

ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter Sachsen e. V.

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de
www.Immobilienverwalter-Sachsen.de

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze,
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Zwangsverwalter
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30
Telefax: 0341/ 96 44 355
Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de
[Aufsichtsführende Behörde](#)
[Berufsrechtliche Regelungen](#)
[Hinweis zu Verlinkungen](#)
[Urheberrechtsschutz](#)

Erscheinungsweise und Inhalte

Die elektronische Rechtsinformation der Kanzlei Schultze erscheint alle 2 Monate. Sie beinhaltet eine Auswertung der aktuellen Entscheidungen des BGH, die auf der Homepage des Bundesgerichtshofes aktuell eingepflegt werden sowie einer Auswertung der Tagespresse (FAZ) und einschlägigen Fachzeitschriften, wie z.B.

NZM: Neue Zeitschrift für Mietrecht
DWW: Deutsche Wohnungswirtschaft
ZMR: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
WuM: Wohnungswirtschaft und Mietrecht
NJW: Neue Juristische Wochenschrift
ZfIR: Zeitschrift für Immobilienrecht
DWE: Der Wohnungseigentümer

Ausgabe 1
Januar/Februar 2007

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die vorausseilenden Schatten des alten Jahres erfuhren im neuen Jahr 2007 ihre Bestätigung. Das Ende des ersten Quartals naht und die Verwalter sind gehalten, sich einerseits auf die angekündigten Änderungen des WEG einzustellen, andererseits die Abrechnungen nach den neuen BMF-Vorgaben zu erstellen. Köstlich treffend betitelt ein Verwalter die Umsetzung als

haushaltsnahen Wahnsinn. Da ist die Mehrwertsteuererhöhung zum 1.1.2007 schon fast vergessen. Bisher sind bei uns auch keine Probleme bekannt geworden. Differenzen bei Verwaltervergütungen oder Gewerberaummieten wurden in der Kanzlei nicht aktenkundig, so dass wir auch keine Veranlassung sehen, Rechtsprobleme in der ZIV auszubreiten, wenn aus-

nahmsweise nicht gestritten werden muss.

Für diese Ausgabe ist ein Schwerpunkt aus dem Insolvenzrecht auszumachen. Gleich vier BGH-Entscheidungen finden sich mit der Kombination Miete und Insolvenz.

Wir wünschen wieder eine hoffentlich interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz-G. Schultze

Allgemeines

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7

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 Mahn-

bescheid (§ 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 verwei-

gert, 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, 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).

BGH engt Anfechtungsvoraussetzungen für InsO-Verwalter ein

Der BGH hat mit Urteil vom 7.12.06 ([IX ZR 157/05](#)) die Meßlatte für den Insolvenzverwalter im Rahmen der Anfechtung gemäß §§ 130, 131 InsO nach oben gelegt. Viele Gläubiger erleben immer wieder die Berg- und Talfahrt, wenn sie glücklicherweise noch vor der Insolvenz ihre Rechnung bezahlt bekommen und dann wenig später der Insolvenzverwalter die Zahlung anfecht.

Sinn und Zweck der Anfechtungsvorschriften ist es nicht bestimmte Gläubiger, die dem Gemeinschuldner sympathischer sind oder die in der Zwangsvollstreckung schneller waren vor den anderen Gläubigern zu bevorzugen. Stattdessen sollen alle Gläubiger gleich (schlecht) behandelt werden.

Im zugrundeliegenden Fall wirkte die Gläubigerin – und später vom Insolvenzverwalter Verklagte – einen Vollstreckungsbescheid gegen die Gemeinschuldnerin. Gut einen Monat vor der Insolvenzantragstellung bezahlte die an sich zahlungsunfähige Gemeinschuldnerin alle im Vollstreckungsbescheid titulierten Verbindlichkeiten. Der Insolvenzverwalter klagte nach der Anfechtung der Zahlung auf Zahlung an sich. Letztinstanzlich wurde die Klage

mit folgenden Erwägungen zurückgewiesen.

Nach § 131 InsO sei eine erhaltene Sicherung oder Befriedigung inkongruent und damit anfechtbar, wenn sie durch den Druck einer unmittelbar bevorstehenden Zwangsvollstreckung von der Gemeinschuldnerin geleistet worden war. Im zugrundeliegenden Fall hatte die Gläubigerin nur den Vollstreckungsbescheid erwirkt, ohne die Vollstreckung anzudrohen oder einzuleiten. Für die Einleitung der Vollstreckungshandlung genüge jedenfalls nicht die von Amts wegen erfolgende Zustellung, auch wenn es sich hierbei um eine Vollstreckungsvoraussetzung handele.

Demzufolge, so der 9. Senat weiter, sei die erlangte Befriedigung auch nicht inkongruent. Zahle der Schuldner innerhalb der gesetzlichen 3-Monatsfrist freiwillig auf eine fällige Forderung, während andere Gläubiger mit ihren ebenfalls fälligen Forderungen leer ausgingen, so führe diese Verletzung der Gläubigergleichbehandlung nur unter den weitergehenden Voraussetzungen des § 130 InsO zur Anfechtbarkeit.

Der befriedigte Gläubiger müsse nach dieser Norm (§ 130 InsO) grundsätzlich die Zahlungsunfähigkeit

des Schuldners gekannt oder von dem bereits gestellten Insolvenzantrag gewusst haben, um zur Rückgewähr verpflichtet zu sein. Gerade diese Kenntnis sei nach der Regelung in § 131 InsO nicht erforderlich. Die schärfere Haftung nach dieser Vorschrift sei nur gerechtfertigt, wenn der Gläubiger, abgesehen von der Erwirkung eines Vollstreckungstitels weiteren, Druck auf den Schuldner ausgeübt habe, die fällige Leistung zu erbringen.

In diesem Fall hatte der Gläubiger zudem das Glück, dass der Insolvenzverwalter nicht die erfolglose Anfechtung nach § 130 I, II InsO in der Revisionsinstanz angegriffen hatte. Hieran scheitern die meisten Gläubiger. Danach kann eine Befriedigung angefochten werden, wenn sie in den letzten 3 Monaten vor Insolvenzantragsstellung erfolgte und der Gläubiger die Zahlungsunfähigkeit kannte. Nach § 130 II InsO stehen der Kenntnis der Zahlungsunfähigkeit die Kenntnis von Umständen gleich, die zwingend auf die Zahlungsunfähigkeit schließen lassen.

Immobilienrecht

Schadensersatzansprüche gegen den Staat wegen zögerlicher Grundbucheintragung

Im Urteil vom 11.1.07 sprach der BGH einer Sparkasse Schadensersatzansprüche gegen den Staat wegen unzumutbarer Verzögerung von Eintragungen im Grundbuch zu (III ZR 302/05). Ein Bauträger hatte eine WEG-Wohnanlage errichtet und die Wohnungen verkauft. Die Kaufpreiszahlungen sollten fällig sein, wenn zugunsten der Käufer Vormerkungen im Grundbuch zur Sicherung ihrer Ansprüche auf Eigentumsübertragung eingetragen waren. Der hierfür zuständige Rechtspfleger des Amtsgerichtes war jedoch überlastet und trug die

Vormerkungen deswegen erst nach 20 Monaten ein. Wegen des dem zwischenzeitlich insolventen Bauträger entstandenen Zinsschadens verlangt nunmehr die Sparkasse, die sich dessen Ansprüche abtreten ließ, Schadensersatz in Höhe von rund 450.000 €. Der BGH sprach in seinem Urteil den Schadensersatzanspruch auf der Grundlage der Rechtskonstruktion des sogenannten enteignungsgleichen Eingriffs dem Grunde nach zu. Jede Behörde habe die Amtspflicht, Anträge mit der gebotenen Beschleunigung zu bearbeiten. Sei dies

wegen Überlastung des zuständigen Beamten nicht gewährleistet, so hätten nicht nur die zuständige Behörde, sondern auch die übergeordneten Stellen im Rahmen ihrer Möglichkeiten Abhilfe zu schaffen. Wegen der Bemessung des Schadensersatzes wurde die Sache zurück an das OLG verwiesen. Beim enteignungsgleichen Eingriff gibt es keinen vollen Schadensersatz. Vielmehr gibt es einen Ersatz, der darunter liegt (Kompensation), jedoch mehr als nur Obulus zu sein hat.

Keine Inanspruchnahme des Miteigentümers bei alternativer Ersatzmöglichkeit

Mit einer versicherungsrechtlichen Frage im Zusammenhang mit Wohneigentum sah sich der BGH im Verfahren mit dem Aktenzeichen [V ZR 62/06](#) (Urteil vom 10.11.2006) konfrontiert. Ein Wohnungseigentümer hatte leicht fahrlässig einen Wasserschaden verursacht, bei dem Wasser aus der Waschmaschine lief und die darunter befindliche Wohnung und Gemeinschaftseigentum beschädigte. Es entstand ein Sachschaden von rund 62.000 €. Der Kläger verlangte von seinem Miteigentümer Ersatz seines Schadens. Der Beklagte verfügte zwar über eine private Haftpflichtversicherung. Er wandte jedoch ein, dass der Mitgemeinschafter die in der WEG abgeschlossene Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen habe.

Der BGH stimmte dem im Ergebnis zu. Die Wohnungseigen-

tümer seien im Rahmen der Gemeinschaftsordnung schuldrechtlich miteinander besonders verbunden. Hieraus ergäben sich besondere Treue- und Rücksichtnahmepflichten. Zu beachten sei auch, dass die Gebäudeversicherung von einer Wohnungseigentümergeinschaft in der berechtigten Erwartung abgeschlossen würde, dass ihren Mitgliedern die versicherten Risiken abgenommen und ihnen unerquickliche Auseinandersetzungen erspart blieben. Nähme der Geschädigte dennoch den Schädiger in Anspruch, werde dieser in seiner berechtigten Erwartung enttäuscht, als Gegenleistung für die auch von ihm anteilig über das Hausgeld gezahlte Versicherungsprämie im Schadensfall einen Nutzen von der Gebäudeversicherung zu haben. Nähme dann der Geschädigte gleichwohl den Schädiger in Anspruch, könne er die Leis-

tung über § 242 BGB (Treu und Glauben) verweigern.

Der Kläger wandte ein, dass die Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung mittlerweile wohl an der Versäumung der Ausschlussfrist nach **§ 12 VVG** scheitere. Diesen Einwand ließ der 5. Zivilsenat jedoch nicht gelten, weil es sich insoweit um eine Obliegenheitsverletzung handele, die einen Anspruch des Klägers nicht begründen könne. Letztlich wird der Kläger darauf verwiesen, dass er die in § 12 VVG normierte Klagefrist hätte einhalten müssen und dies nicht zu Lasten des Beklagten gehen könne.

Anzumerken ist, dass die Klagefrist von 6 Monaten nach Ablehnung des Haftungseintritts des Versicherers in § 12 VVG in der anstehenden VVG-Novelle ersatzlos gestrichen werden wird.

Mietrecht

Vermieterpfandrecht in der Insolvenz



Mit dem Vermieterpfandrecht in der Insolvenz setzt sich der BGH in seiner Entscheidung vom 14.12.2006 ([IX ZR 102/03](#)) auseinander.

Der gewerbliche Mieter hatte Insolvenz angemeldet und zahlte fortan keine Miete mehr. Bis zur Eröffnung des Verfahrens waren drei Monatsmieten von knapp 27.000 € offen.

Bereits kurz nach der Insolvenzantragstellung machte der Vermieter sein Pfandrecht an dem Büromobiliar geltend. Der Insolvenzverwalter widersprach dem Pfandrecht und verwertete das Mobiliar zugunsten der Insolvenzmasse. Der Vermieter verklagte daraufhin den Insolvenzverwalter auf Auskehr in Höhe von 3 Monatsmieten. Die-

ser wandte ein, das Vermieterpfandrecht sei anfechtbar, weil es erst im Dreimonatszeitraum vor der Antragstellung entstanden sei.

Dem widersprach der BGH. Das gesetzliche Vermieterpfandrecht an eingebrachten, pfändbaren Sachen des Mieters entstehe schon mit der Einbringung der Sachen in die Mieträumlichkeiten. Unbeachtlich sei, dass das Pfandrecht erst künftig entstehende Forderungen absichere.

Nutzungsentschädigung für Kündigung vor Insolvenzeröffnung

Mit der rechtlichen Einordnung von Nutzungsentschädigungsansprüchen, die vor der Eröffnung der Insolvenz entstanden sind, beschäftigte sich der BGH in seinem Urteil vom 21.12.06 ([IX ZR 66/05](#)).

Im Juni 2003 beantragten die Gemeinschuldner die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über ihr Vermögen und zahlten fortan keine Miete mehr für ihre Wohnung. Im Oktober schließlich kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges fristlos und verlangte die Wohnung heraus. Anfang

November wurde das Insolvenzverfahren eröffnet. Im Mai darauf zogen die Mieter aus. Der Vermieter verlangte daraufhin für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses bis zum Auszug im Mai Nutzungsentschädigung.

Er war der Auffassung, dass dies vorab zu befriedigende Masseverbindlichkeiten seien, weil der Insolvenzverwalter nicht für eine frühzeitige Rückgabe der Wohnung gesorgt habe. Gestützt wurde der Anspruch auf **§ 55 II** InsO.

Der BGH erteilte dem Ansinnen eine Absage. Die genannte Norm sei überhaupt nicht einschlägig. Die Kündigung sei jedenfalls vor der Insolvenzeröffnung wirksam geworden. Somit sei der Rückgabeanspruch und alle Abwicklungsansprüche bereits vor der Eröffnung entstanden und folglich grundsätzlich Insolvenzforderungen nach § 38 InsO. Dies schließe den Anspruch des Vermieters auf Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe ein.

Aufrechnung mit Bk-Guthaben in der Insolvenz des Vermieters

Der Mieter kann nach Ansicht des BGH mit einem Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung auch noch in der Insolvenz des Vermieters die Aufrechnung erklären. Der Beklagte hatte vom Kläger Gewerberäume im Jahre

2000 angemietet. 2001 musste der Vermieter Insolvenz anmelden. Der Insolvenzverwalter führte den Mietvertrag mit dem Beklagten fort und erstellte 2002 die Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2000.

Hieraus ergab sich ein Guthaben für den beklagten Mieter in Höhe von 900 € Gegen den Zahlungsanspruch des Insolvenzverwalters auf Miete rechnete der Mieter mit diesem Guthaben auf. Der Insolvenzver-

walter verklagte schließlich den Mieter auf Zahlung, weil er die Aufrechnung für unwirksam erachtete.

Der BGH stellte nun letztinstanzlich fest, dass die Aufrech-

nung des Mieters rechtmäßig sei (Urteil vom 21.12.06, [IX ZR 7/06](#)). Begründet wurde dies vom 9. Senat mit dem Ablauf des Wirtschaftsjahres zum Zeitpunkt der Insolvenzeröffnung. Denn zu diesem Zeitpunkt waren

die Überzahlungen des Mieters bereits geleistet worden. Es fehlte nur die Abrechnung und damit auch die Fälligkeit. Nachdem diese beiden Voraussetzungen später eintraten, sei auch die Aufrechnung möglich geworden.

Urkundenprozess bei Mietzinsansprüchen aus Wohnraummiete statthaft

Mit Urteil vom 20.12.2006, [VIII ZR 112/06](#) führt der BGH seine Rechtsprechung zur Statthaftigkeit des Urkundenprozesses bei Mietzinsansprüchen in Wohnraummietverhältnissen fort.

Mit Urteil vom 01.06.2005 (VIII ZR 216/04) hatte der BGH bereits entschieden, dass Ansprüche aus der Miete auch bei Wohnraummiete im Urkundenprozess geltend gemacht werden können und der Mieter mit materiellrechtlichen Ein-

wendungen, wie der infolge Mangelhaftigkeit der Mietsache geltend gemachten Minderung, ausgeschlossen ist. Dieses vorbehaltene Recht kann der Mieter im Nachverfahren gem. § 600 Abs. 1 ZPO geltend machen.

Die Zulässigkeit des Urkundenprozess hat der BGH nunmehr auch für den Fall bejaht, dass die Einrede des nichterfüllten Vertrages erhoben wurde.

Dies gelte jedenfalls dann, wenn der Mieter die Mietsache unstreitig im vertragsgemäßen Zustand erhalten hatte und die Einrede darauf gestützt wird, dass der Mangel an der Mietsache nachträglich eingetreten sei. Denn wenn der Mieter die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten habe, sei er auch darlegungs- und beweispflichtig für das nachträgliche Auftreten des Mangels.

Umfang der Auskunft bei Untervermietung

Der BGH setzte sich mit der Frage auseinander (Urteil vom 15.11.2006, [XII ZR 92/04](#)), in welchem Umfang der gewerbliche Vermieter vom Mieter Auskunft verlangen kann, wenn dieser die Zustimmung zur Untervermietung erbittet.

Der Mieter hatte in einem Einkaufszentrum zum Betrieb eines Lebensmittelmarktes eine Gewerbefläche für 15 Jahre gemietet. In der Folgezeit erbat der Mieter die Zustimmung zur Untervermietung an einen Sonderpostenhändler für asiatische Lebensmittel und Geschenkartikel. Der Vermieter verlangte daraufhin Auskunft über die Person des Untermieters, Daten zur Beurteilung der Bonität und Zuverlässigkeit sowie über die im Untermietverhältnis angeordneten Mietbedingungen. Der Mieter benannte den Untermieter

zwar namentlich, versagte im Übrigen jedoch die Auskunft.

Dem Mieter wurde mitgeteilt, eine Zustimmung werde von der Erteilung der gewünschten Auskünfte abhängig gemacht. Der Mieter kündigte wegen der Versagung der Zustimmung der Untervermietung außerordentlich und stellte jede weitere Mietzahlung ein. Der Vermieter nahm den Mieter daraufhin auf Zahlung von Mietzins gerichtlich in Anspruch.

Das Recht zur außerordentlichen Kündigung stand dem Mieter mangels Vorliegen der Voraussetzungen von [§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB](#) nach Auffassung des XII. Senates nicht zu. Danach ist die außerordentliche Kündigung nur dann gerechtfertigt, wenn die Zustimmung zur Untervermietung verweigert wird, ohne dass in der Person des Dritten ein

wichtiger Grund vorliegt. Vorliegend wurde die Zustimmung nicht verweigert, sondern von der Erteilung weiterer Auskünfte abhängig gemacht.

Unstreitig sind dem Vermieter Angaben zur Person des Dritten zu machen. Im Wohnraummietrecht wird die Auffassung vertreten, die wirtschaftlichen Verhältnisse des Untermieters seien nicht maßgeblich, da der Untermieter gerade keinen Vertrag mit dem Hauptvermieter habe.

Anders wird dies jedoch im Gewerbemietrecht beurteilt. Zwar erhält der Vermieter auch in diesem Fall den Mietzins vom Hauptmieter. Die vom Hauptmieter vertraglich übernommene Betriebspflicht begründet jedoch ein berechtigtes Interesse an der Solvenz des Untermieters. Dieses Interesse ist darauf gerichtet, dass das Objekt nicht leer steht bzw. eine erhebliche Fluktua-

tion ausgeschlossen werden kann. Demzufolge stuft der BGH die außerordentliche Kündigung als unwirksam ein.

Im Ergebnis konnte der BGH auch hier nicht abschließend entscheiden, weil vom Berufungsgericht noch zu klären war, ob die außerordentliche Kündi-

gung hilfsweise den Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung genügen würde.

Vermieterseitige Beweislast bei Mietmängeln

Nach Auffassung des AG Lüdenscheid ist es unter bestimmten Voraussetzungen Sache des Vermieters die Mangelfreiheit der Wohnung zu beweisen. Das Gericht war wegen einer streitigen Mietminderung des Mieters angerufen worden. Der Mieter machte Schimmelbildungen in nahezu allen Räumen der Wohnung als Minderungsgrund gel-

tend. Das Gericht beauftragte einen Sachverständigen. Der Sachverständige stellte fest, dass die Wohnung Schimmelbildung aufwies. Er konnte jedoch nicht mit Sicherheit feststellen, ob die Schimmelbildung auf ein unsachgemäßes Nutzerverhalten (unzureichende Lüftung etc.) oder auf Baumängel zurück zu führen sei. Das Gericht erkannte

daraufhin auf Rechtmäßigkeit der Mietminderung. Sei die Mietsache mangelbehaftet, sei es Sache des Vermieters zu beweisen, dass der Mieter die Mängel zu vertreten habe. Könne dieser Beweis nicht geführt werden (sogenanntes non liquet), so ginge dies zu Lasten des Vermieters. (Urteil 7.12.2006, WuM 2007, 16)

Abrechnungsfrist nach § 556 III 3 BGB gilt nicht für Gewerbemietverträge

Das OLG Köln hat mit Urteil vom 20.10.06 entschieden, dass die in § 556 III 3 BGB formulierte einjährige Abrechnungsfrist weder direkt, noch analog auf Gewerbemietverträge anzuwenden ist. Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnung für 2002 erst 2004 erteilt und nach Weigerung des Mieters, den darin ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag zu bezahlen, Klage erhoben. Der Mieter betrieb sich einerseits auf die Aus-

schlussfrist des § 556 III 3 BGB, andererseits auf eine vertragliche Regelung, wonach die Abrechnung bis zum 30.9. des Folgejahres vom Vermieter zu erteilen sei. Das Oberlandesgericht erachtete beide Einwände als nicht erheblich. In § 578 BGB sei ausdrücklich geregelt worden, welche Vorschriften des Wohnraummietrechts auch auf Gewerbemietverträge Anwendung finden. § 556 BGB sei nicht benannt worden und es sei nicht

ersichtlich, dass die für eine analoge Anwendung erforderliche ungewollte Regelungslücke vorläge. Die Regelung im Vertrag bewirke auch keinen Forderungsausschluss, da die Nichteinhaltung der Frist zwar eine Vertragsverletzung darstelle, hieraus aber nicht gefolgert werden kann, dass ähnlich weitreichende Sanktionen die Konsequenz hieraus sein soll. (ZMR 2007, 115)

Mangelhafte Hausmeisterleistung und Bk-Abrechnung

Das AG Dresden stellte mit Urteil vom 13.3.06 fest, dass der Mieter nicht zu Abzügen in der Betriebskostenabrechnung berechtigt sei, nur weil die Haus-

meisterleistungen mangelhaft ausgeführt worden seien. Es komme lediglich darauf an, dass ein entsprechendes Vertragsverhältnis bestanden habe und die

Kosten entstanden seien. Eine Schlechterfüllung berechtige bestenfalls zur Mietminderung. (WuM 8, 2007)

WEG-Recht

Anfechtung eines Negativbeschlusses über Abberufungsantrag



Wenn die Wiederwahl und der Negativbeschluss über einen Abberufungsantrag des Verwalters ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht, kann der Beschluss von einem Eigentümer erfolgreich angefochten werden. Beim AG Hannover versuchte ein Eigentümer indessen vergeblich die Miteigentümer zur Entfernung des Verwalters zu zwingen.

Der Verwalter hatte es versäumt, für insgesamt drei vorangehende Wirtschaftsjahre einen Wirtschaftsplan vorzulegen und hatte auch diverse Beschlüsse nicht umgesetzt. Dennoch schenkte eine Mehrheit der Eigentümer dem Verwalter das Vertrauen und wählte ihn wieder. Der Abberufungsantrag des später anfechtenden Eigentümers wurde jedoch mehrheitlich zurückgewiesen. Im Anfechtungsprozess konnte sich dieser nicht durchsetzen, weil der Verwalter bis zum Beschluss des Gerichtes bis auf einen Punkt alle Monierungen beseitigt hatte. Dazu gehörte auch die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Außer-

ordentliche Abberufung des Verwalters“, dies jedoch erst nach gerichtlicher Verpflichtung.

Dennoch sah das Gericht die Verfehlungen nicht als ausreichend an. Der Verwalter habe nahezu alle Defizite beseitigt, so dass ein wichtiger Grund für die Entfernung aus dem Verwalteramt nicht mehr ersichtlich sei. Dies wäre aber erforderlich, wenn der Eigentümer gegen die Mehrheit der Miteigentümer gerichtlich die Abberufung des Verwalters erfolgreich betreiben wolle. (AG Hamburg, 7.11.2006, ZMR 2007, 151)

Zur Zulässigkeit der Verjährungsverkürzung im WEG-Verwaltervertrag

Mit der Frage der Zulässigkeit einer vertraglichen Verjährungsabkürzung von Schadensersatzansprüchen gegen den Verwalter setzte sich das OLG München im Beschluss vom 8.11.06 auseinander. Im Verwaltervertrag war folgende, häufig verwendete Klausel zur Verjährung vorgesehen: *Gegenseitige Ansprüche aus diesem Vertrag verjähren nach drei Jahren von dem Zeitpunkt an, in dem sie entstanden sind, spätestens jedoch drei Jahre nach Beendigung des Verwaltervertrages.* Der Vertrag stammte noch aus der Zeit vor der Schuldrechtsmodernisierung (1.1.2002), so dass für die Prüfung der Wirksamkeit der Klausel noch nicht das BGB, sondern nur das Allgemeine Geschäftsbedingungengesetz (AGBG) zur Anwendung kam. Auch galt

daher zur Zeit des Vertragsabschlusses eine Grundverjährung von 30 Jahren, so dass die Abkürzung auf 3 Jahre ein nachvollziehbares Interesse des Verwalters darstellt, was auch das OLG München konzidierte.

Der Senat erklärte die Klausel dennoch für unwirksam. Interessanterweise zog er für seine Rechtsauslegung die zur Zeit des Vertragsschlusses noch nicht in Kraft getretenen Regelungen des BGB zu den Allgemeinen Geschäftsbedingungen ergänzend heran. Nach **§ 202 I BGB n.F.** kann durch Vertrag im Voraus die Verjährung für Haftungen wegen Vorsatzes nicht abgekürzt werden. Eine Verjährungsverkürzung wegen vorsätzlicher Schädigung ist somit nach dem neuen Gesetz unwirksam. Der

Senat führte weiter aus, dass dies ein grundlegender Gedanke der gesetzlichen Regelung sei, gegen die die Vertragsklausel verstoße. Sie bestimme für alle in denkbaren vertraglichen Haftungen und damit auch für vorsätzliches Handeln eine Verjährungsabkürzung.

Für die Praxis nachvollziehbar verwertbar ist dagegen die Bestätigung der allgemeinen Rechtsansicht in der Lehre, dass der Verwaltervertrag – im Gegensatz zur Bestellung – mit dem Verband der Eigentümer zustande kommt. Der Verwaltervertrag sei ferner ein Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB), so dass auch der einzelne Eigentümer direkt Ansprüche gegen den Verwalter ableiten könne. (NJW 2007, 227)

Unzulässige Beiratsermächtigung für Abschluss Verwaltervertrag

Die Ermächtigung an den Verwaltungsbeirat, für die Gemeinschaft den Verwaltervertrag zu unterzeichnen, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn der Vertrag in erheblichem Umfang rechtswidrige Regelungen aufweist. Das OLG Düsseldorf dem Beschlussanfechtungsantrag eines Eigentümers aus diesem Grunde statt. Der Ver-

waltervertrag sah neben einer Abkürzung der Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche eine Zusatzvergütungsklausel vor. Danach sollte jeweils nur eine Wohnungseigentümersammlung pro Jahr von der Grundvergütung zu erbringen sein, während weitere Versammlungen einen zusätzlichen Vergütungsanspruch begründen

würden. Beide Regelungen erachtete das Gericht als unwirksam. Damit entspreche der Abschluss dieses Vertrages nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass der Ermächtigungsbeschluss zur Zeichnung des Vertrages durch den Beirat rechtswidrig sei. (Beschluss vom 30.5.06, NJW 2006, 3645).

Auskunfts- und Informationsbeschaffungspflicht des WEG – Verwalters

Das OLG Saarbrücken stellte im Beschluss vom 29.8.2006 fest, dass der WEG – Verwalter nicht nur zur umfassenden Informationserteilung gegenüber den Eigentümern verpflichtet sei, sondern auch zur Beschaffung bestimmter Informationen. Ein Eigentümer hatte eine aktuelle

Liste der Eigentümer der Wohnanlage angefordert und erhielt eine Liste mit dem Vermerk: „Stand April 2004“. Nach Aufforderung war der Verwalter nicht bereit, die Liste zu aktualisieren. Er wurde letztlich vom Gericht hierzu gezwungen. Das Gericht führt aus, dass der Ver-

walter mit der Übergabe der veralteten Liste den Auskunftsanspruch nicht vollständig erfüllt habe. Es bestünde daher ein Anspruch auf Ergänzung der Auskunft. OLG Saarbrücken, 29.8.2006, (ZMR 2007, 141).

Reklametafel als hinzunehmende bauliche Änderung

Das OLG Köln befassete sich im Beschluss vom 31.5.06 mit der Zulässigkeit von Reklametafeln in einer WEG-Anlage. Der 16. Senat stellte fest, dass die Anbringung einer beleuchteten Reklametafel jedenfalls eine bauliche Änderung im Sinne von

§ 22 WEG darstelle. Die Anbringung stünde daher grundsätzlich unter dem Vorbehalt nach § 14 WEG, wonach jeder Eigentümer zustimmen müsse. Indessen wären die Wohnungseigentümer bei Teileigentum verpflichtet, die Anbringung

einer ortsüblichen und angemessenen Werbetafel zu dulden. Soweit Sondereigentum in zulässiger Weise gewerblich genutzt würde, gehöre hierzu auch die Anbringung entsprechender Werbetafeln. (NZM 2007,92)

Zur Zulässigkeit eines Beschlusses über einer Mobilfunkanlage bei Mehrhausanlage

Mit der Zulässigkeit der Errichtung einer Mobilfunkanlage auf einem Haus einer WEG-Mehrhausanlage setzte sich der Beschluss des OLG München vom 13.12.2006 auseinander (WuM 2007, 34). Die Mehrhausanlage bestand aus zwei Wohnblöcken mit 5 bzw. 8 Geschossen. Im Juni 1998 beschlossen die Eigentümer des 8-geschossigen Hauses einen Nutzungsvertrag

mit einem Mobilfunkanbieter abzuschließen, der es diesem gestattete, insgesamt vier Antennen mit bis zu fünf Meter Höhe zu errichten.

Der Beschluss wurde angefochten und nunmehr vom OLG München für rechtswidrig und nichtig erklärt. Der Beschluss leide nach Auffassung des Münchener Senates schon daran, dass

nur die Eigentümer des einen Hauses den Beschluss gefasst hätten. Der Beschluss betreffe eine bauliche Änderung nach § 22 WEG. Vorliegend seien auch alle Eigentümer über in § 14 WEG normierte Maß hinaus betroffen, so dass eine Teilversammlung des einen Hauses einen entsprechenden Beschluss nicht hätte fassen können.

Veranstaltungen

Teilnehmerrekord beim Verwalterstammtisch zum Thema WEG Novelle



Die neuen Räumlichkeiten über der alten Nikolaischule

Der Verwalterstammtisch in Leipzig hat einen neuen Teilnehmerrekord. Nachdem sich 77 Verwalter angemeldet hatten, waren dennoch gut 70 Teilnehmer erschienen; nur die Verwaltungen aus Dresden und der Chemnitzer Gegend mussten wegen der zugeschnittenen Auto-

bahnen leider absagen. Der Stammtisch eröffnete das Jahr 2007 in den Interimsräumlichkeiten in der neuen Nikolaischule, da sowohl der Paulaner, als auch das Panorama im Uniriesen wegen Pächterwechsel und Renovierung bis voraussichtlich Ende Mai geschlossen haben. Die Räumlichkeiten sind zwar auch sehr schön, nur mochte nach dem theoretischen Teil nicht so recht Stammtischatmosphäre aufkommen. Wahrscheinlich muss die edle Launch neben dem Vortragsraum bzw. die Gaststube darunter erst noch entdeckt werden. Der nächste Versuch startet im März.

Die rege Teilnahme war denn wohl auch maßgeblich auf das Thema zurück zu führen. Nach nunmehr wohl mehr als 2 Jahren (wir berichteten erstmals in der Ausgabe Dezember 2004 vom Regierungsentwurf) hat der Bundestag endlich die Novelle in dritter Lesung verabschiedet. Mit den Details möchten wir uns hier nicht weiter beschäftigen. Das Skript, den Gesetzestext, eine Synopse altes und neues WEG sowie eine vorbereitete Form für die Beschlussammlung können Sie kostenlos unter www.verwalterstammtisch.de herunterladen.



VdIV-Seminar Haushaltsnahe Dienstleistungen & WEG Novelle

Haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen ab dem 1.1.2006 - Umsetzung in der Praxis -

Steffen Haase, GF der Haase & Partner Hausverwaltungs GmbH, Nürnberg:

- Darlegung der steuerlichen Gegebenheiten
- Erläuterung des Anwenderschreibens
- Auswirkungen auf die tägliche Verwalterpraxis
- Darstellung der Jahresabrechnung
- Haftungsfragen
- Bspr. an Hand von Fallbeispielen

Die WEG – Novelle

RA Heinz G. Schultze

- Synopse der geänderten und neuen Gesetzesteile
- Neuerliche Änderung der BGH-Konstruktion zur Teilrechtsfähigkeit
- Erweiterung des Pflichtenkatalogs für den Verwalter
- Änderungen bei der Zwangsvollstreckung
- Maßnahmen, die der Verwalter zum Inkrafttreten fertig vorbereitet haben muss.

Ort: Renaissance-Hotel, Großer Brockhaus 3, Leipzig

Zeit : 22.3.07 14 Uhr; voraussichtliches Ende: 19 Uhr

60 €zzgl. 19% Mehrwertsteuer: 71,40 €
Anmeldung unter: FAX: 034295/70424

Verwalterstammtisch Leipzig

Haushaltsnahe Dienstleistungen

Bereits bekannte und noch unbekannt Probleme erörtern wir zum nächsten Verwalterstammtisch.

RA Heinz G. Schultze:

- Ändert die Auffassung des Bundesministeriums der Finanzen zur Auslegung von § 35a EStG den Verwaltervertrag?
- Vergütungsanpassungsmöglichkeiten des Verwalters – Höhe der Anpassung
- Umsetzung in der WEG-Abrechnung – erste Erfahrungen – Fragen und Antworten
- Anspruch auf Rechnungsänderung und Reichweite
- Einflüsse und Folgeprobleme mit der Bk-Abrechnung
- Haftungsfragen
- Diskussion

Ort: Alte Nikolaischule 2. OG

Termin: 29.3.07 ab 18 Uhr

7. Mitteldeutsches Verwalterforum

Das diesjährige Verwalterforum findet am **27.4.07** gantztägig im THE WESTIN Leipzig statt. Die Themen stehen im einzelnen noch nicht fest. Hauptaugenmerk wird jedenfalls sein:

- N.N.: WEG-Novellierung
- RA Schultze zur Novelle des Rechtsberatungsgesetzes
- N.N.: Haushaltnahe Dienstleistungen
- N.N.: Gleichbehandlungsgesetz

Nähere Informationen und eine Aktualisierung der Themen finden Sie in Kürze unter:

www.immobilienerwalter-sachsen.de

oder

www.weiterbildung-immobilienerwalter.de

oder

www.verwalterstammtisch.de

Naumburgseminar

RA Dr. Ulrich Leo:

- Mietverträge im Gerwerbemietrecht; Schriftformerfordernis; Insolvenz des Mieters
- Mietzweckbestimmung und Mängelgewährleistung

RA Dr. Klaus Lützenkirchen

- Schönheitsreparaturen : Entwicklung wirksamer Renovierungsregelungen
- Betriebskosten : Ausgewählte Probleme des Betriebskostenrechts
- Vermieterpfandrecht: Chancen und Risiken des Berliner Modells; Auswirkungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz auf die Verwalter-Praxis

DKB Bank - Yvonne Hube

- Kontoeröffnung und Kautionsverwaltung leicht gemacht!

Kalorimeta - Dipl.-Ing Friedemann Kuppler:

- Sicherheit bei der Terminplanung der Eigentümerversammlung durch vertraglich festgelegten Erstellungstermin der Heizkostenabrechnung

Domcura - Dr. Klaus Kirchberger

- D&O Versicherungen in der Immobilienwirtschaft

Zeit: Donnerstag, 15.3.07 ab 13 Uhr 30 und Freitag, 16.3.07 bis voraussichtlich 16 Uhr 30

Anmeldung und nähere Informationen: www.vdiv-sa.de

Verwalterstammtisch in Leipzig

Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es unter unserer Homepage www.Verwalterstammtisch.de neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmittteilung. An der roten Hervorhebung können Sie sehen, dass die Datei neu eingestellt oder aktualisiert wurde. Der Aufbau ist derselbe wie im geschlossenen Bereich der Seite.

0. Wichtige Informationen für unsere Besucher

28.08.2006 Benutzerinformationen

1. Mietrecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Mietrecht

1a. Betriebskosten

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Betriebskosten

1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-8500-04

19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-4723-05

19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-3906-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-8973-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-13214-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-12477-03

19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-287-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-5799-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-18-C-2588-03
 19.08.2006 LG-Leipzig-12-S-1841-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-11-C-5046-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-16-C-622-02
 19.08.2006 AG-Leipzig-165-C-1655-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-167-C-4365-04
 21.08.2006 LG-Leipzig-12-S-79-06
 24.08.2006 AG-Leipzig-166-C-7820-04
 23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-2867-04 (NZM 2005, 14)
 23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-6001-01 (NZM 2002, 486)
 15.11.2006 LG-Leipzig-12-S-301-06
 12.09.2006 AG-Leipzig-99-C-8415-01 (WuM 2002, 376)
 12.09.2006 AG-Leipzig-45-C-9357-98 (WuM 1999, 467)
 12.09.2006 AG-Leipzig-163-C-210-05
 20.11.2006 AG-Leipzig-111-C-6641-03
 20.11.2006 AG-Leipzig-160-C-12729-02

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

28.02.2007 Schönheitsreparaturrechtsprechung

1d. Modernisierungsmieterhöhung

11.09.2006 Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhöhung

2. WEG-Recht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-WEG

3. Baurecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Baurecht

4. Bankrecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Bankrecht

5. Aktuelles

31.10.2006 Verwalterinfo-5-2006
 27.08.2006 Verwalterinfo-1-2006
 27.08.2006 Verwalterinfo-2-2006
 27.08.2006 Verwalterinfo-3-2006
 07.09.2006 Verwalterinfo-4-2006
 22.01.2007 Verwalterinfo-6-2006
 22.01.2007 Jahresregister-2006

6. Skripte zu Stammtischen

20.10.2006 Die Verwalterpräsentation
 28.01.2007 Vortrag: Die WEG-Novelle
 28.01.2007 WEG-Neu
 28.01.2007 Synopse-WEG-Alt-Neu
 28.01.2007 Beschlussammlung

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

17.10.2006 VortragRASchultzeVerwaltertag 28.4.06
 20.11.2006 WE-Gesetzenwurf-Stand.9.3.06
 17.10.2006 Gegenäußerung-Brat
 17.12.2006 Beschlussvorlage-WEG-14.12.06
 20.12.2006 Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

28.02.2007 BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG

Aufsichtsführende Behörde

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

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