

ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Offizielles Informationsorgan
des Verbandes
der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e. V.

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.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

Erscheinungsdaten 2009/2010:

1. (Januar/Februar): 2.3.2009
2. (März/April): 4.5.2009
3. (Mai/Juni): 1.7.2009
4. (Juli/August): 1.9.2009
5. (September/Okttober): 2.11.2009
6. (November/Dezember): 4.1.2010

Ausgabe 6
November/Dezember 2008

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die Finanzkrise zieht immer größere Kreise. Noch weiß keiner so recht, ob nur viel Buchgeld der Großunternehmen verbrannt wurde, oder wir die Vorboten einer handfesten Wirtschaftskrise sehen. Auch den einigermaßen krisenfesten Wirtschaftsbereich der Immobilienverwaltung stellt die nie als möglich geglaubten Probleme der Banken vor schwierige Aufgaben. Wieder sehr aktuell wird da die Entscheidung des OLG München vom 22.2.06 (ZIV 2006, 60). Der Verwalter hatte die Eigentümer dahingehend falsch beraten, dass die Instandhaltungsrücklage auf dem Konto der Bank ausreichend abgesichert sei. Er ging fälschlicherweise davon aus, dass die gesetzliche Einlagensicherung von 90% bis zu einer Höhe von 20.000 € von jedem einzelnen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft in Anspruch genommen werden könne, wenn die Bank in die Insolvenz fallen würde. Tatsächlich wurde die Gemeinschaft aber

als teilrechtsfähiges Subjekt als nur eine Person gewertet, so dass nach der Insolvenz der Bank tatsächlich die Instandhaltungsrücklage mit nur 20.000 € abgesichert war. Der Verwalter haftete auf die Differenz zur Einlage.

Ähnlich abgestraft werden derzeit die Verwalter, die sich – zum Teil auch nach der Verwaltungsübernahme – plötzlich mit schier unlösbaren Rechtsproblemen konfrontiert sehen, wenn die IH-Rücklage in einem vermeintlich krisensicheren Aktienfonds angelegt ist. Angesichts dramatischer Kursentwicklungen verfällt manch ein Eigentümer in Hektik bei der Suche nach neuen Haftungssubjekten für entstandene Verluste.

Das WEG hält – zu Recht – für diese verfehlte Anlageform keine Lösungen parat. Der WEG Verwalter kann und soll nicht Aktienkurse überwachen. Und wenn er es doch über-

nimmt, wagt in der Krise keiner mehr eine Prognose. Es bleibt Spekulation: jetzt verkaufen und die Verluste realisieren oder auf die Wirkung der Rettungsschirme der Regierung setzen? Was ist, wenn man nach Beschlussfassung verkauft und es wird anschließend erfolgreich angefochten? Was ist, wenn man bis zur Bestandskraft des Beschlusses abwartet und die Talfahrt sich in eine Bergfahrt verwandelt hat oder der noch schwach gefallene Kurs senkrecht nach unten geht? Abwarten und auf bessere Kurse warten oder wieder eine außerordentliche Versammlung oder die Entscheidung auf den Beirat verlagern, der dann auch kalte Füße bekommt? Hier zeigt sich spätestens wie gut es war, nicht auf die Anlagestrategien der selbst ernannten Finanzkennner zu hören und doch noch ein festverzinsliches Konto für die IH-Rücklage zu wählen.

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
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62

Neuer Basis-
zinssatz ab
1.1.09 !

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB).

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage

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

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw.

für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB).

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

Immobilienrecht

Verkehrssicherungspflicht bei offensichtlicher Gefährdung

Eine beachtlich legere Sichtweise der Verkehrssicherungspflicht legt das OLG Bamberg im Urteil vom 14.11.2008 (5 U 141/08 – Veröffentlichung in Fachzeitschriften noch nicht ersichtlich) an den Tag. Eine Gemeinde wurde klageweise von einem Fußgänger in die Haftung genommen, weil dieser in einem Baustellenbereich einer Straße gestürzt war und sich einen offenen Bruch zuge-

zogen hatte. Die Fußgängerin wollte einen ca. 30 cm tiefen Graben überwinden, der wegen Leitungsverlegungen entlang der Straße gezogen war. Die Gemeinde hatte als Brückenersatz eine Holztafel über den Graben gelegt. Da es stark regnete wurde dieses rutschig, so dass die Klägerin stürzte. Das OLG Bamberg sah keine Haftung der Gemeinde. Warnschilder seien nicht notwendig ge-

wesen, weil aufgrund des Regens für die Fußgänger leicht erkennbar war, dass es glatt sein könne. Die Fußgängerin hätte das Schild auch gar nicht benutzen müssen. Der Graben sei so schmal gewesen, dass sie auch mit einem großen Schritt die Hürde hätte überwinden können. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Mietrecht

BGH zur Abgrenzung von formellen und materiellen Fehler der Bk-Abrechnung



Mit verschiedenen Rechtsfragen rund um die formelle und materielle Richtigkeit einer Betriebskostenabrechnung setzt sich der BGH im Urteil vom 19.11.2008 ([VIII ZR 295/07](#)) auseinander. Die erörterten Fehler in den zugrundeliegenden Abrechnungen sind dabei weniger interessant, als vielmehr das merkliche Bemühen, seiner bisherigen Rechtsprechung mehr Kontur zu verleihen. So bereitet in der Praxis noch immer die Abgrenzung von formellen und materiellen Fehlern Probleme, die im We-

sentlichen nach der Evidenz des Fehlers abgrenzt. Es mag sein, dass sich eine restriktive Handhabung der für den Vermieter nachteiligen Einordnung als formeller Fehler abzeichnet.

Nach der neuen Entscheidung ist die Abgrenzung dahin gehend vorzunehmen, dass formelle Wirksamkeit der Abrechnung dann vorliege, wenn ein durchschnittlicher Mieter in der Lage sei, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenposition zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen. Ob die abgerechnete Position dem Ansatz und der Höhe nach dann zur Recht bestünde oder sonstige Mängel der Abrechnung vorlägen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zugrunde gelegt sei, beträfe dagegen die inhaltliche

Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung (materielle Fehler). Damit führt der BGH die Rechtsprechung zur formellen Wirksamkeit von Betriebskostenabrechnung fort (vgl. Urteil vom 14.2.2007 – ZIV 2007, 13).

Schließlich stellt der BGH auch fest, dass die verjährungsrechtlichen Regelungen zu Neubeginn und Hemmung der Verjährung nicht – auch nicht analog – auf die Abrechnungsfristen in **§ 556 Abs. 3 BGB** anwendbar seien. Wenn die Jahresfrist abgelaufen sei, sei der Vermieter ohne formell ordnungsgemäße Abrechnung mit Nachforderungen ausgeschlossen. Auch eine Klage oder eine zögerliche Entscheidungsfindung des Instanzgerichtes für diese Feststellung könnten hieran nichts ändern.

VerfGH Berlin und BVerfG stärken Berufungsfähigkeit bei abweichender Richtermeinung

Der Verfassungsgerichtshof Berlin hat mit einer Entscheidung zum Mietrecht die Überprüfbarkeit von Richterrecht gestärkt. Die Vermieterin begehrt klageweise vor dem AG Köpenick Nachzahlungsbeträge i.H.v. 242,91 € aus den Betriebskostenabrechnungen 2003 und 2004, die sie der Wohnungsmieterin rechtzeitig erteilt hatte. Die Mieterin verteidigte sich gegen die Klage u.a. mit der Behauptung, die Abrechnung für 2003 sei ihr in 2005 und damit nicht rechtzeitig im Sinne von **§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB** zugegangen. Die Vermieterin konnte zwar die Absendung, nicht aber den Zugang bei der Mieterin nachweisen. Das Amtsgericht

vertrat die Auffassung, dass es nur auf den Zugang ankomme. Wenn die Abrechnung nicht oder nicht rechtzeitig zugege, müsse sich die Vermieterin das Verschulden ihrer Erfüllungsgelhilfen (Post) zurechnen lassen. Die Vermieterin wies auf eine anderslautende Rechtsprechung beim LG Potsdam hin und forderte das Gericht auf, die Berufung ausdrücklich zuzulassen. Ein entsprechender Antrag ist rechtlich zwar nicht notwendig, erschien der Vermieterin aber geboten, weil die Berufungssumme (sogenannte Erwachsenheitssumme) von 600 € nicht erreicht war. Das AG Köpenick wies die Klage ab und ließ die Berufung nicht zu. Die Rechts-

fragen im Streitfall hätten weder grundsätzliche Bedeutung, noch sei die Berufungszulassung zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung notwendig, **§ 511 Abs. 4 ZPO**.

Hiergegen wendete sich die Vermieterin zunächst mit einer sogenannten Anhörungsrüge nach **§ 321a ZPO** wegen Verletzung des Rechtes auf rechtliches Gehör (Art. 103 GG) an das AG Köpenick. Dies verblieb jedoch bei seiner Rechtsauffassung und wies die Rüge zurück. Die Vermieterin legte schließlich Verfassungsbeschwerde beim Verfassungsgerichtshof Berlin ein.

Der VerfGH schloss sich der Rechtsauffassung der Vermieterin an. Zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung sei es gemäß § 511 Abs. 4 ZPO erforderlich die Berufung zuzulassen, wenn das Gericht von einer Entscheidung eine gleich- oder höherrangigen Gerichts abweichen wolle. Dies habe das AG Köpenick unterlassen, obgleich sogar dem Standardkommentar des BGB (Palandt) zu entnehmen gewesen sei, dass es eine abwei-

chende Entscheidung des AG Oldenburg gäbe. Auch ohne eine mühevollere Rechtsprechungsrecherche sei daher ohne weiteres erkennbar gewesen, dass die Rechtsentwicklung unterschiedlich verlaufen würde, wenn von dieser Entscheidung abgewichen würde. Es wäre daher notwendig gewesen, die Berufung zuzulassen. (Beschluss vom 1.4.08, Az. 203/06 – Veröffentlichung in Fachzeitschriften nicht bekannt, einsehbar unter

www.gerichtsentscheidungen.berlin-brandenburg.de)

Diese Rechtsprechung ist für den Fall der Nichtannahme der Berufung mangels grundsätzlicher Bedeutung gemäß § 522 ZPO im selben Sinne vom Bundesverfassungsgericht (Beschluss vom 4.11.2008 – 1 BVR 2587/06) bestätigt worden. (www.bundesverfassungsgericht.de)

Mieterhöhung von Einfamilienhaus - Mietspiegel für Wohnungen

Mit der Anwendbarkeit des Mietspiegels für Wohnungen auf Mietverhältnisse von Häusern setzt sich der BGH im Urteil vom 17.9.2008 auseinander. Der Vermieter begehrte eine Mieterhöhung vom Mieter und stützte sich auf den Mietspiegel von Krefeld. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu. Der Fall marschierte durch die Instanzen. Streitig war dabei insbesondere die Rechtsfrage, ob der Miet-

spiegel überhaupt auf ein Einfamilienhaus Anwendung fände, weil er nur Daten von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zur Grundlage hatte. Der BGH erklärte den Mietspiegel für anwendbar. Zwar weise er keine Daten für Einfamilienhäuser aus. Dennoch könne er als Grundlage für eine Mieterhöhung herangezogen werden, wenn die verlangte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Mehrfamilien-

häusern liege. Die Miete von Einfamilienhäusern liege im Regelfall über der Miete von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Dies entspräche nicht nur einem Erfahrungssatz, sondern sei auch im Mietspiegel festgehalten, wo vermerkt sei, dass Wohnungen in Zweifamilienhäusern i.d.R. im oberen Tabellenwert anzusiedeln seien ([VIII ZR 58/08](#)).

Haftung des Vermieters für Rückstände des Mieters beim Versorgungsunternehmen

Der Vermieter haftet nach einem jüngsten Urteil des BGH nicht ohne weiteres für Verbindlichkeiten des Mieters gegenüber dem Versorgungsunternehmen (Urteil vom 10.12.08, [VIII ZR 293/07](#)). Mit diesem Ergebnis wies der BGH die Klage der Berliner Wasserbetriebe ab. Diese verklagte den Eigentümer und Vermieter eines Grundstücks, dass vormals von einer GmbH als Mieterin genutzt wurde, die aber zwischenzeitlich in die Insolvenz gefallen war. Sie

hinterließ 81.000 € Verbindlichkeiten. Das Versorgungsunternehmen berief sich auf § 2 Abs. 2 AVBWasserV, wonach durch die Entnahme aus dem Leitungsnetz ein Vertrag zwischen dem Versorgungsunternehmen und dem Grundstückseigentümer zustande käme.

Der BGH rüttelte an diesem Grundsatz nicht, stellte aber auch fest, dass es sich dann anders verhalte, wenn der Mieter bereits einen Vertrag mit dem

Versorger geschlossen habe. Auch müsse das nicht ausdrücklich erfolgen, sondern könne sich aus den Umständen ergeben. So hätten die Berliner Wasserbetriebe über Jahre hinweg nur gegenüber der Mieterin direkt abgerechnet und damit klar gestellt, wer ihre Vertragspartnerin sei. Kundin und Vertragspartnerin sei daher ausschließlich die Mieterin und nicht die Vermieterin, so dass die Klage gegen die Vermieterin abzuweisen war.

Anfechtung des Gewerbemietvertrages wegen bauordnungswidriger Räume

Mit interessanten Rechtsfragen zur Anfechtung eines Gewerbe-

raummietvertrages und der Rückabwicklung nach Bereiche-

rungsrecht setzte sich der für Gewerbemietrecht zuständige

XII. Zivilsenat im Urteil vom 6.8.08 ([XII ZR 67/06](#)) auseinander. Die Vermieterin schloss mit der Gewerbemieterin 1997 einen Fünfjahresmietvertrag über Büroräume im Souterrain, Hochparterre und 2. OG. Im Mietvertrag war eine Verlängerungsoption für 5 Jahre vorgesehen. Wie üblich waren im Mietvertrag neben der Nettokaltmiete die Abwälzung von Nebenkosten und die Übernahme der Mehrwertsteuer vorgesehen. Die Mieterin nahm an einen Dritten eine Untervermietung vor.

Im Laufe der Zeit wurden einzelne Mängel an der Mietsache streitig. Die Mieterin minderte die Miete, die Vermieterin sprach daraufhin mehrfach die fristlose Kündigung ab August 2000 wegen Zahlungsverzuges aus. 2001 übte die Mieterin die im Mietvertrag vorgesehene Verlängerungsoption aus. Tatsächlich zog sie aber zum Ende der ersten Befristung 2002 aus. Die Vermieterin klagte auf Zahlung von 75.600 € ausstehender Mietzins. In zweiter Instanz erklärte die Mieterin die Anfechtung des Mietvertrages wegen arglistiger Täuschung nach § 123 Abs. 1 BGB. Die Mieterin hatte erfahren, dass die Räume im Souterrain wegen zu geringer Deckenhöhe nur als Nebenflächen öffentlich-rechtlich zugelassen waren und nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen. Die Souterrainflächen hätten – ungeachtet ihrer tatsächlichen Nutzbarkeit – nicht als Büroräume genutzt werden dürfen. Wegen der Anfechtung sei der Mietvertrag von Anfang an (ex tunc) als hinfällig zu betrachten, § 142 BGB. Die Mieterin verlangte daher nach Bereicherungsrecht die gezahlte Mietkaution im Wege der Widerklage in Höhe von 15.000 € heraus.

Mit den so aufgeworfenen Rechtsfragen hatten sich nun die

fünf Karlsruher Richter auseinander zu setzen und klärten dabei einige schon lange streitige Rechtsfragen. So war umstritten, ob nach der Übergabe der Mietsache eine Anfechtung des Mietvertrages überhaupt noch möglich ist, weil die Regelungen zur Gewährleistung und fristlosen Kündigung das Anfechtungsrecht vollständig verdrängen würden. Unter Berufung auf eine alte reichsgerichtliche Entscheidung (RGZ 157, 173) bejahte der Senat die Anfechtbarkeit nach Übergabe, ja sogar nach Rückgabe der Mietsache wie im vorliegenden Fall.

Damit war die nächste Rechtsfrage eröffnet, ob die Anfechtung ex tunc (von Anfang an, also rückwirkend) oder nur ex nunc (ab der Anfechtung) Wirkung entfaltet. Das Gesetz geht von einer Rückwirkung aus, § 142 Abs. 1 BGB. Die Rechtsprechung hat jedoch die Rückwirkung durch Richterrecht bei bestimmten Vertragstypen aufgehoben (Arbeitsverträge, Gesellschaftsverträge). Hierfür gibt es verschiedene Argumente. So wird beim Arbeitsvertrag angeführt, dass die Gehaltszahlungen zwar rückabgewickelt werden könnten, nicht aber die Arbeitsleistung. Beim Gesellschaftsrecht wird der Gläubigerschutz angeführt, weil die rückwirkende Anfechtung des Gesellschaftsvertrages den Gläubigern das Haftungssubjekt rückwirkend beseitige. Auch hier bezieht sich der Senat auf alte reichsgerichtliche Entscheidungen (RGZ 86, 334; 102, 225; 157, 173), nach denen kein Anlass bestünde, bei Mietverträgen durch Richterrecht von den Bestimmungen des § 142 Abs. 1 BGB (Rückwirkung) abzuweichen. Es sei nicht ersichtlich, warum die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung insoweit besondere Schwierigkeiten aufwerfen würde. Das Gericht bejahte daher

auch die Voraussetzungen der Anfechtbarkeit im konkreten Fall. Die Mieterin habe zwar die Mieträume bis Juli 2002 als Büroräume genutzt, ohne dass die Nutzung durch ein Einschreiten der Baubehörde beeinträchtigt gewesen sei. Die arglistige Täuschung der Vermieterin wirke aber zulasten der Mieterin weiter, weil diese für die Souterrainräumen einen Mietpreis vereinbart habe, der auf der fehlerhaften Annahme beruhe, es handele sich um vollwertige Büroräume, die als solche öffentlich-rechtlich genehmigt seien. Tatsächlich waren die Räume jedoch nur als Büronebenräume, in denen ein dauernder Aufenthalt von Menschen nicht gestattet war, genehmigt. Hätte die Mieterin diese Information gehabt, hätte sie für die Räume im Souterrain jedenfalls nicht den im Mietvertrag festgelegten, sondern einen geringeren, für Nebenräume angemessenen Mietzins vereinbart. Die Mieterin habe zudem auch das Recht zur Anfechtung nicht dadurch verloren, dass sie die vertraglich vorgesehene Verlängerungsoption ausgeübt habe; denn zu diesem Zeitpunkt hätte sie noch keine Kenntnis vom Anfechtungsgrund gehabt.

Schließlich war noch die Art und Weise der Rückabwicklung zu klären. Auch hier sei die Saldotheorie anzuwenden, die empfangenen Vor- und Nachteile ermittle und dann prüfe, ob sich ein Überschuss ergebe. Da die Herausgabe der Gebrauchsüberlassung wegen ihrer Beschaffenheit nicht möglich sei, habe die Mieterin deren Wert zu ersetzen, § 818 Abs. 2 BGB. Dessen Höhe richte sich nach der Höhe der Mietzinsen vergleichbarer Objekte am örtlichen Markt. Wenn die Mieterin mehr bezahlt habe, habe sie einen Anspruch gegen die Vermieterin auf Auskehr der Überschüsse. In diese Saldierung

sei auch die gezahlte Mehrwertsteuer einzubeziehen. Gleiches gelte für die Betriebskosten. Diese könnten jedoch nur insoweit Berücksichtigung finden, als deren Umlage ortsüblich sei.

Einzig die von der Mieterin im Rahmen der Untervermietung erzielten Gewinne seien nicht berücksichtigungsfähig. Denn diese Gewinne beruhten nicht auf einer Leistung der Vermieterin, sondern auf einer eigenen

vermögensmäßigen Disposition der Mieterin. Weil das Berufungsgericht zur Fragen der Ortsüblichkeit keine Feststellungen getroffen hatte, wurde der Rechtsstreit mit diesen Ausführungen zurück verwiesen.

Kfz-Haftpflichtversicherung als Gebäudeversicherung

Eine versicherungsrechtlich spannende Entscheidung traf der BGH mit Urteil vom 22.10.08 ([XII ZR 148/08](#)). Der Mieter hatte einen Teilbereich einer Scheune zum Unterstellen von Pkw-Oldtimern angemietet. Im Jahre 2003 führte der Mieter Reparaturarbeiten an einem Fahrzeug aus, das dabei in Brand

geriet. Das Feuer griff schnell auf die Scheune über und zerstörte diese und die übrigen Fahrzeuge vollständig. Der Haftpflichtversicherer des „reparierten Pkw“ wurde schließlich erfolgreich in Anspruch genommen. Die Haftung ergebe sich aus § 3 Nr. 1 PflVG (a.F.). Der Brandschaden falle in die

Leistungspflicht des Versicherers nach § 10 Abs. 1 AKB (Allgemeine Kraftfahrtversicherungsbedingungen). Der Gebrauch des versicherten Fahrzeuges im Sinne dieser Bedingung schließe auch dessen Reparatur ein.

Zur stillschweigenden Verlängerung trotz Ausschluss von § 545 BGB

In den meisten Mietverträgen ist die stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages nach Kündigung des Mietvertrages durch Weiterbenutzung des Mieters (§ 545 BGB) ausgeschlossen. Von den Voraussetzungen der stillschweigenden Rückkehr zur gesetzlichen Regelung (§ 545 BGB) in Ansehung der ausdrücklichen Abbedingung berichtet das BGH – Urteil vom 8.10.2008 ([XII ZR 66/06](#))

Die Vermieterin vermietete an verschiedene Ärzte, Apotheker und Zahntechnikmeister, die sich in der Rechtsform der GbR zusammengeschlossen hatten Räumlichkeiten, die dem Betrieb eines Gesundheitszentrums in Berlin dienten. Der Mietvertrag war zunächst bis 1994 befristet. Im Mietvertrag war die stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages abbedungen und die Schriftform vereinbart worden. Es folgten insgesamt 10 Mietnachträge, die mitunter mit Mieterhöhungen verbunden waren. Ein erneuter Mietnachtrag erfolgte wegen Unstimmigkeit

über die Miethöhe nicht. In der Folgezeit verhandelten die Parteien über vorhandene Mängel und Mietzinsreduzierungen. Letztere wurden streitig, so dass im Jahre 2002 das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzuges fristlos gekündigt wurde. Die Vermieter verlangte daraufhin klageweise rückständigen Mietzins bzw. Nutzungsentschädigung.

Erstinstanzlich wurden die Forderungen zugesprochen. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf. Mangels Mietvertrages könne kein Mietzins für die Zeit beansprucht werden. Nutzungsentschädigung können nach § 546a BGB auch nicht verlangt werden, weil es an einem „Vorhalten der Mietsache“ fehle. Der Mieter hätte nicht entgegen dem Willen des Vermieters die Sache weitergenutzt. An einem Anspruch aus §§ 990, 987, 989 BGB fehle es, weil die Mieterin zum Besitz berechtigt sei. Diese Ausführungen wollte der BGH so nicht bestätigen.

Die Nutzung des Mietobjektes sei einvernehmlich fortgesetzt worden. Unschädlich sei dabei, dass zunächst keine Einigung über die Miethöhe bestand, denn im weiteren Verlauf sei hierüber Einigkeit erzielt worden. Denn aus den Zahlungen über mehrere Monate hinweg ergab sich auch eine Einigung über die Höhe des Mietzinses. Dabei seien diese Zahlungen nicht als bloße Zahlungen auf einen Nutzungsentschädigungsanspruch zu werten. Die Mieter hätten ein erhebliches, wenn nicht sogar beruflich existenzielles Interesse an einer rechtlich gesicherten weiteren Nutzung des Mietobjektes gehabt. Bei einem vertragslosen Zustand wären sie dagegen auf jederzeitiges Verlangen der Vermieterin zur Räumung des Objekts verpflichtet gewesen. Unschädlich sei auch, dass das vereinbarte Schriftformerfordernis nicht eingehalten worden sei. Das Nichtzustandekommen des Vertrages sei nach der Auslegungsregel des § 154 Abs. 2 BGB nur im Zweifel Rechtsfolge einer vereinbarten, aber nicht einge-

haltenen Form. Dieser Zweifel sei hier nicht begründet. Die

Schriftformklausel sei vielmehr

durch schlüssiges Verhalten abgedungen worden.

Keine Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ohne Mangelanzeige

Mit der Haftung des Gewerbevermieters wegen eines Mangels setzt sich das OLG Düsseldorf im Beschluss vom 12.8.08 (ZMR 2008, 952) auseinander. Der Gewerbemieter betrieb einen Teppichhandel in dem angemieteten Gewerbeobjekt. Im Fußboden entstand im Laufe der Zeit ein Riß. Es kam zu einem Unfall, für den der Mieter den Vermieter haftungsweise in An-

spruch nehmen wollte. Der Düsseldorfener Senat lehnte eine Haftung des Vermieters rundherum ab, da der Mieter den Mangel nicht angezeigt habe. Die Mietflächen stünden grundsätzlich in der Obhut und damit auch ohne ausdrückliche Vereinbarung in der Verkehrssicherungsverantwortung des Mieters. Ohne Kenntnis des Mangels sei der Vermieter nicht gehalten, die

Mietflächen auf Mängel oder Gefahrenquellen hin zu untersuchen. Das gelte auch dann, wenn die Mietflächen aufgrund ihrer Charakteristik als Ladenflächen für jedermann, also auch für den Vermieter frei zugänglich wären. Schadenersatzansprüche seien daher ebenso ausgeschlossen wie Gewährleistungsansprüche.

Neuer Mietspiegel Leipzig

Leipzig hat einen neuen Mietspiegel. Der Aufbau gegenüber dem 2005er Mietspiegel hat sich grundlegend verändert. Es gibt keine Tabelle mehr. Vielmehr ist der Mietwert durch verschiedene Zu- und Abschläge in 5 Schritten zu ermitteln.

1. Ermittlung des Qm-Grundbetrages durch Einordnung in die Baualtersklasse
2. Ermittlung der Qm-Zuschläge und Abschlä-

ge je nach Ausstattung und Lage

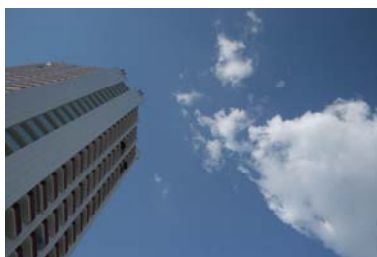
3. Ermittlung des Pauchalzuschlages je nach Anzahl der Räume
4. Summenbildung Mittelbetrag
5. Ermittlung des oberen und unteren Spannwertes nach Baualtersklasse und Multiplikation des Wertes mit der Wohnungsgröße

Insbesondere die Zuschläge an Hand von Ausstattungsmerkma-

len werden sicher den einen oder anderen Streitfall generieren. So ist nicht recht ersichtlich, warum eine Fußbodenheizung in der Küche einen Zuschlag von 0,47 € rechtfertigt, die im Bad aber nicht und warum ein Kamin in Gebäuden ab 1991 einen Zuschlag von 0,39 € begründen soll, nicht aber in sanierten Altbauten. Jetzt gilt es heraus zu finden, ob der neue Mietspiegel tatsächlich wie angekündigt eine generelle Mieterhöhung des Wohnungsmarktes abbildet.

WEG-Recht

Teilrechtsfähiger Verband doch Verbraucher?



Eine für WEG – Verwalter weniger erfreuliche Entscheidung traf das OLG München mit Beschluss vom 25.9.2008 (NZM 2008, 894). Zur Entscheidung

stand die Klausel im Verwaltervertrag an, nach der die Jahresabrechnung als genehmigt gelten solle, wenn nicht binnen 4 Wochen nach Übersendung Einwendungen erhoben würden. Die Klausel stellt die gesetzlichen Regelungen zur Beschlussfassung von Abrechnungen derart auf den Kopf, dass man bei jeglicher Betrachtungsweise nicht viel Aufwand benötigt, um sie wie das OLG München für un-

wirksam zu befinden. Indessen ist das eigentlich unangenehme an der Entscheidung die Feststellung, dass die AGB-Regelungen des BGB einschlägig seien, weil die teilrechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft jedenfalls dann Verbraucher im Sinne von § 13 BGB sei, wenn an ihr nicht ausnahmsweise ausschließlich Unternehmer beteiligt seien. Damit stellt sich das OLG München gegen die Entscheidung

des LG Rostock (NZM 2007, 370), nach der die Wohnungseigentümergeinschaft kein Verbraucher ist. In der Folge sind bei der Abfassung von Verwalterverträgen die §§ 305 Abs.

Abs. 2 und 3, 308 und 309 BGB zu beachten. Sollte sich die Rechtsauffassung durchsetzen, ist zu erwarten, dass die durch das OLG München schon mit Beschluss vom 20.3.08 (ZfiR

2008, 588 = ZIV 2008, 35) eingeleitete rechtlich restriktive Beurteilung von Verwalterverträgen sich fortsetzt.

Verband vs. Eigentümer: Anspruchsinhaber bei Verwalterhaftung

Ähnlich wie das OLG München dürfte die Verbrauchereigenschaft der WEG-Gemeinschaft das OLG Frankfurt beurteilen. Zwar nicht ausdrücklich, aber aus den Darstellungen der Entscheidungsgründe des Beschlusses vom 19.5.2008 (ZMR 2008, 985) vermag man diese Haltung zu entnehmen.

Nach der Bestellung des Verwalters wurde der Beirat durch Beschluss ermächtigt, den Verwaltervertrag zu unterzeichnen. Der Vertrag sah eine Haftungsgrenzen von 50.000 DM und eine Beschränkung der Haftung auf grobe Fahrlässigkeit vor.

Im weiteren Verlauf zeigte sich, dass der WEG-Verwalter entgegen seiner gesetzlichen Verpflichtung nicht den Ablauf der Gewährleistungsfrist überwacht hatte. Die Begehung der Wohnanlage durch einen Sachverständigen zeigte zahlreiche Mängel

am Gebäude auf. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss schließlich die verjährten Ansprüche auf Gewährleistung im Rahmen einer Haftung wegen Pflichtverletzung nach § 280 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag klageweise geltend zu machen.

Die Klage wurde vom Landgericht abgewiesen. Die Berufung hiergegen führte letztlich nur dazu, dass der Rechtsstreit – mit entsprechenden Anmerkungen – zurück verwiesen wurde.

Das OLG Frankfurt stellte fest, dass der Abschluss des Verwaltervertrages nur dann mit einer wirksamen Vollmacht des Beirates erfolgt sei, wenn der Vertrag zur Beschlussfassung vorlag. Nur wenn der Ermächtigungsbeschluss (zur Verhandlung) die Zulässigkeit von Haftungsbeschränkungen im Verwaltervertrag vorsehe, könne der Beirat

entsprechende Vereinbarungen wirksam gegenzeichnen. Wenn dies nicht der Fall sei, wirke diese nur, wenn der Vertrag zur Beschlussfassung vorgelegen habe oder ausreichend erörtert wurde.

Unklar war auch, ob die Wohnungseigentümer den Schadensersatz an sich oder nur an den teilrechtsfähigen Verband fordern können. Insoweit waren weder der WEG-Klagebeschluss noch die Klage an sich hinreichend deutlich.

Schließlich stellte der Senat die Frage für die Ausgangsinstanz, ob – unterstellt der Beirat habe rechtmäßig gehandelt – die Haftungsbeschränkungen wirksam seien. Dabei meldet das Gericht vor allem Bedenken in Hinsicht auf die verbraucherschützenden Regelungen u.a. in § 309 BGB an, die offensichtlich für anwendbar gehalten werden.

Untersuchungspflicht des WEG-Verwalters in Bezug auf Baumängel

Mit Beschluss vom 25.9.08 hat das OLG München (NZM 2008, 895) die Haftung des WEG-Verwalters wegen unzureichender Mangelverfolgung festgestellt. Der Senat führte unter Bezugnahme auf seine bisherige Rechtsprechung aus, dass Pflicht des WEG-Verwalters sei, die neu errichtete Wohnanlage während der laufenden Gewährleistungsfrist regelmäßig auf Mängel zu untersuchen (BayObLG

NZM 2001, 388). Diese Pflicht werde nochmals verdichtet, wenn Mängelhinweise seitens der Eigentümer kämen (BayObLG, NZM 1998, 583). Im zugrundeliegenden Fall wurde dem Verwalter vorgeworfen, dass er nur die Mängel am als schadhaft gerügten Balkon verfolgt habe. Zwar hätte das betreffende Handwerksunternehmen die Mängel am Balkon ohne weiteres beseitigt. Dem

Verwalter hätte sich aber aufdrängen müssen, dass die anderen – baugleichen – Balkone der Wohnanlage denselben Mangel aufwiesen. Er habe es versäumt, dies in der Gewährleistungsfrist zu prüfen und wurde daher wegen dieser Schäden erfolgreich nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. dem Verwaltervertrag in Haftung genommen.

Unvollständigkeit des Wirtschaftsplanes ohne Angabe der Zinserträge

Die zwingenden Bestandteile eines Wirtschaftsplanes sind dem Beschluss des OLG Köln vom 5.5.2008 (NZM 2008, 652) zu entnehmen. Moniert wurde, dass dem Wirtschaftsplan nicht die voraussichtlichen Einnahmen aus der Instandhaltungsrücklage in Form von Zinsen enthielte.

Die Verwalterin sei schon deshalb gehalten, diese Positionen aufzunehmen, weil die Erträge aus der Rücklage in der Jahresabrechnung als Einnahmen berücksichtigt würden. Es handele sich dabei auch nicht um eine zu vernachlässigende Position wie die Verwalterin meinte. Immer-

hin betrügen die zu erwartenden Erträge circa 500 € Die Verwalterin habe andererseits auf der Kostenseite Kontogebühren i.H.v. 200 € sowie sonstige Kosten mit 150 € also noch viel geringere Positionen aufgeführt.

Sachsen gibt Rechtsansicht bzgl. Zuständigkeit des WEG-Rechtsmittelgerichts auf

Sachsen vertrat bis dato die Rechtsauffassung, dass sich in WEG-Altverfahren, für die noch das FGG-Gericht zuständig war, die Rechtsmittelzuständigkeit für Beschwerden nach dem 1.7.07 (Inkrafttreten der WEG – Novelle) nach neuem Recht richte. Da in Sachsen das OLG seinen Sitz in Dresden hat, war somit für

Beschwerden gegen erstinstanzliche FGG-Gerichtsbeschlüsse aller Amtsgerichte in Sachsen das LG Dresden zuständig. Eine andere Auffassung vertraten das LG Konstanz, das OLG München und das OLG Frankfurt (Nachweis im einzelnen: ZIV 2008, 35). Nach deren Auffassung bestimme sich die Rechts-

mittelzuständigkeit von Altverfahren nach altem Recht und die Rechtsmittelverfahren in den neuen ZPO-Klageverfahren nach neuem Recht. Dieser Auffassung hat sich nun das OLG Dresden mit Beschluss vom 8.10.08 (3 W 845/08) angeschlossen. (Veröffentlichung nicht bekannt).

Kein Rechtsmittel gegen gerichtliche Bestellung des Ersatzzustellvertreters

Ein Wohnungseigentümer war vom AG Berlin-Charlottenburg als Ersatzzustellvertreter bestimmt worden, nachdem die Zustellung beim WEG-Verwalter wegen dessen fristlo-

ser Amtsniederlegung nicht mehr möglich war. Hiergegen wendete sich der Wohnungseigentümer mit einer sofortigen Beschwerde zum LG Berlin. Das Gericht stellt fest, dass gegen

den Bestellungsbeschluss zum Ersatzzustellvertreter kein ordentliches Rechtsmittel gegeben sei und verwarf die Beschwerde als unzulässig (Beschluss vom 15.8.2008, NZM 2008, 896)

Wohngeld muss Zwangsverwalter auch nach Neuregelung des ZVG bezahlen

Durch die Neuregelung der Rangklassen im ZVG sind einzeln Stimmen laut geworden, wonach der Zwangsverwalter nicht mehr zwingend das laufende Hausgeld und die WEG-Hausgeldabrechnungen bezahlen müsste. Begründet wird dies damit, dass die Wohnungseigentümer sonst übervorteilt würden, weil sie im Rahmen der Zwangsversteigerung die Rück-

stände des Jahres der Beschlagnahme und der zwei Jahre zuvor anmelden könnten und zudem vom Zwangsverwalter die Beiträge zum Hausgeld verlangen könnten. Das AG Lampertheim wendet sich im Urteil vom 8.4.08 gegen diese Auffassung (ZMR 2008, 746). Die gesetzliche Änderung intendierte gerade, die Wohnungseigentümergemeinschaften besser zu stel-

len. Der Zwangsverwalter, der sich geweigert hatte, die Abrechnungsspitze aus der Hausgeldabrechnung zu bezahlen, wurde demgemäß zur Zahlung verurteilt. Die Auffassung wird vom LG Köln (16.10.2008 – NZM 2008, 936) und AG Leipzig (21.4.2008, NZM 2008, 937) gestützt.

Wohngeld muss der Zwangsverwalter nach Neuregelung des ZVG nicht bezahlen ??

Mit einer konträren Auffassung zu AG Lampertheim, AG Leip-

zig und LG Köln wartet das AG Duisburg auf (Beschluss vom

29.7.2008) auf. Eine Verpflichtung zur Hausgeldzahlung erge-

be sich weder aus § 155 Abs. 1 ZVG i.V.m. § 16 Abs. 2 WEG noch aus § 156 Abs. 1 ZVG. Zwar bestünde für die Zeit vor dem Inkrafttreten der WEG-Novelle mit Änderung des ZVG in Rechtsprechung und Literatur Einigkeit darüber, dass zu den vorweg zu bestreitenden Ausgaben der Zwangsverwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG auch das laufende Wohngeld gehörte. Seit dem Inkrafttreten der WEG-Novelle wäre diese Auffassung jedoch nicht mehr haltbar. Die laufenden Hausgeldansprüche seien nunmehr ausdrücklich in § 10 Abs. 1 ZVG benannt. Sie gehörten nunmehr der neuen Rangklasse 2 an. Diese seien aber gemäß § 155 Abs. 1 ZVG im Gegensatz zu den in

Abs. 1 genannten Ansprüchen gerade nicht „vorweg“, sondern erst aus den verbleibenden Überschüssen zu befriedigen.

Insoweit bezieht sich das Gericht auch auf die Gesetzesbegründung, die auszugsweise zitiert wird:

„Bisher konnten die laufenden Beiträge des Hausgeldes im Rahmen der Zwangsverwaltung gem. § 155 ZVG vorweg aus den Einnahmen als Ausgaben der Zwangsverwaltung gezahlt werden. Da das Hausgeld mit den laufenden Beträgen nun in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (neu) erfasst ist, dürfte es (...) ohne die Folgeänderung (des §156 ZVG) erst nach Aufstellung des Teilungs-

plans ausgezahlt werden. Um diese Schlechterstellung der Wohnungseigentümergeinschaft zu vermeiden, ist eine den laufenden öffentlichen Lasten entsprechende Regelung vorgesehen“.

Schließlich vertritt das Gericht auch die Rechtsauffassung, dass das Hausgeld ohnehin nicht zu bezahlen sei, weil unstreitig sei, dass die Mietwohnung – zumindest vorübergehend – unvermietet war. Damit entfalle die Zahlungsverpflichtung des Zwangsverwalters, da Vorschussleistungen des Gläubigers für die laufenden Hausgeldzahlungen hierfür nicht verwendet werden dürfen (NZM 2008, 937).

Rechtzeitiger Kostenvorschuss bei WEG-Anfechtungsklage

In § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG ist eine Klagfrist von 1 Monat normiert. Nur mit einer binnen dieser Frist erhobenen Anfechtungsklage kann ein WEG-Beschluss wirksam angefochten werden. Dabei hat die Zustellung der Anfechtungsklage beim Anfechtungsgegner in dieser Frist zu erfolgen. In § 167 ZPO wird angeordnet, dass auf den Zeitpunkt der Klageeinreichung eine Rückwirkungsfiktion eintritt, wenn eine Zustellung beim Gegner „demnächst“ erfolgt. Dabei sieht die herrschende Rechtsprechung eine „demnächst-Zustellung“ dann als gegeben an, wenn nicht mehr als 2 bis 3 Wochen der Zustellungsverzögerung auf den Kläger zurück zu führen sind.

Mit genau dieser Verspätungsfrage beschäftigte sich das LG Nürnberg-Fürth im Beschluss vom 10.10.08. Der Kläger hatte einen Beschluss auf einer Wohnungseigentümersammlung vom 24.10.07 mit Klage vom 23.11.07 angefochten. Mit Verfügung vom 7.1.08 forderte das Amtsgericht den Gerichtskostenvorschuss an. Nach § 12 GKG veranlasst das Gericht erst mit Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses die Zustellung der Klageschrift. Genau hieran scheiterte die Klage letztlich. Denn erst mit Schriftsatz vom 28.1., also 21 Tage nach der gerichtlichen Verfügung reichte der Kläger über seinen Anwalt einen Gerichtskostenvorschuss ein.

Zu spät wie das Gericht befand. Die Klage wurde zwar am 4.2.08 zugestellt, aber am Ende wegen Unzulässigkeit abgewiesen, weil die Klagfrist nicht eingehalten war. Die hiergegen gerichtete Berufung wurde nach § 522 ZPO mangels Erfolgsaussichten vom Berufungsgericht durch Beschluss zurückgewiesen (NZM 2008, 897).

Insoweit eine andere Auffassung vertritt das LG München I im Urteil vom 22.9.2008 (DWE IV. 2008, 140). Dort war durch die Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses eine Verzögerung von 17 Tage eingetreten, die das Gericht als nicht maßgeblich einstufte und die Rückwirkung nach § 167 ZPO zuließ.

Maklerrecht

BGH: Keine weitere Maklercourtage bei Hinzumiete weiterer Flächen

Die Gewerbemieterin schloss mit einem Makler einen Vertrag zum Nachweis von Büroflächen. Diese wurden auch wenig später gefunden und angemietet. Die Mieterin zahlte die vereinbarte Maklercourtage. Genau ein Jahr später mietete die Gewerbemieterin weitere, angrenzende Büroflächen an. Der Makler übersandte für diese Mietvertragsserweiterung eine weitere Rech-

nung, deren Bezahlung verweigert wurde. Die Mieterin war der Auffassung, dass kein hinreichender sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den Maklerleistungen und dem Vertragsabschluss bestünden.

Im Ergebnis bestätigte der BGH die Rechtsansicht. Voraussetzung für die Kausalität von Maklerleistung und Vertragsab-

schluss sei, dass sich der Hauptvertrag zumindest auch als Ergebnis einer für den Erwerb wesentlichen Maklerleistung darstelle; es genüge nicht, dass die Maklertätigkeit für den Erfolg auf anderem Wege adäquat kausal geworden sei. Denn der Makler werde nicht für den Erfolg schlechthin entlohnt, sondern für einen Arbeitserfolg ([III ZR 256/07](#), Urteil vom 15.5.08).

Baurecht

Zum Verjährungslauf bei Nachbesserung



Zu den in der Praxis wichtigsten Rechtsfragen im Baurecht gehört die Verjährungsfristberechnung. Das BGH-Urteil vom 25.9.08 ([VII ZR 32/07](#)) trifft hierzu für die Praxis wichtige Feststellungen. Die Streitparteien waren über einen VOB/B-Bauvertrag miteinander verbunden. Die in der zugrundegelegten VOB/B-Fassung vorgesehene 2-jährige Frist für Gewährleistungsansprüche war auf 5 Jahre und 4 Wochen verlängert worden. Im Vertrag war zudem eine Abnahme gemäß § 12 VOB/B (förmliche Abnahme) vorgesehen. Die Abnahme fand im Mai 1991 statt, so dass die reguläre Frist im Juni 1996 abgelaufen wäre.

Es kam in der Zwischenzeit jedoch zu Hemmungs- und Unterbrechungstatbeständen, die in

Streit gerieten. Letztlich ging es um die Frage, ob Verjährung bereits eingetreten war oder nicht. So wurde mit Schreiben vom 11.1.1994 und 23.2.1995 die Beseitigung von Undichtigkeiten am Dach verlangt. Der Bauunternehmer führte daraufhin Nachbesserungsarbeiten, letztmals im November 1998 durch. Mit Schreiben vom 11.11.1998 teilte er mit, dass der Mangel behoben worden sei. Auf eine erneute Mangelanzeige vom November 2000 lehnte der Bauunternehmer weitere Nachbesserungen ab und berief sich auf die Einrede der Verjährung. Das Berufungsgericht ging davon aus, dass die Verjährung nach § 13 Nr. 5 VOB/B nicht wieder zu laufen begann, da die vertraglich vorgesehene förmliche Abnahme nicht durchgeführt worden sei. Man müsse davon ausgehen, dass die vereinbarte förmliche Abnahme nicht nur für die Erstabnahme, sondern auch für Nachabnahmen nach Mangelbeseitigungen Geltung beanspruche.

Unter Berufung auf eine BGH-Entscheidung aus dem Jahre 1989 (BGHZ 108, 65, 68) führt der BGH aus, dass Nachbesserungen als gesonderte Erfüllungshandlungen eingestuft würden, die nach ihrer Abnahme mit einer eigenen Gewährleistungsfrist und mit neuer Verjährungsfrist ausgestattet seien, § 13 Nr. 5 VOB/B. Dieser Schutz des Auftraggebers wäre unzureichend, wenn der Bauunternehmer allein durch die Erklärung, der Mangel sei beseitigt, die Abnahmewirkungen in Bezug auf den Verjährungslauf herstellen könne. Denn diese Erklärung könnte er auch abgeben, wenn er den Mangel nicht ordnungsgemäß beseitigt habe. Wenn also erst mit der Abnahme die neue Frist zu laufen beginne, ergebe sich zwangsläufig auch, dass die alte Frist so lange gehemmt sei, bis die Abnahme erklärt sei und die neue Frist zu laufen beginne. Verweigere der Auftraggeber die Abnahme, sei die Hemmung der alten Frist auch beendet. Dies gelte dann nicht, wenn die Weigerung damit begründet werde, dass die Nachbesserung nicht

erfolgreich gewesen sei. Das Schicksal der Verjährungsfrist hänge nun vom Verhalten des Bauunternehmers ab. Lehne dieser seinerseits weitere Nachbesserungen ab, ist die Hemmung beendet. Dann stünde fest, dass die zweijährige Frist des § 13 Nr. 5 VOB/B mangels Abnahme nicht mehr in Lauf gesetzt werden könne, wenn nicht der Auftraggeber in Ansehung der Mängel abnehme. Bessere der Bauunternehmer indes-

sen noch weiter nach, so dauere die Hemmung ab. Aus der Vereinbarung einer förmlichen Abnahme könne indessen nicht geschlussfolgert werden, dass auch für Nachabnahmen nach Mangelbeseitigungsarbeiten eine förmliche Abnahme vereinbart sei. Das Berufungsgericht hätte daher prüfen müssen, ob die Mangelbeseitigungsmaßnahmen möglicherweise konkludent abgenommen worden seien. Zudem habe das Berufungsgericht

nicht geprüft, inwieweit durch die Nachbesserungsarbeiten zudem Anerkenntnisse konkludent erklärt wurden, die auch zu einem Neubeginn (dann aber der vereinbarten, längeren Frist) führen würden (Urteil vom 3.12.1987, BauR 198, 465, Urteil vom 30.9.1993, BauR 1994, 103, Urteil vom 2.6.1999, NJW 1999, 2961, Urteil vom 13.1.2005, VII ZR 15/04).

Verjährung von Nachforderungsansprüchen nach Kostenvorschussklage

Mit der Nachforderung von Nachbesserungskosten setzte sich der BGH im Urteil vom 25.9.08 ([VII ZR 204/07](#)) auseinander. Die Kläger beauftragten 1997 den Beklagten mit Außenputzarbeiten. Einige Jahre nach der Abnahme der Werkleistung zeigten sich Baumängel an der Fassade. Die Kläger rügten die Mängel und forderten den Beklagten zur Nachbesserung unter Fristsetzung auf. Der Beklagte besserte nicht nach. Die Kläger reichten daraufhin eine Kostenvorschussklage über rund 11.000 € ein. Die Kläger führten die

Mangelbeseitigung durch, die am Ende rund 18.000 € kostete. Sie verlangten vom Beklagten die Differenz. Die Berufungsinstanz wies die Klage mit der Begründung ab, weitere Kosten seien von der Kostenvorschussklage nicht gedeckt. Insoweit hätten die Kläger einen Feststellungsantrag zusätzlich stellen müssen, dass weitergehende Kosten auch vom Beklagten zu tragen seien. Diese Forderungen seien daher verjährt. Diese Auffassung hielt der rechtlichen Überprüfung des BGH nicht stand. Der BGH führt aus, dass

der klageweise geltend gemachte Vorschuss nichts endgültiges darstelle. Der Kläger könne daher nachfordern, wenn sich die Kosten als höher herausstellten, als ursprünglich angenommen, wenn die Mehrkosten nur letztlich denselben klagegegenständlichen Mangel betrafen. Eine Feststellungsklage zum Zwecke der Verjährungsunterbrechung sei daher möglich, aber entbehrlich. Die Verjährung für alle Kosten betreffe damit aufgrund des Urteils einheitlich 30 Jahre.

Bürgschaftsherausgabe nach § 17 Nr. 8 VOB/B

Nach § 17 Nr. 8 VOB/B hat der Bauunternehmer einen klagbaren Anspruch auf Herausgabe der Bürgschaftsurkunde an sich selbst. Er muss die Klage nicht auf die Herausgabe an den Bürgen richten, so der BGH in seinem Urteil vom 9.10.2008 ([VII ZR 227/07](#)). Es gäbe keinen überzeugenden Grund, den Wortlaut von § 17 Nr. 8 VOB/B dahingehend einzuschränken, dass die Rückgabe nur an den

Bürgen verlangt werden könne. Nach dem Ende des Sicherungsanspruchs sei der Auftraggeber dem Bauunternehmer gegenüber verpflichtet, ein Erlöschen der Bürgschaftsverpflichtung herbei zu führen. Daneben sei er auch verpflichtet, die erhaltene Bürgschaftsurkunde herauszugeben. Zwar folge aus dem Besitz der Urkunde nicht unmittelbar die Gläubigerstellung aus der Bürgschaft. Jedoch erleichtere der

Besitz der Bürgschaftsurkunde, die einen Schuldschein im Sinne des [§ 371 BGB](#) darstelle, die prozessuale Durchsetzung der Bürgschaftsforderung. Die Bürgschaftsurkunde sei ein erhebliches Beweisanzeichen dafür, dass die Forderung entstanden sei und noch bestehe. Nach dem Wegfall des Sicherungszweckes habe der Auftraggeber kein berechtigtes Interesse mehr an dieser günstigen Position.

Substantiierungslast bei der Mangelrüge

Immer wieder beschäftigt die Bausenate die streitige Rechtsfrage, ob eine Mangelrüge formgerecht erhoben wurde. Der BGH hat in der sogenannten Symptomrechtsprechung (Urteil vom 3.12.1998, NJW 1999, 1330) festgestellt, dass der Bauherr den Mangel nur nach Symptomatik zu beschreiben habe. Er müsse keinerlei Ausführungen zu den Mangelursachen machen. Die Mangelercheinungen müssten aber so genau beschrieben sein, dass ein Gutachter in der Lage ist, den Schaden am Gebäude aufzufinden. Wenn dies erfolgt sei, sind die Rechte hinsichtlich der Mangelursache gewahrt.

Im Urteil vom 9.10.2008 ([VII ZR 80/07](#)) hatte sich der BGH mit einer Mangelanzeige zu befassen, in der überhaupt keine Mangelbeschreibung erfolgt war.

Vielmehr hatte der Kläger nur Bezug genommen auf ein Gutachten im vorangegangenen Beweissicherungsverfahren. Das Berufungsgericht meinte, die Beklagte könne nicht nachvollziehen, was von ihr gefordert sei. Das sah der BGH anders. Da die Beklagte am Beweisverfahren beteiligt war, wüsste sie hinreichend genau, welche Mängel beseitigt werden sollten. Hierzu genüge die Mangelbeseitigungsaufforderung unter Bezugnahme auf ein Gutachten, dass im Rahmen des gerichtlichen Beweisverfahrens beiden Parteien zugeleitet worden sei.

Ein weiterer Streitpunkt war der Kostenersatz nach § 4 Nr. 7 VOB/B. Vorliegend hatte der Kläger vor der Abnahme des Werks Risse in einer Betonplatte gerügt und den Mangel unter Fristsetzung angezeigt. Der

Bauunternehmer lehnte jegliche Nachbesserung ab. Nach dem selbständigen Beweisverfahren, aber vor der Auftragsentziehung, ließ er die Betonplatte entfernen. Das Berufungsgericht sah diese Kosten nicht als erstattungsfähig an, weil nur nach Auftragsentziehung Ersatzvornahmekosten erstattungsfähig seien. Der BGH bestätigte zwar, dass nach seiner Rechtsprechung der Verzug der Mangelbeseitigung im VOB/B – Vertrag vor der Abnahme nicht ausreiche, um Ersatzvornahmekosten verlangen zu können. Der Auftragsentziehung bedürfe es aber dann nicht, wenn der Bauunternehmer die vertragsgemäße Fertigstellung endgültig verweigere. Denn damit verlöre er sein Recht, die Herstellung selbst vorzunehmen. Die Ersatzvornahmekosten wurden daher ausnahmsweise zuerkannt.

Beweislastumkehr bzgl. Mängeln bei fahrlässiger Beweisvereitelung

Im Zivilprozessrecht lautet der Grundsatz zur Beweislast, dass die Prozesspartei die tatsächlichen Umstände zu beweisen hat, die für ihre Prozessführung rechtlich vorteilhaft sind. Im LG – Bezirk Saarbrücken stritten ein Auftraggeber eines Parkhauses mit dem Bauunternehmer über die Mangelhaftigkeit einer Parkhausgeschossdecke. Da die Abnahme noch nicht erfolgt war, war der Bauunternehmer beweispflichtig für die Mangelfreiheit der Geschossdecke.

Der Auftraggeber forderte zur Nachbesserung auf und setzte eine Mangelbeseitigungsfrist, die schließlich fruchtlos ablief. Er kündigte für diesen Fall an, die Betondecke zu öffnen, um die Ursache der Betonabplatzungen zu untersuchen und den Mangel

zu beheben. Der Bauunternehmer bat darum, zur Bauteilöffnung anwesend sein zu dürfen, um sich selbst von der Mangelhaftigkeit oder Mangelfreiheit der Betondecke überzeugen zu können.

Der Auftraggeber kündigte den Vertrag und ließ die Decke öffnen, um die Schäden durch einen Privatsachverständigen begutachten. Dieser stellte ein erhebliches Schadensbild fest, das noch größer war, als ursprünglich angenommen. Der Bauunternehmer wurde erst benachrichtigt, als die Schäden nahezu beseitigt waren.

Nach einiger Zeit klagte der Bauunternehmer auf restlichen Werklohn, dem der Auftraggeber die Mängel der Geschos-

cke entgegenhielt. Das gelang in 2. und 3. Instanz nur noch teilweise, da schließlich auch der BGH von einer Beweislastumkehr ausgingen. Der Auftraggeber müsse nun die Mangelhaftigkeit und die Angemessenheit der Mangelbeseitigungskosten beweisen. Ihn treffe aus der vertraglichen Verbindung eine Koordinierungspflicht. Danach hätte er den Bauunternehmer eigene Ermittlungen zur Schadensursache gestatten müssen, die nun nicht mehr möglich seien. Damit habe er fahrlässig die Beweissicherung für den Bauunternehmer vereitelt. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH hätte dies eine Beweiserleichterung bis hin zur Beweislastumkehr zur Folge. Im konkreten Fall erachtete der BGH die Beweislastumkehr für die angemess-

sene rechtliche Reaktion. Den Beweis konnte der Auftraggeber nicht führen, so dass der Klage –

was die Werklohnforderungen zur 4. Geschossebene betraf –

stattgegeben wurde (Urteil vom 23.10.2008, [VII ZR 64/07](#)).

Spekulativ überhöhter Einheitspreis im Bauvertrag

Der BGH hat im Urteil vom 18.12.08 einer im Baugewerbe mit unter anzutreffenden Unsitte Schluss gemacht. Versierte Bauunternehmer nutzen dabei ihr überlegenes Spezialwissen bei der Angebotsabgabe aus. Auf Auftraggeberseite sind zwar stets ein oder mehrere Architekten und auch andere Fachplaner vertreten, die Planungen und Leistungsverzeichnisse nach bestmöglichen Können erstellen. Aber auch der Baubereich ertrinkt in einer zunehmenden Komplexität und Informationsflut. Die Planer sind vielfach Generalisten und die Bauunternehmer – auf ihrem kleinen Fachgebiet – dagegen perfekte Spezialisten.

Bei der Abforderung von Angeboten werden Leistungsverzeichnisse erstellt, in die der Bewerber seinen Einheitspreis – im zu entscheidenden Fall Kg Betonstahl und Betonstahlmatten – eintragen müssen. Dabei wird auch angegeben, wie viel von dem Material benötigt wird. Denn kalkulatorisch verhält sich der Einheitspreis anders, wenn

10 to Stahl oder wenn 100 to Stahl zu liefern sind. Der gewiefte Bieter kann den Planungen mitunter entnehmen, dass die angesetzten Massen bei weitem nicht ausreichen werden und hier deutlich größere Mengen benötigt werden, wenn der Bau erfolgreich erstellt werden soll. Jetzt kommt der Trick. Der Unternehmer füllt für sich das Leistungsverzeichnis zunächst so aus, wie ein redlicher Unternehmer und bemüht sich dabei möglichst günstige Preise zu kalkulieren, um den Zuschlag zu erhalten. Jetzt kennt er den konkurrenzfähigen Gesamtpreis. Anschließend hebt er den Einzelpreis der Position erheblich an, von der er ausgeht, dass hierfür deutlich größere Mengen (Massen) benötigt werden. Bei diesen Einheiten macht er also einen riesigen kalkulatorischen Gewinn. Andere Positionen reduziert er willkürlich aber entsprechend, damit der Endangebotspreis gleich bleibt. Diesen kann er mitunter sogar konkurrenzlos reduzieren, weil er mit der einzelnen Position voraussichtlich so viel Gewinn macht,

dass er im übrigen ruhig etwas unter der Kostendeckungsgrenze liegen kann. So erhöht er noch zusätzlich die Chance auf einen Zuschlag.

In der Bauausführung kommt es wie es kommen muss. Die betreffende Einheit wird im erheblichen Mehrmaß benötigt und der Gesamtpreis wächst dadurch unverhältnismäßig zugunsten des Bauunternehmers an. Im konkreten Fall hatte der Bauunternehmer den üblichen Preis für die eine Position um das 800-fache überschritten.

Diese Form der Angebotsabgabe erfülle, so der BGH weiter den objektiven Tatbestand des Wuchers und sei nichtig, wenn der Bauunternehmer nicht den Verdacht seines verwerflichen Gewinnstrebens ausräumen könne. Zur Klärung dieser tatsächlichen Frage wurde der Rechtsstreit an das OLG zurückverwiesen. Große Hoffnung wird sich der Unternehmer nicht machen können, dort diesen Verdacht auszuräumen ([VII ZR 201/06](#)).

Veranstaltungen

Vorankündigung: Verwalterstammtisch

Baumängel im Gemeinschaftseigentum

unter besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des BGH-Baurechtssenats zum klagenden WEG-Verband und der WEG-Novelle

Referent:

Rechtsanwalt Heinz G. Schultze
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht

Ort und Termin (Januar) werden durch schriftliche Einladung noch gesondert bekannt gegeben.

ESWiD: 8. Weimarer Baurechtstage

Das Evangelische Siedlungswerk lädt zu den 8. Baurechtstagen nach Weimar ein. Der Untertitel lautet: Konsequenzen aus dem Energiesparprogramm und aktuelle Rechtsentwicklung für Investoren, Bauträger und Architekten. Die Tagung findet am 12. und 13.3.08 statt. Auszug aus dem Programm:

Rechtsanwalt Dr. A. Vogel, München:	Gewährleistungsfragen im Zusammenhang mit dem Inkrafttreten der EnEV
Rechtsanwalt Dr. Herwart Virneburg, Wiesbaden:	Forderungssicherungsgesetz: Der optimale Bau- und Bauträgervertrag
Rechtsanwalt Thomas von der Heide, München:	Änderung der VOB/B: Konsequenzen für die Praxis
Prof. Dr. Gerd Motzke:	Rechtsentwicklungen im zivilen Baurecht
Rechtsanwalt Dr. Andreas Dazert, Koblenz:	Rechtsentwicklungen im öffentlichen Baurecht
Notar Dr. Georg Basty, München:	Rechtsentwicklungen im Bauträgerrecht
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub:	Rechtsentwicklungen im Architekten- und Ingenieurrecht

Tagungsgebühr: 295 €, Anmeldung: Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland e.V., Burgstr. 7, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/223554, Fax: 0911/2418600

Verwalterstammtisch in Leipzig

Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es auf 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

Entscheidungssammlung-Mietrecht Stand 31.12.2007

1a. Betriebskosten

Entscheidungssammlung-Betriebskosten Stand 31.12.2007

Heizkostenverordnung in der Fassung vom 18.6.2008

1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

AG Leipzig 163 C 8500/04

AG Leipzig 163 C 4723/05

AG Leipzig 164 C 3906/03

AG Leipzig 164 C 8973/04

AG Leipzig 164 C 13214/03

AG Leipzig 168 C 12477/03

AG Leipzig 168 C 287/04

AG Leipzig 163 C 5799/03

AG Leipzig 18 C 2588/03

LG Leipzig 12 S 1841/04

AG Leipzig 11 C 5046/03

AG Leipzig 16 C 622/02

AG Leipzig 165 C 1655/04

AG Leipzig 167 C 4365/04

LG Leipzig 12 S 79/06

AG Leipzig 166 C 7820/04

LG Leipzig 12 S 2867/04 (NZM 2005,14)

LG Leipzig 12 S 6001/01 (NZM 2002, 486)

LG Leipzig 12 S 301/06
AG Leipzig 99 C 8415/01 (WuM 2002, 376)
AG Leipzig 45 C 9357/98 (WuM 1999, 467)
AG Leipzig 163 C 210/05
AG Leipzig 111 C 6641/03
AG Leipzig 160 C 12729/02
AG Leipzig 166 C 2955/06
AG Leipzig 111 C 6641/03
AG Leipzig 163 C 4296/06
AG Leipzig 163 C 496/07
AG Leipzig 161 C 8191/06
AG Leipzig 99 C 4767/00
AG Leipzig 118 C 11663/05
AG Leipzig 162 C 5093/06
AG Leipzig 165 C 12724/03
LG Gera 1 S 332/06

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

Schoenheitsreparaturrechtsprechung

Neue Rechtsprechung BGH

1d. Modernisierungsmieterhöhung

Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoeung

1e. Mietspiegelmieterhöhung

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

LG Leipzig 1 S 3643/04 Berufung

2. WEG-Recht

Entscheidungssammlung-WEG Stand 31.12.2007

3. Baurecht

Entscheidungssammlung-Baurecht Stand 31.12.2007

4. Gebäudetechnik

Aufzug – TÜV Süddeutschland

Brandschutz – Brandschutzbüro Schalla

Elektro

Wasser

EnEV – Verordnung

EnEV-Änderung

Schimmelschäden – MBS-Munters Präsentation

5. Aktuelles

ZIV-1-2006

ZIV-2-2006

ZIV-3-2006

ZIV-4-2006

ZIV-5-2006

ZIV-6-2006

ZIV-1-2007

ZIV-2-2007

ZIV-3-2007

ZIV-4-2007

ZIV-5-2007

ZIV-6-2007

Entscheidungsregister 2007

Stichwortverzeichnis 2007

ZIV-1-2008

ZIV-2-2008

ZIV-3-2008

ZIV-4-2008

ZIV-5-2008

6. Skripte zu Stammtischen

Die Verwalterpraesentation

Die WEG-Novelle

WEG-Neu - Textausgabe

Synopose-WEG-Alt-Neu

Beschlussammlung – Mindestanforderungen (Beispiel)

Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06
Eckwerte der EnEV 2007
Bauliche Änderungen nach der WEG-Novelle
Umsetzungsfristen-EnEV-Tabelle
KfW-Präsentation zu Finanzierungsmöglichkeiten für WEG´s
Baumängel=Mietmängel?
Contracting im Spannungsfeld von Miet- und WEG-Recht
Rechtsprechung nach einem Jahr WEG-Novelle
Die Schönheitsreparaturklausel
BMJ-Mustermietvertrag 1976

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

Vortrag RA Schultze Verwaltertag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung
WEGesetzenwurf-Stand.9.3.06
Gegenaeusserung-Brat
Beschlussvorlage-WEG-14.12.06
Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

BMF-Rundschreiben zu 35a-ESStG
A-z der Kosten
Betriebskostenabrechnung
Bk-Kosten-35a-ESStG
Heizkostenabrechnung
WEG-Abrechnung
BMF Rundschreiben zu § 35a ESStG – Novelle vom 26.10.07
Anlage zu BMF Rundschreiben vom 26.10.07
Synopsis Änderungen durch neues Anwenderschreiben

9. Miet- und Betriebskostenspiegel

Betriebskostenbroschüre 2000
Betriebskostenspiegel Leipzig 2003/2004
Mietspiegel Leipzig

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](#)