

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Winterdienstvertrag ist Werk- und nicht Dienstvertrag

BGH: Arglistiges Verschweigen der formellen Baurechtswidrigkeit

BGH: Zwangsverwaltung und Auseinanderfallen von Vermietungs-GbR und Eigentum

Mietrecht:

BGH: Schallschutz im Altbau

OLG Hamm: Kein Abwälzen des Winterdienstes durch „Schneeräumplan“

WEG-Recht:

BGH: Kein Abverkauf von Teilflächen

LG Frankfurt/Oder: Keine Verpflichtung zur Vertretung nach Vollmachtserteilung

Baurecht:

BGH: Kein Zutritt zu Allgemeinflächen im Rahmen der Beweissicherung

BGH: Ersatzvornahmekosten bei Forderung spezieller Art der Mangelbeseitigung

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2013:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 04.03.2013 |
| 2. (März/April): | 02.05.2013 |
| 3. (Mai/Juni): | 01.07.2013 |
| 4. (Juli/August): | 02.09.2013 |
| 5. (September/Okttober): | 04.11.2013 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2014 |

3/2013

Seiten 31-42
8. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der Basiszins hat sich abermals reduziert und beträgt für das 2. Halbjahr 2013 – 0,38%. Das allgemein niedrige Zinsniveau freut die Immobilienwirtschaft, die hierdurch Aufwind erfährt. Es steht nur zu hoffen, dass nachfolgend nicht eine neue Immobilienblase geschaffen wird. Nach der neuesten Statistik der Stadt Leipzig verfügt Leipzig über mehr Wohnungen und Leerstand als gedacht und der Zensus brachte zutage, dass über 20.000 Einwohner herauszurechnen sind. Dennoch; die Entwicklung ist allenthalben auch im Vermietungssektor positiv. Nicht zuletzt die positiven Arbeitsmarktdaten und die wirtschaftliche Entwicklung vor

allem in Leipzig haben ihren Anteil daran.

Nicht positiv sind denn die Neuigkeiten, die aus der Justiz kommen. Der BGH hat den Winterdienstvertrag als Werkvertrag qualifiziert. Fortan gibt es von Gesetzes wegen die Möglichkeit zur Minderung. Nun wird dem Immobilienverwalter vermutlich nicht nur rechtlich auferlegt sein, die Ausführung des Winterdienstes zu kontrollieren, sondern auch nach wirtschaftlichen Maßstäben zu qualifizieren, um eventuelle Minderungsansprüche des Auftraggebers zu sichern. Hausmeisterunternehmen werden sich im Gegenzug überlegen müssen, wie sie besser ihre – gleichwohl

keiner Abnahme unterliegende – Leistung hinsichtlich der Qualität dokumentieren. Dazwischen stehen dann die Juristen, die sich notfalls gerichtlich um Klärung bemühen müssen, ob denn auch alles ordentlich ausgeführt wurde. Es zeichnet sich ab, dass wir auch hier neue Gutachter benötigen. Seit der Schönheitsreparaturrechtsprechung benötigen wir Sachverständige, die mitteilen, woran man einen Renovierungsbedarf erkennt und nun benötigen wir auch Sachverständige, die Kriterien für ordentliches Räumen und Streuen aufstellen können.

Es wird immer anders, aber nur selten besser.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Erstattungsfähigkeit von Privatgutachterkosten

Nach einem Beschluss des BGH vom 26.2.2013 sind Privatgutachterkosten auch dann erstattungsfähig, wenn das Gutachten im Prozess nicht vorgelegt wurde. Für die Erstattungsfähigkeit komme es nur darauf an, dass das Gutachten prozessbezogen und zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig gewesen sei. Zweckentsprechend sei das Vorgehen, wenn eine verständige und wirtschaftlich vernünftig denkende Partei die Kosten auslösende Maßnahme ex ante als sachdienlich ansehen konnte. Für die Erstattungsfähigkeit komme es weder auf das Ergebnis der Begutachtung noch auf deren Überzeugungskraft an. Deshalb könne für die Erstattungsfähigkeit auch nicht verlangt werden, dass die Partei das Gutachten in den Rechtsstreit einführte. ([VI ZB 59/12](#)).

Keine „Umlage“ von wohnungsweise zugewiesenen Betriebskosten

Der BGH bestätigte im Urteil vom 17.4.2013 die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, in der die Grundsteuer, die auf die Wohnung entfiel direkt zugewiesen wurde. Die Grundsteuer und auch andere Kosten, die einer Wohnung direkt zugewie-

sen seien, könne der Vermieter direkt – also ohne weitere Rechenoperationen – dem Mieter weiterleiten. Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertragliche vereinbarten Umlageschlüssels sei kein Raum. Bei Positionen, die nicht die WEG als Ganzes, sondern der Sondereigentümer als Einzelner zu tragen habe, gäbe es nichts umzulegen. Insoweit bilde jede Wohnung eine wirtschaftliche Einheit. ([V ZR 252/12](#)).

Freiwerden von Winterdienstverpflichtung

Nach einem Urteil des LG Köln (Urteil vom 30.8.12, 1 S 52/11) hat ein betagter Mieter Anspruch auf Entlassung aus der Winterdienstpflicht, wenn er seiner Verpflichtung aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr nachkommen kann. Im Rahmen des Mietverhältnisses seien die Grundsätze von Treu und Glauben zu berücksichtigen. Hierdurch seien die Parteien zur wechselseitigen Rücksichtnahme auf die berechtigten Belange der jeweils anderen Partei verpflichtet. Der Vermieter hatte bereits für Teilflächen ein Hausmeisterunternehmen für die Verkehrssicherung vertraglich gebunden. Es sei daher dem Mieter nicht zuzumuten, sich selbst einen Dienstleister zu beschaffen, der seine Winterdienstverpflichtung erfülle. Vielmehr

habe der Vermieter seinen Auftrag an das Hausmeisterunternehmen auszuweiten ([NZM 2013, 359](#)).

OVG Bautzen zum WEG-Gebührensschuldner

Das OVG Bautzen hat sich mit der Frage der Gebührenschaft für kommunale Straßenreinigungs- und Gebührensatzungen auseinandergesetzt (Beschluss vom 29.10.2012, 5 B 329/123). Eine sächsische Gemeinde hatte als Gebührenschaft ganz allgemein die Grundstückseigentümer bestimmt. Für Wohnungseigentümergeinschaften war geregelt, dass die Gebühr einheitlich für das Gesamtgrundstück festzusetzen sei und in einem Bescheid dem WEG-Verwalter zuzustellen sei. Die Regelung stehe nicht in Widerspruch zu höherrangigem Recht. § 51 Abs. 5 Sächsisches Straßengesetz bestimmte, dass Gemeinden berechtigt sind, jeden einzelnen Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von **§ 10 Abs. 6 und 8 WEG** als Gebührenschaft heranzuziehen. Die Wohnungseigentümergeinschaft nehme als teilrechtsfähiger Verband nach § 10 Abs. 6 Satz 3 die Gebührenpflichten der Wohnungseigentümer als deren gemeinschaftsbezogene Pflicht wahr ([ZWE 2013, 145](#)).

Immobilienrecht

Winterdienstvertrag ist Werk- und nicht Dienstvertrag



Ein Winterdienstvertrag ist ein Werk- und kein Dienstvertrag. Mit dieser Feststellung hat der BGH im Urteil vom 6.6.2013 neue Aufgaben für die Amtsgerichte geschaffen, die sich künftig mit Minderungsstreitigkeiten auch in dieser Branche auseinandersetzen werden müssen.

Ein mit dem Winterdienst beauftragtes Unternehmen klagte

gegen einen Berliner Immobilieneigentümer auf Bezahlung von restlicher Vergütung. Dieser wandte eine mangelhafte Leistung des Unternehmens im Rahmen der Schnee- und Eisberäumung ein. Der Unternehmer vertrat die Auffassung, dass eine Minderung der Vergütung nicht möglich sei, weil ein Dienstvertrag vorläge, für den das Gesetz keinen Minderungsanspruch vorsehe. Die Vorinstanzen gaben dem Unternehmer Recht.

Der VII. Zivilsenat hob die Urteile auf und wies die Klage ab. Er führte aus, dass ein Werkvertrag auch dann vorliegen könne, wenn durch Arbeit oder Dienstleistung ein bestimm-

ter Erfolg zu erbringen sei. Vertragsgegenstand sei die erfolgreiche Bekämpfung von Schnee- und Eisglätte. Der Werkerfolg bestünde maßgeblich darin, dass die Gefahrenquelle beseitigt würde. Das Werk sei nicht abnahmebedürftig. Sinn und Zweck des Winterdienstes sei es, dass der Unternehmer den Winterdienst leiste, ohne dass der Besteller jedes Einsatzergebnis billige. Sofern der Unternehmer seine vertragliche Verpflichtung unvollständig erfülle, sei das geschuldete Werk mangelhaft. Eine Fristsetzung zur Nacherfüllung sei entbehrlich. Die Vergütung könne entsprechend gemindert werden ([VII ZR 355/12](#)).

Arglistiges Verschweigen der formellen Baurechtswidrigkeit

Am 9.12.2005 verkaufte ein Wohnungseigentümer an zwei Käufer seine Dachgeschosswohnung zum Preis von 90.000 €. Vier Jahre später stellte sich heraus, dass sowohl für die Wohnung als auch für den dazu gehörigen Balkon keine Baugenehmigung vorlag. Ein von der Ehefrau des Verkäufers 2000 gestellter Bauantrag war vom Bauordnungsamt zurück gewiesen worden. Nach den Erklärungen des Verkäufers hatte dieser von der Versagung keine Kenntnis. Nachdem die Käufer den Verkäufer vergeblich zur Beibringung einer Baugenehmigung aufgefordert hatten, traten sie mit Schreiben vom 17.4.2009 vom Kaufvertrag zurück und forderten den Verkäufer zur Rückzahlung des Kaufpreises auf und boten an, die Erklärungen für die Rückauflassung ab-

zugeben. Der Beklagte weigerte sich, weil die Mangelanprüche für die Kaufsache nach **§ 444 BGB** wirksam ausgeschlossen worden seien. Die Käufer ersuchten daher klageweise das LG Schwerin um Hilfe. Das Landgericht und Oberlandesgericht gaben den Käufern Recht. Der BGH hob die Urteile auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung an die Vorinstanz zurück.

Das Berufungsgericht habe dem Verkäufer zu Unrecht die Berufung auf den vereinbarten Haftungsausschluss nach § 444 BGB versagt. Richtig sei, dass eine fehlende Baugenehmigung regelmäßig einen Sachmangel des veräußerten Wohnungseigentums darstelle (BGH-Urteil vom 30.4.2003, V ZR 100/02). Dabei bestünde der Sachmangel

bereits darin, dass es an der baurechtlich gesicherten Befugnis fehle, das Objekt für den vertraglich vorausgesetzten Zweck zu nutzen. Vorliegend sei erst einmal zu klären, ob der Ausbau überhaupt genehmigungsbedürftig sei. Diese vom Zivilgericht zu prüfende Frage schaffe erst einmal die Voraussetzung, dass ein Sachmangel anzunehmen sei.

Ein arglistiges Verschweigen verbiete zwar die Berufung auf den Haftungsausschluss. Das Berufungsgericht habe indessen zur Arglist unzutreffende Erwägungen angestellt. Ein arglistiges Verschweigen sei danach nur gegeben, wenn der Verkäufer den Mangel kenne oder ihn zumindest für möglich erachte und zugleich wisse oder doch damit rechne und billigend in Kauf nähme, dass der Käufer den

Mangel nicht kenne und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (BGH-Urteil vom 7.3.2003, V ZR 437/01). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ge-

nüge es indessen nicht, wenn sich dem Verkäufer das Vorliegen aufklärungspflichtiger Tatsachen hätte aufdrängen müssen (hier: das Fehlen der Baugenehmigung), weil dann die Arglist vom Vorsatz abgekoppelt sei

und das Tatbestandsmerkmal durch leichtfertige oder grobfahrlässige Unkenntnis ersetzt würde, Urteil vom 12.4.2013 ([V ZR 266/11](#)).

Zwangsverwaltung und Auseinanderfallen Vermietungs-GbR und Eigentum

Drei Eigentümer eines Grundstücks gründeten 1987 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit dem Zweck der „gewinnbringenden Verwaltung und Vermietung“ einer größeren Anzahl von Grundstücken, die den Eigentümern jeweils zu 1/3 gehörten. Sie überließen der GbR die Grundstücke zur Nutzung, während die jeweiligen Miteigentumsanteile bei den Gesellschaftern verblieben. Die Immobilien, darunter ein Ladenlokal wurden vermietet.

Am 21.9.2009 wurde die Zwangsverwaltung über die Immobilie, in der sich das Ladenlokal befand, angeordnet. Der Zwangsverwalter forderte den Mieter auf, künftige Mietzahlungen nur noch an ihn zu leisten. Der Mieter bezahlte nicht. Der Zwangsverwalter kündigte daraufhin fristlos den Mietvertrag und verlangte Räumung. Das Landgericht hat den Mieter antragsgemäß zur Räumung und zur Zahlung von gut 3.000 € rückständiger Mieter verurteilt. Die Berufung hiergegen zum OLG Karlsruhe hatte Erfolg.

Das Berufungsgericht führte aus, dass vorliegend zu klären sei, ob

die Mietforderung der GbR nach **§ 148 Abs. 1, 21 ZVG** wirksam in den Beschlag gefallen sei. Ob die Mietforderung hiervon erfasst werde, richte sich danach, wem die Mietforderung gebühre: dem Eigentümer und Schuldner oder einem Dritten. Im vorliegenden Fall stünde die Mietforderung nicht den Vollstreckungsschuldnern zu, sondern der von ihnen gegründeten GbR, die das Objekt vermietet habe. Die Vollstreckungsschuldner seien mit der GbR – auch wegen der inzwischen anerkannten Teilrechtsfähigkeit – nicht personenidentisch.

Der BGH sah dies im Ergebnis anders. Richtig sei, dass dem Zwangsverwalter aufgrund der gewählten Konstruktion der Vermietungs Mietzinsen nicht zustünden. Ein Zahlungsanspruch ergäbe sich jedoch aus den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses (**§§ 990 Abs. 1, 987 Abs. 1 BGB**). Nach den genannten Vorschrift habe der Besitzer dem Eigentümer die Nutzungen herauszugeben, die er nach dem Eintritt der Kenntnis, dass er zum Besitz nicht berechtigt ist, zieht. Nutze der Vollstreckungsschuldner die Sache selbst, schulde er den

objektiven Mietwert (BGH-Urteil vom 6.11.1968, MDR 1969, 128, Urteil vom 22.10.1997, XII ZR 142/95). Zwar bestünde ein Besitzmittlungsverhältnis zwischen der Vermietungs-GbR und den Vollstreckungsschuldnern (Eigentümern). Dieses Besitzmittlungsverhältnis sei jedoch mit der Beschlagnahme des Grundstücks beendet worden. Der Zwangsverwalter habe daher auch Anspruch auf Herausgabe des Grundstücks. Denn mit der Beschlagnahme sei auch die tatsächliche Verwaltungs- und Benutzungsbefugnis über das Grundstück entfallen. Die Vollstreckungsschuldner konnten der GbR den berechtigten Besitz nicht mehr gewähren.

Eine andere Beurteilung erfordere auch die Regelung in **§ 152 Abs. 2 ZVG** nicht. Die Vorschrift bezwecke den Schutz des Mieters, indem sie die Fortwirkung von Mietverhältnissen gegenüber dem Zwangsverwalter anordne. Andere Besitzmittlungsverhältnisse würden hierdurch keinen Schutz erfahren, Urteil vom 15.5.2013 ([XII ZR 115/11](#)).

Vorrang von Zwangsverwaltung oder Insolvenzverwaltung

Mit der Rechtsfrage, ob die Insolvenzverwaltung oder die

Zwangsverwaltung Vorrang hinsichtlich der Nutzung durch

den Eigennutzer einer Eigentumswohnung hat, setzte sich der

BGH im Urteil vom 25.4.2013 auseinander. Über das Vermögen der Wohnungseigentümer wurde am 10.3.2008 das Insolvenzverfahren und über die Eigentumswohnung am 30.7.2008 das Zwangsverwaltungsverfahren angeordnet. Da eine Eigennutzung vorlag, verlangte der Zwangsverwalter von den Eigentümern den Abschluss eines Mietvertrages. Aufgrund der Insolvenz waren nicht die Eigentümer hierüber entscheidungsbefugt, sondern deren vom Insolvenzgericht eingesetzten Treuhänder. Diese lehnten den Abschluss eines Mietvertrages ab. Der Zwangsverwalter erhob daraufhin Räumungsklage. Der Klage blieb der

Erfolg ebenso versagt wie die Berufung gegen das klageabweisende Urteil.

Der BGH führte aus, dass beide Verfahren selbständig nebeneinander bestünden. Die Regelung in § 149 Abs. 1 ZVG schütze den selbst nutzenden Schuldner des Zwangsverwaltungsverfahrens. Die parallele Vorschrift des Insolvenzrechts hierzu sei § 100 InsO. Hiernach habe der Insolvenzverwalter bzw. die Gläubigerversammlung nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob dem Insolvenzschuldner die Eigentumswohnung zur Nutzung überlassen bleiben soll. Es handele sich insoweit um eine

Unterhaltsentscheidung aus Billigkeitsgründen.

In der Kollisionslage genieße indessen das Insolvenzrecht Vorrang. Der in § 149 Abs. 1 ZVG normierte Schutz trete hinter der Ermessensentscheidung nach § 100 InsO zurück. Erwarte der Insolvenzverwalter aus dem selbst genutzten Wohneigentum des Schuldners einen Verwertungsüberschuss für die Masse, könne er jederzeit nach § 165 InsO die Zwangsversteigerung des Anwesens betreiben. Die Zwangsverwaltung müsse nach dem Zuschlag an den Ersteher aufgehoben werden ([IX ZR 30/11](#)).

Leistungsverweigerungsrecht bleibt in der Insolvenz erhalten

Eine Stadt im Gerichtssprengel des Landgerichtes Leipzig schloss einen Erbbaurechtsvertrag. Der Erbbauberechtigte begann mit dem Bau eines Einfamilienhauses, der jedoch im Rohbauzustand stecken blieb. Der Erbbauberechtigte zahlte das vereinbarte Nutzungsentgelt nicht mehr. Die Stadt trat vom Erbbaurechtsvertrag zurück, nachdem sie fruchtlos eine Frist zur Nachzahlung des rückständigen Entgeltes gesetzt hatte. Die Stadt klagte daraufhin vor dem Landgericht Leipzig auf Herausgabe ihres Grundstückes. Nach Rechtshängigkeit wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Erbbauberechtigten eröffnet. Die Stadt nahm den durch die Insolvenz unterbrochenen Rechtsstreit wieder auf, nachdem der Insolvenzverwalter mitteilte, dass er keinen Besitz an dem Erbbaugrundstück ausübe. Der Erbbauberechtigte berief sich im Prozess auf ein Leistungsverweigerungsrecht wegen

seiner Aufwendungen für den Bau.

Das Landgericht verurteilte den Beklagten zur Herausgabe des Grundstücks. Das Oberlandesgericht Dresden bestätigte das Urteil. Auf die Revision des Erbbauberechtigten hob der BGH mit Urteil vom 15.3.2013 das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück an das OLG Dresden.

Der für Immobilienrecht zuständige V. Zivilsenat wies für die erneute Verhandlung darauf hin, dass das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen habe, dass dem Erbbauberechtigten kein Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB zur Seite stünde, weil die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über den Anspruch auf die Gegenleistung nach § 80 InsO auf den Insolvenzverwalter übergegangen sei. Der Erbbauberechtigte (Insolvenzschuldner) könne dieses

Recht – wenn der Gläubiger nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens den Prozess gegen ihn zulässigerweise fortführe – vielmehr dahin gehend geltend machen, dass die Gegenleistung in die Insolvenzmasse gezahlt werden soll.

Das Leistungsverweigerungsrecht folge aus dem bei gegenseitigen Verpflichtungen durch § 320 BGB rechtlich geschützten Interesse jedes Vertragsteiles, nicht leisten zu müssen, solange der andere Teil seinen vertraglichen Leistungspflichten nicht nachkommt. Dieses Interesse würde selbst nach Abtretung des Anspruchs auf die Gegenleistung geschützt. Der dadurch eingetretene Verlust der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis des Zedenten führe nicht zum Wegfall seines Leistungsverweigerungsrechts (BGH-Urteil vom 10.10.1994, NJW 1995, 187). Einer Ermächtigung zur Geltendmachung des Leistungsverweigerungsrechts durch den

Zessionar bedürfe es nicht. Nichts anderes könne hinsichtlich des Verlustes der Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis in der Insolvenz gelten.

Soweit der Insolvenzverwalter die streitbefangene Sache nicht als massebefangen ansähe und sie auch nicht in Besitz nähme oder die Sache in Anerkennung eines Aussonderungsrechts freigegeben habe, erlange der Insolvenzschuldner seine Verfügungsbefugnis und damit auch

seine Prozessführungsbefugnis über den Gegenstand wieder zurück. Der Insolvenzschuldner könne in dieser Situation sein Leistungsverweigerungsrecht zugunsten der Masse ausüben. Auf diese Weise könne er Druck auf den Gläubiger ausüben, seine Gegenleistung in die Masse zu erbringen, um den eigenen Anspruch durchzusetzen.

Der auf dem Grundstück errichtete Rohbau gewähre dem Erbbauberechtigten zudem einen

Gegenanspruch. Die Bebauung stelle zwar keine notwendige Verwendung auf das Grundstück dar. Die Aufwendungen dienten vielmehr nur den Sonderzwecken des Erbbauberechtigten. Die Stadt sei aber durch den Rohbau bereichert, §§ 951 Abs. 1 i.V.m. § 812 BGB. Ob und inwieweit die Stadt bereichert sei, habe das Berufungsgericht nun zu klären ([V ZR 201/11](#)).

Mietrecht

Schallschutz im Altbau



Mit den anzuwendenden technischen Anforderungen des Schallschutzes in Altbauten befasste sich der VIII. Zivilsenat erneut im Urteil vom 5.6.2013 ([VIII ZR 287/12](#)). Der Mieter wohnte in einem Haus unbekanntes Baujahres, das während des II. Weltkrieges schwer beschädigt und 1952 wieder aufgebaut wurde. 1985 bezog der Mieter seine Wohnung. Erst viel später, im Jahre 2003 führte der Vermieter in der darüber liegenden Dachgeschosswohnung Estricharbeiten durch. Auf einer Fläche von 165 m² wurde der

Estrich abgeschliffen und neu verspachtelt. 21 m² des Estrichs mussten ausgetauscht werden. Vier Jahre später beanstandete der Mieter eine unzureichende Schallisolierung seiner Wohnung zur Dachgeschosswohnung. Er zahlte die Miete mit einem Minderungs vorbehalt von 20%. Er begründete dies damit, dass die Wohnung weder die Schallschutzwerte von 1952, noch die von 2003 einhalten würde. Der Mieter klagte schließlich auf Auszahlung des Minderungsbetrages. In den ersten beiden Instanzen hatte er Erfolg. Der BGH hob die Urteile auf und wies die Klage ab.

Der BGH führte unter Bezugnahme auf seine einschlägige Rechtsprechung (Urteil vom 6.10.2004, VIII ZR 355/03 und Urteil vom 17.6.2009, VIII ZR 131/08 – ZIV 2009, 45) aus, dass in älteren Gebäuden in schallschutztechnischer Hinsicht

kein Mangel zu konstatieren sei, sofern der Tritt- und Luftschallschutz den zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspreche. Der Umstand, dass der Vermieter den Estrich abgeschliffen und verspachtelt und ihn auf 12% der Gesamtläche erneuert habe, rechtfertige es nicht, auf die zurzeit der Durchführung dieser Arbeiten geltenden DIN-Normen abzustellen. Denn diese Maßnahme sei von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes nicht vergleichbar. Der Mieter dürfe daher nicht erwarten, dass die Maßnahme so ausgeführt werde, dass der Schallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zurzeit der Durchführung der Arbeiten geltenden DIN-Normen genüge. Ein Mietmangel läge daher nicht vor.

Kein Abwälzen des Winterdienstes durch „Schneeräumplan“

Ein 70 Jahre alter Mann stürzte im Dezember 2009 gegen 9 Uhr 40 glättebedingt auf einem Bürgersteig und verletzte sich dabei erheblich. Er begehrte von den Eigentümern des Grundstücks Schmerzensgeld und Schadensersatz, weil die Verkehrssicherungspflicht nicht erfüllt worden sei. Die Grundstückseigentümer verteidigten sich damit, dass sie die Verkehrssicherung wirksam auf ihre Mieter übertragen hätten. Das Amtsgericht verurteilt die Grundstückseigentümer zur Leistung von 10.000 € Schmerzensgeld und knapp 3.600 € Schadensersatz. Auf die Berufung hin wurde das Schmerzensgeld um 3.000 € reduziert. Das Oberlandesgericht Hamm führte im Urteil vom 21.12.2012 (9 U 38/12) aus, dass der Unfall nur damit zu erklären sei, dass der Räum- und Streupflicht durch die Eigentümer nicht in ausreichendem Maße nachgekommen wurde. Die Eigentümer hätten auch ihre Verpflichtung nicht wirksam übertragen. Nach der Rechtsprechung des BGH könnten Verkehrssicherungspflichten wirksam delegiert werden. Die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich Verantwortlichen verkürze sich dann auf Kontroll- und Überwachungspflichten.

Entscheidend sei, dass der in die Verkehrssicherungspflicht Eintretende faktisch die Verkehrssicherung für den Gefahrenbereich übernehme und im Hinblick hierauf Schutzvorkehrungen durch den primär Verkehrssiche-

rungspflichtigen unterblieben, weil sich dieser auf das Tätigwerden des Beauftragten verlasse. Voraussetzung sei jedoch weiter, dass die Übertragung der Pflicht klar und eindeutig vereinbart werde.

An einer solchen, klaren Absprache fehle es vorliegend. Es sei keine mietvertragliche Regelung des Inhalts ersichtlich, dass alle Mieter des Hauses für die Erfüllung des Winterdienstes im Wechsel zuständig seien. Nach der vorliegenden Hausordnung, die Bestandteil der abgeschlossenen Mietverträge geworden sei, obliege vielmehr nur den Erdgeschossmietern die Durchführung des Winterdienstes. Ungeachtet der Bedenken gegen die rechtliche Wirksamkeit einer solchen Regelung (für die Unwirksamkeit LG Frankfurt a.M. NJW-RR 1988, 782) sei bereits nicht erkennbar, dass die Hausordnung so umgesetzt worden sei. Vielmehr gab es Streit zwischen Vermieter und Mieter. Die Hausverwaltung habe Anlass gesehen, einen gewerblichen Räumdienst zu beauftragen, was indessen wieder beendet wurde, nachdem sich die Mieter gegen die Kosten verwarren.

Erstmals für den Winter 2009/2010 wurde daraufhin seitens der Hausverwaltung ein sogenannter „Schneeplan“ aufgestellt, der eine Beteiligung aller Mieter am Winterdienst im täglichen Wechsel vorsah. Dieser Plan sei den Mietern durch

Einwurf in den jeweiligen Briefkasten ohne jegliches Abschreiben übermittelt worden. Es mussten sich für die Grundstückseigentümer erhebliche Zweifel aufdrängen, dass die vorgenommene Zuständigkeitsverteilung Beachtung finden würde. Dies gelte um so mehr, als sich bereits mehrere Mieter in fortgeschrittenem Alter befanden und sich deshalb möglicherweise nicht in der Lage sahen, selbst Räum- und Streumaßnahmen vorzunehmen.

Unterstellt, so das Gericht weiter, der Schneeräumplan sei umgesetzt worden, hafteten die Grundstückseigentümer wegen Verletzung der bei ihnen verbliebenen Überwachungspflicht nach **§ 823 Abs. 1 BGB**. Dieser Überwachungspflicht seien sie nicht bereits dadurch nachgekommen, dass sie eine Hausverwaltung beauftragt hätten (BGH NJW 1985, 484). Wann seitens der Hausverwaltung stichprobenartige Kontrollen vorgenommen worden sein sollen, hätten die Grundstückseigentümer nicht näher dargelegt, obwohl solche Kontrollen in Abrede gestellt wurden.

Dem Geschädigten wurde ein Mitverschulden am Sturz nach **§ 254 Abs. 1 BGB** angerechnet. Komme ein Passant auf einem erkennbar nicht geräumten oder abgestumpften Weg zu Fall, so spräche dies prima facie für eine mangelnde Aufmerksamkeit (**NZM 2013, 358**).

WEG-Recht



Das OLG München beschäftigte sich bereits im Jahre 2010 mit der Rechtsfrage, ob der WEG-Verwalter mittels Beschluss dazu ermächtigt werden könne, Teilflächen des Gemeinschaftsgrundstücks zu verkaufen. Er verneinte die Rechtsfrage im Beschluss vom 22.1.2010 (ZIV 2010, 28).

Der BGH hatte sich nun seinerseits mit den damit in Zusammenhang stehenden Rechtsfragen im Urteil vom 12.4.2013 auseinander zu setzen ([V ZR 103/12](#)). Der Grundstücksnachbar der Wohnungseigentümergeinschaft errichtete Mitte der 90er Jahre eine Mauer an der Grenze. Dies erfolgte jedoch nicht fehlerfrei. Ein Teil der Mauer stand auf dem Grundstück der WEG. Nachdem der Umstand bekannt wurde, verhandelten die Nachbarn miteinander. Im Ergebnis verständigte man sich darauf, dass die WEG die überbauten Teilflächen an den Nachbarn verkaufen würde. Die Gemeinschaftler beschlossen am 2.7.2003 die durch die Mauer abgetrennte Teilfläche von 7m² an den Nachbarn zum Preis von 5.000 € zu verkaufen. Am 29.4.2005 schlossen der Grundstücksnachbar und die WEG-Verwalterin als Vertreterin der Wohnungseigentümergeinschaft einen entsprechenden notariellen Kaufvertrag. Darin war die erforderliche Genehmi-

Kein Abverkauf von Teilflächen

gung von allen Wohnungseigentümern geregelt. Eine Eigentümerin verweigerte die Genehmigung des Kaufvertrages. Am 27.5.2009 beschlossen die Gemeinschaftler die gerichtliche Erzwingung der Zustimmung. Die Klage war vor dem Amtsgericht erfolgreich. Die Berufung gegen das Urteil war ebenfalls erfolgreich, so dass das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen wurde. Die Revision vermochte nicht, dieses Ergebnis zu ändern.

Die fünf Richter des Immobilienrechtssenates führten ihrem Urteil aus, dass sie entgegen der Auffassung des LG Bamberg keine rechtlichen Bedenken hätten, dass der klagende Verband zur Prozessführung befugt sei. Die Prozessführungsbefugnis sei auch insoweit gegeben, als sich der Verband auf Mitwirkungsansprüche stütze, die den Wohnungseigentümern als Individualansprüche gegen die verklagte Wohnungseigentümerin zustünden. Denn durch Beschluss vom 27.5.2009 hätte die Gemeinschaft beschlossen, zu klagen. Hierdurch seien diese etwaigen Ansprüche dem Verband zur Ausübung übertragen worden. Da auch der erforderliche Gemeinschaftsbezug bestünde, sei der Verband nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 Alt. 2 WEG** prozessführungsbefugt. Dies gelte nach **§ 140 BGB** selbst dann, wenn der genannte Beschluss sich im Übrigen als nichtig erweisen sollte.

Diese Nichtigkeit wurde letztlich auch vom BGH angenommen. Die Gemeinschaft stünde für den gefassten Beschluss keine Be-

schlusskompetenz zu. Die Veräußerung von Teilen des gemeinschaftlichen Grundstücks betreffe die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft und stelle daher schon keine Verwaltung im Sinne von **§ 21 Abs. 3 WEG** dar. Aus dem gleichen Grund könne der Anspruch nicht auf § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG gestützt werden. Nach dieser Norm könne zwar jeder Wohnungseigentümer eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung grundsätzlich verlangen. Das konkrete Begehren sei indessen nicht auf die Mitwirkung einer Vereinbarung gerichtet. Mit einer Vereinbarung würde das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer inhaltlich umgestaltet. Eine vertragliche Regelung der sachenrechtlichen Zuordnung sei davon zu unterscheiden (BGH-Urteil vom 4.4.2003, V ZR 322/02). Sie könne nicht Gegenstand einer Vereinbarung sein (BT-DrS. 16/887, S. 19) und zwar auch dann nicht, wenn die Vereinbarung nur eine schuldrechtliche Verpflichtung zur Mitwirkung an der Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft begründe. Eine Veräußerung von Teilflächen betreffe nicht das Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander, sondern die Eigentumsverhältnisse und damit die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft. Einzelne Wohnungseigentümer könnten nicht im Innenverhältnis eine Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen im Wege einer wohnungseigentumsrechtlichen Vereinbarung erzwingen (**§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG**).

Auch aus **§ 745 Abs. 2 BGB** könne ein Abänderungsanspruch nicht hergeleitet werden. Das Wohnungseigentumsgesetz enthalte insoweit ein abschließendes Regelungskonzept.

Nach der Rechtsprechung des V. Zivilsenates könnte in besonders

gelagerten Ausnahmefällen aufgrund des Gemeinschaftsverhältnisses nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) eine Verpflichtung der Miteigentümer zur Änderung der sachenrechtlichen Grundlagen bestehen. Dies setze jedoch voraus, dass außergewöhnliche Umstände vorlägen,

die eine Verweigerung der Zustimmung als grob unbillig und damit als Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben erscheinen ließen. Anhaltspunkte für derartige Umstände gäbe es vorliegend indessen nicht, so dass der Klage der Erfolg versagt bleiben müsse.

Keine Verpflichtung zu Vertretung nach Vollmachtserteilung

Der Verwalter lud zu Eigentümersversammlung. In der Ladung war der Tagesordnungspunkt „Neubestellung (Wiederbestellung) des Verwalters“ vorgesehen. Als Beschlussantrag war eine Verlängerung von 3 Jahren vorformuliert. Dem Einladungsschreiben lag ein Formular bei, welches die Miteigentümer zur Erteilung bzw. zum Nachweis von Stimmrechtsvollmachten verwenden konnten. Mit dem Vollmachtenformular konnte durch Ankreuzen bzw. Ausfüllen von Textstellen bestimmt werden, ob der Verwaltungsbeirat, der Verwalter oder ein Miteigentümer bevollmächtigt werden sollte, im Übrigen war der Name des Bevollmächtigten einzutragen. Ein Eigentümer füllte das Vollmachtenformular aus, um dem Verwalter Vollmacht zu erteilen. Zudem versah er es mit Stimmrechtsvorgaben für die einzelnen Tagesordnungspunkte. Bei dem Tagesordnungspunkt zur Neubestellung sollte der Verwalter mit „Nein“ abstimmen. Der Verwalter sandte die Vollmacht an den Wohnungseigentümer zurück und wies darauf hin, dass er sich außer Stande sehe, für ihn die Stimmabgabe vertretungsweise wahrzunehmen. Das Schreiben erreichte den Wohnungseigentümer noch vor der Versammlung. Er erteilte keinem anderen Vollmacht. Der Verwalter wurde für 2 Jahre neu bestellt. Eben

jener Wohnungseigentümer focht die Entscheidung der Gemeinschaft an. Er führte zur Begründung aus, dass er pflichtwidrig von der Abstimmung ausgeschlossen worden sei. Der Verwalter sei verpflichtet gewesen, von der Vollmacht Gebrauch zu machen. Der Verwalter wies demgegenüber darauf hin, dass der Beschluss angesichts der Mehrheitsverhältnisse auch zustande gekommen wäre, wenn er in Vertretung für den Eigentümer mit „Nein“ gestimmt hätte.

Die Anfechtungsklage wurde abgewiesen. Die Kosten des Rechtsstreits wurden vom Amtsgericht dem Verwalter auferlegt. Der Verwalter habe mit der Zurückweisung der erteilten Vollmacht in grob rechtsmissbräuchlicher Weise gehandelt. Der Wohnungseigentümer habe nicht damit rechnen müssen, dass der Verwalter die Ausübung der Vollmacht verweigern würde. Der Verwalter legte gegen die Kostenentscheidung sofortige Beschwerde ein. Das LG Frankfurt/Oder hob mit Beschluss vom 24.1.2013 (16 T 130/12) den Beschluss des Amtsgerichtes auf. Nach **§ 49 Abs. 2 WEG** könne das Gericht dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegen, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch den Verwalter veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden

träfe. Eine Veranlassung zur Klageerhebung habe der Verwalter nicht gegeben, indem er sich weigerte, den Wohnungseigentümer bei der Stimmabgabe zu vertreten. Es erscheine zweifelhaft, aus der Übersendung des Vollmachtenformulars schon eine solche Verpflichtung abzuleiten, zumal nach dem Formular offen gewesen sei, wer bevollmächtigt werden sollte.

Die Weigerung der Vollmachtenausübung könne jedenfalls keinen Umstand begründen, der ein Gerichtsverfahren veranlasst hätte. In der Rechtsprechung sei anerkannt, dass im Falle der Nichtausübung einer Stimmrechtsvollmacht eine Anfechtung des sodann von der Gemeinschaft gefassten Beschlusses wegen der Nichtausübung des Stimmrechts nicht in Betracht käme (KG, Beschluss vom 8.1.1997 – 24 W 4957/96, KG, Beschluss vom 8.4.1998 – 24 W 1012/97). Hätte mithin der Verwalter die Vollmacht nicht zurückgewiesen und gleichwohl die Stimmrechtsvollmacht nicht ausgeübt, so wäre eine hierauf gestützte Anfechtung nicht erfolgversprechend gewesen. Umso weniger hätte mithin der Wohnungseigentümer davon ausgehen dürfen, dass eine Anfechtungsklage aufgrund der Zurückweisung der Vollmacht Aussicht auf Erfolg haben könnte (ZMR 2013, 371).

Baurecht

Kein Zutritt zu Allgemeinflächen im Rahmen der Beweissicherung



Eine für die Mangelverfolgung in Wohnungseigentümergeinschaften weitreichende Entscheidung hat der BGH mit Beschluss vom 16.5.2013 gefasst.

Zum Verständnis voranzuschicken ist, dass einzelne Wohnungseigentümer selbständig gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum die Mangelverfolgung betreiben können. Dies ist darin begründet, dass jeder Wohnungseigentümer gegen den Bauträger Anspruch auf ein vollständig mangelfreies Gemeinschaftseigentum hat. I.d.R. wird die Mangelverfolgung durch eine entsprechende Beschlussfassung vergemeinschaftet. Wird indessen der Beschlussantrag abgelehnt, bleibt dem einzelnen Eigentümer mitunter gar nichts anderes übrig, als selbständig vorzugehen, will er den Eintritt der Gewährleistungsverjährung verhindern.

Im vorliegenden Fall hatten auch einzelne Wohnungseigentümer gegen den Bauträger ein selbstständiges Beweisverfahren eingeleitet. Der beauftragte Sachverständige teilte mit, dass zur Begutachtung Bauteilöffnungen u.a. an der Außentreppe, im Eingangsbereich sowie den Decken des Fahrradkellers und der Tiefgarage notwendig seien. Es wurde in der Gemeinschaft streitig, ob die Eigentümer, die sich nicht am Beweisverfahren beteiligten, die Bauteilöffnungen dulden müssten. Das Landgericht gab den nicht beteiligten Wohnungseigentümern nach § 144 ZPO auf, die Bauteilöffnungen zu dulden. Hiergegen wandten sich diese Eigentümer mit sofortiger Beschwerde. Die Eigentümer setzten sich durch alle weiteren Instanzen durch.

Der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat führte in seinem Beschluss vom 16.5.2013 aus, dass grundsätzlich nach **§ 144 Abs. 1 Satz ZPO** die Duldung einer Sachverständigenbegutachtung angeordnet werden könne, sofern nicht eine Wohnung betroffen sei. Mit der Regelung habe sich der Gesetzgeber an den Wohnungsbegriff des Art. 13 GG orientiert. Zur Wohnung

gehörten danach auch Keller, Speicher, Treppen, Garagen, Gärten und Vorgärten. Entscheidend sei nur, ob der jeweilige Raum oder die jeweilige Fläche für private Zwecke gewidmet und der Öffentlichkeit nicht frei zugänglich sei. Geschützt seien wie im Verfassungsrecht auch neben natürlichen Personen auch juristische Personen und Personenvereinigungen. Auf dieser Grundlage sei das Gemeinschaftseigentum einer Duldungsverpflichtung zur Bauteilöffnung entzogen. Es komme nicht darauf an, dass der Sachverständige keine Wohnung i.e.S. betreten müsse, sondern vielmehr ausschließlich von außen Bauteilöffnungen vornehmen müsse. Auch die Tiefgarage, der Fahrradkeller und der Eingangsbereich sowie die Außentreppe unterfielen dem Schutz des Art. 13 GG.

Offen gelassen hat der BGH die Frage, ob die Rechtslage anders zu beurteilen wäre, wenn die WEG die Mangelverfolgung vergemeinschaftet hätte bzw. ob die Gemeinschaft die Duldung beschließen könne ([VII ZB 61/12](#)).

Ersatzvornahmekosten bei Forderung spezieller Art der Mangelbeseitigung

Die Auftraggeberin beauftragte ein Fensterbauunternehmen unter Einbeziehung der VOB/B mit der Lieferung und den Einbau von Fenstern für 24 Reihenhäuser. Schon während der Bauausführung kam es zu Wasser einbrüchen. Der hinzugezogene Sachverständige stellte fest, dass

die Fenster konstruktionsbedingt nicht dicht seien und daher ausgetauscht werden müssten.

Die Auftraggeberin setzte daraufhin dem beauftragten Unternehmen eine Frist zum Austausch der Fenster und drohte für den fruchtlosen Ablauf die Ent-

ziehung des Auftrages an. Das Fensterbauunternehmen tauschte die Fenster nicht aus. Die Auftraggeberin nahm daraufhin den Austausch vor und verlangte klageweise Ersatz der aufgewendeten Kosten.

Land- und Oberlandesgericht wiesen die Klage der Auftraggeberin ab. Das Berufungsgericht führte aus, das Verlangen nach einem Austausch der Fenster sei unverhältnismäßig gewesen. Nach den sachverständigen Feststellungen des Gerichtsgutachters hätte es genügt, die Falzdichtungen auszutauschen.

Der BGH hob das Urteil des Oberlandesgerichts Rostock auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung zurück. Der Austausch der Fenster sei jedenfalls geeignet gewesen, die bestehenden Mängel zu beseitigen. Wenn die Voraussetzungen der Ersatzvornahme vorlagen, hätte die Auftraggeberin aufgrund

entsprechender sachverständiger Beratung Anspruch auf Ersatz der aufgewendeten Mangelbeseitigungskosten. Die insoweit abweichende Meinung des Gerichtsgutachters zur Erforderlichkeit der ergriffenen Mangelbeseitigungsmaßnahme falle nicht der Auftraggeberin zur Last. Indessen habe das Berufungsgericht keine Feststellungen darüber getroffen, ob die Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme geschaffen wurden. Dies müsse das Berufungsgericht nachholen. Die Auftraggeberin habe unter Fristsetzung einen *Austausch* der Fenster gefordert. Hierauf hätte sie grundsätzlich keinen Anspruch, denn sowohl vor- als auch nach

der Abnahme könne der Auftraggeber nur die Mangelbeseitigung an sich, nicht aber eine bestimmte Art der Mangelbeseitigung (hier: Fenstertausch) verlangen. Neuherstellung könne der Auftraggeber nur fordern, wenn die vertragsgerechte Erfüllung auf andere Weise nicht möglich sei. Dies sei vom Berufungsgericht zu prüfen, zumal die Auftraggeberin im Prozess dargelegt habe, dass die Fenster infolge der dauerhaften Feuchtigkeit so stark beschädigt und mit Pilzen befallen waren, dass sie schon deshalb hätten ausgetauscht werden müssen, Urteil vom 7.3.2013, [VII ZR 119/10](#).

Veranstaltungen

12. Potsdamer Verwaltertag des BVI am 02.09.2013

9.00 Uhr	Eintreffen der Teilnehmer – Besuch der Fachausstellung
09.30 Uhr	Beginn des Seminars Begrüßung der Teilnehmer und Moderation des Seminars; Michael Bachmann ; Landesbeauftragter LV Berlin-Brandenburg/Mecklenburg-Vorpommern, BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. Grußwort Thorsten Woldenga ; Vorstandsmitglied BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V. Grußwort Hiltrud Sprungala ; Geschäftsführerin BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.
09.45 Uhr	Umsetzung des BGH-Urteils vom 16.11.2012, Az. V ZR 9/12 zur Kostentragungspflicht bei balkonsanierungen Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin
10.30 Uhr	Berliner Räumung und Modernisierung – zwei Chancen im neuen Mietrecht Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld, Forschungsstelle für Immobilienrecht
11.15 Uhr	Kaffeepause mit Besuch der Fachausstellung
11.45 Uhr	Hausordnung – Welche Rechte und Befugnisse hat die Verwaltung? Dr. Martin Suilmann, Kammergericht Berlin
12.30 Uhr	Die Dienstleistungen von ista - ein kleiner Überblick Ralf Prokoph, ista Deutschland GmbH, NL Potsdam
13.00 Uhr	§ 35 a - ein Zuschuss-Crasher? Martin Metzger, Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger oHG, Rosenheim
13.45 Uhr	Mittagspause mit Besuch der Fachausstellung
14.30 Uhr	Praktische Tipps im Insolvenzrecht für Immobilienverwalter Dr. Robert Beier, Fachanwalt für Insolvenzrecht und Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Bensheim
15.15 Uhr	Gesundheits- und Altersvorsorge – das VWDI Versorgungswerk Deutscher Immobilienverbände e.V. Alexander Zeihe, Vorstandsmitglied VWDI Versorgungswerk Deutscher Immobilienverbände e.V.
15.30 Uhr	Geringinvestive Maßnahmen – Was ist sinnvoll? Michael Bachmann, Vivant Wohnbau- und Projektbetreuung GmbH, Mahlow
16.00 Uhr	Kaffeepause mit Besuch der Fachausstellung
16.30 Uhr	Aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
17.15 Uhr	Ende des Verwaltertages

Anmeldung: BVI Service Gesellschaft mbH, Schiffbauerdamm 8, 10117 Berlin
Ort: Kongresshotel am Templiner See, Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam
Tagungsbüher EUR 59,00 zzgl. Mehrwertsteuer für Nichtmitglieder

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien in der Vergangenheit es versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsrate von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen.

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Januar	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5
Februar	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1
Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5
Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	
Oktober	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	
November	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	
Dezember	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	

Verzugszinssätze

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).

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 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

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](#)

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

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 Landesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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