

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Grenzen des Haftungsausschlusses wegen Sachmängeln

Mietrecht:

BGH: BGH senkt Anforderungen an Modernisierungsankündigung

BGH: Unwirksame Kostenklauseln im Gewerbemietvertrag

KG: Einholung von Vergleichsangeboten nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot

WEG-Recht:

BGH: Neue Horizonte für die Forderungsdurchsetzung im Insolvenzverfahren

BGH: Zu den Formalia einer Eigentümerversammlung

Baurecht:

BGH: Neuformulierung der Zumutbarkeitsgrenze für Pauschalpreise

BGH: Zur 5%-Pauschalierung nach § 649 Satz 3 BGB

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

5/2011

Seiten 55-66
6. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

gehuldigt sei der Technik. Bei den Kongressen und Tagungen für Immobilienverwalter stellen diverse Softwareanbieter aus und werben für ihr Produkt. In der einschlägigen Fachpresse finden sich rund 80 Anbieter. Dabei wird in der Werbung deutlich gemacht, wie viel mehr der Verwalter verdient, wenn er dieses oder jenes teure Modul zusätzlich ordert. Es soll gar nicht ausgelotet werden, inwieweit die Aussage für sich Richtigkeit beanspruchen kann.

Unverständlich ist dennoch die Geschäfts(un)tüchtigkeit mancher Anbieter. So findet man zur neuen BGH-Rechtsprechung (V ZR 44/09) zur Instandhaltungsrücklage vom

4.12.2009 Software-updates, die erst im II. Quartal dieses Jahres den Verwalter erreichten. Die Gerichte geben den Verwaltern jedenfalls nicht so viel Handlungsspielraum, wie die Entscheidung des BGH vom 1.4.2011 (ZIV 2011, 33, (34)) zeigte, wonach sich der Verwalter nicht darauf berufen könne, dass sein Softwareanbieter noch nicht soweit sei. Im Zweifel müsse er manuell ein Blatt zur Instandhaltungsrücklage fertigen und der Abrechnung beifügen.

Andere Softwareanbieter wiederum bieten alternativ schon die Abrechnung auf Sollvorauszahlungsbasis an, obwohl außer einigen Stimmen in der Literatur noch kein Gericht

diese Form der Abrechnung abgesegnet hat. Da erscheint es doch eher ratsam, sich zurückhaltend am Stand der Rechtsprechung zu orientieren. Auch ein weitergehender Ausweis von zahlreichen Informationen zur Abrechnung, die von niemanden gefordert werden, schaffen eher Verwirrung auf Verwalter- und Eigentümerseite. Dabei kann sich der Verwalter nur weitere Erläuterungs- und Angriffsfelder eröffnen, als tatsächlich Vorteile erringen.

Wohl dem Verwalter, der so viel geistige Autonomie hat, nicht an die Richtigkeit der „black box“ auf seinem Schreibtisch blind zu vertrauen.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Anwalt darf sich auf Falschbezeichnung des Richters nicht verlassen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte die Mieter einer Partei verklagt, die Nutzung bestimmter Gemeinschaftsflächen zu unterlassen. Im Rubrum des Urteils war die Sache als „Wohnungseigentumssache“ bezeichnet. Der Anwalt der Mieter legte gegen das Urteil vor dem zuständigen WEG-LG Frankfurt/Oder Berufung ein. Die Berufung wurde als unzulässig verworfen, weil das falsche LG angerufen worden sei. Entgegen der Auffassung des Amtsrichters sei keine WEG-Sache, sondern eine einfache Zivilsache zu entscheiden gewesen, so dass das LG Potsdam zuständig gewesen wäre, Beschluss vom 14.7.2011 (V ZB 67/11). Auf die falsche Bezeichnung hätte sich der Anwalt nicht verlassen dürfen; vielmehr sei es seine Aufgabe, die Zuständigkeit autonom zu überprüfen. Vgl. zu den landesgesetzlich abweichenden Regelungen der Zuständigkeit von WEG-Berufungsgerichten: ZIV 2009, 24.

Keine altruistische Beschlussanfechtung durch Verwalter

Das Amtsgericht Bonn hat im Urteil vom 11.6.2010 festgehalten, dass der WEG-Verwalter auch dann nicht zur Beschlussanfechtung berechtigt ist, wenn er der Auffassung ist, dass der gefasste Beschluss rechtswidrig ist. Für diese Klagen fehle ihm das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis (27 C 249/09), ZMR 2011, 841

Keine Überanpassung von BK-Vorauszahlungen

Nach einem Urteil des BGH vom 28.9.2010 ist eine Überanpassung von Bk-Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht möglich. Der Vermieter hatte nach der Abrechnung, die mit einer Nachzahlung endete, den Betrag durch 12 geteilt und eine Erhöhung der Vorauszahlungen verlangt. Dabei erhöhte er die Beträge jeweils um einen weiteren, 10%igen „Sicherheitsaufschlag“. Der BGH führte aus, dass konkret zu erwartende Entwicklungen der Betriebskosten in der Berechnung

des Vorschusses berücksichtigt werden könnten, nicht aber abstrakte „Sicherheitszuschläge“ (VIII ZR 294/10)

Vermieter hat Anspruch auf Einbau von funkbasierten Ablesegeräten

Die Vermieterin teilte ihren Mietern vor dem anstehenden Regelaustausch der Heizkostenverteiler mit, dass diese durch ein funkbasiertes Ablesesystem für Wärme, Warmwasser und Kaltwasser ersetzt werden sollten. Ein Mieter weigerte sich durch alle drei Instanzen erfolglos. Der Duldungsanspruch des Vermieters ergäbe sich für den Einbau der funkbasierenden Wärme- und Warmwasserzähler aus § 4 Abs. 2 HeizkostenVO und in Bezug auf den Kaltwasserzähler aus § 554 BGB. Der Austausch stelle eine Wohnwertverbesserung für den Mieter dar. BGH-Urteil vom 28.9.2011, VIII ZR 326/10

Ausnahmsweise Quotelung zwischen mehreren Anwälten

Beauftragt der Verwalter im Rahmen einer Beschlussanfechtung den Anwalt nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG, sind nur dessen Kosten bei einem Obsiegen erstattungsfähig. Beauftragen einzelne Eigentümer einen eigenen Anwalt, sind dessen Kosten nicht erstattungsfähig (V ZB 22/09 – ZIV 2009, 64). Anders sieht die rechtliche Beurteilung dagegen aus, wenn sich die Wohnungseigentümer untereinander auf einen Anwalt einigten. Soweit einzelne Eigentümer bei der Verständigung auf einen Prozessbevollmächtigten übergangen würden und

diese sich anschließend einen eigenen Anwalt suchten, seien die Kosten aller Anwälte nicht zu erstatten. Vielmehr wären die Kosten, die bei Beauftragung eines Anwaltes angefallen wären unter den Beteiligten zu quoteln, Beschluss vom 14.7.2011 ([V ZB 171/10](#)).

Verschärftes Quorum für Verwalterbestellung in Gemeinschaftsordnung unwirksam

Nach einem Beschluss des OLG München ist eine Regelung in einer Gemeinschaftsordnung unwirksam, wenn sie die Bestellung eines Verwalters an eine

¾-Mehrheit knüpft (32 Wx 1/11), ZMR 2011, 738.

Rohrriensanierung mit Epoxidharz als Mietmangel

Nach Auffassung des AG Köln (Urteil vom 20.4.2011) stellt die Rohrriensanierung mit Epoxidharz einen zur Mietminderung berechtigenden Mietmangel dar. Nach der Überzeugung des Gerichts, dass dieses durch die Lektüre bei Wikipedia gewann, wirke Epoxidharz krebserregend und sei als endokriner Disruptor in Verdacht. Das Gericht billigte daher 20% Mietminderung zu (201 C 546/10), [NZM 2011, 630](#)

Immobilienrecht

Grenzen des Haftungsausschlusses wegen Sachmängeln

Mit den Grenzen des Haftungsausschlusses bei Sachmängeln einer verkauften Immobilie setzte sich der V. Zivilsenat im Urteil vom 15.7.2011 auseinander. Dabei war die Rechtsfrage zu beantworten, ob dem Verkäufer die Berufung auf den vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss nach § 444 BGB verwehrt sei.

Die Käufer kauften 2007 vom Verkäufer eine Immobilie unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel. Für die Immobilie waren insgesamt fünf Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen, von denen aber nur vier Niederschlag im Kaufvertrag fanden. Die Fehlende betraf eine Veränderungssperre des äußerlichen Erscheinungsbildes der Immobilie. Die Käufer sahen sich getäuscht und traten vom Kaufvertrag zurück. Gerichtlich beehrten sie nun die Rückabwicklung des Kaufvertrages und Erstattung der ihnen entstandenen Nebenkosten (Notarkosten etc.). Die beiden ersten Instan-

zen wiesen die Klage mit der Begründung ab, die Anhörung der Käufer hätte ergeben, dass diese den Kaufvertrag auch in Kenntnis der fünften Baulast gekauft hätten. Die Unkenntnis sei daher nicht kausal für den Kaufentschluss gewesen.

Das sah der V. Zivilsenat zumindest rechtlich ganz anders. Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH bestünde bei Vertragsverhandlungen, in denen die Parteien entgegengesetzte Interessen verfolgten, für jeden Vertragspartner die Pflicht, den anderen Teil über solche Umstände aufzuklären, die für den Entschluss eines verständigen Käufers von wesentlicher Bedeutung seien. So sei für den Kauf eines Hausgrundstückes die Pflicht zur Offenbarung wesentlicher Mängel angenommen worden (BGHZ 109, 327).

Die Frage, ob ein wesentlicher und damit offenbarungspflichtiger Mangel vorläge, dürfe nicht

aus der Sicht des jeweiligen Käufers bestimmt werden, sondern könne nur im Wege einer objektiven Beurteilung beantwortet werden, die an einem „verständigen Käufer“ auszurichten sei.

Die Kausalität der Unkenntnis des Mangels für die Kaufentscheidung sei zudem keine Frage, die den Tatbestand der Arglist (§ 444 BGB) tangiere. Die Arglist des Verkäufers müsse nicht ursächlich für die Kaufentscheidung sein. Anders als in § 123 Abs. 1 BGB („zur Abgabe einer Willenserklärung durch arglistige Täuschung bestimmt“) fände die Kausalität im Wortlaut des § 444 BGB keine Erwähnung „kann sich der Verkäufer nicht berufen, soweit er den Mangel arglistig verschwiegenhat“), so dass die Anwendung des § 444 BGB auch bei fehlender Kausalität eröffnet sei ([V ZR 171/10](#)).

Mietrecht

BGH senkt Anforderungen an Modernisierungsankündigung



Eine für Vermieter sehr freundliche Entscheidung traf der BGH mit Urteil vom 28.9.2011. Die Mietvertragsparteien stritten um die Wirksamkeit einer Modernisierungsankündigung gemäß § 559 BGB. Die Vermieter beabsichtigten eine Balkonständanlage an ihr in München gelegenes Mehrfamilienhaus anzubringen. Sie kündigten in einem Schreiben schlagwortartig die

durchzuführenden Baumaßnahmen an. Ferner wurde in dem Schreiben das Datum des vorgesehenen Baubeginns, die mit 6 Wochen geplante Bauzeit sowie die voraussichtliche Mieterhöhung mitgeteilt. Die Mieter verweigerten die Duldung, so dass die Vermieter sich zur klageweisen Durchsetzung veranlasst sahen. Nach Auffassung der Mieter genügte das Ankündigungsschreiben nicht den von den Instanzgerichten aufgestellten formalen Anforderungen.

Die bayerischen Gerichte sahen dies in diesem Fall anders. Die Vermieter gewannen alle drei Instanzen hindurch. Die Richter des VIII. Zivilsenates führten in ihrem Urteil schließlich aus, dass der mit der Modernisierungsan-

kündigung verfolgte Zweck es nicht verlange, dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahme in der Ankündigung beschrieben werde und jede Auswirkung mitgeteilt werde. Die Ankündigung müsse den Mietern vielmehr eine zureichende Kenntnis darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert werde und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirke. Hierfür genüge es, wenn die Ankündigung den Mieter, der die baulichen Gegebenheiten der Wohnung kenne, in die Lage versetze, sich ein realitätsnahes Bild der beabsichtigten Maßnahmen zu machen ([VIII ZR 242/10](#)).

Separate Kündigung von Garage und Wohnung

Im Regelfall bilden die Anmietung einer Wohnung und einer Garage in einem Mietverhältnis eine rechtliche Einheit, so dass der Mietvertrag der Garage nicht getrennt gekündigt werden kann.

Dem BGH-Urteil vom 12.10.11 lag indessen ein Sachverhalt zugrunde, bei dem ein Mieter erst im Anschluss an die Anmietung der Wohnung eine 150

Meter entfernte gelegene Garage anmietete. Vermieter war auch hier zunächst der Wohnungsvermieter. Die Personalunion auf Vermieterseite endete, als die Immobilie verkauft wurde, zu der die Garage gehörte. Die neuen Vermieter kündigten den Garagenmietvertrag und klagten auf Räumung, als ihnen der Besitz nicht eingeräumt wurde. Die beiden Vorinstanzen

wiesen die Räumungsklage ab, weil eine gesonderte Kündigung des Garagenmietvertrages nicht möglich sei. Erst auf die Revision hin, wurde vom BGH festgestellt, dass dieser Grundsatz nicht immer Geltung beanspruchen kann. Aufgrund der räumlichen Entfernung und der sukzessiven Anmietung sei von zwei selbstständigen Mietverträgen auszugehen. ([VIII ZR 251/10](#)).

Gewerbemietrecht

Unwirksame Kostenklauseln im Gewerbemietvertrag

Die Mietvertragsparteien stritten über die wirksame Umlage von Betriebskosten eines im Gerichtssprengel des LG Leipzig belegenen Einkaufszentrums. Sie

verband ein Mietvertrag aus dem Jahre 1993, der folgende Kostenübertragungen u.a. vorsah: „Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums, insbesondere alle Kosten des Betriebs und der

Instandhaltung der technischen Anlagen werden von allen Mietern anteilig getragen. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf

die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für (auszugsweise):

h) Hausmeister, Betriebspersonal, Center-Manager und Verwaltung

l) die Wartung und Instandhaltung aller technischen Einrichtungen einschließlich der Kosten des Betriebs,

p) Stromversorgung der Gemeinschaftsanlagen und Verkehrsflächen einschließlich Instandhaltung der Stromversorgungsanlagen

r) Raumkosten für Büro-, Verwaltungs- und Technikräume sowie Gemeinschaftseinrichtungen, Gemeinschaftssozialräume, Kunden-WC's usw. auf der Grundlage örtlicher Mieten einschließlich der darauf anteilig entfallenden Nebenkosten.“

Auf dieser Grundlage erstellte der Vermieter wie die vielen Jahre zuvor auch eine Betriebskostenabrechnung, die mit einem Nachzahlungsbetrag für den Mieter endete. Als dieser seine Verbindlichkeiten aus der Betriebskostenabrechnung nicht beglich, klagte der Vermieter auf Zahlung.

Das Landgericht Leipzig wies die Klage ab. Es erachtete die unter l), p) und r) aufgeführten Nebenkostenumlagen für unwirksam, da diese den Mieter unangemessen benachteiligten bzw. nicht hinreichend bestimmt und deshalb intransparent seien. Ohne die betreffenden Positionen in der Abrechnung verblieb

für den Mieter kein Nachzahlungsbetrag.

Die Berufung hiergegen hatte keinen Erfolg. Dies aber nicht, weil auch das OLG Dresden diese drei Klauseln für unwirksam erachtete. Der Senat erachtete die Klauseln vielmehr als wirksam. Demgegenüber sah der Dresdner Senat die Klausel unter h) als unwirksam an. Durch den Wegfall der Klausel ergaben sich aber auch auf diesem Wege für den Vermieter keine Nachzahlungsansprüche, so dass die Klage zumindest mit anderer Begründung auch vom OLG abgewiesen wurde. Es führte dabei aus, dass die Kostenpositionen „Centermanagement“ (21.581 €) und „Verwaltungskosten“ (2.475,45 €) wegen des Verstoßes gegen das Transparenzgebot nicht wirksam auf die Mieter umgelegt worden sei.

Das Ergebnis wiederum, nicht aber die Begründung bestätigte der BGH mit Urteil vom 3.8.2011 ([XII ZR 205/09](#)). So habe das OLG Dresden für die Frage der Wirksamkeit § 9 AGBG angewandt. Dieser Maßstab gelte nicht mehr; vielmehr sei die Klausel anhand der Nachfolgenorm, [§ 307 BGB](#) zu prüfen. Seit dem 1.1.2003 seien auf alle Dauerschuldverträge, die vor dem 1.1.2002 geschlossen wurden, das BGB in der Fassung des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes anzuwenden.

Der Gewerbemietrechtssenat habe bereits mit Urteil vom 9.12.2009 ([XII ZR 209/09 – ZIV 2010, 2](#)) entschieden, dass eine in einem gewerblichen Mietverhältnis vereinbarte Formular-

klausel zur Umlage der „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ nicht gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 BGB verstoße. Das gelte für die vorliegend vereinbarte Umlage der „Verwaltungskosten“ in gleicher Weise ([XII ZR 69/08](#)). Der Begriff der Verwaltungskosten sei in [§ 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV](#) und § 26 Abs. 1 der 2. BV legaldefiniert. Zwar fielen bei gewerblichen Mietobjekten andere Verwaltungskosten an, als bei der Wohnungsmiete. Daraus folge aber nicht, dass die gesetzliche Definition bei der Gewerbemiete nicht sinnvoll anzuwenden wäre.

Richtigerweise seien aber die Kosten des „Center-Managements“ nicht hinreichend bestimmt und daher nicht umlagefähig. Es sei nicht ersichtlich, welche Kosten hier einbezogen werden sollten oder welche Leistungen nach dem Inhalt hiervon erfasst werden sollten. Denn gerade weil die Vermieterin daneben unter Buchstabe h) auch „Kosten der Verwaltung“ und unter Buchstabe r) ferner „Raumkosten für Büro- und Verwaltungsräume“ verlange, sei nicht ersichtlich, welche anderen Kosten unter dem Begriff „Center-Manager“ anfielen.

Die mehrjährige unbeanstandete Begleichung der vorherigen Betriebskosten zusammen mit dem unwirksamen Umlageschlüssel begründeten keine gesonderte, außerhalb des Mietvertrages liegende Vereinbarung einer Umlage (Senatsbeschluss vom 29.5.2000, [XII ZR 35/00](#)).

Einholung von Vergleichsangeboten nach dem Wirtschaftlichkeitsgebot

Viele Verwalter und Vermieter dürfte der Beschluss des KG

Berlin vom 7.2.2011 (8 U 147/10) nachdenklich stimmen.

Ein Vermieter hatte im Rahmen der Betriebskostenumlage in

einem Gewerbemietvertrag auch die Kosten für eine „Sonderrisikoversicherung“ übertragen. Nach den Geschäftsbedingungen der Versicherung wurden hiermit verschiedene Sonderrisiken, die durch den Betrieb von Diskotheken und Bars für Immobilien auftreten können, abgedeckt.

Das Kammergericht erklärte, die Übertragung dieser Kosten durch eine vorformulierte Klausel verstoße gegen das in § 307 Abs. 1 BGB niedergelegte Transparenzgebot. Es könne aber letztlich dahinstehen, ob die Klausel unwirksam sei. Denn der Vermieter habe jedenfalls gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Während sich dies für das Wohnraummietrecht aus spezialgesetzlichen Normen (§§ 556

Abs. 5 BGB, 560 Abs. 5 BGB) ergebe, gründe das Gebot bei Gewerbemietverträgen auf dem Grundsatz von Treu und Glauben, § 242 BGB. Die Mieterin habe dezidiert dargelegt, dass andere Versicherungen vergleichsweise günstigere Angebote auf Nachfrage unterbreiten hätten. Der Einwand des Vermieters, er hätte wirtschaftlich gehandelt, weil er aufgrund eines großen Immobilienbestandes die Vorzüge einer Sammelversicherung in Anspruch nehmen könne, überzeugte den Berliner Senat nicht. Es sei nicht ersichtlich, worin diese Vorzüge bestehen sollten. Die Sammelversicherung entbinde den Vermieter nicht davon, den Markt zu beobachten. Anstatt Vergleichsangebote einzuholen, habe er sich darauf

beschränkt, einen Versicherungsmakler zu beauftragen. Dies in der irrigen Annahme, möglichst günstige Angebote zu erhalten. Es läge nicht außerhalb jeder Wahrscheinlichkeit, dass der Versicherungsmakler nicht die günstigste Versicherung, sondern die Versicherung anböte, bei der am meisten verdiene.

Der Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsverbot führe dazu, dass der Mieter die Kosten der Sonderrisikoversicherung gar nicht zu tragen habe. Im Ergebnis führte dies dazu, dass der Mieter nicht mit einem auf Zahlung lautenden Urteil aus dem Rechtsstreit ging, sondern ihm ein Guthaben aus den Abrechnungen verblieb (ZMR 2011, 712)

WEG-Recht

Neue Horizonte für die Forderungsdurchsetzung im Insolvenzverfahren



Völlig neue Horizonte für die Forderungsdurchsetzung von WEG-Hausgeld eröffnet das Urteil des BGH vom 21.7.2010 (IX ZR 120/10). Als erste Vorbote dieses Urteils zeigten sich verschiedentliche Fachveröffentlichungen und ein Beschluss des selben Zivilsenates vom 12.2.2009 (IX ZB 112/06 – ZIV 2009, 49). In diesem Beschluss führte der BGH bereits aus, dass die Neuregelung des ZVG in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG dazu führe, dass die Wohnungseigentümergeinschaft wegen der bevorrechtigten Hausgeldansprüche

auch im Insolvenzverfahren zu bevorzugen sei. Sie habe fortan genauso wie Grundpfandrechtsgläubiger, die im Grundbuch mit ihren Forderungen gesichert seien, einen Anspruch auf abgesonderte Befriedigung aus dem Grundstück. Die Reichweite, die näheren Voraussetzungen und die Umsetzung dieses Rechts waren indessen unklar.

Mit Urteil vom 21.7.2011 hat der BGH nun in vielfältiger Weise in einem obiter dictum sich mit diesen weiteren Rechtsfragen auseinandergesetzt. So sei für die Geltendmachung des Sonderrechts eine vorherige Beschlagnahme (wie im ZVG) nicht erforderlich. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Ermittlung der bevorrechtigten, rückständigen Hausgeldansprüche (das Jahr der Beschlagnahme und die zwei

Kalenderjahre zuvor) sei im Insolvenzverfahren der Eröffnungsbeschluss anstatt die Beschlagnahme. Hinsichtlich der bevorrechtigten Ansprüche ergäbe sich insoweit eine Ausnahme, als dass die „laufenden Beträge“ nur bis zur Insolvenzeröffnung in das Vorrecht fielen. Denn die nach der Insolvenzeröffnung fällig werdenden Hausgeldforderungen seien keine (absonderungsfähigen) Insolvenzforderungen, sondern Masseverbindlichkeiten, die vom Insolvenzverwalter ohnehin vollständig bezahlt werden müssten (Ausnahmen: Freigabe der Wohnung aus dem Beschlagnahme bzw. Anzeige Masseunzulänglichkeit).

Sei die Gemeinschaft zurzeit der Insolvenzeröffnung im Besitz eines vollstreckbaren Titels, der

bevorrechtigte Hausgeldforderungen enthalte, könne die Gemeinschaft auch in Ansehung eines eröffneten Insolvenzverfahrens aus dem Titel die Zwangsversteigerung in die betreffende Wohnung betreiben. Soweit der Insolvenzverwalter die Wohnung aus dem Beschlagnahme frei gebe, greife das Vollstreckungsverbot nach § 89 InsO für die bevorrechtigten Hausgeldan-

sprüche nicht. Verfüge die Gemeinschaft im eröffneten Insolvenzverfahren dagegen noch über keinen Titel, könne sie eine sogenannte Pfandklage gegen den Insolvenzverwalter auf Duldung der Zwangsversteigerung richten. Aus diesem Titel könnte dann ebenfalls die Zwangsversteigerung mit bevorrechtigten Hausgeldansprüchen in der In-

solvenz erfolgreich betrieben werden.

Weitere Informationen können Sie aus dem Skript des letzten Verwalterstammtisches unter www.Kanzlei-Schultze.de (/Reden und Vorträge/Aktuelle Rechtsprobleme rund um das Hausgeld/Folien 83 ff) beziehen.

Zu den Formalia einer Eigentümerversammlung

Die Formalia einer Eigentümerversammlung konnten die Eigentümer einer zerstrittenen Karlsruher WEG üben und verbuchten dabei immerhin den Vorteil, dass der Gang zum BGH zumindest nicht weit war. Die Gemeinschaft bestand aus je zwei Ehepaaren. Zwei Wohnungen gehörten dem einen Ehepaar, zwei dem anderen. Ein Verwalter bzw. ein Beirat waren nicht bestellt. Dafür korrespondierte man nur noch über den jeweiligen Anwalt miteinander. In dieser Konstellation bemühte man sich, eine Eigentümerversammlung einzuberufen und abzuhalten.

Über den Sitzungsvorsitz konnte keine Einigung erzielt werden. Man verständigte sich daher darauf, eine Vollversammlung abzuhalten. Sie war geplant für den 28.1.2009 in den Kanzleiräumlichkeiten der Kanzlei A. Man bemühte sich im Weiteren um die Abstimmung einer Tagesordnung, was ebenfalls nicht gelang. Zwei Tage vorher wurde die Versammlung von den von A vertretenen Eigentümern wieder abgesagt. Die Eigentümer, die von Anwalt B vertreten wurden, teilten daraufhin mit, dass die Versammlung gleichwohl durchgeführt werden würde. Am 28.1.2009 machten sie sich auf, um an der (abgesagten) Versammlung in den Kanzleiräum-

lichkeiten bei A teilzunehmen. Dort wurde ihnen der Zutritt zur Kanzlei verwehrt. Man ließ die Eigentümer wissen, dass weder A noch dessen Mandanten anwesend wären. Daraufhin fuhren die beiden abgewiesenen Eigentümer zur Kanzlei ihres Anwaltes B und hielten dort die Versammlung ab und fassten Beschlüsse.

Im Auftrag der abwesenden Eigentümer focht A alle Beschlüsse an und gewann durch alle Instanzen hindurch. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 10.6.2011 ([V ZR 222/10](#)) aus, dass die Ladung durch alle Wohnungseigentümer unbedenklich möglich gewesen wäre. Ein Ladungsfehler läge insoweit nicht vor. Eine WEG-Versammlung könne aber nur vom Ladenden wieder abgesagt werden. Einzelne Eigentümer oder Eigentümergruppen hätten nicht die Rechtsmacht, Versammlungen einseitig nicht stattfinden zu lassen oder terminlich zu verlegen. Auch aus dem Ziel, eine Vollversammlung abzuhalten könne nichts Gegenteiliges abgeleitet werden. Die Vollversammlung diene nur dazu, einzelne Ladungsmängel unter weiteren Voraussetzungen zu heilen.

Ein Einberufungsmangel läge aber in der Verlegung der Ver-

sammlung, ohne dass die übrigen Wohnungseigentümer hieran mitgewirkt hätten. Ebenso wie die Auswahl des Versammlungsortes der zur Einberufung zuständigen Person obliege, könne die Verlegung des Versammlungsortes nur durch den Einberufungsberechtigten erfolgen. Dies seien vorliegend alle Gemeinschaftler zusammen gewesen. Eine andere Bewertung sei nicht dadurch veranlasst, dass ihnen unberechtigterweise der Zutritt zum Ladungsort – auch einseitig – verwehrt wurde. Dieser Umstand könne Schadensersatzansprüche von vergeblich angereisten Wohnungseigentümern begründen, nicht aber bei unzuständigen Personen die Rechtsmacht begründen, Versammlungsorte zu verlegen.

Schließlich müssten sich die von Anwalt A vertretenen Eigentümer nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht so behandeln lassen, als liege kein Einberufungsmangel vor, weil sie die Versammlung rechtswidrig zum Scheitern brachten. Der Zustimmung zur Abhaltung einer Vollversammlung läge unausgesprochen die Erwartung zugrunde, dass man sich wenigstens auf eine Tagesordnung würde im Vorfeld einigen können. Nachdem dies nicht gelungen sei, hätte ein Fernbleiben zum glei-

chen Ergebnis geführt. Es hätte keine Vollversammlung vorge-

legen, die die Ladungsfehler im

Beschlusswege hätte heilen können.

Kommentar

„Es gibt mehr Menschen, die kapitulieren, als solche die scheitern“. Mit diesem Credo betitelte einst Heiner Geißler Altbundeskanzler Helmut Kohl. Der Sinn spruch bewahrheitet sich unterdessen immer wieder auch in der rechtlichen Auseinandersetzung.

Ein Bauträger hatte ein Tochterunternehmen als erste WEG-Verwalterin eingesetzt und im Kaufvertrag vorgesehen, dass diese Verwalterin den TÜV-Süddeutschland damit beauftragt, für den jeweiligen Wohnungseigentümer die Abnahme seiner Wohnungen durchzuführen. Die Abnahmeprotokolle sollten anschließend an die WEG-Verwalterin zur Aufbewahrung übermittelt werden. Zwar durfte der Käufer bei der Abnahme zugegen sein, weitergehende Rechte, z.B. die Verweigerung der Abnahme wurden ihm nicht eingeräumt. Die WEG-Verwalterin überwachte den Lauf der Gewährleistungsfrist. Bei der Berechnung der Gewährleistungsfrist bezog sie sich dabei auf eine Nachzüglerkäuferin, die durch Bezahlung des Restkaufpreises der Wohnung nach § 640 BGB die Abnahme erklärt hatte. Kurz vor dem Ablauf der Gewährleistungsfrist beauftragte die Verwalterin einen Gutachter mit der Feststellung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Dieser stellte zahlreiche Mängel fest und ermittelte Beseitigungskosten von voraussichtlich 128.000 € Der Bauträger wurde mehrfach erfolglos zur Mangelbe-

hebung aufgefordert. Schließlich beauftragte die Gemeinschaft unsere Kanzlei mit der Klage gegen den Bauträger.

Der Bauträger wandte im Rechtsstreit zunächst die Einrede der Verjährung erfolgreich ein. Sowohl Landgericht als auch Oberlandesgericht wiesen die Klage ab. Der Dresdener Senat hatte keine rechtlichen Bedenken gegen die Abnahmeklausel. Eine unangemessene Benachteiligung der Käufer läge nicht darin, dass der Werkersteller die Abnahme seines eigenen Werkes organisiere. Der TÜV sei eine anerkannte Organisation, der man ein sachwidriges Verhalten nicht unterstellen dürfe. Letztlich sei es der Käufer, der qua Kaufvertrag den Auftrag erteilt habe, so zu verfahren. Der Senat lehnte auch ab, die Revision zuzulassen. Gleichwohl das Thema bis dato in ähnlicher Konstellation nur vom OLG München und OLG Karlsruhe (im Sinne der WEG) behandelt wurde, würden keine grundsätzlichen Rechtsfragen aufgeworfen, die der BGH zu entscheiden hätte. Der Hinweis, dass der Vorsitzende des VII. Zivilsenates beim BGH in einer Veröffentlichung die Rechtsauffassung vertreten habe, dass entsprechende Klauseln unwirksam seien, war diesbezüglich möglicherweise sogar kontraproduktiv.

Die von der WEG eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde beim BGH hatte schließlich Erfolg (VII ZR 38/10). Der VII. Zivilsenat beraumte einen Ver-

handlungstermin für den 12. Oktober an. Der Bauträger fühlte sich hierdurch veranlasst, seine Rechtsauffassung zu überdenken und unterbreitete ein Vergleichsangebot: Er würde 2/3 der Klagesumme und sämtliche bis dahin angefallenen Prozesskosten der WEG übernehmen. Offenbar war die Unsicherheit für die III. Instanz denn doch so groß, dass der Bauträger sich zu dieser freiwilligen Maßnahme veranlasst sah. Das Geld ist zwischenzeitlich geflossen und die Revision beim BGH konnte zurück genommen werden. Die Rechtsfrage ist nun leider immer noch nicht obergerichtlich geklärt. Die Zulassung der Revision und die Reaktion des Bauträgers machen dennoch eines klar. Die Rechtsauffassung des OLG Dresden vertrat am Ende keiner der Beteiligten mehr.

Respekt gebührt den Wohnungseigentümern, die nach zwei Prozessverlusten in Folge nicht müde wurden, weiterhin Vertrauen für ihre Anwaltskanzlei aufzubringen und auch noch den Gang nach Karlsruhe wagten. Verständlich ist am Ende auch, dass man sich auf der anberaumten Eigentümerversammlung entschloss, den Vergleich anzunehmen. Sicherheit geht mitunter vor und zwischenzeitlich verfügt die Gemeinschaft über das Geld (immerhin knapp 110.000 €) und kann vielleicht nicht jeden Makel, so aber doch wohl jeden Mangel beseitigen.

Baurecht

Neuformulierung der Zumutbarkeitsgrenze für Pauschalpreise



Mit Urteil vom 30.6.2011 hat der BGH Grenzen bei der Pauschalierung von Werkvergütungen formuliert, deren erhebliche Konsequenzen sich erst im Laufe der weiteren Rechtsfortbildung durch die Instanzgerichte herausbilden werden. Die Auftragnehmerin verpflichtete sich zu einem Pauschalpreis von rund 618.000 € zum Abriss einer Klinik. In einer Zulagenposition für den Abbruch von Estrich mit Trittschalldämmung war die Estrichstärke mit „3 cm (geschätzt)“ angegeben. Die Auftragnehmerin stellte beim Abriss Estrichstärken von 7 cm und mehr fest. Sie stellte einen von der Auftraggeberin nicht akzeptierten Nachtrag und klagte die ihrer Auffassung nach noch zustehende Restvergütung von rund 124.000 € ein. Klage und Berufung hatten keinen Erfolg. Das Berufungsurteil wurde durch den BGH aufgehoben und die Sache zurück verwiesen. Der BGH gab dabei dem Berufungsgericht die rechtlichen Rahmenbedingungen mit auf den Weg.

Das Berufungsgericht hätte erkannt, dass auch bei einer komplett funktional beschriebenen Werkleistung (Abriss) mit einem Pauschalpreis es nicht ausgeschlossen sei, dass die Parteien zu einzelnen Leistungen besondere Vereinbarungen trafen (sog. Detaillierungen). Lägen solche Vereinbarungen vor, so könnte

sich nach § 2 Abs. 7 VOB/B ein Änderungsanspruch der Vergütung ergeben. Mache der Auftraggeber in einer Leistungsbeschreibung zum Pauschalvertrag detaillierte Angaben zu den Mengen oder die Mengen beeinflussende Faktoren, die erhebliche Bedeutung für die Kalkulation des Pauschalpreises hätten, wäre dies häufig nach Treu und Glauben dahingehend zu verstehen, dass diese Angabe auch nach seinem Willen zur Geschäftsgrundlage des Vertrages erhoben würde.

Zwar müsse die Auftragnehmerin bei einem Klinikabbriss mit ungewöhnlichen Vorkommnissen rechnen. Dieses Risiko dürfe die Auftragnehmerin jedoch um so kleiner einschätzen, je detaillierter die Angaben des Auftraggebers sind und je mehr dieser das Vertrauen erweckt habe, dass diese Angaben stimmten. Der Auftraggeber könne sich dagegen nicht darauf berufen, dass er diese Angaben nicht hätte machen müssen. Eine Freizeichnung ergebe sich insoweit auch nicht aus der vertraglichen Abrede, wonach der Auftragnehmer „die Massen gemäß dem Leistungsverzeichnis vor Angebotsabgabe zu überprüfen“ habe. Dieser Formulierung komme nicht die Bedeutung zu, dass der Auftraggeber das Risiko einer Abweichung von geschätzten Estrichstärken nicht übernehmen und deshalb den sich daraus ableitenden Aufwand nicht zur Geschäftsgrundlage erheben wollte. Das könnte überhaupt nur dann der Fall sein, wenn die Bieter eine realistische Möglichkeit hatten, vor der Angebotsabgabe, etwa an Hand vorgelegter

Pläne die Estrichstärke selbständig zu prüfen.

Die gleichen Erwägungen träfen ferner auf die Vertragsklausel zu, wonach *Mehrkosten wegen der örtlichen Bedingungen nicht anerkannt würden, weil die Möglichkeit einer Ortsbesichtigung vor der Angebotserstellung gegeben war und der Auftragnehmer sich vor der Angebotsabgabe über Art und Umfang der geforderten Leistung genau unterrichtet habe*. Gleiches gelte auch für die Erklärung des Auftragnehmers, er habe „die Örtlichkeiten am 14.5.2005 besichtigt“. Diese sogenannten „Komplexitätsklauseln“ seien allesamt ein Indiz für eine umfassende Pauschalierung der Vergütung, könnten jedoch nicht zur Begründung dafür herangezogen werden, dass die Estrichstärke nicht zur Geschäftsgrundlage des Vertrages erhoben worden sei.

Für die Frage schließlich, ob ein Festhalten an der vereinbarten Pauschale für den Auftragnehmer nicht mehr zumutbar sei, könne keine starre Risikogrenze in Gestalt eines Prozentsatzes des vereinbarten Pauschalpreises gezogen werden. Es komme vielmehr darauf an, inwieweit der Auftraggeber durch irreführende Angaben in der Ausschreibung zu einer Fehlkalkulation des Auftragnehmers beigetragen habe. In solchen Fällen erscheine es nicht von vornherein ausgeschlossen, dass diesem eine Mehrvergütung zuerkannt werden, die weniger als 20% des vereinbarten Pauschalpreises ausmache. Wirkten sich nämlich die von den irreführenden Angaben im Vertrag abweichenden Mengen derart auf die Vergü-

nung aus, dass das finanzielle Gesamtergebnis des Vertrages nicht nur den zu erwartenden

Gewinn des Auftragnehmers aufzehre, sondern zu Verlusten führe, sei das Festhalten an der

Preisvereinbarung häufig nicht mehr zumutbar ([VII ZR 13/10](#)).

Zur 5%-Pauschalierung nach § 649 Satz 3 BGB

Ein Werkunternehmer musste teures Lehrgeld bezahlen, als er seine Vergütungsklage auf den neu geschaffenen [§ 649 Satz 3 BGB](#) stützte. Unmittelbar nach dem Vertragsabschluss kündigte der Auftraggeber den Werkvertrag. Nun hatte der Werkunternehmer jedenfalls Anspruch auf seine versprochene Vergütung, wobei er sich die ersparten Aufwendungen anrechnen lassen

muss. Die Berechnung dieser Restvergütung fällt in der Praxis so schwer, dass der Gesetzgeber die 5%-Pauschale eingefügt hat. Der Werkunternehmer verlangte eben jene und verlor den Rechtsstreit vor dem BGH. Der VII. Zivilsenat stellte fest, dass die Klage unschlüssig sei. Nicht die vereinbarte Gesamt-Vergütung sei die Bemessungsgrundlage, sondern der Vertragsteil der

nicht ausgeführten Werkleistung. Der Werkunternehmer müsse daher zunächst darlegen, welcher Teil der Leistung ausgeführt worden sei und welcher nicht. Die auf letzteren Teil entfallene Vergütung sei Bemessungsgrundlage. Da er dies nicht dargelegt habe, sei die Klage nicht schlüssig. BGH-Urteil vom 28.7.2011, [VII ZR 45/11](#)

Gesetzgebung

Kontenpfändungsgrenzen fallen am 1.1.2012



Am 1.1.2012 tritt die Übergangsregelung in [§ 850 I Abs. 1 ZPO](#) außer Kraft. Bisher galt, dass das mit dem Gesetz zur Reform des Kontopfändungsschutzes vom 7.7.2009 (BGBl. I 1797) geschaffene Pfändungs-

schutzkonto (kurz: P-Konto) neben dem gewöhnlichen Konto pfändungsrechtlich gleichberechtigt nebeneinander existierte. Am 1.1.2012 ändert sich das. Dann besteht für Kontoinhaber von gewöhnlichen Girokonten nicht mehr die Möglichkeit, den Pfändungsschutz der §§ 850 ff. ZPO in Anspruch zu nehmen. Das Gesetz dient letztlich der Justizentlastung, weil die Gerichte von den Vollstreckungsschutzanträgen befreit werden und diese Aufgaben künftig die

Banken und Sparkassen wahrzunehmen haben. Im Gegenzug werden vermutlich die Kommunen und Städte belastet. Die Schuldner, denen ab 1.1.2012 das Kontoguthaben gepfändet werden wird, bleibt letztlich nur der Gang zum Sozialamt übrig, um wenigstens den ersten Monat der Pfändung zu kompensieren. Danach wird jeder Schuldner so klug sein und sein Säumnis, das Konto umzuwandeln, nachgeholt haben.

Veranstaltungen

Bericht aus Fischen

Die diesjährige Veranstaltung des ESWiD stand unter dem Vorzeichen des 60-jährigen Jubiläums des Wohnungseigentumsgesetzes: „60 Jahre WEG - Immer noch Neues zum Verwalter“. Die Veranstalter hatten das Jubi-

läum wohl auch zum Anlass genommen, die Veranstaltung behutsam zu reformieren. So zeigten sich mehr neue und jüngere Referenten als in den Jahren zuvor. Unter den Vorträgen der insgesamt 17 Referenten hervor-

zuheben sind die Ausführungen von Prof. Armbrüster aus Berlin. Er referierte über die Aufgaben des Verwalters beim Abschluss und der Abwicklung von Versicherungsverträgen. Dabei wies er auf den neuen [§ 19 VVG](#) hin,

nach dessen Inhalt der Verwalter verpflichtet sei, auf die ihn bekannten Gefahrenumstände hinzuweisen, soweit er vom Versicherer in Textform diesbezüglich gefragt werde. Dies seien vorrangig Umstände wie Wohnungsleerstand, Art und Umfang der gewerblichen Nutzung (z.B. Feuerungsstätten, Betrieb von Verbrennungsmotoren) oder der bisherige Schadensverlauf. Soweit der Verwalter für den Abschluss von Versicherungsverträgen Provisionen vom Versicherer erhalte, sei er zur Auskehrung der Provisionen an die Gemeinschaft verpflichtet (LG Köln WuM 1993, 712). Verschweige der Verwalter den Erhalt von Provisionen, könne er fristlos abberufen werden (LG Düsseldorf, ZMR 1998, 306). Zu beachten sei ferner, dass die Versicherungssumme der Immobilie sich erhöhen könne, was dem Versicherer anzuzeigen sei. Versicherungsrechtlich gäbe es keine Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Der Wert der Immobilie könne daher für den Verwalter unbemerkt durch den Ausbau von Dachspitzen oder Badezimmern steigen. Prof. Armbrüster emp-

fahl daher einen Beschluss zu fassen, wonach wertsteigernde Maßnahmen im Sondereigentum dem Verwalter anzuzeigen sei.



Dr. Schmidt wies in seinem Vortrag zum Vollstreckungsrecht darauf hin, dass der WEG-Verwalter beim Vorliegen der zivilprozessualen Voraussetzungen verpflichtet sei, für den teilrechtsfähigen Verband notfalls auch die eidesstattliche Versicherung abzugeben. Nach einer Entscheidung des I. Zivilsenates beim BGH zum Vereinsvorstand könne man sich auch dann nicht dieser Verpflichtung entziehen, wenn man kurz vor dem Termin sein (Verwalter-)Amt niederlege (I ZB 35/06).

Prof. Jakoby aus Bielefeld referierte zum Spannungsfeld zwischen der Wohnungseigentü-

mergemeinschaft und den Mietern der Wohnungseigentümer hinsichtlich der Nutzung, so namentlich in Bezug auf Hausordnungen. Dabei vertrat er die Auffassung, dass die Mieter den Beschlüssen der Gemeinschaft auch im laufenden Mietverhältnis vollständig unterworfen seien.

Schließlich bewertete der Richter Dr. Suilmann die einschlägige Rechtsprechung zur Versorgungssperre in Bezug auf Wohnraummietverträge. Danach könnte die Gemeinschaft beim Vorliegen erheblicher Rückstände (6 Monate und mehr) nach einer entsprechenden Androhung auch dann eine Versorgungssperre verhängen, wenn die Wohnung vermietet sei. Der Mieter müsse jedoch zur Ausführung der Sperre keinen Zutritt zu seiner Wohnung gewähren. Zwischen der Gemeinschaft und dem Mieter könne bei einer drohenden Versorgungssperre zudem eine Notbelieferung vereinbart werden, bei der der Mieter seine Betriebskosten direkt an die Gemeinschaft bezahle.

Weihnachts-Verwalterstammtisch Leipzig

Termin: 8.12.2011

Ort: Paulaner, Klostersgasse Leipzig

Rechtsanwalt Heinz G. Schultze:

Jahresrückblick:

Die für den Immobilienverwalter wichtigsten Gerichtsentscheidungen aus dem Jahre 2011

Danach:

Weihnachtsessen (Die schriftlichen Einladungen mit Menüfolge werden Ende November versandt)



Minol-Fachtagung für die Wohnungswirtschaft

Minol Fachtagung 2011
30.11.2011 im Zoo-Leipzig

Programm

12:00 - 12:30 **Eintreffen der Teilnehmer** - kleiner Snack
 12:30 - 12:45 **Begrüßung und Einführung**
 Norman Drews
 12:45 - 13:45 **Das Mietrechtsreformgesetz 2011 - Neue Perspektiven bei der Verwaltung von Immobilien - RA Heinz G. Schultze**
 13:45 - 14:30 **Energieeffizienz in Wohngebäuden: Wo liegt die goldene Mitte? Teil 1**
 Frank Peters und Matthias Bär
 14:30 - 15:00 Kaffeepause
 15:00 - 15:45 **Energieeffizienz in Wohngebäuden: Wo liegt die goldene Mitte? Teil 2**
 Frank Peters und Matthias Bär
 15:45 - 16:15 **Energieeffizienz als Werttreiber für Immobilien**
 Michael Lowak
 16:15 - 16:45 Pause
 16:45 - 17:45 **Grenzgänge der Modernisierung im WEG - Rechtliche Probleme bei Investition und Erhalt - RA Heinz G. Schultze**
 17:45 - 18:00 **Schlussbetrachtung**
 Norman Drews

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 Mahn-

bescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB).

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der

Schuldner die Leistung 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 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 Prozent-

punkte, 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).

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 (tieferen 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](#)