

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

# ZIV

Zeitschrift  
für

## Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

### Immobilienrecht:

BGH: BGH erneut zur Bindungsfrist in Bauträgerkaufverträgen

BGH: Überbaurentenhöhe in Höhe der Grundstücksverhältnisse zur Zeit der Teilung

BGH: Zum konkludenten Vertragsschluss des Vermieters bei Strombelieferung

### Mietrecht:

BGH: Ist die Abgeltungsklausel am Ende?

BGH: Unwirksame Befristung und Kündigungsausschluss

BGH: Untervermietung an Touristen

BGH: Verjährungsbeginn mit Rückgabe der Mietsache schon vor Anspruchsentstehung

### WEG-Recht:

BGH: Bereicherungsausgleich mehrerer WEG's nach Untreue des gleichen Verwalters

BGH: Beschlussfassung über Mobilfunksendemast auf WEG-Wohnanlage

### Baurecht:

OLG Karlsruhe: Verjährungsfrist bei arglistigem Verschweigen

Herausgegeben von:

**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2014:

1. (Januar/Februar): 03.03.2014
2. (März/April): 05.05.2014
3. (Mai/Juni): 01.07.2014
4. (Juli/August): 01.09.2014
5. (September/Okttober): 03.11.2014
6. (November/Dezember): 05.01.2015

# 1/2014

Seiten 1-12  
9. Jahrgang

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

und wieder gibt es einen Paukenschlag vom BGH zum Thema Schönheitsreparaturen. Die von ihm selbst vorgeschlagene Variante der Berechnung einer Abgeltungsklausel komme einer Fiktion gleich und benachteilige den Mieter daher unangemessen. Man darf die Frage aufwerfen, ob der VIII. Zivilsenat die Konsequenzen seines Handels wirklich wohl bedachte, als er mit Urteil vom 23.6.2004 (VIII ZR 361/03) die Rechtsprechung mit den flexiblen Fristen einführte. Der Grundgedanke ist klar. Es sollte mehr Gerechtigkeit hergestellt werden. Überträgt der Vermieter die Last der Schönheitsreparaturen nicht auf den Mieter, muss er selbst die Mietsache im vertragsgerechten Zustand erhalten, sprich nur Streichen, wenn es notwendig ist. Wenn der Vermieter nur bei Bedarf

streichen muss, kann nichts anderes gelten, wenn der Mieter diese Verpflichtung übernimmt. Der Streit, ob eine Notwendigkeit besteht, ist indessen praktisch nie entstanden, weil es Reparaturfristen gab. Die waren zwar auch einmal nicht ganz gerecht, wenn der Mieter sehr schonend mit der Mietsache umgegangen ist. Dafür bestand aber ein großes Maß an Rechtssicherheit. Diese gibt es nun nach der mehrfachen Aufgabe der eigenen Rechtsprechung nicht mehr. Ob mit der Zunahme an Streitigkeiten und Rechtsunsicherheit nun auch das eigentliche Ziel, nämlich mehr Einzelfallgerechtigkeit hergestellt wurde, darf eher bezweifelt werden.

Bei der sogenannten Aufzugsentscheidung vom 20.9.2006 (VIII ZR 103/06) zur Verteilung von Be-

triebskosten formulierte der BGH, dass es absolute Gerechtigkeit bei der Kostenverteilung nicht geben könne und rechtfertigte so die Kostenbeteiligung des EG-Mieters an den Aufzugskosten. Der Dachgeschossmieter habe im Gegenzug weniger von den eingesetzten Aufwendungen für die Gartenpflege. Es wäre begrüßenswert, wenn dieser Gedanke auch (wieder) in den Schönheitsreparaturen Einzug finden würde. Es ist gar nicht unwahrscheinlich, dass auch nicht wenige Mieter einem angemessenen, aber starren Fristenplan der aktuellen Rechtslage vorziehen. Wenigstens wissen dann beide Vertragspartner wieder, was und wann sie etwas schulden. Vielleicht erleben wir ja alsbald eine nochmalige Kehrtwende aus Karlsruhe.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Kurze Meldungen

**Verjährungshemmung wirkt zurück**

Nach **§ 203 BGB** ist die Verjährung gehemmt, wenn die Parteien über einen Anspruch verhandeln. Im Beschluss vom 19.12.2013 ([IX ZR 120/11](#)) setzte sich der BGH mit der Rechtsfrage auseinander, ob die Hemmungswirkung erst eintritt, wenn sich die andere Partei auf die Verhandlungen einläßt oder ob sie eine Rückwirkung habe, also der Zeitpunkt der Kontaktaufnahme der anderen Partei zum Zwecke der Einleitung von Verhandlungen relevant sei. Der BGH entschied sich für letztere Variante. Versuche eine Partei die andere zu Verhandlungen zu bewegen und läßt sich die andere auf Verhandlungen ein, so beginne die Hemmung bereits

mit der ersten Kontaktaufnahme für diese Verhandlungen.

**Notwendige Flutöffnungen sind kein Mangel**

Ein Käufer erwarb 1994 in Flussnähe eine Eigentumswohnung. Um das Gebäude bei Hochwasser vor Auftrieb zu schützen, wurden in das Gebäude Flutöffnungen eingebaut, die im Hochwasserfall ein Eindringen von Wasser in den Keller ermöglichen sollen. In der Baubeschreibung fand sich hierzu keine Erwähnung. Der Käufer reklamierte die Flutöffnungen als Mangel. Das OLG Schleswig wies die Klage mit Urteil vom 28.3.2013 (3 U 44/12, [IBR 2014, 89](#)) ab. Nach den sachverständigen Feststellungen, seien die Flutöffnungen zwingend erforderlich und stellten daher keinen

Mangel dar. Gegen die Entscheidung wurde Revision zum BGH eingelegt.

**Schimmelbefall rechtfertigt nicht in jedem Fall außerordentliche Kündigung**

Nach einem Beschluss des OLG Düsseldorf rechtfertigt Schimmelbefall einer Wohnung nicht zwangsläufig auch den Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung durch den Mieter (Beschluss vom 6.6.2013, 10 U 26/13). Entgegen den Darstellungen der Mieter sei nicht festgestellt, dass die Schimmelbildungen „im höchsten Maße“ gesundheitsschädlich seien. Die Frage, ob Schimmelpilz in Wohnräumen die Gesundheit der Bewohner gefährde, ließe sich nicht allgemein beantworten und könne in

vielen Fällen nur durch ein medizinischen Sachverständigengutachten ermitteln (ZMR 2014, 119).

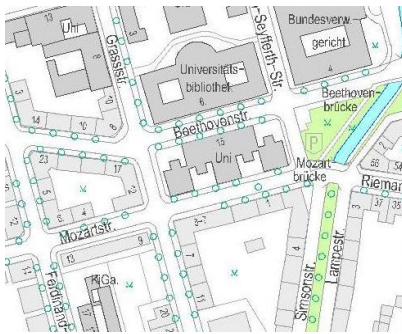
### Kein Anspruch auf Modernisierung

Der Mieter hat auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis keinen Anspruch auf Modernisierung der Mietsache. Der BGH bestätigte mit

Urteil vom 16.12.2013 seine bisherige Rechtsprechung und führte ergänzend aus, dass auch hohe Belüftungs- und Beheizungskosten nicht über das Wirtschaftlichkeitsgebot in einem Modernisierungsanspruch münden, [XII ZR 80/12](#).

## Immobilienrecht

### BGH erneut zur Bindungsfrist in Bauträgerkaufverträgen



Der BGH hat mit Urteil vom 17.1.2014 seine zuletzt im Urteil vom 27.9.2013 (V ZR 52/13, ZIV 2013, 78) fortgeführte Rechtsprechung zur Bindefrist in Bauträgerkaufverträgen weiter entwickelt.

Die Käuferin gab mit notarieller Urkunde vom 26.5.2008 ein Kaufangebot zum Kauf einer Eigentumswohnung in Leipzig ab. Das Angebot enthielt u.a. folgende Regelung:

*An das Angebot hält sich der Anbietende bis zum Ablauf von sechs Wochen von heute an gerechnet unwiderruflich gebunden. Nach Ablauf dieser Frist kann das Angebot schriftlich widerrufen werden. Ist das Angebot schriftlich widerrufen worden, kann es nicht mehr angenommen werden und erlischt mit dem Ablauf von weiteren sechs Wochen, nachdem der Widerruf dem Angebotsempfänger zugegangen ist, es sei denn, der Angebotsempfänger hat innerhalb von weiteren sechs Wochen den Widerruf schriftlich zurückgenommen.*

*Nach Rücknahme des Widerrufs kann das Angebot nur innerhalb der weiteren sechs Wochen angenommen werden. Nach Ablauf dieser Frist erlischt das Angebot endgültig.*

Am 4.7.2008, also fünf Wochen und fünf Tage später erklärte die niederländische Bauträgerin die Annahme des Angebots. Der Kaufpreis betrug rund 147.000 €. Die Käuferin bemühte sich nachfolgend um die Rückabwicklung des Kaufs. Nachdem dies nicht gelang, erhob sie Klage vor dem Landgericht Leipzig, die erfolglos blieb. Auch die Berufung zum Oberlandesgericht Dresden war erfolglos. Der Dresdner Senat ließ die Revision nicht zu. Auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Käuferin ließ der BGH die Revision zu und hob beide Vorinstanzen auf.

Nach Auffassung des BGH hat die Käuferin einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rücküberweisung und Rückgabe der Eigentumswohnung nach [§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt.1 BGB](#). Zwischen den Parteien sei kein Kaufvertrag zustande gekommen, so dass die Kaufpreiszahlung ohne Rechtsgrund erfolgt sei. Die Bauträgerin habe das Angebot der Käuferin nicht rechtzeitig angenommen, gleichwohl die Annahme in der ausbedungenen Frist erfolgt sei.

Die Klausel zur Annahmefrist sei jedoch nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam, so dass hinsichtlich der Annahmefrist die gesetzliche Regelung (§ 147 Abs. 2 BGB) gelte, [§ 306 Abs. 2 BGB](#).

Nach den bindenden Feststellungen des Berufungsgerichts handele es sich bei den verwendeten Angebot um eine von der Bauträgerin vorformulierte Erklärung, die der AGB-rechtlichen Inhaltskontrolle unterliege. Die Abwägung der beiderseitigen Interessen der Verhandlungspartner ergäbe, dass die im Angebot enthaltene Bindefrist von sechs Wochen die Käuferin unangemessen in ihrer Dispositionsfreiheit beeinträchtigt und deshalb nach [§ 308 Nr. 1 BGB](#) unwirksam sei.

Ausgangspunkt für die Beurteilung der Unangemessenheit der Regelung sei die gesetzliche Regelung in [§ 147 Abs. 2 BGB](#), nach der ein Angebot unter Abwesenden nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden könne, in welchem der Antragende den Eingang der Antwort unter regelmäßigen Umständen erwarten dürfe. Sowohl für einen Wohnkauf (BGH-Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50) als auch für einen Kauf einer vom Bauträger noch zu errichtenden Wohnung (BGH-Urteil vom 27.9.2013, V ZR 52/13, ZIV

2013, 78) habe der BGH diese Frist mit vier Wochen bestimmt. Diese Frist sei vorliegend **wesentlich** überschritten, so dass die Fristregelung nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam sei. Es sei bisher höchstrichterlich noch nicht entschieden worden, ab welcher relativen Fristüberschreitung eine wesentliche Fristüberschreitung mit der Unwirksamkeitsfolge vorliege. Der BGH legte nunmehr fest, dass eine Überschreitung um 50% oder mehr als wesentlich anzusehen sei. Da vorliegend sechs Wochen vereinbart worden seien, sei diese Wesentlichkeitsgrenze überschritten.

Der Senat wies darauf hin, dass auch ausnahmsweise bei einer 50 prozentigen Überschreitung keine unangemessene Benachteiligung vorliegen könne, wenn der Verwender der Klausel hierfür ein schutzwürdiges Interesse geltend machen könne, welches hinter dem Interesse des Käufers an dem baldigen Wegfall seiner Bindung zurückstehen müsse. Solche schutzwürdigen Interessen seien vorliegend nicht ersichtlich.

Die verspätete Annahme der Bauträgerin gelte nach der gesetzlichen Regelung als neues Angebot, **§ 150 Abs. 1 BGB**.

Dieses neue Angebot sei von der Käuferin nicht angenommen worden. Der BGH habe bereits mehrfach ausgeführt, dass eine Annahme der verspäteten Annahmeerklärung durch Schweigen bei beurkundungsbedürftigen Grundstücksgeschäften nicht in Betracht käme. Auch seien die von dem anderen Teil zur Erfüllung vorgenommenen Handlungen (insbesondere die Kaufpreiszahlung) grundsätzlich nicht als schlüssige Annahmeerklärung auszulegen, **V ZR 5/12**.

## Überbaurentenhöhe in Höhe der Grundstücksverhältnisse zur Zeit der Teilung

Ein Berliner Grundstück wurde 1938 enteignet und nach dem Krieg in das Volkseigentum der DDR überführt. Im Anschluss hieran wurde es mit benachbarten Grundstücken zu einem neuen, größeren Grundstück vereinigt und von der Deutschen Post bebaut. Nach der Wiedervereinigung stellte die ehemalige Eigentümerin einen Restitutionsantrag, dem mit Bescheid vom 11.6.2007 stattgegeben wurde. In der Folge stand nur ein Teil des Gebäudes – welches nunmehr im Eigentum der Deutschen Telekom stand – auf dem Grundstück der klagenden Eigentümerin.

Diese begehrte für die Zeit von der Restitution (11.6.2007) bis zum 31.12.2011 eine Überbaurente von gut 900.000 €. Der Klage wurde vor dem LG Berlin in Höhe von gut 100.000 € stattgegeben. Die Eigentümerin verfolgte nach teilweiser Klagerücknahme ihre Ansprüche in Höhe von rund 440.000 € vor dem KG Berlin im Wege der Berufung weiter. Das Kammer-

gericht Berlin wies die Berufung mangels hinreichender Erfolgsaussichten mit Beschluss nach **§ 522 Abs. 2 ZPO** zurück. Die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH hatte ebenso wie die Revision Erfolg.

Der BGH wandte sich gegen die rechtlichen Beurteilungen der Vorinstanzen, die für die Bemessung der Überbaurente auf die Grundstückswertverhältnisse im Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung 1970 abstellten. Sie kamen so zu erheblich geringeren Wertansätzen, wie die klagende Eigentümerin.

Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 22.11.2013 aus, dass erster Ausgangspunkt für die Bemessung der Rente die gesetzliche Anordnung der Überbaurente sei, die mit dem Duldungsanspruch des betroffenen Eigentümers korrespondiere, **§ 912 BGB**. Es komme mithin auf den Zeitpunkt der Grenzüberschreitung an, **§ 915 BGB**. Zurzeit der Gebäudeerrichtung habe es jedoch nur ein Grund-

stück gegeben, so dass es noch gar keine Grenzübertretung bzw. Duldungspflicht gab. Der Sachverhalt sei mit dem Eigengrenzüberbau vergleichbar. Dabei stünden zwei selbständige Grundstücke im Eigentum eines Eigentümers, der grenzüberschreitend ein Gebäude darauf errichte. Fielen anschließend die Grundstücke in unterschiedliche Hände, verlaufe die Eigentums-grenze nicht vertikal durch das Gebäude. Der hinübergebaute Teil des Gebäudes bleibe vielmehr wesentlicher Bestandteil des Gesamtgebäudes, **§§ 93, 94 Abs. 1, 95 Abs. 1 Satz 2, 946 BGB**. Hinsichtlich des überbauten Teiles entstehe dann die Verpflichtung zur Bezahlung von Überbaurente.

Im gegebenen Fall liege der weitaus größere Teil des Gebäudes auf dem Grundstück der Telekom, so dass dieser Gebäudeteil die Hauptsache bilde und die Telekom Alleineigentümerin des Gesamtgebäudes sei. Die klagende Eigentümerin wiederum sei zur Duldung der Nut-

zung ihres Grundstücks verpflichtet. Die Grenzüberschreitung habe indessen erst in dem Zeitpunkt stattgefunden, in dem die Eigentumsrechte der bebauten Grundstücksteile wieder auseinander fielen. Dies geschah

im Zeitpunkt des Erlasses des Restitutionsbescheides im Jahr 2007. Es seien daher die Grundstückswertverhältnisse von 2007 und nicht die von 1970 für die Bemessung der Grundstücksrente anzusetzen. Diese zu ermit-

telten, hätten die Vorinstanzen – aus ihrer Sicht folgerichtig – unterlassen. Zur Ermittlung der richtigen Wertansätze wurde daher der Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht verwiesen, [V ZR 199/12](#).

### Zum konkludenten Vertragsschluss des Vermieters bei der Strombelieferung

Die Klägerin, ein Stromversorgungsunternehmen nahm 2012 vor dem LG Bremen einen Zwangsverwalter auf gut 41.000 € Stromkosten gerichtlich in Anspruch. Das Versorgungsunternehmen trug vor, dass eine ausdrückliche Einigung über die Strombelieferung erst im September 2010 erfolgt sei. Für die Zeit davor habe sie für die Monate März bis Mai einen Anspruch aufgrund einer sogenannten Ersatzversorgung nach § 38 EnWG und für die anschließenden Monate Juni bis August aufgrund eines konkludent geschlossenen Strombelieferungsvertrages.

Das Landgericht Bremen sah nicht, dass das Stromunternehmen einen Anspruch gegen den Zwangsverwalter habe und wies die Klage ab. Das OLG Bremen hob das Urteil auf und verurteilte den Zwangsverwalter. Für die Zeit von Juni bis August könne das Stromversorgungsunternehmen seinen Anspruch auf einen konkludent geschlossenen Vertrag gründen. Dabei sei es unbeachtlich, dass nicht der Zwangsverwalter, sondern die Mieter den Strom bezogen hätten. Es genüge, dass Strom über den auf dem Grundstück befindlichen Sammelanschluss entnommen

worden sei. Die Zeit davor sei der Strom zu vergüten, weil der Zwangsverwalter aufgrund seiner mietvertraglichen Bindungen zu seinen Mietern als Letztverbraucher im Sinne von § 38 EnWG anzusehen sei, so dass ihn eine Vergütungspflicht treffe.

Der BGH sah dies im Urteil vom 22.1.2014 anders. Zumindest auf der Grundlage der tatsächlichen Feststellungen des Oberlandesgerichts könne der Zwangsverwalter nicht zu einer Geldleistung verurteilt werden. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Sachaufklärung und Verhandlung zurück verwiesen. Zutreffend sei noch, dass in dem Leistungsangebot eines Versorgungsunternehmens grundsätzlich ein Vertragsangebot zum Abschluss eines Versorgungsvertrages in Form einer sogenannten Realofferte zu sehen sei. Diese werde von demjenigen – konkludent – angenommen, der aus dem Leitungsnetz des Versorgungsunternehmens Gas, Wasser, Fernwärme oder wie hier Elektrizität entnehme. Empfänger der im Leistungsangebot liegenden Realofferte zum Abschluss eines Versorgungsvertrages sei dabei typischerweise der Grundstückseigentümer

bzw. derjenige, der über den Anschluss die tatsächliche Verfügungsgewalt habe. Eine Annahme der Realofferte durch den Zwangsverwalter könne indessen nicht aus dem Eintritt in die Mietverhältnisse gesehen werden, denn der Vermieter schulde – ohne ausdrückliche Vereinbarung – selbst keine Versorgung mit Strom. Der Vermieter müsse nur dafür einstehen, dass es einen tauglichen Stromanschluss für die Mietsache gäbe.

Auch ein sogenanntes Ersatzversorgungsverhältnis nach § 38 EnWG liege nicht vor. Voraussetzung hierfür wäre, dass der Zwangsverwalter Letztverbraucher sei. Auch ein Vermieter, der – ohne selbst am Verbrauch teilzunehmen – den Bedarf seiner Mieter an Elektrizität insgesamt beziehe, um nach Zurverfügungstellung des Stromes gegenüber den Mietern die Entnahmen im Rahmen der Nebenkosten (pauschal oder verbrauchsabhängig) abrechne, verteile die bezogene Elektrizität nur weiter und zähle daher nicht zum Kreis der in § 3 Nr. 25 EnWEG legaldefinierten Letztverbraucher, [VIII ZR 391/12](#).



## Mietrecht

### Ist die Abgeltungsklausel am Ende?



Der BGH hat im Beschluss vom 22.1.2014 die Wirksamkeit von Abgeltungsklauseln in Frage gestellt und wohl auch die Anforderungen an die Formulierung wirksamer Schönheitsreparaturklauseln weiter erhöht. Eine geringe rechtliche Unsicherheit besteht insoweit noch als, dass es sich um einen rechtlichen Hinweisbeschluss in einem laufenden Revisionsverfahren handelt. Er richtet sich an die Streitparteien mit der Möglichkeit einer rechtlichen Stellungnahme. Diese Anhörung muss der Senat aus Rechtsgründen durchführen. Man darf daher den Hinweisbeschluss nicht als Unsicherheit in der rechtlichen Bewertung verstehen. Vielmehr ist anzunehmen, dass er auch die endgültige Sichtweise auf die Rechtslage darstellt.

Im Hinweisbeschluss setzt sich der Senat mit den Formulierungsanforderungen der Quotenabgeltungsklausel auseinander. Im Urteil vom 26.9.2007 (VIII ZR 143/06 – ZIV 2007, 54) hatte der BGH eine Quotenabgeltungsklausel für unwirksam erklärt. Er erläuterte dabei auch, wie der Quotient für die Ermittlung des geschuldeten Anteils der Renovierungskosten berech-

net werden dürfe. Das vielerorts gebildete Verhältnis von weichen Renovierungsfristen und tatsächlicher Mietdauer kam dabei gerade nicht zur Anwendung, weil sich insoweit nicht das tatsächliche Nutzerverhalten des jeweiligen Mieters abbilde, sondern ein Erfahrungssatz mit der Mietdauer in Relation gesetzt wird. Der BGH formulierte, dass am Ende des Mietverhältnisses der Zeitpunkt des zukünftigen Renovierungsbedarfs zu ermitteln sei, wenn dieser konkrete Mieter das Mietverhältnis fortsetzen würde. Diese Gesamtdauer bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen sei ins Verhältnis zu setzen mit der tatsächlichen Nutzungsdauer. Um den Mieter nicht mit Abnutzungskosten zu belasten, die schon bei Mietbeginn entstanden waren, sah der BGH weiter das Erfordernis vor, dass die Wohnung bei Mietbeginn frisch renoviert gewesen sein muss.

Wie die für die Anwendung der Klausel erforderlichen Anschlussstatsachen zuverlässig ermittelt werden können, stellte die große Herausforderung für die Praxis dar. Das hat nun auch der BGH im neuerlichen Beschluss konzediert. Es sei fraglich, ob sich auf der Grundlage des tatsächlichen Zustandes der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses eine realistische Feststellung dazu treffen ließe, welche hypothetische Nutzungsdauer sich für die Zukunft noch ergäbe, bis dass ein Renovierungsbedarf zu konstatieren sei. Es sei hierfür eine empirische Prognose des

hypothetischen Zeitpunkts des Renovierungsbedarfs bei unterstellter Fortdauer des **tatsächlichen** Nutzungsverhaltens des Mieters notwendig, aber kaum zuverlässig möglich. Es stelle sich daher die Frage, ob nicht letztlich die Berechnung auf einer Fiktion beruhe, was wiederum den Mieter unangemessen benachteilige.

Verbliebe es bei dieser Beurteilung ist nicht ersichtlich, dass noch Raum für eine wirksame Formulierung einer Abgeltungsklausel verbleibt.

Im Rahmen der Darstellungen verweist der BGH auf das – vormals formulierte Postulat – der Überlassung von renovierten Räumen. Er rekurriert auf die Begründung im Urteil vom 26.9.2007 (VIII ZR 143/06 – ZIV 2007, 54), wonach andernfalls eine unangemessen Belastung des Mieters mit Kosten zu konstatieren sei, mit denen eigentlich der Vormieter hätte belastet werden müssen. Für die Schönheitsreparaturklausel an sich sei dies nach der noch immer aktuellen Rechtsprechung des BGH (Rechtsentscheid vom 6.7.1988, VIII ARZ 1/88, BGHZ 105,81) nicht erforderlich. Auch diese Rechtsprechung stellt der BGH in seinem Hinweisbeschluss nun in Frage. Auch bei der Abwälzung der Schönheitsreparaturen an sich könne es eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen, wenn dieser eine Wohnung anmiete, die nicht frisch renoviert worden sei, VIII ZR 352/12.

## Unwirksame Befristung und Kündigungsausschluss

Der BGH hat mit Urteil vom 11.12.2013 ([VIII ZR 235/12](#)) seine Rechtsprechung zur ergänzenden Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristungsabrede fortgeführt (vgl. Urteil vom 10.7.2013, VIII ZR 388/12, ZIV 2013, 44). Auch in dem nunmehr

zu entscheidenden Fall war auf Wunsch beider Vertragsparteien eine Befristung des Wohnraummietvertrages vereinbart, obwohl die gesetzlichen Voraussetzungen des **§ 575 BGB** nicht vorlagen. Der BGH führte aus, dass in diesen Fällen der Vertrag dahin-

gehend ergänzend auszulegen sei, dass anstatt der unwirksamen Befristung ein befristeter Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung vereinbart sein solle.

## Untervermietung an Touristen

Der BGH hatte sich in einem Rechtsstreit mit der Frage auseinander zu setzen, ob eine Untervermietungserlaubnis auch die Gestattung beinhaltet, die Wohnung an Touristen unter zu vermieten.

Der Mieter hatte in Berlin eine Zwei-Zimmer-Wohnung mit gut 40 m<sup>2</sup> angemietet. Er beehrte eine Untervermietungserlaubnis, da er die Wohnung nur nutzen würde, wenn er seine Tochter in Berlin besuche. Die Untervermietungserlaubnis wurde ihm „ohne vorherige Überprüfung“ der Untermieter gestattet. Dabei forderten die Vermieter, dass der Mieter seinen Untermietern Postvollmacht erteile. Alle Willenserklärungen, Bk-Abrechnungen, Mieterhöhungsverlangen etc. sollten auch dann als

ordnungsgemäß zugestellt gelten, wenn sie in den Briefkasten des Untermieters eingeworfen würden.

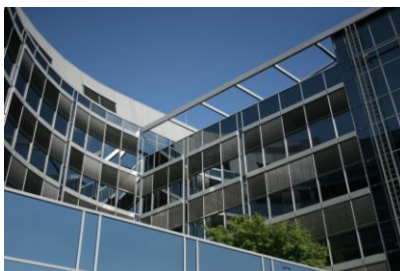
Nachfolgend vermietete der Mieter die Wohnung an verschiedene Personen unter. Die Vermieter entdeckten im Internet eine Anzeige, in der die Wohnung zur tageweisen Vermietung an bis zu vier Touristen angeboten wurde. Die Vermieter verlangten Unterlassung. Als sie die Anzeige erneut fanden, mahnten sie ab. Der Mieter vertrat die Auffassung, dass die Abmahnung rechtswidrig sei. Nach erneuten Inseraten kündigten die Vermieter fristlos und erhoben Räumungsklage.

Diese war vor dem AG Berlin Tempelhof erfolgreich. Das LG

Berlin hob auf die Berufung des Mieters das Räumungsurteil auf und wies die Klage ab. Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Die Richter des Wohnraummiet-senates führten im Urteil vom 8.1.2013 aus, dass die Untervermietungserlaubnis nicht die Vermietung an Touristen abdecke. Die gewöhnliche Untervermietungserlaubnis gestatte keine Vermietung an laufend wechselnde Personen. Auch sei an dem Verlangen der Vermieter, dass der Mieter seinen Untermietern Postvollmacht erteile, erkennbar gewesen, dass sie mit laufend wechselnden Mietern nicht einverstanden waren. Dieses Ansinnen sei nur mit Mietern von einer gewissen Dauer realisierbar; [VIII ZR 210/13](#).

## Gewerbemietrecht

### Verjährungsbeginn mit Rückgabe der Mietsache auch schon vor Anspruchsentstehung



Im Urteil vom 8.1.2014 meldete sich auch einmal der für Gewerberaumsachen zuständige XII. Zivilsenat mit Ausführungen zur kurzen Verjährung nach § 548 BGB. Die Vermieterin vermietete 1999 und 2000 insgesamt drei Werkhallen an eine Mieterin. In dem Mietvertrag war u.a.

vereinbart, dass die Mieterin sämtliche Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten einschließlich „Dach und Fach“ auszuführen habe, auch soweit schon zurzeit der Anmietung der Mietsache Schäden vorhanden waren.

Die Mieterin kündigte das Mietverhältnis zum 31.3.2009 und gab die Mietsache mit Verspätung sukzessive zwischen dem 29.6. und 31.10.2009 zurück. Im November 2009 klagte die Vermieterin einen Kostenvorschuss von insgesamt 423.000 € ein. Hilfsweise verlangte sie Schadensersatz. Im Juli 2010 wurde die Klage um weitere Hilfsanträge, u.a. um die Verurteilung zur Durchführung weiterer, in einem Gutachten benannter Arbeiten, erweitert.

Das Landgericht Kiel wies die Klage ab. In der Berufungsinstanz verfolgte die Vermieterin den als Hauptantrag formulierten Kostenvorschussanspruch nicht weiter, sondern konzentrierte sich auf die vormals als Hilfsanträge geltend gemachten Schadensersatzansprüche sowie die im Gutachten benannten, ergänzenden Arbeiten an der Mietsache. Auch in der Berufungsinstanz hatte die Klägerin keinen Erfolg. Das Gericht führte zur Begründung u.a. aus, dass Verjährung eingetreten sei, weil die für den Schadensersatzanspruch erforderliche Fristsetzung erst weit nach Klageeinreichung Mitte 2012 erfolgt sei. Da der Anspruch auf Schadensersatz zurzeit der Klageerhebung noch nicht existiert habe, könne

eine Klageeinreichung dessen Verjährungslauf auch nicht tangieren.

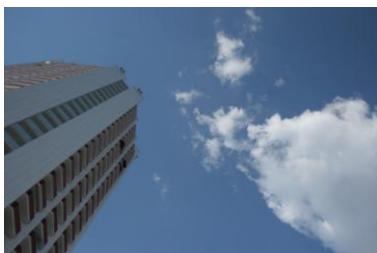
Der BGH hob die Vorinstanzen auf und verwies mit Urteil die Sache zur weiteren Ermittlung an das OLG Schleswig zurück. Richtigerweise sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Instandsetzvereinbarung wirksam sei, da keine AGB, sondern eine einzelvertragliche Regelung gegeben sei (BGHZ 151, 53). Die Frist des § 548 BGB sei indessen nicht abgelaufen. Das Berufungsgericht habe noch zutreffend festgestellt, dass der Anspruch auf Schadensersatz nach §§ 280, 281 BGB bereits mit Rückgabe der Mietsache und nicht erst mit Entstehung des Anspruchs zu laufen beginne, § 200 Satz 1 BGB. Daher könne es im Einzelfall sein, dass der Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht bereits verjährt sei, bevor die gemäß § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Fristsetzung durch den Vermieter erfolgt sei.

Zu Unrecht habe das Berufungsgericht jedoch der innerhalb der Verjährungsfrist erhobenen

Klage die Hemmungswirkung des § 204 Abs. 1 BGB abgesprochen. Es sei unschädlich, dass die Ansprüche vormals in unverjährter Zeit als Haupt- und Hilfsantrag in der Klage geltend gemacht wurden. Auch Hilfsanträge schafften eine Verjährungshemmung (BGH-Urteil vom 7.5.1997, VIII ZR 253/96). Auch sei eine Hemmungswirkung nicht dadurch ausgeschlossen, weil zu diesem Zeitpunkt eine Fristsetzung noch nicht erfolgt sei. Erforderlich sei nur, dass eine wirksame Klage im Sinne von § 253 Abs. 2 ZPO erhoben worden sei. Auch eine mit Fehlern behaftete Klage löse die Hemmungswirkung aus, gleichviel, ob diese zurzeit der Einreichung unzulässig oder unbegründet sei (BGH-Urteil vom 24.5.2012, IX ZR 168/11). Nach ständiger Rechtsprechung entfalte die wirksame Klageerhebung ihre verjährungshemmende Wirkung auch dann, wenn zum Zeitpunkt der Klageeinreichung – von der Sachbefugnis abgesehen – noch nicht alle Anspruchsvoraussetzungen vorlägen (BGHZ 172, 42, Urteil vom 27.2.2003, VII ZR 48/01). Die Ansprüche der Klägerin seien daher nicht verjährt, XII ZR 12/13.

## WEG-Recht

### Bereicherungsausgleich mehrerer WEG's nach Untreue des gemeinsamen Verwalters



Dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.1.2014 lag einmal mehr der in praxi gar nicht so seltene Fall der Verwalteruntreue zugrunde. Der saarländische Verwalter hatte insgesamt 740 Unterschlagungen bei verschiedenen von ihm verwalteter WEG's vorgenommen.

Um die Untreuehandlungen zu verdunkeln nahm er zudem Überweisungen von WEG zu WEG vor, um erkannte oder drohend erkannte Löcher mit fremden Geld zu stopfen. Nach dem alles aufgefliegen war, begann der Streit zwischen den



Wohnungseigentümergeinschaften.

Eine WEG kämpfte sich dabei bis zum BGH durch alle drei Instanzen erfolgreich durch. Sie forderte insgesamt 10.000 € von der beklagten WEG aus Bereicherungsrecht nach **§ 812 Abs. 1 BGB**. Die beklagte WEG wandte die Einrede der Entreicherung nach **§ 818 Abs. 3 BGB** ein. Die klagende WEG vertrat demgegenüber die Auffassung, die Beklagte könne sich nicht auf diese Einrede berufen, weil sie beim Empfang des Geldes bösgläubig war. Nach **§ 819 Abs. 1 BGB** könne sich derjenige nicht auf den Verbrauch des empfangenen Geldes schuldbeitend berufen, dem bekannt ist, dass ihm das Geld nicht rechtmäßig zustehe. Nun stellte sich weiter die Rechtsfrage, auf wessen Kenntnis insoweit abzustellen sei, auf die der Wohnungseigentümer oder auf die des – auf beiden Seiten tätigen – Verwalters. Nach § 166 BGB muss sich der Vertretene grundsätzlich das Wissen seines Vertreters zurechnen lassen. Da

der WEG-Verwalter mit der Vermögensbetreuung der Verwaltungskonten nach **§ 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG** betraut und auch sonst organschaftlicher Vertreter der WEG sei, müsse der WEG auch dessen Wissen zugerechnet werden. Dem Berufungsgericht sei daher darin zuzustimmen, dass sich die Beklagte sonach nicht auf die Entreicherungseinrede berufen könne.

Diese Wissenszurechnung versuchte sich die beklagte WEG zunutze zu machen. Sie wandte auch die Einrede der Verjährung ein. Die streitige Überweisung sei im Jahre 2006 erfolgt, die gerichtlichen Schritte seien indessen erst im Jahre 2010, also nach dem Eintritt der Verjährung eingeleitet worden. Die Klägerin berief sich demgegenüber auf **§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB**. Danach beginne die Verjährungsfrist von 3 Jahren erst zu laufen, wenn der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Tatsachen und dem Schuldner Kenntnis erlangt habe. Erst 2007 seien die Unterschlagungen aufgedeckt worden,

so dass die Verjährung erst 2010 hätte eintreten können.

Die Beklagte wiederum vertrat die Auffassung, dass die Wissenszurechnung nach § 166 BGB nicht nur in Bezug auf die Entreicherungseinrede zu erfolgen habe, sondern konsequenterweise auch in den Verjährungsfragen. Das Wissen des Verwalters um dessen Unterschlagung im Jahre 2006 müsse daher der Beklagten zugerechnet werden, so dass Verjährung bereits Ende 2009 eingetreten sei.

Auch mit dieser Einrede vermochte sich die Beklagte nicht durchzusetzen. Eine Wissenszurechnung erfolge dann nicht, wenn sich der Anspruch später gegen den Wissensvertreter oder zumindest auch gegen den Wissensvertreter richte (BGH-Urteil vom 21.2.2013, IX ZR 52/10). Denn in diesen Fällen sei davon auszugehen, dass der Wissensvertreter nicht zu einer sachgerechten Verfolgung des Anspruchs beitragen werde, [III ZR 436/12](#).

### Beschlussfassung über Mobilfunksendemast auf WEG-Wohnanlage

Die Revision gegen ein Urteil des Landgerichtes Bamberg zum BGH veranlasste die Richter des fünften Zivilsenates über die Rechtmäßigkeit eines Beschlusses zur Errichtung einer Mobilfunksendeanlage abschließend zu entscheiden. Die beiden Vorinstanzen hatten auf die Anfechtungsklage den entsprechenden Beschluss der Gemeinschaft für rechtswidrig erklärt.

Die Richter führten in ihrem Urteil vom 24.1.2014 zur Begründung aus, dass allein schon die allgemeinkundige wissenschaftliche Auseinandersetzung

über die von Mobilfunksendeanlagen ausgehenden gesundheitlichen Gefährdungen dazu geeignet seien, den Miet- oder Verkaufswert von Eigentumswohnungen in der Nähe eines Sendemastes zu beeinträchtigen. Ein verständiger Wohnungseigentümer müsse diese Beeinträchtigung nicht zustimmungslos hinnehmen, **§ 22 Abs. 1 i.V.m. 14 Nr. 1 WEG**.

Entgegen den Ausführungen des VIII. Zivilsenates (VIII ZR 74/05, ZIV 2006, 43) sei eine andere Beurteilung auch mit Blick auf die Regelung des §

**906 Abs. 1 Satz 2 BGB** nicht geboten. Im Verhältnis benachbarter Grundstückseigentümer bestehe insoweit zwar eine Vermutung dafür, dass Einwirkungen, wie etwa bestimmte Strahlenimmissionen hinzunehmen seien, wenn die einschlägigen Grenz- und Richtwerte eingehalten würden. Diese Norm regle indessen nicht den Konflikt zwischen den Wohnungseigentümern darüber, wie mit baulichen Änderungen in der Wohnanlage umgegangen werden solle. Hierfür bestimme das WEG in den §§ 22 Abs. 1, 14 Nr. 1, dass der einzelne Woh-

nungseigentümer nur ganz geringfügige Beeinträchtigungen hinzunehmen habe. Für die Konkretisierung dieser spezifisch wohnungseigentumsrecht-

lichen Geringfügigkeit lieferte die Regelung in § 906 BGB sowie die einschlägigen emissionsrechtlichen Grenzwerte keinen brauchbaren Maßstab (vgl. im

Ergebnis ebenso OLG München, Beschluss vom 13.12.2006, ZIV 2007, 8), [V ZR 48/13](#).

## Entziehungsklage ist WEG-Streit nach § 43 Nr. 1 bzw. 2 WEG

Mit Beschluss vom 19.12.2013 ([V ZR 96/13](#)) hat der BGH festgestellt, dass die sogenannte Entziehungsklage gegen einen Wohnungseigentümer eine WEG-Streitigkeit darstelle. Die vormalige Regelung in der bis zum 30.6.2006 geltenden Fassung des WEG sah vor, dass der

Beschlussfassung zur Einziehung eine WEG-Angelegenheit, die Entziehung an sich aber eine allgemeine Zivilsache war. Diese Differenzierung habe der Gesetzgeber mit der WEG-Novelle aufgegeben, da nunmehr alle WEG-Streitigkeiten den Regelungen der ZPO folgten.

Auch die Entziehungsklage unterliege daher den Besonderheiten des WEG. Die erhobene Nichtzulassungsbeschwerde gegen das Berufungsurteil wurde daher als unstatthaft nach § 62 Abs. 2 WEG zurück gewiesen.

## Kommentar

### Keine Missverständnisse bitte

Einzelne BGH-Entscheidungen der jüngsten Vergangenheit regen zu Missverständnissen in der Praxis an, die es zu vermeiden gilt. Vornan zu stellen ist die jüngste Entscheidung vom 6.11.2013 zur Farbwahl des Mieters während der Mietzeit (ZIV 2013, 79). Über diese Entscheidung können unwirksame Schönheitsreparaturklauseln nicht geheilt werden. Im zugrunde liegenden Sachverhalt wies der Mietvertrag des Mieters eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel auf und gleichwohl musste er Schadensersatz leisten, um die Beseitigung der bunten Wände zu finanzieren. Der Vermieter musste sich indessen einen Vorteilsausgleich für die gut 2 Jahre genutzten Räumlichkeiten gefallen lassen. Er hätte also gar keinen Schadensersatz bekommen, wenn man eine Fälligkeit der Schönheitsreparaturen hätte annehmen müssen. Hätten die Mieter mithin die Räumlichkeiten nach 8 Jahren zurück gegeben, ohne

in dieser Zeit renoviert zu haben, wären Schönheitsreparaturen (vermutlich) fällig, aber aufgrund der unwirksamen Klausel nicht geschuldet. Ein Schaden bestünde auch nicht, weil ja ohnehin gestrichen werden müsste. Hiervon ist bestenfalls insoweit eine Einschränkung zu machen, wenn die Wiederherstellung heller Farben auch dann noch mehr Kosten verursachen würde, als hätte der Mieter die hellen Farben beibehalten.

Das nächste Missverständnis mag im aktuellen Hinweisbeschluss des BGH zur Abgeltungsklausel bestehen (in dieser Ausgabe). Behält der BGH seine Auffassung in der Endentscheidung bei, dürfte es vermutlich gar keine wirksamen Abgeltungsklauseln mehr geben. Das hat indessen nicht zur Folge, dass die Schönheitsreparaturklausel, also die Übertragung der Schönheitsreparaturlast auf den Mieter an sich unwirksam wird. Eine unwirksame Schönheitsre-

paraturklausel hat zur Folge, dass die Abgeltungsklausel auch unwirksam ist. Eine unwirksame Abgeltungsklausel hat dagegen keine Auswirkungen auf die Schönheitsreparaturklausel, zumindest nach noch aktueller Rechtslage.

Schließlich ist auf die beiden Entscheidungen des BGH zur ergänzenden Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristung (diese Ausgabe und ZIV 2013, 44) zu verweisen. Beide Entscheidungen beziehen sich auf individuell ausgehandelte Befristungen. Nur bei Ihnen kommt eine ergänzende Vertragsauslegung nach §§ 242, 157 BGB in Betracht. Soweit Mietverträge den Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterliegen, gilt das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion. Der Anwendungsbereich der beiden Gerichtsentscheidungen ist daher in der Praxis eher gering.

## Baurecht

### Verjährungsfrist bei arglistigem Verschweigen



Die Käuferin erwarb eine Immobilie, die 1996 fertig gestellt wurde. Im Jahre 2008 stellten sich Mangelerscheinungen an der Fassade ein. Knapp vier Jahre später klagte die Käuferin gegen die Bauträgerin wegen Mängeln am Wärmedämmverbundsystem auf Ersatz von Mangelbeseitigungskosten. Die Bauträgerin erhob die Einrede der Verjährung.

Das Landgericht Freiburg gab der Klage statt. Die Dämmung weist gravierende Mängel auf. Die Bauträgerin müsse sich das Wissen bzgl. der Mangelhaftigkeit der eingeschalteten Subunternehmerin über **§ 278 BGB** zurechnen lassen. Da die Klägerin erst im Jahr 2011 von den Mängeln und dem arglistigen Verhalten erfahren habe, trete Verjährung erst mit Ablauf des 31.12.2014 ein.

Auf die Berufung zum OLG Karlsruhe wurde das Urteil aufgehoben und die Klage mit Urteil vom 24.1.2014 abgewiesen. Der geltend gemachte Anspruch richte sich noch nach den Regelungen des bis zum 31.12.2001 geltenden Fassung des BGB. Der Anspruch verjähre

bei Arglist gemäß § 195 BGB a.F. in 30 Jahren. Unterstellt die Frist sei am 1.1.2002 noch nicht abgelaufen gewesen, wären die neuen Verjährungsregelungen auf diesen Anspruch im Anschluss anzuwenden. Nach **§ 199 Abs. 3 BGB** verjährten diese Ansprüche – jedenfalls und unabhängig von einer Kenntnis – spätestens in 10 Jahren. Diese Frist sei spätestens am 31.12.2011 abgelaufen, so dass die Klageerhebung im Jahre 2012 jedenfalls nicht mehr zu einer Hemmung des Verjährungslaufs habe führen können. Auf die Frage, ob die Mängel arglistig verschwiegen worden seien, käme es daher nicht mehr an (4 U 149/13), IBR-Online.

## Veranstaltungen



### 14. Mitteldeutsches Verwalterforum des VdIV Mitteldeutschland

#### Der Immobilienverwalter im System des Verbraucherschutzes

5.3.2014

#### Aus dem Programm:

**Prof. Dr. Martin Häublein:**

Mietrecht vs. WEG – und am Ende verliert der Verwalter. Was Sie als WEG- und Sondereigentumsverwalter bei der Vermietung von Wohnungseigentum beachten müssen und was der Gesetzgeber zur Konfliktvermeidung tun sollte

**Prof. Dr. Lehmann-Richter:**

Der Verwaltervertrag – Abschluss, Inhalt, Rechtsfolgen

**Rechtsanwalt Andre Leist:**

Haftung des Verwalters bei Fehlern in der Hausgeld- und Betriebskostenabrechnung – Beispiele aus der Rechtsprechung

**Veranstaltungsort: RAMADA-Hotel Leipzig, Schongauer Str. 39, 04329 Leipzig**

**Anmeldung: VdIV, Wehlener Str. 46, 01279 Dresden, Tel.: 0351/255070**

## 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 Änderungen 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 Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes 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	2014
<b>Januar</b>	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9
<b>Februar</b>	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1	
<b>März</b>	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6	
<b>April</b>	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	
<b>Mai</b>	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	
<b>Juni</b>	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6	
<b>Juli</b>	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	
<b>August</b>	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	
<b>September</b>	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1	
<b>Oktober</b>	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	
<b>November</b>	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	
<b>Dezember</b>	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	106,5	

## 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 Verbraucherrhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die 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	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32				

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze  
[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto: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 Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter [www.Brak.de](http://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

**Urheber des Bildmaterials:**  
Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013  
Udo Buttkus  
Heinz G. Schultze

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](#)