten Kreise und Immobilieneigentümer einstellen. Für weitere Arbeit sorgt dabei einmal mehr der BGH. Mit der Entscheidung zur Tierhaltung („Hunde und Katzen“) hat er vormals klare Regelungen wieder den freien Kampf der Gemüter hingegeben. Ähnlich wie bei den Schönheitsreparaturen, bei denen Vermieter und Mieter

früher nur Fristen berechnen mussten, um Rechte und Pflichten auszuloten, wird nun auch hier Rechtsklarheit einer vermeintlichen Einzelfallgerechtigkeit geopfert und dabei Probleme gelöst, die vorher gar nicht existent waren.

Zum 1. Mai ist auch das Mietrechtsänderungsgesetz in Kraft getreten. Alle ab diesem Tag versandte Modernisierungsankündigungen sind

nach neuem Recht zu bewältigen. Laufende Modernisierungsmaßnahmen richten sich dagegen noch nach dem alten Recht.

Aber auch im Übrigen werden Sie neue interessante Informationen aus der Rechtsprechung finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Keine rechtsmißbräuchliche Eigenbedarfskündigung

Nach einem aktuellen Urteil des BGH ist eine Eigenbedarfskündigung 3 Jahre nach Abschluss des Mietvertrags nicht rechtsmißbräuchlich, wenn bei Abschluss des Mietvertrags der Eigenbedarf noch nicht absehbar war. Sie sei immer nur dann rechtsmißbräuchlich, wenn der Vermieter bei Abschluss erwäge, die Wohnung alsbald selbst zu nutzen oder sie einem Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts zu überlassen, Urteil vom 20.3.2013 ([VIII ZR 233/12](#)).

Falscher Zinsantrag

Ein Urteil, das für die Verzinsung anstatt 8%-Punkte über dem Basiszins nur 8% über Basiszins zuspricht, ist vom Gerichtsvollzieher dahingehend auszulegen, dass 8%-Punkte über Basiszins gemeint sind, BGH-Beschluss vom 7.2.2013, [VII ZB 2/12](#).

Baugenehmigung für Nachbargrundstück

Nach einem Beschluss des Verwaltungsgerichts Karlsruhe hat der einzelne Sondereigentümer zumindest dann eine eigene Befugnis zur Prozessführung, wenn die beabsichtigte Baumaßnahme das Gemeinschafts- und Sondereigentum gleichermaßen beeinträchtigt (BVerwG, Beschluss vom 20.8.1992, 4 B 92/92). Beträfe die Beeinträchtigung dagegen alleine das Gemeinschaftseigentum, sei der einzelne Wohnungseigentümer nicht mehr befugt, die das Bauvorhaben genehmigende Baugenehmigung

im eigenen Namen anzufechten (BayVGH, Urteil vom 12.7.2012, 2 B 12.12.11), Beschluss vom 25.10.2012 (6 K 2337/12), [ZWE 2013, 145](#).

Geltungsvorrang der Gemeinschaftsordnung

Nach einer Entscheidung des OLG Frankfurt/Main hat bei Auslegungswidersprüchen die Gemeinschaftsordnung Vorrang vor der Teilungserklärung und diese wiederum Vorrang vor den Einzeichnungen im Aufteilungsplan.

Ergäben sich danach keine Einschränkungen der zulässigen Nutzung einer Teileigentums-einheit, sei jede, rechtlich erlaubte, gewerbliche Betätigung in der Wohnanlage zulässig.

Darunter falle auch die Nutzung als muslimisches Gemeindezentrum, gleichwohl sie nicht gewerblicher Natur sei. Beschluss vom 1.11.12, 20 W 12/08, [ZMR 2013, 297](#).

Verkauf hindert die WEG nicht an der Zwangsversteigerung

Nach einem Beschluss des LG Heilbronn vom 21.12.2012 besteht das dingliche Vorrecht des [§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG](#) unabhängig von einem Eigentümerwechsel. Der erstrangig mit einer Vormerkung gesicherte Käufer sei gegenüber der Zwangsversteigerung durch die Gemeinschaft wegen Altverbindlichkeiten des Verkäufers nicht geschützt.

Auch ein Eigentumswechsel während des Zwangsversteigerungsverfahrens stünde der Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht entgegen, wenn die Vormerkung vor dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen worden sei. Dies sei darin begründet, dass das Grundstück nicht erst mit der Beschlagnahme für Hausgeldrückstände hafte, sondern die gesetzliche Regelung ein dingliches Recht auf Befriedigung gewähre (1 T 231/12), [ZMR 2013, 304](#).

Vollmacht und Untervollmacht

Das Landgericht Köln hat im Urteil vom 27.9.2012 nochmals festgestellt, dass mangels abweichender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung der Eigentümer befugt ist, jeden Dritten mit der Vertretung in der Eigentümerversammlung zu beauftragen.

Ferner könne im Zweifel davon ausgegangen werden, dass die Erteilung einer entsprechenden Vollmacht auch die Rechtsmacht umfasse, einer vierten Person Untervollmacht zu erteilen, (29 S 61/12), [ZMR 2013, 219](#).

Verwalter muss auch bei Schenkung zustimmen

Nach einem Beschluss des KG Berlin, stellt eine „Veräußerung“ im Sinne von § 12 WEG auch die schenkweise Übereignung von Wohneigentum dar. Die Regelung erfasse alle rechtsgeschäftlichen Übertragungen, gleichviel ob diese entgeltlich oder unentgeltlich erfolgten, Beschluss vom 24.5.2012 (1 W 121/12), [NZM 2013, 239](#).

Immobilienrecht



Zwei Eigentümer einer Doppelhaushälfte in Norddeutschland stritten sich um den Betrieb der beide Häuser versorgenden Heizungsanlage. Der eine Eigentümer hatte das Doppelhaus auf seinem Grundstück errichtet, wobei seine Hälfte den Heizkessel erhielt. Die mitversorgte Doppelhaushälfte verkaufte er Jahre später an ein Ehepaar. Der Kaufvertrag enthielt einen Hinweis auf das Fehlen einer eigenen Heizungsanlage. Daneben wurde vereinbart, dass der Verkäufer die verkaufte Haushälfte gegen Erstattung der Verbrauchskosten und der Hälfte der Kosten für Instandhaltung, Wartung und Erneuerung mit Heizwärme und Warmwasser beliefern und für die Funktionsfähigkeit der Heizung Sorge tragen würde. Die Regelung sollte auch eventuelle Rechtsnachfolger des Verkäufers binden. Im Jahre 2001 verkauften die Käufer ihrerseits die Doppelhaushälfte an einen Zweiterwerber weiter. Deren

Zwei Häuser – eine Heizung

Kaufvertrag enthielt keine Regelung zur Beheizung der Immobilie. Mit Schreiben vom 8.2.2010 kündigte der Verkäufer die Heizungsvereinbarung gegenüber den Nachbarn und teilte mit, dass die Kappung der Leitungen im Zusammenhang mit einem Umbau der Heizung erfolgen würde. Die Kappung würde rechtzeitig vorher angekündigt werden.

Die Zweiterwerber widersprachen dem. Als der Verkäufer nicht einlenkte, riefen sie gerichtliche Hilfe an, die letztlich vor dem BGH scheiterte. Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 8.2.2013 ([V_ZR 56/12](#)) aus, dass kein Anspruch auf eine Fortsetzung der Versorgung mit Wärme und Wasser bestünde. Gleiches gelte für die Duldung der Selbstnutzung der Heizungsanlage durch den Nachbarn.

Es bestünde kein Anspruch aus dem Nachbarrechtsverhältnis auf Fortbestand der Belieferung. Die Pflicht zur nachbarlichen Rücksichtnahme könne im Einzelfall einen Grundstückseigentümer auch zu einem positiven Handeln verpflichten. Voraussetzung hierfür sei, dass diese Handlungspflicht für einen billigen

Ausgleich der widerstreitenden Interessen zwingend geboten erscheine. An diesen zwingenden Gründen fehle es. Schon ein schützenswertes Vertrauen auf einen unbefristeten Fortbestand der Versorgung könne nicht konstatiert werden. Die Doppelhaushälfte sei ohne eigene Heizungsanlage errichtet worden. In Kenntnis dieses Umstandes sei das Haus gekauft worden. Die Käufer hätten es auch unterlassen, den Anschluss der Heizung und Warmwasserversorgung dinglich zu sichern.

Ferner läge keine gemeinschaftliche Berechtigung nach [§ 743 Abs. 2](#) und [§ 745 Abs. 2 BGB](#) vor. Vielmehr stünde die Heizungsanlage im Alleineigentum des Verkäufers.

Kündigen dürfe der Verkäufer indessen in analoger Anwendung von [§ 671 Abs. 2 BGB](#) jedoch nur in der Art, dass der Nachbar für eine alternative Versorgung seiner Haushälfte mit Heizung und Warmwasser rechtzeitig Sorge tragen könne. Dieser Anforderung genüge die Kündigung, weil er einer rechtzeitigen Ankündigung des Kappens der Leitungen in Aussicht gestellt habe.

Offenbarungspflichten des Grundstücksverkäufers

Im Urteil vom 1.2.2013 hat der BGH sich mit den Offenbarungspflichten des Grundstücksverkäufers auseinandergesetzt. Wird danach der Kaufpreis einer Immobilie als Vielfältiger der aktuellen Monatsmiete ermittelt, hat der Verkäufer den Käufer darüber aufzuklären, dass der

Mieter erhebliche Flächenanteile zu deutlich geringeren Mieten untervermietet hat. Nur so könne der Käufer erkennen, dass die Immobilie nicht mehr die Ertragsstärke aufweise, wie die bekannten Miethöhen des Hauptmietvertrages dies erkennen ließen. Eine andere Bewer-

tung könne sich aber ergeben, wenn die zu erzielende Miete zweitrangig sei, weil der Käufer die Immobilie nicht bloß weiterhin vermieten wolle, sondern sie neuen Nutzungszwecken zuführen wolle, [V_ZR 72/11](#).

Mietrecht

Hunde und Katzen



Einmal mehr hat der BGH einen rechtlich unproblematischen Fall herangezogen, um in dessen Gefolge grundsätzliche Regelungen aufzustellen, leider zum Nachteil des Vermieters. Die Familie des Mieters hielt einen kleinen (20 cm-Stockmaß) Hund, der auf Anraten des Arztes des Sohnes angeschafft wurde. Der Mietvertrag der Wohnungsbaugenossenschaft enthielt folgende Klausel:

„Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer im Interesse einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z.B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 16 ist etwas anderes vereinbart.“

In § 16 des Mietvertrages war maschinenschriftlich eingetragen: „Das Mitglied ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten“

Nachdem die vermietende Wohnungsbaugenossenschaft erfuhr,

dass der Mieter einen Hund hielt, forderte er diesen schriftlich auf, den Hund binnen vier Wochen abzuschaffen. Dem kam der Mieter nicht nach. Vielmehr legte er der Vermieterin eine nahezu lückenlose Unterschriftenliste der Nachbarn vor, die bestätigten, dass keine Einwände gegen die Hundehaltung bestünden. Die Vermieterin klagte auf Entfernung des Hundes und Unterlassung der Hundehaltung. Das Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer gab der Klage statt. Das Landgericht Essen kassierte das Urteil und wies die Klage ab. Mit der Revision zum BGH bemühte sich die Wohnungsbaugenossenschaft vergeblich um die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Der BGH schloss sich vielmehr der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts an. Er führte aus, dass die Regelung in § 16 – gleichwohl maschinenschriftlich eingetragen – als vorformulierte Klausel zu werten sei, weil sie üblicherweise in den Mietverträgen der Vermieterin enthalten sei. Damit sei die Haltung von Hunden und Katzen generell untersagt. Diese generelle Untersagung benachteilige den Mieter unangemessen und verstoße zugleich gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 307 Abs. 1 BGB).

Eine geltungserhaltende Reduktion dahingehend, dass die Hunde- und Katzenhaltung nur im Regelfall untersagt sei und nur in begründeten Ausnahmefällen die

Erteilung einer Erlaubnis vorbehalten, sei nicht möglich (vgl. BGHZ 86, 297, BGHZ 114, 342).

Eigentlich neu an der Entscheidung ist insoweit der Verweis auf zwei – nicht als Leitsatz ausgebildete – Hinweisbeschlüsse desselben Rechtsstreits ([VIII ZR 329/11](#)) vom 25.9.2012 bzw. 22.1.2013, nach denen Tierhalterklauseln auch dann unwirksam sind, wenn sie zwar Kleintiere ausnehmen, im Übrigen aber die Genehmigung in das freie Ermessen des Vermieters stellen.

Die Genehmigungsprüfung erfordere eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters, des Mieters und der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lasse sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig seien, dass sich jede schematische Lösung verbiete. Zu berücksichtigen seien insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befände, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters, BGH-Urteil vom 20.3.2013 ([VIII ZR 168/12](#)).

Gitarre und Klavier

Der Mutter des Mieters hatte die in Berlin gelegene Wohnung bereits 1954 angemietet. 2006 zog der erwachsene Sohn wieder in die Wohnung ein, um seine Mutter pflegen zu können. Fünf Jahre später zeigte er dem Vermieter an, dass seine Mutter verstorben sei und er in das Mietverhältnis eintrete (§ 563 BGB).

Knapp einen Monat später kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos nach § 563 Abs. 4 BGB und gab zur Begründung an, dass der Sohn über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung

Gitarrenunterricht erteile und die Wohnung damit entgegen dem vertraglichen Nutzungszweck gewerblich genutzt habe. Wegen des damit verbundenen Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen. Der Mieter weigerte sich auszuziehen. Der Vermieter klagte und gewann durch alle drei Instanzen hindurch.

Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil vom 10.4.2013 aus, dass geschäftliche Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten würden, vom

Vermieter nicht geduldet werden müssten. Der Vermieter könne zwar im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn – was der Mieter zu beweisen habe – von der beabsichtigten Nutzung keine weitergehenden Störungen ausgingen, als von der üblichen Wohnnutzung. Dies sei vorliegend nicht der Fall. Der Mieter empfangen an drei Werktagen durchschnittlich 12 Schüler, so dass von einer nicht nur unerheblichen Außenwirkung ausgegangen werden müsse ([VIII ZR 213/12](#)).

On-top-Mietsicherheit nach Vertragsabschluss

Mit den Grenzen der Mietsicherheitsbegrenzung von § 551 BGB beschäftigten sich fünf Karlsruher Bundesrichter im Urteil vom 10.4.2013 ([VIII ZR 379/12](#)). Ein Mieter in Mannheim hatte eine Wohnung mit einer Miete von 350 € zzgl. Vorauszahlungen für die Betriebskosten i.H.v. 95 € angemietet. Nachdem der Mieter im Jahre 2007 mit zwei Monatsmieten in Rückstand geriet, drohte der Vermieter die fristlose Kündigung an. Auf Bitten des Bruders des Mieters nahm der Vermieter von der Kündigung Abstand. Die beiden vereinbarten dafür, dass der Vermieter die fehlenden Mieten der Kautions entnehmen solle und der Bruder ihm im Gegenzug eine neue Mietsicherheit stellt. Darauf ließ sich der Vermieter ein. Er entnahm die

rückständigen Mieten und erhielt vom Bruder eine – betragsmäßig nicht begrenzte – Bürgschaft.

In der Folgezeit kam der Mieter immer wieder und immer mehr in Mietverzug. Der Vermieter kündigte schließlich das Mietverhältnis und räumte die Wohnung mit gerichtlicher Hilfe. Rund 6.500 € Mietschulden (also rund der 18-fache Nettobetrag) standen nach Räumung an Mietschulden offen. Der Vermieter wandte sich an den bürgenden Bruder und verlangte Zahlung der vollen Summe. Dieser wandte ein, die Sicherheit sei durch § 551 BGB auf drei Monatsmieten begrenzt. Der Vermieter klagte abermals und gewann durch alle drei Instanzen.

Die Richter des VIII. Zivilsenates führten im Urteil aus, dass § 551 BGB keine Anwendung fände, wenn der Vermieter von einem Dritten eine (zusätzliche) Mietsicherheit erhalte, um eine drohende Kündigung abzuwenden. Wäre es in einem solchen Fall nicht möglich, eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, könnte der Vermieter keine zusätzliche Sicherheit erlangen und würde sich dann doch zu einer fristlosen Kündigung veranlasst sehen. Damit würde die Begrenzung der Mietsicherheit, die eigentlich dem Schutz des Mieters dienen solle, die Beendigung des Mietverhältnisses begünstigen und sich so entgegen dem Gesetzeszweck zum Nachteil des Mieters auswirken.

Vermieteransprüche bei Wohnungsschäden nach SEK-Einsatz

Ein Vermieter klagte gegen das Land Sachsen-Anhalt, weil im Rahmen eines Polizeieinsatzes die Beamten eines Spezialeinsatzkommandos (SEK) die Fensterscheibe einer Wohnung einschlugen, um auf diese Weise schnell und überraschend in die Mieträumlichkeiten einzudringen.

Dies erfolgte aufgrund einer richterlichen Durchsuchungsanordnung, weil der dringende Verdacht bestand, der Mieter würde in seiner Wohnung mit nicht nur geringen Mengen Drogen Handel betreiben. Eine in der Vergangenheit liegende Verstrickung des Mieters in Drogendelikte kannte der Vermieter, der mit der Schwester des Mieters in einer Beziehung lebte.

Das Landgericht Magdeburg sprach dem Vermieter den Ersatz des entstandenen Schadens von 802 € zu, das Oberlandesgericht Naumburg hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Dieses Urteil hob der BGH wiederum mit Urteil vom 14.3.2013 auf ([III ZR 253/12](#)). Soweit das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch nach **§ 839 Abs. 1 BGB**, Art. 34 GG wegen der Rechtmäßigkeit der richterlichen angeordneten Durchsuchung abgelehnt und auch sonstige spezialgesetzliche Entschädigungsansprüche verneint habe, seien nach Auffassung des BGH Rechtsfehler des Berufungsurteils nicht erkennbar.

Es kämen aber Ansprüche aus enteignendem Eingriff dann in Betracht, wenn rechtmäßig ho-

heitliche Maßnahmen bei einem Betroffenen unmittelbar zu Nachteilen führten, die er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen hinnehmen müsse, die aber die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren überstiegen. Der enteignende Eingriff stelle einen zwangsweisen staatlichen Zugriff auf das Eigentum dar, der den Betroffenen im Vergleich zu anderen entgegen dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz ungleich behandle bzw. treffe und ihn zu einem besonderen, anderen nicht zugemuteten Opfer für die Allgemeinheit zwingt. Der Ersatzanspruch sei indessen nur gegeben, wenn die Einwirkungen die Sozialbindungsschwelle überschritten. Der Eingriff müsse daher eine besondere Schwere aufweisen. Ob eine hoheitliche Maßnahme diese Schwelle überschreite, sei nach dem vernünftigen Urteil aller billig und gerecht Denkenden zu treffen. Die Grenze sei da zu finden, wo die Gemeinschaft, die ihre verfassungsmäßige Ordnung in einem sozialen Rechtsstaat gefunden habe, dem Einzelnen ein Sonderopfer entschädigungslos zumuten könne.

Vor diesem Hintergrund erweise sich die Auffassung des Berufungsgerichts als nicht vertretbar. Dem Vermieter könne nicht entschädigungslos das Sonderopfer auferlegt werden, bei Polizeieinsätzen gegen seine Mieter Sachschäden hinnehmen zu müssen.

Von einem Sonderopfer könne indessen dann keine Rede sein,

wenn sich der nachteilig Betroffene freiwillig in eine gefährliche Situation begeben habe, deren Folgen dann letztlich von ihm herbeigeführt und grundsätzlich selbst zu tragen seien. Die Vermietung von Wohnungen sei zwar ein sozial adäquates, ja sozial erwünschtes Verhalten, welches im Normalfall in keinem Zusammenhang mit strafbarem Verhalten der Bewohner stehe. Anders könne der Sachverhalt aber zu bewerten sein, wenn der Vermieter wisse, bzw. davon erfahre oder es sich ihm auch nur aufdrängen müsse, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder – wie hier – von Drogen in nicht unerheblicher Menge benutzt werde oder benutzt werden solle. Entschließe sich der Vermieter in dieser Situation gleichwohl einen Mietvertrag abzuschließen oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch zu machen, dann setze sich der Vermieter freiwillig der damit verbundenen Gefahren aus, so dass er den Schaden nicht als Sonderopfer der Allgemeinheit in Rechnung stellen könne.

Das Berufungsgericht habe daher die Feststellung über Kenntnisse des Vermieters näher aufzuklären und dabei auch zu untersuchen, ob diese ein Recht zur Beendigung des Mietverhältnisses begründet hätten. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Verhandlung an das OLG Naumburg zurückverwiesen.

Aufrechnung mit selbst errechnetem Bk-Guthaben

Ein Vermieter traf in Görlitz auf einen sehr selbstsicher agierenden Wohnungsmieter. Dieser erhielt von seinem Vermieter 2010 die Betriebskostenabrechnung für 2009, die mit einer Nachforderung von 84,26 € endete. Der Mieter erhob verschiedene Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit der Abrechnung und errechnete statt der Nachforderung ein Guthaben von 376,49 €. Er erklärte Aufrechnung und zog von der nächsten Mietzahlung den Betrag ab. Gleichzeitig teilte er dem Ver-

mieter mit, dass er die Vorauszahlungen für die Betriebskosten monatlich um 30 € herabsetze. Der Vermieter erteilte daraufhin eine neue Abrechnung, die mit einem Guthaben von gut 100 € weniger (275,74 €) endete. Daneben klagte er den restlich einbehaltenen Betrag sowie die gekürzten Vorauszahlungen ein.

Der Vermieter verlor vor dem BGH. Der Mietrechtssenat führte aus, dass nach der Rechtsprechung des BGH es für die Anpassung der Vorauszahlungen

nach **§ 560 Abs. 4 BGB** auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung ankomme. Es mache keinen Unterschied, ob die inhaltliche Richtigkeit vom Vermieter oder Mieter festgestellt würde. Der Mieter sei daher auch nicht gehindert, die Anpassung der Vorauszahlungen auf einer so ermittelten Abrechnungsgrundlage zu stützen, § 560 Abs. 4 BGB. Im Übrigen läge eine gewöhnliche Aufrechnung vor, Urteil vom 6.2.2013 ([VIII ZR 184/12](#)).

Gewerbemietrecht

Schriftformerfordernis und Stempelaufdruck

Mit der Einhaltung der für längerfristig geschlossene Mietverträge vorgesehenen Schriftform beschäftigt sich der BGH im Urteil vom 23.1.2013 ([XII ZR 35/11](#)). Eine gemischte Sozietät, bestehend aus Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten schloss einen Mietvertrag über Kanzleiräumlichkeiten in Essen. Als Mieter in dem für 10 Jahre abgeschlossenen Mietvertrag sah der Vertrag vor: „R.W. & Partner Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Rechtsanwälte GbR“.

Der Mietvertrag war nur von einem der Partner unterzeichnet. Daneben war ein Kanzleistempel angebracht. Vor Ablauf der Befristung wurde der Mietvertrag mieterseitig ordentlich gekündigt. Das Kündigungsschreiben wurde von allen 15 Partnern der Sozietät unterzeichnet. Die Wirksamkeit der Kündigung geriet angesichts der andauernden Befristung in Streit.

Die Sozietät klagte schließlich auf Feststellung, dass das Mietverhältnis beendet sei. Das Landgericht Essen erklärte die Kündigung für unwirksam. Das OLG Hamm hob das Urteil auf und gab der Klage statt. Die Revision führte zur Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

Der XII. Zivilsenat führte in seinem Urteil zur Begründung aus, dass die für die Befristung notwendige Schriftform nach § 550 BGB gewahrt sei. Grundsätzlich sei das Schriftformerfordernis nicht erfüllt, wenn nur ein Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unterzeichne. Der Vertrag müsste hierfür mit einem die Vertretung der übrigen Gesellschafter anzeigenden Zusatz unterzeichnet werden. Andernfalls sei nicht auszuschließen, dass die Unterschriften der übrigen Gesellschafter noch fehlten (zuletzt

BGH-Urteil vom 7.5.2008, XII ZR 69/06 ([ZIV 2008, 32](#))).

Vorliegend sei dieses Erfordernis aber bereits durch den Kanzleistempelabdruck erfüllt. Die Sozietät in der Rechtsform der GbR könne sich nach § 164 BGB durch einen Bevollmächtigten vertreten lassen. Die Erklärung des Bevollmächtigten sei wirksam im Namen der Gesellschaft abgegeben, wenn sie mit einem das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz versehen sei. Eine so abgegebene Erklärung genüge auch der Schriftform. Durch den Stempelabdruck entstehe nicht der Eindruck, es könnten noch weitere Unterschriften fehlen. Das Hinzusetzen eines Stempels zu einer Unterschrift wiese denjenigen, der die Unterschrift geleistet habe, als unterschriftsberechtigt für den Stempelaussteller aus, da der Geschäftsverkehr dem Betriebsstempel eine Legitimationswirkung beimesse. Eine

so in den Verkehr gegebene Erklärung werfe keinen Zweifel an ihrer Vollständigkeit auf. Sie erfülle daher die Schriftform.

Die Einhaltung der Schriftform sei auch nicht dadurch in Frage gestellt, dass der Mietvertrag die Vermietung von „24 Parkplätzen befestigt, am Eingangsbereich“ und „2 Parkplätze unbefestigt am Hinterhaus“ erwähne, ohne dass eindeutig fixiert sei, welche Stellplätze von dieser Regelung erfaßt seien. Die gewählte Vertragsformulierung gewähre dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht, dem Mieter nach billigem Ermessen, hier 24 und

dort 2 Parkplätze zur Nutzung zuzuweisen, **§ 315 BGB** (BGH-Urteil vom 12.3.2008, VIII ZR 71/07 (ZIV 2008,17)).

Schließlich sei die Schriftform nicht dadurch beeinträchtigt, dass der Mieterin gestattet wurde, eine Teilfläche der angemieteten Geschäftsräume an einen Versicherungsmakler unterzuvermieten. Zwar werde vertreten, dass die Erlaubnis zur Untervermietung eine Erweiterung des Mietgebrauchs bewirke und sie deshalb in Urkundeneinheit mit dem Mietvertrag erklärt werden müsse, um das Schriftformerfordernis zu wahren. Die-

se Rechtsfragen seien vorliegend indessen nicht einschlägig, weil nach den Regelungen des Mietvertrages die Mieterin zur Untervermietung nach vorheriger, schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin bereits berechtigt sei. Die Vermieterin dürfe die Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Bei dieser Vertragsgestaltung bedeute die nachfolgend ausgesprochene Erlaubnis keine Erweiterung des eingeräumten Mietgebrauchs, sondern lediglich die Erfüllung eines darauf gerichteten Rechtsanspruch des Mieters.

Schriftformeinhaltung bei Wechsel der Vertragspartner

Die Vermieterin schloss 1996 einen Gewerbemietvertrag mit der J-GmbH mit einer Laufzeit von 15 Jahren mit einer fünfjährigen Verlängerungsoption. 2001 verkaufte die Mieterin all ihre Geschäftsbetriebe und vereinbarte den Eintritt der Käuferin in alle Dauerschuldverhältnisse. In der Anlage zum Unternehmenskaufvertrag waren alle Dauerschuldverhältnisse gelistet. Der Gewerbemietvertrag fand sich in einer Liste, die mit „Raummieten 2000“ überschrieben war. Die Tabelle war unterteilt in „Standorte“, „Bezeichnung der Vermieter“ und „Miethöhe“. In dieser Tabelle fand sich auch das hernach streitige Mietverhältnis. Als Standort war nur „Hamburg“ angegeben.

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis ordentlich zum 30.9.2011. Die Wirksamkeit der Kündigung wurde angesichts der

Befristung streitig und nahm den Lauf durch die Instanzen. Der BGH bestätigte schließlich das Urteil vom OLG Schleswig, wonach die Kündigung das Mietverhältnis wirksam beendet habe.

Der Zivilsenat für Geschäftsraummietaufnahme führte aus, dass die Vertragsübernahme ein einheitliches Rechtsgeschäft sei, das der Mitwirkung aller Beteiligten bedürfe (BGHZ 96, 302, BGHZ 154, 171). Ein Wechsel der Mietvertragsparteien erfordere eine gesonderte Vereinbarung. Das diese Vereinbarung die Individualisierung der Vertragsparteien betreffe, liege eine wesentliche, vom Schriftformerfordernis erfaßte Vertragsbestimmung vor, **§ 550 BGB**. Formfrei sei dagegen die von der dritten Vertragsseite erteilte Genehmigung des Wechsels des Vertragspartners (BGHZ 14, 171,

BGH-Urteil vom 20.4.2005, XII ZR 29/02). Davon zu unterscheiden sei aber die Nachtragsvereinbarung über den Wechsel des Vermieters oder Mieters als solche. Auch wenn die Genehmigung des Dritten formfrei möglich sei, müsse die nachträgliche Vereinbarung über einen Vermieter- oder Mieterwechsel hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug nehmen, um die Schriftform aufrecht zu erhalten. Das sei vorliegend nicht erfolgt. Weder sei der Mietvertrag in der Tabelle hinreichend individualisiert, noch die Mieträumlichkeiten, die nur mit „Standort Hamburg“ bezeichnet worden seien. Da die nach § 550 BGB für die Befristung erforderliche Schriftform nicht gewahrt sei, hätte das Mietverhältnis ordentlich gekündigt werden können, Urteil vom 30.1.2013, [XII ZR 38/12](#).

Mietermehrheit und Insolvenz

Der Vermieter vermietete mit Wirkung zum 1.1.2000 Gewerberäume an den späteren Insolvenzschuldner. Noch in wirtschaftlich stabilen Zeiten trat ein **weiterer** Gewerbemieter in den Mietvertrag ein. Im Februar 2009 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erstmieters eröffnet.

Mit Schreiben vom 28.4.2009 kündigte der Insolvenzverwalter unter Berufung auf **§ 109 InsO** das Mietverhältnis zum 31.7.2009. Der Vermieter ging davon aus, dass das Mietverhältnis mit dem solventen Mieter fortbestehe. Seine Forderung auf Bezahlung von Miete kam der verbleibende Mieter jedoch nicht nach. Der Vermieter verschaffte sich daraufhin unter dem 30.10.2009 Zutritt zu den Räumlichkeiten und verwertete das Vorgefundene unter Berufung auf das Vermieterpfandrecht.

Anschließend forderte er den solventen Mieter auf, Miete, hilfsweise Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB zu bezahlen. Als dieser die Bezahlung verweigerte, nahm der Rechtsstreit seinen Lauf.

Der Vermieter verlor durch alle drei Instanzen hindurch mit seiner Klage. Der Bundesgerichtshof führte schließlich im Urteil vom 13.3.13 aus, dass der Regelungsgehalt von § 109 Abs. 1 InsO umstritten sei. Fraglich sei, ob mit einem Teil der Literatur anzunehmen sei, dass mit der Kündigung nur das Mietverhältnis mit dem insolventen Mieter beendet werde und nur dieser

aus dem Mietvertrag ausscheide. In der Rechtsprechung werde demgegenüber die Auffassung vertreten, dass die Kündigung des Insolvenzverwalters das ganze Mietverhältnis beende. Dies folge aus dem Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses sowie der Unteilbarkeit der Verpflichtung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung (so u.a. OLG Celle NJW 1974, 2012, OLG Düsseldorf ZMR 1987, 423). Dieser Ansicht sei zuzustimmen.

Die Regelung von § 109 Abs. 1 InsO gewähre dem Insolvenzverwalter ein Sonderkündigungsrecht, um Mietverhältnisse, die nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens zunächst mit Wirkung für die Masse fortbeständen (**§ 108 Abs. 1 InsO**), aber wirtschaftlich für die Masse nicht mehr sinnvoll genutzt werden können, unabhängig von einer vereinbarten Vertragsdauer oder den Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung zu beenden. Da die Norm für Mietermehrheiten keine Regelung vorsähe, bestimme sich die Wirkung der Kündigung nach den allgemeinen Grundsätzen, wenn an einem Mietverhältnis auf Mieterseite mehrere Personen beteiligt seien. Danach sei das Mietverhältnis nur mit Wirkung für sämtliche Mieter kündbar (BGHZ 26, 102, BGHZ 144, 370). Der Schutzzweck des § 109 InsO gebiete keine Ausnahme von der Gesamtwirkung der Kündigung. Zwar würde dem Zweck der Norm, nämlich Schutz der Masse vor einem Anwachsen der Verbindlichkei-

ten aus dem Fortbestand des Mietverhältnisses - genüge getan, wenn nur der Insolvenzschuldner aus dem Mietvertrag ausscheide. Dieser Aspekt zwingt aber nicht dazu, die Wirkung der vom Insolvenzverwalter erklärten Kündigung auf den Insolvenzschuldner zu beschränken und den allgemeinen Grundsatz, dass die Kündigung eines Mietverhältnisses nur einheitlich für alle oder gegenüber allen Mietern ausgeübt werden können, insoweit aufzugeben.

Sofern der Vermieter und die solventen Mieter das Mietverhältnis fortsetzen wollten, sei es ihnen unbenommen, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Zudem könnten sich die Mietvertragsparteien vor den Folgen einer Kündigung nach § 109 Abs. 1 InsO durch eine entsprechende mietvertragliche Regelung schützen, nach der der Mietvertrag im Falle einer Kündigung mit den restlichen Mietern fortgesetzt werden solle.

Auch ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB stünde dem Vermieter nicht zu. Das Gesetz gewähre Nutzungsentschädigung nur, wenn der Mieter dem Vermieter die Mietsache vorenthalte. Vorenthaltung bedeute Zurückbehaltung entgegen dem Willen des Vermieters. Die Vorenthaltung erfolgte vorliegend indessen nicht entgegen dem Willen des Vermieters. Er habe den Mietvertrag als nicht beendet angesehen und habe daher auch keine Räumung verlangt ([XII ZR 34/12](#)).

WEG-Recht

Leitungen im Gemeinschaftseigentum



Der V. Zivilsenat hat sich bis zur Veröffentlichung seines Urteils vom 26.10.2012 wirklich viel Zeit gelassen. Erst rund fünf Monate später, am 18.3.2013 wurde die Entscheidung auf der Internetseite des Bundesgerichtshofes eingestellt.

Bei der Lektüre der Entscheidung verwundert dies nicht weiter. Denn Erkenntnisgewinne vor allem zu den Rechtsfragen, deren Beantwortung ausdrücklich offen gelassen wurde, sind nur schwer zu erzielen. Offenbar war es nicht einfach, die dritte große Entscheidung zur Auslegung von **§ 5 WEG** in den Kontext der beiden anderen Entscheidungen einzuordnen (vgl. Doppelparkerentscheidung vom 21.10.2011, V ZR 75/11 (ZIV 2011, 71) und Heizkörperentscheidung vom 8.7.2011, V ZR 176/10 (ZIV 2011, 49)).

Der Sachverhalt, an dem sich der Streit letztlich entbrannte, ist schnell erzählt. Ein Eigentümer, dessen Wohnung sich im Dachgeschoss befand, hatte Ärger mit einem ständigen Einfrieren der Wasserleitung in der Dachabseite. Die Dachabseite ist der kleine dreieckige Raum, der aus Dachfläche, Geschossdecke und der Wohnungswand außerhalb der Wohnung gebildet wird. In dieser Dachabseite verlief die Was-

serleitung. Die Gemeinschaft lehnte die Instandsetzung mit dem Hinweis ab, dass sich die Leitung im Sondereigentum befände. Laut Gemeinschaftsordnung stünden Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an im Sondereigentum. Die betroffenen Wohnungseigentümer fochten den Beschluss an. Der Rechtsstreit erledigte sich jedoch, nachdem die Kläger entschieden hatten, die Reparatur doch selbst auszuführen. Sie änderten indessen die Klage auf die Feststellung, dass die Leitungen in der Abseite zum Gemeinschaftseigentum gehörten, gleichwohl diese dem Abzweig nachfolgen und auch allein ihre Wohnung mit Wasser versorgen. Sie hatten mit Ihrer Klage Erfolg.

Der BGH stellt in seinem Urteil vom 26.10.2012 fest, dass es auf den Abzweig nicht ankomme, ja eine entsprechende Regelung in Gemeinschaftsordnungen nichtig sei. Durch eine Gemeinschaftsordnung könnte das Gemeinschaftseigentum auf Teile ausgedehnt werden, die nach der gesetzlichen Regelung im Sondereigentum stünden. Umgekehrt seien aber die Grenzen des Gemeinschaftseigentums nicht einschränkbar. Wesentliche Bestandteile stünden vielmehr zwingend im Gemeinschaftseigentum.

Versorgungsleitungen, die sich im Bereich des Gemeinschaftseigentums befänden, stünden daher zwingend im Gemeinschaftseigentum auch dann,

wenn sie nur dem Anschluss einer einzigen Wohnung dienten. Der Zuordnungswechsel vom Gemeinschafts- zum Sondereigentum würde sich zudem nicht an der Wohnungstrennwand vollziehen, sondern erst dahinter, wenn die erste für die Handhabung des Sondereigentümers vorgesehene Absperrmöglichkeit angebracht sei. Maßgeblich sei, dass die Leitungen erst von dem Punkt an ihre Zugehörigkeit zum – im Gemeinschaftseigentum stehenden – Gesamtnetz verlören. Erst nach der Absperrvorrichtung läge daher Sondereigentum vor. Diese Betrachtung stünde auch im Einklang mit der Heizkörperentscheidung.

Dort wurde offen gelassen, ob Heizkörper grundsätzlich im Sondereigentum stünden, jedenfalls seien sie *sondereigentumsfähig*. Dieser Entscheidung sei kein inhaltlicher Widerspruch zu entnehmen, weil die dortige Gemeinschaftsordnung nur der gesetzlichen Regelung entsprach. Mit der neuen Entscheidung wird man indessen wohl eher formulieren müssen, die Heizkörper und ihre Ventile stehen grundsätzlich im Sondereigentum, sind aber *gemeinschaftseigentumsfähig*, wenn dies die Gemeinschaftsordnung vorsieht.

Die Zuordnungsgrenze für Leitungen ist mithin fortan nicht mehr der „berühmte“ Abzweig von der Steigleitungen, sondern die erste Absperrmöglichkeit im Sondereigentum ([V ZR 57/12](#)).

Baurecht

Architektenhaftung: Planung ohne Kostenobergrenze



Ein Architekt im Gerichtssprengel des LG Schweinfurt verklagte seinen Auftraggeber auf Bezahlungen von Architektenhonorar. Er war mit den Leistungsphasen 1-4 nach § 15 Abs. 2 HOAI beauftragt worden. Der Architekt erstellte Pläne, denen ein Vorhaben mit Baukosten von rund 1,5 Mio. zugrunde lag. Der Auftraggeber meinte, damit seien seine Vorstellungen von einer

Kostenobergrenze von 800.000 € erheblich überschritten und die Pläne für ihn wertlos.

Das Berufungsgericht verurteilte den Auftraggeber zur Zahlung von rund 26.000 € Honorar. Gegenansprüche seien nicht erkennbar. Der Auftraggeber habe insbesondere nicht bewiesen, dass eine Bausummenobergrenze von 800.000 € vereinbart worden sei.

Das war nach Auffassung des Bundesgerichtshofes auch nicht notwendig. Es bedürfe keiner ausdrücklichen Vereinbarung einer Bausummenobergrenze. Vielmehr habe der Architekt die Kostenvorstellungen seines Auftraggebers im Rahmen der

Grundlagenermittlung zu erfragen. Denn der Architekt habe bereits in diesem Planungsstadium den wirtschaftlichen Rahmen des Bauvorhabens abgesteckt (BGH-Urteil vom 11.11.2004, VII ZR 128/03). Der Architekt verletze regelmäßig seine Vertragspflichten, wenn er ohne verlässliche Kenntnis von den wirtschaftlichen Möglichkeiten des privaten Auftraggebers die Planung eines Wohnhauses vornehme. Er müsse diese aufklären und dürfe nicht ohne Rücksicht auf die finanziellen Verhältnisse des privaten Auftraggebers planen, BGH-Urteil vom 21.3.2013 ([VII ZR 230/11](#)).

Privatgutachterkosten während des selbständigen Beweisverfahrens

Nach herrschender Rechtsauffassung können Privatgutachterkosten zur Vorbereitung eines Rechtsstreits erstattungsfähig sein, wenn der Kostenaufwand Ausfluss einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung war (BGHZ 54, 352, BGH BauR 2002, 86, 87, BGH BauR 2003, 693, BGH NJW 1985, 381; OLG Nürnberg BauR 2006, 148; OLG Düsseldorf NJW-RR 1996, 572, OLG Stuttgart, Justiz 1980, 328). Anders verhielt sich die gerichtliche Beurteilung indes für die Kosten von Privatgutachten während einer laufenden gerichtlichen Beweiserhebung durch gerichtlich bestellte Gutachter (vgl. OLG Köln, Beschluss vom 12.3.10, ZIV 2010, 46).

Nunmehr hat der BGH mit Beschluss vom 7.2.2013 festgestellt, dass auch die Privatgutachterkosten erstattungsfähig sein können, die für Beauftragungen während des laufenden Gerichtsverfahrens entstanden sind ([VII ZB 60/11](#)).

Im Rahmen eines selbständigen Beweisverfahrens hatte die Antragsgegnerin – ein weltweit operierendes Bauunternehmen – einen Privatgutachter beauftragt, um fachliche Unterstützung im Rahmen des selbständigen Beweisverfahrens zu erhalten. Das Unternehmen verfuhr so, weil es insoweit über keinen Mitarbeiter im Unternehmen verfügte, der über die verfahrensgegenständlichen, technischen Fragestellungen zur Tragwerksplanung sachkundig Auskunft geben konnte.

Der Antragsteller klagte nach dem Abschluss des selbständigen Beweisverfahrens nicht. Das Bauunternehmen beantragte daher, dem Antragsteller die Kosten des Verfahrens nach § 494a Abs. 2 ZPO aufzuerlegen, was auch erfolgte. Im Rahmen der Kostenfestsetzung begehrte das Unternehmen die Festsetzung von Privatgutachterkosten von gut 4.000 € sowie Reproduktionskosten von gut 300 € für den Ausdruck des 450 Seiten starken Gutachtens mit Farbfotos und Plänen in der Größe DIN A 1.

Der BGH führt aus, dass das Erfordernis der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung auch im selbständigen Beweisverfahren zu beachten sei, gleichwohl sich eine entsprechende Formu-

lierung in § 91 ZPO (Klageverfahren), aber nicht in § 494a ZPO (selbständiges Beweisverfahren) fände. Für die während eines Rechtsstreits oder selbständigen Beweisverfahrens eingeholten Privatsachverständigengutachten gelte nichts anderes hinsichtlich der Erstattungs-fähigkeit der Kosten, als für Gutachten, die zur Vorbereitung eines Rechtsstreits eingeholt würden. Immer dann, wenn die Partei ohne sachverständige Hilfe die Feststellungen des Sachverständigen nicht überprüfen oder erschüttern oder das Fragerecht gegenüber dem ge-

richtlich bestellten Sachverständigen ausüben könne, seien die Kosten erstattungsfähig. Die Partei, die selbst über keine hinreichenden Kenntnisse verfüge, habe ein anerkennenswertes Interesse daran, einen eigenen Sachverständigen möglichst frühzeitig in die Beweisaufnahme einzubinden, um wesentliche Beweisfragen zu formulieren, Hinweise zu erteilen und den gerichtlichen Sachverständigen zu kontrollieren.

Auch der Stundensatz von 109 € sei nicht zu beanstanden. Ein privat tätiger Sachverständiger

sei nicht an den Stundensätzen für gerichtlich bestellte Sachverständige gebunden. Die Kosten für die Reproduktion seien zudem vor allem deshalb erstattungsfähig, weil die Antragstellerin um Übersendung eines Exemplars gebeten habe. Angesichts der vielen Farbfotos und Großformatpläne sei ein bloßes Kopieren nicht in Betracht gekommen. (Vgl. auch OLG Köln: Keine Kostenerstattung zur Prüfung des Erfolgs der Mangelbeseitigung, ZIV 2013, 14).

In eigener Sache

Vierter Fachanwaltstitel in der Kanzlei

Als dritte Anwältin der Kanzlei hat Frau Gerstenberg im April den Fachanwaltstitel für Miet- und WEG-Recht erhalten. Neben ihrer Tätigkeit in der Kanzlei promoviert Frau Gerstenberg im Wohnungseigentumsrecht.

Frau Gerstenberg hat vor ihrer juristischen Laufbahn über viele Jahre als Bankerin für verschiedene Kreditinstitute, insbesondere im allgemeinen Kreditgeschäft sowie in der Sanierung und in der Abwicklung notlei-

dend gewordener Kredite gearbeitet. Ihre diesbezüglichen Erfahrungen im Umgang mit Banken bringt sie schon jetzt in die Beratungstätigkeit der Kanzlei ein.

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Leipzig

Der Verwalterstammtisch zur Mietrechtsnovelle im „Mückenschlösschen“ war sehr gut besucht. Gut 80 Verwalter fanden sich ein, um sich auf die Gesetzesnovelle inhaltlich vorzubereiten. In der Quintessenz war festzuhalten, dass sich die Regelungen zur Begrenzung des Mietnomadentums im Gesetzgebungsverfahren völlig aufge-weicht haben. Nur in seltenen Ausnahmefällen wird die Regelung helfen können. Die neuen Regelungen zum sogenannten

Berliner Modell sind dagegen geeignet diese Form der Räumung zur Regel erstarken zu lassen. Sie erschweren die Haftung des Vermieters und beseitigen die bisherigen rechtlichen Unsicherheiten in wesentlichen Bereichen. Die viel diskutierte energetische Modernisierung ist auch auf halbem Weg stecken geblieben. Zwei wesentliche Verbesserungen sind zu konstatieren. Zum einen kann der Vermieter auf anerkannte Pauschalwerte verweisen, wenn er

belegen will, dass mit der baulichen Maßnahme eine Modernisierung einher geht. Zum anderen ist die unselige Koppelung von Mieterhöhung und Unzumutbarkeit der gesamten Maßnahme wegen der anstehenden Mieterhöhung nach dem Abschluss der Arbeiten aufgebrochen worden. Weitere Informationen zum Vortrag ist dem Internetauftritt unter www.Kanzlei-Schultze.de /Reden und Vorträge zu entnehmen.

„Das Baurecht für Hausverwalter“

am 03. Juni 2013 in Chemnitz

Seminarort: Hotel Mercure Kongress Chemnitz,

Brückenstraße 19

09111 Chemnitz

Zeit: 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr

Referent: Rechtsanwältin Claudia Wildeck, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – Kanzlei Rincke & Rübartsch, Dresden

Seminarziel:

In der Regel beginnt der Haus- oder WEG-Verwalter zwar die Verwaltung einer Immobilie erst nach Fertigstellung des Bauwerkes. Dennoch übernimmt er unmittelbar mit seiner Beauftragung auch die Betreuung der Immobilie im Hinblick auf die Erhaltung der baulichen Anlagen und die Beseitigung von Mängeln. Insoweit schuldet er ein umfassendes Management der Gewährleistungsansprüche und die professionelle Projektsteuerung für Instandsetzung, Modernisierung und eventuelle Um- und Ausbaumaßnahmen. Er muss sich dabei nicht nur mit seinen Auftraggebern abstimmen, sondern auch die nicht immer einfachen, bautechnischen und baurechtlichen Sachverhalte sicher beurteilen können.

Dieses Seminar soll dazu dienen, systematisch die Problemfelder des Baurechts zu erläutern und das Problembewusstsein des Verwalters zu schärfen.

Seminarschwerpunkte:

- Wichtige Problembereiche bei der Bauvertragsgestaltung
- Abnahme der Werkleistung
- Bedeutung und Konsequenz der Abnahme
- Gewährleistungsverjährung und Einleitung verjährungshemmender Maßnahmen
- Darstellung der verschiedenen gerichtlichen Möglichkeiten
 - Beweissicherungsverfahren
 - Kostenvorschussklage
 - Schadensersatzklage ...
- Verwertung von Sicherheitsleistungen im Baurecht
- Haftung des Immobilienverwalters
- Besonderheiten im Gemeinschafts- und Sondereigentum bei WEG
- Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung

Gebühr: 90,00 € zzgl. 19% MwSt. incl. Seminarunterlagen und Pausenversorgung **für Mitglieder** des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V.

130,00 € zzgl. 19% MwSt. incl. Seminarunterlagen und Pausenversorgung **für Nichtmitglieder**

Anzeigen

Immobilienverwaltung zur Übernahme gesucht

Wir suchen im Auftrag eines renommierten Immobilienunternehmens mit Bürostandorten in Dresden und Leipzig zur Erweiterung des eigenen WEG- und Miethausbestandes Einzelunternehmen und mittelständische Hausverwaltungen in Leipzig und Umgebung mit gutem Verwaltungsbestand zum Kauf. Der Auftraggeber ist Mitglied in namhaften Fachverbänden und kann auf mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche verweisen.

Angebote an Rechtsanwalt Dr. Wieland Zesch, Funkenburgstraße 4, 04105 Leipzig, Tel. 0341/5648208 Fax: 0341/5648298, e-mail: info@kanzlei-zesch.de

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien in der Vergangenheit es versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009](#), 47 verwiesen.

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2010

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Januar | 89,1 | 90,1 | 91,4 | 93,1 | 94,7 | 97,4 | 98,3 | 99,0 | 100,7 | 102,8 | 104,5 |
| Februar | 89,6 | 90,3 | 91,8 | 93,5 | 95,1 | 97,8 | 98,9 | 99,4 | 101,3 | 103,5 | 105,1 |
| März | 89,7 | 90,6 | 92,2 | 93,5 | 95,3 | 98,3 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 104,1 | 105,6 |
| April | 89,4 | 90,9 | 92,0 | 93,8 | 95,8 | 98,1 | 98,8 | 100,0 | 101,9 | 103,9 | |
| Mai | 89,2 | 91,1 | 92,2 | 93,8 | 95,8 | 98,7 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 103,9 | |
| Juni | 89,5 | 91,1 | 92,3 | 94,0 | 95,8 | 98,9 | 99,0 | 99,9 | 102,0 | 103,7 | |
| Juli | 89,7 | 91,3 | 92,7 | 94,4 | 96,3 | 99,5 | 99,0 | 100,1 | 102,2 | 104,1 | |
| August | 89,7 | 91,4 | 92,8 | 94,2 | 96,2 | 99,2 | 99,2 | 100,2 | 102,3 | 104,5 | |
| September | 89,6 | 91,2 | 92,9 | 93,9 | 96,4 | 99,1 | 98,9 | 100,1 | 102,5 | 104,6 | |
| Oktober | 89,6 | 91,3 | 93,0 | 94,0 | 96,6 | 98,9 | 98,9 | 100,2 | 102,5 | 104,6 | |
| November | 89,4 | 91,1 | 92,7 | 94,0 | 97,1 | 98,4 | 98,8 | 100,3 | 102,7 | 104,7 | |
| Dezember | 90,1 | 92,1 | 93,4 | 94,7 | 97,7 | 98,8 | 99,6 | 100,9 | 102,9 | 105,0 | |

Verzugszinssätze

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 Verbraucherhinweis) 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).

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 | | | | |

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
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](#)