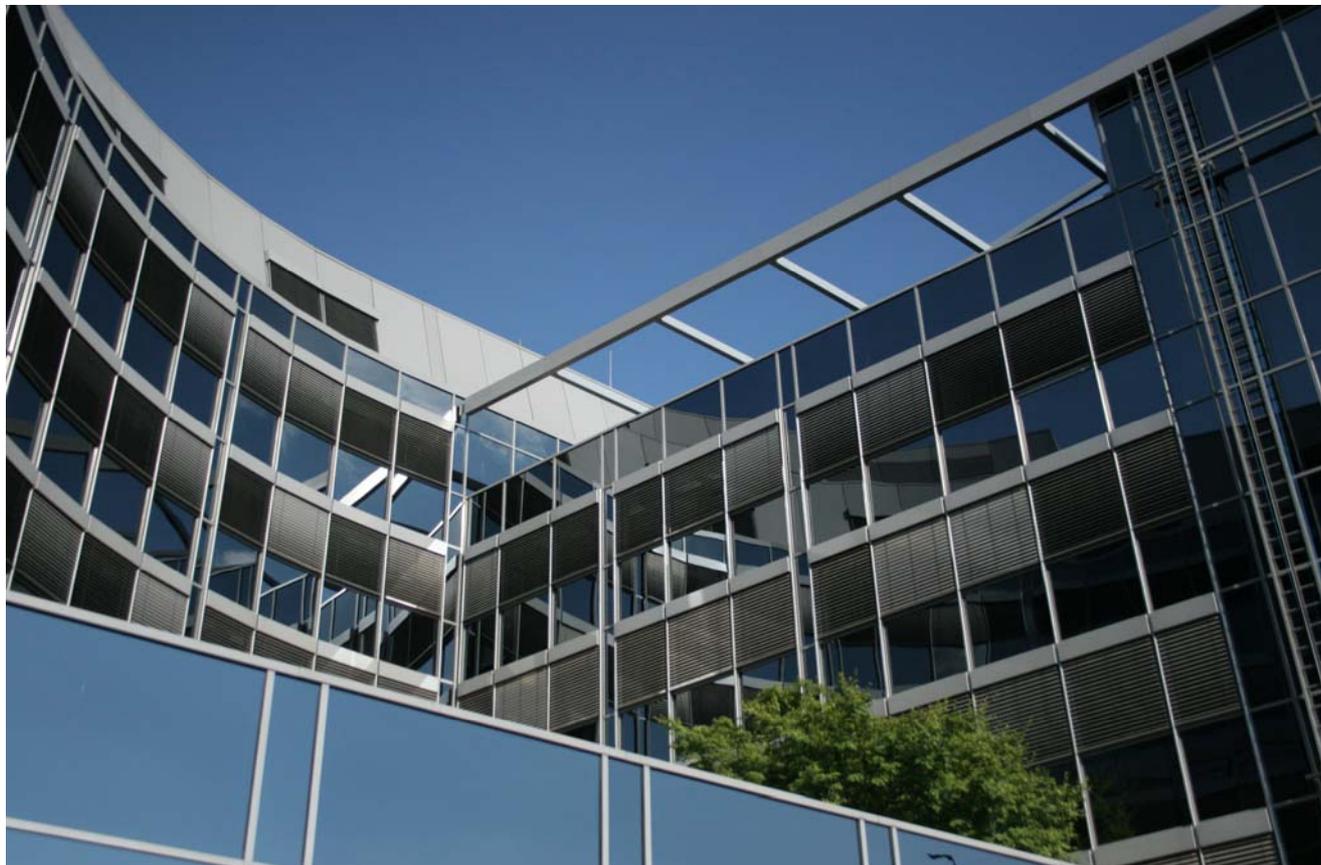


ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

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
ZWE: Zeitschrift für Wohneigentum

Ausgabe 2
März/April 2007

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

das Jahr entwickelt sich langsam zur Nagelprobe der Anpassungsfähigkeit der Unternehmen. Neben zahlreichen Gesetzesänderungen ist in diesem Jahr auch eine erhebliche Änderung für die Durchführung des gerichtlichen Mahnverfahrens zu verkraften. Die neue Zuständigkeitsregelung gilt schon ab 1.5.07, so dass schon fertig gestellte Mahnanträge zunächst zurück gehalten wer-

den sollten. Es gibt aber auch viele gute Neuigkeiten. So hat der BGH seine Rechtsprechung zu den Betriebskostenabrechnung weiter präzisiert, was zu begrüßen ist. Auch die bisher Unbehagen bereitende Frage, wer nach der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung die Gewährleistungsmängel klageweise geltend machen muss (Wohnungseigentümer oder Verband) ist nun endlich höchst-

richterlich zugunsten des Verbandes entschieden worden. Ein bisschen mehr Praxisgerechtigkeit bringen auch die Änderungen der VOB/B, die wir mit dieser Ausgabe Ihnen bekannt machen.

Es hat sich wieder viel geändert. Packen wir's an. Wir wünschen wieder eine 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 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, besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs

rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

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

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch

den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (**§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB**).

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

Sachsen führt zentrales Mahngericht ein

Mit Wirkung zum 1.5.07 führt das Land Sachsen ein zentrales Mahngericht in Staßfurt ein. Gemäß dem Staatsvertrag der Länder Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen zur Errichtung eines gemeinsamen Mahngerichts wird – nach Zustimmung der beteiligten Landtage – zum 1. Mai 2007 das gemeinsame Mahngericht seine Arbeit aufnehmen. Ab diesem Zeitpunkt wird das Amtsgericht Aschersleben, Zweigstelle Staßfurt, in Sachsen-Anhalt als gemeinsames Mahngericht der Länder Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen zentral alle Mahnverfahren des Freistaates Sachsen bearbeiten.

Für Anträge auf Erlass eines Mahnbescheides, die ab diesem

Zeitpunkt eingehen, besteht keine Zuständigkeit der Amtsgerichte in Sachsen mehr. Altverfahren, also Verfahren bei denen der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides vor dem 1. Mai 2007 bei Gericht eingegangen ist, bleiben hiervon unberührt. Die bisherigen Zuständigkeiten bestehen fort (z.B. auch für Zweitausfertigungen etc.).

Die Verfahren werden bei dem Gemeinsamen Mahngericht nur noch maschinell geführt. Die Automatisierung bietet alle Vorzüge einer modernen Kommunikation. Das bedeutet, dass Anträge zukünftig auch per Datenträgeraustausch (Diskette) oder Datenfernübertragung (Online) übermittelt wer-

den können. Bei einer Antragstellung mittels Formularen sind zwingend maschinenlesbare Formulare zu nutzen oder es ist auf einen Barcodeantrag zurückzugreifen. Der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides kann daher künftig auf folgenden Wegen an das gemeinsame Mahngericht übermittelt werden:

- Einreichung des neuen, maschinenlesbaren Papierbeleges
- Einreichung eines Datenträgers (Diskette)
- Onlineverfahren (Übermittlung per Internet)
- Barcode-Antrag.

Immobilienrecht

Grunderwerbssteuer in Deutschland künftig uneinheitlich

Nach § 11 Abs. 1 Grunderwerbssteuergesetz (GrEStG) beträgt der Steuersatz für den Grunderwerb bundeseinheitlich 3,5% des Kaufpreises oder der sonstigen Gegenleistung. Durch die Föderalismusreform wurde

den Ländern die Möglichkeit gegeben, den Steuersatz individuell zu ändern. Hierfür wurde eigens Art. 105 des Grundgesetzes ergänzt, um den Ländern insoweit die Gesetzgebungshoheit einzuräumen (BGBl. I

2006, 2034). Das Land Berlin hat hiervon als erstes Bundesland Gebrauch gemacht und den Steuersatz für Erwerbe ab dem 1.1.2007 auf 4,5 % angehoben.

Hausanschlussgebühren auch bei Wiederanschluss

Mit der Frage, ob ein Neuanschluss im Sinne von § 10 Abs. 4 Nr. 1 AVBWasserV auch ein Wiederanschluss sein kann, setzte sich der BGH in seinem Urteil vom 28.2.07 auseinander. Nach der Regelung hat ein Anschlussnehmer die Kosten für den Neuanschluss seines Hauses an die öffentliche Wasserversorgung zu bezahlen. Mit den laufenden

Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung darf er dagegen nicht mehr belastet werden. Diese Kosten sind in Wassergebühren enthalten. Im streitigen Fall hatte ein Hauseigentümer nach Erwerb der betreffenden Immobilie den Wiederanschluss beantragt. Nach Auffassung des BGH war aufgrund der jahrelangen Unterbrechung (es bestand kein

Anschluss- und Versorgungszwang des Klägers) ein Neuanschluss hergestellt, gerade weil dieser nicht mehr den technisch Erfordernissen entsprach und der Immobilieneigner ohne Anschluss auch nicht vom Instandhaltungsanspruch des Anschlusses Gebrauch gemacht hatte (VIII ZR 156/06)

Mietrecht

Kein Vorwegabzug von nicht umlagefähigen Kosten in der Bk-Abrechnung



Der BGH hat mit Urteil vom 14.2.2007 seine Rechtsprechung zu den formellen Anforderungen einer Betriebskostenabrechnung präzisiert ([VIII ZR 1/06](#)). Bei einer Betriebskostenabrechnung in einem Mehrfamilienhaus hatte der Vermieter bezüglich der Kostenpositionen Grundsteuer, Hauswart und Wasser/Entwässerung Vorwegabzüge vorgenommen, die er nicht in der Betriebskostenabrechnung auswies. Die so angegebenen „Gesamtkosten“ entsprachen somit nicht den tatsächlichen Gesamt-

kosten des Betriebs der Immobilie. Dies mache die Abrechnung nach Ansicht des BGH – eingeschränkt auf die betreffenden Kostenpositionen - formell unwirksam, so dass eine Korrektur der Abrechnung nur noch in der Frist des **§ 556 Abs. 3 BGB** möglich sei.

Nach den Ausführungen des 8. Senates setze die Fälligkeit einer Nachzahlungsforderung den Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung voraus (BGHZ 113, 188, 194). Die Abrechnungsfrist werde nur durch eine formell ordnungsgemäße Abrechnung gewahrt. Nur inhaltliche Fehler könnten auch nach Fristablauf korrigiert werden (BGH NJW 2005, 219). Formell ordnungsgemäß sei eine Abrechnung nur, wenn sie den allgemeinen Anforderungen einer Abrechnung nach § 259

BGB entspräche, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Ferner seien folgende Mindestangaben erforderlich: Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen (BGH NJW 2005, 3135). Durch den Vorwegabzug der nicht umlagefähigen Kosten habe der Vermieter diese Mindestanforderungen nicht gewahrt. Da die Kostenpositionen ohne weiteres herausrechenbar waren, erkannte der BGH nur auf Fälligkeit der übrigen Kostenpositionen. Hierdurch verringerten sich aber die Kosten des Mieters derart, dass der Nachzahlungsbetrag und damit die Klageforderung vollständig entfiel.

Betriebsprüfungskosten sind umlegbare Kosten

Mit der Umlagefähigkeit von Kosten der Betriebsprüfung technischer Hauseinrichtungen setzte sich der BGH in seinem Urteil vom 14.2.2007 auseinander

der ([VIII ZR 123/06](#)). Diese sind nach Auffassung des Gerichtes als „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von § 2 Nr. 17 der Betriebskostenverordnung umleg-

bar, wenn dies im Mietvertrag vereinbart wurde. Der Mietvertrag des Mieters sah folgende Klausel vor: „Es werden Vorauszahlung erhoben für (Einzel-

aufstellung siehe Anlage 1) Betriebskosten kalt: 107, 96 DM“. In Anlage 1 heißt es: „Übersicht der in der Vorauszahlung entstandenen Kostenarten gemäß Anlage 3 (zu § 27 Abs. 1) der zweiten Berechnungsverordnung. Bezeichnung:....“ Anschließend werden die einzelnen Betriebskosten genannt. Bei den sonstigen Betriebskosten sind unter anderem ausdrücklich die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weitere installierte Haustechnik aufgeführt.

Der Vermieter ließ die Elektroanlage entsprechend der berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften alle 4 Jahre prüfen. Der Mieter beglich in seiner Betriebskostenabrechnung die anteiligen Kosten für die Revision der Elektroanlage von sage und schreibe 22,65 € nicht, über die jetzt fünf Bundesrichter zu entscheiden hatten.

Sie führten dabei aus, dass sie entgegen einem gewichtigen Teil der Rechtsliteratur (z.B. Lamme, Eisenschmid/Rips/Wall) und einem noch gewichtigeren Teil der Rechtsprechung (Amts-

gericht Lichtenberg WuM 1998, 572) die Revisionskosten nicht denen der Instandsetzung gleichstellten. Es handele sich nicht nur um eine Maßnahme der vorbeugenden Instandsetzung, sondern eher der Wartung, die die Betriebssicherheit garantiere und so auch dem Mieter zugute komme. Insofern gäbe es eine Parallele zu den umlagefähigen Wartungskosten für den Aufzug. Auch bei der Aufzugwartung beschränkten sich die Arbeiten vielfach auf eine bloße Messung und Funktionsprüfung zur Sicherstellung des störungsfreien Betriebs.

Betriebskostenspiegel für Sachsen

Der Deutsche Mieterbund hat einen Betriebskostenspiegel jetzt auch für Sachsen herausgegeben. Der Vergleich mit dem Betriebskostenspiegel für Deutschland – ebenfalls vom Deutschen Mieterbund – und dem Betriebs-

kostenspiegel für Leipzig zeigt, dass die Unterschiede nur gering sind. Kleinere Abweichungen gibt es nur bei der Belieferung mit Heizung und Warmwasser sowie der Straßenreinigung, die in Leipzig deutlich günstiger

sind sowie den Kosten für Aufzug und Gebäudereinigung, die wiederum deutlich teurer sind als im Landes- bzw. Bundesvergleich.

Kostenart	Bk-Spiegel Leipzig	Sachsen - DMB	Deutschland - DMB
Grundsteuer	0,14	0,13	0,20
Wasser inkl. Abwasser	0,38	0,36	0,37
Heizung	0,80	0,73	0,69
Warmwasser		0,19	0,17
Aufzug	0,16	0,11	0,13
Straßenreinigung	0,02	0,04	0,04
Müllbeseitigung	0,11	0,10	0,15
Gebäudereinigung	0,16	0,09	0,12
Gartenpflege	0,08	0,07	0,06
Allgemeinstrom	0,06	0,06	0,04
Schornsteinreinigung	0,03	0,03	0,04
Versicherung	0,10	0,10	0,11
Hauswart	0,16	0,18	0,18
Antenne/Kabel		0,11	0,06
Sonstige		0,04	0,04

Maklerrecht

Unzulässiges Berufen auf Vorkenntnis

Der Kunde eines Maklers kann sich nicht unbeschränkt auf Vorkenntnis berufen. Das OLG

Naumburg verweigerte einem Maklerkunden diesen Einwand im Urteil vom 17.1.2006 (ZMR

2007, 293) nachdem dieser in einem vom ihm bestätigten Besprechungsprotokoll bestätigte

hatte, dass er Angebote zu den dort benannten Immobilien vom Makler erhalten hatte. Zwar, so führte der Senat weiter aus, sei eine Vorkenntnisklausel nur bei

Individualverträgen wirksam. Die gleiche Wirkung entstehe aber, wenn der Kunde zunächst sich darauf nicht beriefe und sogar bestätige, Leistungen vom

Makler entgegen genommen zu haben und sich anschließend auf Vorkenntnis berufe.

WEG-Recht

Selbstwahl des Verwalters bei einheitlicher Abstimmung Bestellung/Verwaltervertrag



Eine interessante Entscheidung zur Verwalterwahl ist in der NZM 2007, 253 vom OLG Hamm veröffentlicht worden (Beschluss vom 20.7.2005). Zur Eigentümerversammlung waren dem Verwalter von mehreren Wohnungseigentümern Vollmachten übergeben worden. Auf der Tagesordnung stand auch die Wiederbestellung des Verwalters

und eine Änderung des Verwaltervertrages. Es wurde in einem einheitlichen Beschluss abgestimmt, wobei der Verwalter die Stimmrechtsvollmachten für seine Wahl nutzte. Es entbrannte ein Streit darüber, ob der Verwalter mit dem Stimmrecht wegen einer Interessenkollision nach **§ 25 Abs. 5 WEG** ausgeschlossen sei.

Der 3. Senat beim OLG Hamm vermochte nicht zu erkennen, dass der Verwalter mit seinen Stimmrechten ausgeschlossen sei. Jedem Eigentümer stünde es frei, Vollmachten zu erteilen. Dabei müsse es ihm klar sein,

dass der Verwalter diese Stimme beim Tagesordnungspunkt Wiederbestellung und Abschluss Verwaltervertrag für sich nutzen werde. Der Wohnungseigentümer habe es so in der Hand, selbst zu entscheiden, ob und welche Möglichkeiten er dem Verwalter als Vollmachtnehmer belasse. Er sei auch hinreichend geschützt, wenn er die Vollmacht erteile. Denn ihm stünde noch die Möglichkeit der Beschlussanfechtung offen, wenn der Verwaltervertrag nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche.

Hinweis zum neuen Verwaltervertrag anlässlich der WEG-Novelle

Eine Möglichkeit den Verwaltervertrag neu zu gestalten, kann der WEG-Verwalter zum Inkrafttreten der Novellierung nutzen. Soweit noch nicht geschehen, kann die Gelegenheit genutzt werden, den Verwaltervertrag an die gesetzlichen neuen Bestimmungen anzupassen. Dazu gehören auch die steuerlichen Änderungen nach § 35a

EStG. Gleichzeitig kann natürlich auch über die Vergütung neu verhandelt werden. Vorsicht geboten ist aber, wenn man auch noch eine Verlängerung der Bestellung anstrebt. Hier ist **§ 26 Abs. 2 WEG** zu beachten. Eine erneute Bestellung ist nicht vor Ablauf eines Jahres vor dem regulären Ende der Bestellzeit möglich. Wenn man dennoch

unbedingt eine vorfristige Verlängerung haben möchte, kann man der Unwirksamkeit nur entgegengehen, wenn man klar stellt, dass die alte Bestellung erledigt ist und die neue Bestellzeit mit dem neuen Beschluss anfängt. Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung ist es, Vorratsbestellungen (z.B. auf 2 x 5 Jahre) zu verhindern.

BGH hält an seiner Haftungskonstruktion trotz WEG-Novelle fest

Der BGH hält an seiner Haftungskonstruktion, die er in seiner „Jahrhundertentscheidung“ traf (BGH NJW 2005, 2061) fest. Dies machte er nochmals im Urteil vom 7.3.2007 ([VIII ZR 125/06](#)) deutlich. Ein Gaslieferant klagte für geliefertes Gas

eine offene Kaufpreisforderung gegen alle Miteigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft ein. Gegen einzelne Eigentümer ergingen Versäumnisurteile, die rechtskräftig wurden. Einige Eigentümer wehrten sich

jedoch und gewannen nunmehr letztinstanzlich vor dem BGH.

Der für Kaufvertragsstreitigkeiten zuständige 8. Senat führte aus, dass die Wohnungseigentümer aus einem Kaufvertrag nicht neben dem Verband für

Kaufpreisforderung haften. Die entsprechende Klage sei daher abzuweisen. Richtiger Beklagter könne nur der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer sein. Nicht mehr helfen konnte er den anderen Eigentümern, gegen die rechtskräftige Versäumnisurteile vorlagen. Die Rechtskraft hindere das Gericht daran, die Titulierung einer nicht bestehenden Schuld aufzuheben. Indessen können hierüber auch keine Haftung der anderen Eigentümer begründet werden.

Den Einwand des Vertrauensschutzes des Klägers, der ausführte, dass zur Zeit der Anstrengung der Klage die Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit der WEG noch nicht existierte, ließ der BGH nicht zu. Es handele sich nicht um eine rechtsstaatswidrige Rückwirkung, sondern nur um eine sogenannte unechte Rückwirkung. Danach sei es zulässig noch unbeendete Sachverhalte einer anderen rechtlichen Bewertung zu unterziehen, was mit dem Beschluss vom 2.6.05 zur Teil-

rechtsfähigkeit der WEG erfolgt sei.

Mit dem Urteil bestätigt der 8. Zivilsenat die vom 5. Zivilsenat begründete Haftungsverfassung. Sie wird mit dem Inkrafttreten der WEG-Novelle ein Ende finden. Denn nach der Konstruktion des Gesetzgebers wird der einzelne Wohnungseigentümer wieder neben dem Verband haften, jedoch nur in Höhe seines Miteigentumsanteils.

Aufteilung von Prozess-/ Verfahrenskosten in der WEG

Vielfach besteht noch Unsicherheit darüber, wie mit der Kostenentscheidung des Gerichts im Rahmen der Hausgeldabrechnung umzugehen ist. Hier bildet künftig der Beschluss des BGH vom 15.3.2007 ([V ZB 1/06](#)) eine gute Entscheidungshilfe. Danach hat die Entscheidung des Gerichts über die Kostenverteilung Vorrang gegenüber dem gemeinschaftsordnungsmäßigen Verteilungsschlüssel. Wenn also die Kosten von den übrigen Eigentümern zu tragen sind, sind die Kosten auch nur auf diese Eigentümer umzulegen. Wenn es für die Umlage von Verwaltungskosten einen Verteilungsschlüssel gibt, ist dieser zu verwenden, andernfalls sind die Kosten unter den betreffenden Eigentümern

nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Wird etwa im Beschlussanfechtungsverfahren vom Gericht entschieden, dass die Antragsgegner die Gerichtskosten zu tragen haben, aber außergerichtliche Kosten nicht erstattet werden, verhält sich die Kostenverteilung folgendermaßen. Die Anwaltskosten des Antragstellers hat dieser selbst zu tragen; sie finden auch keinen Eingang in der Hausgeldabrechnung. Die Anwaltskosten der Antragsgegner sind nach dem geltenden Verteilungsschlüssel oder hilfsweise nach Miteigentumsanteilen zu verteilen. Dabei ist darauf zu achten, dass der Divisor nicht mehr die Miteigentumsanteile in der Summe sind, sondern nur die Summe abzüg-

lich der Miteigentumsanteile der Antragsteller. Die Gerichtskosten werden ebenso verteilt.

Zu beachten ist, dass die Kostenverteilung mit der WEG-Novelle zum 1.7.07 noch etwas komplizierter wird. Das gilt jedoch nur, wenn und soweit der Verwalter eine Honorarvereinbarung nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 bzw. Abs. 3 Nr. 6 WEG n.F. geschlossen hat. Diese über die gesetzlichen Gebühren hinausgehenden Anwaltskosten sind nach § 16 Abs. 8 WEG n.F. immer – d.h. unabhängig von der gerichtlichen Kostenentscheidung - auf alle Miteigentümer (also dann auch auf die Antragsteller) zu verteilen.

Zur Haftung des Hauseigentümers bei Schneelawinen

Mit der Haftung des Hauseigentümers bei Schneelawinen setzte sich das OLG Jena im Urteil vom 20.12.06 (WuM 2007, 138) auseinander. Ein Autofahrer hatte in Neuhaus am Rennsteig unter dem ehemaligen Landratsamt sein Auto geparkt, das wenig später von einer herabstürzenden Schneelawine beschädigt wurde. Der Autobesit-

zer verklagte den Hauseigentümer auf Schadenersatz. Er war der Auffassung, dass der Hauseigentümer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt habe, indem er es unterlassen habe, Schneefanggitter am Dach anzubringen.

Dem widersprach der 4. Zivilsenat des OLG Jena. Das Gericht führte aus, dass eine Haftung

nach **§ 836 BGB** nicht in Betracht käme, weil Schnee nicht als ein herabstürzender Teil des Gebäudes zu beurteilen sei. Auch die Ortssatzung von Neuhaus schreibe nicht die Anbringung von Schneefanggittern vor. § 31 Abs. 8 der Thüringer Bauordnung schreibe nur Schneefanggitter über Hauseingängen, nicht jedoch über Parkplätzen

vor. Eine Haftung nach § 823 Abs. 1 BGB, wonach eine Haftung begründet wird, wenn eine bestehende Verkehrssicherungspflicht missachtet werde, komme als Anspruchsgrundlage ebenfalls nicht in Betracht. Mangels gesetzlicher Grundlage könne den Hauseigentümer eine Verkehrssicherungspflicht nur treffen, wenn besondere Umstände Schutzmaßnahmen erforderlich machten. Dabei komme es weni-

ger auf die Lage des Ortes mit einer Höhe von 846 m an, sondern vielmehr auf die Ortsüblichkeit. Nach dem Stadtbild von Neuhaus könne zwar festgestellt werden, dass die neueren Gebäude vielfach Schneefanggitter besäßen, nicht jedoch, dass dies einer Üblichkeit entspreche.

Ungeachtet dessen wäre eine Haftung nach Auffassung des Gerichts in diesem Fall schon

deshalb nicht gegeben, weil am Haus Warnschilder angebracht gewesen seien, die vor Schneelawinen warnten. Wer dennoch sein Auto dort – bei den bekannten Witterungsverhältnissen – abstelle, habe den Schaden selbst verschuldet. Die Klage wurde daher unter allen Aspekten als unbegründet zurück gewiesen.

Zum vorbeugenden Streuen bei nächtlicher Glätteisbildung

Nicht bei jedem Anhaltspunkt, dass es nachts glatt werden könnte, ist der Verkehrssicherungspflichtige gehalten, vorsorglich die Wege zu streuen. In dem einem Urteil des OLG Brandenburg zugrundeliegenden Fall war eine Mieterin auf der Treppe gestürzt, als sie um 4 Uhr 45 das Haus verlassen wollte, um zur Frühschicht zu gehen. Sie verlangte Schmerzensgeld und Schadenersatz von ihrem Vermieter, weil dieser es versäumt habe, die Treppe zu streuen. Als der Vermieter sich erstinstanzlich erfolgreich damit

verteidigte, dass er nur zu den Zeiten mit üblichen Tagesverkehr räumen und streuen müsse und dies somit nur in der Zeit von 5 bis 20 Uhr erforderlich sei, korrigierte die Klägerin in der Berufungsinstanz ihre Taktik. Sie führte nunmehr aus, der Vermieter habe es versäumt, vorsorglich zu streuen, nachdem in der Tagesschau am Vorabend Schneefälle angekündigt wurden. Auch dieser Vortrag half der Mieterin nicht. Das Brandenburgische Oberlandesgericht führte aus, dass es zwar eine vorbeugende Sicherungspflicht

des Vermieters geben könne, wenn mit hinreichender Sicherheit absehbar sei, dass es in den folgenden (Nacht-) Stunden, in denen eine Räum- und Streupflicht nicht besteht, zum Auftreten von Glätte kommen wird. Hierfür müssten aber hinreichend konkrete Umstände vorliegen, dass **lokal** Glättegefahr besteht. Ein bundesweiter Wetterbericht in der Tagesschau genüge diesem Erfordernis jedenfalls nicht. (Urteil vom 18.1.2007, WuM 2007, 137)

Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich Garageneinfahrt und –zugang

Das KG stellt im Urteil vom 24.10.06 fest (NZM 2007, 125), dass der Vermieter einer Garageneinfahrt nur im Rahmen des Zumutbaren zur Verkehrssicherung verpflichtet sei. Ein Mieter einer Garage war auf einer Öllache ausgerutscht und hatte sich verletzt. Er verlangte daraufhin vom Vermieter Schadenersatz und Schmerzensgeld. Beides

wurde ihm letztlich vom Gericht verwehrt. Im Prozess hatte sich herausgestellt, dass der Vermieter die Einfahrt am Tag zuvor noch hatte reinigen und am Tag des Sturzes sogar habe kontrollieren lassen, ohne dass es zu Auffälligkeiten gekommen sei. Das Gericht führte aus, es sei dem Vermieter nicht zumutbar, die Einfahrt mehrmals täglich zu

kontrollieren oder zu reinigen. Die Frequenz richte sich im Einzelfall danach, wie viel Kraftfahrzeugverkehr welche Verunreinigungen herbeiführe und wie viel Fußgängerverkehr in Gefahr gerate. Ein fester Reinigungs- bzw. Kontrollzyklus kann daher der Entscheidung nicht entnommen werden.

Hausgelder und Insolvenz des Wohnungseigentümers

Mit den Rechtsfragen rund um die Insolvenz des Wohnungseigentümers setzte sich der OLG Düsseldorf im Beschluss vom

28.4.2006 (ZMR 2007, 204) auseinander. Bei der Insolvenz eines Wohnungseigentümers stehen stets nicht immer leicht

zu klärende Abgrenzungsfragen hinsichtlich der zu erfüllenden Pflichten im Raume. Hier schafft die Entscheidung des OLG Düs-

seldorf einige Klarheit. Danach sind Hausgelder vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens (zu beachten ist hier jedoch, dass ein Regelinsolvenzverfahren vorlag – beim Verbraucherinsolvenzverfahren ist der maßgebliche Zeitpunkt die Insolvenzantragstellung) fällig wurden Altmasseverbindlichkeiten. Sie können nur zur Tabelle angemeldet werden. Alle danach

fällig werdenden Wohngelder sind Neumasseverbindlichkeiten, die der Insolvenzverwalter vollständig zu bezahlen hat. Zahlt er nicht, können die Forderungen gerichtlich gegen den Insolvenzverwalter geltend gemacht werden. Er kann sich seiner Zahlungspflicht entledigen, wenn er Massearmut anzeigt, § 208 InsO. Die danach fällig werdenden Hausgelder sind sogenannte

Neumasseverbindlichkeiten. Diese sind wiederum vom Insolvenzverwalter zu erfüllen. Er kann dann noch die sogenannte weitere Masseunzulänglichkeit anzeigen. In einem solchen Fall muss er jedoch auch darlegen können, warum für ihn die Masseunzulänglichkeit nicht absehbar war, will er eine Haftung vermeiden.

Baurecht

BGH entscheidet über Prozessfähigkeit des WEG-Verbandes für Gewährleistungsklage



Nach der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft vom 2.6.2005 (BGH NJW 2005, 2061) wurde auch festgestellt, dass der Verband insoweit natürlich auch parteifähig im Sinne von § 50 ZPO ist. Die Tücke liegt aber natürlich immer im Detail.

So fragten sich die Baurechtler seit dieser Zeit stets mit etwas Unbehagen, wer denn nun den Prozess auf Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum geltend machen müsse. Schon vor der Jahrhundertentscheidung war es möglich, dass die Gemeinschaft einen Beschluss zur gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche auf Mangelbeseitigung oder Kostenvorschuss fasst oder der einzelne Wohnungseigentümer seine Gewährleistungsansprüche aus dem Kaufvertrag geltend macht. Mit der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung war nicht sicher, ob bei einem gemeinschaftlichen Vorgehen noch immer die Ei-

gentümer in der Summe klagen oder der Verband. Für den Verband sprach das Argument, dass die Mangelbeseitigungsaufforderung eine Teilnahme am Rechtsverkehr im Rahmen der Verwaltung des gemeinschaftlichen Vermögens darstellt. Andererseits ist der Verband nicht Eigentümer des Gemeinschaftseigentums und somit möglicherweise gar nicht aktivlegitimiert. Die Folgen einer Fehlbewertung wären insoweit im Prozess fatal. Wählt man für die Klage den falschen Kläger aus, hat man keine Aussicht auf Erfolg oder Korrektur. Schlimmer noch; die Gewährleistungsansprüche dürften regelmäßig verjährt sein, wenn man nach einem richterlichen Hinweis die Klage zurücknimmt und mit dem neuen Kläger nochmals beginnt, den Verjährungslauf zu hemmen.

Noch im Urteil vom 23.2.06 (ZIV 2006, Seite 23) führte der BGH aus, dass der einzelne Eigentümer neben dem Verband Anspruch auf großen Schadenersatz habe und er nicht gehindert sei, entgegen eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft die Ansprüche selbst gerichtlich geltend zu machen.

Nunmehr stellt der BGH zur Beruhigung der Anwaltschaft

fest, dass der Verband die richtige Klagepartei bei der gerichtlichen Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen sei. In der Pressemitteilung vom 18.4.07 wird ferner ausgeführt, dass mit dem Klagebeschluss die Kompetenz hierfür alleine beim Verband liegt und der einzelne Wohnungseigentümer mit der Geltendmachung ausgeschlossen ist. Ob damit eine Änderung der im Urteil vom 23.2.06 geäußerten Rechtsansicht vorliegt oder nur eine andere Auslegung des konkreten Sachverhaltes gegeben ist, wird man erst analysieren können, wenn die Urteilsgründe vorliegen.

Schließlich betritt der BGH weiteres Neuland in Bezug auf die Geltendmachung von Mängeln im Sondereigentum durch den WEG-Verwalter. Hier scheint sich eine extensivere Sichtweise als bisher abzuzeichnen. Bis dato mussten die Mängel technisch miteinander in Zusammenhang stehen, damit der WEG-Verwalter diese mit denen des Gemeinschaftseigentums geltend machen kann. Nunmehr soll auch ein rechtlicher oder wirtschaftlicher Zusammenhang genügen. (Pressemitteilung des BGH vom 17.4.07 zum Urteil vom 12.4.07, VII ZR 236/05).

Die neue VOB/B ist da

So interessant die Überschrift klingen mag, nur wenig ist wirklich an den Neuerungen spannend. Die Änderungen des Hauptausschusses des Deutschen Vergabe- und Vertragsausschusses für Bauleistungen (DVA) sind sehr zurückhaltend und vielfach redaktioneller Art. Einzelne Änderungen sollen kurz vorgestellt werden.

In **§ 1 Nr. 1 S.2 VOB/B** wird die Überschrift durch die Abkürzungen (VOB/B und VOB/C) ergänzt. Auch am Ende wird die VOB/C nochmals als gebräuchliche Abkürzung der Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen eingefügt.

In **§ 2 Nr. 7 Abs. 1 und 2 VOB/B** wird der Klammerzusatz „§ 242 BGB“ ersetzt durch „§ 313 BGB“. Das ist inhaltlich keine Änderung, sondern stellt eine Anpassung an die Änderungen der Schuldrechtsmodernisierung zum 1.1.2002 dar.

Eine kleine Änderung mit Praxisgehalt eröffnet sich in **§ 8 Nr. 2 VOB/B**. Nach der alten Fassung war ein Insolvenzantrag für den Auftraggeber nur dann ein Kündigungsgrund, wenn der Auftragnehmer ihn selbst gestellt hatte. Dieser Kündigungsgrund wird jetzt um einen vom AG oder einem Gläubiger zulässigerweise gestellten Insolvenzantrag erweitert.

Die Umformulierung der „Arbeiten an einem Grundstück“ ist ebenfalls nur der Schuldrechtsmodernisierung geschuldet. Nunmehr liest man die Formulierung des § 634a BGB für die 2-jährige Verjährungsfrist bei „Werken deren Erfolg in der Herstellung, Wartung oder Veränderung einer Sache besteht“. Nach den Begründungen des Verdingungsausschusses gibt es jedoch auch eine materielle Änderung des Verjährungsrechtes. Nach **§ 13 Nr. 4 Abs. 2 VOB/B** hängt die Länge der Verjährungsfrist bei maschinellen oder elektrotechnischen Anlagen, bei denen die Wartung Einfluss auf die Sicherheit und Funktionsfähigkeit hat 2 Jahre, wenn die Wartung dem Auftragnehmer nicht übertragen wurde. Es wird nun klargestellt, dass dies nur die Teile der Anlage betrifft, bei denen die Wartung tatsächlich den genannten Einfluss hat und sich nicht auf die ganze Anlage erstreckt und die Abkürzung auch dann gilt, wenn vertraglich eine längere Frist vereinbart wurde.

Die Schlussrechnungsprüfung wiederum wurde der aktuellen Rechtsprechung des BGH angepasst. Nunmehr ist in **§ 16 VOB/B** ausdrücklich formuliert, dass die fehlende Prüfbarkeit der Schlussrechnung nur in den ersten zwei Monaten eingewandt werden kann. Danach wird der Auftraggeber mit einer entsprechenden erstmaligen Rüge nicht mehr gehört.

In **§ 17 VOB/B** gibt es eine kleine Änderung zur Separierung des Bareinbehaltes. Danach hat die Separierung auf ein sogenanntes „Und-Konto“ (beide können nur gemeinsam verfügen) zu erfolgen. Wenn und soweit der Auftragnehmer die Auszahlung des Einbehaltes durch Nachfristsetzung erwirken will, wird er zukünftig auch seine Mitwirkung anbieten müssen, die erforderlich ist, um ein Und-Konto eröffnen zu können. Andernfalls hat die Nachfristsetzung nicht die gewünschten rechtlichen Folgen.

Schließlich ist dem Streit um Bemessung des 10% Sicherheitsabzuges der Boden mit einem neuen Satz 2 bei **§ 17 Nr.6 Abs. 1 VOB/B** entzogen. Sofern Rechnungen ohne Umsatzsteuer gem. § 13 b UstG gestellt werden, bleibt die Umsatzsteuer bei der Berechnung des Sicherheitseinbehaltes unberücksichtigt. Der Auftraggeber (z.B. GU) darf die Netto-Rechnungen des AN nicht um die Umsatzsteuer erhöhen, davon den Bruttoeinbehalt berechnen und den so ermittelten Betrag von der Nettzahlung einbehalten. Diese Vorgehensweise wurde von den AG für richtig erachtet, weil sie die Umsatzsteuer auf den vollen Schlussrechnungsbetrag abführen müssen, also auch für die strittigen Teile der Schlussrechnung.

Veranstaltungen

100! Nochmals Teilnehmerrekord beim Verwalterstammtisch



Der neue Treffpunkt des Verwalterstammtisches über der alten Nikolaischule

Der Verwalterstammtisch in Leipzig hat abermals einen neuen Teilnehmerrekord. Der vorangegangene Teilnehmerrekord wurde mit über 100 Teilnehmern

eingestellt. Leider mussten wir aus Platzgründen 8 Anmeldungen absagen. Zu verdanken haben wir das große Interesse dem Bundesministerium der Finanzen, das den Verwalter mit seinen haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen vor ganz neue Herausforderungen gestellt hat. Die vielfältigen Informationsmöglichkeiten haben dazu beigetragen, dass sich die Wogen zwischenzeitlich etwas geglättet haben.

Unter der Internetadresse

www.verwalterstammtisch.de findet der interessierte Verwalter wie immer nähere Informationen, die kostenlos heruntergeladen werden können, so insbesondere der Vortrag vom Stammtisch sowie Listen mit allen Kostenorten der BetrKV sowie vieler nicht umlegbarer Kosten nebst Einteilung nach steuerlich berücksichtigungsfähigen Leistungen und Klassifizierung als haushaltsnahe Dienstleistung oder Handwerkerleistung.

VdIV-Seminar Haushaltsnahe Dienstleistungen & WEG Novelle

Steffen Haase, Geschäftsführer der Haase & Partner Hausverwaltungs GmbH in Nürnberg und Vizepräsident des Dachverbandes (DDIV) hat für den VdIV Sachsen in Leipzig und Dresden Vorträge mit wertvollen Hinweisen abgehalten. So wunderte es auch nicht weiter,

dass der Seminarraum im Renaissance Hotel in Leipzig am 22.2.07 bis auf den letzten Platz ausgebucht war. Steffen Haase ist Autor des nach unserer Ansicht bisher besten Buches zum Thema mit dem Titel: Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen in der Praxis des

Wohneigentums, Grabner Verlag, Kiel (15 €). Weitere Informationen erhält man auf der von Herrn Haase betriebenen Internetplattform mit der Adresse: www.haushaltsnahe-dienstleistungen.de

7. Mitteldeutsches Verwalterforum

Am 27.4.07 fand im Renaissance-Hotel in Leipzig das 7. Mitteldeutsche Verwalterforum statt. Die Verlegung vom The Westin in das Renaissance Hotel erfolgte wegen dortig plötzlich auftretender Kapazitätsprobleme. Das ursprüngliche Problem stellte sich denn jedoch schnell als Gewinn für die Veranstaltung heraus. Die Teilnehmer waren nahezu einhellig der Auffassung, dass die Räumlichkeiten für die Veranstaltung einen wesentlich besseren Rahmen abgeben, als die im The Westin.

Nach einer Einführung vom Vorstandsvorsitzenden des Verbandes, Dietmar Strunz übermittelte Martin zur Nedden, Bür-

germeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig ein Grußwort mit interessanten Ausführungen zur Stadtentwicklung in Leipzig.

Den Anfang der Fachvorträge machte Rechtsanwalt Schultze mit einem Vortrag zur anstehenden Novellierung des Rechtsberatungsgesetzes. Die neuen im Rechtsdienstleistungsgesetz zusammengefassten Regeln werden für den Verwalter und den Anwalt neue Formen der beruflichen Zusammenarbeit erlauben. So können künftig Immobilienverwalter Dienstleistungen der Anwaltschaft ihren Kunden abrechnen und direkt

auch ihrem Kunden gegenüber berechnen. Auch das Leistungsspektrum der Anwälte wird dabei großzügiger werden: Sie können sich beispielsweise künftig mit anderen Fachberatern wie z.B. Bausachverständigen sozieren. Nähere Informationen gibt es wie immer unter www.verwalterstammtisch.de. Weitere neue Rechtsentwicklungen zu den Neuerungen im Wohnungseigentumsgesetz, dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz und zu den haushaltsnahen Dienstleistungen zeichneten Rechtsanwalt Georgi, Rechtsanwalt Strunz und die Steuerberaterin, Frau Altmann nach. Richterin Christiane Lu-

dewig vom Amtsgericht Leipziger referierte über aktuelle Probleme der Betriebskostenabrechnung. Interessant waren auch die Ausführungen von Herrn Kaufmann von der KfW zu Förderungsmöglichkeiten bei Modernisierungen von Wohnanlagen.

Angesichts der sich abzeichnenden Effizienzkonkurrenz von Mietimmobilien und sich verteuernder Energiepreise wurden für den Verwalter und Eigentümer hier wichtige Denkanstöße und Informationen sehr kompetent präsentiert. Der gute Mix aus

kurzweiliger Informationen und interessanten Fachgesprächen zwischen Teilnehmern, Ausstellern und Veranstaltern machte es nicht schwer, auf das einladende Sommerwetter im Kongressbereich zu verzichten.



Die praktische Umsetzung der WEG – Novelle

Termin: 24.8.2007, 14- 17 Uhr

Radisson SAS-Hotel in Erfurt

Referent: Heinz G. Schultze

Rechtsanwalt

Fachanwalt f. WEG- und Mietrecht

Fachanwalt f. Baurecht

Fachbuchautor

Anmeldung: VdIV-Servicegesellschaft GmbH

Im Wiesengrund 24

04509 Krostitz

Tel.: 034295/70420

Fax.:034295/70424

Gebühr: 60 €zzgl. MwSt.

- Die WEG-Novelle im Überblick
- Beleuchtung einzelner Problem-
punkte der Novellierung
- Sofort vom Verwalter zum 1.7.07
umzusetzende Maßnahmen
- Besprechung voraussichtlicher Fra-
gen und Diskussionspunkte in der
Wohnungseigentümergeinschaft
- WEG- Novelle und haushaltsnahe
Dienstleistungen
- Aufbau von Checklisten
- Sondervergütungen

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-
 01.05.2007 AG-Leipzig-166_C-2955-06
 01.05.2007 AG Leipzig-111-C-6641-03
 01.05.2007 AG Leipzig-163-C-4296-06

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

28.02.2007 Schoenheitsreparaturrechtsprechung

1d. Modernisierungsmieterhöhung

11.09.2006 Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoehung

1e. Mietspiegelmieterhöhung

01.05.2007 AG Borna-3-C-60-04- Mietspiegel-LE-für Markkleeberg

01.05.2007 LG Leipzig-1-S-3643-04-Berufung

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
 19.03.2007 Verwalterinformation-1-2007
 22.01.2007 Verwalterinfo-6-2006
 22.01.2007 Jahresregister-2006

6. Skripte zu Stammtischen

20.10.2006 Die Verwalterpraesentation
 28.01.2007 Vortrag: Die WEG-Novelle
 28.01.2007 WEG-Neu
 28.01.2007 Synopse-WEG-Alt-Neu
 28.01.2007 Beschlussammlung
 06.04.2007 Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06

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 Gegenaussendung-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

06.04.2007 A-z der Kosten
06.04.2007 Betriebskostenabrechnung
06.04.2007 Bk-Kosten-35a-ESStG
06.04.2007 Heizkostenabrechnung
06.04.2007 WEG-Abrechnung

9. Materialien zum Rechtsberatungsgesetz

26.04.2007 Vortrag Rechtsberatungsgesetz
26.04.2007 Penlarprotokoll
26.04.2007 Rechtsberatungsgesetzesentwurf

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 verantwortlicher 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](#)