

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Haftungsausschluss umfasst vorvertragliche Äußerungen des Verkäufers

BGH: Gefahr der Schadstoffbelastung kann schon Mangel sein (ehemaliges Bahngelände)

Mietrecht:

BGH: Mietsicherheit und verjährte Mietforderungen

BGH: Nur beschränkte Heilungsmöglichkeiten nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs

WEG-Recht:

BGH: Erstellung der WEG-Jahresabrechnung ist mit Ordnungsgeld und –haft zu vollstrecken

BGH: Neuregelungen in der Teilungserklärung durch Urteil

Maklerrecht:

BGH: Überhöhter Maklerlohn im Falle des Vorkaufs

Versicherungsrecht:

BGH: Auf BNL-Übergang kommt es beim Versicherungsfall nicht an

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 |

5/2016

Seiten 61-75
11. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

für die Immobilienverwaltungen wird sich Vieles durch Industrie 4.0 oder wie man es auch nennen möchte, ändern. Wie selbstverständlich vergeben Verwalter inzwischen Handwerkeraufträge über eigene Internetplattformen, erstellen digitale reportings und versenden Bilder von Bauschäden der verwalteten Immobilie per E-Mail, die sie gerade vom Smartphone des Hausmeisters erhielten. Es ist auch schon lange unerheblich, wo der Kunde seinen Sitz hat. Vielfach ist der Kunde dem Verwalter persönlich gar nicht mehr bekannt. In der Chance dieses „global village“ im Kleinen liegen aber auch Gefahren. Die lokale Nähe nicht nur zum Kunden, sondern auch zur Immobilie wird für das Immobilienmanagement immer nebensächlicher.

Auf einer der Internetseiten der sehr großen Immobilienunterneh-

men war unlängst zu lesen, dass noch immer 25% der eigenen Immobilien fremdverwaltet würden und man das Unternehmensziel verfolge, in den nächsten zwei Jahren den restlichen Bestand auch in die Eigenverwaltung nach Berlin zu überführen. Letztlich müssen nur noch die Dienstleister manueller Tätigkeiten (z.B. FM) vor Ort sein. Alle anderen Aufgaben können zentral zusammengeführt und kosteneffizient erledigt werden. Hier winken auch schon Auslagerungen nach Asien. Letztlich ist es gleichgültig, ob die Betriebskostenabrechnungen für 30.000 Wohnungen zentral in Deutschland oder in Indien gefertigt werden. Die immer besser werdende Software wird dies erleichtern. Call-Center-Mitarbeiter beruhigen genervte Mieter in Warteschleifen mit Aufzugmusik und den lokal aufgestellten Verwaltern bleibt am Ende im Rahmen der Marktkonzentration

nur noch die Verwaltung der Immobilien im Splitterbesitz von Kleinanlegern. Begegnen kann man dieser unattraktiven Entwicklung nur mit besserer und gleichzeitig kostenneutraler Dienstleistung. Ein Wettbewerbsvorteil wird jedenfalls den deutschen Verwaltern bleiben. Der weltweit fleißigste Gesetzgeber, unterstützt von nicht immer stringenten Rechtsentwicklungen in der Rechtsprechung, schafft laufend komplexere Anforderungen an die Verwaltung von deutschen Immobilien. Aus diesem Blickwinkel betrachtet, offenbaren die oft kopfschüttelnd zur Kenntnis genommenen Änderungen in Gesetzgebung und Rechtsprechung auch eine Chance im Wettbewerb. Die ZIV wird Ihnen auch in Zukunft dabei helfen, den Aufwand für die Wettbewerbsfähigkeit auf dieser Ebene, überschaubar zu halten. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Kostenauflegung nach § 49 Abs. 2 WEG

Nach § 49 Abs. 2 WEG kann das Gericht dem Verwalter anstelle der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, wenn er den Rechtsstreit grob fahrlässig verursacht hat. Nach einem Urteil des LG Frankfurt am Main ist dies gerade dann nicht veranlasst, wenn die erste Instanz für den Kläger erfolglos blieb. Die Berufungskammer führte im Urteil vom 10.11.2015 aus, das Amtsgericht habe mit ausführlicher Begründung die Anfechtungsklage abgewiesen.

Allein dies führe schon zu der Bewertung, dass die Voraussetzungen von § 49 Abs. 2 WEG nicht auf der Hand lägen. Mangels grober Fahrlässigkeit mussten daher die beklagten Wohnungseigentümer die Kosten des Rechtsstreits tragen (2 – 09 S 1/14, **NZM 2016, 732**).

Rechtswidrige Verwalterbestellung wegen unzulässiger Sonderhonorare

Nach einem Urteil des LG Dortmund vom 14.6.2016 widerspricht die Verwalterbestellung den Grundsätzen ordnungsmäßiger

Verwaltung, wenn im zugrunde liegenden Verwaltervertrag rechtswidrige Sondergelte vereinbart sind. Im zugrunde liegenden Vertrag ließ sich der Verwalter Sondervergütungen u.a. für die Betreuung von Instandsetzungsmaßnahmen, die Unterrichtung der Eigentümer über Rechtsstreitigkeiten und bei Eigentümerwechseln versprechen. Das Gericht erachtete den Beststellungsbeschluss daneben als rechtswidrig, weil mindestens drei Alternativangebote zur Neuwahl vorliegen müssten. Es läge kein Fall der Wiederwahl vor, weil die vorherige (Erst-) Bestellung des Verwalters

auch schon einer erfolgreichen Beschlussanfechtung unterlag (1 S 455/15, [DWE 2016, 125](#))

Abmahnung wegen fehlender Angaben nach EnEV in Immobilienanzeige

Die LBS-Immobilien wurden nach erfolgloser Abmahnung durch einen Verbraucherschutzverein erfolgreich gerichtlich in Anspruch genommen. Wie das OLG Hamm in zwei Urteilen vom 4.8.2016 (4 U 137/15) und vom 30.8.2015 (4 U 8/16) ausführte, enthielten die von der LBS in Auftrag gegebenen Zeitungsanzeigen nicht die nach § 16a EnEV geforderten Pflichtangaben zur beworbenen Immobilie. Das Gesetz richte sich nur an Vermieter und Verkäufer als Normadressaten, nicht aber an Makler. Das Verhalten des beklagten Maklerunternehmens sei aber nach § 5a Abs. 3 UWG gleichwohl wettbewerbswidrig, weil den Verbraucherkreisen wesentliche Informationen vorenthalten wurden. Das OLG Hamm ließ jeweils die Revision zu ([Juris](#)).

BFH: Keine Änderung der Grunderwerbssteuer bei Insolvenz des Käufers

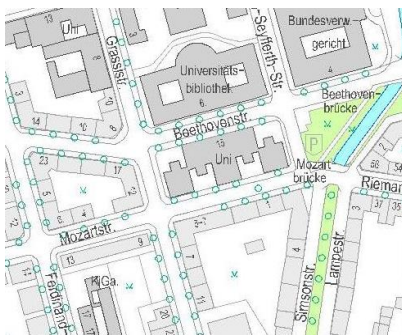
Nach § 16 Abs. 3 GrEStG kann die Grundsteuer auf Antrag unter bestimmten Voraussetzungen ermäßigt werden, wenn der Kaufpreis nach Vertragsschluss gemindert wird. Diese Steuerherabsetzung ist nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes aber dann nicht möglich, wenn der Verkäufer mit seiner Kaufpreisforderung teilweise ausfällt. Der Kaufpreis betrug für das unbebaute Grundstück 6.897.000 DM. Hiervon bezahlte der Käufer aufgrund Insolvenz nur 5.022.180 DM. Der Insolvenzverwalter des Käufers beantragte, von der Steuer in Höhe des nicht bezahlten Kaufpreises befreit zu werden. Am Ende ohne Erfolg. Der BFH führte im Urteil aus, dass der Nennwert des Kaufpreises und der vom Käufer sonst übernommenen Leistungen als Bemessungsgrundlage für die Steuer vom Gesetz herangezogen werde und nicht der tatsächlich bezahlte Preis, BFH-Urteil vom 12.5.2016 ([II 39/14](#)).

FG Düsseldorf: Erhaltungsaufwendungen vs. anschaffungsnahe Herstellungskosten

2007 traten die beiden Vermieter nach dem Kauf einer Wohnung in den Mietvertrag ein. Der Kaufpreis betrug etwas über 104.000 €. Als die Mieterin gut ein Jahr später die Wohnung räumte, war sie stark beschädigt. Die Vermieter wendeten gut 17.000 € netto für die Instandsetzung auf und wollten diese als Werbungskosten für ihre Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung geltend machen. Das Finanzamt sah dagegen in den Aufwendungen anschaffungsnahe Herstellungskosten, weil die in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG vorgesehene 15% Grenze überschritten sei. Das FG Düsseldorf sah dies anders. Die Gesetzesbegründung lasse nicht erkennen, dass der Aufwand zur Beseitigung von Schäden unter die Regelung in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG fallen sollte, Urteil vom 21.1.2016 11 K 4274/13 E. Gegen das Urteil ist Revision zum BFH eingelegt worden ([IX R 6/16](#)), [ZfR 2016, 290](#)

Immobilienrecht

Haftungsausschluss umfasst auch vorherige Äußerungen des Verkäufers



Beim Landgericht Dresden nahm der Streit um die Mangelhaftigkeit eines erworbenen Hauses seinen Anfang. Der Käufer erwarb 2008 unter Ausschluss der Haftung für Sachmängel ein

mit einem Wohnhaus bebautes Grundstück. Das Wohnhaus war 1999/2000 errichtet worden. Dabei bezog man eine übrig gebliebene Wand einer vormals auf dem Grundstück stehenden Scheune in das neue Haus als Außenwand ein. Als der Käufer später hiervon erfuhr, sah er sich von den Verkäufern hinter das Licht geführt. Er verlangte Schadensersatz in Höhe von 18.000 € und die Feststellung der Verpflichtung der Verkäufer, alle weiteren Schäden in der Zukunft zu ersetzen, die im

Zusammenhang mit der Einbeziehung der Altbausubstanz entstehen. Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung zum Oberlandesgericht Dresden hatte Erfolg. Der Senat sprach den Käufern rund 13.500 € Schadensersatz zu und stellte die Verpflichtung zum Ersatz der weitergehenden Schäden antragsgemäß fest. Das vom Gericht beauftragte Sachverständigengutachten habe ergeben, dass ein Mangel tatsächlich vorliege. Die alte Scheunenwand sei schadensanfällig und

wärmedurchlässiger als alle anderen Wände.

Hiergegen wandten sich die Verkäufer mit ihrer Revision zum BGH und obsiegten. Der V. Zivilsenat stellte fest, dass der Käufer zumindest mit der vom Oberlandesgericht gewählten Begründung keinen Anspruch nach §§ 437 Abs. 1 Nr. 3, 281 Abs. 1, 280 Abs. 1 und 3 BGB haben könne.

Die Sollbeschaffenheit der Kaufsache bestimme sich nach § 434 Abs. 1 Satz 3 BGB grundsätzlich auch nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers einschließlich der Darstellungen in einem Verkaufsexposé (BGH-Urteil vom 16.3.2012, V ZR 18/11 – ZIV 2012, 27). Ob die Äußerung der Verkäufer, das Haus sei 1999/2000 errichtet worden, unzutreffend sei, sei im Rahmen einer objektiven Betrachtung zu bewerten. Es sei zu prüfen, ob die berechnete Käufererwartung enttäuscht worden sei. Das sei – objektiv – der Fall, wenn das Haus durch das ältere Bauteil derart geprägt würde, dass es den Charakter verliere, in dem mitgeteilten Baujahr errichtet worden zu sein. Maßgeblich hierfür seien der Grad der Altersabweichung sowie die Art, Größe und die Bedeutung des einbezogenen älteren Bauteils.

Im Ergebnis zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass der Haftungsausschluss grundsätzlich auch das Alter der Wand erfasse. Zumindest bei Grundstückskaufverträgen schaffe der notarielle Kaufvertragsentwurf eine Zäsur. Um ihn formgerecht abschließen zu können, seien hierin alle Ver-

einbarungen aufzunehmen (BGH-Urteil vom 6.11.2015, V ZR 78/14 – ZIV 2016, 3). Die Parteien könnten daher nicht davon ausgehen, dass im Vorfeld des Vertragsschlusses erteilte Informationen über die Kaufsache (ungeschrieben) zum Inhalt des notariellen Kaufvertrages würden. Maßgeblich sei daher, was in der notariellen Urkunde formuliert worden sei. Enthalte sie einen uneingeschränkten Haftungsausschluss, bedeute dies daher i.d.R., dass der Verkäufer das Fehlen von bestimmten erwarteten Eigenschaften vollständig ausschließen wolle.

Unzutreffend sei aber die Annahme des Berufungsgerichts, der Haftungsausschluss im Kaufvertrag greife nicht, weil die Verkäufer das Alter der einbezogenen Scheunenwand arglistig verschwiegen hätten (§ 444 BGB). Rufe der Verkäufer durch unrichtige Angaben eine Fehlvorstellung beim Käufer hervor, die so wesentlich sei, dass ihm eine Offenbarungspflicht trafe, greife der Haftungsausschluss nicht. Führe in diesem Fall die Einbeziehung der älteren Wand zu einem Sachmangel, hätten die Verkäufer über die Existenz der Wand aufklären müssen. Die Verkäufer handelten nach den Darstellungen des BGH aber nicht schon deshalb arglistig, weil ihnen die Existenz der alten Wand im Hause bekannt war und sie sich der Schlussfolgerung verschlossen hätten, dass dies offenbarungspflichtig gewesen wäre.

Arglist setze zumindest Eventualvorsatz voraus. Leichtfertige oder grob fahrlässige Unkenntnis genüge nicht. Unerheblich sei dagegen, ob die Verkäufer

den Schluss zogen, dass ein Mangel im Rechtssinne vorläge (BGH-Urteil vom 12.4.2013, V ZR 266/11 – ZIV 2013, 32). Arglist könne dann gleichwohl nur bejaht werden, wenn die Verkäufer es für möglich hielten, dass ein durchschnittlicher Käufer die Angabe des Baujahrs (1999/2000) für unrichtig halten würde, wenn er von der Einbeziehung der Scheunenwand gewusst hätte. Daneben habe das Berufungsgericht einen weiteren offenbarungspflichtigen Mangel feststellen können. Der Gutachter habe dargestellt, dass die alte Wand wärmedurchlässiger und schadensanfälliger sei, als die übrigen, neuen Wände des Hauses. Auch hier erfordere die Unwirksamkeit des Haftungsausschlusses ein arglistiges Handeln der Verkäufer. Insoweit genüge die Kenntnis der Verkäufer vom Alter der Wand nicht. Hinzukommen müsse zumindest die Annahme der Möglichkeit, dass diese Wand bauphysikalisch schlechter sei, als die übrigen Wände. Auch hierzu habe das Gericht keine Feststellungen getroffen, so dass der Rechtsstreit mit Urteil vom 22.4.2016 nach Dresden zurück verwiesen wurde. Dabei wies der V. Zivilsenat noch auf zwei rechtliche Details hin.

Für sämtliche Voraussetzungen der Arglist und damit auch der Kenntnis der Verkäufer von dem Mangel sei der Käufer beweibelastet (BGH-Urteil vom 27.6.2014, V ZR 55/13 – ZIV 2014, 42). Soweit es um die ebenfalls vom Käufer zu beweisende Kenntnis der Verkäufer hinsichtlich der bauphysikalischen Nachteile der Wand gehe, sei zu beachten, dass möglich-

erweise eine Mangelbeseitigung durch eine Fachfirma im Rahmen der Hauserrichtung erfolgt sei. Auch wenn diese anschei-

nend nicht erfolgreich war, hätten die Verkäufer bei Beauftragung einer Fachfirma davon ausgehen dürfen, dass sie er-

folgreich war (BGH-Urteil vom 9.2.2016, V ZR 216/14 – ZIV 2016, 20), [V ZR 23/15](#).

Gefahr der Schadstoffbelastung kann schon Mangel sein (ehemaliges Bahngelände)

Die Bundesrepublik Deutschland verkaufte ein 15.000 m² großes Grundstück, das Teil des Bundeseseisenbahnvermögens (nachfolgend: BEV) war. In Zeiten der Reichsbahn waren auf dem Grundstück sechs Gleise verlegt, die bis zum Jahr 1966 für den Bahnbetrieb genutzt wurden. Es gab auch Rangierbetrieb. Von 1943 bis 1991 waren Teile des Grundstücks an einen Schrotthandel vermietet. 2007 wurde das Grundstück unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft. Im Kaufvertrag hieß es u.a., dass die Verkäuferin keine Garantie für die Freiheit des Grundstücks von (näher definierten) Altlasten oder eines hierauf gerichteten Verdachts habe. Es gäbe ferner keine Kenntnisse oder Verdachtsmomente, die darauf hinwiesen, dass auf dem Grundstück umweltschädigende Stoffe gelagert wurden oder eingesickert seien.

Als die Käuferin das Grundstück 2012 bebauen wollte, stellte sie erhebliche Bodenkontaminationen fest. Sie forderte daher Rückabwicklung des Kaufvertrages. Das Landgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Verkäuferin hatte Erfolg. Auf die Revision hin wurde das Berufungsurteil aufgehoben und mit Urteil vom 8.7.2016 der Rechtsstreit zurück verwiesen.

Der BGH-Senat begründete die Zurückweisung mit einer unzutreffenden Rechtsanwendung des OLG. Noch zutreffend habe das OLG Schleswig in seinem Urteil festgestellt, dass die Bodenkontamination an sich keine Ansprüche der Käuferin begründen könne. Insoweit fehle es mangels Kenntnis der Verkäuferin an der hierfür erforderlichen Arglist, um den Ausschluss der Sachmängelhaftung zu beseitigen, § 444 BGB.

Fehlerhaft sei es aber, die frühere Nutzung als Bahnbetriebsgelände nicht als Sachmangel zu bewerten. Zwar könne nicht jedes Grundstück, dessen Nutzung als Industriegelände schon Jahrzehnte zurück liege, von vorneherein als altlastenverdächtig eingestuft werden (BGH-Urteil vom 14.10.1993, DNotZ 1994, 452, BGHZ 123, 363). Anders liege es aber, wenn die frühere Nutzung die Gefahr von erheblichen Schadstoffbelastungen in sich trage. Ein darauf beruhender Sachmangel sei in der Rechtsprechung des BGH bereits anerkannt worden für die frühere Nutzung als wilde Müllkippe (BGH-Urteil vom 12.7.1991, NJW 1991, 2900), als Deponie (BGHZ 117, 363), als Werksdeponie in den 60er und 70er Jahren (BGH-Urteil vom 3.3.1995, NJW 1995, 1549) oder als Tankstelle (BGH-Urteil vom

1.10.1999, NJW 1999, 3777). Vorliegend seien für eine Bewertung dieses Falls keine hinreichenden Feststellungen durch das Berufungsgericht getroffen worden. Die Nutzung als Schrottplatz begründe für sich allein keinen Anhaltspunkt, weil nicht bekannt sei, ob sich etwa eine Autoverwertung darauf befand. Wesentlich sei aber die Nutzung für den Bahnbetrieb. Hierzu habe die Käuferin vorgetragen, dass über Jahrzehnte hinweg ein intensiver Fahr-, Abstell- und Verladebetrieb erfolgt sei und dieser die Gefahr einer erheblichen Schadstoffbelastung, insbesondere durch Schmiermittelverluste, Unkrautbekämpfung und Bahnschwellenimprägnierung begründe.

Dieser Vortrag sei relevant und vom Berufungsgericht zu prüfen. Stellte sich heraus, dass er zuträfe, läge ein Sachmangel nach § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB vor. Das Grundstück weise dann nicht die übliche Beschaffenheit auf. Es sei anschließend zu klären, ob sachverständige Kenntnisse hierüber bei der Verkäuferin vorgelegen haben. Sollte dies der Fall sein, könne sie sich wegen Arglist nicht auf den Gewährleistungsausschluss berufen, § 444 BGB ([V ZR 35/15](#)).

Anforderungen an die Pfändung des Kaufpreisanspruchs

Ein Notar erhielt den Auftrag, einen Grundstückskaufvertrag zu beurkunden und die Kaufpreiszahlung über ein Notaranderkonto abzuwickeln. Im Vertrag war vorgesehen, dass er die Lastenfreistellung des Grundstücks mit dem Kaufpreis sicherstellen solle und den etwaig übrig bleibenden Überschuss an den Verkäufer auszahlen dürfe. Der Notar verfuhr entsprechend und erhielt kurz vor Auszahlung des Restkaufpreises an den Verkäufer einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss eines Gläubigers des Verkäufers zugestellt. Der Notar teilte mit, dass die Pfändung nicht wirksam sei, weil nur der Kaufpreisan-

spruch des Verkäufers gegen den Käufer gepfändet worden sei, nicht aber auch der Auszahlungsanspruch des Verkäufers gegen ihn als Notar.

Hiergegen legte der Gläubiger Beschwerde ein. Das Landgericht Zwickau schloss sich der Rechtsauffassung des Notars an. Die Rechtsbeschwerde hiergegen hatte Erfolg. Der BGH führte im Beschluss vom 9.6.2016 aus, dass die Pfändung wirksam sei. Entschieden sei durch den BGH bereits, dass die Pfändung des **Auszahlungsanspruchs** des Verkäufers gegen den Notar nicht genüge, um an den Kaufpreis zu gelangen, weil der

Verkäufer noch immer die Möglichkeit habe, den Kaufpreisanspruch an einen Dritten abzutreten (BGHZ 138, 179). Noch nicht entschieden sei der hier einschlägige, umgekehrte Fall, bei dem der Gläubiger nur den **Kaufpreisanspruch** gepfändet habe, nicht aber den Auszahlungsanspruch gegen den Notar. Die Rechtsfrage sei in Fachkreisen umstritten. Der fünfte Zivilsenat klärte sie nun dahingehend, dass die Pfändung des Kaufpreisanspruchs genüge. Von dieser Pfändung werde automatisch auch der Auszahlungsanspruch des Verkäufers gegen den Notar erfasst ([V ZB 37/15](#)).

Verpfändung des GbR-Anteils ist nicht eintragungsfähig

Der Gesellschafter einer Grundstücks-GbR in Berlin verpfändete seinen Gesellschaftsanteil an seinen Gläubiger. Zur Absicherung der Verpfändung beantragten beide und der weitere Gesellschafter der Grundstücks-GbR die Verpfändung im Grundbuch einzutragen. Der Antrag wurde vom Grundbuchamt zurückgewiesen. Das Landgericht Berlin wies die Beschwerde gegen die Entscheidung des Grundbuchamtes zurück. Es existiere kein eintragungsfähiger Vorgang. Die GbR könne noch immer über ihr Grundvermögen verfügen. Nur einer der Gesellschafter sei in seiner Verfügung hinsichtlich seines Gesellschaftsanteils aufgrund der Verpfändung beschränkt.

Die Rechtsbeschwerde zum BGH hatte keinen Erfolg. Der BGH erläuterte im Beschluss vom 20.5.2016, dass mit der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der nach außen tätigen GbR (BGH-Urteil vom 29.1.2001, II ZR 331/00) eine Eintragung der Verpfändung eines Gesellschaftsanteils unmöglich geworden sei. Nur die GbR sei Rechtsträgerin des Gesellschaftsvermögens (Grundstück). Hieran ändere auch die nachträglich eingefügte Vorschrift des § 899a BGB nichts. Danach werde in Ansehung der Grundbucheintragung vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter der GbR seien, die im Grundbuch als solche eingetragen wurden. Die Eintragung der Gesellschafter im Grundbuch ermögliche durch die Verwei-

sung auf die Gutgläubensvorschriften der §§ 892 ff. BGB einen gutgläubigen Erwerb eines Grundstücks der GbR auch in den Fällen, in denen nicht sämtliche der eingetragenen Gesellschafter über das Grundstück verfügen könnten, weil eine der eingetragenen Personen tatsächlich nicht Gesellschafter sei oder aus sonstigen Gründen zu einer Verfügung über das Grundstück nicht befugt sei. Das Gesetz schütze damit den guten Glauben an die Gesellschafterstellung der Eingetragenen bzw. deren Verfügungsbefugnis. Durch die Verpfändung eines Gesellschaftsanteils werde die Stellung des Gesellschafters aber nicht berührt; der Pfandgläubiger rücke auch nicht in die Rechtsstellung des Gesellschafters ein ([V ZB 142/15](#)).

Mietrecht

Mietsicherheit und verjährte Mietforderungen



Die Vermieterin erstellte für die Jahre 2006 bis 2009 Betriebskostennachzahlungen, die jeweils mit Nachzahlungsforderungen endeten. In Summe belief sich die Forderung auf rund 960 €. Im Dezember 2012 klagte der Mieter auf Pfandfreigabe und Rückgabe seines als Mietsicherheit verpfändeten Sparbuchs. Nach Zustellung der Klage erhob die Vermieterin Widerklage auf Bezahlung der offenen Betriebskostensalden. Beide Parteien beriefen sich auf die Einrede der Verjährung. Das Amtsgericht gab der Klage des Mieters statt und wies die Widerklage des Vermieters wegen Verjährung ab. Das Berufungsgericht änderte das Urteil ab. Der Mieter habe keinen Anspruch auf Pfandfreigabe. Die Rückgabe der Mietkaution sei nicht fällig. Die Kautionsdiene der Sicherung der nach Beendigung des Mietverhältnisses noch unverjährten Ansprüche auf Bezahlung der Salden aus den Betriebskostenabrechnungen. Die später eingetretene Verjährung stehe der

Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts nach § 215 BGB nicht entgegen. Die Regelung in § 216 Abs. 3 BGB hindere die Beklagte nicht daran, ihr Zurückbehaltungsrecht auszuüben, weil Betriebskostenabrechnungen keine widerkehrenden Leistungen im Sinne dieser Vorschrift seien.

Das Berufungsurteil wurde mit BGH-Urteil vom 20.7.2016 aufgehoben und der Rechtsstreit zurück zum Berufungsgericht nach Erfurt verwiesen.

Der Mietrechtssenat begründete seine Entscheidung maßgeblich mit der Verjährung. Die Mietkaution werde zur Rückgabe fällig, wenn das Mietverhältnis beendet sei, eine angemessene Prüffrist verstrichen sei und dem Vermieter aus dem Mietverhältnis keine Forderungen mehr zustünden (BGH Urteil vom 18.1.2006, VIII ZR 71/05 – [ZIV 2006, 31](#)). Nach Beendigung des Mietverhältnisses sei daher die Pflicht zur Rückgabe der Mietsicherheit für die Vermieterin nicht fällig geworden. Sie verfügte zu diesem Zeitpunkt über Forderungen aus den Betriebskostenabrechnungen. Diese seien – mit Ausnahme der der Abrechnung für das Jahr 2009 - zwischenzeitlich verjährt. Die erst 2013 erhobene Widerklage habe die Verjährung der übrigen Betriebskostennachfor-

derungen nicht mehr hemmen können.

Ob in dieser Situation noch Befriedigung aus der gewährten Sicherung beansprucht werden könne, bestimme sich nicht nach § 215 BGB. Für die Frage, ob aus einer bestellten Sicherheit Befriedigung gesucht werden dürfe, stelle § 216 BGB eine abschließende Regelung dar. Danach dürfe der Gläubiger auch nach Eintritt der Verjährung aus der Sicherung Befriedigung suchen. Indessen formuliere Absatz 3 der Norm eine Ausnahme hiervon für Zinsen und andere wiederkehrende Leistungen. Die Ausnahme greift nach Auffassung des VIII. Zivilsenats, weil Betriebskostenabrechnungen und deren Salden – auch wenn sie nicht immer für den Mieter negativ ausfielen – wiederkehrende Leistungen seien. Die Vermieterin dürfe daher nicht mehr die Sicherung verwerten, soweit nicht die Abrechnung für das Jahr 2009 betroffen sei. Deren Saldo belief sich auf nur 128,11 €. Es sei unklar, ob diese Forderung vom Mieter bedient worden sei. Damit sei auch unklar, ob und wann der Anspruch des Mieters auf Freigabe des Sparbuchs fällig geworden sei. Für die Klärung dieser tatsächlichen Umstände wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen ([VIII ZR 263/14](#)).

Nur beschränkte Heilungsmöglichkeiten nach Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Das Landgericht Bonn musste sich im BGH-Urteil vom 24.8.2016 die Feststellung gefallen lassen, dass die Rechtsprechung der Berufungskammer gleich in mehrfacher Hinsicht gegen das Gesetz bzw. die Rechtsprechung des VIII. Zivilsenats verstößt.

Der Vermieter hatte seinem Mieter wegen Zahlungsverzugs am 16.7.2014 und am 27.1.2015 außerordentlich und hilfsweise ordentlich gekündigt. Der Mieter vertrat die Auffassung, dass die Kündigungen unwirksam seien, weil er sich jeweils durch Aufrechnungen von seinen Rückständen wenigstens überwiegend befreien konnte. Der Vermieter erhob daher Räumungsklage und obsiegte beim Amtsgericht Bonn. Die Berufung des Mieters hatte Erfolg. Der Vermieter sah sich daher veranlasst, den BGH den streitigen Sachverhalt zu unterbreiten.

Der VIII. Zivilsenat führte in seinen Urteilsgründen aus, dass alle Kündigungen des Vermieters berechtigt und wirksam waren. Der Mieter habe schon vor der ersten Kündigung einen Rückstand von 1.424,73 € aufgebaut. Diese Summe übersteige den Betrag von zwei Monatsmieten in Höhe von jeweils 558,53 € ($\times 2 = 1.117,06$ €). Damit hätten nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB die Voraussetzungen für die fristlose Kündigung vorgelegen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts müsse dieser Rückstand nur zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vorliegen, nicht aber auch noch im Zeitpunkt der gerichtlichen Entscheidung über

die Räumungsklage. Die Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzuges werde nur unter bestimmten, vom Gesetz im Einzelnen aufgeführten Voraussetzungen ausgeschlossen oder unwirksam:

Nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB sei die fristlose Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter **vor** dem Zugang der Kündigung vom Mieter befriedigt werde.

Nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB werde die fristlose Kündigung unwirksam, wenn sich der Mieter von der Mietschuld durch Aufrechnung befreien konnte und die Aufrechnung **unverzüglich nach** Zugang der Kündigung erklärt werde.

Nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB schließlich werde die ausgesprochene fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von **2 Monaten** nach Eintritt der Rechtshängigkeit der Räumungsklage hinsichtlich der offenen Mieten und Nutzungsausfallentschädigungen vollständig befriedigt werde oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichte (sog. Schonfristzahlung).

Sämtliche Vorschriften setzten allerdings voraus, dass der Vermieter **vollständig befriedigt** werde. Diese Voraussetzung habe der Mieter zu keiner Zeit erfüllt. Hinsichtlich der älteren Kündigung komme noch hinzu, dass der Mieter erst am 20.9.2014 und damit nicht mehr unverzüglich Aufrechnung erklärt habe.

Auch habe das Berufungsgericht die Aufrechnungsforderungen unzutreffend berechnet. Der Vermieter habe Forderungen des Mieters aus Betriebskostenabrechnungen mit Verbindlichkeiten aus anderen Betriebskostenabrechnungen zur Aufrechnung gebracht. Das Berufungsgericht habe angenommen, dass die Abrechnungen des Vermieters formell unwirksam gewesen seien und daher die vermietetseitigen Aufrechnungen ins leere gingen. In der Folge hätte das Berufungsgericht zu hohe Aufrechnungsforderungen des Mieters angenommen.

Das Berufungsgericht habe zudem aufgrund einer vermeintlichen, formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnungen ferner angenommen, dass der Mieter keine Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mehr geschuldet habe, so dass im Ergebnis mangels Mietrückstandes auch die hilfsweise ordentlich ausgesprochenen Kündigungen unwirksam gewesen seien. Diese Beurteilung widerspräche den Rechtsprechungsgrundsätzen des Bundesgerichtshofs. Die Erstellung einer formell rechtswidrigen Betriebskostenabrechnung habe im laufenden Mietverhältnis nicht zur Folge, dass der Mieter keine Vorauszahlungen mehr schulde und geleistete zurückfordern könne, sondern begründe nur ein Zurückbehaltungsrecht für danach fällig werdende Vorauszahlungen (BGH-Urteil vom 29.3.2006, VIII ZR 191/05 – [ZIV 2006, 57](#), BGH-Urteil vom 26.9.2012, VIII ZR 315/11 – [ZIV 2012, 72](#)).

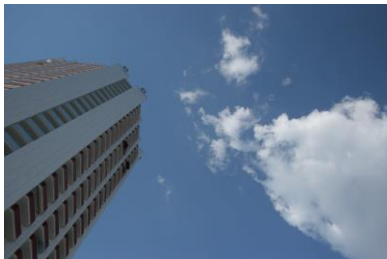
Schließlich sei festzustellen, dass die Annahme des Berufungsgerichts unzutreffend sei, wonach die vom Vermieter erstellten Betriebskostenabrechnungen formell unwirksam seien. Das Berufungsgericht vertrat diese Auffassung, weil die Heizkostenabrechnung nicht auf abgelesenen Verbrauchswerten beruhte, sondern auf Schätzungen und diese Schätzungen in der Abrechnung nicht dargestellt worden seien. Damit habe das Landgericht zu weitgehende Anforderungen an die formelle

Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung gestellt. Der Vermieter müsse nicht bereits auf der Ebene der formellen Ordnungsgemäßheit darlegen und erläutern, auf welche Weise er die als Verbrauchswerte dieser Wohnung angesetzten Werte im Einzelnen ermittelt bzw. welches Verfahren er gemäß § 9a HeizkostenV angewendet habe. Für die formelle Richtigkeit einer Heizkostenabrechnung sei es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten

Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a HeizkostenV entspreche (BGH – Urteil vom 12.11.2014, VIII ZR 112/14 – ZIV 2014, 73). Da weitere tatsächliche Fragen, wie eine vom Mieter geltend gemachte Mietminderung in Streit waren, verwies der BGH den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung zurück an das Landgericht ([VIII ZR 261/15](#)).

WEG-Recht

Erstellung der WEG-Jahresabrechnung ist mit Ordnungsgeld und –haft zu vollstrecken



Wohnungseigentümer in Stuttgart verklagten ihre vormalige Verwalterin mit den Antrag, die Hausgeldabrechnungen der Jahre 2011 bis 2013 zu erstellen sowie den Wirtschaftsplan für 2014 aufzustellen. Auf das Anerkenntnis der vormaligen Verwalterin erließ das Amtsgericht ein Anerkenntnisurteil. Die Wohnungseigentümer betrieben daraufhin die Zwangsvollstreckung aus dem Urteil. Ihr Anwalt beantragte als deren Verfahrensbevollmächtigter beim zuständigen Vollstreckungsgericht, die Ermächtigung zu erteilen, auf Kosten der vormaligen Verwalterin die Abrechnungen durch eine

andere Hausverwaltung erstellen zu lassen.

Das Amtsgericht gab dem Antrag der Gläubigerseite statt. Die WEG-Verwalterin legte sofortige Beschwerde mit der Begründung ein, die gesetzte Frist (zur Abwendung der Vollstreckung) für die Erstellung der Abrechnungen sei zu kurz bemessen worden. Das Landgericht hob den amtsgerichtlichen Beschluss auf. Die Rechtsbeschwerde hiergegen wurde dem für Vollstreckungssachen zuständigen I. Zivilsenat beim BGH vorgelegt.

Die fünf Bundesrichter führten in ihrem Beschluss vom 23.6.2016 aus, dass das Landgericht den Vollstreckungsantrag zumindest im Ergebnis zu Recht zurück gewiesen habe. Es sei nicht möglich, im Wege der Zwangsvollstreckung die WEG-Abrechnung durch eine andere Hausverwaltung auf Kosten der

vormaligen WEG-Verwalterin erstellen zu lassen.

Bei der Erstellung der Abrechnung handele es sich um eine höchstpersönliche Verpflichtung, die nur mit Ordnungsgeld oder Ordnungshaft bei der Verpflichteten durchgesetzt werden könne. Bei der Erstellung einer Abrechnung handele es sich um eine nicht vertretbare Handlung (§ 888 Abs. 1 ZPO). Die Rechtsfrage sei bis dato bei den Instanzgerichten und der Rechtsliteratur umstritten.

Damit bestätigte der I. Zivilsenat im Ergebnis seine bereits im Beschluss vom 11.5.2006 (I ZB 94/05 – ZIV 2006, 39) zur mietrechtlichen Betriebskostenabrechnung geäußerten Rechtsauffassung. Der Verwalter erstelle nicht nur eine Abrechnung; mit der Abrechnung verbunden sei immer auch eine konkludente Erklärung des

Verwalters, dass er in die Abrechnung die Einnahmen und Ausgaben nach bestem Wissen vollständig angegeben habe. Bestätigt werde diese Sichtweise durch den gesetzlichen Anspruch des Gläubigers, dass der Verwalter die Richtigkeit seiner Angaben unter bestimmten Voraussetzungen an Eides Statt zu versichern habe (§ 259 BGB). Die entsprechende Richtigkeits- und Vollständigkeitserklärung setze immer eine besondere Kenntnis aus der zugrunde liegenden Verwaltungszeit voraus, so dass die Abrechnung von diesem Verwalter eine nicht vertretbare Handlung darstelle.

Gegen diese Auffassung spräche auch nicht der Fall eines Verwalterwechsels im laufenden Ka-

lenderjahr. Da nach herrschender Auffassung bei einem Verwalterwechsel im laufenden Kalenderjahr der neue Verwalter die Abrechnung für das gesamte Kalenderjahr zu erstellen habe, könne der neue Verwalter für die Zeiten vor seiner Verwaltungstätigkeit eine entsprechende konkludente Zusage nicht abgeben. Die Wohnungseigentümer könnten aber stattdessen eine entsprechende Erklärung vom Altverwalter im Rahmen eines Rechnungslegungsbegehrens nach § 28 Abs. 4 WEG fordern und gleichfalls als nicht vertretbare Handlung vollstrecken. Der neue Verwalter gäbe wiederum eine entsprechende konkludente Erklärung für die Zeiträume ab, in denen er selbst die Verwal-

terung inne gehabt habe. Soweit der vormalige Verwalter für die Abrechnung Einsicht oder Herausgabe der Unterlagen benötige, könne er dies beanspruchen.

Einzig die Erstellung des Wirtschaftsplans für 2014 könnte in keiner Weise vollstreckt werden, weil der zugrunde liegende Anspruch mit Ablauf des Jahres 2014 erloschen sei. Der BGH ließ offen, wie die Erstellung des Planes zu vollstrecken ist. Er erklärte aber, dass er keine konkludente Erklärung der Richtigkeit und Vollständigkeit erfordere, so dass angenommen werden darf, dass dieser tatsächlich als vertretbare Handlung nach § 887 ZPO zu vollstrecken ist ([I ZB 5/16](#)).

Neuregelungen in der Teilungserklärung durch Urteil

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft aus Karlsruhe, die aus zwei Wohnungen bestand, hat es im Streit um die Nutzung des gemeinsamen Gartens sage und schreibe bis zum BGH geschafft. Das Landgericht Karlsruhe änderte die vorinstanzliche Entscheidung dahingehend, dass eine Rotationsregelung gerichtlich geschaffen wurde. An geraden Tagen sollten die Kläger den Garten nutzen dürfen, an ungeraden Tagen die Beklagten. Die Revision gegen das Urteil war erfolgreich.

Die fünf Bundesrichter führten im Urteil vom 8.4.2016 aus, die vom Landgericht ersonnene Gebrauchsregelung nach § 15 WEG sei nicht praktikabel. Sie erlaube keine sinnvolle gärtnerische Nutzung. Das Anlegen von

Beeten oder etwa das Pflanzen von Zier- oder Nutzpflanzen sowie deren Pflege sei bei der Rotationslösung nicht gewährleistet. Bestünde insoweit zwischen den Parteien kein Einvernehmen über die Lage der entsprechenden Flächen und deren Bepflanzung könne, - im Extremfall – täglich eine Umgestaltung durch den jeweils nutzungsberechtigten Wohnungseigentümer erfolgen.

Geboten sei vielmehr eine flächenmäßige Aufteilung der Nutzungsrechte am Garten. Nach § 21 Abs. 8 WEG könne das Gericht in einem Rechtsstreit nach § 43 WEG nach billigem Ermessen entscheiden, wenn die Wohnungseigentümer eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme nicht trafen. Der Begriff der Maßnahme

umfasse nicht nur Beschlüsse, sondern auch Vereinbarungen. Eine Vereinbarung stelle sich dann als eine nach dem Gesetz erforderliche Maßnahme dar, wenn ein Wohnungseigentümer auf ihren Abschluss nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG einen Anspruch habe. Erfüllten die übrigen Eigentümer diesen Anspruch nicht, könne auch eine Vereinbarung durch gerichtliche Entscheidung nach § 21 Abs. 8 WEG ersetzt werden.

Das Recht auf einen allseits gleichen Gebrauchs des Gartens könne infolge der tiefgreifenden Zerrüttung des Verhältnisses der Parteien nicht verwirklicht werden. Diese könne auch durch eine Gebrauchsregelung nach §§ 14, 15 WEG nicht erreicht werden. Damit lägen schwerwiegende Gründe vor,

die ein Festhalten an der gesetzlichen Regelung unbillig erscheinen ließen. Den beiderseitigen Anliegen der Parteien könne nur entsprochen werden, wenn eine flächenmäßige Aufteilung des Gartens mit der Zuweisung von Flächen zur ausschließlichen Nutzung durch jeweils eine Partei erfolge. Die gerichtlich zu ersetzende Vereinbarung könne nur schuldrechtlicher Natur

sein. Wegen des mit § 21 Abs. 8 WEG verbundenen Eingriffs in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer dürften Maßnahmen nur insoweit angeordnet werden, als dies zur Gewährleistung eines effektiven Rechtsschutzes unbedingt notwendig sei. Eine Eintragung im Grundbuch und die damit nach § 10 Abs. 3 WEG einhergehenden Wirkung der Vereinba-

rung auch gegen Sonderrechtsnachfolger der Parteien sei nicht veranlasst, weil die zu treffende Gebrauchsregelung durch das Zerwürfnis der gegenwärtigen Wohnungseigentümer begründet sei und die Notwendigkeit einer solchen Regelung bei einer Veränderung der personellen Zusammensetzung möglicherweise anders zu beurteilen sei ([V ZR 191/15](#)).

Maklerrecht

Überhöhter Maklerlohn im Falle des Vorkaufs

Zwei Brüder in Berlin erbten ein Hausgrundstück. Einer der Brüder beauftragte eine Maklerin mit dem Verkauf seines hälftigen Erbteils. Die Maklerin fand alsbald einen Kaufinteressenten, der den Erbteil für 260.000 € erwarb. Der Käufer sollte daneben ein Maklerhonorar von 29.750 € für die Beratung, wirtschaftliche Aufbereitung und den Verkauf an sich an die Maklerin zu bezahlen. Im Falle des Vorkaufes war in der notariellen Urkunde ferner vereinbart, dass der Vorkaufsberechtigten anstelle des Käufers den Maklerlohn bezahlen solle.

Der Bruder übte sein durch § 2035 BGB gesetzlich gewährtes Vorkaufsrecht aus. Die Maklerin forderte ihre Provision von

29.750 €, wurde aber nicht bezahlt. Das Landgericht Berlin gab der Klage der Maklerin in Höhe von 18.564 € statt. Das Berufungsgericht verneinte jeglichen Anspruch der Maklerin. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Der I. Zivilsenat führte im Urteil vom 12.5.2016 aus, dass Maklerprovisionen dann nicht wirksam Bestandteil eines Kaufvertrages würden (§ 464 Abs. 2, 652 BGB), wenn die Provision sich hinsichtlich der Höhe nicht an den üblichen Rahmen halte (BGH – Urteil vom 11.1.2007, III ZR 7/06). Das Berufungsgericht sei davon ausgegangen, dass in Berlin eine Maklerprovision von 6% zzgl. 19% Umsatzsteuer üblich sei. Diese Feststellung

habe der Bundesgerichtshof als Revisionsinstanz als richtig zu unterstellen, wenn dies nicht ausnahmsweise erkennbar gegen Denkgesetze verstoße, erfahrungswidrig sei oder dabei relevanter Sachenvortrag der Parteien übergangen werde. Da diese Voraussetzungen nicht vorlägen, habe der Makler den üblichen Rahmen verlassen, weil er eine Maklerprovision von 9,62% netto bzw. 11,44% brutto vereinbart habe. Eine Herabsetzung des Maklerlohns nach § 655 BGB auf ein angemessenes Maß komme nicht in Betracht. Die Norm gelte nur für Maklerverträge zur Vermittlung von Dienstverträgen und könne nicht auf Grundstückskaufverträge übertragen werden ([I ZR 5/15](#)).

Versicherungsrecht

Auf BNL-Übergang kommt es beim Versicherungsfall nicht an



Im Dezember 2012 kam es zu einem kleineren Wasserschaden im Hobbyraum einer Wohneinheit. Der Schaden wurde der Versicherung gemeldet und die Schäden wurden in der Zeit von Februar 2013 bis April 2014 von der Wohnungseigentümerin auf deren Kosten behoben. Die Versicherung zahlte am 2. Oktober 2013 an den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft. Der Verwalter überwies die Versicherungsleistung nicht an die Wohnungseigentümerin, sondern erklärte mit Hausgeldrückständen in übersteigender Höhe Aufrechnung.

Im Januar 2013 übertrug die Wohnungseigentümerin ihre Wohnung an ihre drei Söhne. Besitz, Nutzen und Lasten sollten am 1.2.2013 übergehen. Sie wurden im Juli 2013 im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Die Söhne verlangten vom Verwalter Auszahlung der Entschädigungsleistung der Versicherung. Da der Verwalter eine Bezahlung verweigerte, klagten die neuen Wohnungseigentümer auf Bezahlung. Sie verloren durch alle drei Instanzen hin-

weg. Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil vom 16.9.2016 aus, dass die rechtlichen Bewertungen des Landgerichts Frankfurt am Main zutreffend seien. Versicherungsnehmer sei der teilrechtsfähige Verband, der eine Versicherung auf fremde Rechnung nach § 43 Abs. 1 VVG abgeschlossen habe. Die Wohnungseigentümer seien dagegen Versicherte und zwar sowohl hinsichtlich des Gemeinschafts- als auch des Sondereigentums. Zwischen dem Versicherungsnehmer (Verband) und den Versicherten (Wohnungseigentümer) bestünde ein Treuhandverhältnis. Der einzelne Wohnungseigentümer habe daher grundsätzlich einen Anspruch gegen den Versicherungsnehmer auf Auskehr der Versicherungsleistung (BGH-Urteil vom 12.6.1991, NJW 1991, 3031, BGH-Urteil vom 20.7.2011, IV ZR 238/10).

Veräußere ein Wohnungseigentümer seine Wohnung, trete der Erwerber in die Rechte und Pflichten des Veräußerers ein, § 95 Abs. 1 VVG. Maßgeblicher Zeitpunkt für den Wechsel sei die Vollendung des Veräußerungsvorgangs; bei Grundstücken erfolge dies erst mit Grundbucheintragung. Unerheblich sei es dagegen, wenn Veräußerer und Erwerber im Innenverhältnis eine hiervon abweichende Regelung getroffen hätten, insbesondere der Über-

gang von Besitz, Nutzen und Lasten zeitlich vorverlagert worden sei. Die Anwendung von § 95 Abs. 1 VVG führe dazu, dass die neuen Wohnungseigentümer nur dann eine Auszahlung der Versicherungsleistung verlangen können, wenn der Anspruch entstand, als sie bereits im Grundbuch eingetragen waren.

Der Anspruch sei vorliegend mit dem Versicherungsfall und damit vor der Grundbucheintragung entstanden. Unbeachtlich sei insoweit, dass § 14 Abs. 1 VVG anordne, dass die Fälligkeit der Versicherungsleistung auf den Zeitpunkt nach hinten verschoben werde, in dem die Versicherung die Feststellungen zum Versicherungsfall abgeschlossen habe.

Der in der Person der Voreigentümerin einmal entstandene Anspruch gehe auch mit der Grundbucheintragung der Söhne nicht über (BGH-Urteil vom 18.2.2004, IV ZR 94/03. Das gelte auch für die Bestandteile der Versicherungsleistung, mit denen Nutzungsausfall entschädigt worden sei. Diese maßgeblichen Zeiträume lägen alle vor dem Eigentumswechsel. Ein Anspruch hätte sich nur ergeben können, wenn sich Nutzungseinschränkungen auch für die Zeit nach dem Eigentumswechsel ergeben hätten ([V ZR 29/16](#)).

Gesetzgebung

Bundesrat für weitreichende Änderungen bei Neuregelung für Verwalter und Makler



Die gesetzlichen Neuregelungen zur Berufsausübung von Maklern und WEG-Verwaltern nimmt weiter Gestalt an (vgl. zum Gesetzesentwurf ZIV 2015,

64 und 2016, 48). Der Bundesrat hat mit Beschluss vom 14.10.2016 zum Gesetzesentwurf Stellung genommen. Der Beschluss (496/16) ist in einigen Bereichen hinter den Empfehlungen der Bundesratsausschüsse vom 4.10.2016 zurück geblieben. Der Bundesrat empfiehlt aber die bisher vom Sachkundennachweis ausgenommenen Kreditinstitute in den Anwendungsbereich des Gesetzes mit einzubeziehen. Ferner sollen

nicht nur die selbständigen Makler und WEG-Verwalter zur Sachkundeprüfung herangezogen werden (wenn sie die Sachkunde nicht schon über die sog. Alte-Hasen-Regelung oder die erlernte Berufsqualifikation nachweisen können), sondern auch alle unselbständig beschäftigten Mitarbeiter des Unternehmens.

Schriftformklauseln in AGB künftig unzulässig

Mit Wirkung zum 1.10.2016 trat die neue Fassung von § 309 Nr. 13 BGB in Kraft. Danach kann der Verwender von Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht wirksam vorschreiben, dass Anzeigen oder Erklärungen ihm gegenüber oder gegenüber Dritten eine strengere Form als Textform aufweisen müssen. Die

in vielen Verträgen, insbesondere für Kündigungen vorgesehene Schriftform kann daher nicht mehr wirksam vereinbart werden.

Die Regelung gilt nicht für Altverträge. Nach § 37 zu Art. 229 EGBGB soll die Regelung nur auf Verträge anwendbar sein, die

nach dem 30.9.2016 geschlossen wurden. Zu beachten ist auch, das gesetzliche Schriftformerfordernisse (z.B. § 568 Abs. 1 BGB: Schriftliche Wohnraumkündigung) von der gesetzlichen Regelung nicht erfasst werden.

MeldeG: Vermieterbescheinigung für Auszug entfällt ab 1.11.2016

Kurz nach der Wiedereinführung der Meldeverpflichtung für Vermieter hat der Gesetzgeber das Gesetz wieder eingeschränkt. Seit dem 1.11.2015 musste der Vermieter den Ein- und den Auszug für das Einwohnermeldeamt bescheinigen, §

19 BMG. Das gilt seit 1.11.2016 für den Auszug nicht mehr (Gesetz zur Änderung des Bundesmeldegesetzes und weiterer Vorschriften).

Sind Wohnungsgeber und Eigentümer nicht identisch, muss

künftig nur noch der Name des Eigentümers, nicht aber dessen Anschrift angegeben werden. Der Wohnungsgeber muss weiterhin mit Namen und Anschrift benannt werden.

Veranstaltungen

Weihnachtsverwalterstammtisch 2016

Jahresrückblick 2016 – Alle für den Verwalter wichtigen Gerichtsentscheidungen aus dem Jahr 2016

Auch aus diesem Jahr wollen wir uns nicht verabschieden, ohne einen Blick zurück zu werfen auf die wichtigsten Gerichtsentscheidungen aus dem Jahr 2016. Wir laden daher herzlich zu unserem juristischen Jahresausklang in den Paulaner Leipzig ein.

Termin: 1.12.2016

Zeit: 18 Uhr Vortrag – 19:10 Uhr Weihnachtsessen

Ort: Paulaner Klostergasse 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 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 Veränderungsrate von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	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	106,9
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	107,2
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	107,3
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	107,6
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	107,6

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	107,7
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 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 gegen-

über 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 Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62

1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12				

* 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 (tieferer Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttkus

Heinz G. Schultze

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden. ZURÜCK