

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Eingeschränkte Grundstückerschließung als Mangel

Mietrecht:

BGH: BGH zur Betriebskostenabrechnung bei Mietminderung

BGH: Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

BGH: Verjährung von Ersatzansprüchen für Schönheitsreparaturarbeiten

WEG-Recht:

BGH: Erneute Entscheidung zur IH-Rücklage und Kostenverteilungsschlüssel

BGH: Alternativangebote bei Verwalterbestellung

LG Lüneburg: Anbau Balkonanlage nur mit einstimmigen Beschluss

Baurecht:

BGH: Mängelhaftung bei Missachtung von technischen Vorgaben bei Fensterbeschlägen

Gesetzgebung:

Mietrechtsänderungsgesetz

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2011:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2011 |
| 2. (März/April): | 02.05.2011 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2011 |
| 4. (Juli/August): | 01.09.2011 |
| 5. (September/Okttober): | 01.11.2011 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2012 |

3/2011

**Seiten 28-40
6. Jahrgang**

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

In dieser Ausgabe gibt wieder einige interessante Neuerungen nachzulesen. Das LG Lüneburg rüttelt kräftig an der frisch erworbenen Freiheit der Gemeinschaften, Balkonanlagen anzubauen und findet sich dabei in der restriktiven Tradition des AG Konstanz. Als Warnung ist die Entscheidung in jedem Fall zu verstehen; dennoch wird das wohl nicht der Schlusspunkt der Rechtsentwicklung sein. Das zeigt

auch die gegenteilige Rechtsansicht des AG Hannover.

Für Speditionen brechen jedenfalls schwere Zeiten heran, will man annehmen, dass die Bundesregierung ihr Mietrechtsänderungsgesetz durchbekommt. Die Ausnahme – das Berliner Räumungsmodell – wird dann zur Regel. Auch wenn sich die Vermieter hierfür weiterhin der Hilfe einer Möbelspedition versichern, wird es doch künftig vor

der Vergabe einen Preisvergleich und nicht mehr nur den Preis der Liebblingsspedition des Gerichtsvollziehers geben. Auch werden sich wohl in nicht allzu ferner Zukunft Profiräumer als neue Marktnische gegen geringeres Entgelt etablieren.

Es bleibt spannend. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre!

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Streitwert Anfechtungsklage Verwalterentlastung

Der BGH hat mit Beschluss vom 31.3.2011 ([V ZB 236/10](#)) festgestellt, dass die Verwalterentlastung einen Auffangstreitwert von 1000 € habe. Ein Prozentsatz einer im gleichen Zuge angefochtenen Hausgeldabrechnung sei kein zutreffender Ansatz für die Ermittlung des Streitwertes. Der Streitwert sei nach billigem Ermessen zu bestimmen, wobei das Interesse der Wohnungseigentümer an einer vertrauensvollen Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Gemeinschaft das maßgebliche Kriterium sei.

Klingeltableau mit Videoaufzeichnung zulässig

Zwei Wohnungseigentümer beehrten den Einbau einer Videokamera am Klingeltableau, um sehen zu können, wer klingelt. Die Einwilligung hierzu wurde versagt. Der BGH erteilt im Urteil vom 8.4.2011 diese Einwilligung ([V ZR 210/10](#)). Zwar stelle die Ergänzung der Klingelanlage eine bauliche Änderung im Sinne von [§ 22 Abs. 1 WEG](#) dar. Die bauliche Änderung beeinträchtigt aber die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das in [§ 14](#)

Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus. Voraussetzung sei aber, dass nur der Wohnungseigentümer zugeschaltet werde, bei dem es geklingelt habe und sich die Anlage nach 1 Minute wieder abschalte.

Kein Rechtsmittel zur Durchsetzung von Obergutachten

Gegen die Ablehnung ein weiteres Gutachten einzuholen, weil das Erstgutachten ungenügend ist ([§ 412 ZPO](#)), ist auch im selbständigen Beweisverfahren kein Rechtsmittel gegeben, BGH-Beschluss vom 20.4.2011 ([VII ZB 42/09](#)).

Erfordernis der Aufrechnungskündigung im Mietvertrag wirksam

Nach einem Urteil des BGH ist eine Formulklausel in einem Mietvertrag wirksam, die bestimmt, dass der Mieter die Aufrechnung mit Forderungen gegen den Mietzins einen Monat zuvor ankündigen müsse. Die Gültigkeit werde auch nicht in Altmietverträgen tangiert, in denen die Vorauszahlungsregelung ([§ 556 b BGB](#)) noch nicht gesetzlich geregelt war, sondern nur eine vertragliche Regelung erfahren

haben, Urteil vom 4.5.2011, [VIII ZR 191/10](#).

Verwalterhaftung wegen Versäumung der Eichfrist

Das OLG München bestätigt im Beschluss vom 13.1.2011, dass Messgeräte nicht mehr die Vermutung der Richtigkeit der Werte für sich in Anspruch nehmen können, wenn die Eichfrist abgelaufen ist. In diesen Fällen muss bei einer Abrechnung nach der HeizKV die Richtigkeit der Werte nachgewiesen werden. Diese Beweislastverteilung gelte aber nicht mehr, wenn der Verwalter in die Haftung genommen werden soll. Dann sei es Sache des Anspruchstellers, den Schaden darzulegen und bei Bestreiten zu beweisen (32 Wx 32/10), [ZMR 2011, 406](#).

Balkonanbau kann beschlossen werden

Das AG Hannover hat mit Urteil vom 26.10.2010 festgestellt, dass Balkonanlagen einem Modernisierungsbeschluss nach [§ 22 Abs. 2 WEG](#) zugänglich sind. Eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage trete hierdurch nicht ein (483 C 3145/10), [ZWE 2011, 144](#).

Immobilienrecht

Eingeschränkte Grundstückserschließung als Mangel



Dem Urteil vom 8.4.2011 lag ein Rechtsstreit zugrunde, bei dem die Parteien uneins darüber waren, ob die verkaufte Immobilie an einem Mangel leidet. Die Käufer erwarben 1999 ein im Außenbereich errichtetes Wohnhaus im Hochschwarzwald. Das Grundstück war nicht an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Im Zeitpunkt des Verkaufs erfolgte die Wasserversorgung des Grundstücks über ein Nachbargrundstück. Der Verkäufer hatte sich vom Nachbarn das Recht einräumen lassen, Wasser und Abwasser über die auf dem Nachbargrundstück befindlichen Leitungen zu beziehen bzw. zu entsorgen.

Nach dem Verkauf gelang es den Nachbarn einen direkten öffentlichen Anschluss zu erlangen. Er forderte die Käufer auf, sich um eine Eigenversorgung zu kümmern. Ein 2002 geschlossener Vertrag für die Nutzung der Leitungen wurde Ende 2008

gekündigt, so dass dem Grundstück der Käufer jegliche Wasserversorger- und Entsorgung fehlte. Die Gemeinde lehnte einen Anschluss an das öffentliche Leitungssystem ab. Die Käufer verlangten schließlich gut 270.000 € Schadensersatz vom Verkäufer.

Entgegen den Ausführungen des OLG Karlsruhe nahm der V. Zivilsenat beim BGH einen Fehler der Kaufsache an. Der Fehler könne in den Eigenschaften des Kaufgegenstandes selbst liegen. In Betracht kämen aber auch alle tatsächlichen, rechtlichen, sozialen und wirtschaftlichen Beziehungen zur Umwelt, die der Verkehrsanschauung nach den Wert und die Brauchbarkeit der Kaufsache unmittelbar beeinflussten (BGH-Urteil vom 13.10.2000, V ZR 430/99). Die Immobilie sei von den Käufern erkennbar zu Wohnzwecken und damit erkennbar in der Erwartung gekauft worden, dass die Wasserversorgung gesichert wäre. Auch im Hinblick auf die abgelegene Lage des Grundstücks konnten die Käufer zwar nicht damit rechnen, dass das Grundstück an das öffentliche Wasser- und Abwassersystem angeschlossen sei. Sie durften aber mangels anderweitiger Informationen des Verkäufers

davon ausgehen, dass die bestehende Wasserversorgung in der Weise gesichert sei, dass sie nicht ohne ihre Zustimmung von Dritten unterbrochen werden könne. Soweit die Versorgung nicht durch eigene Leitungen und Anlagen erfolgte, sondern die Mitbenutzung von Anlagen des Nachbarn erforderte, entsprach es mithin der Sollbeschaffenheit der Kaufsache, dass der jeweilige Eigentümer berechtigt sei, diese Anlage zu nutzen. Von dieser Sollbeschaffenheit weiche das Grundstück ab, so dass ein Sachmangel gegeben sei.

Den Rechtsstreit konnte der BGH nicht abschließend entscheiden, da die Parteien im Vertrag die Sachmängelhaftung ausgeschlossen hatten, so dass eine Haftung nur in Betracht kommt, wenn der Mangel arglistig verschwiegen worden war (§ 463 S. 2 BGB a.F.). Nur bei vorsätzlichem Handeln könnten auch Ansprüche wegen Verschuldens bei Vertragsschluss begründet sein (BGH Urteil vom 6.10.1989, NJW-RR 1990,78), so dass diese tatsächliche Frage zunächst vom Berufungsgericht noch aufzuklären ist ([V ZR 185/10](#)).

Nachweiserfordernisse bei Grundbucheintragung einer GbR

Der BGH hatte über die Nachweiserfordernisse einer GbR zu verhandeln, deren Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung vom Grundbuchamt zurück gewiesen wurde. Das Amtsgericht forderte die Gesellschafter auf, den Gesellschafts-

vertrag offen zu legen. Andernfalls könne die künftige Eigentümerin nicht zweifelsfrei identifiziert werden. Es sei nicht klar, ob die Gesellschafter möglicherweise noch andere Gesellschaften unterhielten, die auch

Grundeigentum erwerben würden.

Das sah der BGH anders. Erwerbe eine GbR Grundstücks- oder Wohneigentum, genüge für die Eintragung des Eigentumswechsels, wenn die GbR und

deren Gesellschafter in der notariellen Urkunde benannt seien und die für die GbR Handelnden erklärten, dass sie deren alleini-

ge Gesellschafter seien. Eines weitergehenden Nachweises der Existenz oder Identität der Gesellschaft sowie der Vertre-

tungsverhältnisse bedürfe es dann nicht, Beschluss vom 28.4.2011, [V ZB 194/10](#).

Mietrecht

BGH zur Betriebskostenabrechnung bei Mietminderung



Mit Urteilen vom 6.4.05 (XII ZR 225/03, ZIV 2005, 22) und vom

20.7.05 (VIII ZR 347/04, ZIV 2005, 52) hat der BGH entschieden, dass die Mietminderung auf der Basis der Bruttowarmmiete zu berechnen ist. Die vorstehende BGH-Rechtsprechung hat Einfluss auf die Betriebskostenabrechnung, weil die Mietminderung auch zu einer Reduzierung der BK-Vorauszahlungen führt. Dies hat zwangsläufig auch rechnerische Konsequen-

zen für die Betriebskostenabrechnung.

Nunmehr hat der BGH im Urteil vom 13.4.2011 ([VIII ZR 223/10](#)) erläutert, wie diese Berücksichtigung der Mietminderung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung erfolgen kann. Zum Verständnis seien zunächst die zwei Modelle dargestellt, die bisher insoweit erörtert wurden:

Modell 1: Fiktive Einstellung

Bei dieser Variante werden dem Mieter die Minderungsbeträge auf die Betriebskosten fiktiv in die Vorauszahlungen mit eingestellt.

Grundannahmen für die Beispiele:

200 € Miete

100 € BK-Vorauszahlungen

Wirtschaftsjahr hier: 4 Monate

Tabelle: Tatsächliches Zahlungsverhalten nach Minderung

Monat	Kaltmiete	Bk-Vorausz.	Σ	10% Minderung	Voraus-Neu
1	200	100	300	30	90
2	200	100	300	30	90
3	200	100	300	30	90
4	200	100	300	30	90

Bk-Abrechnung 1 (falsch)

(Kosten: 500 €)

Ergebnis ohne Minderung:

Kosten: 500 €

Voraus: 400 €

Nachzahlung: 100 €

Ergebnis mit Minderung

Kosten: 500 €

Voraus: 360 €

Nachzahlung: **140 €**

Bk-Abrechnung 1 (richtig)

(Kosten: 500 €)

Ergebnis mit Minderung

Kosten: 500 €

Voraus: 360 €

Fiktiv: 40 €

Nachzahlung: **100 €**

Das Ergebnis im linken Kasten wäre falsch und widerspräche der BGH-Entscheidung zur Mietminderung. Denn der Anteil an den (rechtmäßig) geminderten

Betriebskostenvorauszahlungen würde sich der Vermieter wieder über die Abrechnung zurückholen. Dieses Modell sieht daher vor, dass dem Mieter die Diffe-

renz aus Soll-Vorauszahlung und geminderter Vorauszahlung fiktiv eingestellt wird.

Modell 2: Abschließende Minderungsberechnung bei der Bk-Abrechnung

Tabelle: Tatsächliches Zahlungsverhalten nach Minderung

Monat	Kaltmiete	Bk-Vorausz.	Σ	10% Minderung	Mietzahlung
1	200	100	300	30	270
2	200	100	300	30	270
3	200	100	300	30	270
4	200	100	300	30	270

Tabelle: Minderungsbetrages unter Berücksichtigung der tatsächlichen Betriebskosten

Monat	Kaltmiete	Bk-eigentlich (500/4)	Σ	10% Minderung auf Bk	10% Minderung auf BK-Ist
1	200	125	325	12,50	10
2	200	125	325	12,50	10
3	200	125	325	12,50	10
4	200	125	325	12,50	10

Bk-Abrechnung (richtig)

(Kosten: 500 €)

Ergebnis mit Minderung

Kosten: 500 €

Voraus: 360 €

Nachzahlung: 140 €

Minderung auf BK: 50 €

Nachzahlung neu: 90 €

Diese Variante ist rechnerisch korrekter, weil auch die Nachzahlungsbeträge auf die Bk-Abrechnung eine Minderung erfahren. Sie ist aber auch ungleich komplizierter.

Der Bundesgerichtshof nimmt zu diesen Varianten im Einzelnen nicht Stellung, sondern stellt dar, wie er die Abrechnung für am praktikabelsten erachtet. Er bildet zunächst die Summe von Nettokaltmiete und insgesamt angefallenen Kosten. Hier-von zieht er die Mietminderung ab. Vom Gesamtergebnis zieht er dann die tatsächlich geleisteten Zahlungen ab. Für die Betriebskostenabrechnung sieht die Berechnung dann folgendermaßen aus:

Tabelle: Tatsächliches Zahlungsverhalten nach Minderung

Monat	Kaltmiete	Bk-Vorausz.	Σ	10% Minderung	Mietzahlung
1	200	100	300	30	270
2	200	100	300	30	270
3	200	100	300	30	270
4	200	100	300	30	270
					1080

Bk-Abrechnung nach BGH

(Kosten: 500 €)

Ergebnis mit Minderung

Miete: 800 €

Kosten: 500 €

Summe: 1300 €

/. 10% Minderung: 130 €

Zwischensumme: 1170 €

/. Mietzahlungen: 1080

Summe: 90

Hinweis: Die hier gewählte Darstellung dient nur dem Verständnis. Sie stellt keine Vorgabe des BGH zur Darstellung der Betriebskostenabrechnung dar.

Anpassung der Nebenkostenvorauszahlungen

Mit Fragen der Erhöhung der Vorauszahlungen für die Betriebskosten nach § 560 BGB setzte sich der BGH im Urteil vom 18.5.2011 ([VIII ZR 271/10](#)) auseinander. Die Mieterin hatte monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 114,74 € zu leisten. Das Wirtschaftsjahr lief von Juni bis Mai des Jahres.

Mit Schreiben vom 30.12.2008 teilte die Mieterin der Vermieterin mit, dass sie aufgrund der positiven Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2006/2007 die Vorauszahlungen rückwirkend zum 1.6.2008 auf 84,79 € reduziere und das sich hieraus ergebende Guthaben mit den Folgemietsen verrechnen würde. Die

Vermieterin klagte daraufhin diese durch die Verrechnung entstandenen Rückstände von insgesamt 1037 € ein. Die Klage war beim Amtsgericht erfolgreich. Das LG Köln hob das Urteil auf und wies die Klage der Vermieterin ab. Die Revision der Vermieterin hatte teilweise Erfolg.

Der BGH führt aus, dass eine Anpassung der Vorauszahlungen von jeder Mietvertragspartei durch Erklärung in Textform verlangt werden könne, **§ 560 Abs. 4 BGB**. Dies sei durch die Mieterin mit Schreiben vom 30.12.2008 erfolgt. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sei dabei unschädlich, dass die Erhöhung auf die Abrechnung

2006/2007 gestützt werde und gleichzeitig das Wirtschaftsjahr 2007/2008 schon abgelaufen war, als mit Schreiben vom 30.12.2008 die Anpassung gefordert wurde. Eine Einschränkung, dahingehend, dass eine Anpassung nur auf der Grundlage der letztmöglichen Abrechnung erfolgen könne, sei dem Gesetz nicht zu entnehmen. Allerdings sei dem Berufungsgericht beizupflichten, dass eine Anpassung nur für die Zukunft verlangt werden könne. Die Anpassung ab den 1.6.2008 konnte mithin nicht gefordert werden. Eine Anpassung sei vielmehr erst ab Januar 2009 möglich gewesen. Nur insoweit war auch die Verrechnung durch die Mieterin zulässig.

Klage auf zukünftige Mietzahlung

Eine Klage auf künftige Zahlung von Miete bzw. Nutzungsent-schädigung ist nach Auffassung des BGH unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Dem Urteil vom 4.5.2011 lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem die Mieterin monatlich 470 € Miete einschließlich der Vorauszahlungen für Betriebskosten zu leisten hatte. Nachdem drei Monatsmieten in Rückstand waren, kündigte der Vermieter fristlos

und verlangte die Wohnung heraus. Als die Mieterin nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. Er beantragte ferner wegen Besorgnis der Nichterfüllung nach **§ 259 ZPO**, die Mieterin zu verurteilen, die monatliche Nutzungsent-schädigung in Höhe der Miete bis zur Räumung der Wohnung an den Vermieter zu bezahlen. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht hob inso-

weit das Urteil wieder auf und wies die hierauf gerichtete Klage ab. Der BGH trat der Rechtsan-sicht des LG Hannover entgegen und hob wiederum dessen Urteil auf. Er stellte fest, dass die Besorgnis der Nichterfüllung gegeben sei, wenn feststehe, dass die Mieterin einen mehrfachen Monatsbetrag an Miete schulde ([VIII ZR 146/10](#)).

Verjährung von Ersatzansprüchen für Schönheitsreparaturarbeiten

Die Instanzgerichte beschäftigte in letzter Zeit sehr die Rechtsfrage, wann Ersatzansprüche des Mieters verjähren, die infolge von Schönheitsreparaturen begründet wurden, die er in Unkenntnis einer unwirksamen

Schönheitsreparaturklausel leistete (vgl. ZIV 2010, 81). Der BGH wendet für die Verjährungsbeurteilung die Regelung in **§ 548 BGB** an und geht von einer 6-monatigen Verjährung aus, die mit Rückgabe der Mietsache zu laufen beginne. Bei der

gesetzlichen Regelung komme es auf die Kenntnis des Mieters, dass ihm Ansprüche zustünden, nicht an. Die allgemeine Verjährungsfrist von 3 Jahren nach § 195 BGB sei nicht einschlägig. BGH-Urteil vom 4.5.2011 ([VIII ZR 195/10](#)).

Gewerbemietrecht

Absicherung eines Gewerbemietvertrages mit beschränkt persönlicher Dienstbarkeit

Der BGH setzte sich im Beschluss vom 7.4.2011 mit dem Absicherungsumfang einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit eines Gewerbemieters auseinander. Eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird vor allem auf Wunsch des (Gewerbe-) Mieters eingetragen. Sie soll den Bestand des Mietvertrages in bestimmten Situationen schützen. Zwar ist in **§ 566 BGB** bestimmt, dass der Verkauf der Mietsache den Mietvertrag nicht tangiert (Kauf bricht Mietsache nicht); es gibt aber Fallkonstellationen, die für den Mieter problematisch sind. So gilt die Regelung nicht, wenn der Mietvertrag abgeschlossen ist, die Mieträume aber noch nicht übergeben wurden, **§ 567a BGB** (für Gewerbe: **§ 578 Abs. 2 BGB**). Auch die Insolvenz des Vermieters (**§ 111 InsO**) oder die Zwangsversteigerung (**§ 57a ZVG**) eröffnen außerordentliche Kündigungsmöglichkeiten, die über die vertragliche Gestaltung des Mietvertrages nicht absicherbar sind. Hierfür hilft die Dienstbarkeit weiter, die die Nutzung zumindest dann absichern kann, wenn sie erst-

rangig eingetragen ist und so „zwangsversteigerungsresistent“ ist.

Im zugrundeliegenden Fall hatte sich der Gewerbemieter die Nutzung als Waren- und Parkhaus absichern lassen. In der Bestellsurkunde (gleichzeitig der Mietvertrag) war ferner geregelt, dass die beschränkt persönliche Dienstbarkeit unter einer auflösenden Bedingung stehen solle. Sie sollte erlöschen, wenn der Mieter einen Insolvenzantrag stellt, ein Insolvenzverfahren mangels Masse abgewiesen oder eröffnet wird oder wenn ein vorläufiges Insolvenzverfahren mit Sicherungsmaßnahmen angeordnet wird.

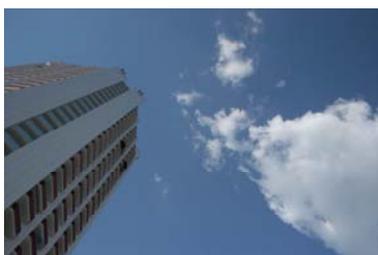
Es kam, wie es kommen musste, es wurde ein Insolvenzantrag gestellt und im vorläufigen Insolvenzverfahren wurden Sicherungsmaßnahmen angeordnet. Eine der Bedingungen war somit eingetreten. Der Vermieter beantragte erfolgreich die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch. Hiergegen wandte sich der Insolvenzverwalter des Gewerbe-

meiters. Er war der Auffassung, dass die Regelung zur Löschung der Dienstbarkeit gegen **§ 112 InsO** verstoße. Danach könne der Vermieter das Mietverhältnis nicht kündigen wegen eines Rückstands der Mietzinszahlung, die vor dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingetreten sei. Die Kündigungssperre greife auch im Falle der Vermögensverschlechterung. Hiervon abweichende Regelungen seien nach **§ 119 InsO** unwirksam.

Diesen Rechtsausführungen trat der BGH entgegen. Die Regelungen bezweckten den Schutz des Mieters. Zu seinem Nachteil dürften die Regelungen der Insolvenzordnung nicht vertraglich abbedungen werden. Die zusätzlich eingeräumte beschränkt persönliche Dienstbarkeit besthe daneben nur zur zusätzlichen Absicherung des Mietvertrages. Sie werde daher vom gesetzlichen Schutz der Insolvenzordnung nicht erfasst. Die Löschung im Grundbuch sei daher zu recht erfolgt (V ZB 11/10).

WEG-Recht

Erneute Entscheidung zur IH-Rücklage und Kostenverteilungsschlüssel



Der Bundesgerichtshof hat sich im Urteil vom 1.4.2011 erneut

zur Instandhaltungsrücklage positioniert und interessante Ausführungen zur Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln gemacht (**V ZR 162/10**).

Nach der Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft war vorgesehen, dass die Betriebs- und Instandhaltungskosten des Ge-

meinschaftseigentums im Verhältnis der Wohnflächen verteilt werden. Die Gemeinschaftsordnung sah ferner eine Öffnungsklausel vor, wonach der vorgegebene Verteilungsschlüssel „von der Wohnungseigentümerversammlung mit einer $\frac{3}{4}$ -Mehrheit geändert“ werden könne.

Die Gemeinschaftler beschlossen auf der WEG-Versammlung 2009 die Änderung der Umlage der Betriebskosten sowie die Zuführung Rücklage Tiefgarage nach Einheiten. Auf der Grundlage des geänderten Verteilungsschlüssels wurde anschließend die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 beschlossen. Die gegen die Beschlüsse erhobene Anfechtungsklage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH hob die Urteile auf.

Der V. Zivilsenat führte aus, dass die Neuregelung eines Kostenverteilungsschlüssels den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen müsse. Dabei sei zu berücksichtigen, dass den Wohnungseigentümern bei der Änderung des Umlageschlüssels nach § 16 Abs. 3 WEG aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter Gestaltungsspielraum eingeräumt sei. Sie dürften dabei jeden Maßstab wählen, der den Interessen der Gemeinschaft und der einzelnen Wohnungseigentümer angemessen sei und insbesondere nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner führe. Die früher diskutierte Frage, ob für eine Änderung auch ein sachlicher Grund vorliegen müsse, sei aufgrund der Gesetzesbegründung jedenfalls zu bejahen. Ob man jedoch diesen sachlichen Grund als Änderungsvoraussetzung auffasse oder bei dessen Fehlen das Fehlen einer ordnungsgemäßen Verwaltung annehme, sei eine rein rechtsdogmatische Frage, die der Senat im letztgenannten Sinne beantworten würde.

Der Senat setzte sich auch mit der Frage auseinander, inwieweit die Anfechtung durchgreife, weil sie den Kostenverteilungsschlüssel rückwirkend ändere. Vorliegend sei ein Fall der unechten Rückwirkung zu konstatieren, weil das Wirtschaftsjahr abrechnungstechnisch noch nicht im Wege des Abrechnungsbeschlusses abgeschlossen gewesen sei. In diesen Fällen sei eine Änderung vorbehaltlich spezialgesetzlicher Einschränkungen (§ 6 Abs. 4 HeizkV) unschädlich. Auch der „alte“ Verteilungsschlüssel im Wirtschaftsplan begründe insoweit kein schutzwürdiges Vertrauen (Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09). Dabei stellt der BGH auch fest, dass auch Fälle echter Rückwirkung nicht per se unzulässig seien. Lagen besondere Umstände vor, dass etwa der bisher verwendete Schlüssel unbrauchbar und in hohem Maße unpraktikabel sei oder zu grob unbilligen Ergebnissen führe, käme auch eine rückwirkende Änderung in Betracht.

Unter diesen Prämissen erklärte das Gericht die Änderung des Verteilungsschlüssels für die Betriebskosten für wirksam (§ 16 Abs. 3 WEG), den für die Zuführung zur Instandhaltungsrücklage für unwirksam (§ 16 Abs. 4 WEG). Sie werde für bauliche Maßnahmen in der Zukunft gebildet; der von § 16 Abs. 4 geforderte Einzelfall läge damit nicht vor. Die Gemeinschaft hätte insoweit keine Beschlusskompetenz, so dass dieser Beschluss nichtig sei. Insoweit helfe auch die Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung

nicht weiter. Sie sei vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Tragweite dahingehend zu verstehen, dass die Abänderung eine ¾-Mehrheit aller und nicht nur der in der Versammlung anwesenden Wohnungseigentümer erfordere. Diese Mehrheit sei indessen auf der Versammlung nicht zustande gekommen, weil hierfür schon nicht genügend Gemeinschaftler anwesend waren.

Schließlich wendete sich das Gericht abermals gegen die Darstellung der Zuführung zur Rücklage, die auch in der streitgegenständlichen Abrechnung unter den Anforderungen des Urteils vom 4.12.2009 (V ZR 44/09) als ungenügend gewürdigt wurde. Es sei aus der Sicht eines verständigen – durchschnittlichen – Wohnungseigentümers grob irreführend, wenn Zahlungen auf die Instandhaltungsrücklage als Ausgaben dargestellt würden. Als Hinweis für die Verwalter wird weiter ausgeführt: „Vor diesem Hintergrund hat der Senat auch in der genannten Entscheidung keine Vertrauensgesichtspunkte für durchgreifend erachtet. Dass die unzutreffende Darstellung vorliegend auf den Einsatz von Software zurückzuführen ist, die den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Abrechnung nicht genügt, rechtfertigt keine abweichende rechtliche Beurteilung. Es ist Sache des Verwalters, der Wohnungseigentümersversammlung eine zutreffende Abrechnung vorzulegen. Unrichtige EDV-Ausdrucke sind von ihm zu korrigieren.“

Alternativangebote bei Verwalterbestellung

Im Urteil vom 1.4.2011 klärte der BGH die Rechtsfrage, in welchen Fällen bei der Verwal-

terneubestellung Alternativangebote eingeholt werden müssten. Danach müssten nur bei einer

Neuvergabe des Verwalteramtes Alternativangebote eingeholt werden, nicht aber bei einer

Wiederbestellung. Der Aufwand der Einholung von Neuangeboten sei nur angezeigt, wenn die Wohnungseigentümer oder erhebliche Teile der Wohnungseigentümer mit der Arbeit des bisherigen Verwalters nicht mehr zufrieden seien oder Anlass bestünde, die Angemessenheit von dessen Honorierung zu überprüfen. Das Entgelt sei aber nicht der einzige und auch nicht der wichtigste Gesichtspunkt bei der Entscheidung über die Bestellung der Verwaltung. Entscheidend sei vielmehr, ob der in Aussicht genommene Verwalter seiner Aufgabe gerecht werde und ob die Wohnungseigentümer mit ihm auch im Alltag gut zurecht kämen. Denn nur dann sei ein reibungsloses Funktionieren

der Wohnungseigentümergeinschaft sicher gestellt. Hinsichtlich preiswerteren Alternativangeboten auf dem Markt dürften die Wohnungseigentümer auch im Vertrauen auf die bekannten Fähigkeiten des amtierenden Verwalters den Vorrang gegenüber möglichen Einsparungen durch Beauftragung eines ihnen unbekanntem, neuen Verwalters einräumen.

Nach diesen allgemeinen Ausführungen kam das Gericht in concreto zu dem Ergebnis, dass die Verwaltungsarbeit des vormaligen Verwalters diesen Anforderungen genüge. Zwar habe dieser nicht in jedem Jahr eine Abrechnung beschlossen (!). Dieser Umstand bedürfte jedoch

keiner Vertiefung, weil das behauptete Defizit zwischenzeitlich abgestellt worden sei. Auch das Säumnis des Verwalters, für eine Neubestellung rechtzeitig vor Ablauf der Bestellzeit Sorge zu tragen, wiege nicht schwer, weil dieses einmalige Versehen ein kollektives Versagen gewesen sei, das weder dem Beirat noch den übrigen Wohnungseigentümern aufgefallen sei ([V ZR 96/10](#)).

Anmerkung: Das OLG Köln erachtete im Beschluss vom 8.11.2006 – allerdings auch wegen weiterer Verfehlungen – den Verwalter für ungeeignet, der es versäumt seine eigene Neubestellung zu veranlassen (ZIV 2007, 60).

Erledigung von Anfechtungsklagen

Mit der Erledigung einer Beschlussanfechtungsklage hat sich der BGH im Urteil vom 13.5.2011 auseinander gesetzt. Eine Erledigung liegt vor, wenn die Entscheidung über eine ursprünglich zulässige und begründete Klage unsinnig wird, weil ein erledigendes Ereignis eine Sachentscheidung entbehrlich macht. Klassischerweise liegt beispielsweise ein erledigendes Ereignis vor, wenn der Schuldner auf die Zahlungsklage hin bezahlt. Auf Antrag des Klägers ist dann vom Gericht per Beschluss nur noch über die Kosten des Rechtsstreits zu entscheiden, [§ 91 a ZPO](#).

Ob ein Sachentscheidungsinteresse und damit eine Zulässigkeitsvoraussetzung für die Ausurteilung trotz erledigendem Ereignis bei baulichen Maßnahmen der Gemeinschaft weiterhin bestehen kann, hatte nunmehr der V. Zivilsenat zu entscheiden. Die Gemeinschaft hatte im Jahre 2008 eine Fassadensanierung im

Wert von 45.000 € beschlossen. Wenig später ergab sich, dass der Finanzbedarf um 20.000 € höher ausfallen würde. Ein entsprechender Beschluss, das Budget auf 65.000 € zu erhöhen, wurde wegen Formfehlern aufgrund einer vorangegangenen Anfechtungsklage gerichtlich aufgehoben.

Nach dem Abschluss eines ersten Teils der Sanierungsarbeiten fassten die Gemeinschaftler den Beschluss, die bis dahin ausgeführten Arbeiten zu genehmigen und die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage zu finanzieren.

Gegen diesen Beschluss wendete sich derselbe Wohnungseigentümer erneut mit einer Anfechtungsklage.

Das LG Hamburg vertrat in der Berufungsinstanz die Auffassung, dass sich der Rechtsstreit durch die Ausführung der Arbeiten am Gesamtobjekt während des Rechtsstreits vollständig

erledigt habe und hierdurch das Rechtsschutzbedürfnis an einer Sachentscheidung entfallen sei. Als der Kläger nicht für erledigt erklären wollte, wies das Berufungsgericht die Klage ab. Die hiergegen gerichtete Revision hatte Erfolg. Der BGH führt in seinem Urteil vom 13.5.2011 aus, dass sich das Rechtsschutzbedürfnis an einer Sachentscheidung durch den Vollzug eines Beschlusses i.d.R. nicht erledige. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe ein abstraktes Interesse an Beschlussanfechtungsverfahren, weil es dem Interesse der Gemeinschaft an einer ordnungsgemäßen Verwaltung diene. Das Rechtsschutzbedürfnis an einer Anfechtungsklage entfalle daher nur ausnahmsweise, wenn ein Erfolg der Klage den Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft keinen Nutzen mehr bringen könne. Dies könne beispielsweise bei Eintritt der Bestandskraft eines Zweitbeschlusses der Fall sein. Umgekehrt sei es immer

anzunehmen, wenn nicht auszuschließen ist, dass sich von der Entscheidung Folgewirkungen für andere Beschlussanfechtungen oder für die Ansprüche gegen den Verwalter oder gegen Dritte ergeben könnten. Dabei sei insbesondere zu beachten,

dass ein bestandskräftiger Beschluss den Einwand ausschließe, dass die Entscheidung insoweit nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen habe. Vorliegend seien schon aufgrund der erheblichen Kostensteigerung Regressansprüche nicht

völlig auszuschließen, so dass das Rechtsschutzinteresse an einer Sachentscheidung jedenfalls gegeben sei. Hierfür verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an die Berufungsinstanz ([V ZR 202/10](#)).

Anbau Balkonanlage nur mit einstimmigem Beschluss

Das LG Lüneburg hat in einem Beschlussanfechtungsverfahren entschieden, dass der Anbau einer Balkonständeranlage nicht mit doppelt qualifizierter Mehrheit nach [§ 22 Abs. 2 WEG](#) beschlossen werden könne. Vielmehr läge eine bauliche Änderung nach [§ 22 Abs. 1 WEG](#) vor, die einer Zustimmung aller Wohnungseigentümer bedürfe.

Zur Begründung führte das Gericht in seinem Urteil vom 31.5.2011 aus, dass das Erscheinungsbild der eher schlicht gehaltenen Fassade erheblich verändert würde. Es läge damit eine Änderung der Eigenart der Wohnanlage vor. Zustimmungspflichtig seien alle Wohnungseigentümer, § 14 Nr. 1 WEG. Die Grenze sei überschritten, weil

sich die Innenhoffläche durch die Balkone um rund 10% verkleinern werde und zudem die naheliegende Gefahr bestünde, dass durch die Bauarbeiten von den Mietern rechtmäßig Mietminderungen in Anspruch genommen würden, (9 S 75/10 – [IBR-Online](#)).

Anmerkung: A.A. vgl. AG Hannover (Kurzze Meldungen)

Baurecht

Mängelhaftung bei Missachtung von technischen Vorgaben bei Fensterbeschlägen



Eine Wohnbaugesellschaft bestellte aus dem Lieferprogramm eines Fensterherstellers 34 maßgefertigte Rundbogenfenster. Der Hersteller der Fensterbeschläge wies in einem Anwenderschreiben darauf hin, dass der Abstand zwischen oberem Lenkerlager und dem höchsten Punkt des Rundbogens nicht höher als 400 mm sein darf. Die Angabe bezog sich auf ein Gewicht eines Fensterflügels von 80 kg. Bei den vom Fensterhersteller gefertigten Fenstern war das Abstandsmaß um mehr als

50% überschritten. Im Gegenzug wogen die Flügel jedoch nur 23,4 Kg.

Die Wohnbaugesellschaft rügte die Schwergängigkeit, der Dreh-/Kipp- und Drehflügel und erklärte, dass eine Abnahme verweigert würde. Es kam zum Streit, der schließlich vor dem BGH endete. Im Urteil vom 21.4.2011 führten die fünf Richter des Senates aus, dass die Abweichung von technischen Vorgaben rechtlich unbeachtlich sei und deshalb ein Mangel im Rechtssinne nach [§ 633 BGB](#) nicht vorliege. Der Sachverständige habe festgestellt, dass ein Fenster dann als gebrauchstauglich einzustufen sei, wenn es einer Dauerfunktionsprüfung nach der Richtlinie RAL_RG 607/3 oder der entsprechenden DIN-Norm EN 1191 standhalte.

Diese Prüfung sei erfolgreich verlaufen. Die Schwergängigkeit der Fensterflügel beruhe auf einem unsachgemäßen Einbau durch die Wohnbaugesellschaft selbst. Die Maße in dem Anwenderschreiben bezögen sich auf ein Höchstgewicht von 80 kg pro Fensterflügel. Die Maße müssten nicht beachtet werden, weil die Flügel nur 23,4 kg wögen.

Auch die gerügte Fehlerhaftigkeit nach dem Produkthaftungsgesetz (ProdHaftG) läge nicht vor. Die Fenster seien nicht fehlerhaft im Sinne von [§ 3 ProdHaftG](#). Sie böten die Sicherheit, die berechtigterweise erwartet werden dürfte. Sie seien gebrauchstauglich. Ein Instruktionsfehler (§ 3 Abs. 1b ProdHaftG) läge auch nicht vor. Die reklamierte Hin-

weispflicht bestehe nicht, weil sich das Anwenderschreiben des Beschlagherstellers nicht auf die

eingebauten Fenster bezöge, sondern nur auf solche, sie um

ein mehrfaches schwerer seien ([VII ZR 130/10](#))

Gesetzgebung



Die Bundesregierung hat im Mai ihren Entwurf für ein Mietrechtsänderungsgesetz vorgelegt, das dem Vermieter zahlreiche neue Rechte und Gestaltungsmöglichkeiten eröffnen soll.

1. Erleichterungen bei der Zwangsäumung

Die Räumung nach dem Berliner Modell ist eine von der Rechtsprechung entwickelte Konstruktion. Alles begann mit einem Urteil vom Kammergericht Berlin vom 14.2.2005 (8 U 144/04 – ZIV 2005, 23). Nach einer fristlosen Kündigung hatte der Vermieter einen Räumungstitel erstritten und sicherungsweise von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch gemacht. Der Gerichtsvollzieher verweigerte die Räumung der Mietsache. Das KG Berlin bestätigte schließlich die Rechtsansicht und führte aus, dass es zudem keine Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB gäbe.

Aus der Not machte der BGH im Beschluss vom 17.11.2005 (I ZB 45/05) (ZIV 2006, 5) eine Tugend und erklärte, dass der Vermieter auf die Räumung durch den Gerichtsvollzieher auf diese Weise auch verzichten könne und diese selbst organisieren

Mietrechtsänderungsgesetz

könne. Die Möbel müsste er dann einlagern und auf Anforderung herausgeben.

Hierin liegt in der Praxis aber gleichzeitig das Problem. Der Vermieter wird vielfach unfreiwilliger Treuhänder von Sperrmüll. Bei der Entsorgung mutiert dann schon einmal das einfache Supermarktgeschirr zu Meißner Porzellan (vgl. BGH-Urteil vom 14.7.2010 (VIII ZR 45/09 – ZIV 2010, 51).

Die Probleme soll der Gesetzesentwurf (§ 885a ZPO n.F.) beseitigen. Danach übernimmt der Gerichtsvollzieher die Dokumentation der zu entfernenden Sachen des Mieters, wobei er auch Dinge für den Sperrmüll aussortieren kann, an denen offenbar kein Interesse mehr besteht. Fordert der Mieter nach der Räumung nicht binnen eines Monats seinen Hausrat ab, darf der Vermieter die Verwertung über den Gerichtsvollzieher veranlassen. Die Sachen werden dann je nach Wert entweder der Versteigerung oder dem Sperrmüll zugeführt. Die klassische Räumung durch den Gerichtsvollzieher dürfte damit sein faktisches Ende finden.

Ein weiteres Räumungsproblem will die Bundesregierung mit einem neuen § 940a ZPO n.F. beseitigen. Der Vermieter hat bei der Räumung sein Nachsehen, wenn der Mieter den Besitz vor der Räumung einer volljährigen Person allein oder zusätzlich

überlässt. (vgl. BGH – Beschluss vom 19.3.2008, I ZB 56/06, ZIV 2008, 31, BGH-Beschluss vom 14.8.088, I ZB 39/08 – ZIV 2008, 62).

Der Gerichtsvollzieher prüft, wer sich in den Räumen dauerhaft aufhält und gegen wen ein Titel vorliegt; ergeben sich hierbei Differenzen wird es mit der vollständigen Räumung schwer und der Vermieter fängt wieder von vorne an. Nach der neuen gesetzlichen Regelung soll der Räumungstitel auch gegen solche Personen wirken, die ohne Kenntnis des Vermieters Besitz an den Räumlichkeiten erlangt haben.

2. Gesetzliche Neuregelung eines Kündigungsgrundes

In § 569 BGB soll ein weiterer Absatz für die Begründung eines wichtigen Grundes zur fristlosen Kündigung eingefügt werden. Danach soll der Vermieter auch zur fristlosen Kündigung berechtigt sein, wenn der Mieter trotz Abmahnung die Kautions i.H.v. zwei Monatsnettokaltmieten nicht entrichtet.

3. Vereinfachung der Modernisierung von Wohnraum

Die Modernisierung von Wohnraum soll für den Vermieter

erträglicher gestaltet werden. So soll das Recht zur Mietminderung künftig bei bestimmten Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen sein. So wird der Mieter die Belästigungen durch die Bauarbeiten hinnehmen müssen, wenn der Vermieter zur Durchführung der Modernisierung rechtlich verpflichtet ist (Stichwort: EnEV).

Bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen ist der Mieter schließlich zur Duldung verpflichtet, wenn der Vermieter anschließend auf eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verzichtet (§ 555b Abs. 2 BGB n.F.). Weitere Erleichterungen soll es für die Darstellung des Einsparungspotentials geben; hier soll der Verweis auf anerkannte Pauschalwerte genügen (§ 555 c Abs. 2 BGB n.F.). Ganz wichtig

wird auch die zum Nachteil des Mieters eingefügte Widerspruchsfrist sein (§ 555 d Abs. 2 BGB n.F.). Danach muss der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, der Maßnahme widersprechen, wenn er der Auffassung ist, dass er sich zur Verhinderung der Maßnahme auf eine unangemessene Härte (vgl. § 554 Abs. 2 BGB) berufen kann.

Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Modernisierungsmaßnahmen

Unter dem 6.6.2011 hat die Bundesregierung dem Bundesrat ihren Entwurf zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen zugeleitet (Drucksache 339/11).

Danach ist geplant, einen § 7e EStG einzufügen, der eine erhöhte Absetzung für Aufwendungen der energetischen Gebäudesanierung gestattet. Dabei soll der Steuerpflichtige 10% der nachträglichen Herstellungskosten steuermindernd geltend ma-

chen können. Gefördert werden Baumaßnahmen mit denen insbesondere erreicht wird, dass das Gebäude einen Primärenergiebedarf von 85% des zum Zeitpunkt des Beginns der Maßnahme vergleichbaren Neubaus nicht überschreitet.

Die Inanspruchnahme von Doppelförderungen wird im Gesetzesentwurf jedoch unterbunden. Nehmen Steuerpflichtige für vergleichbare Aufwendungen bereits steuerliche Förderungen

für Modernisierungsaufwendungen in Sanierungsgebieten oder für Baudenkmale in Anspruch (§§ 7h, 7i EStG), können erhöhte Absetzungen nach § 7e EStG nicht geltend gemacht werden. Das gleiche gilt, wenn zinsverbilligte Darlehen, steuerfreie Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen (z.B. KfW-Darlehen) oder eine Förderung nach dem Investitionszulagengesetz für das Gebäude in Anspruch genommen wurden.

In eigener Sache

Rechtsanwalt Kühn hat im Juni nunmehr auch den Titel des Fachanwaltes für Miet- und Wohnungseigentumsrecht erworben, worüber wir uns sehr freuen.

Unsere Kanzlei hat damit noch einmal mehr an Profil gewonnen und zeigt, dass wir unsere Leistungen möglichst gut an die Bedürfnisse der Immobilienverwalter und Bauträger anpassen wollen und fachlich auch können.

Seit Anfang Mai verstärkt Frau Rechtsanwältin Katja Schrame-

dei unser Team als dritte Anwältin.



Frau Schramedei hat in Leipzig Rechtswissenschaften studiert und das Referendariat abgeleistet. Dabei hat sie im Mietrechtsreferat beim AG Leipzig erste

mietrechtliche Erfahrungen sammeln können.

Im Anschluss hieran hat sie bei einem Leipziger Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht die neunmonatige Anwaltsstation verbracht und dort Einblick in das WEG-Recht erhalten.

Seit Juni kann sie ihre Kenntnisse im Fachanwaltslehrgang für Miet- und WEG-Recht weiter vertiefen.

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Leipzig

Ort: Leipzig, Paulaner Klostergasse
Zeit: 28.7.2011: 18 Uhr

Die Kostentragung bei der Instandsetzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

RA Heinz G. Schultze:

- Schädigungen ausgehend vom Gemeinschaftseigentum im Sondereigentum und umgekehrt
- Schädigungen ausgehend vom Sondereigentum in anderem Sondereigentum
- Schädigungen bei der Beseitigung von Schäden
- Abgrenzungsfragen (Duplexparker, Fenster & Co.)
- Schadensersatzpflichten der Beteiligten bei schleppender, unterbliebener oder erfolgloser Instandsetzung

Schriftliche Einladung folgt gesondert.

Verzugszinssätze

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen							
Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37

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

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,

die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur,

wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

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

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugs-

zinssatz 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. Bezugs-

größe ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

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

Aufsichtsführende Behörde

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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