

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Räum- und Streupflichten bei nur partieller Glätte

Mietrecht:

BGH: Fristlose Kündigung wegen überzogener Mietminderung

BGH: Vorsicht bei Zustimmung zu mieterseitigen Modernisierungsbegehren

BGH: Kurze Verjährung gilt auch bei Überzahlung auf Abgeltungsklausel

WEG-Recht:

BGH: Zum Verhältnis von Abrechnung und Plan

BGH: Schaffung einer erstmaligen Beitragspflicht über § 16 Abs. 3 WEG nicht möglich

BGH: Neue Rechtsentwicklungen zum werdenden Wohnungseigentümer

BGH: Zur Auswahl des richtigen WEG-Verwalters

BGH: I.d.R. nur beschränkte Beschlussanfechtung bei Abrechnungsfehlern

BGH: Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gilt nicht für den Wohnungseigentümer

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2012:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2012 |
| 2. (März/April): | 02.05.2012 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2012 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2012 |
| 5. (September/Okttober): | 01.11.2012 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2013 |

4/2012

Seiten 38-53
7. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

nichts ist so alt wie die Zeitung von gestern, heißt es in einem Sprichwort. Laufend überholen neue Meldungen das Geschehene und als moderner Mensch muss man bekanntlich privat wie beruflich immer auf der Höhe sein. Dazu gehört die Zeitungslektüre auch der lokalen Presse. Die Leipziger Immobilienprofis können wie Mieter auch in der LVZ jeden Samstag die „LVZ-Immo“ lesen, in der sich auch nicht selten Gerichtsentscheidungen zum Miet- und Wohnungseigentumsrecht finden. In der Ausgabe vom 14./15.7. fand sich einmal mehr eine solche Entscheidung, mit der Überschrift: „**Vermieter hat kein Besichtigungsrecht**“. Darin wurde erläutert, dass Klauseln im Mietvertrag, die dem Vermieter ein voraussetzungsloses Besichtigungsrecht einräumen, unwirksam seien. Das LG München II (12 S 1118/08) hätte entschieden, dass der Vermieter nur

bei einem berechtigten Interesse (Verkauf, Neuvermietung, Modernisierung) besichtigen dürfe. Ergänzt wurde die Mitteilung mit einer Stellungnahme des **Mieterverein Leipzigs** „**Mieter haben das Recht in ihrer Wohnung in Ruhe gelassen zu werden**“. So, nun wissen wir das auch und es dürfte den Vermieter oder Verwalter in Leipzig nicht weiter wundern, wenn er zur nächsten, angekündigten Besichtigung vor einer verschlossenen Tür steht, an der der Ausschnitt eben jenes Zeitungsartikels der LVZ klebt.

In diesem Fall hat der Vermieter bzw. der Verwalter die schöne Gelegenheit, dem Mieter zu erläutern, dass das Gedruckte in der Zeitung nicht immer aktuell und auch nicht immer ganz richtig ist. Denn die nähere Betrachtung des Artikels offenbart zunächst einmal, dass die

„aktuelle Meldung“ eine Entscheidung des LG München aus dem Jahr 2008 zum Gegenstand hat. Die Entscheidung des LG München ist neben einer Entscheidung des AG Bonn aus dem Jahre 2006 noch immer die Mindermeinung bei den Gerichten dieser Republik. Gerichte wie das LG Stuttgart (ZMR 1985, 273), das LG Berlin (MM 2004, 125), LG Tübingen (GE 2008, 156), OLG Frankfurt/Main (IMR 2010, 135), AG Hamburg (NZM 2007, 211), AG Saarbrücken (ZMR 2005, 372), AG Münster (NZM 2001, 1030), AG Köln (WuM 2000, 209) und das AG Lübeck (WuM 1993, 344) vertreten nämlich die gegenteilige Ansicht, wonach auch der Vermieter schonend von seinem Recht Gebrauch machen darf, auch einmal sein Eigentum ohne besonderen Anlass zu besichtigen.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Zeitliche Grenze bei Anrechnung von Drittmitteln bei Mieterhöhung

Mit Urteil vom 13.6.2012 ([VIII ZR 310/11](#)) hat der BGH entschieden, dass die Anrechnung von Drittmitteln bei der Mieterhöhung maximal 12 Jahre lang Berücksichtigung finden müsse. Eine Anrechnung könne unterbleiben, wenn die Fördermittel aufgezehrt seien. Aufgrund der Regelung in [§ 559 BGB](#), nach der 11% der Modernisierungskosten umgelegt werden könnten, ergebe sich ein Zeitraum von 9 Jahren, bis dass etwa 100% erreicht seien. Weitere 3 Jahre seien für eine angemessene Verzinsung zu berücksichtigen, so dass der Vermieter nach 12 Jahren ab Bezugsfertigkeit davon befreit sei, Fördermittel bei Mieterhöhungen zu berücksichtigen.

Regelmäßig ist doch dasselbe wie i.d.R.

Mit Beschluss vom 20.3.2012 lehnte der VIII. Zivilsenat die Zulassung einer Revision ab. In den Gründen führte der für Wohnraumsachen zuständige Mietssenat u.a. aus, dass die Verpflichtung zur regelmäßigen Durchführung der Schönheitsreparaturen nach der einschlägigen Rechtsprechung rechtlich unbedenklich sei (Urteil vom 26.9.2007, VIII ZR 143/06 – [ZIV 2007, 54](#)). Dabei nahm der BGH auch Bezug auf eine Entscheidung des KG Berlin. Darin hatte der Berliner Senat eine Schönheitsreparaturklausel mit dem Zusatz „i.d.R.“ für unwirksam erachtet, weil durch diesen Zusatz die Fristen starr wirkten (Urteil vom 22.5.2008, [ZIV 2008, 47](#)). Diese Beurteilung erachtete

der BGH in seinem Beschluss als unzutreffend ([VIII ZR 192/11](#)).

Kaution sichert nur Ansprüche aus dem Mietverhältnis

Ein Vermieter in Berlin musste nach der Beendigung des Mietverhältnisses feststellen, dass er keine Ansprüche mehr gegen den Mieter hatte und an sich verpflichtet wäre, die Mietkaution auszukehren. Statt dies zu tun, ließ er sich Ansprüche vom Vor-Vermieter der Mieter abtreten und erklärte mit diesen abgetretenen Forderungen Aufrechnung. Zu Unrecht, wie der BGH im Urteil vom 11.7.2012 feststellte. Der Treuhändercharakter der Mietkaution verbiete es, dass der Vermieter mit Ansprüchen aufrechne, die nicht ihre Grundlage in dem Mietverhältnis fänden, für das die

Sicherheit bestellt worden sei ([VIII ZR 36/12](#)).

Zustellung an Postfach möglich

Eine für die Praxis möglicherweise weitreichende Entscheidung hat der V. Zivilsenat mit Beschluss vom 14.6.2012 getroffen ([V ZB 182/11](#)). In dem Beschluss erklärte der BGH einen Zuschlagsbeschluss für unwirksam, weil

dem Zwangsvollstreckungsschuldner nicht binnen 4 Wochen vor dem Versteigerungstermin die Terminbestimmung zugestellt worden war (§ 43 Abs. 2 ZVG i.V.m. § 83 Nr. 1 ZVG). Der Schuldner war ohne festen Wohnsitz, so dass das Gericht nach § 6, 7 Abs. 1 ZVG einen Zustellvertreter bestellt hatte. Dem Gericht war indessen bekannt, dass der Schuldner ein Postfach unterhielt. Dies, so die Richter des V.

Zivilsenates sei eine Vorrichtung im Sinne von § 180 ZPO, wenn eine Wohnanschrift desjenigen, dem zugestellt werden soll, unbekannt oder nicht vorhanden ist. Die Entscheidung wird möglicherweise Gläubigern künftig die Forderungsdurchsetzung erleichtern, weil Schuldner vor allem im Erkenntnisverfahren Zustellungen über die Unterhaltung von Postfächern zu erschweren versuchen.

Immobilienrecht

Räum- und Streupflichten bei nur partieller Glätte



Eine Mitarbeiterin eines ambulanten Pflegedienstes betrat am 23.12.2007 das Grundstück einer Kundin gegen 10 Uhr, um ihr eine Weihnachtsgrußkarte zukommen zu lassen. Auf dem Rückweg zum Auto stürzte sie auf dem nicht gestreuten Weg auf einer Eisplatte mit einer Größe von circa 20x30 cm und verletzte sich. Der Weihnachtskarte folgte eine Klage auf Schadensersatz und Leistung von Schmerzensgeld.

Der Bundesgerichtshof stellte mit Urteil vom 12.6.2012 ([VI ZR 138/11](#)) fest, dass es mit der Weihnachtsgrußkarte sein Bewenden haben müsse. Die Seniorin als Empfängerin der Weihnachtsgrußkarte habe die ihr obliegende Räum- und Streupflicht nicht verletzt. Diese setze eine allgemeine Glättebildung und nicht nur das Vorhandensein einzelner Glättstellen voraus (BGH Beschluss vom 21.1.1982, VersR 1982, 299, BGH Beschluss vom 26.2.2009, NJW

2009, 3302). An dem Vorliegen einer solchen allgemeinen Glätte bestünde nach dem eigenen Vortrag der Mitarbeiterin des Pflegedienstes Zweifel.

Nach den allgemeinen Beweislastgrundsätzen, müsse die Verletzte alle Umstände beweisen, aus denen eine Streupflicht erwachse und sich eine schuldhaft Verletzung der Pflicht ergäbe (BGH-Urteil vom 29.9.1970, VersR 1970, 1130, BGH-Urteil vom 27.11.1984, VersR 1985, 243, BGH-Beschluss vom 7.6.2005, NZV 2005, 578). Soweit eine Streupflicht angenommen werden müsse, richteten sich Inhalt und Umfang nach den Umständen des Einzelfalles (BGH Urteil vom 2.10.1984, NJW 1985, 270, BGHZ 112, 74, Beschluss vom 20.10.1994, VersR 1995, 721). Bei öffentlichen Straßen und Gehwegen seien dabei Art und Wichtigkeit des Verkehrsweges ebenso zu berücksichtigen, wie seine Gefährlichkeit und die Stärke des zu erwartenden Verkehrs. Die Räum- und Streupflicht bestünde also nicht uneingeschränkt. Sie stehe vielmehr unter dem Vorbehalt des Zumutbaren, wobei es auch auf die Leistungsfähigkeit des Sicherungspflichtigen ankäme (BGH Urteil vom 15.1.1988, VersR 1998, 1373). Danach

bestünde eine Räum- und Streupflicht regelmäßig für die Zeit des normalen Tagesverkehrs, d.h. an Sonn- und Feiertagen ab 9 Uhr. Bei Auftreten von Glätte im Laufe des Tages sei allerdings dem Streupflichtigen ein angemessener Zeitraum zuzubilligen, um die erforderlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der Glätte zu treffen (BGH Beschluss vom 20.12.1984, VersR 1985, 189, BGH-Beschluss vom 27.4.1987, VersR 1987, 989).

Vorliegend sei nicht von einer allgemeinen Glättebildung, sondern nur vom Vorhandensein vereinzelter Glättstellen auszugehen, so dass eine Räum- und Streupflicht der Seniorin nicht zu konstatieren sei. Zudem sei am Unfalltag keine hinreichend erkennbaren Anhaltspunkte dafür gegeben, dass eine ernsthaft drohende Gefahr bestanden hätte, die ausnahmsweise vorbeugende Maßnahmen erforderlich gemacht hätten. Schließlich sei nicht festzustellen, dass die Seniorin am Unfalltag, einem Sonntag, damit rechnen musste, dass Personen schon um 10 Uhr ihr Grundstück betreten würden, zumal an diesem Tag keine Pflegeleistungen für sie zu erbringen waren. Eine vorbeugende Verpflichtung zum Bereithalten eines Streudienstes bestand

nicht, weil an jenem Sonntagvormittag auf dem Weg zum Haus weder mit einem Fußgän-

gerverkehr zu rechnen war, noch die Wetterlage dazu Anlass gab (Beschluss vom 11.8.2009, VI

ZR 163/08, Urteil vom 15.2.1979, VersR 1979, 541).

Abbruch ist keine Grundstücksvertiefung

Neben den jeweiligen Landesgesetzen regelt auch das BGB in den §§ 905 bis 924 verschiedene nachbarrechtliche Konflikte. Einer dieser Sachverhalte regelt **§ 909 BGB**, wonach eine Grundstücksoberfläche nicht so abgegraben werden darf, dass das benachbarte Grundstück die erforderliche Stütze verliert.

In Berlin stritten zwei Nachbarn um die Reichweite der Norm. Die benachbarten Grundstücke waren stufig angelegt, wobei die Stufe durch eine lange, circa 1,60 m hohe Mauer gebildet wurde. Sie stand vollständig auf dem tiefer gelegenen Grundstück. Der Eigentümer dieses Grundstückes teilte seinem Nachbarn mit, dass er beabsichtige, die Mauer abzureißen. Sein Nachbar bemühte anschließend die Justiz und verlangte dabei im einstweiligen Rechtsschutz die Unterlassung des Abbruchs der Mauer nach § 909 i.V.m. **1004 BGB**.

Landgericht und Oberlandesgericht gaben der Klage statt. Der BGH hob die Urteile auf und verwies den Rechtsstreit zurück. Dabei wiesen die Richter des V. Zivilsenates im Urteil vom 29.6.2012 auf die Beachtung ihrer Rechtsauffassung hin. Danach stelle der Abriss einer Mauer keine Grundstücksvertiefung im Sinne von § 909 BGB dar. Ein Grundstückseigentümer müsse nicht hinnehmen, dass eine auf seinem Grundstück stehende Mauer von dem Nachbarn als Abstützung für dessen Grundstücksaufschüttung zweckentfremdet werde. Er dürfe die Mauer auch dann abreißen, wenn das angrenzende Grundstück seinen Halt dadurch verlöre. Es sei dann Sache des Aufschüttenden, die erforderlichen Stützmaßnahme zu ergreifen.

Ob die Norm möglicherweise dennoch einschlägig sei, richte sich danach, wer die Grundstücksausgangslage mit einer

Stufe geschaffen habe. Dies sei von der Vorinstanz zu klären. Wenn der höher gelegene Nachbar durch eine Aufschüttung die Höhendifferenz geschaffen habe, gäbe es für ihn keinen Anspruch, den Abriss der Mauer zu verhindern. Sollte dagegen der Eigentümer des tiefer gelegenen Grundstückes im Zuge der Errichtung der Mauer eine Abgrabung (Grundstücksvertiefung) vorgenommen haben, sei er nach § 909 BGB für eine ausreichende Befestigung des Nachbargrundstücks verantwortlich und bleibe dies auch.

Da somit der Eigentümer des höher gelegenen Grundstückes zu beweisen habe, dass der Höhenunterschied durch eine Abgrabung des Nachbarn verursacht worden sei, trage er das Risiko der Nichterweislichkeit dieser Tatbestandsvoraussetzung (non liquet), [V ZR 97/11](#).

Vertrag zur Straßenreinigung schließt Ansprüche gegen Schädiger aus

Eine Stadt in Hessen wollte sich Aufwendungen und Ärger in Verbindung mit der Straßenreinigung sparen. Sie schloss daher mit einem Reinigungsunternehmen einen Vertrag, wonach das Unternehmen sich hinsichtlich der Vergütung direkt an den Verursacher von Straßenverunreinigungen halten sollte. Hierdurch wollte sie sich die Durchsetzung ihrer Ersatzansprüche nach § 15 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz sparen und den damit verbundenen Aufwand

dem Reinigungsunternehmen überlassen.

Ein Halter eines Omnibusses wurde von der Reinigungsfirma klageweise in Anspruch genommen, nachdem das Reinigungsunternehmen nach einem Verkehrsunfall eine Kühlflüssigkeitsspur beseitigt hatte. Das Reinigungsunternehmen stützte seinen Anspruch auf Geschäftsführung ohne Auftrag, **§§ 677, 683, 670 BGB**.

Der BGH entschied, wie die Vorinstanzen auch, dass ein Anspruch nicht gegeben sei. Der Reinigungsvertrag schlosse Ansprüche auf der Grundlage von Geschäftsführung ohne Auftrag (GoA) aus. Die Aufwandsersatzansprüche würden aufgrund des auf der Privatautonomie ruhenden Vorrangs vertraglicher Vereinbarungen ausgeschlossen sein. Ein Dritter, dem das Geschäft auch zu Gute komme, könne daher nicht nach den

Grundsätzen der GoA in Anspruch genommen werden.

Die gleiche Rechtsfolge ergäbe sich aus der gesetzlichen Regelung im Hessischen Straßenge-

setz, wonach die Gemeinde direkt Ersatz ihrer Kosten gegen den Verursacher verlangen könne. Die sich anschließende Frage, ob die Gemeinde sich mit der vertraglichen Konstruktion un-

zulässigerweise aus ihren vertraglichen Bindungen lösen wollte, könne aufgrund der vorstehenden Feststellungen ungeklärt bleiben, BGH-Urteil vom 21.6.2012 ([III ZR 275/11](#)).

Mietrecht

Fristlose Kündigung wegen überzogener Mietminderung



Die Mieter eines Einfamilienhauses teilten im Dezember 2008 ihren Vermietern mit, dass sich im Haus aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würde. Anlässlich eines Ortstermins im Dezember 2008 brachten die Vermieter gegenüber den Mietern zum Ausdruck, dass ihrer Ansicht nach das Heiz- und Lüftungsverhalten dafür verantwortlich sei. Die Mieter minderten die vertraglich vereinbarte Bruttomiete in Höhe von 1.550 € pro Monat für die Monate März 2009 bis Juni 2010 um jeweils 310 € (20 %). Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis mit Schriftsatz vom 7. Januar 2010 wegen des bis dahin aufgelaufenen Mietrückstands in Höhe von 3.410 € fristlos.

Die Vermieter klagten auf Bezahlung von rückständiger Miete und Räumung. Das Amtsgericht hat nach Einholung eines Sach-

verständigengutachtens mit Urteil vom 27. Mai 2010 einen zur Minderung berechtigenden Mangel verneint und der Klage in vollem Umfang stattgegeben.

Die Mieter glichen daraufhin im Juni 2010 den für die Monate Februar 2010 bis Mai 2010 aufgelaufenen Mietrückstand aus und zahlten ab Juli 2010 unter Vorbehalt wieder die volle Miete. Während des Berufungsverfahrens glichen die Mieter im Februar 2011 den zu diesem Zeitpunkt noch offenen Mietrückstand vollständig aus.

In der Berufungsinstanz wurde der Rechtsstreit mit Ausnahme von Zinsen und der Räumung für erledigt erklärt. Das Berufungsgericht hob das erstinstanzliche Urteil auf und wies die Räumungsklage ab. Das Gericht meinte, die Mieter treffe keine Schuld an der Nichtzahlung der Miete.

Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision der Vermieter hatte Erfolg (Urteil vom 11.7.2012) Im Rahmen des § 543 Abs. 2 BGB habe der Mieter die Nichtzahlung der Miete zu vertreten, wenn ihm Vorsatz oder Fahrlässigkeit zur Last falle. Auch insoweit gelte der allgemeine Sorgfaltsmaßstab des § 276 Abs. 1 Satz 1 BGB. Für

eine mildere Haftung und damit eine Privilegierung des Mieters bestünde auch in den Fällen kein Anlass, in denen der Mieter die Ursache eines Mangels, hier der Schimmelpilzbildung, fehlerhaft einschätze. Der Mieter könne bei Zweifeln die Miete unter Vorbehalt zahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibe, eine gerichtliche Klärung seiner Rechte herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein. Im vorliegenden Fall könne der Zahlungsverzug nicht wegen fehlenden Verschuldens der Mieter verneint werden. Ihnen musste sich die Vermutung aufdrängen, dass das Vorhandensein von zwei Aquarien sowie eines Terrariums mit Schlangen eine die Schimmelpilzbildung begünstigende höhere Luftfeuchtigkeit in der gemieteten Wohnung bedingte und somit an das Lüftungsverhalten entsprechend höhere Anforderungen zu stellen waren.

Da die Mietrückstände erst im Februar 2011 vollständig ausgeglichen wurden, erfolgte diese Zahlung nicht mehr innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB. Die Kündigung wurde daher hierdurch nicht mehr unwirksam ([VIII ZR 138/11](#)).

Vorsicht bei Zustimmung zu mieterseitigen Modernisierungsbegehren

Ein Berliner Mieter mietete 1996 eine Wohnung an, in der der Vermieter mit Einwilligung des damaligen Vermieters eine Gas- etagenheizung einbaute, um nicht mehr die veralteten Kohle- öfen benutzen zu müssen. Nach dem der Vermieter gewechselt hatte, kündigte dieser 2008 eine Modernisierung der Immobilie an. Zum Zwecke der Energieeinsparung und Wohnwertverbesserung sollte eine Zentralheizung eingebaut werden. Für den Mieter sollte mit der Modernisierung eine Mieterhöhung i.H.v. 19,66 € einher gehen.

Der Mieter stimmte der Modernisierungsmaßnahme nicht zu. Der Vermieter klagte vor dem AG Berlin-Mitte und verlor. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte Erfolg. Der BGH hob mit Urteil vom 20.6.12 die landgerichtliche Entscheidung auf und verwies zurück.

Aus Gründen der Wohnwerterhöhung könne kein Duldungsanspruch erkannt werden. Die herr-

schende Auffassung in Rechtsprechung und Literatur hebe bei der Frage, ob eine Modernisierung vorliege, darauf ab, welchen Zustand der Wohnung der Vermieter zur Verfügung gestellt habe. Verbesserungsmaßnahmen des Mieters würden daher auch wenn sie mit Einwilligung des Vermieters erfolgt sein, keine Berücksichtigung finden. Dieser Rechtsauffassung schlossen sich die Richter des VIII. Zivilsenates ausdrücklich nicht an.

Vorzugswürdig sei die Rechtsauffassung der Mindermeinung, wonach hinsichtlich der Frage, ob eine Modernisierung vorläge, auf den gegenwärtigen Zustand der Wohnung, also einschließlich der mieterseitig vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen, abzustellen sei.

Der Vermieter werde durch diese Sichtweise in seiner Dispositionsfreiheit nicht eingeschränkt. Denn der Mieter habe keinen Anspruch gegen den Vermieter,

dass ihm bauliche Veränderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts erlaubt würden (BGH –Urteil vom 14.9.2011, VIII ZR 10/11 - [ZIV 2011, 70](#)). Hieraus folge auch, dass der Vermieter die Genehmigung an Bedingungen knüpfen könne, um sicher zu stellen, dass die mieterseitigen Maßnahmen keine Kollisionslagen zu späteren Modernisierungsmaßnahmen begründeten.

Es sei mithin für die Frage, ob eine Modernisierung vorliege, allein auf den objektiven Gebrauchs- oder Substanzwert abzustellen, wenn alle Änderungen mit Einwilligung erfolgt seien. Da jedenfalls vom Berufungsgericht nicht untersucht worden sei, ob die Zentralheizung eine Maßnahme zur Energieeinsparung sei, müsse der Rechtsstreit zurück verwiesen werden, um dies zu klären, [VIII ZR 110/11](#).

Kurze Verjährung gilt auch bei Überzahlung auf Abgeltungsklausel

Mit Urteil vom 4.5.2011 (VIII ZR 195/10, [ZIV 2011, 32](#)) entschied der BGH, dass bereicherungsrechtliche Ansprüche des Mieters wegen rechtsgrundlos ausgeführter Schönheitsreparaturen innerhalb der Sechsmonatsfrist des § 548 BGB verjähren.

Nunmehr hatte der BGH zu entscheiden, ob die kurze Frist auch Anwendung findet, wenn der Mieter aufgrund einer unwirksamen Abgeltungsklausel rechtsgrundlos Zahlungen an den Vermieter geleistet hat. Die Schönheitsreparaturklausel sah vor, dass der Mieter von der bisherigen Ausführungsart der

Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung der Wohnungsgenossenschaft abweichen dürfe. Aufgrund dieser nicht nur auf die Rückgabe der Wohnung beschränkte Gestaltungsklausel war die Schönheitsreparaturklausel und damit auch die Abgeltungsklausel nichtig. In Unkenntnis der Rechtslage zahlte der Mieter 2007 insgesamt 7310 € Abgeltung an seinen Vermieter. Geläutert klagte er dann 2010 auf Rückzahlung. Das Amtsgericht Neukölln wies die Klage ab, das LG Berlin hob das Urteil auf und gab der Klage des Mieters statt. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass das

zentrale Argument für die Anwendung von **§ 548 BGB** fehle. Für die Frage, ob die gezahlten Abgeltungsbeträge zurück verlangt werden könnten, spiele der Zustand der Wohnung bei der Beendigung des Mietverhältnisses keine Rolle.

Die Revision des Vermieters hatte Erfolg (Urteil vom 20.6.2012). Die Richter des Mietrechtssenats überzeugte das Argument des Landgerichts nicht. Sowohl bei den Schönheitsreparaturen, als auch beim Abgeltungsbetrag handele es sich um Aufwendungen des Mieters, die im Zusammenhang

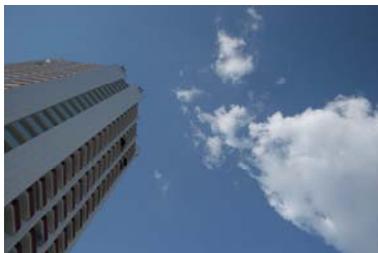
mit dem Zustand der Mietsache gemacht würden. Über den Ersatz dieser Aufwendungen solle nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung – unabhängig von der anspruchrechtlichen Einordnung – nach Beendigung des Mietverhältnisses alsbald Klarheit herrschen. Zu-

dem gäbe es keinen sachlichen Grund, der es rechtfertigen könne, den Mieter, der die Mietsache infolge einer von ihm unerkannten unwirksamen Klausel selbst renovierte, hinsichtlich der Verjährung seines Bereicherungsanspruchs anders zu behandeln, als den Mieter, der zur

Abgeltung einer vermeintlichen Renovierungspflicht an den Vermieter einen Geldbetrag zahle. Da erst 3 Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses geklagt worden sei, sei die 6-monatige Verjährungsfrist zurzeit der Klageerhebung längst abgelaufen ([VIII ZR 12/12](#)).

WEG-Recht

Zum Verhältnis von Abrechnung und Plan



Zahlreiche interessante Ausführungen zum rechtlichen Verhältnis von Abrechnung und Plan machte der V. Zivilsenat in seinem Urteil vom 1.6.2012 (V ZR 171/11). Der Streit entbrannte um die Frage der Verjährung von Wohngeldansprüchen. Die Gemeinschaft klagte im Jahre 2009 auf Zahlung von Rückständen aus Plangeldern für das Jahr 2006 in Höhe von rund 3.500 € und einer Jahreseinzela abrechnung für das Wirtschaftsjahr, die einen Saldo von rund 4.700 € auswies.

Rückstände, die das Jahr 2004 betrafen, waren bereits tituliert. Die Gemeinschaft begehrte allerdings vom Käufer der Wohnung die Bezahlung der Rückstände, weil die Gemeinschaftsordnung eine Haftung des Erwerbers für Hausgeldrückstände des Verkäufers vorsah.

Die Beklagten wandten ein, der Verwalter sei nicht befugt, für die Gemeinschaft zu klagen und erhoben zudem die Einrede der

Verjährung. Amts- und Landgericht erkannten keine Verjährung. Die Ansprüche aus dem Jahr 2004 seien tituliert, diejenigen aus dem Jahre 2005 seien durch den Abrechnungsbeschluss im Jahre 2006 noch nicht verjährt, weil der Verjährungsablauf der gesamten in der Abrechnung ausgewiesenen Forderung (rückständige Hausgeldvorauszahlungen und Abrechnungsspitze) durch den Abrechnungsbeschluss fällig gestellt worden seien.

Der BGH schloss sich diesen rechtlichen Bewertungen nur eingeschränkt an. Der Verwalter sei qua Gemeinschaftsordnung befugt gewesen, Klage zur Durchsetzung von Wohngeldansprüchen zu erheben. Unschädlich sei dabei, dass er Klage nach dem Wortlaut der Gemeinschaftsordnung nur vertretungsweise für die Wohnungseigentümer erheben dürfe. Die Gemeinschaftsordnung stamme aus der Zeit vor der WEG-Novelle, so dass sie ergänzend dahingehend auszulegen sei, dass der Verwalter auch die teilrechtsfähige Gemeinschaft vertreten dürfe. Im Umfang der erteilten Vertretungsmacht sei der Verwalter auch ohne besonderen Eigentümerbeschluss ermächtigt, einen Rechtsanwalt mit der Ver-

tretung der Wohnungseigentümer oder der Gemeinschaft zu beauftragen.

Richtig sei ferner die Feststellung des Berufungsgerichts, dass die Beklagten verpflichtet seien, dass gegen den Rechtsvorgänger tituliertes Hausgeld für 2004 zu bezahlen. Das gleiche treffe für die Hausgeldschulden aus dem Jahre 2006 zu. Anders verhielte sich indessen die Bewertung bzgl. der Hausgeldansprüche aus dem Jahre 2005, über die 2006 die Abrechnung erteilt worden war. Die darin enthaltenen Plangelder seien durch die Jahresabrechnung nicht erneut fällig gestellt worden, so dass die Verjährung diesbezüglich auch nicht erneut am 31.12.2006 zu laufen begonnen hätte. Die Verjährung für Wirtschaftsplanzahlungen beginne vielmehr am Ende des Jahres, in dem der jeweilige Vorschuss fällig wurde, § 199 BGB. Der Beschluss über die Jahresabrechnung führe nicht zu einem Neubeginn der Verjährung der Vorschussansprüche. Der Beschluss über die Abrechnung wirke anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Eigentümer entfallenden Betrages, welcher die in dem Wirtschaftsplan für das abgelaufene Jahr beschlossenen Vorschüsse übersteige. Zah-

lungsverpflichtungen, die durch frühere Beschlüsse entstanden seien, blieben hierdurch unberührt. Dies gelte insbesondere hinsichtlich der geschuldeten Wirtschaftsplanvorschüsse und unabhängig davon, ob zwischenzeitlich ein Eigentümerwechsel stattgefunden habe. Andernfalls würden bereits begründete Rechte der Gemeinschaft hinsichtlich der Vorschussforderungen, etwa auf Verzugszinsen mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung hinfällig werden.

Der Beschluss über die Jahresabrechnung führe daher auch nicht zu einer Verdoppelung des Rechtsgrundes für rückständige Vorschüsse in dem Sinne, dass sie sowohl auf Grund des Beschlusses über den Wirtschaftsplan, als auch auf Grund des Beschlusses über die Jahresabrechnung geschuldet wären.

Bei den Wirtschaftsplanzahlungen handele es sich nicht um Abschlagszahlungen, für die charakteristisch sei, dass sie vom Gläubiger nicht mehr eingefordert werden könnten, wenn über sie eine Abrechnung erteilt worden sei. Der Vorschussanspruch nach § 28 Abs. 2 WEG bleibe vielmehr auch nach dem Be-

schluss über die Jahresabrechnung unverändert bestehen, gleichviel ob hierüber eine Abrechnung erteilt worden sei oder nicht. Die Jahresabrechnung wiederum diene nicht der Ermittlung des „eigentlichen“ Beitragsanspruchs, sondern nur der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten. Anhand der Rechnungslegung des Verwalters „über die tatsächlichen **Einnahmen und Ausgaben**“ werde der bestehende Beitragsanspruch der Gemeinschaft überprüft und in Form eines Nachzahlungsanspruchs der Gemeinschaft oder Erstattungsanspruchs des Wohnungseigentümers sowie durch Neufestsetzung der Vorschüsse korrigiert. Aus der bestätigenden und rechtsverstärkenden Wirkung, die der Beschluss über die Jahresabrechnung nach der Rechtsprechung des Senates hinsichtlich offener Vorschussforderungen habe (BGHZ 131, 228, BGHZ 142, 296, BGH-Urteil vom 4.12.2009, V ZR 44/09 ([ZIV 2010, 10](#))) folge kein zusätzlicher Schuldgrund in Form eines Schuldanerkenntnisses. Die verstärkende Wirkung des Abrechnungsbeschlusses bestünde lediglich darin, dass der

Korrekturvorbehalt, unter dem die Vorschusszahlung stünde, entfalle. Insoweit beseitige die Jahresabrechnung die Unsicherheiten, mit denen ein Wirtschaftsplan naturgemäß behaftet sei und verstärke so die Berechtigung der Gemeinschaft zur Einziehung der auf diesem Plan gründenden Vorschussansprüche.

Allein das Interesse der Gemeinschaft „aus Gründen der **Übersichtlichkeit rückständige Vorschüsse und die Abrechnungsspitze aus der Jahresabrechnung zu einer Forderung zusammen zu ziehen**“ rechtfertige es nicht, den gesetzlichen Beitragsanspruch nach § 28 Abs. 2 WEG auf zweifacher Grundlage entstehen zu lassen. Auch wenn die Gemeinschaft dies ausdrücklich wollten, wäre ihnen ein entsprechender Beschluss mangels Beschlusskompetenz rechtlich nicht möglich (BGH Urteil vom 9.3.2012, V ZR 147/11 – [ZIV 2012, 31](#)). Dem Verwalter sei es zumutbar, rückständige Beiträge eines Wohnungseigentümers aus Plan und Abrechnung gesondert fristentechnisch zu überwachen.

Schaffung einer erstmaligen Beitragspflicht über § 16 Abs. 3 WEG nicht möglich

Eine für Bauträger interessante Entscheidung traf der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 1.6.2012. Eine Gemeinschaftsordnung einer WEG in Berlin sah vor, dass der jeweilige Eigentümer von – ursprünglich nicht ausgebauten – Einheiten im Dachgeschoss, diese ausbauen dürfe, wobei er bis dahin von der Beitragspflicht befreit sei. Erst nach Fertigstellung der Bauarbeiten oder nach Wohnbezug sei die Einheit an den Kosten zu beteiligen.

Die Gemeinschafter beschlossen gleich nach Inkrafttreten der WEG-Novelle, am 16.7.2007, dass die Eigentümer der nicht ausgebauten Dachgeschosseinheiten an den verbrauchsunabhängigen Kosten nach dem Anteil der Miteigentumsanteile zu beteiligen seien. Eine der Einheiten wurde verkauft. Die neue Eigentümerin klagte 2010 gegen den Beschluss auf Feststellung der Nichtigkeit.

Die Richter des V. Zivilsenates gaben der Klägerin Recht. Der 2007 gefasste Beschluss sei tatsächlich nichtig. Die Regelung in **§ 16 Abs. 3 WEG** lasse es zu, dass die Gemeinschaft den Wechsel von einem Verteilungsschlüssel auf einen anderen zulasse. Damit könne eine dem Grunde nach bestehende Kostentragungsverpflichtung geändert, aber nicht erstmalig begründet werden.

Die sich anschließende Rechtsfrage, ob die verklagten Gemeinschaften einen Anspruch auf

Anpassung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG hätten, ließ der Senat of-

fen, weil diese Rechtsfrage nicht Gegenstand des Rechtsstreit sei (V ZR 225/11).

Neue Rechtsentwicklungen zum werdenden Wohnungseigentümer

Mit Urteil vom 11.5.2012 setzte der BGH die Voraussetzungen für die Erlangung der Rechtsposition des werdenden Wohnungseigentümers weiter herab. Im Beschluss vom 5.6.08 (V ZB 85/07 – ZIV 2008, 49) äußerte sich der BGH erstmals zur Konstruktion des werdenden Wohnungseigentümers. In dieser Entscheidung schloss er sich nur teilweise der herrschenden Auffassung an. Er formulierte, dass der Wohnungseigentümer, der vom Bauträger noch im Bestand der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft gekauft habe, bereits dann werdender Wohnungseigentümer sei, wenn für ihn eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen worden sei und er den Besitz an der Wohnung erhalten habe. Die Anlegung von Wohnungsgrundbüchern sei entgegen der herrschenden Auffassung nicht erforderlich.

In der neuerlichen Entscheidung erleichterte der BGH die Voraussetzungen insoweit, als dass der betreffende Wohnungseigentümer in den Genuss dieser vorverlagerten Rechtsposition auch dann komme, wenn er den Besitz nicht schon vor sondern erst nach Entstehen der Wohnungseigentümergeinschaft erlange.

Daneben befasste sich der V. Zivilsenat mit weiteren Rechtsfragen rund um den werdenden Wohnungseigentümer. Die neuen Vollstreckungsmöglichkeiten der WEG nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG stießen beim werdenden Wohnungseigentümer gegenwärtig formal an ihre Grenzen. Be-

zahlt der werdende Wohnungseigentümer das laufende Hausgeld nicht, kann dieses zwar tituliert werden. Die Zwangsversteigerung scheidet jedoch daran, dass der im Titel benannte Hausgeldschuldner (werdender Wohnungseigentümer) personenverschieden ist vom im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer (der verkaufende Bauträger), § 17 Abs. 1 ZVG, § 146 ZVG. Verschiedene Autoren schlugen daher vor, dass man eine Gesamtschuld zwischen Bauträger und werdenden Wohnungseigentümer annehmen solle, so dass man in diesem Fall mit einem Titel gegen den Bauträger in die Wohnung vollstrecken könne. Der BGH verwarf diese Ansichten. Dem Bauträger verbleibe nur in sachenrechtlicher Hinsicht das Eigentum an der Wohnung, während alle anderen wohnungseigentumsrechtlichen Rechte und Pflichten mit der Erlangung der Rechtsposition des werdenden Wohnungseigentümers auf diesen übergingen. Diese vollstreckungsrechtlichen Nachteile könnten keine Schuld des Bauträgers begründen.

In diesem Zusammenhang kann man im Ansatz Bedenken des V. Zivilsenates hinsichtlich der Rechtsprechung des IX. Zivilsenates (IX ZB 122/06 – ZIV 2009, 49, IX ZR 120/10 – ZIV 2011, 59) erkennen. In diesen Entscheidungen hat der Insolvenzsensat angenommen, dass der vollstreckungsrechtliche Vorrang in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG eine Art Grundpfandrecht in Höhe von 5% des Verkehrs-

wertes begründe, also eine Art nicht im Grundbuch eingetragenes Grundpfandrecht. Aus diesem Grund sei die Gemeinschaft in der Insolvenz des Wohnungseigentümers abgesondert von den übrigen Insolvenzgläubigern zu befriedigen.

Der V. Zivilsenat führt nun aufgrund der vollstreckungsrechtlichen Nachteile des Auseinanderfallens von Hausgeldschuldner (werdender Wohnungseigentümer) und im Grundbuch eingetragenen Eigentümer (Bauträger) aus, dass die vorgeschlagene Konstruktion der Gesamtschuld dieser beiden Parteien das vollstreckungsrechtliche Problem nicht lösen würde. Denn ein Titel gegen den Bauträger könne zwar zur Zwangsversteigerung genutzt werden. Die Auflassungsvormerkung hätte aber Vorrang, so dass der Ersteher eine Wohnung mit bestehen bleibender Auflassungsvormerkung erwerben würde. Er müsste immer Sorge haben, dass er sein Eigentum später doch noch an den werdenden Wohnungseigentümer verliert. Für eine solche Wohnung gibt es keine Bietinteressenten. Anders verhielte sich dies nur, so der V. Zivilsenat in seinem Urteil weiter, wenn eine vorrangige dingliche Haftung des Wohnungseigentümers nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 anzunehmen wäre. Ob diese - wie dies der IX. Zivilsenat annimmt - gegeben ist, lässt der V. Zivilsenat in seinem Urteil erst einmal offen.

Jedenfalls sei eine persönliche Haftung des Bauträgers nicht anzunehmen. Dies setzte voraus,

dass man ihm auch die mitglied-schaftlichen Rechte wie Stimm- und Anfechtungsrecht beließe. Dies würde aber gerade der werdenden Wohnungseigentümer

erwerben (V ZR 196/11). Als Quintessenz bleibt festzuhalten, dass das vollstreckungsrechtliche Problem weiterhin ungelöst ist, dafür aber die Anforderun-

gen für die Erlangung der Rechtsposition des werdenden Wohnungseigentümers weiter gesenkt wurden.

Zur Auswahl des richtigen WEG-Verwalters

Im Urteil vom 22.6.2012 setzte sich der BGH mit verschiedenen Fragen zur rechtlich einwandfreien Auswahl eines neuen WEG-Verwalters auseinander. Eine Gemeinschaft in Karlsruhe hatte ein in der Gesellschaftsform der Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt) betriebenes Unternehmen mit vier zu eins Stimmen als WEG-Verwalter bestellt. Der Beschluss wurde angefochten. Der Kläger war der Auffassung, dass der Bestellungsbeschluss mehrere Mängel aufwies. Die Gemeinschaft hätte nur ein Vergleichsangebot eingeholt, der Verwalter sei nicht der preisgünstigste gewesen und seine gewählte Gesellschaftsform als UG (haftungsbeschränkt) mache ihn für das Amt als WEG-Verwalter ungeeignet.

Die fünf Bundesrichter ließen die Einwände mit einer Ausnahme nicht gelten. Sie führten in ihren Urteilsgründen aus, dass die Bestellung eines Kandidaten dann nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche, wenn ein wichtiger Grund gegen seine Bestellung spräche. Wann ein solch wichtiger Grund vorläge, bestimme sich in Anlehnung an **§ 26 Abs. 1 Satz 3 WEG** nach den für die Abberufung des Verwalters geltenden Grundsätzen.

Auch bei Vorliegen eines solchen wichtigen Grundes verpflichte dies die Wohnungseigentümer nicht ohne weiteres dazu, den Verwalter abzuberaufen bzw. ihn nicht zu bestellen. Die

Gemeinschafter hätten vielmehr einen Beurteilungsspielraum und dürften von gleichwohl bestellen, wenn dies aus objektiver Sicht vertretbar erscheine. Die Bestellung des Verwalters widerspräche erst dann den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum überschritten. Dies sei der Fall, wenn es objektiv nicht mehr vertretbar erscheine, ihn als Verwalter ungeachtet der gegen ihn sprechenden Umstände zu bestellen.

Vorliegend hätten die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum nicht dadurch überschritten, dass nur ein Alternativangebot eingeholt worden sei. Die Beschlussfassung über die Neubestellung eines Verwalters erfordere zwar die Einholung von Alternativangeboten (Urteil vom 1.4.2011 – V ZR 96/10 – ZIV 2011, 34). Wie viele Alternativangebote erforderlich seien, könnten die Wohnungseigentümer im Rahmen ihres Beurteilungsspielraums selbst festlegen.

Der Beurteilungsspielraum sei auch nicht dadurch verletzt worden, dass sie nicht das preisgünstigste Angebot gewählt hätten. Sie dürften einen Verwalter, mit dem sie gut zurecht kämen, auch weiter bestellen (BGH Urteil vom 1.4.2011, a.a.O.). Nichts anderes gelte für die höhere Vergütung einer neuen Verwaltung, die – wie hier – Zusatzqualifikationen oder Zusatzerfahrungen hat. Etwas anderes gelte

nur, wenn die von dem ausgewählten Verwalter angebotenen Leistungen von den anderen Verwaltungsfirmen spürbar günstiger angeboten würden.

Schließlich sei der Beurteilungsspielraum nicht dadurch überschritten worden, weil die Gemeinschaft eine haftungsbeschränkte Unternehmersgesellschaft als Verwalterin bestellt hätten. Ob der vorgesehene Verwalter seine Aufgaben ordnungsgemäß erfülle, bestimme sich nicht nach der Rechtsform, sondern nach den finanziellen Mitteln, über welche er verfüge sowie nach dem Kredit, den das Unternehmen in Anspruch nehmen könne und nach den Sicherheiten, die es stellen könne. Eine haftungsbeschränkte Unternehmersgesellschaft könne auch bei einem sehr niedrig angesetzten Stammkapital eine ausreichende Bonität haben, etwa weil sie selbst ausreichende andere Mittel habe oder sich der Geschäftsführer für die Gesellschaft verbürge. Auch stünde Gemeinschaftsrecht gegen den Ausschluss einer bestimmten Gesellschaftsform, weil dies eine unzulässige Diskriminierung europäischer Gesellschaftsformen darstellen würde, die nicht immer ein Mindesthaftkapital erforderten. Wie sich die Gemeinschaft Gewissheit verschafften, ob das als Verwalter in Aussicht genommene Unternehmen den vorstehenden inhaltlichen Anforderungen genüge, läge in ihrem Beurteilungsspielraum. Sie dürften jedenfalls nicht ein Unternehmen aufs Geratewohl

bestellen und sich über Zweifel an der Bonität ohne weiteres hinwegsetzen. Diesen Anforderungen seien die Eigentümer im konkreten Fall nicht gerecht

worden. Die Gesellschaft bestand erst seit einigen Monaten, wies ein Stammkapital von 500 € auf und eine persönliche Haftung wollte der Geschäftsführer

nicht übernehmen. Schließlich sei bis zum Schluss des Rechtsstreit von ihm eine Haftpflichtversicherung nicht nachgewiesen worden ([V ZR 190/11](#)).

I.d.R. nur beschränkte Beschlussanfechtung bei Abrechnungsfehlern

In der Eigentümerversammlung vom 15.10.2009 beschloss eine Gemeinschaft im Gerichtssprengel des AG Krefeld ihre Jahresabrechnung für das Wirtschaftsjahr 2008 sowie ihren Wirtschaftsplan für das Jahr 2009. Auf die Beschlussanfechtung eines Wohnungseigentümers wegen Verwendung eines falschen Verteilerschlüssels wies das Amtsgericht die Klage ab. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf und erklärte die Anfechtung der Jahresabrechnung hinsichtlich sämtlicher Einzelabrechnungen als auch den Wirtschaftsplan hinsichtlich aller Einzelwirtschaftspläne für unwirksam. Das Berufungsgericht stützte seine Entscheidung auf einen falschen Verteilerschlüssel bei der Verteilung der Kosten des WEG-Verwalters. Nach § 139 BGB sei davon auszugehen, dass die Wohnungseigentümer in Kenntnis der rechtlichen Umstände von einer Beschlussfassung mit unzutreffenden Abrechnungsspitzen abgesehen hätten.

Diesen Ausführungen des LG Düsseldorf trat der BGH im Urteil vom 11.5.2012 entgegen.

Zutreffend sei die entsprechende Anwendung von **§ 139 BGB** für den gegebenen Fall. Indessen sei die Anwendung selbst nicht gelungen. Sinn und Zweck des § 139 BGB sei es, ein teilweise nichtiges Rechtsgeschäft nach Möglichkeit im Übrigen aufrechtzuerhalten, wenn dies dem tatsächlichen oder dem hypothetischen Parteiwillen entspreche. In der Regel sei davon auszugehen, dass die Parteien in Kenntnis der Teilnichtigkeit das objektiv Vernünftige gewollt hätten. Dies gestatte die weitere Annahme, dass es dem Willen der Beteiligten entspreche, den im Vordergrund stehenden, überwiegenden (nicht zu beanstandenden) Teil des Geschäfts aufrecht zu erhalten, wenn nur ein geringfügiger Teil unwirksam bzw. für ungültig zu erklären sei.

Bei Wohnungseigentümerbeschlüssen liege eine Unwirksamkeit bzw. Ungültigkeit des gesamten Beschlusses nur dann vor, wenn der unbeanstandet gebliebene Teil allein sinnvollerweise keinen Bestand haben könne und nicht anzunehmen sei, dass die Gemeinschaft ihn so beschlossen hätten. Vor die-

sem Hintergrund habe der Senat bereits entschieden, dass die Ungültigkeitserklärung auf rechnerisch selbständige und abgrenzbare Teile der Abrechnung beschränkt werden könne. Dies gelte insbesondere dann, wenn sich der Fehler nicht auf die Gesamtabrechnung auswirke, etwa weil nur einzelne Positionen der Einzelabrechnung unzutreffend seien, weil ein falscher Verteilungsschlüssel angewendet worden sei. Umgekehrt würde es dem mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer nicht entsprechen den Beschluss teilweise aufrecht zu erhalten, wenn Mängel vorlägen, die zu einer nicht mehr oder nur noch schwer nachvollziehbaren Restabrechnung führten. Gleiches gelte bei einer Vielzahl von Einzelfehlern. Diese Grundsätze seien sowohl bei der Beurteilung von Abrechnungen als auch bei Wirtschaftsplänen anzuwenden.

Vorliegend führe dies dazu, dass die Anwendung des falschen Verteilungsschlüssels bei der Kostenposition „Verwaltung“ nicht zu einer Gesamtnichtigkeit des Beschlusses führe ([V ZR 193/11](#)).

Sondernutzungsrechte können auch mit Bruchteilseigentum verbunden werden

Eine Wohnungseigentümerin verfügte über ein Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragestellplatz ihrer Wohnanlage. Eine andere Eigentümerin besaß kein Wohneigentum in der Anlage. Sie war nur Bruchteilsei-

gentümerin eines aus zwei Einheiten bestehenden Duplexparkers. Die Benutzung zwischen ihr und der weiteren Eigentümerin des Duplexparkers war so geregelt, dass der betreffenden Bruchteilseigentümerin das

Recht zur ausschließlichen Nutzung des oberen Platzes zustand. Im Jahre 2010 verkaufte die Wohnungseigentümerin ihr Sondernutzungsrecht an die Bruchteilseigentümerin. Das Grundbuchamt wies den Antrag auf

Eintragung des Sondernutzungsrechts ab. Die Wohnungseigentümerin legte hiergegen - zunächst erfolglos - Beschwerde ein. Die Rechtsbeschwerde zum OLG München hatte keinen Erfolg. Der Münchener Senat führt aus, dass ein Sondernutzungsrecht nicht einem von mehreren Miteigentümern einer Wohnungs- oder Teileigentums-einheit übertragen werden könne. Dies scheitere schon an den grundbuchrechtlichen Gegebenheiten. Es werde nicht für jeden Miteigentümer ein Grundbuchblatt angelegt, sondern für alle Eigentümer einer WEG-Einheit nur ein gemeinsames Grundbuchblatt.

Diese Entscheidung hob der BGH mit Beschluss vom 10.5.2012 auf. Die Auffassung des OLG München würde zwar auch vom KG Berlin vertreten. Es handele sich jedoch um eine Mindermeinung. Der BGH schloss sich der herrschenden Meinung an, wonach entsprechende Erwerbe zulässig seien. Die Zuordnung eines Sondernutzungsrechts zu einem Miteigentumsanteil an einem Sondereigentum stehe einem Alleineigentum gleich. Auch derjenige, der lediglich Miteigentümer einer Wohnungs- bzw. Teileigentums-einheit sei, gehöre zum Kreis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer. Die Regelung in **§ 25 Abs. 2 WEG**, wonach Miteigentümer

von Wohneigentum ihr Stimmrecht nur gemeinschaftlich ausüben könnten, verdeutliche dies in besonderem Maße.

Das Grundbuchrecht habe gegenüber dem materiellen Recht dienende Funktion und müsse sich diesem unterordnen. Die Reichweite materieller Rechtspositionen könne nicht ausgehend von möglichen grundbuchtechnischen Schwierigkeiten bei deren Eintragung bestimmt werden (**V ZB 279/11**). Die Bruchteilseigentümerin eines Duplexparkers konnte somit das Sondernutzungsrecht an dem weiteren Stellplatz wirksam erwerben.

Kein Anspruch auf Erhalt des Teppichbodens zugunsten eines besseren Schallschutzes

Ein Wohnungseigentümer einer in Braunschweig gelegenen Eigentumswohnung wurde durch ungewöhnlich laute Geräusche aus der Wohnung über ihm belästigt. Die neuen Störungen veranlassten ihn Kontakt mit seinem Nachbarn aufzunehmen, um die Ursache zu ermitteln. Dieser teilte ihm mit, dass er den Teppichboden in Wohnzimmer und Flur durch Fliesen bzw. Laminat getauscht hatte.

Der Wohnungseigentümer verklagte seinen Nachbarn auf Unterlassung der Störungen nach **§ 1004 BGB** i.V.m. **§ 14 Nr. 1 WEG**, weil die DIN 4109 nicht mehr eingehalten sei. Erstinstanzlich wurde ein Sachverständigengutachten eingeholt, dass auch tatsächlich eine Überschreitung von 1dB in einem Raum bestätigte. Als Grenzwert wurde die zurzeit der Errichtung des Gebäudes (1966) geltende DIN 4109 aus dem Jahre 1962

herangezogen. Der BGH sah ebenso wie die Vorinstanz keinen Abwehranspruch des gestörten Wohnungseigentümers.

Nach **§ 14 Nr. 1 WEG** dürfe zwar jeder Wohnungseigentümer von den in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nur in solcher Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwachse. Bei Lärmbelästigungen sei für diese Abgrenzungsfrage richtigerweise die DIN 4109 anzuwenden. Sie gebe vor, was der betroffene Wohnungseigentümer legal zu erdulden habe. Dabei sei die zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltende DIN heran zuziehen. Dies sei für das Mietrecht bereits anerkannt (BGH Urteil vom 7.7.2010 – VIII ZR 85/09 – **ZIV 2010, 54**). Die DIN gelte aber gleichermaßen

für das Wohnungseigentumsrecht. Im Einzelfall könne ein höherwertiger Schallschutz verlangt werden, als ihn die DIN vorgebe. Voraussetzung hierfür seien jedenfalls besondere Umstände aufgrund entsprechender Regelungen in der Gemeinschaftsordnung oder tatsächliche Umstände, etwa eine besondere Ausstattung oder ein besonderes Umfeld des Gebäudes.

Soweit der Sachverständige festgestellt habe, dass in einem Raum der Grenzwert um 1dB überschritten worden sei, begründe dies ebenfalls keine Abwehransprüche. Nach den Feststellungen des Sachverständigen könne eine Änderung des Schallpegels um ein bis zwei dB durch das menschliche Gehör nicht wahrgenommen werden. Die Klage hatte daher am Ende keinen Erfolg, BGH-Urteil vom 1.6.2012, **V ZR 195/11**.

Betrieb einer Tagesmutterstätte ist zu genehmigen

In Köln stritt sich eine Wohnungseigentümerin mit einer anderen über Kindergeschrei, das fortwährend aus deren Wohnung drang. Dies war auch nicht weiter verwunderlich, weil die Nachbarin bis zu 5 Kinder von bis zu 3 Jahren in der Zeit von 7 bis 19 Uhr betreute.

Die Tagesmutter hatte bereits 2009 einen Antrag auf Nutzung ihrer Wohnung zum Zwecke der Kinderbetreuung gestellt. Dieser wurde abschlägig beschieden. Ihre Nachbarin vertrat nun die Auffassung, der Betrieb der Pflegeeinrichtung sei nach § 15

Abs. 3 i.V. § 14 Nr. 2 WEG einzustellen. Diese Rechtsansicht teilte das Amtsgericht zunächst nicht. Das Landgericht hob das Urteil auf und gab der Unterlassungsklage statt. Die Revision zum V. Zivilsenat hatte Erfolg.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 13.7.2012 aus, dass der Negativbeschluss die Nutzung untersage, so dass sich die Tagesmutter an die Regelung des bestandskräftigen Beschlusses zu halten habe. Dabei wiesen die Richter aber auch darauf hin, dass ein Negativbeschluss keine

Sperrwirkung entfalte. Es könne daher ein neuer Antrag gestellt werden, der dann angefochten werden könne, wenn die Gemeinschaft die Genehmigung abermals versagten. Bei der Beurteilung der Versagung der Genehmigung seien die Wertungen des Gesetzgebers in § 22 Abs. 1 BimSchG zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass die Gemeinschaft wohl eine Genehmigung erteilen müssen. Das Gericht wies aber auch darauf hin, dass dies auch unter Auflagen erfolgen könne (V ZR 204/11).

Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG gilt nicht für den Wohnungseigentümer

Im Beschluss vom 4.2.2010 (V ZB 129/09 – ZIV 2010, 26) entschied der BGH, dass die Gemeinschaft nach Ablösung durch einen Dritten nur ihr Vorrecht nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG nicht nochmals ausschöpfen könne. Es sei eine gesetzgeberische Entscheidung gewesen, den Vorrang der Gemeinschaftsansprüche auf 5% des Verkehrswertes zu begrenzen, da andernfalls die insoweit nachrangigen Grundpfandrechte eine Entwertung erführen.

Diese Rechtsprechung hatte der BGH nun mit Beschluss vom 14.6.2012 (V ZB 194/11) weiter ausgebaut. Im zugrunde liegenden Fall hat der Wohnungsei-

gentümer seine Hausgeldschulden im Zwangsversteigerungsverfahren getilgt; das Verfahren wurde nach § 75 ZVG eingestellt. Die Gemeinschaft beantragte wegen weiter titulierter Hausgeldansprüche die Fortsetzung des Verfahrens. Es entbrannte ein Streit darüber, ob die vormalige Einstellung der vorrangigen Hausgeldschulden nun ein weiteres bevorrechtigtes Vorgehen ausschliesse. Das Beschwerdegericht bezog sich auf die Rechtsprechung des BGH, wonach das Vorrecht aus § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG von der Gemeinschaft nur einmal in Anspruch genommen werden könne.

Der BGH führte aus, dass der Fall vorliegend anders liege. Die Gemeinschaft sei nicht von einem Dritten abgelöst worden, sie habe vom Schuldner Geld erhalten. Es liege eine Erfüllung im Sinne von § 362 BGB vor. Der erfüllte Anspruch bestehe nicht mehr und gehe nicht auf einen anderen Gläubiger über. Es könne daher nicht passieren, dass ein nachrangiger Gläubiger wegen mehrfacher Inanspruchnahme des Vorrangs nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG wegen mehrfacher Nachmeldungen der Gemeinschaft mit nachfolgenden Ablösungen mit mehr als 5% ausfiele. Die Gemeinschaft könne daher ein zweites Mal ihr Vorrecht in Anspruch nehmen.

Veranstaltungen

Minol – Fachtagung 2012



am 26.9.2012, Villa Ida, Leipzig

- 13.00 Begrüßung und Einführung
 13.15-14.15 Minol informiert zu aktuellen Themen der Wohnungswirtschaft: Rauchwarnmelderpflicht, Energieeffizienz in Gebäuden, Minol-Onlinemodul „Heizkostenprognose“, Kessel-Effizienz-Spareservice – KESS, Referent: Frank Peters
 14.15-14.30 Pause
 14.30-15.15 AGB-rechtliche Gestaltungsgrenzen in Gewerberaummietverträgen, Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze
 15.15-16.15 Legionellenprüfung: Aktueller Stand und Erfahrungsberichte, Referent: Matthias Bär
 16.15-16.45 Kaffeepause
 16.45-17.05 Folgen des BGH Urteils zur Abrechnung nach dem Abflussprinzip: Was bei Heizkostenabrechnungen mit Gas- und Fernwärmeversorgung zu beachten ist., Referent: Frank Peters
 17.05-18.05 Zuständigkeits- und Kostenverteilungsprobleme bei anfänglichen, nachträglichen und bauteilübergreifenden Bauschäden an der WEG-Immobilie, Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze
 18.05-18.15 Schlussbetrachtungen
 Gemeinsames Abendessen

24.-26. Oktober 2012

Fischen/Allgäu

Beschlusskompetenzen 5 Jahre nach der WEG-Novelle – Kritik und Konsequenzen für die Praxis

ESWiD Evangelisches Siedlungswerk in Deutschland
 Partner im Gespräch – Fachforum Wohnungseigentumsrecht
 Moderation während des Fachforums: Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Merle

Programm:

Mittwoch, 24. Oktober 2012

12.00 – 14.00 Uhr **Empfang und Eröffnung der Fachausstellung**
 14.00 – 14.15 Uhr **Begrüßung**

Dr. h.c. Steffen Heitmann, Staatsminister a.D.,Präsident des ESWiD; Bürgermeister Edgar Rölz
 14.15 – 14.45 Uhr **5 Jahre WEG-Novelle – Bestandsaufnahme – reicht die Novellierung aus?**

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München

14.45 – 15.15 Uhr **Vereinbarte Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung**
 – Vereinbarung von Beschlusskompetenzen
 – Inhaltliche Schranken/Inhaltskontrolle

Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster, Berlin

15.15 – 15.30 Uhr **Diskussion**
 15.30 – 16.00 Uhr **Gesetzliche „Öffnungsklausel“ zur Änderung der Gemeinschaftsordnung**
 – Rechtsprechungsanalyse zu § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG
 – 25%-Grenze bei Einzel- oder Gesamtkosten?
 – Grenze bei Instandhaltungsmaßnahmen?

Univ.-Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

16.00 – 16.15 Uhr **Diskussion**

16.15 – 16.45 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

16.45 – 17.05 Uhr **Praktische Fragen der Beschluss-Sammlung**

- Einsichtnahme durch WEer – praktische Erfahrungen
- Praktische Schwierigkeiten bei der Führung der Beschluss-Sammlung

Steffen Haase, Vizepräsident DDIV, Berlin

17.05 – 17.20 Uhr **Diskussion**

17.20 – 17.50 Uhr **Beschlüsse und Grundbucheintragung**

- Vereinbarungsändernde Beschlüsse und Grundbuch
- Beschluss-Sammlung oder Grundbucheintragung?
- Notarielle Beurkundung von Beschlüssen?

Dr. Manfred Rapp, Notar, Landsberg am Lech

17.50 – 18.00 Uhr **Diskussion**

18.00 Uhr **Ende**

Donnerstag, 25. Oktober 2012

09.00 – 09.15 Uhr **Biblisches Wort zum Tag in der ev. Kirche Fischen**

Pfarrer Helmut Klaubert

09.45 – 10.15 Uhr **Zur Beschlusskompetenz des § 16 Abs. 4 WEG**

- Mehrhausanlagen
- Zustimmung Abwesender außerhalb der WE-Versammlung – vorher/nachher

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck

10.15 – 10.30 Uhr **Diskussion**

10.30 – 11.00 Uhr **Energiewende und § 22 Abs. 2 WEG**

- Herabsetzung des Quorums
- Zustimmung Abwesender außerhalb der WE-Versammlung – vorher/nachher
- Auswirkungen der geplanten Mietrechtsänderungen auf den Modernisierungsbegriff

Univ.-Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen

11.00 – 11.15 Uhr **Diskussion**

11.15 – 11.45 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

11.45 – 12.15 Uhr Beschlusskompetenzen bei Rauchwarnmeldern (Einbau, Wartung, Kosten)

Dr. Dr. Andriik Abramenko, RiLG, Idstein

12.15 – 12.30 Uhr **Diskussion**

12.30 – 13.00 Uhr **Heizkosten in der Jahresabrechnung**

- Geltung der HeizkostenVO
- Unterscheidung: Gesamt- und Einzelabrechnung
- Der anzuwendende Verteilungsschlüssel

Thomas Spielbauer, Vizepräsident LG München I, München

13.00 – 13.15 Uhr **Diskussion**

13.15 – 15.30 Uhr **Mittagspause**

§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG – ein zahnlöser Tiger?

15.30 – 15.50 Uhr **Zwangsvollstreckung gegen säumige WEer – Praktische Probleme**

Senator (h.c.) Dr. rer. pol. Klaus Nahlenz, Heppenheim

15.50 – 16.00 Uhr **Diskussion**

16.00 – 16.30 Uhr **Beitragsforderungen in der Insolvenz des Wohnungseigentümers**

Prof. Dr. Matthias Becker, FH für Rechtspflege, Bad Münstereifel

16.30 – 16.45 Uhr **Diskussion**

16.45 – 17.15 Uhr **Reform der Rangklasse 2?**

- Änderungsbedarf und Gestaltungsmöglichkeiten

Prof. Wolfgang Schneider, Dipl.-Rechtspfleger, Berlin

17.15 – 17.30 Uhr **Diskussion**

Ab 17.30 Uhr laden wir Sie ein zu einem gemeinsamen Festabend mit Dinner und „Robot Entertainment – Mensch oder Maschine?“.

Freitag, 26. Oktober 2012

Recht aktuell

09.00 – 10.00 Uhr **Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht**

Prof. Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am BGH, Karlsruhe

10.00 – 10.15 Uhr **Diskussion**

10.15 – 10.45 Uhr **Kaffeepause – Gespräche**

10.45 – 11.10 Uhr **Das BGH-Heizkörper-Urteil – Kritik und Konsequenzen**

- Heizkörperventile etc.
- Relevanz von Zuweisungen zum Sondereigentum in der Teilungserklärung
- Beschlusskompetenzen

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule WR, Berlin

11.10 – 11.25 Uhr **Diskussion**

11.25 – 11.50 Uhr **Mehrfachparker**

- Instandhaltungskosten

Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Berlin

11.50 – 12.00 Uhr **Diskussion**

12.00 Uhr **Verabschiedung der Teilnehmer**

Während der Veranstaltung findet eine Fachausstellung mit Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft statt.

Anzeigen

Hausverwaltung sucht zur Verstärkung seines Teams
eine/n erfahrene/n und motivierte/n

WEG und Mietverwalter/in

Schwerpunkt Buchhaltung in Vollzeit

Zum nächstmöglichen Zeitpunkt

Kenntnisse in Wodis Sigma von Vorteil
aber nicht Bedingung

Gute Bezahlung und gute soziale Rahmenbedingungen garantiert!

I+D UNITAS Verwaltungs GmbH

Karl-Liebknecht-Str. 143

04277 Leipzig

www.iundd.de

info@iundd.de



UNITAS VERWALTUNGS GMBH

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	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12

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).

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 (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](#)