

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Kein Absegnen von älteren Abnahmen anderer Wohnungseigentümer

BGH: Unwirksame Gestaltung von Abnahme und Gewährleistung

BGH: Bindungsfrist in Bauträgerkaufverträgen – Abgrenzung Verbraucher/Unternehmer

BGH: Schadensersatz wegen Abriss der Grenzwand

Mietrecht:

BGH: Betriebskostenumlage durch Bezugnahme auf die II. BV

Gewerbemietrecht:

BGH: Zur Annahmefrist eines Gewerbemietvertrags

WEG-Recht:

BGH: Grundstückserwerb durch WEG

Baurecht:

BGH: Werkmängel müssen schon bei der Abnahme vorliegen

Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2016:

1. (Januar/Februar): 07.03.2016
2. (März/April): 02.05.2016
3. (Mai/Juni): 04.07.2016
4. (Juli/August): 05.09.2016
5. (September/Oktober): 07.11.2016
6. (November/Dezember): 02.01.2017

2/2016

Seiten 16-31
11. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die aktuelle Ausgabe der ZIV weist erstaunlich viele Entscheidungen des V. Zivilsenats auf. Allerdings gibt es nur zwei WEG-rechtliche Entscheidungen darunter. Alle anderen sind immobilienrechtlichen Inhalts. Bauträger bekommen einmal mehr weitere Informationen zum Thema Abnahme von Gemeinschaftseigentum. Die angemessene Annahmefrist bei Vertragsangeboten beschäftigt den Bundesgerichtshof sowohl beim V. Zivilsenat für den Immobilienkauf als auch den XII. Zivilsenat für den Abschluss von Gewerbemietverträgen.

Daneben wurden bundesgerichtlich auch die Schadensersatzpflichten beim Abriss von Grenzwänden weiter konturiert und offene Rechtsfragen hierzu endlich höchstrichterlich geklärt.

Für den Immobilienvertrieb gibt es zudem ergänzende Informationen zu Rechtsfragen des arglistigen Verschweigens von Mängeln sowie wucherähnlichem Kaufpreisgestaltungen, die beide Verkäuferfreundlich ausfielen.

Schließlich ist auch – wie erwartet – höchstrichterlich geklärt, dass die WEG selbst Grundeigentum erwer-

ben kann und zwar nicht nur eigene Wohnungen, sondern auch außerhalb liegende Grundstücke.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr Interessantes in dieser Ausgabe mit leicht verschobenen Schwerpunkt. In der nächsten Ausgabe bekommen wir aus Karlsruhe sicher wieder mehr zum Thema Miet- und WEG-Recht. Bis dahin wünschen wir mit dieser Ausgabe wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Last Call: Widerrufsrecht für Darlehensaltverträge endet zum 21.06.2016

Die sog. Wohnkreditrichtlinie wird am 21. März 2016 in Kraft treten. Danach können Darlehensaltverträge maximal noch bis 21. Juni 2016 widerrufen werden.

Grundstückserwerb durch WEG

Nach einem Urteil des BGH vom 18.3.2016 ist es für eine Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich möglich, einen Beschluss zu fassen, Grundeigentum zu kaufen. Im zugrunde liegenden Fall beschloss die Gemeinschaft ein Nachbargrundstück zum Preis von 75.000 € zu erwerben, um die dort angelegten 25 Stellplätze für die Eigentümer und deren Mieter nutzen zu können. Nach den Feststellungen der fünf Karlsruher Richter entsprach der Beschluss den Anforderungen ordnungsmäßiger Verwaltung ([V ZR 75/15](#)).

Einfamilienhausprivileg nach § 648a BGB bei Kanzlei im Souterrain

Nach [§ 648a Abs. 6 BGB](#) müssen Errichter von Einfamilienhäusern keine Sicherheit nach [§ 648a BGB](#)

stellen, auch wenn dies gefordert wird. Der BGH entschied mit Urteil vom 10.3.2016, dass dies auch dann gelte, wenn im Souterrain des Einfamilienhauses eine Anwalts- und Steuerberaterkanzlei errichtet werden soll. Die Flächen seien im Verhältnis zu den Wohnflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss untergeordnet, so dass das Privileg für Einfamilienhausbauherren erhalten bleibe ([VII ZR 214/15](#)).

Gestohlene Einbauküche berechtigt doch nicht zur Mietminderung

In der vorangehenden Ausgabe (Seite 1) berichteten wir von einer Entscheidung des Landgerichts München I, wonach eine im Keller eingelagerte Küche zur Mietminderung berechtigt, wenn sie gestohlen wird. Das am 4.8.2015 erlassene Urteil wurde nun vom Bundesgerichtshof mit Urteil vom 13.4.2016 kassiert. Durch die Abrede der Parteien, der Mieter dürfe seine eigene Küche nutzen und die des Vermieters im Keller einlagern, sei der Mietvertrag geändert worden. Die Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters bezog sich solange nicht auf die Küche, solange diese

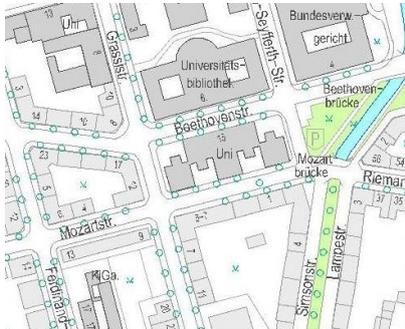
eingelagert sei und nicht vom Mieter genutzt werde. In der Zeit der Einlagerung gab es keine Abweichung der Soll von der Ist-Beschaffenheit, gleichviel, ob die Küche nun im Keller lagerte oder nicht ([VIII ZR 198/15](#)).

Innenhof als Sondereigentum ?

Ein teilender Eigentümer stritt mit dem Grundbuchamt um Eintragung einer Teilungserklärung, bei der einer Sondereigentumseinheit ein Innenhof zugeschlagen war. Das Grundbuchamt vertrat die Auffassung, dass es an der Abgeschlossenheit fehle und ein Innenhof mangels Überdachung nicht Sondereigentumsfähig sei. Gegen den ablehnenden Beschluss wurde Beschwerde eingelegt. Schließlich entschied das OLG Hamm, dass der Innenhof sondereigentumsfähig sei. Da der Innenhof rundherum umschlossen und nur von einer Einheit zugänglich sei, könne hieran Sondereigentum begründet werden. Das fehlende Dach sei unschädlich, wie die einschlägige Rechtsprechung zu Balkonen und Dachterrassen zeige (Beschluss vom 5.1.2016, 15 W 398/15).

Immobilienrecht

Kein Absegnen von älteren Abnahmen anderer Wohnungseigentümer



Der BGH hat sich im Urteil vom 25.2.2016 abermals mit der Gestaltung von Abnahmeklauseln befasst. Die Bauträgerin errichtete eine Wohnanlage und organisierte für Ende 2004 eine Abnahmebegehung. Erst nach dieser Abnahme erwarben zwei weitere Käufer eine übrig gebliebene Penthouse-Wohnung, zwei Jahre später, also Ende 2006. Im Kaufvertrag war zur Bauabnahme vereinbart:

„Das Bauwerk ist durch die Vertragsparteien oder mit schriftlicher Vollmacht ausgestattete Vertreter förmlich abzunehmen. Der Abnahmetermin wird vom Veräußerer bestimmt. Die Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums ist bereits erfolgt. Der Verkauf gilt nach Maßgabe dieser Abnahme als vereinbart.“

Der BGH führte in seinen Urteilsgründen aus, dass die Klausel nach § 309 Nr. 8b)ff) BGB unwirksam sei. Nach dem Wortlaut der Klausel gelte die Abnahme entsprechend der bereits durchgeführten Abnahmen der anderen Käufer rückwirkend als vereinbart. Dies stelle eine mittelbare Verkürzung der Verjährungsfrist dar, die von § 309 Nr. 8b)ff) BGB erfasst werde (BGH-Urteil vom 9.10.1986, VII

ZR 245/85, NJW-RR 1987, 144, BGH-Urteil vom 25.6.1992, VII ZR 128/91, BauR 1992, 794). Damit sei die Klausel insgesamt unwirksam.

Eine konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch Ingebrauchnahme habe zudem nicht stattgefunden. Für einen Verzicht auf die förmliche Abnahme sei nichts vorgetragen. Es sei auch nichts zur Frage des Erklärungsbewusstseins bzgl. einer konkludenten Abnahme vorgetragen. Die von der Bauträgerin erhobene Verjährungseinrede greife daher nicht durch. Die Verjährung der Mängelansprüche beginne mit der Abnahme, § 634a Abs. 2 BGB. Da diese fehle, sei noch keine Verjährung der Ansprüche eingetreten (VII ZR 49/15).

Unwirksame Gestaltung von Abnahme und Gewährleistung

Im Gerichtssprengel des Landgerichts Mainz errichtete eine Bauträgerin durch einen Generalunternehmer 30 Wohnungen und 51 Tiefgaragenstellplätze auf einem Grundstück und teilte es nach WEG auf. Eine Abnahme der Werkleistungen fand Anfang 2004 statt. Die Bauträgerin begann ab dem 1.4.2004 mit dem Abverkauf der Wohnungen. Ein Teil der Wohnungen wurde von ihr zunächst vermietet. Die Vertriebsphase dauerte von 2004 bis 2007. In den Kaufverträgen fanden sich u.a. folgende Regelungen:

§ 3 Übergabe: *Das Gemeinschaftseigentum wurde am 16.2.2004 durch den (...) Bausachverständigen (...) abgenommen. Das Abnahmeprotokoll (...) ist der Urkunde als Anlage beigelegt. Der Käufer erkennt die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Bausachverständigen für sich als verbindlich an. Der Käufer erkennt insbesondere an, dass für ihn die Verjährungsfrist für Baumängel am Gemeinschaftseigentum mit dieser Abnahme zu laufen beginnt.* **§ 5: Sachmangelfreiheit:** *(...) Der Käufer kann innerhalb von 5 Jahren ab*

Übergabe bzw. Abnahme Beseitigung der Sachmangel (Nacherfüllung) durch den Verkäufer verlangen.

2011 forderte die Wohnungseigentümergeinschaft unter Bezugnahme auf ein 2008 erstelltes Gutachten die Bauträgerin zur Beseitigung näher bezeichneter Mängel auf. Ferner begehrte sie Aufwendungsersatz für eine angebliche Notreparaturmaßnahme. Die Bauträgerin berief sich auf die Einrede der Verjährung. Am 10.5.2011 beschloss die Wohnungseigentümergeinschaft, gegen die

Bauträgerin gerichtlich vorzuziehen.

Die Klage wurde vom Landgericht Mainz wegen Verjährung abgewiesen. Die Berufung zum Oberlandesgericht Koblenz wurde nach **§ 522 ZPO** wegen offensichtlicher Erfolglosigkeit zurück gewiesen. Der BGH ließ auf Antrag die Revision zu, hob den Beschluss des Berufungsgerichts auf und verwies den Rechtsstreit mit Urteil vom 25.2.2016 zurück.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes könne eine Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung die Ausübung des den einzelnen Erwerbern aus dem Erwerbsvertrag zustehende Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen (BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – ZIV 2007, 18, BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – ZIV 2010, 11). Im Prozess komme der Wohnungseigentümergeinschaft dann die Stellung eines gesetzlichen Prozessstandschafters zu. Diese Befugnis bestünde selbst dann, wenn nur noch ein einziger Erwerber ein durchsetzbares Recht auf ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums zustünde (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – ZIV 2010, 11). Diese Rechtsprechung gelte nicht nur für werkvertraglichen Nacherfüllungsansprüche, sondern auch für kaufvertragliche Nacherfüllungsansprüche. Unzutreffend sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die Ansprü-

che der Wohnungskäufer verjährt seien.

Unzutreffend sei schon der Ausgangspunkt, wonach sämtliche in den Jahren 2004 bis 2007 geschlossene Kaufverträge einer werkvertraglichen Sachmängelhaftung unterlägen. Jedenfalls für die erst im Jahre 2007 geschlossenen Verträge hafte die Bauträgerin nur noch nach Kaufvertragsrecht.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes richteten sich die Ansprüche der Erwerber wegen Mängeln an neu errichteten Häusern oder Eigentumswohnungen grundsätzlich nach **Werkvertragsrecht**. Dies gelte auch, wenn das Bauwerk bei Vertragsschluss schon fertig gestellt sei (BGH-Urteil vom 29.6.1981, BauR 1981, 571, BGH-Urteil vom 9.1.2003, BauR 2003, 535, BGH-Urteil vom 17.9.1987, BGHZ 101, 350, BGH-Urteil vom 7.5.1987, BauR 1987, 438, BGH-Urteil vom 21.2.1985, BauR 1985, 314, BGH-Urteil vom 5.4.1979, BGHZ 74, 204, BGH-Urteil vom 10.5.1979, BGHZ 74, 258). Die Anwendbarkeit von Werkvertragsrecht könne danach auch dann noch zu bejahen sein, wenn die Erwerbsverträge zwei Jahre nach Errichtung abgeschlossen wurden (BGH-Urteil vom 9.1.2003, VII ZR 408/01, BGH-Urteil vom 21.1.1985, BauR 1985, 314). Dabei sei ohne Bedeutung, ob die Parteien den Vertrag als Kaufvertrag und sich selbst als Käufer und Verkäufer bezeichnet hätten. Bei Eigentumswohnungen, die der Bauträger erst ungefähr drei Jahre nach Errichtung veräußerte und die zuvor vermietet waren, richte ich die Sachmängelgewährleistung nach **Kaufver-**

tragsrecht. Derartige Eigentumswohnungen seien nach der Verkehrsanschauung im Allgemeinen nicht mehr als neu errichtete Objekte zu qualifizieren. Nach diesen Maßstäben seien die im Jahr 2007 abgeschlossenen Kaufverträge nach Kaufrecht zu beurteilen. Die Nacherfüllungsansprüche richteten sich nach **§ 437 Nr. 1, 439 BGB**.

Die Ansprüche unterlägen nicht der Verjährung, weil die im Kaufvertrag unter § 3 getroffenen Regelungen dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen unterlägen und nach diesen Anforderungen unwirksam seien. Die Regelung zur Verjährungsfrist genüge nicht den Anforderungen an das Transparenzgebot und sei daher wegen unangemessener Benachteiligung der Erwerber gemäß **§ 307 Abs. 1 BGB** unwirksam. Einerseits sei bestimmt, dass das Objekt vom Sachverständigen 2004 abgenommen worden sei und diese Abnahme für den Käufer verbindlich sei (§ 3 des Vertrages). Andererseits werde aber in § 5 des Kaufvertrages bestimmt, dass die Frist von 5 Jahren mit Abnahme bzw. Übergabe (Anm.: an den Käufer) zu laufen beginnen solle. Der darin enthaltene Widerspruch werde an keiner Stelle des Vertrages behoben.

Eine Verjährung scheidet daher jedenfalls für die Erwerber aus, die 2007 gekauft hätten. Für diese Erwerberansprüche sei die 2011 erhobene Klage rechtzeitig zur Hemmung der Verjährung erhoben worden. Da der Verjährungseintritt in der Person eines Erwerbers die entsprechenden Ansprüche der übrigen Erwerber

unberührt lasse (BGH-Urteil vom 21.2.1985, BauR 1985, 314), könne eine Wohnungseigentümergeinschaft vom Bauträger die Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum verlangen, solange nur ein Erwerber einen solchen unverjährten Anspruch habe.

Schließlich stellte der BGH in seinem Urteil fest, dass die Wohnungseigentümergein-

schaft auch wegen des Aufwendungsersatzes aufgrund der Notreparaturmaßnahme prozessführungsbefugt sei. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe geltend gemacht, dass ihr insoweit ein eigener Anspruch zustehe. Auch dieser sei entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht verjährt. Da vertragliche Verbindungen zum Bauträger nicht bestünden, kämen nur Ansprü-

che aus Geschäftsführung ohne Auftrag in Betracht, die in der regelmäßigen Verjährungsfrist gemäß §§ 195, 199 BGB verjäherten. Da diese Ansprüche erst mit Beauftragung der Notmaßnahme wenige Monate zuvor entstanden seien, konnten sie zurzeit der Klageerhebung nicht schon verjährt sein ([VII ZR 156/13](#)).

Bindungsfrist in Bauträgerkaufverträgen – Abgrenzung Verbraucher/Unternehmer

Die Bauträgerin vertrieb noch herzustellende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften, die an Personal ausländischer NATO-Streitkräfte in Süddeutschland vermietet werden sollten. Die Vermietung sollte nicht direkt, sondern über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erfolgen. Zunächst sollten noch keine Kaufverträge geschlossen werden. Vielmehr gaben die Käufer an die Bauträgerin Kaufvertragsangebote mit einer Bindungsfrist von 3 Monaten ab. Nach Ablauf der Frist sollten die Angebote nicht erlöschen, sondern erst, wenn das Angebot ausdrücklich gegenüber der Bauträgerin widerrufen würde. Andererseits sollte die Bauträgerin das Angebot nach der Regelung erst annehmen können, wenn die Käufer zuvor mitgeteilt haben, dass sie eine Finanzierung zu angemessenen Bedingungen erlangen konnten. Die Käufer optierten in den Kaufvertragsangeboten zur Umsatzsteuer, um eine Umsatzsteuerrückvergütung zu erhalten.

Sechs Wochen nach Abgabe dieses Angebots erfolgte die Annahme durch die Bauträgerin.

Der Kaufpreis von gut 340.000 € wurde bezahlt und das Eigentum wurde im Grundbuch eingetragen. Danach verlangten die Käufer – aus Gründen, die für den Fall nicht weiter von Relevanz sind - von der Bauträgerin die Rückzahlung des Kaufpreises unter Rückübereignung der Immobilie. Als diese sich weigerte, klagten die Käufer. Landgericht und Oberlandesgericht wiesen die Klage der Käufer ab. Der Bundesgerichtshof hob die Vorinstanzen auf und gab den Käufern mit Urteil vom 26.2.2016 Recht.

Die Käufer hätten nach § 812 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Rückzahlung eines Kaufpreises, da ein wirksamer Kaufvertrag als Rechtsgrund für die Geldleistung von gut 340.000 € nicht gegeben sei. Ein Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages könne nach § 147 Abs. 2 BGB nur bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Antragende den Eingang der Annahme unter regelmäßigen Umständen erwarten dürfe. Dieser Zeitraum betrage bei einem finanzierten und beurkundungsbedürftigen Vertrag, dessen Abschluss eine

Bonitätsprüfung vorausgehe, vier Wochen ab Abgabe des Angebotes (BGH-Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09, ZIV 2010, 50) Dies gelte auch, wenn es sich bei dem Vertrag um einen Bauträgervertrag handele (BGH-Urteil vom 27.9.2013, V ZR 52/12, ZIV 2013, 78).

Die Verlängerung dieser Annahmefrist stelle entgegen der rechtlichen Würdigung des Berufungsgerichts einen Verstoß gegen § 308 Nr. 1 BGB dar. Die Bindungsfrist von drei Monaten sei im Sinne dieser Vorschrift „unangemessen lang“, weil sie wesentlich über den in § 147 Abs. 2 BGB normierten Zeitraum von 4 Wochen (siehe hierzu die vorstehend zitierte Rechtsprechung) hinausgehe. Diese wesentliche Abweichung sei bei sechs Wochen jedenfalls schon erreicht (BGH-Urteil vom 17.1.2014, V ZR 52/14 - ZIV 2014, 2). Die Bewertung würde auch nicht dadurch erschüttert, dass eine Gestaltung gewählt wurde, bei der die Bindung des Angebots durch eine aufschiebende Bedingung (Finanzierungszusage) erst auf einen späteren Zeitpunkt verlagert werde. Der Käufer befinde sich

bei dieser Gestaltung nicht in derselben Lage wie ein Interessent, der noch kein Angebot unterzeichnet habe, weil das Angebot schon vor dem Wirksamwerden Bindungen entfalte. Der Käufer müsse sich nämlich um eine Finanzierung und damit um den Bedingungseintritt bemühen. Er könne nicht untätig bleiben, weil ein solches Verhalten als treuwidrige Verhinderung des Bedingungseintritts zu werten wäre und zur Folge habe, dass die Bedingung als eingetreten gelte, **§ 162 Abs. 1 BGB**. Die Entscheidung des Berufungsgerichts stütze sich zudem zu Unrecht auf § 308 Nr. 1 BGB. Relevanter Prüfungsmaßstab sei vielmehr **§ 307 Abs. 1 und 2 BGB**. Die Käufer hätten den Kaufvertrag nicht als Verbraucher, sondern als Existenzgründer geschlossen. Der Bauträgervertrag sei daher kein Verbrauchervertrag im Sinne von **§ 310 Abs. 3 Satz 1 BGB**, sondern als Unternehmervertrag nach **§ 310 Abs. 1 BGB** zu

qualifizieren. Die Käufer hätten nämlich in dem Kaufvertrag nach **§ 9 Abs. 1 UStG** zur Umsatzsteuerpflicht optiert, um eine Umsatzsteuerrückerstattung zu erlangen. Dies ließe sich nach **§ 9 Abs. 2 UStG** nur erreichen, wenn das Grundstück unter weiterem Verzicht auch auf die Umsatzsteuerbefreiung der Grundstückvermietung nach **§ 4 Nr. 12 a UStG** von den Käufern zur gewerblichen Vermietung eingesetzt werde. Die Folge sei, dass die Kläger mit dem Kaufvertrag nicht nur zu Unternehmern im Sinne von § 9 Abs. 1, 2 Abs. 1 UStG würden, sondern auch im Sinne von § 14 BGB.

An der Beurteilung der Unwirksamkeit ändere diese Unternehmereigenschaft indessen nichts, weil die Klausel auch einer Prüfung nach § 310 Abs. 1 Satz 2, **307 Abs. 2 BGB** nicht standhalte. Im Geschäftsverkehr mit Unternehmen entfalte die Regelung in § 308 Nr. 1 BGB

Indizwirkung für eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners (BGH-Urteil vom 1.3.2013, V ZR 31/12, BGH-Urteil vom 19.12.2007, XII ZR 13/06).

Die Annahme des Bauträgers sei daher zu spät erfolgt. Die verspätete Annahme sei als neues Angebot zu werten, **§ 150 Abs. 1 BGB**. Es gäbe keine Anhaltspunkte dafür, dass dieses neue Angebot durch die Käufer angenommen wurde. Eine Annahme durch Schweigen komme bei beurkundungspflichtigen Grundstücksgeschäften nicht in Betracht. Die von den Käufern zur – vermeintlichen – Vertragserfüllung vorgenommenen Handlungen, wie etwa die Kaufpreiszahlung oder auch die Entgegennahme der Auflassung seien grundsätzlich nicht als schlüssige Annahmeerklärung zu werten (BGH-Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50, BGH-Urteil vom 17.1.2014, V ZR 108/13), [V ZR 208/14](#).

Arglistiges Verschweigen des Mangels beim Hausverkauf

Ein Ausschluss der Gewährleistung beim Verkauf eines Hauses greift nicht, wenn der Verkäufer den Mangel kannte und ihn dem Käufer arglistig verschwie, **§ 444 BGB**. Die Voraussetzungen dieser Norm werden freilich immer wieder streitig. Einen solchen Streit sollte der BGH nach einer Revision gegen ein Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz entscheiden.

Der Veräußerer verkaufte 2011 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung ein in Rundstammweise errichtetes Blockhaus. Nach dem Verkauf stellte sich

heraus, dass das Haus von Hausbockkäfern befallen war. Der Käufer ließ den Schädlingsbefall beseitigen und forderte den Käufer auf, die Kosten zu erstatten. Als dieser sich weigerte, klagte der Käufer Kosten für die Schädlingsbekämpfung sowie wegen Wertminderung und entstandener Anwaltskosten in Höhe von gut 49.000 € ein.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts war das Haus zum Zeitpunkt des Gefahrenübergangs mit einem Sachmangel im Sinne von **§ 434 Abs. 1 BGB** behaftet. Allein die Tatsa-

che, dass der Verkäufer **wusste**, dass das Haus in der Vergangenheit mit Hausbock befallen war, erlaubt nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 19.2.2016 nicht den Schluss auf ein arglistiges Verschweigen. Die Rechtsprechung des BGH, wonach ein früherer Schwammbefall eines Hauses trotz seiner technisch einwandfreien Beseitigung einen Mangel darstelle (Urteil vom 10.7.1987, NJW – RR 1987, 1415), ließe sich auf den Befall eines Hauses mit Hausbock nicht übertragen. Der V. Zivilsenat habe aber auch entscheiden,

dass der Verkäufer eines Hauses, dessen Dachgebälk vom Hausbockkäfer befallen sei, dies jedenfalls dann nicht verschweigen dürfe, wenn die durch den Schädlingsbefall angerichteten Schäden einen erheblichen Umfang erreicht hatten. Für ein Blockhaus aus Holz gelte nichts anders. Hierbei handele es sich um einen Umstand, der für den Entschluss eines Käufers das Haus zu erwerben von Bedeutung sei, so dass er offenbarungspflichtig sei. Nach den weiteren Feststellungen des Berufungsgerichts sei der vormalige Befall auch nicht ohne weiteres erkennbar gewesen, auch wenn man im Holz die Ausfluglöcher des Käfers habe sehen können. Der Verkäufer habe daher jedenfalls seine Aufklärungspflicht verletzt.

Allein aus der Verletzung der Aufklärungspflicht könne nicht gefolgert werden, dass der

Verkäufer sein Wissen **arglistig verschwiegen** habe. Die Aufklärungspflichtverletzung müsse vielmehr auch vorsätzlich erfolgen, indem er den Mangel kenne oder für möglich halte (BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11, ZIV 2012, 27). Die dafür erforderlichen Feststellungen habe das Berufungsgericht nicht getroffen.

Habe der Verkäufer mit der umfassenden Beseitigung eines Mangels ein Fachunternehmen beauftragt, müsse er sich keine Kenntnis vom Erfolg der Sanierungsbemühungen verschaffen (BGH-Urteil vom 12.4.2002, V ZR 302/00). Mit dem Absehen einer Erfolgskontrolle nach den Ausführungen der Arbeiten nehme er ein späteres Wiederauftreten des Mangels auch nicht billigend in Kauf. Etwas anderes sei nur anzunehmen, wenn dem Verkäufer konkrete Umstände bekannt seien, die den Verdacht

begründeten, die Mangelbeseitigung habe keinen Erfolg gehabt. Darlegungs- und Beweispflichtig für das Vorlegen sämtlicher Voraussetzungen der Arglist und damit auch der Kenntnis des Verkäufers von dem Mangel sei der Käufer (BGH-Urteil vom 27.6.2014, V ZR 55/13, ZIV 2014, 42). Dennoch sei der Verkäufer im Rahmen einer abgestuften Darlegungs- und Beweislast zunächst gehalten, im Einzelnen darzulegen, welche Sanierungsmaßnahmen er veranlasst habe. Dies hätten die Parteien und das Gericht in der ersten Instanz übersehen. Das Berufungsgericht habe daher das neue Vorbringen in der Berufungsinstanz nicht wegen Verspätung zurückweisen dürfen. Der Rechtsstreit wurde daher vom BGH zurück an die Berufungsinstanz verwiesen ([V ZR 216/14](#)).

Schadensersatz wegen Abriss der Grenzwand

Die geschädigten Eigentümer bekamen 2009 neue Nachbarn. Der Gebäudegiebel ihres Hauses war bis an die Grundstücksgrenze herangebaut worden. Mit ihrer Genehmigung hatten die vormaligen Nachbarn ihr Haus so errichtet. Nunmehr rissen die neuen Eigentümer die zwischenzeitlich in die Jahre gekommene Immobilie ab. Einzig die Bodenplatte verblieb im Grundstück.

Die geschädigten Eigentümer mussten im Anschluss an die Abrissarbeiten feststellen, dass ihre Außenwand nun mit erheblichen Putz- und teilweise auch Mauerschäden wenig ansehn-

lich war. Hinzu kamen Wasserschäden im Keller, weil die verbliebene Bodenplatte des Gebäudes das Wasser zum Nachbarn spülte. Die Eigentümer forderten ihre Nachbarn auf, die Beschädigungen an ihrem Giebel und die Feuchtigkeitsschäden im Keller zu beseitigen. Nachdem sich die Nachbarn hierfür nicht verantwortlich fühlten, wurde vor dem LG Arnsberg Klage erhoben. Die Klage in Höhe von 10.600 € wurde abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung zum OLG Hamm hatte in Höhe von 8.560,50 € Erfolg. Das Berufungsurteil hielt den Angriffen

der Revision zumindest im Ergebnis stand.

Der Bundesgerichtshof erläuterte im Urteil vom 18.12.2015, dass das OLG Hamm zutreffend festgestellt habe, dass die **Grenzwand** im alleinigen Eigentum der Kläger stehe. Durch den – auch genehmigten – Anbau des Nachbarn ändere sich hieran nichts (BGH-Urteil vom 18.5.2001, V ZR 119/00). Der Nachbar sei auch zum Abriss seines Hauses berechtigt gewesen, § 903 BGB (BGH-Urteil vom 16.4.2010 – V ZR 171/09, BGH-Urteil vom 29.4.1977, BGHZ 68, 350). Für eine nach dem Abriss erforderlich werdende Au-

ßenisolierung des Nachbargebäudes sei der Nachbar nicht verantwortlich. Im Gegensatz zur **halbscheidigen Giebelwand**, sei die **Grenzwand** nämlich keine Grenzanlage im Sinne von §§ 921, 922 BGB. Infolgedessen sei niemand nach § 922 Satz 3 BGB verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Giebelwand zu erhalten (BGH-Urteil vom 18.2.2011, V ZR 137/10).

Vielmehr sei jeder Grundstückseigentümer für seine Wand verantwortlich; dies jedenfalls, wenn zwei parallel verlaufende Grenzwände errichtet worden seien. Der Vorteil, der sich daraus ergebe, dass eine Außenwand so lange keines oder keines vollständigen Witterungsschutzes bedürfe, wie die benachbarte Grenzwand, werde vom Gesetz nicht geschützt (BGH-Urteil vom 16.4.2010 und 18.2.2011, a.a.O.).

Richtig sei ferner, dass der beauftragte Abrissunternehmer nicht Verrichtungsgehilfe (§ 831 Abs. 1 BGB) des Nachbarn sei (BGH-Urteil vom 6.11.2011, VI ZR 174/11). Eine Haftung käme insoweit nicht in Betracht. Der Nachbar hafte vielmehr unmittelbar aus § 823 Abs. 1 BGB, weil er die Abrissarbeiten in Auftrag gegeben habe. Die Beschädigungen an der Grenzwand beruhten nicht auf ein Fehlverhalten des Abrissunternehmens, sondern seien zwangsläufige Folge der Abrissarbeiten. Unerheblich sei, dass der Eigentümer der Grenzwand die Genehmigung zum Anbau erteilt habe. Diese Genehmigung umfasse ohne ausdrückliche Abreden nicht auch die dauerhafte Beschädigung der Grenzwand durch einen späteren Abriss. Der Eigentümer könne daher verlangen, dass die Wand als funktionsfähige Außenwand wieder hergestellt werde. Eine Vorteils-

ausgleichung (Abzug Neu für Alt) sei mangels gerichtlichen Vortrages der Nachbarn nicht nachzugehen.

Ferner seien die Feuchtigkeitsschäden zu ersetzen, die durch die benachbarten Bodenplatte entstanden seien, § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sammle sich auf der Bodenplatte Niederschlagswasser, das nicht abfließen könne und infolgedessen in die Grenzwand des Eigentümers einsicke und dort Schäden verursache. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes seien bauliche Anlagen so zu errichten und zu unterhalten, dass Niederschlagswasser nicht auf das Nachbargrundstück übertrete oder abgeleitet werde (BGH-Urteil vom 12.6.2015, V ZR 168/14 – ZIV 2015, 41). Die Nachbarn seien daher ersatzpflichtige Störer (V ZR 55/15).

Berücksichtigung von Erwerbsnebenkosten bei wucherähnlichem Immobiliengeschäft

Im Gerichtssprengel des Landgerichts Essen erwarb 2011 ein Ehepaar eine Wohnung zu einem Kaufpreis von 88.000 €. Die im Kaufvertrag benannte **Wohnung** war im Aufteilungsplan mit **Nr. 7** bezeichnet. Nach der notariellen Vereinbarung trug entgegen der Üblichkeit der **Verkäufer** die Grunderwerbsteuer (4.400 €), die Beurkundungskosten (862,22 €) und die Kosten der Eintragung (316 €). Gleichwohl die Käufer hinsichtlich Wohnung 7 im Grundbuch eingetragen wurden, wurde ihnen die im Wesentlichen baugleiche **Wohnung Nr. 8** übergeben.

Die Käufer gewannen die Überzeugung, dass die Wohnung völlig überteuert war. Ein in Auftrag gegebenes Verkehrswertgutachten bestätigte später dann auch, dass die Wohnung einen Verkehrswert von nur 46.000 € vorweisen konnte. Die Käufer forderten die Rückzahlung ihres Kaufpreises Zug um Zug gegen Rücküberweisung der Wohnung Nr. 7 nach § 812 Abs. 1 BGB. Sie vertraten die Auffassung, dass ein wucherähnliches Geschäft vorläge, das nach § 138 BGB nichtig sei. Das Landgericht Essen gab der Klage statt. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf und wies die Klage der Käufer ab.

Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Der BGH führte in seinen Urteilsgründen im Urteil vom 15.1.2016 aus, dass das Oberlandesgericht Hamm die Kaufpreisüberhöhung falsch berechnet habe. Diese betrage nicht 91,9 %, sondern nur 79,18%. Ohne vertragliche Absprache sei es Sache der Käufer die Erwerbsnebenkosten zu tragen (§ 448 Abs. 2 BGB). Entsprechende deklaratorische Regelungen fänden sich in den meisten Erwerbsurkunden. Vorliegend habe aber der Verkäufer diese Kosten übernommen. Diese Leistung habe die Erwerbskosten für den Käufer reduziert, so dass sie vom Kaufpreis in Abzug

zu bringen seien. Damit werde die 90%-Grenze unterschritten, so dass man nicht mehr von einer verwerflichen Gesinnung des Verkäufers ausgehen könne.

Auch bei einer Überschreitung von „nur“ 79,18 % komme eine Anwendung von § 138 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn weitere Umstände hinzuträten, die in Verbindung mit einem auffälligen Missverhältnis von Kaufpreis und Wert den Vorwurf der

sittenwidrigen Übervorteilung begründen könnten (BGH-Urteil vom 24.1.2014, V ZR 249/12 – ZIV 2014, 13, BGH-Urteil vom 10.12.2013, XI ZR 508/12). Diese Voraussetzungen seien nicht hinlänglich geprüft. Ferner sei nicht abschließend von den Vorgerichten geklärt worden, ob ein Rücktritt oder eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung in Betracht käme. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Sachermittlung zurück

verwiesen. Dabei, so die Richter in ihrem Urteil weiter, müsste auch geklärt werden, ob die Käufer Eigentümer der Wohnung 7 wurden oder aber eigentlich der Erwerb der Wohnung 8 – etwa im Rahmen einer vorherigen Besichtigung – beabsichtigt war und in der Folge nur eine unschädliche Falschbezeichnung im Kaufvertrag erfolgte, so dass die Käufer tatsächlich Wohnung 8 erworben hätten ([V ZR 278/14](#)).

Die Rechnung ohne den Grundschuldversicherungsgeber

Die Eigentümerin bewilligte die Eintragung einer erstrangigen Sicherungsgrundschuld von rund 220.000 € (Anm.: alle Beträge jeweils gerundet) an einem ihrer Grundstücke. Derselben Gläubigerin räumt sie eine nachrangige Grundschuld von rund 35.000 € am selben Grundstück ein. Ihren Verbindlichkeiten von knapp 280.000 € kam die Eigentümerin nicht in ausreichendem Maße nach. Die Grundschuldgläubigerin suchte daher nach einem Interessenten für das Grundstück und fand diesen auch. Es wurde vereinbart, dass die Grundschuldgläubigerin die Zwangsversteigerung betreibe und der Interessent den Zuschlag für 200.000 € erhalten solle. Die Grundschuldgläubigerin leitete daraufhin die Zwangsversteigerung aus der nachrangig eingetragenen Grundschuld ein, um das Mindestgebot in Höhe zu treiben. Auf diese Weise sollten andere Interessenten von Geboten abgehalten werden. Im Versteigerungstermin erhielt der ausgewählte Ersteher für 175.000 € den Zuschlag.

Die Grundschuldgläubigerin erklärte im Anschluss, dass sie die vorrangigen Grundschulden zur Löschung bringen werde, wenn der Ersteher die Differenz zu den vereinbarten 200.000 € bezahle. So wurde dann auch verfahren. Die Grundschuld wurde gelöscht. Das Grundstück war belastungsfrei, die Grundschuldgläubigerin hatte 200.000 €. Nur der vormalige Eigentümer war nicht einverstanden mit der Lösung, weil sein Grundstück, dessen Verkehrswert mit 308.000 € versteigert wurde, unter Wert einem Dritten zugeschlagen wurde.

Er klagte gegen die vormalige Grundschuldgläubigerin auf Schadensersatz in Höhe von rund 115.000 € und machte dabei folgende Rechnung auf. Auf den Zuschlag habe die Grundschuldgläubigerin realiter ein Bargebot von 175.000 € neben den 220.000 € bestehenden bleibenden Rechten erzielt. Sie müsse daher die Grundstückseigentümerin so stellen, wie sie stünde, wenn für das Grundstück der Zuschlag bei 395.000 € erteilt worden wäre. Abzüglich

der Verbindlichkeiten von rund 280.000 € wäre ein Übererlös von 115.000 € entstanden. Der Ausfall dieses Übererlöses stelle den Schaden dar.

Die Klage vor dem Landgericht Freiburg hatte Erfolg. Das Urteil wurde vom OLG Karlsruhe aufgehoben. Die Revision zum BGH hatte wiederum Erfolg. Der BGH führte in seinem Urteil vom 29.1.2016 aus, dass die Grundschuldgläubigerin sich Schadensersatzpflichtig gemacht habe. Dem Grundpfandrecht liege eine Sicherungsvereinbarung zugrunde, die sie mit ihrem Vorgehen verletzt habe.

Löse ein Ersteher bestehen bleibende Rechte in voller Höhe ab, gingen sie Kraft Gesetz auf ihn über (§§ 1142, 1143 BGB analog, BGH-Urteil vom 25.3.1986, NJW 1986, 2108). Den erzielten Erlös müsse der Grundschuldgläubiger sodann - seinen Pflichten aus dem Sicherungsvertrag folgend – zunächst auf die gesicherte Forderung verrechnen. Soweit die Grundschuld nicht mehr valutierte, weil die zu sichernden Verbindlich-

keiten geringer ausfielen, sei der „Übererlös“ an den Grundstückseigentümer auszukehren (BGH – Urteil vom 19.10.1988, NJW-RR 1989, 173, BGH-Urteil vom 18.2.1992, NJW 1992, 1620).

Anders verhalte es sich nur, wenn der Ersterher des Grundstücks zur Ablösung bestehen bleibender Rechte eine unter dem Nennbetrag liegende Summe bezahle. Dann werde die Grundschuld nur in Höhe des

gezählten Betrages eine Eigentümergrundschuld. Ein Grundschuldgläubiger dürfe die Löschung der Grundschuld, die ihm in Höhe des restlichen Nennbetrages weiterhin zustehe, nicht ohne Bewilligung des Grundstückseigentümers zur Löschung bringen. Denn damit verliere der Grundstückseigentümer auch den möglichen Übererlös im Rahmen der Zwangsversteigerung. Die Rechtsansicht des Grundstücks-

eigentümers sei daher im Ergebnis richtig. Der Rechtsstreit wurde vom BGH unter Aufhebung des Berufungsurteils mit dem Hinweis zurück, dass das Gericht auch zu klären habe, welche Kosten oder sonstigen Gläubiger aus dem Erlös noch Ansprüche gehabt hätten, um den Schaden der Höhe nach abschließend festzustellen; im Übrigen sei aber der Klage statt zu geben ([V ZR 285/14](#)).

Mietrecht

Betriebskostenumlage durch Bezugnahme auf die II. BV



Ein Vermieter in Kleve verklagte seinen vormaligen Mieter auf Leistung von rückständiger Miete. Der Mieter rechnete gegen die Klageforderung auf. Er begründete dies damit, dass er über die gesamte Dauer des Mietverhältnisses Vorauszahlungen auf die Betriebskosten geleistet habe, gleichwohl deren Umlage nicht rechtswirksam vereinbart wurde. Mit dem Einwand hatte der Mieter beim Amtsgericht keinen Erfolg. Beim Landgericht Kleve fand er dagegen Gehör. Das Berufungsgericht gab ihm Recht, hob das

amtsgerichtliche Urteil auf und wies die Klage ab. Die Mietzinsforderung sei aufgrund wirksamer Aufrechnung erloschen.

Gegen dieses Urteil wandte sich wiederum der Vermieter mit seiner Revision. Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil vom 10.2.2016 aus, dass anerkannt sei, dass die Verpflichtung zur Tragung von Betriebskosten – auch in einem Formularvertrag – wirksam auf den Mieter umgelegt werden könne, indem auf eine geltende Rechtsverordnung verwiesen werde, in der Vergangenheit also auf die Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung. Eine Aufzählung der einzelnen Betriebskosten – jedenfalls soweit es sich nicht um „sonstige“ Betriebskosten im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung handle – sei nicht erforderlich (BGH-Urteil vom 7.4.2004, VIII ZR

167/03, BGH-Urteil vom 27.6.2007, VIII ZR 202/06 - ZIV 2007, 52, BGH-Urteil vom 13.1.2010, VIII ZR 137/09 – ZIV 2010, 19). Diese Form der Umlage sei vorliegend erfolgt.

Unschädlich sei, dass zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahre 2007 die an sich einschlägige Betriebskostenverordnung schon in Kraft getreten sei. Es handle sich um eine unschädliche Falschbezeichnung. Mehr noch. Angesichts der langjährigen Verwendung des Begriffs der „Betriebskosten“ in der Wohnraummiete bedürfe dieser Begriff grundsätzlich keiner Erläuterung oder Aufschlüsselung, da er als bekannt vorausgesetzt werden könne und für den durchschnittlichen Mieter hinreichend klar und verständlich sei ([VIII ZR 137/15](#)).

Kostenumlage von Kosten der Gartenpflege in Großwohnanlagen

Die Parteien eines Wohnraummietvertrages stritten um verschiedene Positionen der Betriebskostenabrechnung. Die Mieter vertraten die Auffassung, dass die Kosten der Gartenpflege nicht umlagefähig seien. Zwar enthalte der Vertrag eine Umlagevereinbarung im Sinne von **§ 2 Nr. 10 BetrKV**. Der parkähnliche Garten werde aber von zahlreichen Gästen genutzt, die nicht Mieter oder sonstige Bewohner der Wohnanlage seien.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 10.2.2016 aus, die Mieter wendeten sich zu Recht gegen die Annahme des Berufungsgericht, die Kosten für die Pflege des die Wohnanlage umgebenden Parks („Wohnpark

am See“) könnten schon deshalb umgelegt werden, weil sich der Park nicht im öffentlichen Eigentum, sondern im Eigentum der Vermieterin befinde.

Diese Bewertung, so der VIII Zivilsenat weiter in den Urteilsgründen, sei unzutreffend. Maßgeblich sei, dass der Vermieter selbst oder sonstige bauplanerische Vorgaben den Garten der Wohnanlage nicht der Nutzung durch die Öffentlichkeit gewidmet hätten. Nur in diesen Fällen fehle das für die Kostenumlage notwendige, in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs. Allein der Umstand, dass der Garten nicht eingezäunt sei, lasse nicht den Schluss zu, dass es sich auch um

einen öffentlichen Park handele. Es komme vielmehr darauf an, ob die Anlage entweder nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet sei oder die Vermieterin als Eigentümerin der Anlage sie nach dem Gesamteindruck einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht habe. Schließlich sei der Einwand unbeachtlich, dass die durch Gartenpflegearbeiten maßgeblich Schmutz, Unrat und Hundekot beseitigt werden müsse, den Dritte verursacht hätten. Entsprechendes habe der Senat bereits für die Sperrmüllbeseitigung im Urteil vom 13.1.2010 (VIII ZR 137/09 – ZIV 2010, 19) entschieden ([VIII ZR 33/15](#)).

Formale Anforderungen an ein Gutachten zur Mieterhöhung (§ 558a BGB)

Eine Vermieterin in Friedberg (Hessen) verklagte einen ihrer Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung. In den Vorinstanzen blieb der Klage der Vermieterin der Erfolg versagt. Die Vorinstanzen gingen davon aus, dass das zur Begründung der Mieterhöhung beigefügte Gutachten unzureichend sei.

Das beurteilte der BGH in seinem Urteil vom 3.2.2016 abweichend. Mit den Bewertungen der Vorinstanzen könne ein Anspruch der Vermieterin auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht versagt werden. Das Gutachten des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen entspräche den

Anforderungen des **§ 558a Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB**.

Mit der nach § 558a BGB erforderlichen Begründung des Mieterhöhungsverlangens sollten dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden, die er zur Prüfung einer vom Vermieter nach § 558 BGB begehrten Mieterhöhung benötige (BGH-Urteil vom 19.5.2010, VIII ZR 122/09 - ZIV 2010, 38, BGH-Urteil vom 11.3.2009, VIII ZR 74/08 - ZIV 2009, 19, BGH-Urteil vom 10.10.2007, VIII ZR 331/06 - ZIV 2007, 53, BGH-Urteil vom 19.7.2006, VIII ZR 212/05 - ZIV 2006, 58). Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens sei der

Begründungspflicht grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthalte, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet werde. Dem Mieter müsse ermöglicht werden, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest im Ansatz selbst überprüfen zu können (BGH-Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07 – ZIV 2007, 73, BGH-Urteil vom 19.5.2010, VIII ZR 122/09 - ZIV 2010, 38).

Diesen Anforderungen genüge das vorliegende Gutachten. Der Sachverständige sei von einem zutreffenden Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete ausgegangen. Entgegen den Beurtei-

lungen der Vorgerichte sei eine Darstellung der Entwicklung der Mieten in den letzten vier Jahren nicht notwendig. Auch sei

nicht erforderlich, dass die in das Gutachten eingeflossenen Wohnungen mit Adresse benannt würden. Dies sei nur bei

Vergleichswohnungen als Begründungsmittel erforderlich ([VIII ZR 69/15](#)).

Gewerbemietrecht

Zur Annahmefrist eines Gewerbemietvertrags



Ein Mobilfunkunternehmen beehrte die Anmietung von Dachflächen auf einem noch zu errichtenden Gebäude zum Betrieb eines Sendemastes. Hierfür übersandte sie der späteren Vermieterin einen Mietvertragsentwurf. Die **Vermieterin** nahm geringfügige Änderungen am Vertragsentwurf vor, unterzeichnete das Vertragsangebot am 9.12.2003 und übersandte es der in Aussicht genommenen Mieterin. Die Mobilfunkbetreiberin unterzeichnete ihrerseits den Mietvertrag am 27.1.2004 und sandte den Vertrag an die Vermieterin zurück.

Nach einem streitigen, siebenjährigen Baugenehmigungsverfahren wurde endlich Baugenehmigung erteilt. Die Vermieterin schrieb die Beklagte an und teilte mit, dass sie den Vertrag mit der Mieterin für unwirksam erachte. Vorsorglich kündigte sie den Vertrag fristlos und außerordentlich. Die Frage des Fortbestandes des Mietverhältnisses wurde streitig. Die Vermieterin klagte daher auf

Feststellung, dass sie und die Mobilfunkanbieterin kein Mietvertrag verbinde. Die Feststellungsklage wurde abgewiesen. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Der BGH hob die Urteile der Vorinstanzen mit Urteil vom 24.2.2016 auf und verwies die Sache zurück.

Das Oberlandesgericht Karlsruhe sei zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Annahme des Vertragsangebots nach 51 Tagen noch fristgemäß im Sinne von § **147 Abs. 2 BGB** erfolgt sei. Im Ausgangspunkt unzutreffend sei schon die Annahme, dass die Frist zur Annahme eines Angebots mit dem **Zugang** beim in Aussicht genommenen Vertragspartner beginne. Richtigerweise beginne die Frist bereits mit der **Abgabe** der schriftlichen Erklärung (BGH-Urteil vom 27.9.2013, V ZR 52/12 – ZIV 2013, 18, BGH-Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50). Die gesetzliche Regelung bestimme, wie lang die Annahmefrist sei, wann also unter Zugrundelegung normaler Umstände mit einem Zugang der Vertragsannahmeerklärung zu rechnen sei. Vorliegend habe das Berufungsgericht zutreffend gewürdigt, dass in der Frist Feiertage (Weihnachten und Neujahr) lagen. Es sei indessen ermessensfehlerhaft anzunehmen, dass die gesamte Zeitdauer

er vom 20.12. bis zum 6.1. des Folgejahres herauszurechnen sei, weil in dieser Zeit in großen Unternehmen nicht gearbeitet würde. Ferner habe das Gericht fehlerhaft gewürdigt, dass es sich bei der Mieterin um ein großes Unternehmen handle, bei deren Entscheidungen immer mehrere Abteilungen in Abstimmung beteiligt werden müssten. Richtigerweise nehme die herrschende Auffassung bei Mietverträgen – selbst bei solchen mit hohen Mieten und Unternehmen mit komplexen Strukturen – i.d.R. eine Annahmefrist an, die zwei bis drei Wochen nicht überschreite (OLG Düsseldorf MDR 2009, 1385, OLG Oldenburg, Urteil vom 14.2.2008, 8 U 165/07, KG ZMR 2008, 615, OLG Naumburg NZM 2004, 825, OLG Dresden NZM 2004, 826). Diese zeitliche Obergrenze sei auch nach Auffassung des XII. Zivilsenats für den Abschluss von Gewerbemietverträgen angemessen. Damit stehe die Bewertung im Einklang mit der Rechtsprechung des V. Zivilsenates beim BGH zur Annahmefrist bei Bauträgerkaufverträgen, bei denen man eine angemessene Annahmefrist bei 4 Wochen sehe (BGH-Urteil vom 27.9.2013, V ZR 52/12 – ZIV 2013, 18, BGH-Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50).

Die verspätete Annahme begründe ein neues Angebot, § 150 Abs. 1 BGB. Eine – ggf. schlüssige Annahme dieses Angebots habe die Beklagte nicht behauptet. Dem würde nach Auffassung der BGH – Richter auch entgegenstehen, dass ein schlüssiges Verhalten ein entsprechendes Bewusstsein voraussetze (BGH-Urteil vom 27.9.2013, a.a.O., BGH-Urteil vom 11.6.2010, a.a.O). Davon könne nicht ausgegangen werden, weil nach unstrittigem

Vortrag beide Parteien zunächst davon ausgegangen seien, einen wirksamen Vertrag geschlossen zu haben.

Denkbar sei jedoch auch, dass die Anwendung der Grundsätze von Treu und Glauben zu einem wirksamen Vertragsschluss führten. So könne dieser durch ein Schweigen der Vermieterin auf die verspätete Annahme begründet worden sein (BGH-Urteil vom 1.6.1994, NJW-RR 1994, 1163, BGH-Urteil vom

6.3.1986, NJW 1986, 1807, BGH-Urteil vom 31.1.1951, NJW 1951, 313). Dabei sei auch in Betracht zu ziehen, dass die Vertragspartner bereits Vorteile aus dem vermeintlichen Vertrag erhalten hätten oder im Vertrauen auf den Bestand Dispositionen getroffen hätten. Da diese Fragen von den Vorinstanzen nicht beleuchtet wurde, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück ([XII ZR 5/15](#)).

Wenn die Betriebskostenumlage von Grundsteuer unklar ist...

... gibt es überhaupt keine Grundsteuer vom Mieter. So festzustellen im BGH-Urteil vom 17.2.2016. Eine große Warenhauskette hatte Mietflächen im Gerichtssprengel des Landgerichts Heilbronn angemietet, die von der Vermieterin erst noch errichtet werden sollten. Im Mietvertrag war geregelt: „Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter.“ Die Übergabe der Mieträume erfolgte am 1.12.2008. Die Grundsteuer für das unbebaute Grundstück betrug gut 16.000 €. Nach der Bebauung setzt die Stadt Heilbronn die Grundsteuer auf knapp 67.000 € fest. Die Vermieterin verlangte von der Mieterin restliche gut 45.000 €, die sich weigerte zu bezahlen. Die Vermieterin klagte und

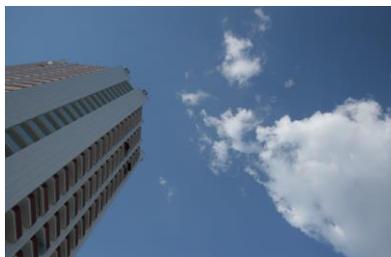
verlor vor dem Landgericht Heilbronn. Das Berufungsgericht gab demgegenüber unter Aufhebung des landgerichtlichen Urteils der Klage statt. Der BGH stellte demgegenüber das landgerichtliche Urteil mit Urteil vom 17.2.2016 wieder her.

Entgegen der Auffassung des Oberlandesgerichts Stuttgart sei die Betriebskostenumlageklausel mehrdeutig. Den Nachteil der Mehrdeutigkeit weise § 305 c Abs. 2 BGB der Vermieterin als Klauselverwenderin zu. Bei der Auslegung der Klausel komme es auch nicht darauf an, dass die Mieterin geschäftserfahren sei. Bei der Auslegung allgemeiner Geschäftsbedingungen seien die Verständnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners der betreffenden Verkehrskreise heranzuziehen. Die Klauseln seien dementspre-

chend nach ihrem objektiven Inhalt und typischen Sinn einheitlich auszulegen (BGH-Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 244/08, BGHZ 162, 39). Einerseits könne die Klausel mit dem Berufungsgericht so verstanden werden, dass die Steuer nur für ein unbebautes Grundstück von der Vermieterin zu tragen sei und der überschießende Betrag der Mieterin umgelegt werden könne. Andererseits würde diese Auslegung dazu führen, dass die Höhe des umlegbaren Betrages von den Zufälligkeiten der Zeitpunkte von Baufertigstellung, Steuerfestsetzung und Übergabe abhingen. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass dies gewollt sei. Die Klausel sei daher mehrdeutig und daher unwirksam. Die Mieterin müsse überhaupt keine Grundsteuern bezahlen ([XII ZR 183/13](#)).

WEG-Recht

WEG-Rechtsstreitigkeiten am Zaun: Zur passiven Prozessführungsbefugnis



Im Urteil vom 11.12.2015 musste sich der V. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof ganz banal mit einem Gartenzaun beschäftigen. Es wäre aber kein Urteil des obersten Zivilgerichts, wenn es nicht auch ein paar knifflige Rechtsfragen hinter dem Zaun gestanden hätten. Die Nachbarn einer nach WEG aufgeteilten Wohnimmobilie in Saarbrücken störten sich nach Jahren der Duldung an den die Grundstücke trennenden Holzflechtzaun. Er war von einem Wohnungseigentümer errichtet worden. Wer diese Aufgabe übernommen hatte, wusste niemand mehr. Dafür war sicher, dass der Zaun komplett auf dem Grundstück des Nachbarn errichtet worden war. Der Nachbar hatte zudem keine Motivation, den auf seinem Grundstück errichteten Zaun selbst zu beseitigen. Er forderte die Wohnungseigentümergeinschaft zur Beseitigung auf und klagte als diese untätig blieb.

Die Wohnungseigentümergeinschaft entfernte daraufhin den Zaun. Der Nachbar erklärte den Rechtsstreit für erledigt und beantragte die Kosten des Rechtsstreits der Gemeinschaft aufzuerlegen. Diese schloss sich aber der Erledigungserklärung nicht an und beantragte dagegen vielmehr die erhobene Klage kostenpflichtig abzuweisen. Sie führte zur Verteidigung aus, dass sie nicht für die Errichtung des Zauns verantwortlich zeichne und zudem der Beseitigungsanspruch schon verjährt sei.

So nahm der Rechtsstreit seinen Lauf durch die Instanzen bis er in Karlsruhe nur sein vorläufiges Ende fand. In den Urteilsgründen führten die fünf Bundesrichter aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft, sprich der teilrechtsfähige Verband auch dann passiv prozessführungsbefugt sei, wenn der Zaun von einem einzelnen Wohnungseigentümer errichtet worden sei. Der Beseitigungsanspruch ergäbe sich aus § 1004 BGB. Störer im Sinne dieser Norm sei nicht nur der Wohnungseigentümer, der den Zaun errichtet habe. Störer sei auch derjenige, durch dessen maßgeblichen Willen die Eigentums-

beeinträchtigung aufrecht erhalten bleibe. Danach seien alle Wohnungseigentümer der Gemeinschaft Störer im Sinne der Norm. Die hieraus fließende Verpflichtung der Wohnungseigentümer den Zaun zu beseitigen, sei eine gemeinschaftsbezogene Pflicht. Sie träfe im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen. Gemeinschaftsbezogene Pflichten ihrer Mitglieder nehme die Wohnungseigentümergeinschaft nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** wahr. Hieraus folge eine passive Prozessführungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft. Sie könne vom Nachbarn daher anstelle der Wohnungseigentümer als Gruppe oder des einzelnen (unbekannten) Zaunerrichters verklagt werden.

Der Anspruch auf Beseitigung unterliege der regelmäßigen Verjährung nach **§§ 195, 199 BGB**. Da das Berufungsgericht nicht geklärt habe, wann der Zaun errichtet wurde oder wann dies bekannt wurde, konnte der BGH nicht abschließend entscheiden. Der Rechtsstreit wurde daher zurück verwiesen ([V ZR 180/14](#)).

Baurecht

Werkmängel müssen schon bei der Abnahme vorliegen



Der Bauherr beauftragte ein Unternehmen mit Fliesenarbeiten in einem Marburger Studentenwohnheim. Die Arbeiten wurden vom Bauherren abgenommen. Nach einiger Zeit lösten sich die Fugen zwischen den Fliesen teilweise auf. Nachdem der Unternehmer die Schäden in der gesetzten Frist nicht behob, klagte der Bauherr auf Zahlung eines Kostenvorschusses zur Mangelbeseitigung in Höhe von knapp 80.000 €. Der

Bauherr setzte sich in den ersten beiden Instanzen durch.

Der BGH hob die Urteile mit Urteil 25.2.2016 auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht. Das Berufungsgericht sei fehlerhaft, weil es die Mangelhaftigkeit des Werkes als unstreitig unterstelle. Unstreitig sei demgegenüber nur, dass die Fliesenfugen eine fehlerhafte Konsistenz aufwiesen. Das Berufungsgericht habe verkannt, dass bei einem abgenommenen Werk der Werkmangel bereits zurzeit der Abnahme bestehen müsse (zumindest im Keime angelegt), damit der Werkunternehmer hierfür einzustehen habe.

Schließlich sei das Berufungsurteil unzutreffend, weil es hilfs-

weise eine Gewährleistung der Beklagten darin sehe, dass diese nicht hinreichende Hinweise zur Pflege der Fliesen gegeben habe. Die Beklagte hatte sich u.a. damit verteidigt, dass die Fugen unter der Verwendung säurehaltiger Reinigungsmittel Schaden genommen hätten. Das Berufungsgericht erachtete diesen Einwand als unerheblich, weil das Unternehmen hierauf hätte hinweisen müssen. Das sei unzutreffend, so der VII. Zivilsenat in seinem Urteil weiter. Die Verletzung einer Hinweispflicht setze immer voraus, dass das Werk an einem bestimmten Mangel leide. Das sei schon nicht festgestellt, so dass eine Verletzung der Hinweispflicht nicht in Betracht käme ([VII ZR 210/13](#)).

Veranstaltungen

31.5.2016 ista Verwalterseminar Leipzig, Ramada Hotel

Dipl.-Ing. Thomas Grill:

Aktuelles aus der Verwalterpraxis

Rechtsanwalt Heinz G. Schultze:

Aktuelle Rechtsprobleme der Hausgeldabrechnung

Rechtsanwalt Heinz G. Schultze:

Aktuelle BGH-Rechtsprechung für die Verwalterpraxis

Dipl.-Ing. Thomas Grill:

Aktuelles aus der Betriebskostenabrechnung

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013

erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5

Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der

letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem 1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit 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	2015	2016
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	106,1
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	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	107,3
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	107,0	
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	107,1	
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	107,0	

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausge-

hendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der

Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

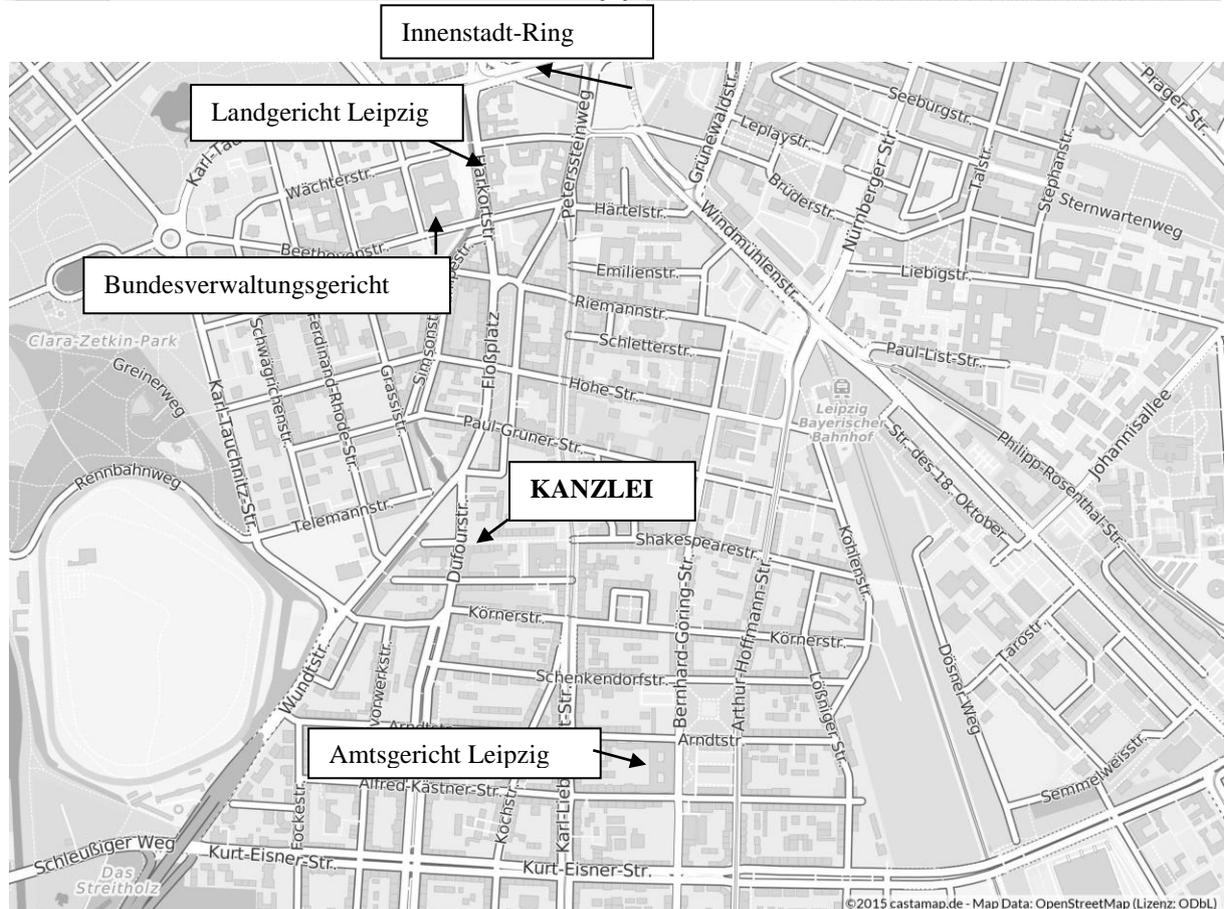
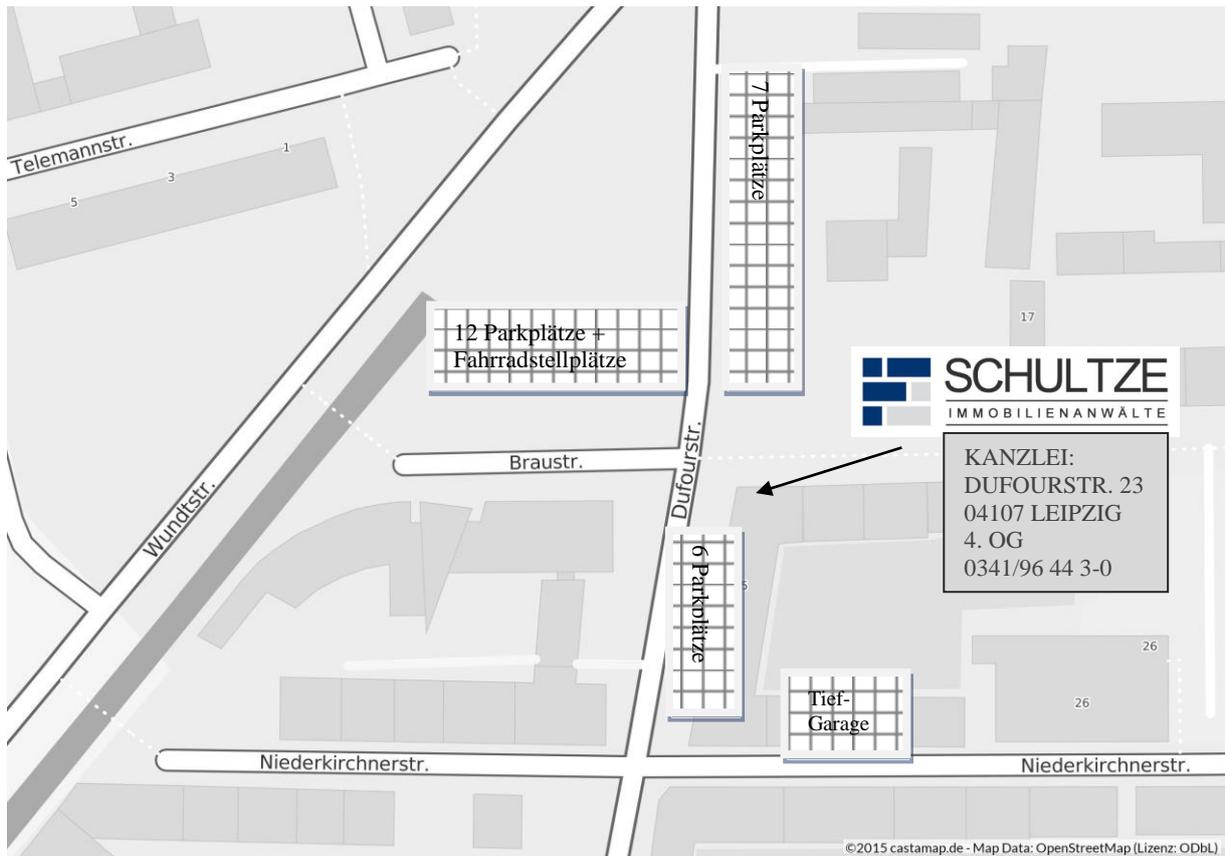
Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Verände-

rung 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	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,27

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

Hinweis zu Verlinkungen

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