

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

# ZIV

**Zeitschrift  
für**

## **Immobilienverwaltungsrecht**

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

### Immobilienrecht:

BGH: Kein gutgläubiger Erwerb durch falsche Grundstücksgrenze

BGH: Haftung des Baumeigentümers für Wurzeleinwuchs in die Kanalisation

### Mietrecht:

BGH: Kostenlose Weiternutzung der Wohnung nach Kündigung

OLG Düsseldorf: Schriftformheilungsklauseln sind in vorformulierten Verträgen unwirksam

BGH: Keine Erläuterung des verwendeten Verteilungsschlüssels

### WEG-Recht:

BGH: Widersprüche in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

BGH: BGH gibt Rechtsprechung zu den Kosten des Ersatzzustellvertreters teilweise auf

### Baurecht:

BGH: Einheitspreise als Festpreise sind als AGB unwirksam

OLG Koblenz: Unwirksame Abnahmeklauseln

### Versicherungsrecht:

BGH: Gebäudeversicherung: Leistungsausschluss für Schimmelschäden

Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2017:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 06.03.2017 |
| 2. (März/April):        | 08.05.2017 |
| 3. (Mai/Juni):          | 03.07.2017 |
| 4. (Juli/August):       | 04.09.2017 |
| 5. (September/Oktober): | 06.11.2017 |
| 6. (November/Dezember): | 08.01.2018 |

**4/2017**

Seiten 46-60  
12. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

nach den Sommerferien geht es gleich weiter mit den neuen Rechtsentwicklungen, die uns die Justiz und der Gesetzgeber vorgeben. Wir haben eine Menge interessanter Neuigkeiten, die man vielleicht erst auf den zweiten Blick erkennt. Im Urteil vom 23.6.2017 urteilt der BGH beispielsweise zu den Kosten der erstmaligen plangerechten Herstellung von Gemeinschaftseigentum. Diesbezüglich ist noch immer streitig, ob diese Kosten zwingend von allen Wohnungseigentümern zu tragen sind oder aber ein ggf. abweichender Kostenverteilungsschlüssel der Gemeinschaftsordnung anzuwenden ist. Der BGH entschied im gegebenen Fall, dass die in der Ge-

meinschaftsordnung formulierten tatbestandlichen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinbarten Kostenverteilungsschlüssels nicht vorlägen. Es verbleibe daher bei der allgemeinen Regelung nach § 16 Abs. 2 WEG. Hieraus kann man mit der gebotenen Vorsicht schlussfolgern, dass dies nicht immer so sein muss. Nähme der BGH an, es sei stets kostenmäßig eine Aufgabe aller, hätte er sich keine Gedanken machen müssen, ob der Anwendungsbereich der Kostenregelung der Gemeinschaftsordnung eröffnet ist. Er hätte die Rechtsfrage unter Verweis auf eine zwingende Anwendung von § 16 Abs. 2 WEG dahinstehen lassen können. Daneben stellt er fest, dass die Woh-

nungseigentümer ihr Kostenverteilungsproblem mit § 16 Abs. 4 WEG regelmäßig nicht in den Griff bekommen werden.

Ferner gibt es spannende Neuigkeiten vom Gesetzgeber, der den Sachkundenachweis für Immobilienverwalter im Gesetzesentwurf gestrichen hat. An dessen Stelle ist eine Fortbildungsverpflichtung formuliert worden.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr interessante Neuerungen in dieser Ausgabe. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **Optionsausübung unterfällt nicht der Schriftform**

Die einseitige Optionsausübung zur Verlängerung der Mietzeit unterfällt nach einem Urteil des OLG Dresden vom 22.2.2017 (5 U 961/16) nicht dem Schriftformerfordernis nach § 550 BGB. Sähe der Mietvertrag für die Optionsausübung einen eingeschriebenen Brief vor, sei eine solche Vereinbarung dahin gehend auszulegen, dass die Erklärung schriftlich erfolgen müsse, der Zugang aber auch in anderer Form erfolgen dürfe, [NZM 2017, 442](#).

### **Vermieter streicht – Mieter legt den Farbton fest**

Nach einem Urteil des LG Berlin ist der Vermieter nicht berechtigt, die Schönheitsreparaturen nach eigenen Vorstellungen durchzuführen, wenn ihm diese Aufgabe obliegt. Vielmehr sei er verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nach den Farbwünschen des Mieters auszu-

führen, sofern ihm dadurch keine Mehrkosten entstehen oder sonstige schutzwürdige Interessen entgegen stünden, Hinweisbeschluss vom 23.5.2017, 67 S 416/16, [WuM 2017, 395](#).

### **Badewannenstehduscher haften**

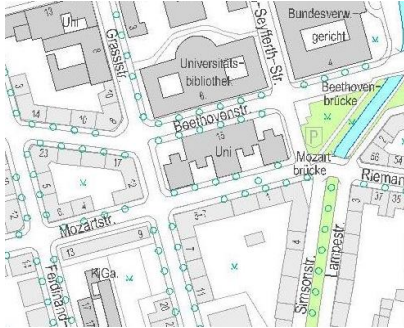
Der Mieter hatte Mietminderung wegen Schwarzsimmels im Badezimmer geltend gemacht. Das LG Köln stellte sachverständig fest, dass der Schimmel durch das Duschen entstanden sei. Der Mieter duschte in einer Badewanne im Stehen, für die es keine Duschtrennung gab und auch der Fliesenspiegel war nur halbhoch. Diese Form des Duschens stelle eine pflichtwidrige Benutzung der Mietsache dar, für deren Folgen der Mieter hafte, nicht der Vermieter, Urteil vom 24.2.2017, 1 S 32/15 ([ZMR 2017, 565](#)).

### **Keine Haftung wegen vereinzelter Glätte**

Der BGH hatte im Urteil vom 14.2.2017 über die Haftung eines Grundstückseigentümers wegen unzureichender, winterlicher Verkehrssicherung zu befinden. Der VI. Zivilsenat führte aus, dass eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht nur konstatiert werden könne, wenn sich eine „allgemeine Glätte“ gebildet habe. Das sei nicht der Fall gewesen. Vielmehr wurde am Schadenstag nur eine ca. 1m<sup>2</sup> große Glättestelle vorgefunden. Eine Haftung nach § 823 Abs. 1 BGB scheidet daher aus. Auch eine Haftung nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. mit der örtlichen Straßenreinigungssatzung lehnte der BGH ab. Die Gemeinde könne darin keine Räum- und Streupflichten für Anlieger begründen, die über die Anforderungen der sie selbst treffenden allg. Verkehrssicherungspflicht hinausginge, [VI\\_ZR 254/16](#).

## Immobilienrecht

### Kein gutgläubiger Erwerb durch falsche Grundstücksgrenze



Der BGH musste sich in seinem Beschluss vom 20.7.2017 mit der Frage auseinandersetzen, ob die Einzeichnung eines falschen Grenzverlaufs im Liegenschaftskataster zu einem gutgläubigen Erwerb von Grundstücksflächen führen kann. In Streit geriet die Angelegenheit nicht zwischen zwei Grundstückseigentümern, sondern zwischen dem Vermessungsamt und dem Grundbuchamt. Das Vermessungsamt übermittelte dem Grundbuchamt einen sogenannten Fortführungsnachweis. Dieser Fortführungsnachweis ist nichts anderes als eine Kartenaktualisierung. Dabei wurden neue Flurstücksnummern und Veränderungen der tatsächlichen Nutzung von Grundstücken übermittelt.

Der den Streit auslösende Fortführungsnachweis enthielt zudem ausnahmsweise die Korrektur eines Zeichenfehlers. Das Vermessungsamt in Pirna hatte festgestellt, dass ihm vormals bei der Übertragung der Messdaten in die Liegenschaftskarte ein Fehler unterlaufen war. Die Grenze zwischen zwei Grundstücken war schlicht falsch eingezeichnet worden.

Das Grundbuchamt wurde hiervon im Rahmen des Fortführungsnachweises unterrichtet. Das Grundbuchamt weigerte sich aber die Korrekturen hinsichtlich des geänderten Grenzverlaufs nachzuvollziehen. Das Vermessungsamt, welches das Liegenschaftskataster führt, vertrat wiederum die Auffassung, dass die Änderung für das Grundbuchamt bindend sei. Das Grundbuchamt führte dagegen aus, dass es einen Eigentümerwechsel der betreffenden Grundstücke gegeben habe und nun zu klären sei, ob es bereits zu einem gutgläubigen Erwerb in anderen (falschen) Grundstücksgrenzen gekommen sein könne.

Das Vermessungsamt legte Beschwerde ein, die sich durch Einlegung von Rechtsmitteln am Ende beim BGH wiederfand. Der BGH gab dem Vermessungsamt Recht. Im Ausgangspunkt sei das von den Vermessungsämtern geführte Liegenschaftskataster das amtliche Verzeichnis der Grundstücke im Sinne von § 2 Abs. 2 GBO. Hieraus seien die tatsächlichen Verhältnisse der Grundstücke ersichtlich. Demgegenüber sei das Grundbuch der Spiegel der privaten dinglichen Rechte an einem Grundstück. Es habe die Aufgabe, über die das Grundstück betreffenden Rechtsverhältnisse möglichst erschöpfend und zuverlässig Auskunft zu geben. Die Grundstücke würden nach § 2 Abs. 2 GBO im Grundbuch nach dem Liegenschaftskataster benannt. Durch diese Bezug-

nahme des Grundbuchs auf das Liegenschaftskataster werde die Auffindbarkeit der Grundstücke in der Natur ermöglicht und gewährleistet. Im Rechtsverkehr werde auf diese Weise Klarheit darüber geschaffen, auf welchen konkreten Teil der Erdoberfläche sich ein eingetragenes Recht beziehe. Liegenschaftskataster und Grundbuch müssten daher übereinstimmen. Diese Übereinstimmung werde durch regelmäßigen Abgleich im Rahmen der Fortführungsnachweise sicher gestellt. Änderungen tatsächlicher Art habe das Grundbuchamt aufgrund dieser Kompetenzverteilung ohne weiteres zu übernehmen.

Daher habe das Grundbuchamt die im Rahmen des Fortführungsnachweises vorgenommene Korrektur der vormals falschen Übertragung der Vermessungswerte in die Karte auch zu übernehmen. Es sei zudem sehr fraglich, ob es überhaupt zu einem gutgläubigen Erwerb hätte kommen können. Zwar erstrecke sich die gesetzliche Richtigkeitsvermutung des Grundbuchs (§ 891 BGB) auch auf den sich aus dem Liegenschaftskataster ergebenden Grenzverlauf. Es könne jedoch nicht angenommen werden, dass mit dem „Liegenschaftskataster“ nur die Karte gemeint sei. Vielmehr seien auch die Vermessungsergebnisse (die ja vorliegend richtig waren) Inhalt des Katasters. Wichen Karte und Vermessungszahlenwerk voneinander ab, bezöge sich die Richtigkeitsvermutung auf das

Vermessungszahlenwerk und nicht auf die unrichtigen Eintragungen in der Karte. Letztlich könne dies dahin stehen. Denn

das Grundbuchamt sei auch bei einem gutgläubigen Erwerb an die Daten der Vermessungsbehörde gebunden. Die vom

Fehler betroffenen Eigentümer müssten ggf. ihre Rechte im Zivilgerichtsweg klären ([V ZB 47/16](#)).

### Zur Fälligkeitsregelung des Kaufvertrages beim Vorkauf

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts tritt der Vorkaufsberechtigte an die Stelle desormaligen Käufers in den Kaufvertrag ein. Der BGH befasste sich im Urteil vom 12.5.2017 mit der Rechtsfrage, wie mit den Fälligkeitsregelungen umzugehen ist, wenn der neue Käufer in den Kaufvertrag eintritt.

Im zugrunde liegenden Sachverhalt wurde ein landwirtschaftliches Grundstück verkauft. Mit dem Kaufvertrag zusammen wurde die Auflassung erklärt. Ferner war bestimmt, dass dem Käufer eine die Auflassung enthaltene notarielle Ausfertigung erst vom Notar erteilt werden dürfe, wenn die Bezahlung des Kaufpreises nachgewiesen sei. Soweit so üblich. Die Fälligkeit des Kaufpreises wurde indessen nicht von der Eintragung einer Auflassungsvormerkung abhängig gemacht.

In dieser Situation übte ein Siedlungsunternehmen nach dem Reichssiedlungsgesetz sein gesetzliches Vorkaufsrecht aus. Das Unternehmen bezahlte erst nachdem die Auflassung zu seinen Gunsten erklärt wurde. Der Kaufpreis ging daher erst mit einem halben Jahr Verzögerung bei der Verkäuferin ein. Die Verkäuferin forderte knapp 10.000 € Verzugszinsen, weil der Kaufpreis zu spät bezahlt worden sei.

Der BGH führte letztinstanzlich im Urteil vom 12.5.2017 aus, dass die Kaufpreisfälligkeitsregelungen nach einem Vorkauf regelmäßig der Anpassung bedürften. Das vereinbarte Zeitgefüge komme durch den Vorkauf durcheinander. Werde der Kaufvertrag zusammen mit der Auflassung beurkundet, führe dies regelmäßig dazu, dass der Kaufpreis gegenüber dem

Vorkaufsberechtigten erst fällig werde, wenn ihm gegenüber die Auflassung erklärt worden sei. Der Vorkaufsberechtigte könne daher vor der Auflassung nicht in Verzug kommen.

Hiervon sei indessen eine Ausnahme zu machen, wenn die Gleichzeitigkeit von Kaufvertragsabschluss und Auflassung keine Sicherungsziele verfolge, sondern Ausfluss der Praktikabilität sei, um einen nochmaligen Notartermin zu vermeiden. Da die Verkäuferin ein Unternehmen der öffentlichen Hand sei und auf die Eintragung einer Auflassungsvormerkung verzichtet worden sei, schlussfolgerte der Senat, dass die gleichzeitige Beurkundung ausschließlich Ausfluss eines praktischen Bedürfnisses war. Der Verkäuferin wurde daher der Verzugszins zugesprochen ([V ZR 210/16](#)).

### Haftung des Baueigentümers für Wurzeleinwuchs in die Kanalisation

Ein Hauseigentümer im Gerichtssprengel des Landgerichts Braunschweig erlitt einen Sachschaden von über 30.000 €, nachdem die Kanalisation die Wassermassen nach einem Starkregen nicht mehr bewältigen konnte. Der Eigentümer hatte entgegen der Abwasserbeseitigungssatzung keine Rückstausicherung in sein Haus eingebaut. Es stellte sich heraus,

dass dies nicht die einzige Schadensursache war. Auf dem benachbarten, gemeindlichen Grundstück stand ein Baum, der durch starke Einwurzeln die Leitungsfähigkeit des Abwasserkanals stark reduziert hatte. Der Hauseigentümer verlangte daher von der Stadt wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht Schadensersatz. Der BGH führte im Urteil vom

24.8.2017 aus, dass eine Haftung der Gemeinde als Baueigentümerin nur unter besonderen Umständen in Betracht käme. Es sei im Einzelfall zu klären, welche Kontrolldichte die Gemeinde zu erfüllen habe und ob dabei auch Einwurzeln zu prüfen seien. Jedenfalls aber wäre dem Hauseigentümer wegen Fehlens der Rückstausicherung ein Mitverschulden

anzurechnen. Der Rechtsstreit wurde zurück verwiesen, damit das Oberlandesgericht Braun-

schweig nähere Feststellungen zur erforderlichen und durchge-

fürten Verkehrssicherung treffen kann ([III ZR 574/16](#)).

## Mietrecht

### Kostenlose Weiternutzung der Wohnung nach Kündigung



Einen möglicherweise unklugen Schachzug unternahm ein Vermieter in Offenbach am Main als er einer Kündigung des Wohnraummietverhältnisses widersprach. Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 12.7.2017 ist – je nach weiterer Entwicklung – nicht auszuschließen, dass der Vermieter weder Miete noch Nutzungsausfallentschädigung bekommt.

Der Wohnungsmieter mietete 2000 eine 3-Zimmerwohnung an. Dem Tatbestand des Urteils ist es nicht zu entnehmen, aber aufgrund der nachfolgenden Rechtsaussagen zu vermuten, dass es zu dieser Zeit zumindest aus der Kenntnis des Vermieters heraus noch keine Ehefrau des Mieters gab. Jedenfalls wohnte der Mieter mit seiner Ehefrau 10 Jahre in der Wohnung. Dann zog der Mann aus und ließ sich scheiden. Er bezahlte aber noch weitere 4 Jahre die Miete der Wohnung. Im Mai 2014 kündigte der Mann schließlich den Mietvertrag ordentlich zum 31.8.2014.

Der Vermieter widersprach der Kündigung. Er meinte, der Mieter könne ohne seine Frau keine Kündigung aussprechen. Das beeindruckte den Mann nicht. Er teilte mit, er werde der „Fairness halber“ die Hälfte der inzwischen drei rückständigen Mieten noch bezahlen und sich dann jeglicher Geldleistung enthalten.

Der Vermieter kündigte nun nicht seinerseits, sondern klagte die offenen Mieten beim AG Offenbach ein. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Es erachtete, wie die nachfolgenden Instanzen auch, das Mietverhältnis als beendet. Da die Mietsache von der vormaligen Ehefrau aber nicht zurückgegeben worden sei, habe der Mieter Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB zu leisten. Die Berufung des Mannes hatte keinen Erfolg. Anders dagegen die Revision. Der BGH hob die Entscheidung des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit an eine andere Kammer beim Landgericht Darmstadt zurück.

Der BGH führte in seinen Urteilsgründen im Urteil vom 12.7.2017 aus, dass eine Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB nur dann entstehe, wenn der Mieter die Mietsache vorenthalte. Ein Vorenthalten scheidet indessen aus, wenn der

Vermieter die Mietsache gar nicht zurücknehmen wolle. Der Vermieter habe vorliegend die Kündigung (unrichtigerweise) für unwirksam erachtet und sei von einem Fortbestand des Mietverhältnisses ausgegangen. Der Vermieter habe daher zu keiner Zeit die Mietsache zurücknehmen wollen; ein Vorenthalten scheidet daher aus. Unbeachtlich sei insoweit, dass der Mann die Mietsache gar nicht zurückgeben könne, weil seine vormalige Ehefrau noch darin wohne. Auch dies ändere nichts daran, dass der Vermieter die Mietsache gar nicht zurück haben wolle.

Bereicherungsrechtliche Ansprüche nach § 812 Abs. 1 BGB kämen grundsätzlich in Betracht. Indessen sei aktuell nicht ersichtlich, durch welche „Leistung“ des Vermieters der Mann ungerechtfertigt bereichert sein könnte. Er bewohne die Wohnung nicht mehr. Eine Bereicherung sei daher nur anzunehmen, wenn der Mann im Gegenzug Aufwendungen erspare, etwa weil ihm die Wohnnutzung seiner vormaligen Ehefrau im Rahmen von Unterhaltsleistungen angerechnet würde. Diese Frage zu klären, habe das Berufungsgericht unterlassen. Der Senat verwies daher den Rechtsstreit zurück ([VIII ZR 214/16](#)).

## Keine Erläuterung des verwendeten Verteilungsschlüssels

Im Urteil vom 19.7.2017 führte der VIII. Zivilsenat seine „Auflockerungsrechtsprechung“ zur Betriebskostenabrechnung fort. Entscheidend für eine formell korrekte Abrechnung sei, dass der Mieter imstande sei, die Verteilung der anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprü-

fen, BGH-Urteil vom 22.10.2014, VIII ZR 97/14 – ZIV 2014, 72, BGH-Urteil vom 12.11.2014, VIII ZR 112/14 – ZIV 2014, 73, BGH-Urteil vom 6.5.2015, VIII ZR 193/14 – ZIV 2015, 30. Die Einsichtnahme in die entsprechenden Belege diene dann nur noch der Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln, BGH-Urteil vom 16.9.2016, VIII ZR 346/08 – ZIV 2009, 61, BGH-

Urteil vom 22.9.2010, VIII ZR 285/09 – ZIV 2010, 85. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung werde insbesondere nicht dadurch tangiert, dass die Erläuterung fehle, warum jener und nicht dieser Verteilungsschlüssel für die jeweilige Kostenposition zum Einsatz gekommen sei (BGH, [VIII ZR 3/17](#)).

## Gewerbemietrecht

### Schriftformheilungsklauseln sind in vorformulierten Verträgen unwirksam



Schriftformheilungsklauseln sind nach Auffassung des OLG Düsseldorf in vorformulierten Verträgen unwirksam. In Xanten stritten zwei Gewerbemietvertragsparteien um die Wirksamkeit einer Kündigung. Der auf knapp 10 Jahre befristete Mietvertrag wies eine Mietzinsanpassungsklausel auf. In dem 2006 geschlossenen Vertrag hieß es u.a.:

Jede Partei kann eine Neufestsetzung der letztmalig geschuldeten Grundmiete verlangen, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2000 = 100) um mehr als 4% nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes gegenüber dem Zeitpunkt des Mietabschlusses oder der letzt-

maligen Mietänderung erhöht oder erniedrigt.

Ferner wies der Vertrag eine einfache Schriftformheilungsklausel auf.

Für den späteren Streit ebenfalls von Relevanz erwies sich die Regelung zur Untervermietung. Diese stand unter dem Erlaubnisvorbehalt des Vermieters. Einzig wenn die Untervermietung nicht mit dem aktuellen Büronutzungszweck in Widerspruch stünde, sollte eine Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters zulässig sein.

Auf der Grundlage der Mietanpassungsklausel bat der Vermieter seine Mieter mit Schreiben vom 27.12.2012 um eine Erhöhung der Miete ab 1.4.2013 auf 2.273,60 € monatlich. Die Mieter passten widerspruchslos ihre Mietzahlungen entsprechend an.

Die Mieter zogen 2013 aus, um Räumlichkeiten in der eigens

hierfür erworbenen Immobilie zu beziehen. Die Mieträume vermieteten sie an einen Pflegedienst unter. Der Pflegedienst wies ausgedehnte Bürozeiten von 5:30 Uhr bis 21:00 Uhr auf. Dies gefiel dem Vermieter nicht, der die Mieter mehrfach deswegen abmahnte. Er sah darin eine Verletzung der zustimmungsfreien Untervermietung. Schließlich erklärte der Vermieter, er verweigere die Untervermietung. Die Mieter kündigten daraufhin mit Schreiben vom 12.2.2014 das Hauptmietverhältnis außerordentlich unter Hinweis auf die versagte Untervermietungserlaubnis und stellten die Mietzahlungen ein.

Der Vermieter klagte daraufhin in einem ersten Prozess auf Bezahlung der weiter auflaufenden, unbezahlten Mieten von **Mai bis Oktober 2014** beim LG Kleve. Er obsiegte. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die außerordentliche Kündigung unwirksam sei. Der Betrieb eines Pflegedienstes

weiche wesentlich von einer üblichen Büronutzung ab, so dass die Untervermietung zu Recht versagt wurde. Die auf die Versagung gründende außerordentliche Kündigung sei daher unwirksam. Das Urteil hielt den Angriffen der Berufungsführer stand. Das OLG Düsseldorf schloss sich der Ansicht des Landgerichts an.

Nunmehr kam es zu einem weiteren Zahlungsrechtsstreit für die Mieten von **November 2014 bis Februar 2016**. Das Landgericht Kleve verurteilte die Mieter abermals zur Bezahlung. Dieses Mal hatte indessen die Berufung zum OLG Düsseldorf Erfolg. Der Senat führte im Urteil vom 25.4.2017 aus, dass er die außerordentliche Kündigung vom 12.2.2014 in eine ordentliche Kündigung umdeute, so dass das Mietverhältnis zum 30.9.2014 beendet worden sei. Weitergehende Mietzahlungsansprüche des Vermieters seien daher nicht begründet.

Das Mietverhältnis sei ordentlich kündbar gewesen, weil mangels wirksamer Einhaltung der Schriftform die Befristung im Mietvertrag unwirksam gewesen sei. Ein Schriftformmangel wäre auszuschließen, wenn der Vermieter aufgrund der vertraglichen Vereinbarung ein einseitiges Leistungsbe-

stimmungsrecht hinsichtlich der Miethöhe zugestanden hätte. Das sei aber nicht der Fall gewesen. Die Mietzinsanpassungsklausel sehe vielmehr vor, dass jede Partei eine Änderung des Mietzinses verlangen könne, wenn sich bestimmte Preisparameter in einem vordefinierten Umfang geändert hätten. Es bedürfe somit jedenfalls einer Vereinbarung der Parteien, um den Mietzins nachfolgend anzupassen. Diese Vereinbarung sei auch konkludent zustande gekommen, als der Vermieter mit Schreiben vom 27.12.2012 um eine Mieterhöhung nachsuchte und die Mieter den Mietzins entsprechend anpassten. Eine schriftformgerechte Abfassung dieser Vereinbarung zur Änderung der Miethöhe sei indessen nicht erfolgt.

Ob in dieser Situation eine im Vertrag vorgesehene Schriftformklausel greife, sei umstritten. Der BGH habe diese Frage bisher offen gelassen. Das OLG Rostock erachtete eine entsprechende Klausel stets als unwirksam (OLG Rostock, Urteil vom 10.7.2008, 3 U 108/17), während andere Gerichte nur die Unwirksamkeit bei formularmäßiger Vereinbarung sehen (OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.11.2012, I -10 U 34/12). Der Senat bekräftigte nochmals die letztgenannte Auffassung. Die

Schriftformklausel sei nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Sie verstieße gegen den Schutzzweck der Schriftformregelung in § 550 BGB. Für die Schriftform sei erforderlich, dass alle wesentlichen Vertragsbedingungen aus einer von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Urkunde ersichtlich seien. Ein Erwerber der Immobilie solle sich über alle Vertragsinhalte informieren können, ehe er die Immobilie kauft. Wenn es neben den schriftlichen Vereinbarungen auch mündliche gäbe, trete er in diese mündlichen Mietvereinbarungen gleichermaßen ein, § 566 BGB. Indessen sei er im Gegenzug an diese möglicherweise für ihn nachteiligen schriftlichen und mündlichen Vereinbarungen dann nicht mehr über eine lange Bindung verpflichtet, sondern könne den Vertrag ordentlich kündigen. Gleiches gelte für den aktuellen Mieter, auch wenn es keinen Erwerbsvorgang gäbe. Nach der Klausel müsse der Mieter an der Behebung des Formmangels mitwirken. Dies sei ihm nicht zumutbar, wenn man sich auf eine bestimmte Vertragsänderung nicht einigen könne. In dieser Situation müsse der Mieter die Gelegenheit haben, sich vom Vertrag zu lösen (I – 24 U 150/16), [ZMR 2017, 471](#).

## WEG-Recht

### Widersprüche in Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung



Der Bundesgerichtshof musste einer Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin bei der Auslegung ihrer widersprüchlichen Grundbuchunterlagen im Urteil vom 23.6.2017 behilflich sein, nachdem sich zwei Instanzen zuvor an den notariellen Gestaltungen erfolglos abgearbeitet hatten. Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Sachaufklärung nach Berlin zurück verwiesen.

Die von einem Bauträger errichtete Wohnanlage wies drei Teileigentumseinheiten im Souterrain auf. Die **Aufteilungsliste** betitelte die drei Einheiten mit „nicht zu Wohnzwecken dienende Räume“. Im Aufteilungsplan waren die Räume mit „Kellerraum“ bezeichnet.

Die Gemeinschaftsordnung wies daneben eine Regelung auf, wonach die im **Aufteilungsplan** angegebene Nutzung nicht die allein maßgebliche sei, sondern diese Flächen auch zu anderen baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden dürften. Nach § 4 Abs. 2 der Gemeinschaftsordnung habe der betreffende Teileigentümer die dazu ggf. erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen auf seine Kosten einzuholen.

In der **Baugenehmigung** waren die drei Teileigentumseinheiten ebenfalls als „Keller“ bezeichnet worden. Ein Antrag auf Nutzung der Einheiten als Aufenthaltsraum wurde von der Bauordnungsbehörde versagt, weil ein zweiter Rettungsweg fehle.

Zwei der drei Teileigentumseigentümer stellten bei einer Wohnungseigentümersammlung den Antrag, einen zweiten Rettungsweg auf der Grundlage einer vorgelegten Planung zu beschließen und die voraussichtlichen Kosten von 7.500 € durch Sonderumlage zu erheben. Der Antrag wurde abgelehnt. Die Teileigentumseigentümer erhoben Anfechtungs- und Beschlussersetzungsklage. Sie vertraten die Auffassung, dass ihre Miteigentümer den Beschlussantrag hätten annehmen müssen. Die Klage hatte in den ersten beiden Instanzen keinen Erfolg.

Der BGH vertrat im Urteil vom 23.6.2017 eine abweichende Auffassung. Ein Anspruch auf Schaffung des zweiten Rettungsweges stehe den Klägern zu, wenn der zweite Rettungsweg der erstmaligen plangerechten Herstellung des Gemeinschaftseigentums diene, § 21 Abs. 4 WEG.

Die Annahme des Berufungsgerichts, es handele sich nicht um eine erstmalig plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums, weil die Einheiten im Souterrain nicht zu Wohnzwecken dienten, sondern als Teileigentum ausgewiesen seien, sei

rechtsfehlerhaft. Das Berufungsgericht habe verkannt, dass auch Teileigentumseinheiten dazu geeignet sein müssten, als Aufenthaltsraum für Menschen zu dienen. Die Bezeichnung „Teileigentum“ ließe jede gewerbliche Betätigung zu (BGH-Urteil vom 17.6.2005, V ZR 328/03, NM 2005, 753, 754 unter 4a) dd)). Somit seien auch Nutzungen erlaubt – wie etwa eine Büronutzung – mit denen ein dauernder Aufenthalt von Menschen verbunden sei.

Die im Aufteilungsplan vorgenommene Bezeichnung als „Kellerraum“ sei nicht die einzig maßgebliche Aussage zur zulässigen Nutzung. Eine derart einschränkende Zweckbestimmung müsse sich aus der Teilungserklärung klar und eindeutig ergeben. Das sei nicht der Fall. Die nächstliegende Auslegung ergäbe vielmehr, dass jede gewerbliche Nutzung zulässig sei.

Die Herstellung des zweiten Rettungsweges entspräche damit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und könnte von jedem Miteigentümer eingefordert werden, § 21 Abs. 4 WEG, Urteil vom 27.4.2012, V R 177/11 – ZIV 2012, 31, BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 84/16 – ZIV 2017, 10.

Der Rechtsstreit sei dennoch nicht entscheidungsreif. Der Gemeinschaft stünde bei der Schaffung des zweiten Rettungsweges unter Beachtung



der bauordnungsrechtlichen Vorgaben ein Ermessen zu. Es sei nicht ersichtlich, ob die bei der Wohnungseigentümersammlung beantragte Herstellungsweise die einzig mögliche sei. Wenn es Alternativen gäbe, hätten die Wohnungseigentümer hierüber zu entscheiden. Daher sei auch die Höhe der zu bildenden Sonderumlage ungewiss. Jedenfalls wären für die Kostenerhebung nach § 16 Abs. 2 WEG alle Wohnungseigentü-

mer heran zu ziehen. Die in § 4 Abs. 2 GO enthaltene Kostenregelung sei nicht anwendbar. Die Regelung beziehe sich auf zuvor geregelte „Nutzung der Gewerbeflächen“, die die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums nicht umfasse.

Ein Beschluss nach § 16 Abs. 4 WEG sei nicht gefasst worden und wäre zudem nicht zulässig, weil es im Interesse aller Wohnungseigentümer liege, dass die

brandschutzrechtlichen Anforderungen an die in der Teilungserklärung vorgesehene Nutzung des Gebäudes eingehalten würde, BGH-Urteil vom 9.12.2016, V ZR 84/16 – ZIV 2017, 10. Infolgedessen diene die Maßnahme dem Gebrauch aller Wohnungseigentümer und nicht wie in § 16 Abs. 4 WEG vorausgesetzt, dem Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer, [V ZR 102/16](#).

### **BGH gibt Rechtsprechung zu den Kosten des Ersatzzustellvertreters teilweise auf**

Mit Beschluss vom 11.5.2017 hat der BGH die im Senatsbeschluss vom 14.5.2009, V ZB 172/08 – ZIV 2009, 35 geäußerte Rechtsauffassung zur Kostenerstattung von Zustellkosten teilweise aufgegeben. In Streit geraten waren die Kosten des Ersatzzustellvertreters. Im Rahmen einer Beschlussanfechtung, die die Rechtsstellung des WEG-Verwalters betraf, hatte das Amtsgericht eine Anwältin als Ersatzzustellvertreterin bestellt. Der Rechtsstreit endete mit einer Kostenquote von 80:20 zu Lasten des Klägers. Die Beklagten bemühten sich, die Kosten der Ersatzzustellvertreterin von rund 1.100 € im Rahmen des Kostenfestsetzungsverfahrens gegen den Kläger festsetzen zu lassen.

Das Amtsgericht erließ einen entsprechenden Kostenfestsetzungsbeschluss. Die Beschwerde zum Landgericht war erfolglos. Die Rechtsbeschwerde zum BGH wiederum hatte Erfolg. Die Kosten eines Ersatzzustellvertreters seien keine Kosten des Rechtsstreits im Sinne von §§ 91 ff ZPO, so der BGH in seinem

Beschluss vom 11.5.2017. Sie könnten daher nicht festgesetzt werden. Es handele sich um interne Kosten der Kommunikation, die nicht erstattungsfähig seien. Der BGH habe im Beschluss vom 14.5.2009, V ZB 172/08 – ZIV 2009, 35 hiervon eine Ausnahme gemacht, soweit es sich um Kosten der Erstunterrichtung des anhängigen Rechtsstreits handele. Diese Rechtsprechung werde nunmehr vom Senat aufgegeben.

Ob die Gefahr bestehe, dass der Verwalter die Beklagten nicht sachgerecht unterrichten werde, müsse das Gericht in einer ex-ante-Prognose beurteilen. Sei eine solche Gefahr zu verneinen, könne an den Verwalter zugestellt werden. Bestünde dagegen eine solche Gefahr dürfte an ihn nicht zugestellt werden. Würde vom Gericht ungeachtet dessen an den Verwalter zugestellt, sei die Zustellung an ihn unwirksam. Erweise sich in dieser Situation der Verwalter als zuverlässig, komme eine Heilung der Zustellung nach § 189 ZPO in Betracht. Jedenfalls seien aber die Kosten der Unter-

richtung interne Verwaltungskosten. Nichts anderes könne gelten, wenn nicht der Verwalter, sondern der Ersatzzustellvertreter die Unterrichtung vornehme. Der Ersatzzustellvertreter trete nämlich partiell in die Aufgaben und Befugnisse des Verwalters ein, dessen Vertragspartner ebenfalls die Wohnungseigentümergeinschaft sei.

Ob und ggf. in welcher Höhe eine Vergütung geschuldet sei, müsse das Gericht bei der Bestellung – oder ggf. nachträglich - festlegen, wobei es sich an der üblichen Vergütung im Sinne von §§ 675, 612 Abs. 2 BGB orientieren könne; auch habe es die Berechnung des Auslagensatzes vorzugeben. Diese Fragen müssten nämlich in dem (durch das Gericht zu ersetzenden) Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 45 Abs. 2 WEG ebenfalls geregelt werden. Diese Kosten seien in der Jahresabrechnung nach dem von § 16 Abs. 2 WEG vorgegebenen Verteilungsschlüssel zu verteilen ([V ZB 52/15](#)).

## Rechtsmittelstreitwert bei Klagen wegen Entlastung des Verwaltungsbeirats

Mit Beschluss vom 9.3.2017 entschied der BGH, dass der Rechtsmittelstreitwert bei Anfechtungsklagen gegen die Entlastung des Verwaltungsbeirats regelmäßig mit 500 € anzusetzen ist. Ebenso wie beim Verwalter (BGH-Beschluss vom 17.3.2016, V ZB 166/13, BGH-Beschluss vom 31.3.2011, V ZB

236/10 – ZIV 2011, 28) träten etwaige Schadensersatzansprüche gegen den Verwaltungsbeirat, auf die die Anfechtungsklage gestützt werde, diesem Wert hinzu. Maßgeblich sei insoweit der klägerische Anteil an dem Nennbetrag dieser Ansprüche, BGH-Beschluss vom 9.2.2017, V ZR 88/16. Ob das Bestehen von

Ersatzansprüchen möglich erscheine und damit eine Entlastung den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung widerspräche, sei demgegenüber eine Frage der Begründetheit der Klage, BGH-Beschluss vom 19.6.2013, V ZB 182/12 – ZIV 2013, 48, [V ZB 113/16](#).

## Baurecht

### Einheitspreise als Festpreise sind als AGB unwirksam



Der BGH beschäftigte sich im Urteil vom 20.7.2017 mit einer in der Baupraxis häufig anzutreffenden Klausel in Einheitspreisverträgen. § 2 Abs. 3 Nr. 1 VOB/B sieht vor, dass es beim vereinbarten Einheitspreis verbleibt, wenn die ausgeführte Menge um nicht mehr als 10% von dem im Vertrag vorgesehenen Umfang abweicht. Nr. 2 begründet für den Fall der Abweichung von mehr 10% einen Anspruch auf Vereinbarung eines neuen Einheitspreises für die überschüssige Menge. Diese Regelung ist Folge der kalkulatorischen Einsicht, dass sich die Fixkosten bei

Massenmehrungen stärker verteilen und so die Stückkosten mit steigenden Stückzahlen sinken. Umgekehrt steigen die Stückkosten, wenn die Stückzahlen sinken.

Häufig vereinbaren die Auftraggeber, dass diese Preisanpassung nicht gelten soll. So geschah es auch in dem nunmehr vom BGH entschiedenen Sachverhalt. Die Regelung sei nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Die Auftragnehmerin werde durch die Regelung unangemessen benachteiligt, weil sie auch in Fällen der Unzumutbarkeit an ihre Einheitspreise gebunden sei. Nach § 306 Abs. 2 BGB habe die Unwirksamkeit einer AGB-Regelung zur Folge, dass die gesetzliche Regelung zur Anwendung käme. Eine gesetzliche Regelung gäbe es im Werkvertragsrecht insoweit nicht. Als Grenze gelte nur die Bestim-

mung des § 313 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage), wonach eine schwerwiegende Änderung der Umstände nach Vertragsschluss einen Anspruch auf Anpassung des Vertrags begründen könne.

Die Regelung in § 2 VOB/B begünstigte insoweit die Auftragnehmerin, die schon bei einer Massenänderung von mehr als 10% einen Änderungsanspruch erwerbe. Diese Regelung sei mithin günstiger als die gesetzliche Regelung, so dass die Regelung in der VOB/B zur Anwendung käme. Der BGH konnte selbst nicht abschließend entscheiden, da das Berufungsgericht keine Feststellungen dazu getroffen habe, ob die Voraussetzung von § 2 Abs. 3 VOB/B vorlägen ([VII ZR 259/16](#)).

### Unwirksame Abnahmeklauseln

Im Rahmen der Verbandsklage wandte sich ein gemeinnütziger

Verein zum Schutz privater Bauherren gegen Abnahmeklau-

seln in einem Fertighausvertrag. Folgende Klauseln wurden im

Urteil vom 2.3.2017 vom OLG Koblenz nach §§ 308 Nr. 5, 309 Nr. 2 und 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB für unwirksam erklärt (2 U 296/16):

Falls eine förmliche Abnahme aus Gründen, die der Bauherr zu

vertreten hat unterbleibt, gelten die Leistungen des Unternehmens als abgenommen mit Ablauf von 12 Tagen nach schriftlicher Mitteilung über die Fertigstellung der Leistungen.

Hat der Bauherr das Haus oder einzelne Räume in Benutzung genommen, so gilt die Abnahme nach Ablauf von sechs Tagen nach Beginn der Benutzung als erfolgt, sofern nichts anderes schriftlich vereinbart ist.

## Versicherungsrecht

### Gebäudeversicherung: Leistungsausschluss für Schimmelschäden



Der Bundesgerichtshof befasste sich im Urteil vom 12.7.2017 mit der Frage, ob der in den Versicherungsbedingungen regelmäßig formulierte Ausschluss (hier: VGB 2001) von Schimmelschäden wirksam ist.

Die Hauseigentümer erlitten 2 Jahre nach der Errichtung des Gebäudes einen Leitungswasserschaden. Die undichte Kaltwasserleitung wurde instand gesetzt und Trocknungsmaßnahmen durchgeführt. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass sich im Estrich Schimmel gebildet hatte. Die Versicherung weigerte sich, die hierfür veranschlagten, zusätzlichen Sanierungskosten von rund 32.000 € zu übernehmen. Die Hauseigentümer verklagten daraufhin ihre Versicherung, die in den ersten beiden Instanzen obsiegte.

Das OLG Koblenz führte in seinem Urteil aus, dass § 6 VGB 2001 einen Leistungsausschluss für Schimmelfolgeschäden vorsehe. Dort sei geregelt: § 6 Leitungswasser: 1. Leitungswasser ist Wasser, das bestimmungswidrig ausgetreten ist aus a) Zu- oder Ableitungsrohren der Wasserversorgung, (...). 3. Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch (...) d) Schwamm oder Schimmel (...). Der Leistungsausschluss der Klausel sei zudem wirksam. Der BGH habe im Urteil vom 27.6.2012, IV ZR 212/10 (ZIV 2012, 65) ausgeführt, dass der Ausschluss von Schwammschäden nicht gegen § 307 Abs. 1 BGB verstoße.

Das Urteil hielt den Angriffen der Revision nicht stand. Der BGH hob das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück. Im Urteil vom 12.7.2017 bestätigte der für Versicherungsstreitigkeiten zuständige IV. Zivilsenat, dass die in den AGB vorgenommene Leistungsbeschränkung der AGB-Kontrolle unterliege. Der Vertragszweck sei danach gefährdet, wenn es der

Versicherung über die Klausel gelänge, sich von einer Kardinalspflicht freizuzeichnen. Diese Vertragszweckgefährdung müsse angenommen werden, wenn Schimmelschäden zumindest eine sehr häufige Folge des Austritts von Leitungswasser wären. Sie könne dann von einer wesentlichen und häufigen Schadensfolge die Deckung ausschließen. Die Hauseigentümer hätten genau dies behauptet und hierfür Sachverständigenbeweis angeboten. Das OLG Koblenz hätte diesem Beweisangebot nachgehen müssen. Stattdessen habe das Berufungsgericht rechtswidrig über diese tatsächliche Frage im negativen Sinne selbst entschieden. Ein Gericht dürfe nur dann auf die Einholung von angebotenen Sachverständigenbeweisgutachten verzichten, wenn es selbst über eine eigene, besondere Sachkunde insoweit verfüge. Hierüber habe es die Parteien im Rahmen eines gerichtlichen Hinweises vorab zu informieren und im Einzelnen im Urteil darzulegen. Das sei nicht geschehen. Das Urteil sei daher fehlerhaft und aufzuheben.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts erlaube das BGH-Urteil vom 27.6.2012, IV ZR 212/10 – ZIV 2012, 65 keine andere Bewertung, weil der Ausschluss für Schwammschäden in dem Urteil für rechtmäßig erklärt worden sei. In dem zugrunde liegenden Rechtsstreit habe es keinen Vortrag gegeben, dass Schwammschäden regelmäßige oder zumindest häufige und kennzeichnende Folge eines Leitungswasseraustritts wären.

Schließlich sei der Einwand der Versicherung unerheblich, wonach der Schaden angeblich schon vor dem Versicherungsbeginn eingetreten sei. Der VGB 2001 könne man nicht entnehmen, dass Leitungswasserschä-

den nur dann versichert seien, wenn aus einer defekten Leitung erstmals in versicherter Zeit Wasser ausgetreten sei oder begonnen habe, versicherte Gegenstände zu schädigen.

§ 4 Nr. 1 und Nr. 2 VGB 2001 enthielten für den Versicherungsnehmer erkennbar zwei selbständige Versicherungsfälle. Nach Nr. 2 würden Bruchschäden an Rohren versichert. Es handele sich somit regelmäßig um ein punktuell Schadensereignis (Rohrbruch). Nr. 1 der Regelung sehe einen Schadenersatz für bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser vor, das an allen denkbaren versicherten Gegenständen Schäden verursache. Dies setze einen Geschehensablauf voraus,

der sich - anders als bei einem Rohrbruch – regelmäßig über einen – oft längeren – Zeitraum erstreckte und bei dem sich der Schaden mit zunehmender Dauer vergrößere. Die VGB 2001 böten dem Versicherungsnehmer keinen Anlass für die Annahme, Versicherungsschutz für Leitungswasserschäden werde nur dann gewährt, wenn in versicherter Zeit zugleich auch die bedingungsmäßigen Voraussetzungen erfüllt worden seien. Der durchschnittliche Versicherungsnehmer dürfe vielmehr die Regelung so verstehen, dass der Leitungswasserschaden so lange andauere und versichert sei, wie Wasser aus den genannten Anlagen bestimmungswidrig austrete und Schäden verursache ([IV ZR 151/15](#)).

## Gesetzgebung

### Statt Sachkundenachweis für Verwalter laufende Fortbildungsverpflichtung



Der Gesetzentwurf zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und Verwalter von Wohneigentum erfuhr durch die Beschlussempfehlung des Ausschusses für Wirtschaft und Energie eine erhebliche Überarbeitung.

Die geänderte Fassung (BT-DrS 18/12831) wurde in der 240. Sitzung des Bundestages am

22.6.2017 in dritter Lesung verabschiedet (Plenarprotokoll S. 24655). Für den 22.9.2017 ist die letzte Sitzung des Bundesrates anberaumt. Es ist nicht auszuschließen, dass das Gesetz dann noch den Bundesrat passiert; es würde in diesem Fall am 1.8.2018 in Kraft treten.

Die beschlossene Neufassung verzichtet auf einen Sachkundenachweis und damit auch auf eine „Alte-Hasen-Regelung“. Stattdessen wird eine Fortbildungsverpflichtung von 20 Stunden in drei Jahren normiert, die auch nachgewiesen werden muss. Einzelheiten wird eine Durchführungsverordnung regeln, die dann auch mit Spannung erwartet werden darf.

Ferner sind nun auch Wohnraummietverwalter in den Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung einbezogen. Das ist freilich auch wieder unverständlich, da Verwalter von gewerblich genutzten Immobilien immer noch ausgeschlossen sind.

Die Fortbildungsverpflichtung trifft nicht nur die Gewerbetreibenden selbst, sondern auch deren Mitarbeiter. Es sollen aber nicht alle Mitarbeiter fortbildungspflichtig sein, sondern nur eine „angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen“. Eine Formulierung, die wohl sehr ausfüllungsbedürftig sein wird.

## Veranstaltungen

13.9.2017: 12. VdiV HERBSTFORUM

### „IMMOBILIENVERWALTUNG UND TECHNIK“

Themen:

- **Neues Bauvertragsrecht ab 2018 – Überblick für den Immobilienverwalter**  
Exkurs: Abnahme des Gemeinschaftseigentums, Was hat der Verwalter zu tun, was darf er nicht?  
Rechtsanwalt Atzenbeck, Dresden
- **Was bringt mein Alter – lohnt sich ein Neuer?**  
Eiffizenbewertung bestehender Heizkesselanlagen  
Uwe Kluge, Sächsische Energieagentur SAENA GmbH Dresden
- **Employer Branding – Reichweitensteigerung – Virtuelle Immobilienwelten**  
Thomas Krüger, Full Service Agentur, Webgalaxie & Krüger Systemhaus
- **Digitaler Wandel in der Immobilienwirtschaft: Chance zur Ertrags- und Geschäftsmodelloptimierung**  
Tim Neugebauer, DMK E-Business GmbH Chemnitz
- **Ergebnis der Sektorenuntersuchung Heizkostenabrechnung des Bundeskartellamtes und neues Messstellenbetriebsgesetz (MsBG) – Die Auswirkungen auf die Verwaltertätigkeit**  
Rechtsanwalt Martin Alter, Kanzlei Strunz – Alter, Chemnitz
- **Was funkt denn da? Die weiteren Entwicklungen digitaler Heiz- und Wasserkostenmesstechnik**  
Horst Töpfer, INNOTAS-Elektronik GmbH, Zittau
- **Auszeichnung: „Der Immobilienverwalter des Jahres – Mitteldeutschland“**

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V.

[www.immobilienerwalter-mitteldeutschland.de](http://www.immobilienerwalter-mitteldeutschland.de)

25.-28.10.2017: ESWiD: 43. Fachgespräch zum WEG

### 43. FACHGESPRÄCH ZUM WEG IN FISCHEN

**Die Abrechnung im Finanzsystem der Gemeinschaft**

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub

**Aufstellung der Abrechnung durch den Verwalter**

Dr. Georg Jennißen

**Heizkosten in der Abrechnung**

Dr. Michael Casser

**Sonstige verbrauchsabhängige Posten**

Dr. Werner Niedenführ

**Darstellung der Rücklage für Instandhaltung und Instandsetzung**

Wiebke Först

**Fortsetzung nächste Seite:**

**Fortsetzung:****Sonstige Rücklagen und Rückstellungen**

Wolfgang Dötsch

**Vermögensstatus**

Astrid Schultheis

**Ansprüche gegen Einzelne als Verteilungsschlüssel**

Dr. Hendrik Schultzy

**Abrechnung und Wechsel in der Verfügungsmacht**

Dr. Oliver Elzer

**Auswirkungen des Abrechnungsbeschlusses auf Forderungen aus dem Wirtschaftsplan**

Prof. Dr. Matthias Becker

**Gegenstand des Abrechnungsbeschlusses**

Prof. Dr. Florian Jacoby

**Fehlerhafte Abrechnungsbeschlüsse**

Dr. David Greiner

**Die aktuelle Rechtsprechung des BGH**

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch

**Ladestationen für Elektrofahrzeuge in der Wohnungseigentumsanlage**

Alice Burgmair

**Barrierefreiheit in der Wohnungseigentumsanlage**

Thomas Hannemann

**Ort: Fischen im Allgäu, Fiskina**

Am Anger 15, 87538 Fischen im Allgäu

Nähere Informationen über: [www.esw-deutschland.de](http://www.esw-deutschland.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 es in der Vergangenheit 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 Veränderungsrate 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	2014	2015	2016	2017
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	106,1	108,1
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	106,5	106,5	108,8
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	107,0	107,3	109,0
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	107,0	106,9	109,0
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	107,1	107,2	108,8
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	107,0	107,3	109,0
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	107,2	107,6	109,4
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	107,2	107,6	
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	107,0	107,7	
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	107,0	107,9	
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	107,1	108,0	
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	107,0	108,8	

## 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 gegen-

über 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, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2

BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

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	Basis- zinssatz %	Verzugs- zinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher- beteiligung %	Zeitraum	Basis- zinssatz %	Ver- zugs- zinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher- beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12				

\* Zur Änderung siehe Text oben.

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
 Heinz G. Schultze  
[www.Kanzlei-schultze.de](http://www.Kanzlei-schultze.de)  
 Rechtsanwalt  
 Fachanwalt für WEG- und Mietrecht  
 Fachanwalt für Baurecht  
 Dufourstraße 23, 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](mailto: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](http://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](#)