

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Mietrecht:

BGH: Anforderungen an Mieterhöhungserklärungen nach Wohnraummodernisierung

BGH: Fristlose Kündigung trotz Geldleistung durch öffentliche Stelle

BGH: Verhinderung des Mietervorkaufs löst Schadensersatz aus

BGH: Rauchen auf dem Balkon

Gewerbemietrecht:

BGH: Abgrenzung von Gewerberaummiete und Immobilienleasing

BGH: Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Vergabe von Verwalterleistungen

WEG-Recht:

OVG Saarlouis: WEG-Verwalter als Adressat der Ordnungsverfügung der Brand-schutzbehörde

Baurecht:

BGH: Eintrag Bauhandwerkersicherungshypothek auch nach Grundstücksverkauf ?

Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2015:

1. (Januar/Februar): 02.03.2015
2. (März/April): 04.05.2015
3. (Mai/Juni): 06.07.2015
4. (Juli/August): 07.09.2015
5. (September/Oktober): 02.11.2015
6. (November/Dezember): 04.01.2016

1/2015

Seiten 1-12
10. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir begrüßen Sie zur Ausgabe Nr. 1 der ZIV im Jahre 2015. Wir freuen uns – hoffentlich mit Ihnen – dass wir Sie nun schon im 10. Jahr mit aktuellen Informationen aus dem Immobilienrecht versorgen. Einige unserer Leser haben auch schon zur Kenntnis genommen, dass sich das Logo der Kanzlei geändert hat. Wir nennen uns nunmehr SCHULTZE IMMOBILIENANWÄLTE, um unserer fachlichen Ausrichtung auch im Namen Rechnung zu tragen. Auslöser für die Namensänderung war, dass unsere Mitstreiterin, Frau Rechtsanwältin Schramedei im Januar ebenfalls den Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht verliehen bekam. Nicht ganz ohne Stolz dürfen wir feststellen, dass

nun 4 Fachanwälte für Miet- und WEG-Recht in unserer Kanzlei die immobilienrechtlichen Belange unserer Mandanten organisieren.

In dieser Ausgabe haben wir Ihnen wieder eine ganze Menge an interessanten Informationen zusammengestellt. So hat der Mietrechts-senat beim BGH eine instruktive Entscheidung zur Modernisierungsmieterhöhung getroffen. Geradezu Fernwirkung für die im Gewerbemietrecht Interessierten könnte die Entscheidung des XII. Zivilsenates zur Frage der Abgrenzung von Immobilienleasing und Gewerberaummiete haben. Von Interesse dürfte auch das nochmalige

deutliche Nachlassen des VPI im Januar haben.

Weitere Änderungen ergeben sich für die Vermieter- und Verwalterfraktion aus der völligen Neuordnung des Einwohnermelderechts in Gestalt des neuen Bundesgesetzes, dem Bundesmeldegesetz (BMG), welches am 1.5.2015 in Kraft treten wird. Im Wohnungseigentumsrecht hat vor allem die Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Saarlouis eine große Tragweite für die Immobilienverwalter. Das ist noch längst nicht alles. Es gibt noch eine Menge mehr an interessanten Neuerungen. Es fällt daher nicht schwer, Ihnen wieder eine interessante Lektüre zu wünschen.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Abwasserkanalprüfungen sind nach § 35a EStG steuerbegünstigt

Der BFH hatte bereits im letzten Jahr mit der erfreulichen Entscheidung aufgewartet, dass das Beräumen von Schnee jenseits der eigenen Grundstücksgrenze nach § 35a EStG begünstigte haushaltsnahe Dienstleistungen sein können (ZIV 2014, 55). Nunmehr hat er mit Urteil vom 6.11.2014 einen weiteren Tatbestand für die Anerkennung von nach § 35a EStG steuerbegünstigten haushaltsnahen *Handwerkerleistungen* geschaffen. Danach sind die Kosten für die Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen eine steuerbegünstigte Handwerkerleistung. Erfasst würden nicht nur die Kosten für Maßnahmen zur Beseitigung eines bereits eingetretenen Schadens, sondern auch die vorbeugenden Maßnahmen zur Schadensabwehr. Dies gelte auch dann, wenn hierüber eine Bescheinigung "für amtliche Zwecke" erstellt werde. Durch

das Ausstellen einer solchen Bescheinigung verlöre die Maßnahme nicht die Qualifizierung als handwerkliche Tätigkeit und werde eine die Begünstigung einbüßende gutachterliche Tätigkeit, [VI R 1/13](#).

Verzicht auf Bauteilöffnung kann zu Beweisverlust führen

Nach einem Urteil des OLG Düsseldorf ist es Sache des Beweisführers, Bauteilöffnungen zu organisieren. Der Sachverständige sei hierzu nicht verpflichtet. Die Parteien hatten sich im Beweistermin zudem auf nur eine eingeschränkte Bauteilöffnung verständigt. Der behauptete Mangel konnte vom Sachverständigen nicht bestätigt werden. Die spätere Monierung des so gewonnenen Beweisergebnisses ließ das Gericht nicht zu, Urteil vom 13.2.2014 (22 U 82/13), [IBR 2015, 110](#).

Leistungsfreiheit der Elementarschadenversicherung

Ein Eigentümer nahm vor dem OLG Karlsruhe seine Elementarschadenversicherung erfolglos in Anspruch. Nach einem Sturm war Regenwasser in das Gebäude eingedrungen und hatte einen Schaden von fast 20.000 € verursacht. Die Versicherung lehnte eine Ersatzleistung ab. Sie verteidigte sich damit, dass sie zwar dafür hafte, dass das Dach infolge des Sturms undicht werde. Sie habe aber nicht einzutreten, wenn der Wasserschaden aufgrund einer Vorschädigung der Immobilie entstanden sei. Der Versicherungsnehmer sei dafür beweisbelastet, dass die Dachundichtigkeiten durch den Sturm entstanden seien. Diesen Beweis vermochte der Eigentümer nicht zu führen. Die Versicherung sei daher leistungsfrei, so das Gericht im Urteil vom 30.9.2014 (12 U 63/14), [IBR 2015, 101](#)

Mietrecht

Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach einer Wohnraummodernisierung



Der BGH hat seine Rechtsprechung zur Reduzierung der Anforderungen an die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen mit nachfolgender Mieterhöhung mit Urteil vom 17.12.2014 weiter konkretisiert und im Gegensatz zur weit verbreiteten, anders lautenden Auffassungen in Lehre und Instanzrechtsprechung weiter reduziert (vgl. auch BGH-Urteil vom 2.3.2011 – VIII ZR 164/10, ZIV 2011, 19 und BGH-Urteil vom 28.9.2011 – VIII ZR 242/10, ZIV 2011, 57).

Die Vermieterin führte nach Anündigung im Jahre 2010 an einem Mietshaus in Berlin von 2010 bis Ende 2011 zahlreiche Bauarbeiten durch und erklärte in fünf Mieterhöhungsschreiben nacheinander für die jeweils betroffenen Maßnahmen Mieterhöhungen. Vorsorglich wiederholte sie in den nachfolgenden Erklärungen die jeweils vorangehenden Mieterhöhungen nochmals. Die Vermieterin kündigte ferner weitere Mieterhöhungen für Baustopps an, falls sie von den hierfür verantwortlichen Mietern keinen Schadensersatz erlangen könne. Ferner erklärte sie, dass die Instandsetzungsanteile jeweils nur ohne

Anerkennung einer Rechtspflicht in Abzug gebracht worden seien. Eine Mieterin verweigerte die Bezahlung und klagte vielmehr auf Feststellung, dass durch die Erklärungen keine Mieterhöhungen beansprucht werden könnten. Die Vermieterin ihrerseits klagte auf Zahlung rückständiger Miete. Beide errangen in allen Instanzen nur Teilerfolge.

Der BGH führte aus, dass eine Mieterhöhung wegen der Erneuerung der Gegensprechanlage und der Kellerelektrik nicht gerechtfertigt sei. Es sei nicht erkennbar, dass durch den Austausch gegenüber dem bisher vertraglich geschuldeten Zustand eine Verbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB (vorliegend in der bis zum 1.5.2013 geltenden Fassung) eingetreten sei.

Anders verhalte sich dies in Bezug auf die vorgenommene Einzäunung des Müllplatzes mit abschließbarem Tor. Das Berufungsgericht habe verkannt, dass mit der Schaffung einer Sicherheitseinrichtung regelmäßig eine Verbesserung der Mietsache verbunden sei, da eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs durch Unbefugte entgegen gewirkt werde.

Die Vermieterin könne auch wegen der Dämmung der Kellerdecke und des Steildaches, des Austauschs der Fenster, der Modernisierung der Heizungsanlage sowie des Einbaus einer Schließanlage eine Mieterhöhung verlangen. Diese Erhöhung sprach der Mietsenat indessen nicht schon für die energetischen Maßnahmen zu, die die Vermieterin mit der ersten Mieterhö-

hung begehrte. Diese erste Mieterhöhung sei aus formellen Gründen unwirksam gewesen. In der Erklärung seien keine ausreichenden Angaben zum Anteil der Instandsetzungskosten enthalten gewesen. Derartige Angaben seien aber erforderlich, weil sie zu einem erheblichen Teil nicht umlegbare Instandsetzungskosten enthielten.

Nach § 559b Abs. 1 BGB a.F. sei in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhten, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbesserten oder eine nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser bewirkten. Dem Mieter solle auf diese Weise ermöglicht werden, die Berechtigung der Mieterhöhung plausibel nachzuvollziehen. An die formelle Wirksamkeit der Erklärung dürften aber auch keine zu hohen Anforderungen gestellt werden (BGH-Urteil vom 25.1.2006 – VIII ZR 47/05, ZIV 2006, 30). Würden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, könne der auf die Instandsetzung entfallende Teil nicht auf den Mieter umgelegt werden (KG WuM 2006, 450, BGH-Urteil vom 3.3.2004 – VIII ZR 149/03). Aus der Mieterhöhungserklärung müsse daher hervorgehen, in welchem Umfang fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Hierzu bedürfe es aber keiner umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung (so aber Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. A. § 559 Rz. 67,

70, Blank/ Börstinghaus, Miete 4. A. § 559 b Rn 8). Vielmehr sei erforderlich aber auch ausreichend, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen (KG, a.a.O, LG Dresden, WuM 1988, 216, LG Berlin ZMR 2012, 352). In der ersten Mieterhöhungserklärung habe die Vermieterin demgegenüber lediglich ausgeführt, sie habe im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme auch Instandsetzungen durchgeführt und diese Kosten bei den angegebenen Gesamtkosten bereits betragsmäßig in Abzug gebracht. Die Mieterin hätte sich hierdurch über den Anteil der berücksichtigten Instandsetzungskosten kein Bild machen können. Erst durch die nachfolgende Mieterhöhung, habe die Vermieterin diesen Anforderungen genügt und die Instandsetzungskosten beziffert.

Der VIII. Zivilsenat vermochte nicht dem Berufungsgericht in der Rechtsansicht zu folgen, dass die Mieterhöhungserklärungen unwirksam seien, weil der erforderliche Rechtsbindungswille der Vermieterin fehle.

Allein weil die Vermieterin die Instandsetzungsanteile ohne Anerkennung einer Rechtspflicht beziffert habe, könne nicht auf einem fehlenden Rechtsbindungswillen geschlossen werden.

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei die Erklärung ferner nicht deshalb unwirksam, weil sie geltend gemacht habe, die Kosten für die Bauverzögerung durch eine weitere Erklärung umzulegen. Richtig sei zwar, dass die Mieterhöhungserklärung als rechtsgestaltende Erklärung bedingungsfeindlich sei. Der Mietrechtssenat vermochte in dieser Erklärung indessen keine Bedingung zu erkennen. Die Erklärung sei so auszulegen, dass die Vermieterin die schon erklärte Mieterhöhung in jedem Fall begehre.

Ferner traten die fünf Bundesrichter der Rechtsauffassung der Berliner Kammer entgegen, wonach die ersten vier Mieterhöhungserklärungen unwirksam seien, weil die Baumaßnahme noch nicht abgeschlossen gewesen sei, als sie erklärt wurden. Zwar könne nach § 559b BGB a.F. das Mieterhöhungsverlan-

gen grundsätzlich erst nach Abschluss der Arbeiten gestellt werden. Seien aber – wie vorliegend – tatsächlich trennbare Maßnahmen durchgeführt worden, so könnten mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. Da der Mieter von den bereits abgeschlossenen Maßnahmen schon profitiere, sei es nicht unangemessen, ihn im Rahmen der durch §§ 554, 559, 559b BGB a.F. eingeräumten Möglichkeit an den hierfür erforderlichen Kosten zu beteiligen.

Schließlich monierte der BGH, dass die Vorinstanzen den Instandsetzungsanteil der Fassadendämmung nicht geschätzt hätten. Dies hätten sie nicht unterlassen dürfen, nur weil der Instandsetzungsanteil nicht mehr genau bezifferbar sei und teilweise Tatsachenvortrag seitens der Vermieterin fehlte. Die Vorinstanzen hätten die Anforderung für die Schätzung überspannt. Sie hätten einen jedenfalls den Mindestanteil der Modernisierungskosten schätzen können und daher auch schätzen müssen, [VIII ZR 88/13](#).

Fristlose Kündigung trotz Geldleistung durch öffentliche Stelle

Mit dem Spannungsverhältnis von Sozialstaatlichkeit und berechtigten Interessen der Privatwirtschaft musste sich der Wohnraummietsenat im Urteil vom 4.2.2015 auseinandersetzen. Ein Mieter einer 140 qm großen Wohnung im Gerichtssprengel des Landgerichtes Düsseldorf wurde arbeitslos. Ab Oktober 2011 bezog er Leistungen nach dem SGB II und ab Juni 2013 Leistungen nach dem SGB XII. Er beantragte bei den Behörden jeweils rechtzeitig die Übernah-

me seiner Mietkosten. Die Übernahmeerklärungen gestalteten sich wegen der nicht unerheblichen Mietkosten der großen Wohnung als schwierig. Der Mieter musste jeweils Rechtsbehelfe einlegen und auch einstweiligen Rechtsschutz vom Sozialgericht in Anspruch nehmen, um eine Kostenübernahme zu erreichen. Der Mieter setzte sich jeweils durch. Der Vermieter nutzte aber die durch den Zeitverzug jeweils aufgelaufenen mehrmonatigen Zahlungs-

rückstände für insgesamt vier fristlose Kündigungen. Als der Mieter nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. Er obsiegte in allen Instanzen.

Die Richter des VIII. Zivilsenates begründeten den Räumungsanspruch des Vermieters im Urteil mit dem Zahlungsverzug des Mieters. Der Zahlungsverzug nach § 286 BGB setze zwar Verschulden voraus. Der Mieter könne sich jedoch - auch wenn er wie vorliegend rechtzeitig die

richtigen Anträge gestellt und Rechtsmittel eingelegt habe – nicht exkulpierend auf ein Versagen der Behörden berufen. Nach der gesetzlichen Regelung in **§ 286 Abs. 4 BGB** habe der Schuldner Vorsatz und Fahrlässigkeit zu vertreten (**§ 276 BGB**), wenn sich nicht anderweitig eine strengere Haftung ergäbe. Nach allgemeiner Auffassung gelte eine strengere Haftung bei Geldschulden. Danach befreie eine Leistungs-

unfähigkeit aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten auch dann nicht von den Folgen des Ausbleibens der rechtzeitigen Leistung, wenn sie auf unverschuldeter Ursache beruhten. Vielmehr habe jedermann nach dem Prinzip der unbeschränkten Vermögenshaftung ohne Rücksicht auf ein Verschulden für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzustehen (BGHZ 107, 92, BGHZ 150, 187, BT-DruckS. 14/6040, S. 132).

Der Mieter müsse sich zwar die Säumnis einer öffentlichen Stelle, welche die Kosten seiner Unterkunft zu übernehmen habe, nicht gemäß **§ 278 BGB** als eigenes Verschulden zurechnen lassen (so entschieden im Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09 – ZIV 2009, 75). Dies ändere aber nichts daran, dass der Mieter für seine eigene Leistungsfähigkeit einzustehen habe (VIII ZR 175/14).

Verhinderung des Mietervorkaufs löst Schadensersatz aus

Der BGH setzte sich im Urteil vom 21.1.2015 mit verschiedenen Rechtsfragen zum Vorkaufsrecht des Mieters nach **§ 577 BGB** (Vorkaufsrecht nach Bildung von Wohneigentum) auseinander. Die Mieterin und spätere Klägerin mietete in Hamburg 1992 in einem Mehrfamilienhaus eine Wohnung an. Das Haus stand zu dieser Zeit im Globaleigentum. Streitig war, wann das Haus nach Wohneigentum aufgeteilt wurde. Während die Mieterin ausführte, dies sei nach Abschluss des Mietvertrages (1996) erfolgt, erfolgte dies nach dem Vortrag der verklagten Vermieterin bereits im Jahre 1971. Von den Instanzgerichten wurde diese streitrelevante Tatsache nicht aufgeklärt, weshalb am Ende der Rechtsstreit zum Landgericht Hamburg zurückverwiesen werden musste. Der Wohnraummietensat unterstellte aber revisionsrechtlich für seine weiteren Rechtsausführungen, dass das Wohneigentum erst nach Überlassung der Wohnung an die Mieterin gebildet wurde.

Ungeachtet dieser streitigen Tatsache schenkte im weiteren Verlauf der Geschehnisse die Eigentümerin 2010 das gesamte

Haus ihrer Tochter. Diese wiederum verkaufte nach dem Ableben ihrer Mutter 2011 die gesamte Immobilie an ein Unternehmen. Als Kaufpreis wurden 1.306 Mio. € vereinbart. Die Erwerberin wurde im Grundbuch eingetragen. Die Hausverwaltung der Erwerberin schrieb 2012 die Mieterin an und bot ihr den Kauf der Wohnung zum Preis von 266.250 € zzgl. Erwerbskosten i.H.v. rund 12% an. Zu dieser Zeit hätten angeblich bereits sechs Mieter „ihre“ Wohnung zum gleichen Preis erworben.

Die Mieterin verlangte daraufhin von ihrer vormaligen Eigentümerin Schadensersatz in Höhe von rund 79.000 €. Sie vertrat die Auffassung, dass die vormalige Vermieterin sie über den Verkauf ihrer Mietwohnung rechtsfehlerhaft nicht unterrichtet habe. In der Folge habe sie von ihrem Recht zur Ausübung des Vorkaufs keinen Gebrauch machen können. Sie beanspruche daher als Schadensersatz die Differenz zwischen dem anteiligen Einstandspreis beim Verkauf an das Unternehmen (rund 186.500 €) und dem nunmehr offensichtlich realistischen

Angebotskaufpreis von 266.250 €.

Amtsgericht und Landgericht wiesen die Klage ab. Die Revision zum Bundesgerichtshof führte zur Aufhebung beider Urteile. Der für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat führte in seinen Urteilsgründen aus, dass der Mieterin – vorbehaltlich weiterer tatsächlicher Aufklärungen – grundsätzlich ein Schadensersatzanspruch zustehe, wobei die Kosten des Erwerbs (s.o. 12% des Kaufpreises) in Abzug zu bringen seien. Da die Mieterin aufgrund der Nichtunterrichtung vom Verkaufsfall ihr Vorkaufsrecht nicht ausüben konnte, stünde ihr nach **§§ 280 Abs. 1, 577, 469 Abs. 1, 249 BGB** ein Schadensersatzanspruch gegen ihre vormalige Vermieterin zu. Unerheblich sei vorliegend, dass durch die Schenkung der Mutter an die Tochter bereits ein Erwerbsfall vor dem Verkauf stattgefunden habe. Schenkungen des Vermieters an Familien- oder Haushaltsangehörige lösten keinen Vorkaufsfall aus, weil es sich nicht um ein Kaufgeschäft handele. Auch sei der spätere Verkauf nicht ein den Vorkauf hindernder Zweitverkauf. Auf-

grund der Eigentumsumschreibung auf die Erwerberin könne die Mieterin zwar den Vorkauf grundsätzlich nach Kenntniser-

langung noch ausüben, der Vertrag könne von der Verkäuferin allerdings nicht mehr erfüllt werden. Der Mieterin

stünde daher der Schadensersatzanspruch dem Grunde nach zu, [VIII ZR 51/14](#).

Rauchen auf dem Balkon

Zwei Mietvertragsparteien stritten vor dem AG Rathenow über Belästigungen, die vom Rauchen auf dem Balkon ausgingen. Die Kläger verlangten von den unter ihnen wohnenden Beklagten eine zeitliche Nutzungseinschränkung beim Tabakkonsum, weil sie sich durch den aufsteigenden Rauch belästigt fühlten. Der Rechtsstreit nahm seinen Lauf durch die Instanzen, bis schließlich der für Besitzschutzklagen zuständige V. Zivilsenat über den Sachverhalt zu befinden hatte.

Die Richter führten aus, dass grundsätzlich Unterlassungsansprüche bestünden, wenn sich wesentliche Beeinträchtigungen für die weiter oben wohnenden Mieter ergäben. Der Abwehranspruch sei nicht allein schon deshalb ausgeschlossen, weil das

Rauchen eines Mieters im Verhältnis zu seinem Vermieter grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch gehöre. Eine wesentliche und damit rechtlich relevante Störung läge vor, wenn nach dem Empfinden eines verständigen, durchschnittlichen Menschen das Rauchen auf dem Balkon Anderer als wesentliche Beeinträchtigung empfunden würde. Der Unterlassungsanspruch bestünde in diesem Fall aber auch nicht uneingeschränkt, da zwei grundrechtlich geschützte, kollidierende Besitzrechte in einen angemessenen Ausgleich gebracht werden müssten. Dem einen Mieter seien Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt nutzen könne und dem anderen seien Zeiten einzuräumen, zu denen er auf dem Balkon rauchen könne.

Einen auf eine Gesundheitsgefährdung beruhenden Unterlassungsanspruch sah der V. Zivilsenat nicht, da der untere Mieter im Freien rauchen würde. Insofern käme den Nichtraucherschutzgesetzen des Bundes und der Länder, die das Rauchen im Freien grundsätzlich nicht verböten, eine Indizwirkung dahingehend zu, dass mit dem Rauchen auf dem Balkon keine konkreten Gefahren für die Gesundheit anderer Personen einher gingen.

Der Rechtsstreit musste an das Landgericht zurückverwiesen werden, um die Störungsintensität des Rauchens auf dem betreffenden Balkon zu ermitteln. BGH-Urteil vom 16.1.2015, [V ZR 110/14](#).

Mieter können sich wechselseitig für Entgegennahme von Kündigungen ermächtigen

Zwei Mieterinnen in Berlin berühten sich nach dem Ableben ihrer Mutter in das Mietverhältnis eingetreten zu sein. Sie informierten die Vermieterin vom Ableben ihrer Mutter, wobei auch darum gebeten wurde, den weiteren Schriftverkehr nur an die eine der beiden Töchter zu richten. Daran hielt

sich die Vermieterin und kündigte das Mietverhältnis. Als diese nicht auszogen und auf Räumung verklagt wurden, beriefen sich diese auf eine unwirksame Kündigung, weil sie nur gegenüber einer der Schwestern ausgesprochen wurde. Zu Unrecht, wie der BGH im Urteil vom 10.12.2014 konstatierte. Die

eine Schwester hätte die andere im vorangegangenen Schreiben zur Entgegennahme auch einer Kündigung ermächtigt, so dass der Zugang bei der Adressatin des Schreibens genügt habe, um das Mietverhältnis ordnungsgemäß zu kündigen, [VIII ZR 25/14](#).

Gewerbemietrecht

Abgrenzung von Gewerberaummiete und Immobilienleasing



Interessante Rechtsfragen zur vertraglichen Übertragung von Instandsetzungsverpflichtungen bei Gewerberaummietverträgen im Verhältnis zu Immobilienleasingverträgen hatte der XII. Zivilsenat im Urteil vom 26.11.2014 zu beantworten.

Bereits im Jahre 1983 hatte ein Unternehmen in München einen „Anlagen-Mietvertrag (Leasingvertrag)“ über eine Gewerbeimmobilie geschlossen. In dem Vertrag war u.a. geregelt: „*Alle Instandhaltungsarbeiten und erforderlichen Reparaturen übernimmt die Mieterin auf eigene Kosten, auch wenn die Schäden durch höhere Gewalt verursacht wurden*“. Die Mieterin erhielt ferner ein Ankaufsrecht der Immobilie am Ende der Vertragslaufzeit, die mit 30 Jahren angesetzt war. Das Vertragsverhältnis wurde vorzeitig beendet. Teilflächen der Immobilie mietete daraufhin ein anderes Unternehmen als Mieterin an. Dabei wurde auf den vormaligen Vertrag aus dem Jahre 1983 und die darin enthaltene Instandsetzungsverpflichtung Bezug genommen, die die neue Mieterin übernehmen wollte. Ein Ankaufsrecht wurde ihr indessen nicht eingeräumt. Ende 2010 entstand Streit zwischen den Parteien über die Renovierungsbedürftigkeit der Außenfassade. Es kam zum

Rechtsstreit vor dem Landgericht München. Das Landgericht entschied, dass eine Renovierungspflicht bestehe, das Oberlandesgericht hob das Urteil auf und wies die Klage ab.

Das Oberlandesgericht führte aus, dass die Instandsetzungsregelung des Vertrags nach **§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB** unwirksam sei. Dabei sei es unerheblich, ob man den Vertrag als Leasingvertrag oder sog. Triple-net-Mietvertrag qualifiziere. Die sehr weit gefasste Instandsetzungsklausel würde von den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung im Mietrecht abweichen, wonach der Vermieter das Sachrisiko zu tragen habe. Nur wenn der Mieter ein Erwerbsrecht an der Immobilie zustehe, könne eine entsprechende Klausel wirksam sein, weil er es dann in der Hand habe, von seinen Aufwendungen für die Reparaturen durch Ausübung des Ankaufsrechts zu profitieren.

Auf die Revision hin wurde das Berufungsurteil vom BGH aufgehoben und das erstinstanzliche Urteil wieder hergestellt. Die Karlsruher Richter führten in ihrem Entscheidungsgründen aus, dass das Berufungsgericht nicht ausreichend der Rechtsnatur des „Anlagen-Mietvertrages“ Rechnung getragen habe. Das Immobilienleasing stelle eine besondere Form des Finanzierungsleasings dar (BGHZ 106, 304), um den Erwerb von Grundstücken oder die Errichtung baulicher Anlagen zu finanzieren. Der Leasingnehmer decke mit den während der Vertragslaufzeit entrichteten

Leasingraten die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten des Leasinggebers vollständig ab. Für einen entsprechenden Inhalt spreche schon die Überschrift des als „Leasingvertrag“ bezeichneten Vertrages. Zwar könne aus der von den Vertragsparteien gewählten Bezeichnung des Vertrages nicht zwingend auf dessen Rechtsnatur geschlossen werden. Die gewählte Bezeichnung stelle aber jedenfalls ein Indiz dafür dar, welchen Zweck die Parteien mit dem Vertrag verfolgen wollten. Aber auch ansonsten unterscheidet sich der Vertrag von einem gewöhnlichen Mietvertrag über Geschäftsräume in erheblicher Weise. Bestimmendes Kriterium des Mietvertrages sei die Gebrauchsüberlassung einer Sache gegen Zahlung eines regelmäßig nach Zeitabschnitten bemessenen Mietzinses. Beim Leasingvertrag komme hinzu, dass der Leasinggeber zum Zwecke der Befriedigung eines Investitionsbedarfs des Leasingnehmers das zum Gebrauch überlassene Leasinggut beschafft oder vorfinanziert habe (BGHZ 111, 84). Eine Gesamtschau der in dem Anlagen-Mietvertrag getroffenen Regelung zeige, dass der Vertrag rechtlich als Finanzierungsleasing zu qualifizieren sei. So hätten die Parteien eine Laufzeit von 30 Jahren vereinbart. Die von der Vermieterin im Rahmen der Abwicklung des Mietvertrages abzuschließenden Verträge bedürften der schriftlichen Zustimmung der Mieterin. Aus den Zahlungspflichten ergebe sich, dass die Mieterin nicht nur ein Entgelt für die Gebrauchs

überlassung zahle, sondern mit dem Entgelt auch die Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie alle Nebenkosten einschließlich der Finanzierungskosten der Vermieterin abgedeckt werden sollten. Schließlich sehe der Vertrag nicht wie sonst üblich eine Anpassung des Mietzinses über eine Staffel oder Indexierung vor, sondern ermögliche der Vermieterin nach Ablauf von 20 Jahren die Gesamtjahresmiete unter Berücksichtigung der dann gegebenen Kapitalmarktverhältnisse, der steuerrechtlich zulässigen Abschreibungen und der Verwaltungskosten neu festzusetzen. Damit erfülle der Anlagen-Mietvertrag die für einen Finanzierungsleasingvertrag kennzeichnenden Merkmale. Uner-

heblich sei, so der Senat weiter, dass der Mieterin in dem Anlagen – Mietvertrag kein Ankaufsrecht eingeräumt sei.

Auch sei unerheblich, ob die Fassadeninstandsetzung individualvertraglich oder durch AGB (der BGH unterstellte eine individualvertragliche Vereinbarung) übernommen worden sei. Die rechtliche Qualifizierung des Vertrages führe dazu, dass – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – die Regelung zur Instandhaltungspflicht auch als vorformulierte Vertragsbedingung einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB standhalte. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH zähle die Abwälzung der Sach- und Preisgefahr auf den Leasingnehmer

und dessen damit verbundene Haftung in Fällen des zufälligen Untergangs oder der zufälligen Verschlechterung der Leasing-sache zum typischen Inhalt des Leasingvertrags (BGHZ 97, 65, BGHZ 116, 278, BGH NJW 1998, 2284). Der Leasingnehmer erlange von Anfang an mehr eine dem Eigentümer als dem Mieter vergleichbare Rechtsstellung. Die Übertragung der Instandhaltungsverpflichtung für das in seinem Interesse angeschaffte und von ihm genutzte Leasingobjekt stelle daher keine unangemessene Benachteiligung dar. Diese wirksamen Regelungen habe die neue Vertragspartnerin übernommen. Sie sei daher zur Instandsetzung der Außenfassade verpflichtet ([XII ZR 120/13](#)).

Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Vergabe von Verwalterleistungen

Ein Vermieter von Gewerbeflächen im Gerichtssprengel des Landgerichts Neubrandenburg stritt mit seinem Mieter über die Angemessenheit der in den Betriebskostenabrechnungen der Jahre 2002 bis 2004 enthaltenen Kosten für die Verwaltung der Liegenschaft. Der Mieter vertrat die Auffassung, die Kosten seien unangemessen hoch. Hierdurch habe der Vermieter gegen das ihn treffende Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen.

Der Streit nahm seinen Lauf durch die Instanzen und mündete schließlich im Urteil des XII. Zivilsenates vom 17.12.2014. Der Senat führte in den Gründen aus, dass der Mieter gegen die Umlegung überhöhter oder nicht erforderlicher Kosten durch das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot geschützt sei. Diese vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, den Mieter nur mit

Nebenkosten zu belasten, die erforderlich und angemessen seien, beruhe auf dem Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB (BGH-Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 243/06 – [ZIV 2008](#), 4). Für die Wohnraummiete sei diese Verpflichtung in [§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB](#) niedergelegt, für die Geschäftsräummiete gelte sie gemäß [§ 242 BGB](#). Veranlasse der Vermieter den Anfall überhöhter Kosten, so verletzte er diese Verpflichtung und schulde dem Mieter die Freihaltung hiervon (BGH-Urteil vom 3.8.2011, XII ZR 205/09 – [ZIV 2011](#), 57).

Den Vermieter treffe dementsprechend die Darlegungs- und Beweislast lediglich dafür, dass die umgelegten Kosten angefallen und von der vertraglichen Vereinbarung gedeckt seien. Demgegenüber folge aus der rechtlichen Einordnung des

Wirtschaftlichkeitsgebotes, deren Verletzung einen Schadensersatzanspruch nach [§ 280 Abs. 1 i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB](#) auslöse, dass die Darlegungs- und Beweislast insoweit den Mieter treffe (BGH-Urteil vom 6.7.2011, VIII ZR 340/10 – [ZIV 2011](#), 42). Grundsätzlich trage der Vermieter insoweit auch keine sekundäre Darlegungslast, die ihn zur näheren Darlegung der für die Wirtschaftlichkeit erheblichen Tatsachen, etwa eines durchgeführten Preisvergleichs verpflichten würde. Die Mieterin habe keinen Sachvortrag geleistet, aus dem sich ergäbe, dass das für die Verwaltung gezahlte Entgelt den ortsüblichen und angemessenen Preis übersteige. Eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebotes konnte der Senat daher nicht konstatieren, [XII ZR 170/13](#).

WEG-Recht

WEG-Verwalter als Adressat der Ordnungsverfügung der Brandschutzbehörde



Bereits 2009 ließ ein Beschluss (vom 15.4.2009) des Oberverwaltungsgerichts Münster (ZIV 2009, 50) die WEG-Verwalter aufhorchen, als eine Brandschutzverfügung angeblich zu Recht nicht an die Wohnungseigentümer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern unmittelbar an den Verwalter gerichtet worden war.

Dieser Rechtsauffassung schloss sich das Oberverwaltungsgericht Saarlouis im Beschluss vom 3.9.2014 im Ergebnis an (2 B 319/14). Auf Wunsch einiger Wohnungseigentümer führten im April 2013 Vertreter der Berufsfeuerwehr und des Amts für Brand- und Zivilschutz eine Ortsbegehung an der nach WEG aufgeteilten Wohnanlage durch. Dabei wurde festgestellt, dass die höher gelegenen Wohnungen mit den Drehleitern der Feuerwehr nicht erreicht werden können und damit ein zweiter Rettungsweg nicht zur Verfügung stand. Die Behörde erließ daraufhin eine polizeiliche Ordnungsverfügung mit der unter Androhung von Zwangsgeldern in Höhe von insgesamt 6.000 € die Herstellung eines 2. Rettungsweges für die höher gelegenen Wohnungen gefordert wurde. Adressat der Ordnungs-

verfügung war die WEG-Verwalterin. Diese legte Widerspruch ein und beehrte gleichzeitig die Aussetzung der sofortigen Vollziehung der Anordnung sowie der Androhung des Zwangsgeldes.

Bei der Rechtsbehelfsstelle hatte sie dabei ebenso wenig Erfolg, wie beim Verwaltungsgericht. Beim OVG Saarlouis konnte sie teilweise durchdringen. Das OVG äußerte grundsätzliche rechtliche Bedenken hinsichtlich der in der Verfügung enthaltenen alleinigen Inanspruchnahme der WEG-Verwalterin als Polizeipflichtige nach §§ 4, 5 des Saarländischen Polizeigesetzes. Entgegen der vom Verwaltungsgericht in der erstinstanzlichen Entscheidung dargestellten Auffassung spräche Vieles dafür, dass die Kompetenzen der WEG – Verwalterin überschätzt worden seien. In erster Linie sei die Wohnungseigentümergeinschaft nach § 10 Abs. 6 WEG unterhaltspflichtig und damit auch polizeipflichtiger Adressat. Vorliegend könnte der Brandschutz durch verschiedene Maßnahmen erreicht werden, etwa durch eine Verbesserung der Aufstellflächen für die Feuerwehrfahrzeuge, indem Bäume gefällt und befestigte Aufstellflächen geschaffen würden, oder durch bauliche Maßnahmen direkt im Gebäude in Form von weiteren Treppenhäusern. Diese Maßnahmen seien nicht mehr vom Zuständigkeitsauftrag nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG (Erhaltungsmaß-

nahmen) gedeckt. Es sei daher davon auszugehen, dass der Hauptsacherechtsbehelf der WEG-Verwalterin voraussichtlich erfolgreich sein werde. Das begründe ein überwiegendes Interesse an der Aussetzung des sofortigen Vollzuges des Bescheids, allerdings nur was diese Baumaßnahmen betreffe.

Dies gelte indessen nicht für den zweiten Teil des Bescheides, in dem die Schaffung eines Interimsrettungsweges im Wege des Gerüstbaus gefordert werde. Insoweit ergäbe sich kein überwiegendes Aussetzungsinteresse der WEG-Verwalterin. Es sei davon auszugehen, dass es sich bei dieser mit Blick auf den Umfang und den wirtschaftlichen Aufwand wesentlich geringere Bedeutungen erlangenden Maßnahme um ein von der selbständigen Befugnis der Verwalterin nach § 27 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 WEG umfassten Erhaltungsmaßnahme handele. Es sei eine alternativlose, gefahrenpolizeilich erforderliche Sofortmaßnahme zum Schutz der erkannten Gefahr für Leib und Leben der Bewohner der Immobilie. Die Annahme dieser besonderen Dringlichkeit komme dem Verständnis des § 27 Abs. 1 Nr. 3, Abs. 3 Nr. 4 WEG zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nahe. Infolgedessen sei für die Aufhebung der aufschiebenden Wirkung des angedrohten Zwangsgeldes kein Raum (ZWE 2014, 469).

Baurecht

Eintrag der Bauhandwerkersicherungshypothek auch nach Grundstücksveräußerung ?



Der Bauunternehmer kann zur Sicherung seines Werklohns verlangen, dass der Besteller die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek bewilligt, § 648 BGB. Ein Handwerker in Köln, der sich einer in Verzug geratener Bauforderungen in Höhe von 25.000 € berühmte, verlangte eine entsprechende Sicherung vom Besteller. Dieser teilte ihm mit, dass eine Eintragung nicht mehr möglich sei, weil er die beiden betreffen-

den Wohnungen bereits verkauft hatte.

Der Bauhandwerker forderte daher den neuen Eigentümer der Wohnung auf, die Eintragung zu bewilligen. Der Erwerber lehnte dies ab, weil er nicht Besteller der Werkleistungen gewesen sei. Auf die Klage des Bauhandwerkers verurteilte das LG Köln den Wohnungserwerber. Die Berufung zum OLG Köln war erfolglos. Der Bundesgerichtshof hob mit Urteil vom 18.12.2014 die Urteile auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht.

Grundsätzlich, so die Richter des Bausenates, käme die Eintragung einer Bauhandwerkersicherungshypothek nur in Betracht, wenn Grundstückseigentümer und Besteller personengleich

seien. Der Bauhandwerker müsse mit dem Risiko leben, dass das Pfandsicherungsobjekt veräußert werde, ehe er eine Sicherung erlangt habe. Das gelte auch dann, wenn wie vorliegend der Besteller eine Kapitalgesellschaft sei und diese die Wohnung als Pfandobjekt an ihren Geschäftsführer veräußert habe.

Erst wenn doloses Verhalten vorliege, das eine vorsätzliche und sittenwidrige Schädigung in Gläubigerbenachteiligungsabsicht erkennen lasse, würde eine abweichende Bewertung möglicherweise erforderlich sein. Da das vorangehende Gericht hierzu keine Feststellungen getroffen habe, sei der Rechtsstreit zurück zu verweisen ([VII ZR 139/13](#)).

Gesetzgebung

Vermieterbescheinigung kommt wieder



Im Zuge der Föderalismusreform wurde die Gesetzgebungskompetenz für das Meldewesen vollständig auf den Bund übertragen. Das vormalige Melde-rechtsrahmengesetz sowie die Meldegesetze der Länder verlieren zum 30.4.2015 ihre Wir-

kung. An ihre Stelle tritt das BMG, das Bundesmeldegesetz.

Eine Anmeldung bei der zuständigen Meldebehörde ist nunmehr binnen zwei Wochen nach Einzug vorzunehmen, § 17 BMG. Eine Abmeldung erfolgt nur, wenn die meldepflichtige Person das Land verlässt.

Im Gegenzug trifft die Meldepflicht künftig nicht nur den Mieter, sondern auch den „Wohnungsgeber“, also den Vermieter. Er muss für die Erfüllung der Meldepflicht des Mieters diesem den Einzug (bzw. ggf. auch den

Auszug) schriftlich oder elektronisch binnen einer Zweiwochenfrist bestätigen. Der Vermieter darf für die Aufgabenerfüllung einen Dritten beauftragen. Folgende Angaben hat der Wohnungsgeber dem Mieter mitzuteilen: Name und Anschrift des Wohnungsgebers, Art des meldepflichtigen Vorgangs mit Einzugs- oder Auszugsdatum, Anschrift der Wohnung und Namen der sonstigen meldepflichtigen Personen, die gemeinsam einziehen, § 19 BMG. Die Verletzung der Meldepflicht durch Vermieter oder Mieter kann ein Bußgeld von bis zu

1000 € nach sich ziehen, § 54 Abs. 2 Nr. 3 BMG.

Die Länder – die die Aufgaben verwaltungstechnisch umzuset-

zen haben - wurden in Teilbereichen autorisiert, Rechtsverordnungen zu erlassen, § 55 BMG. Dabei sind noch einige Detailfragen offen; so ist derzeit noch

nicht absehbar, wie die Authentifizierung des Wohnungsgebers bei elektronischen Bestätigungen aussehen soll (BT-DrS 17/12727).

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Leipzig



Der Verwalterstammtisch am 19. Februar war den Tücken der WEG-Hausgeldabrechnung

unterstellt. Der letzte Stammtisch zur WEG-Abrechnung fand im Mai 2009 statt, die Instandhaltungsrücklage war noch einmal 2010 Gegenstand des Verwaltertreffens. Höchste Zeit also, die seither ergangenen knapp 30 BGH-Entscheidungen aufzuarbeiten. Wenn der Wirt die Stühle richtig gezählt hat, sind den 98 Anmeldungen zum Stammtisch alle angekündigten Gäste gefolgt. Da damit fast

doppelt so viele Teilnehmer begrüßt werden konnten wie sonst, zeigt die Brisanz der Probleme, mit denen sich die WEG-Verwalter auseinander zu setzen haben. Der Vortrag kann wieder als PDF auf der Internetseite der Kanzlei herunter geladen werden. Wir freuen uns auf Ihr Kommen beim nächsten Stammtisch!

8. Erfurter Verwaltertag des BVI am 11.3.2015

Aus dem Programm:

Nachrüstpflicht für Rauchwarnmelder – wie macht es der Verwalter richtig?

Rüdiger Fritsch, Rechtsanwalt für Miet- und WEG-Recht, Solingen

Die Wohnungsabnahme – wie agiere ich rechtssicher?

Andre Leist, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, Dresden

Haftungsrisiken des Verwalters richtig absichern!

Stefan Roth, Versicherungsmakler, Fulda

Aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung

Dr. Olaf Riecke, Richter am AG Hamburg – Blankenese

Ort: Pullmann Hotel Erfurt am Dom, Theaterplatz 2, 99084 Erfurt

Veranstalter: BVI Service Gesellschaft mbH, Schiffbauerdamm 8, 10117 Berlin
Tel.: 030/30872918

15. Mitteldeutsches Verwalterforum am 4.3.2015

Aus dem Programm:

Datenverwaltung in der Immobilienwirtschaft: Was müssen Immobilienverwalter wissen und beachten?

Sebastian Harrand, Berlin

Energieeffizienz und Wärmeversorgung – Möglichkeiten und Aufgaben des Verwalters

Lutz Waszik, Adelsberg

Der Verwalter als Verursacher formaler Beschlussmängel – welcher Fehler sollte er unbedingt vermeiden, um einer Haftung nach § 49 Abs. 2 WEG zu entgehen?

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

Ort: Ramada Hotel Leipzig, Schongauer Str. 39, 04329 Leipzig

Veranstalter: Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V., Wehlener Str. 46, 01279 Dresden, Tel.: 0351/255070

Frühjahrsfachtagung des IVD Mitte-Ost am 26.3.2015

Programm steht noch nicht fest

Ort: Neue Messe Leipzig,

Veranstalter: IVD Mitte-Ost e.V., Ferdinand-Lassalle-Str. 15, 04109 Leipzig Tel.: 0341/ 6019495

www.ivd-mitte-ost.net

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 Verbrauchpreisindizes 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	2014	2015
Januar	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5
Februar	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	
Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	
Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7	
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	
Oktober	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	
November	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	
Dezember	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	

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 Verbraucherrhinweis) 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 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2014	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	7,17
1.7. bis 31.12.2008	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

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttkus
Heinz G. Schultze

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](#)