

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

OLG Stuttgart: Unwirksame Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums

VG Lüneburg: Beschlagnahme von Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen

Mietrecht:

BGH: Eigenbedarf nur bei ernsthaften und konkreten Nutzungswillen

WEG-Recht:

BGH: Rahmenbedingungen für Kreditaufnahme einer WEG

Versicherungsrecht:

OLG Schleswig: Planschwasser vs. Leitungswasser

Steuerrecht:

BVerfG: Bei Grundstückserwerb über share-deals drohen Nachfestsetzungen

Bankrecht:

BGH: Buchungspostenentgelte sind unwirksam

Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2015:

1. (Januar/Februar): 02.03.2015
2. (März/April): 04.05.2015
3. (Mai/Juni): 06.07.2015
4. (Juli/August): 07.09.2015
5. (September/Oktober): 02.11.2015
6. (November/Dezember): 04.01.2016

5/2015

Seiten 54-67
10. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

eine neue Ausgabe der ZIV mit ganz viel Instanzrechtsprechung. Man merkt das Sommerloch beim Bundesgerichtshof, der selten wenige Entscheidungen im Berichtszeitraum veröffentlicht hat. Auch das führte sicherlich dazu, dass eine besonders bunte Ausgabe entstand. Besonderes Augenmerk gilt der Entscheidung aus Stuttgart zu Gestaltungsmöglichkeiten des Bauträgers für die Abnahme von Gemeinschaftseigentum. Das OLG Köln setzte sich mit der immer noch nicht geklärten und umstrittenen Rechtsfrage auseinander, welche Bauunterlagen der Bauträger den Wohnungseigentümern herausgeben muss. Das VG Schleswig schließlich hatte zu entscheiden, ob private Immobili-

en beschlagnahmt werden können, um darin Flüchtlinge unterzubringen.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zu den Voraussetzungen der Kreditaufnahme der WEG ist Pflichtlektüre für WEG-Verwalter und zwar auch das Urteil selbst. Der Verwalter hat sicherlich nicht schlecht gestaunt, als er nachlesen konnte, warum der Beschluss aufgehoben wurde. Erstmals formuliert der BGH bestimmte Informationspflichten, die zudem protokollarisch erfasst sein müssen, um einen rechtmäßigen Beschluss zu fassen.

Das OLG Schleswig wiederum drückt auf den Verbraucherschutz und erklärt

Ausschlussklauseln der Gebäudeversicherung für unwirksam.

Die Freude Vertragsklauseln für unwirksam zu erklären beflügelt schließlich erneut den Bankensenat beim BGH, der in zwei Urteilen (einmal zugunsten Verbraucher, einmal zugunsten Unternehmer) die Vereinbarung von Buchungsposten als unwirksam einstuft.

Wir sind sicher, Sie werden noch mehr interessante Gerichtsentscheidungen finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Hausordnung: Nächtliches Abschließgebot nur mit Paniköffner

Nach einer Entscheidung des LG Frankfurt a.M. können Wohnungseigentümer eine Hausordnung nicht ohne Rechtsverletzung beschließen, wonach die Haustür nachts abzuschließen ist, wenn nicht die Möglichkeit besteht, die Tür im Notfall ohne Schlüssel von innen zu öffnen. Die Abwägung der widerstreitenden Interessen – Eigentumsschutz vs. Schutz von Leib und Leben im Brandfall – ergäbe, dass der Eigentumsschutz zurück zu stehen habe. Andernfalls würden die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung verletzt werden. Dies sei ggf. anders zu beurteilen, wenn es einen Notöffnungsmechanismus an der Türe gäbe, Urteil vom 12.5.2015 (2-13 S 127/12), [NZM 2015, 597](#)

Untervermietung ohne Erlaubnis ist immer Pflichtverletzung

Nach einem Beschluss des Oberlandesgerichts Dresden stellt die Untervermietung ohne Erlaubnis des Vermieters auch dann eine

vertragliche Pflichtverletzung dar, wenn ein Anspruch auf Erteilung der Untervermietung bestand. Kommt der Untermiete als Vertragspartner eines Hauptmietvertrages für den Vermieter generell in Betracht, steht dem Vermieter i.d.R. kein wichtiger Grund zur Versagung der Untermietvermietung bzw. zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zur Seite (Beschluss vom 30.6.2015, 5 U 375/15) [IBRRS 2015, 2503](#).

Kein Betrug allein durch über-teuerte Wohnungen

In einen besonderen Sucher staatlicher Aufsicht geriet ein Berliner Immobilienverkäufer. Er vertrieb im großen Maßstab Wohnungen, die völlig überteuert waren. Die Staatsanwaltschaft sah darin einen groß angelegten Betrug. Der Bundesgerichtshof wies die Revision der Staatsanwaltschaft im Urteil vom 20.5.2015 (5 StR 547/14) dennoch zurück. Er führte aus, dass der angeklagte Verkäufer nicht darüber getäuscht habe, dass die Wohnungen ihren Preis nicht wert sein

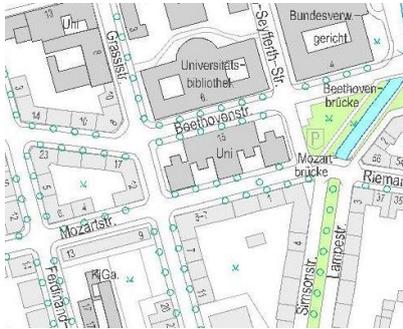
würden. Die Differenz von Wert und Kaufpreis sei zudem nicht so groß, dass ein sittenwidriges Wuchergeschäft vorläge. Zudem hätten die Bewertungen der Banken – die sich später als unzutreffend erwiesen – ähnlich hohe Marktpreise ergeben ([NZM 2015, 506](#))

Kopfstimmrecht ist auch in Bezug auf § 16 Abs. 3 WEG abdingbar

Die meisten Gemeinschaftsordnungen sehen gegenüber der gesetzlichen Regelung – die ein Kopfstimmrecht vorsieht – (§ 25 Abs. 1 WEG) das Wertprinzip vor. Dabei wird jede Stimme mit der auf sie vereinigten Miteigentumsanteile gewichtet. In einzelnen Bereichen des Wohnungseigentumsgesetzes flammt seit der WEG-Novelle immer wieder Streit auf, ob diese Änderung zulässig ist. Im BGH-Urteil vom 10.7.2015 entschied der BGH, dass das abweichende Wertprinzip auch bei Abstimmungen nach § 16 Abs. 3 WEG wirksam in der Gemeinschaftsordnung verankert werden kann ([V ZR 198/14](#)).

Immobilienrecht

Unwirksame Regelungen zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums



Sehr instruktiv setzte sich das Oberlandesgericht Stuttgart im Urteil vom 31.3.2015 (10 U 46/14) mit Rechtsfragen rund um die Abnahme des Gemeinschaftseigentums und der möglichen Fehler auf Seiten des Bauträgers auseinander. Eine Wohnungseigentümergeinschaft klagte wegen verschiedener Mängel u.a. wegen solcher am Wärmdämmverbundsystem gegen den Bauträger. Im Rahmen der Auseinandersetzung wurde streitig, ob das Gemeinschaftseigentum überhaupt wirksam abgenommen wurde.

Im Kaufvertrag war jeweils geregelt: „Gemeinschaftliches Eigentum wird für die Wohnungseigentümer durch einen vereidigten Sachverständigen abgenommen. Die Kosten hierfür sind bereits im Wohnungskaufvertrag berücksichtigt. Der Sachverständige ist in der ersten Wohnungseigentümersammlung durch Beschluss zu bestellen; er führt die Abnahme in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer für diese durch, wozu er heute schon vom Käufer bevollmächtigt wird.“

Die Eigentümer wählten einen Sachverständigen aus und bestellten diesen vertragskonform auf der ersten Wohnungseigentümersammlung. Der Bauträ-

ger schrieb den Sachverständigen wie folgt an: „Im Namen und in Vollmacht der Wohnungseigentümer beauftragen wir Sie hiermit, als Bevollmächtigter für die Wohnungseigentümer, das gemeinschaftliche Eigentum abzunehmen.“

Der Sachverständige führte die Ortsbesichtigung durch und errichtete dabei ein Abnahmeprotokoll. Im Abnahmeprotokoll formulierte der Sachverständige einleitend, dass er das Bauvorhaben im Auftrag der Wohnungseigentümergeinschaft „aus technischer Sicht“ abnehmen würde und sich die Abnahme nicht auf Haustechnikgewerke beziehe, die von Fachingenieuren abgenommen werden sollten.

Das Oberlandesgericht führte im Urteil aus, dass der Sachverständige keine rechtsgeschäftliche Abnahme im Sinne von **§ 640 Abs. 1 BGB** durchgeführt habe, sondern eine technische Abnahme durchgeführt habe, die die rechtliche Abnahme nur vorbereiten solle.

Ungeachtet dessen sei der Sachverständige auch nicht wirksam bevollmächtigt gewesen, das Gemeinschaftseigentum abzunehmen. Die Regelung im Kaufvertrag verstoße gegen **§ 307 Abs. 1 und 2 BGB**. Die Klausel sei als Allgemeine Geschäftsbedingung zu werten. Diese rechtliche Qualifikation verlöre die Klausel nicht dadurch, dass der Vertrag notariell beurkundet wurde. Die Klausel modifiziere das Abnahmerecht des einzelnen Erwerbers. Sie begründe eine Bindung der Erwerber an die Abnahme des

gemeinschaftlichen Eigentums durch einen in der ersten Wohnungseigentümersammlung zu bestellenden Sachverständigen. Die Abnahme stelle jedoch ein originäres Erwerberrecht dar. Dem Erwerber dürfe deshalb nicht die Möglichkeit genommen werden, selbst frei darüber zu entscheiden, ob er die erbrachten Leistungen als im Wesentlichen vertragsgerecht anerkennen möchte oder nicht.

Nach der Rechtsprechung des BGH sei eine von einem Bauträger in AGB eines Erwerbsvertrages verwendete Klausel, die die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter ermögliche gem. **§ 9 Abs. 1 ABGB** unwirksam (BGH NZM 2013, 738, VII ZR 308/12 – **ZIV 2013, 63**, ebenso OLG Karlsruhe NZM 2012, 35 – **ZIV 2011, 75** und OLG Frankfurt/Main NZM 2013, 772). Da der teilende Eigentümer die Möglichkeit habe, den ersten Verwalter bereits in der Teilungserklärung zu bestellen, bestehe die Gefahr, dass ein vom Bauträger bestellter Verwalter die Voraussetzungen der Abnahmefähigkeit des Gemeinschaftseigentums nicht neutral prüfe. Diese Bedenken, so der Senat weiter in seinem Urteil, seien im vorliegenden Fall nicht gegeben, weil die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der Auswahl eines - unabhängigen - Sachverständigen für die Abnahme frei war. Bedenken gegen die Unabhängigkeit des Sachverständigen bestünden allerdings insoweit, als er vom Bauträger aus den Kaufpreisen bezahlt werden sollte. Ob diese Beden-

ken durchgreifend seien, könne indessen dahin stehen, weil schon die Vertragsklausel des Kaufvertrages unwirksam sei. Sie nehme dem einzelnen der Erwerber die Möglichkeit zu entscheiden, das Gemeinschaftseigentum selbst abzunehmen oder von einer Vertrauensperson eigener Wahl abnehmen zu lassen. Damit würden die Käufer von ihrer gesetzlichen Möglichkeit nach **§ 640 Abs. 1 BGB** die Abnahme des Werks selbst zu prüfen und zu erklären in unzulässiger Weise durch eine Allgemeine Geschäftsbedingung ausgeschlossen.

Durch die Klausel, „das gemeinschaftliche Eigentum wird für die Wohnungseigentümer durch einen vereidigten Sachverständigen abgenommen“, verpflichtete sich jeder Käufer unwiderruflich mit der Abnahme einen Sachver-

ständigen beauftragen und verzichte ebenso unwiderruflich auf sein Recht die Abnahmefähigkeit zu prüfen und ggf. selbst zu erklären. Sie verstoße daher gegen **§ 307 Abs. 2 BGB**, weil sie den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung verletze. Ferner verstoße die Regelung gegen das Transparenzgebot, weil für den jeweiligen Erwerber nicht erkennbar werde, dass die Vollmacht widerrufen sei und er jederzeit selbst die Abnahme erklären könne. Demgegenüber entstehe durch die vertragliche Regelung der gegenteilige Eindruck, nämlich dass die vertraglich vorgezeichnete Verfahrensweise für ihn bindend sei.

Zudem sei der gefasste Beschluss der Wohnungseigentümersammlung, den Sachverständigen zur Abnahme des

Gemeinschaftseigentums zu bestellen nichtig. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sei keine originäre Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der einzelnen Vertragspartner des Bauträgers. Es fehle daher der Wohnungseigentümersammlung ohne eine entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer die Kompetenz für eine Beschlussfassung zur Auswahl eines Sachverständigen.

Die Käufer dürften sich auch noch immer auf die fehlende Abnahme berufen. Eine Verwirkung sei nicht eingetreten. Bereits nach 1,5 Jahre nach der vermeintlichen Abnahme seien die ersten Mängel an der Fassade gerügt worden (**NZM 2015, 746**).

Bauträger ist zur Herausgabe der Bau- und Planungsunterlagen grundsätzlich verpflichtet

Das OLG Köln musste sich im Urteil vom 13.5.2015 (11 U 96/14) mit der umstrittenen Rechtsfrage auseinandersetzen, ob Wohnungskäufer bzw. die Wohnungseigentümergeinschaft einen Anspruch auf Herausgabe der Bau- und Planungsunterlagen habe. Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte auf Herausgabe der Baugenehmigung, der Werkplanung (im Maßstab 1:50), der Wärmeschutzberechnung, des Energieausweises, des Kanaldichtigkeitsnachweises sowie der Bedienungsanleitungen zu den technischen Einrichtungen. Die Bauträgerin versuchte sich mit dem Einwand zu verteidigen, dass sie selbst diese Unterlagen nicht in ihrem Besitz habe.

Das OLG Köln führte im Urteil aus, dass teilweise die Auffassung vertreten werde, dass ein Anspruch auf Herausgabe aus der Übernahme von Planungs- und Architekturleistungen im Rahmen des Bauträgervertrages oder aus einer aus **§ 242 BGB** abzuleitenden Nebenpflicht des Bauträgers (Basty: Bauträgervertrag, 8. Aufl. Rdn. 447, Pause, Bauträgerkauf und Baumodell, 5. A. Rdn. 470, OLG Köln NZBau 2000, 78) hergeleitet werde. Nach einer anderen Ansicht bestünde kein genereller Anspruch des Erwerbers gegen den Bauträger auf Herausgabe von Bau- und Planungsunterlagen. Herausgabe könne nach dieser Ansicht nur dann verlangt werden, wenn entweder eine entsprechende Abrede im Kaufvertrag vorhanden sei oder wenn

ein besonderes, konkret begründetes rechtliches Interesse des Erwerbers bestünde (OLG München, BauR 1992, 95, LG München BauR 2007, 1431, LG Krefeld IBR 2009, 276). Welche Auffassung das OLG Köln im Einzelnen folgen würde, ließ der Senat offen. Er bestätigte aber, dass auch unter der restriktiveren Ansicht ein Herausgabeanspruch bestünde. Für den Energieausweis ergäbe sich ein berechtigtes Interesse an der Herausgabe, dass dieser nach § 16 Abs. 2 EnEV bei einem Weiterverkauf oder einer Vermietung vorgelegt werden müsse. Gleiches gelte in Bezug auf den Kanaldichtigkeitsnachweis, der für die Wohnungseigentümergeinschaft zur Erfüllung einer öffentlich-rechtlichen Pflicht erforderlich sein könne. Die Einweisung in

die Haustechnik sowie die Übergabe der Bedienungsanleitungen als betriebs- und wartungsrelevante Unterlagen habe stets zu erfolgen.

Die Pflicht zur Übergabe der Werkplanung im Maßstab 1:50 folgte das Gericht aus den Formulierungen der Kaufverträge, in denen die Erstellung der Werkplanung in diesem Maßstab hervorgehoben worden sei. Diese Formulierung sei für den

Erwerber so zu verstehen, dass sich die Bauträgerin zur Herausgabe dieser Pläne verpflichtet habe. Indessen bestünde insoweit nur Anspruch auf Übergabe eines Abzuges.

Den Einwand der Bauträgerin, sie könne die Unterlagen nicht herausgeben, ließ der Kölner Zivilsenat nicht gelten. Ein den Leistungsanspruch nach **§ 275 BGB** ausschließenden Unvermögen sei nur dann anzuneh-

men, wenn der Schuldner selbst unter Mithilfe Dritter nicht in der Lage sei, die geschuldete Leistung zu erbringen. Jedenfalls die Generalunternehmerin sei hierzu in der Lage und die Bauträgerin habe gegen diese einen entsprechenden Anspruch auf Herausgabe. Es liege daher kein Fall der Unmöglichkeit vor. Die Bauträgerin sei in der Lage, die geforderten Unterlagen herauszugeben (**IBR 2015, 491**).

Gutgläubig lastenfrier Erwerb von Wohneigentum

In einem Beschluss des Bundesgerichtshofs ging es um eine Rechtsfrage, die ihren Ausgangspunkt beim Grundbuchamt hatte. Dort stellte ein kommunaler Zweckverband den Antrag das Grundbuch zu berichtigen, weil es falsch sei. Nach seiner Auffassung fehlte der Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit für eine Schmutzwasserleitung. Das Grundbuchamt wies den Antrag zurück, was nach Auffassung des Beschwerdegerichts auch zu Recht erfolgt war. Nun kam die Auseinandersetzung zum Bundesgerichtshof. Der V. Zivilsenat, der auch Grundbuchstreitigkeiten zu entscheiden hat, bestätigte die vorgenannten Rechtsansichten im Beschluss vom 23.7.2015.

Eine Berichtigung des Grundbuchs käme nicht in Betracht. Die Wohnungs- bzw. Teileigentümer hätten gutgläubig lastenfrei Grundeigentum erworben. Nach einer Sondervorschrift (**§ 9 Abs. 2 S. 2 GBBerG**) des Grundbuchberichtigungsgesetzes waren die Versorgungsträger in den neuen Bundesländern gehalten, den Eintrag ihrer Leitungsrechte bis zum 31.12.2010 zu beantragen. Dies habe der Zweckverband unterlassen. Wenn im Anschluss hieran Grundeigentum an einem technisch insoweit betroffenen Grundstück erworben wurde, würde gutgläubig erworben werden. Streitig sei in der Rechtsprechung, ob dies auch gelte, wenn der Grundstückserwerb sich auf Sondereigentum einer Wohnungseigentümergein-

schaft beziehe. Nach einer Ansicht (OLG Dresden ZfiR 2010, 545) wäre dies nicht möglich, weil das Leitungsrecht nur am gesamten Grundstück bestehen könne, während der Sondereigentümer nur einen Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück erwerbe. Nach der gegenteiligen Auffassung (OLG Brandenburg NJW-RR 2015, 15) gelte der Inhalt des Grundbuchs auch wegen der das gesamte Grundstück betreffenden Eintragungen als richtig, unabhängig, ob ein Miteigentumsanteil erworben würde oder das Gesamtgrundstück. Der letztgenannten Ansicht schloss sich der BGH an. Der öffentliche Glaube des Grundbuchs gelte unabhängig davon, welches Recht an dem Grundstück erworben würde ([V ZB 1/14](#)).

„Vollständige Fertigstellung“ ist auch Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums

Ein Bauträger verlor seine Zahlungsklage vor dem LG Düsseldorf, weil er den MaBV Zahlungsplan zu seinen Gunsten verändert hatte. Für die Fertigstellungsrate war vereinbart, dass diese fällig werden soll, wenn alle Restarbeiten gemäß

dem Übergabeprotokoll der Wohnung beseitigt sind. Für die Übergabe der Wohnung zur Bezugsfertig wiederum war geregelt, dass in diesem Rahmen nur Mängel am Sondereigentum aufgenommen werden sollten.

Im Urteil vom 12.5.2015 7 O 115/14) stellte das LG Düsseldorf fest, dass sich in der Quintessenz der Regelung die Besonderheit ergäbe, dass die Fertigstellungsrate auch fällig werden könne, wenn noch Mängel am Gemeinschaftseigentum bestün-

den. Der gesamte Zahlungsplan sei daher nach **§ 134 BGB** (Verstoß gegen **§ 12 MaBV**)

nichtig. Der Bauträger könne daher erst nach Abnahme des Werkes – hier des Gemein-

schaftseigentums – die Bezahlung des Kaufpreises verlangen (**IBRRS 2015, 2304**).

Beschlagnahme von Immobilien zur Unterbringung von Flüchtlingen

Die einschlägigen Polizeigesetze der Bundesländer, so auch das von Niedersachsen enthalten eine gesetzlich geregelte Generalermächtigung der Polizei. Danach darf die Ortpolizeibehörde sofort vollziehbare Verwaltungsakte erlassen, wenn dies zur Aufrechterhaltung der *Sicherheit* und *Ordnung* erforderlich ist. Ein Verstoß gegen die Sicherheit und Ordnung liegt beispielsweise bei *unfreiwilliger* Obdachlosigkeit vor. Es passiert daher gelegentlich in angespannten Wohnungsmärkten, dass es zu Einweisungen in Immobilien kommt, wenn dieser Sachverhalt gegeben ist. Häufigster Anwendungsfall ist die unfreiwillige Obdachlosigkeit in Ansehung einer terminierten Zwangsräumung aus der Wohnung. Dann kann die - vorübergehende - Einweisung in die Wohnung, die der Mieter bereits bewohnt, angeordnet werden.

Aufgrund dieser abstrakten Möglichkeit erscheint es daher nicht weiter verwunderlich, dass Kommunen darüber nachdenken, den auftretenden Flüchtlingsströmen und den damit einhergehenden Obdachlosigkeitsproblem mit entsprechenden Beschlagnahmen von Immobilien und Einweisungen zu begegnen.

Die Stadt Lüneburg war wohl nun die erste, die diesen Versuch unternahm. Am 1.10.2015 beschlagnahmte sie das ehemalige Kinder- und Jugendheim, das inzwischen an einen privaten Investor verkauft war, der daraus Wohnungen herstellen wollte. Der Bescheid der Stadt wurde für sofort vollziehbar erklärt. Der Investor legte Widerspruch ein und beantragte vor dem VG Lüneburg die Anordnung der sofortigen Vollziehung des Bescheides aufzuheben, **§ 80 Abs. 1 VwGO**.

Das Verwaltungsgericht Lüneburg entsprach diesem Antrag im Beschluss vom 9.10.2015 (5 B 98/15). Nach Auffassung der Kammer liege zwar eine gegenwärtige Störung der Sicherheit und Ordnung vor, da Obdachlosigkeit der anreisenden Flüchtlinge drohe. Indessen habe die Stadt nicht dargelegt, dass sie nicht in der Lage sei, die Gefahr nicht auch rechtzeitig selbst oder durch Beauftragte abzuwehren. An die Beschlagnahme von Grundstücken oder Wohnungen zur Einweisung von Obdachlosen seien wegen des damit verbundenen Eingriffs in das nach Art. 14 GG geschützte Eigentumsrecht des Hauseigentümers hohe Anforderungen zu

stellen. Die Behörde müsse daher darlegen, dass im fraglichen Zeitpunkt keine gemeindeeigenen Unterkünfte zur Verfügung stünden und auch die Beschaffung solcher Unterkünfte bei Dritten, etwa durch Anmietung von Wohnungen oder Hotelzimmern rechtzeitig nicht möglich sei. Das habe sie unterlassen. Die gewählte Form der Beschaffung sei ultima ratio der öffentlichen Verwaltung. Dies gelte insbesondere, wenn sie nur auf die polizeiliche Generalklausel zurück greifen könne und nicht wie die Behörden in Hamburg seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Sicherung der Flüchtlingsunterbringung in Einrichtungen vom 2.10.2015 über eine spezialgesetzliche Regelung verfüge (**IBRRS 2015, 2801**). Der Krimi in Lüneburg hat noch kein Ende gefunden. Die Stadt Lüneburg hat gegen den Beschluss Beschwerde zum OVG Niedersachsen eingelegt und einen Eilantrag gestellt, dem Investor zu untersagen, den beabsichtigten und schon genehmigten Abriss vorzunehmen. Dem Antrag wurde mit Beschluss vom 14.10.2015 entsprochen, der Abriss wurde einstweilen untersagt (11 ME 230/15).

Pflicht zur Eigentumsübertragung auch bei noch offenen Kaufpreistraten

Nach einem Urteil des Hanseatischen Oberlandesgerichts Hamburg vom 17.4.2015 hat der Bauträger auch dann die Verpflichtung, das Eigentum an der

Wohnung zu übertragen, wenn der Kaufpreis nicht vollständig bezahlt ist, der Käufer aber rechtmäßig wegen Mängeln einen Teil des Kaufpreises

zurück behält. Der Bauträger habe es selbst in der Hand durch die Mangelbeseitigung die Fälligkeit des Restkaufpreises auszulösen, so der Senat in

seinem Urteil. Es verstoße daher gegen den Grundsatz von Treu

und Glauben, wenn er in dieser Situation die Übereignung

ablehne (9 U 35/14), **IBR 2015, 310.**

Mietrecht

Eigenbedarf nur bei ernsthaften und konkreten Nutzungswillen



In Bonn begann der Streit um die Wirksamkeit einer Eigenbedarfskündigung, die die Vermieterin eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen aussprach. Betroffen waren zwei Wohnungen, die seit 1987 vermietet waren. Die Dreizimmerwohnung war zusammen mit einer nur 21 qm großen Mansardenwohnung an eine dreiköpfige Familie vermietet worden. In den Mietverträgen war geregelt, dass die Wohnungen nur gemeinsam gekündigt werden können. In der 2012 ausgesprochenen Eigenbedarfskündigung führte die Vermieterin aus, dass sie die große Wohnung für sich benötige. Gleichzeitig mit ihrem Einzug

solle die Wohnung ihrer Tochter im selben Haus umgebaut werden und die Mansardenwohnung der Wohnung der Tochter zugeschlagen werden.

Die Mieter zogen nicht aus. Die Tochter der Vermieterin baute daher ihre Wohnung in abgeänderte Form um und die Vermieterin erhob Räumungsklage. Sie blieb vor dem Amtsgericht erfolglos. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf und gab der Räumungsklage statt. Der Bundesgerichtshof stellte schließlich mit Urteil vom 23.9.2015 das amtsgerichtliche Urteil wieder her.

Die Mietrichter in Karlsruhe begründeten ihr Urteil mit der Parteibefragung der Klägerin im Termin vor dem Amtsgericht. Die Klägerin habe sich im Termin nur sehr zögerlich zu ihren Wohnvorstellungen geäußert. Sie hätte im Einzelnen nicht darlegen können, warum sie gerade die gekündigte Wohnung für sich ausgewählt habe.

Die Vermieterin habe bisher in einem Einfamilienhaus gewohnt und habe die Absicht geäußert nunmehr in einer der 15 ihr zur Auswahl stehenden Wohnungen einzuziehen. Es sei lebensfremd, dass ein im Lebensalter bereits vorangeschrittener Mensch sich so wenig Gedanken über seinen künftigen Lebensmittelpunkt mache. Die Würdigung des Amtsgerichts, dass es Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches habe, sei daher nachvollziehbar.

Von dieser Würdigung habe das Berufungsgericht nur abweichen dürfen, wenn es die Klägerin abermals einvernommen hätte. Für die Anhörung der Partei nach **§ 141 ZPO** gelte insoweit nichts anderes, als für eine Parteieinvernahme nach **448 ZPO** (BGH-Urteil vom 8.12.1999, VIII ZR 340/98). Das Berufungsurteil könne daher keinen Bestand haben und sei aufzuheben (**VIII ZR 297/14**).

Gewerbemietrecht

Offenhaltungspflicht vs. Betriebspflicht



Eine Apotheke mietete in Görlitz Flächen an. Im Mietvertrag war geregelt, dass die Mieterin in der Zeit des auf 11 Jahre befristeten Mietvertrages laufend eine Apotheke zu betreiben habe oder betreiben lassen müsse. Die Mieterin vermietete die Flächen alsbald an eine andere Apotheke

unter, die ihren Geschäftsbetrieb ebenfalls einstellte. Die Vermieterin kündigte nach einer Abmahnung das Mietverhältnis außerordentlich wegen Verletzung der Betriebspflicht. Die Mieterin vermietete danach erneut unter, so dass sich die Vermieterin zur Erhebung einer

Räumungsklage veranlasst sah.

Die Mieterin vertrat die Auffassung, dass die Kündigung rechtswidrig sei. Im Mietvertrag war nicht nur vorgesehen, dass eine Apotheke betrieben werden müsse. Es existierte ferner eine Offenhaltungspflicht, in der die Pflicht-Öffnungszeiten der zu betreibenden Apotheke geregelt waren. Die Mieterin bezog sich auf eine Entscheidung des KG Berlin, wonach entsprechende Regelungen – soweit sie keine

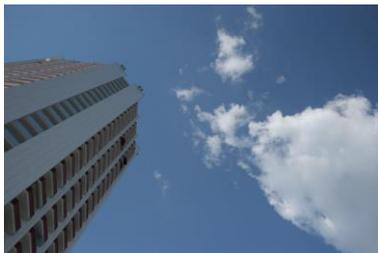
Ausnahmen von der Öffnungspflicht formulierten – unwirksam seien. Die Öffnungspflicht sei derart eng mit der Betriebspflicht verbunden, dass die Unwirksamkeit der einen Klausel auch die Unwirksamkeit der anderen zur Folge habe.

Das sah das Oberlandesgericht Dresden im Beschluss vom 15.7.2015 anders (5 U 597/15). Die Betriebspflicht sei von der Offenhaltungspflicht zu trennen. Die eine Regelung würde nach

dem sogenannten blue-pencil-Test (BGH-Urteil vom 10.10.2013, III ZR 352/12) weiterhin eine sinnvolle Regelung ergeben. Die Regelung zur Betriebspflicht sei zudem jedenfalls wirksam vereinbart. Da die Vermieterin die Kündigung nicht auf die Pflicht zur Öffnung, sondern auf die zum Betrieb einer Apotheke gestützt habe, sei die Kündigung wirksam (MDR 2015, 1123).

WEG-Recht

Rahmenbedingungen für Kreditaufnahme einer WEG



Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 25.9.2015 die rechtlichen Anforderungen an einen wirksamen Beschluss zur Darlehensaufnahme von Wohnungseigentümergeinschaften konkretisiert.

Im Sommer 2013 beschlossen die Wohnungseigentümer einer aus 201 Einheiten bestehenden Wohnanlage im Gerichtssprengel des AG Pforzheim eine Fassadensanierung mit förderfähiger Wärmedämmung zu installieren. Hierzu sollte ein KfW-Darlehen über 1,32 Mio. Euro aufgenommen werden. Weitere 900.000 € waren Eigenmittel, die aus der Instandhaltungsrücklage bestritten werden sollten. Die Anfechtungsklage eines Wohnungseigentümers hatte

erstinstanzlich keinen Erfolg. Auf die Berufung wurde der Beschluss für unwirksam erklärt. Die Revision der beklagten Wohnungseigentümer zum BGH hatte keinen Erfolg. Der Beschluss scheiterte letztlich an einer Formalie, die der BGH in dieser Entscheidung schuf.

Ob, so die Richter des V. Zivilsenates in ihrem Urteilsgründen, ein Beschluss zur Darlehensaufnahme den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspräche, richte sich in erster Linie nach dem Zweck des Darlehens. Die Verwendung der Gelder für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sei unbedenklich. Für die Beschlussfassung müssten aber die Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden. So sei zu beachten, dass eine Sonderumlage als Alternative häufig eine größere, möglicherweise zu große finanzielle Belastung der Wohnungseigentümer mit sich bringe. Andererseits müsste den Eigentümern bewusst sein, dass

sie bei einem wirtschaftlichen Ausfall von Miteigentümern für diese im Ergebnis das Darlehen im Wege des Nachschusses (Sonderumlage) ggf. mitfinanzieren müssten.

Der Beschlusstext müsste zudem die Eckwerte des Darlehens exakt wiedergeben (Darlehenshöhe, Laufzeit, Zinssatz, Vollständige Tilgung zum Ende des Kredits resp. Restschuld)

Schließlich müsste vor der Beschlussfassung mit den Eigentümern die Nachschusspflicht bei einem wirtschaftlichen Ausfall von Miteigentümern erörtert werden. Da im Protokoll der Wohnungseigentümersammlung der Hinweis auf eine Information zur Nachschusspflicht nicht enthalten sei, entspräche die Beschlussfassung nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung und sei daher rechtswidrig (V ZR 244/14).

WEG muss keine GEMA-Gebühren bezahlen

Eine in München beheimatete WEG mit 343 Einheiten war in den Sucher der GEMA geraten, die für die Weiterleitung von qua Satellit empfangenen TV- und Radiosendungen die Urheberabgabe forderte. Sie unterlag 2013 vor dem LG München (vgl. [ZIV](#)

[2013, 43](#)). Die GEMA beschritt ihren Instanzenweg über das OLG München bis zum BGH weiter und verlor in beiden Instanzen. Der BGH begründete sein Urteil u.a. mit der fehlenden öffentlichen Wiedergabe der empfangenen Sendungen. Viel-

mehr handele es sich um einen fest umrissenen Kreis an Empfängern, so dass die Voraussetzungen der Erhebung der Gebühr nicht vorlägen (Urteil vom 17.9.2015, [I ZR 228/14](#)).

Beschwerdewert bei der Anfechtung von Beschlüssen zur Hausgeldabrechnung

Ficht ein Wohnungseigentümer eine Kostenposition in der Hausgeldabrechnung an, bestimmt sich die Beschwer im Falle der Berufung auf die volle Höhe der betreffenden Kostenposition. Das geht aus einem Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 9.7.2015 hervor. Die

Berufungsführerin hatte sich wegen Leerstandes gegen den Kostenansatz von Heizkosten in Höhe von rund 1400 € mit der Anfechtungsklage gewandt. Das Berufungsgericht meinte, die für die Durchführung der Berufung erforderliche Beschwer ([§ 511 Abs. 2 ZPO](#)) von 600 € sei nicht

erreicht, weil sie durch die amtsgerichtliche Entscheidung nicht höher beschwert worden sei. Der BGH vertrat demgegenüber die Auffassung, dass es auf den Erfolg der Berufung nicht ankomme. Der Nennbetrag belaufe sich auf 1400 €; dies sei die Beschwer ([V ZB 198/14](#)).

Vergleichsangebote zur Auftragsvergabe

Das Landgericht München setzte sich in zwei aktuell veröffentlichten Urteilen mit den Formalia zur Auftragsvergabe auseinander. Eine Wohnungseigentümergeinschaft, die aus 222 Einheiten bestand, beschloss eine Reparaturmaßnahme mit einem Kostenaufwand von 14.000 €. Der Ladung waren keine Angebote von Unternehmen beigelegt. Vielmehr hatte der Verwalter einen Preisspiegel aus den übermittelten Angeboten erstellt und mit der Ladung übersandt. Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss an und monierte, dass Leistungsverzeichnisse und Verträge der Ladung nicht beigelegt waren. Das Landgericht München sah dies anders. Gerade bei größeren Anlagen und größeren Instandsetzungsmaßnahmen würde es einen unverhältnismäßigen Aufwand bedeuten, stets die

Übersendung von mehreren und ggf. äußerst umfangreichen Sanierungsangeboten zu fordern. Die Gemeinschaftler hätten bei der Beschlussfassung diesbezüglich ein weites Ermessen. Wesentlich sei, dass den Wohnungseigentümern auf der Grundlage mehrerer Angebote ausreichende Informationsmöglichkeiten als Grundlage der zu treffenden Entscheidungen vorlagen. Es komme nicht darauf an, in welcher Form diese Informationen übermittelt würden, Urteil vom 6.10.2014, 1 S 21342/13 (IBRRS 2015, 2176).

In einem weiteren Urteil des Landgerichts München vom 6.7.2015 wurde der Beschluss der Gemeinschaftler vom Gericht dagegen als rechtswidrig eingestuft. Bei der Beschlussfassung lagen keine Angebote für die Anschaffung der erwünschten

Brunnenabdeckung vor. Die Gemeinschaftler beauftragten daher die Verwalterin per Beschluss nach Einholung von Vergleichsangeboten eine „günstige“ Brunnenabdeckung zu erwerben. Diese Vorgehensweise verstoße gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Delegation sei zu weitgehend und daher nicht mehr zulässig. Entsprechende Vergleichsangebote hätten zur Beschlussfassung vorliegen müssen, damit die Eigentümer überhaupt von ihrem Ermessen Gebrauch machen könnten. Es seien durchaus Fälle denkbar, in denen die Einholung von Vergleichsangeboten nicht erforderlich sei, etwa wenn es sich nur um Maßnahmen mit sehr geringem wirtschaftlichem Aufwand oder um Folgeaufträge handele (1 S 12587/14), [IMR 2015, 375](#).

Versicherungsrecht

Planschwasser vs. Leitungswasser

Das OLG Schleswig musste in einem versicherungsrechtlichen Fall den Streit zwischen einem Versicherungsnehmer und der Wohngebäudeversicherung entscheiden. Der Versicherungsnehmer wollte 2012 sein Bad renovieren und stellte beim Abschlagen der Fliesen hohle Stellen und Nässeerscheinungen in der Wand fest. Der Schaden wurde der Versicherung angezeigt. Diese entsandte einen Sachverständigen, der als Ursache eine undichte Silikonnaht am Badewannenrand ausmachte. Ferner wurde am Balkenwerk Pilzbefall festgestellt. Die Versicherung wollte dieses Ergebnis nicht akzeptieren, weil die Wand auch bis zu 40 cm oberhalb des Badewannenrandes durchnässt war. Der Schaden sei daher nicht durch einen Leitungswasserschaden, sondern durch sogenanntes Planschwasser (dabei handelt es sich um Wasser, das unmittelbar durch menschliches Verhalten bewegt wird) entstanden. Es bestünde für diesen Schaden daher kein Versicherungsschutz.

Der Versicherungsnehmer klagte vor dem Landgericht Lübeck den entstandenen Schaden von rund 7.000 € ein. Das Landgericht wies die Klage ab. Nach Ziffer 6.2.6 WBG erstreckte sich der Versicherungsschutz nicht auf Schäden durch Schwamm. Hier sei unstrittig ein holzerstörender Pilz vorgefunden worden, der als Schwamm im Sinne der Bedingungen zu verstehen sei.

Der Versicherungsnehmer legte Berufung zum OLG Schleswig ein und obsiegte. Der Senat

führte aus, dass ein Versicherungsfall in Form eines Leitungswasserschadens vorliege. Nach Ziff. 6 WBG gelte Leitungswasser u.a. als Wasser, das bestimmungswidrig und unmittelbar aus mit den Zu- oder Ableitungsrohren der Wasserversorgung verbundenen Einrichtungen oder aus wasserführenden Teilen ausgetreten sei.

Dieser Tatbestand, so das Gericht weiter, sei als erfüllt anzusehen, gleichviel, ob nun das Wasser durch die Silikonfuge zwischen Badewannenrand und Fliesenunterkante in die Wand eingedrungen oder ob es durch die womöglich schon recht alten Fliesen in die Wand gelangt sei.

In der Rechtsprechung sei streitig, ob ein Versicherungsfall anzunehmen sei, wenn nicht unmittelbar eine wasserführende Leitung betroffen sei, sondern das Wasser in einer Dusch- oder Wannenecke durch die Wand gelangt sei. Teilweise (LG München, VersR 2010, 1180) werde vertreten, dass schon die Wanne kein Element des versicherten Leitungssystems sei. Vielmehr handele es sich um ein offenes Bauteil, vor welchem das versicherte Frischwasserzuleitungssystem ende und an das sich dann das ebenfalls versicherte Abwasserleitungssystem ab dem Badewannenabfluss anschließe.

Nach der Gegenauffassung (OLG Frankfurt VersR 2010, 1641) liege auch in einem solchen Fall ein Versicherungsfall vor. Das Wasser gelange bestimmungswidrig in die Wand, weil der Verlauf subjektiv und

wirtschaftlich nicht der Bestimmung durch den Versicherungsnehmer entspreche. Zu dem mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtungen gehöre danach auch ein Dusch- oder Wann Becken einschließlich Kabine.

Das OLG Schleswig schloss sich im Urteil vom 11.6.2015 (16 U 15/15) der letztgenannten Ansicht an. Der durchschnittliche Versicherungsnehmer, der die Versicherungsbedingungen aufmerksam und verständig im Hinblick auf den Sinnzusammenhang und nicht zuletzt auch mit Rücksicht auf seine eigenen Interessen lese, werde davon ausgehen, dass ihn eine Wohngebäudeversicherung im Hinblick auf Leitungswasserschäden vor allen Gefahren umfassend schützen wolle. Er werde daher erwarten, dass das gesamten technische Sandart-System in dem sich planmäßig und geordneterweise die Benutzung von Wasser in seinem Haus zutrage, gegen Schäden geschützt werde, die nässebedingt in der Umgebung dieser Nutzungsstellen auftreten können und auftreten würden.

Demgegenüber müsse es im Hinblick auf den wohlverstandenen Schutzzweck der Versicherung, als auch auf die Beschreibung des Leitungswassersystems in Nr. 6 der Bedingungen als künstlich erscheinen, als Leitungswasser nur dasjenige Wasser zu begreifen, das in Rinnen, Rohren oder Abläufen in irgendeiner Weise explizit zu- und abgeführt werde und dazwischen es einen ungeschützten und unversicherten Bereich gäbe..

Es liege ferner kein leitungswasserbedingter Schaden durch Schwamm im Sinne des Ausschlusstatbestandes vor.

Mit dem Ausschlusstatbestand wolle sich der Versicherer davor schützen, dass über die bloße Wasserkontamination des Gebäudes hinaus unabsehbare und mithin schwer kalkulierbare Folgeschäden durch einen sich exponentiell vermehrenden Schädling entstünden. Nach der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sei

dieser Ausschluss des Versicherungsschutzes zulässig, BGH-Urteil vom 27.6.2012 (IV ZR 212/10 – **ZIV 2012, 62**).

Die in allem recht überschaubaren Reparaturkosten im mittleren vierstelligen Bereich betrafen dem zufolge nicht weiter als eine ganz normale Wasserschadenbeseitigung, die Abbruch-, Estrich-, Tischler-, Maurer-, Fliesen- Maler-, Montage-, und Trocknungsarbeiten umfasste. Für einen weiterfresenden Folgeschaden aufgrund

Schwamms sei nichts ersichtlich. Der Umstand allein, dass sich aufgrund der länger anhaltenden Durchfeuchtung hier und da auch Schwamm gebildet habe, könne den Ausschluss nicht rechtfertigen. Andernfalls würde jedes Auftreten von Schwamm die Eintrittspflicht des Versicherers ausschließen. Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasserschäden würde hierdurch in nicht hinnehmbarer Weise gleichsam durch die Hintertür entwertet (**r+s 2015, 449**).

Steuerrecht

Bei Grundstückserwerb über share-deals drohen Nachfestsetzungen

In einem Rechtsstreit über die Bemessung von Grunderwerbssteuern hatte der Bundesfinanzhof 2011 ein sogenanntes konkretes Normenkontrollverfahren eingeleitet, indem er sein Gerichtsverfahren aussetzte und den Fall dem Bundesverfassungsgericht zur Klärung einer verfassungsrechtlichen Frage vorlegte. Nach der gesetzlichen Ausgestaltung sind alle Rechtsträgerwechsel an Grundstücken der Grunderwerbssteuer unterworfen. D.h., dass es dem Grunde nach unerheblich ist, ob der Erwerber ein Grundstück kauft oder ob er im Rahmen eines Anteilskaufs (share-deal) Gesellschaftsanteile an einer Gesellschaft erwirbt, die ihrerseits Grundstückseigentümerin ist.

Bedenken bestanden hinsichtlich der Bemessungsgrundlage. Beim gewöhnlichen Grundstückskauf ist die Bemessungsgrundlage der

Kaufpreis (die Gegenleistung), **§ 8 Abs. 1 GrEStG**. Beim Anteilskauf gibt es häufig keinen gesondert ausgewiesenen Wert für Grundstücke. Das Gesetz sieht daher in **§ 8 Abs. 2 GrEStG** vor, dass eine Ersatzsteuerbemessungsgrundlage nach § 138 BewG heranzuziehen sei.

Das Bundesverfassungsgericht stellte in seinen Beschlüssen vom 23.6.2015 fest, dass diese Form der Bewertung dazu führe, dass die ermittelten Werte weit unter dem lägen, was gewöhnlich als Kaufpreis für das jeweilige Grundstück erzielt werden könnte. Die Abweichung betrage 30 bis 50% bei land-und forstwirtschaftlichen Grundstücken gar bis zu 90%. Diese geringen Werte führten zu entsprechend geringeren Steuern bei den Steuerpflichtigen, was zu einer mit dem Grundgesetz nicht zu vereinbarenden Ungleichbehand-

lung einher ginge. Die gesetzliche Regelung verstoße daher gegen den Gleichheitsgrundsatz in Art. 3 Abs. 1 GG.

Das Bundesverfassungsgericht gab dem Gesetzgeber auf, binnen angemessener Zeit eine verfassungsmäßige Regelung zu erlassen. Ferner sei § 8 Abs. 2 GrEStG ab dem 1.1.2009 nicht mehr anzuwenden, Beschluss vom 23.6.2015, [1 BvL 13/11](#), [1 BvL 14/11](#). Die Steuerpflichtigen genießen für steuerrelevante Vorgänge vor dieser Zeit mithin Vertrauensschutz.

Anmerkung: Aufgrund der anhängigen Verfahren sind Steuerbescheide bei share-deals i.d.R. unter Vorbehalt ergangen. Die betreffenden Erwerber (haftungsmäßig auch die Veräußerer) müssen daher mit Nachberechnungen durch die Finanzbehörden rechnen.

Bankrecht

Buchungspostenentgelte sind unwirksam

Mit Urteilen vom 27.01.2015 ([XI ZR 174/13](#) - Privatkunden) und vom 28.7.2015 ([XI ZR 434/14](#) - Geschäftskunden) hat sich der BGH mit der Allgemeinen Geschäftsbedingung der Banken und Sparkassen zur Bepreisung von Buchungsposten auseinandergesetzt.

Zur Überprüfung standen die Klauseln „Preis pro Buchungsposten 0,35 €“ gegenüber Verbrauchern und „Preis pro Posten 0,32 €“ gegenüber einem Unternehmer. Die Klauseln, so der Senat, verstießen sowohl gegen AGB-Recht als auch gegen zwingende gesetzliche Regelungen des Zahlungsdiensterechts (§ 675c - § 676c BGB). Sie sind deshalb unwirksam bzw. nichtig. Denn mit der Bepreisung aller Buchungsposten verlange die

Bank auch Entgelte für von ihr fehlerhaft ausgeführte Buchungen. Hierfür dürfe sie jedoch nichts verlangen, **§ 675 y Abs. 1, Abs. 2, Abs. 4 BGB** bzw. § 675 u BGB. Von dieser Regelung dürfe sie weder zum Nachteil eines Verbrauchers noch zum Nachteil eines Unternehmers abweichen, **§ 675 e Abs. 1, Abs. 4 BGB**. Eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die gegen (halb-)zwingendes Recht verstoße, sei unwirksam. Nur wenn die Bank angemessene „Freiposten“ zur Verfügung stelle, könnten Postenentgelte wirksam vereinbart werden.

Offengelassen hat der BGH, ob mit Inkrafttreten des Zahlungsdiensterechts Entgelte für Barein- und Auszahlungen verlangt werden dürfen. Eine

Belastung mit einer Ein- bzw. Auszahlgebühr war bis zum Inkrafttreten des Zahlungsdiensterechts 2009 ebenfalls unwirksam.

Anmerkung: Insbesondere im Geschäftskundenbereich ist die Bepreisung einzelner Buchungsposten üblich, wohingegen im Privatkundenbereich meist monatliche Pauschalen zu zahlen sind. Die Kontorechnungen sind zum Teil erheblich. Diese Postenentgelte können nunmehr zurückverlangt werden. So beehrte der Kläger im Rechtsstreit XI ZR 434/14 einen Betrag von über € 77.000, den er nun letztinstanzlich zugesprochen bekam. Ansprüche aus 2012 verjähren Ende diesen Jahres.

Gesetzgebung

Sachkundenachweis für Verwalter und Makler



Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat einen Referentenentwurf zur Änderung der Gewerbeordnung und dort insbesondere von § 34 c GewO vorgelegt. Danach sollen künftig WEG-Verwalter und Makler eine Sachkundeprüfung ablegen müssen, wenn sie den Beruf ausüben wollen. Nur

Mitarbeiter, die nicht unmittelbar mit den Kernaufgaben betraut sind (Unternehmensbuchhaltung, Sekretariat usw.) sollen vom Sachkundenachweis befreit sein. Die Prüfungen sollen die örtlichen Industrie- und Handelskammern abnehmen. Die Kosten werden mit 400 € für die Prüfung kalkuliert. Personen, die bereits über ihren Berufsabschluss über einschlägige Kenntnisse verfügen, sollen von der Verpflichtung zur Sachkundeprüfung befreit werden. Daneben soll es eine sog. „Alte-Hasen-Regelung“ geben. Verwalter, die seit mehr als 6 Jahren ununterbrochen als Verwalter tätig waren, werden von der

Sachkundeprüfung befreit, wenn sie einen entsprechenden Antrag binnen 6 Monaten nach Inkrafttreten des Gesetzes stellen. Das Gesetz selbst soll erst 9 Monate nach Verkündung im Gesetzblatt in Kraft treten, damit die Praxis ausreichend Zeit hat, sich auf die Änderungen einzustellen. Schließlich soll im Gesetz auch der Abschluss einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Verwaltungsunternehmen formuliert werden. Nun werden die Stellungnahmen der Unternehmensverbände und der Unternehmen abgewartet, ehe ein Gesetzesvorhaben daraus werden kann. Die ersten Stellungnahmen hierzu sind bereits

veröffentlicht. Vorrangig wird dabei kritisiert, dass Mietverwalter im Entwurf auch eine Berücksichtigung finden sollten.

Aufgrund der langen Frist ist mit einem Inkrafttreten des Gesetzes 2016 nicht zu rechnen. Der Referentenentwurf kann unter

www.bmwi.de heruntergeladen werden, vgl. auch Immobilienzeitung (IZ) 23.7.2015, S. 8 und IZ vom 24.9.2015, S. 20.

Beschränkung der Widerrufsmöglichkeit bei Immobiliendarlehen

Gemäß § 495 BGB ist der Darlehensnehmer, der Verbraucher ist, über sein Widerrufsrecht zu belehren. Geschieht dies nicht oder fehlerhaft, kann der Darlehensnehmer den Kreditvertrag auch Jahre später widerrufen. Der Vertrag ist dann rückabzuwickeln, die Bank hat keinen Anspruch auf das häufig sehr hohe Vorfälligkeitsentgelt. Zumeist ergibt sich darüber hinaus ein positiver Saldo zugunsten des Darlehensnehmers, da die Bank die gezahlten Raten zu verzinsen hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind ca. 80

% der Widerrufsbelehrungen aus dem Zeitraum 2002 bis 2010 fehlerhaft und die Banken mit hohen Forderungen belastet.

Diese Widerrufsmöglichkeit soll nunmehr ab Mitte 2016 beschränkt werden. Hintergrund der geplanten Gesetzesänderung ist die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie. Bis zum 21. März 2016 ist die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der

Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 in deutsches Recht umzusetzen.

Für neu abgeschlossene Verbraucherimmobiliendarlehen soll nach aktueller Planung das Widerrufsrecht spätestens nach 12 Monaten und 14 Tagen erlöschen. In diesem Zuge soll auch das bislang zeitlich unbegrenzt geltende Widerrufsrecht für Altverträge nach einer kurzen Übergangsfrist erlöschen, BT-DrS 18/5922.

Veranstaltungen

Weihnachtsverwalterstammtisch 2015

Jahresrückblick 2015 – Alle für den Verwalter wichtigen Gerichtsentscheidungen aus dem Jahr 2015

Auch aus diesem Jahr wollen wir uns nicht verabschieden, ohne einen Blick zurück zu werfen auf die wichtigsten Gerichtsentscheidungen aus dem Jahr 2015. Wir laden daher herzlich zu unserem juristischen Jahresausklang in den Paulaner Leipzig ein.

Termin: 3.12.2015

Zeit: 18 Uhr Vortrag - 19 Uhr Weihnachtsessen

Ort: Paulaner Kloostergasse Leipzig

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Teilnahme zum Vortrag / Abendessen nur nach verbindlicher Anmeldung durch Rückantwortkarte. Gesonderte Einladungen mit Menüfolge folgen nach.

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Ände-

rung 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 Bundes-

amt 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 Umrech-

nungsmöglichkeit 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 | 2015 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Januar | 89,1 | 90,1 | 91,4 | 93,1 | 94,7 | 97,4 | 98,3 | 99,0 | 100,7 | 102,8 | 104,5 | 105,9 | 105,5 |
| Februar | 89,6 | 90,3 | 91,8 | 93,5 | 95,1 | 97,8 | 98,9 | 99,4 | 101,3 | 103,5 | 105,1 | 106,4 | 106,5 |
| März | 89,7 | 90,6 | 92,2 | 93,5 | 95,3 | 98,3 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 104,1 | 105,6 | 106,7 | 107,0 |
| April | 89,4 | 90,9 | 92,0 | 93,8 | 95,8 | 98,1 | 98,8 | 100,0 | 101,9 | 103,9 | 105,1 | 106,5 | 107,0 |
| Mai | 89,2 | 91,1 | 92,2 | 93,8 | 95,8 | 98,7 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 103,9 | 105,5 | 106,4 | 107,1 |
| Juni | 89,5 | 91,1 | 92,3 | 94,0 | 95,8 | 98,9 | 99,0 | 99,9 | 102,0 | 103,7 | 105,6 | 106,7 | 107,0 |
| Juli | 89,7 | 91,3 | 92,7 | 94,4 | 96,3 | 99,5 | 99,0 | 100,1 | 102,2 | 104,1 | 106,1 | 107,0 | 107,2 |
| August | 89,7 | 91,4 | 92,8 | 94,2 | 96,2 | 99,2 | 99,2 | 100,2 | 102,3 | 104,5 | 106,1 | 107,0 | 107,2 |
| September | 89,6 | 91,2 | 92,9 | 93,9 | 96,4 | 99,1 | 98,9 | 100,1 | 102,5 | 104,6 | 106,1 | 107,0 | 107,0 |
| Oktober | 89,6 | 91,3 | 93,0 | 94,0 | 96,6 | 98,9 | 98,9 | 100,2 | 102,5 | 104,6 | 105,9 | 106,7 | |
| November | 89,4 | 91,1 | 92,7 | 94,0 | 97,1 | 98,4 | 98,8 | 100,3 | 102,7 | 104,7 | 106,1 | 106,7 | |
| Dezember | 90,1 | 92,1 | 93,4 | 94,7 | 97,7 | 98,8 | 99,6 | 100,9 | 102,9 | 105,0 | 106,5 | 106,7 | |

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 Verbraucher-

hinweis) 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, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229

§ 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines

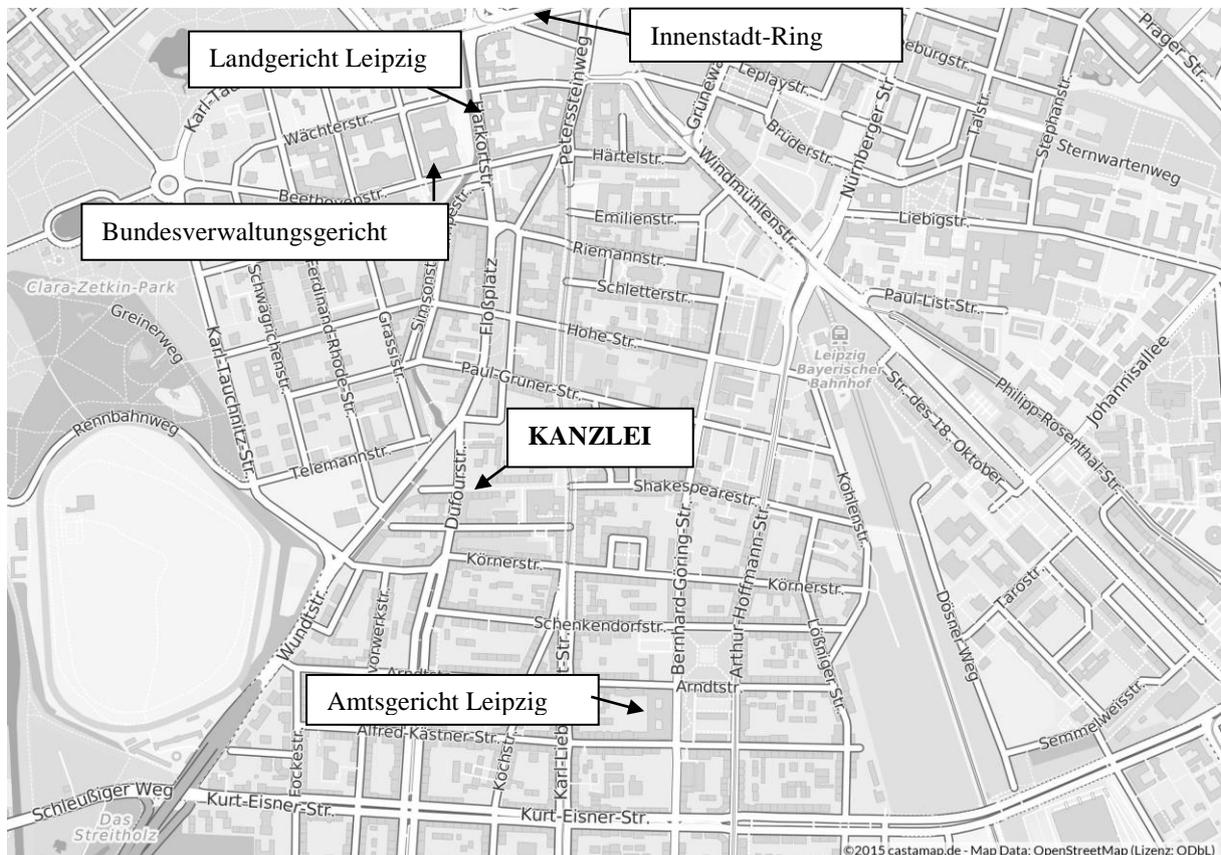
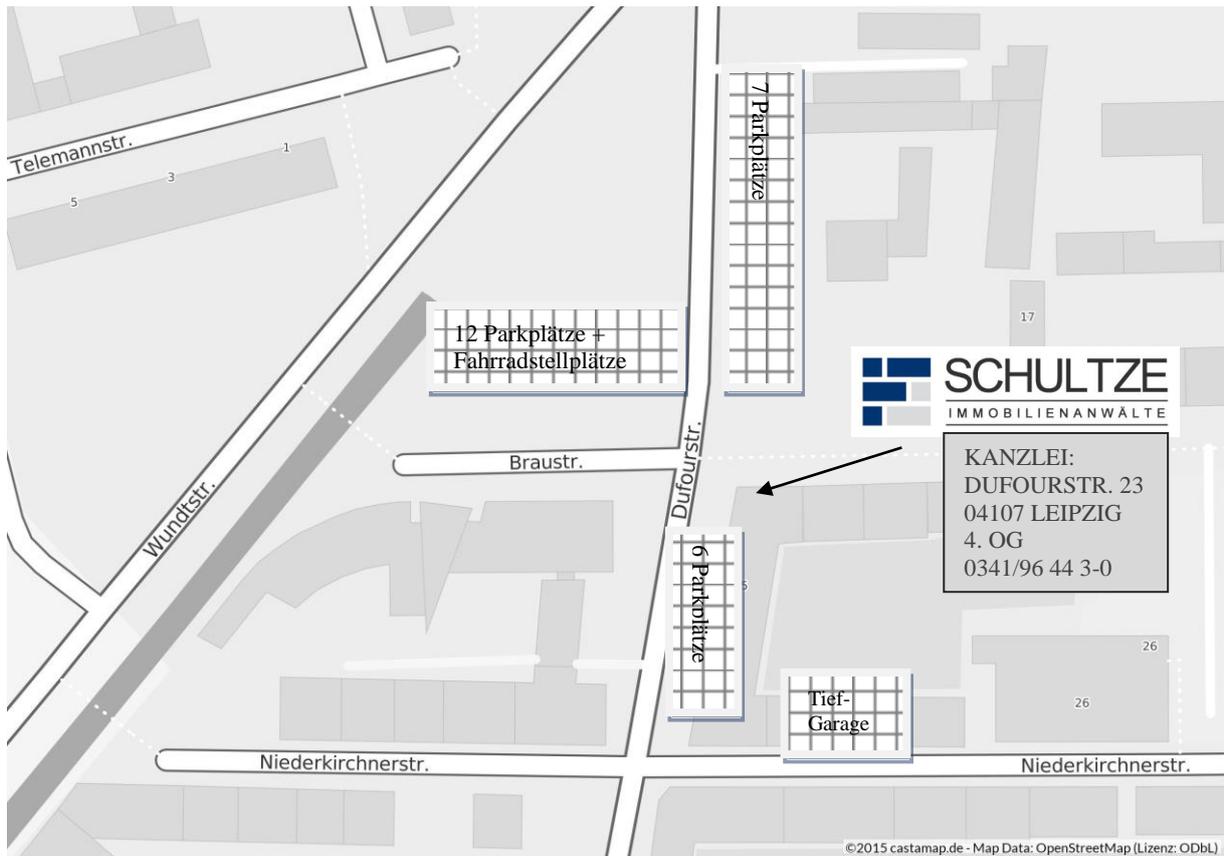
jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die

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 31.12.2009 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2002 | 2,47 | 7,47 | 10,47 | 1.1. bis 30.6.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2003 | 1,97 | 6,97 | 9,97 | 1.7. bis 31.12.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2003 | 1,22 | 6,22 | 9,22 | 1.1. bis 30.6.2011 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2004 | 1,14 | 6,14 | 9,14 | 1.7. bis 31.12.2011 | 0,37 | 5,37 | 8,37 |
| 1.7. bis 31.12.2004 | 1,13 | 6,13 | 9,13 | 1.1. bis 30.6.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2005 | 1,21 | 6,21 | 9,21 | 1.7. bis 31.12.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2005 | 1,17 | 6,17 | 9,17 | 1.1. bis 30.6.2013 | -0,13 | 4,87 | 7,87 |
| 1.1. bis 30.6.2006 | 1,37 | 6,37 | 9,37 | 1.7. bis 31.12.2013 | -0,38 | 4,62 | 7,62 |
| 1.7. bis 31.12.2006 | 1,95 | 6,95 | 9,95 | 1.1. bis 30.6.2014 | -0,63 | 4,37 | 7,37 |
| 1.1. bis 30.6.2007 | 2,7 | 7,7 | 10,7 | 1.7. bis 28.07.2014 | -0,73 | 4,27 | 7,27 |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | 29.7. bis 31.12.2014* | -0,73 | 4,27 | 8,17 |
| 1.1. bis 30.6.2008 | 3,32 | 8,32 | 11,32 | 1.1. bis 30.6.2015 | -0,83 | 4,17 | 8,27 |
| 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | 1.7. bis 31.12.2015 | -0,83 | 4,17 | 8,27 |
| 1.1. bis 30.6.2009 | 1,62 | 6,62 | 9,62 | | | | |

* Zur Änderung siehe Text oben.



Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 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 Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttke

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](#)