

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Der geprellte Wohnungskäufer

BGH: Arglistiges Verschweigen des Altlastenstandorts

Mietrecht:

BGH: Keine Verlängerung Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche

BGH: Luxussanierung ist keine Modernisierung

BGH: Schriftformheilungsklauseln sind unwirksam

WEG-Recht:

BGH: Abwehransprüche stehen auch dem einzelnen Eigentümer zu

BGH: Was ist Wohnen im Sinne des WEG?

Baurecht:

BGH: Zum Nachschieben von Kündigungsgründen beim VOB/B-Werkvertrag

BGH: Änderungen des technischen Standards während der Bauausführung

Herausgegeben von:



Impressum: [siehe unten](#) (klick down)

Erscheinungsdaten 2017:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 06.03.2017 |
| 2. (März/April): | 08.05.2017 |
| 3. (Mai/Juni): | 03.07.2017 |
| 4. (Juli/August): | 04.09.2017 |
| 5. (September/Oktober): | 06.11.2017 |
| 6. (November/Dezember): | 08.01.2018 |

6/2017

Seiten 72-89
12. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen alles Gute, vor allem Gesundheit für das neue Jahr!

Staatliche Großprojekte haben im Musterland von Ordnung und Organisation eines gemeinsam: Sie gelingen garantiert nicht, wie geplant - im Gegenteil. Der BER soll nun voraussichtlich 2020 mit 8 Jahren Verspätung und einer Kostensteigerung um gut 200% fertig gestellt werden. Niemand erwartet, dass dies die endgültigen Zahlen sind. Immerhin, die Elbphilharmonie ist nach einer Vervierfachung der Kosten inzwischen in Betrieb gegangen und erfreut sich großer Beliebtheit. Aber es geht nicht nur am Bau schief. Rund 160.000 Anwälte in Deutschland wurden verpflichtet, EDV-technisch aufzurüsten. Sie erhielten spezielle elektronische Signaturkarten, die sie als Anwalt ausweisen und die Bundesrechtsanwaltskammer schuf auf Geheiß des Gesetzgebers ein elektronisches Portal, über das alle Anwälte untereinander und die Gerichte mit den Anwälten und umgekehrt papierlos kommunizieren sollten. So die Idee. Passiv empfangsbereit musste qua gesetz-

licher Anordnung jeder Anwalt ab 1.1.2018 sein.

Beim ersten Betriebsstart Ende Dezember gab es – wie kann es anders sein – eine Fehlermeldung. Sie erschien auf allen Kanzleirechnern. Es stellte sich heraus, dass die Kammer das Postfach abgeschaltet hatte. Die Bundesrechtsanwaltskammer ließ auf ihrer Internetseite verlautbaren, dass der Computerchaosclub eine Sicherheitslücke aufgetan habe, die mit einem Update aber einfach zu schließen sei. Man müsse dem Link auf der Seite folgen, die 29 Seiten umfassende Installationsanleitung herunterladen und dann nach diesen Anweisungen eine neue Programmdatei installieren. Der Link funktionierte: nicht. Auf Nachfrage, wurde der Link aktiviert und die Anwaltschaft konnte das neue Sicherheitszertifikat herunterladen. Es war ein glücklicher Umstand, dass wir dies vor Weihnachten nicht schafften. Am 28.12.2017 teilte die Kammer mit, dass ein anderes Sicherheitsleck am neuen Sicherheitszertifikat gefunden wurde und es wurde dringend empfohlen, die neue Programmdatei

umgehend wieder zu deinstallieren. Ein Tag später kam die Mitteilung, dass das *besondere elektronische Anwaltspostfach* „beA“ (Namensähnlichkeiten zu BER sind rein zufällig) auf nicht absehbarer Zeit offline bleiben muss. Zum Glück haben wir ja „veraltete Technik“, um in der Zwischenzeit die Interessen unserer Mandanten – ganz einfach und analog auf Papier – weiter wahrnehmen zu können.

In der letzten Ausgabe der ZIV für das Jahr 2017 ragen zwei mietrechtlichen Entscheidungen heraus. So namentlich die BGH-Entscheidung zur Verlängerung der Verjährungsfrist und das Urteil zur doppelten Schriftformheilungsklausel in Gewerbemietverträgen. Bedauerlicherweise wurden beide Klauseln vom BGH kassiert.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr interessante Neuerungen in dieser Ausgabe. Wir wünschen Ihnen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Rechtsmittelstreit Herausgabe Wohnungsschlüssel

Der Rechtsmittelstreitwert eines Urteils, in dem über die Verpflichtung zur Herausgabe eines Wohnungsschlüssels entschieden wurde, bemisst sich grundsätzlich nach dem Wert des Schlüssels, entschied der BGH im Beschluss vom 28.9.2017. Der Wert der Schließanlage habe außer Betracht zu bleiben, es sei denn, es wurde beantragt, den Beklagten auch zur Zahlung von Schadensersatz (in

Höhe der neuen Schließanlage) für den Fall des fruchtlosen Ablaufs zur Herausgabe des Wohnungsschlüssels zu verurteilen. In diesem Fall sind die Schadensersatzkosten hinzuzurechnen. Die Gebührenstreitwerte sind jeweils gleichlaufend, [V ZB 63/16](#).

Sicherungsverlangen nach § 648a BGB darf auch Sekundärmotive umfassen

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.11.2013 verstößt

der Auftragnehmer weder gegen das bauvertragliche Kooperationsgebot, noch stellt es eine unzulässige Rechtsausübung (§ 242 BGB) dar, wenn der Auftragnehmer beim Sicherungsverlangen nach § 648a BGB weitere Motive verfolgt. Das Berufungsgericht hatte festgestellt, dass der Auftragnehmer mit dem Sicherungsbegehren den Auftraggeber auch zurück an den Verhandlungstisch zwingen wollte, was nicht gelang. Nachfolgend kam es zur Kündigung des Vertrages nach § 648a BGB. Der BGH führte im

Urteil aus, dass diese Sekundärinteressen dem Sicherungsbegehren und den Rechtsfolgen der gesetzlichen Regelung nicht entgegenstünden, [VII ZR 34/15](#).

Automatische Verlängerungsklausel muss transparent sein

Der BGH wies mit Urteil vom 25.10.2017 eine Revision zurück, weil eine Kündigungsregelung in einem Mietvertrag für Werbeflächen intransparent war. Die Regelung sah vor, dass eine Werbefläche auf einem Pkw (Sozialmobil) für 5 Jahre angemietet wird. Der Vertrag sollte sich um 5 Jahre verlängern, wenn er nicht 6 Monate vor Vertragsende gekündigt würde. Im

Vertrag nicht eindeutig geregelt war aber der Beginn des Vertragsverhältnisses. Die Intransparenz des Kündigungszeitpunktes führte nach Ansicht der Karlsruher Richter dazu, dass die Kündigungsregelung nach § 307 Abs. 1 BGB insgesamt unwirksam ist, [XII ZR 1/17](#).

Neuer Betriebskostenspiegel

Der deutsche Mieterbund hat den neuen Betriebskostenspiegel auf der Grundlage der Betriebskostenabrechnungen für das Wirtschaftsjahr 2015 veröffentlicht. Danach betragen die Betriebskosten für Mietwohnungen in Deutschland im Durchschnitt 2,17 €/m² (West: 2,18

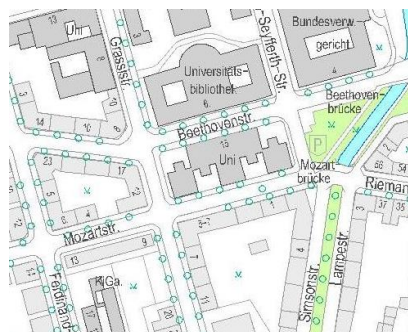
€, Ost: 2,10 €). Die Kosten für Heizung und Warmwasser seien gegen über dem Vorjahr deutlich (auf 1,07 €/m²) gesunken. Das Nachlassen der Energiepreise hat sich hier bemerkbar gemacht. Der Trend dürfte sich für die Folgejahre weiter verstärken.

www.mieterbund.de

Neuer Mietspiegel für Leipzig

Endlich ist der Mietspiegel für Leipzig verabschiedet worden. An zahlreichen Stellen wurden Merkmale neu verpreist oder ganz gestrichen oder neue Merkmale eingefügt. Näheres hierzu im Kommentar unten.

Immobilienrecht



Gehört oder erlebt hat es vermutlich jeder schon einmal. Die Parteien sind nach langen Verhandlungen handelseinig, doch unmittelbar vor dem Vertragsabschluss überlegt es sich der eine anders und will plötzlich deutlich mehr Geld haben. So ähnlich erging es einem angehenden Wohnungskäufer im Gerichtssprengel des Landgerichts Stuttgart. Er machte sich daran, eine Eigentumswohnung von einem Großinvestor zum Preis von 372.000 € zu kaufen. Der Kaufinteressent fragte vor dem

Der geprellte Wohnungskäufer

Abschluss des Finanzierungsvertrages noch einmal beim Makler nach, ob es noch Aspekte gäbe, die dem Vertragsschluss entgegen stünden. Dieser verneinte dies und übersandte dem Kaufinteressenten den Notarvertrag und die Teilungserklärung. Der Kaufinteressent unterzeichnete daraufhin einen Darlehensvertrag über 300.000 €. Nach Ablauf der Widerrufsfrist für das Darlehen und eine Woche vor dem Notartermin teilte der Makler dem Kaufinteressenten mit, dass die Verkäuferin den Vertrag nur zu einem um 95.700 € erhöhten Kaufpreis abschließen würde. Mit dieser Erhöhung war der Kaufinteressent nicht einverstanden und nahm vom Kauf Abstand. Die Verkäuferin fand im Nachgang einen anderen Käufer, der für den zuletzt geforderten Preis von 472.400 € kaufte. Der Kaufinteressent

wickelte seine Finanzierung rückab und forderte vom Verkäufer die dabei entstandenen Kosten in Höhe von 9.000 € als Schadensersatz. Er scheiterte in allen drei Instanzen.

Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil vom 13.10.2017 aus, dass im Rahmen der Privatautonomie jede Partei bis zum Vertragsschluss darin frei sei, vom in Aussicht genommenen Vertrag Abstand zu nehmen. Aufwendungen, die eine der Verhandlungsparteien in Erwartung des Vertragsschlusses gemacht habe, erfolgten daher auf eigene Gefahr.

Nur wenn der Vertragsschluss nach den Verhandlungen zwischen den Parteien als sicher anzusehen war, könnte unter dem Gesichtspunkt der Verletzung vorvertraglicher Schutz-

pflichten eine Schadensersatzpflicht entstehen (BGH-Urteil vom 6.2.1969, WM 1969, 595, BGH-Urteil vom 12.6.1975, WM 1975, 923, BGHZ 76, 343). Bei einem Grundstückskaufvertrag seien an die Verletzung vorvertraglicher Schutzpflichten strengere Anforderungen zu stellen. Schadensersatzansprüche kämen hier nur in Betracht bei besonders schwerwiegenden, i.d.R. vorsätzlichen Treuepflichtverletzungen. Andernfalls würde

der Zweck der Formvorschrift des § 311 b BGB (notarielle Beurkundungspflicht) verletzt werden, der eine Bindung ohne Einhaltung der geforderten Form gerade vermeiden wolle (BGH-Urteil vom 29.3.1996, NJW 1996, 1884, BGH-Urteil vom 9.11.2011, V ZR 182/11). Das gelte auch dann, wenn der Verkäufer wisse, dass der Kaufinteressent im Vertrauen auf das Zustandekommen des Grundstückskaufvertrages be-

reits verbindliche Dispositionen getroffen habe, etwa einen Finanzierungsvertrag abgeschlossen habe. Dem Kaufinteressenten sei es in den Vorinstanzen nicht gelungen, die für eine Haftung erforderliche besonders schwere, i.d.R. vorsätzliche Treuepflichtverletzung nachzuweisen, so dass die Klage durch die Vorinstanzen zu Recht abgewiesen worden sei, [V ZR 11/17](#).

Arglistiges Verschweigen des Altlastenstandorts

Der BGH hat mit seinem Urteil vom 21.7.2017 Käufern den Nachweis des arglistigen Verschweigens von Mängeln zumindest in Bezug auf das Risiko von Altlastenfällen erleichtert. Die Verkäuferin verkaufte im Gerichtssprengel des Landgerichts Saarbrücken ein Grundstück. Dabei war ihr bekannt, dass auf dem Grundstück in den 60er bis 80er Jahren eine Asphaltmischanlage für den regionalen Straßenbau und ein Klärschlammrückhaltebecken betrieben wurden. Sie verkaufte das Grundstück unter Ausschluss der Mängelgewährleistung mit Ausnahme von Vorsatz und Arglist an den Käufer. Im Kaufvertrag versicherte die Verkäuferin, dass ihr Bodenverunreinigungen nicht bekannt seien.

Als der Käufer von der früheren Nutzung erfuhr, verlangte er von der Verkäuferin 884.000 € Schadensersatz wegen des Altlastenverdachts aus §§ 437 Nr. 9, 280, 281 BGB. Das Berufungsgericht sah den Anspruch als unbegründet an. Die Regelung in § 444 BGB (kein Haf-

tungsausschluss bei arglistigem Verschweigen von Mängeln) stehe der Berufung auf den vertraglichen Haftungsausschluss nicht entgegen. Der Käufer habe nicht bewiesen, dass die Verkäuferin den Mangelverdacht arglistig verschwiegen habe. Ein Fehler der Kaufsache liege erst vor, wenn konkrete und gewichtige Tatsachen bekannt seien, die das Vorhandensein von Altlasten nahe legen.

Das war den Richtern beim V. Zivilsenat zu kurz gegriffen. Das Berufungsgericht habe die volle Tragweite der bisherigen BGH-Rechtsprechung verkannt. Bestünde aufgrund der früheren Nutzung ein Altlastenverdacht, stelle bereits dies einen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar, BGH-Urteil vom 8.7.2016, V ZR 35/15 – [ZIV 2016, 64](#). Allein die Jahrzehnte zurück liegende Nutzung als Industriegelände begründe noch keinen Altlastenverdacht (BGH-Urteil vom 14.10.1993, DNotZ 1994 ,452). Anders liege der Fall aber schon, wenn die frühere Nutzung die Gefahr von erheblichen Schad-

stoffbelastungen begründe, wie etwa bei einer ehemals wilden Müllkippe auf dem Grundstück (BGH-Urteil vom 12.7.191, NJW 1991, 2900). Anders als das Berufungsgericht annehme, müsse der aus der früheren Nutzung des Grundstücks abgeleitete Altlastenverdacht nicht durch „konkrete und gewichtige Tatsachen“ untermauert oder „naheliegend“ sein. Begründe die frühere Nutzung einen Altlastenverdacht, stelle dies allein schon einen Sachmangel im Sinne von § 434 Abs. 1 Satz 2 BGB dar.

Verschweige ein Verkäufer eine ihm bekannte frühere Nutzung des Grundstücks, die einen Altlastenverdacht begründe, handele er objektiv arglistig i.S.v. § 444 BGB. Ein arglistiges Verhalten könne ausnahmsweise zu verneinen sein, wenn der Verkäufer davon ausgehen durfte, dass eine Schadstoffbelastung trotz einer gefahrenträchtigen Nutzung nicht bestehe, BGH-Urteil vom 8.7.2016, V ZR 35/15 – [ZIV 2016, 64](#). Hierzu habe das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, so

dass der Rechtsstreit zurück verwiesen wurde.

Der Senat wies dabei darauf hin, dass der Verkäuferin Gelegenheit zu geben sei, im Rahmen ihrer sekundären Darlegungslast zu etwaig entlastenden Umständen ergänzend vorzutragen. Zwar habe der Käufer nicht nur

den objektiven Tatbestand des arglistigen Verschweigens darzulegen und zu beweisen, sondern auch den subjektiven. Ihm kämen aber insoweit Beweiserleichterungen zugute. Es sei daher Sache der Verkäuferin, diejenigen Umstände in räumlicher, zeitlicher und inhaltlicher Weise zu konkretisieren, auf-

grund derer sie trotz unterbliebener eigener Aufklärung davon ausgegangen sei, der Käufer habe von dem Fehler Kenntnis gehabt oder die Verkäuferin berechtigt davon ausgegangen sei, der Altlastenverdacht sei an Hand von objektiven Umständen ausgeräumt gewesen, [V ZR 250/15](#).

Mietrecht

Keine Verlängerung Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche



Im Urteil vom 8.11.2017 hat der BGH einer Verlängerung der Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche (§ 548 BGB) eine Absage erteilt. Im Mietvertrag war vorgesehen, dass die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache erst in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren sollten. Das gleiche sollte nach der vertraglichen Regelung für die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung gelten.

Das Mietverhältnis endete nach einer Kündigung der Mieterin am 28.2.2015. Die Mieterin gab die Wohnung bereits zwei Monate vor dem Mietende

zurück. Die Vermieterin verklagte die Mieterin wegen verschiedener Beschädigungen auf Schadensersatz in Höhe von über 16.000 €. Die Klage wurde am 1.10.2015 zugestellt. Die Mieterin berief sich auf Verjährung und setzte sich mit dieser Einrede in allen drei Instanzen durch.

Der Mietrechtssenat beim BGH führte in den Urteilsgründen aus, dass die geltend gemachten Schadensersatzansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB gemäß § 548 Abs. 1 BGB verjährt seien. Der Mieterin stünde ein dauerndes Leistungsverweigerungsrecht (Einrede) zur Seite. Nach § 548 Abs. 1 BGB verjährten Schadensersatzansprüche des Vermieters bereits nach 6 Monaten, so dass die Klage verspätet erhoben worden sei.

Der Verjährungslauf wurde nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht durch die vertragliche Regelung verlängert. Die Klausel wies gleich zwei Erschwerungen gegenüber der gesetzlichen Regelung auf. Zum einen wurde die Verjährungsfrist von 6 auf 12

Monate verdoppelt, zum anderen wurde der Verjährungsbeginn von der Rückgabe der Wohnung auf die Beendigung des Mietverhältnisses verlagert. Bei dem Mietvertrag handelte es sich unstreitig um ein von der Vermieterin gestelltes Vertragsmuster (AGB). Im Hinblick auf diese Veränderungen erkannte der Mietrechtssenat auf eine Unwirksamkeit der vertraglichen Regelung. Sie würde den Mieter – sowohl hinsichtlich der Länge als auch hinsichtlich des Verjährungsbeginns - entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen, § 307 Abs. 1 BGB.

Die Vorschriften über die Verjährung dienen öffentlichen Interessen und wiesen einen hohen Gerechtigkeitsgehalt auf, der im Rahmen der Inhaltskontrolle zu respektieren sei (BGH-Urteil vom 8.1.1986, NJW 1986, 1608). Formulärmäßige Veränderungen der Verjährungsfristen seien vor diesem Hintergrund vom Bundesgerichtshof nur gebilligt worden, wenn sie sachlich gerechtfertigt waren und maßvoll erfolgten. Dabei

spräche es für die Ausgewogenheit der Klausel, wenn die Begünstigung des Verwenders durch Vorteile für dessen Vertragspartner kompensiert wür-

den (BGH-Urteil vom 21.4.2015, XI ZR 200/14 – ZIV 2015, 27). Entgegen der Auffassung in der Instanzrechtsprechung genüge für eine derartige Ausgewogen-

heit nicht, dass auch die Verjährungsfrist der Ansprüche des Mieters spiegelbildlich verlängert würden, [VIII ZR 13/17](#).

Luxussanierung ist keine Modernisierung

Die Mieter eines Reihenhauses in Berlin staunten sicherlich nicht schlecht, als Ihnen vom neuen Vermieter die umfassende Sanierung und Modernisierung der Mietsache schriftlich angekündigt wurde. Die Liste der geplanten Baumaßnahmen war schier endlos: angefangen von einer neuen Heizung und neuen Dämmung an Dach und Fassade, neuer Fenster und Türen, neuer Sanitärobjekte, über den Ausbau des Daches und Errichtung eines Wintergartens war auch eine Änderung des Zuschnitts der Räume im Übrigen geplant. Soweit man sich hierüber als Mieter auch freuen mag, schockierte sicherlich auch die geplante Mieterhöhung. Die aktuelle Miete von

463,62 € sollte sich um 1.686,37 € auf 2.149,99 € erhöhen. Die Klage auf Duldung der Vermieterin hatte beim Amts- und Landgericht keinen Erfolg. Das Landgericht ließ die Revision nicht zu. Die Vermieterin rief daher mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde den Bundesgerichtshof an, der mit Beschluss vom 21.11.2017 die Beschwerde zurück wies. Dabei merkte der Senat an, dass die Mieter nach den maßgeblichen Vorschriften der §§ 555a Abs. 1 BGB und § 555d Abs. 1 BGB die geplante Maßnahme nicht dulden müssten. Die in Aussicht gestellten Veränderungen seien keine Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Gesetzes. Die Baumaßnahmen gingen vielmehr so

weit, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändere. Sie beschränkten sich nicht auf eine Verbesserung des vorhandenen Bestandes, sondern sollten u.a. dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung seines Grundrisses weitere Räume (Ausbau Spitzboden, Anbau Wintergarten) erhalte und andere Räume im Zuschnitt verändert würden. Auch ein Teil der Maßnahmen seien nicht zu dulden, weil die Vermieterin nicht dargetan habe, dass sie ggf. auch nur eine isolierte Duldung einzelner Maßnahmen begehre. Die begehrte Duldung sei daher insgesamt zurück zu weisen, [VIII ZR 28/17](#).

Kommentar

Neuer Mietspiegel näher am Markt

Der neue Mietspiegel sieht zahlreiche Änderungen vor. Einzelnen davon wollen wir an dieser Stelle etwas Aufmerksamkeit schenken. Die Baualtersklasse sah im alten Mietspiegel bis 1960 keinerlei Differenzierung vor (3,66 €/m²). Das hat sich nun geändert und es gibt nun auch eine differenzierte Betrachtung der Plattenbauten, die in gleicher Baualtersklasse einen Abschlag von 0,33 €

erfahren. Während der vorangehende Mietspiegel nur eine Baualtersklasse jünger als 1991 kannte, wird jetzt weiter aufgeteilt (1991-2004, 2005 und jünger).

Dachgeschosswohnungen erhalten eine deutliche Herabstufung. Sie waren im alten Mietspiegel nur gegenüber den Bauten ab 1991 mit 18 Cent Abschlag schlechter gestellt.

Nunmehr erfahren sie über alle Baualtersklassen hinweg einen Abschlag von 43 Cent je Quadratmeter.

Bei den Fußböden hat sich auch einiges getan. Neu geschaffen wurde das Merkmal „hochwertiger Designbelag“, der mit 1,02 €/m² veranschlagt wird. Der minderwertige PVC-Belag bekommt mit 0,22 € einen geringeren Abschlag als im vorheri-

gen Mietspiegel (0,40 €). Parkett wurde in der Wertigkeit von 0,31 € auf 0,25 €/m² herabgestuft.

Der technischen Entwicklung wird durch Schaffung neuer Merkmale Rechnung getragen: Dreifachverglasung: +0,28 €/m², Außenrollläden an einem Teil/allen Fenstern (0,22 €/ 0,28 €/m²). Die Videosprechanlage wurde von 0,39 € auf 0,22 €/m² herabgestuft. Gleiches geschah mit dem Aufzug (von 0,35 €/m² auf 0,24 €/m²). Eher wie ein Verhandlungskompromiss als ein statistisches Ergebnis wirkt dagegen die Einführung des Merkmals „abschließbarer Kellerraum“, der einen Zuschlag von 0,20 €/m² erfährt, den wohl fast jeder Vermieter mitnehmen kann. Gleiches gilt für die Drei-

fachverglasung, für die Mieter im statistischen Mittel angeblich bereit sind, 0,28 €/m² mehr zu bezahlen. Entfallen ist der fette Zuschlag von 1,66 € für Kachelöfen bzw. Kamine in den Baualterklassen jünger als 1991.

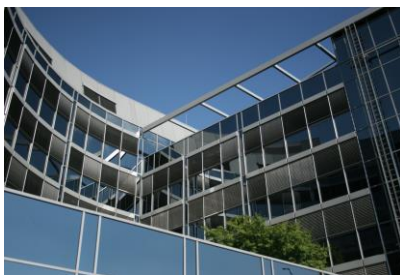
Neu ist schließlich die Anerkennung von Lageunterschieden. Dies erfolgt nicht Stadtteilbezogen, sondern nach den Bodenrichtwerten, die der Vermieter jeweils ermitteln muss. Hier lauern Abschläge von 0,22 €/m² und Zuschläge von bis zu 0,52 €/m². Neu geschaffen wurde schließlich ein Zuschlag für die Bauform (Ein- oder Zweifamilienhaus: +0,54 €/m², weniger als 5 Geschosse: +0,10 €). Es wird also Gewinner und Verlierer geben. Insgesamt kann man den Eindruck gewinnen,

dass man näher an den Markt gerückt ist.

Der Mietspiegel soll nun ein qualifizierter sein, also wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechen. So jedenfalls der Ratsbeschluss. Ob dem tatsächlich so ist, wird ggf. ein Gutachten, z.B. im Rahmen eines Rechtsstreits beweisen müssen. Einzelne Ergebnisse (Dreifachverglasung, Keller) erscheinen eher fragwürdig. Im Internet ist eine Dokumentation zur Datenerhebung eingestellt, die nur wenig plausibel dargestellt ist. Jedenfalls darf man annehmen, dass die Daten der Großvermieter erneut einen Schwerpunkt der Datengrundlage darstellten; dies allein, weil die Daten leicht verfügbar waren.

Gewerbemietrecht

Schriftformheilungsklauseln sind unwirksam



Das Urteil vom 27.9.2017 stellt den vorläufigen Endpunkt der Rechtsprechung des BGH zur Beerdigung von Schriftformheilungsklauseln dar. Im Urteil vom 21.9.2005 (XII ZR 312/02) ließ er offen, ob einfache Schriftformklauseln (vgl. dazu im Einzelnen auch [ZIV 2017, 6 und 7](#)) wirksam vereinbart werden können oder nicht. Im Gegenzug urteilte der Gewerberaummietsenat aus,

dass jede schriftformverletzende Vereinbarung Vorrang vor Heilungsklauseln habe; dies auch, wenn sich die Parteien gar nicht bewusst waren, dass sie mit der ergänzenden Vereinbarung die Schriftform verletzt haben.

Im Beschluss vom 25.1.2017 (XII ZR 69/16 – ZIV 2017, 6) ließ der BGH abermals offen, ob – in diesem Fall die doppelte (vgl. dazu im Einzelnen auch [ZIV 2017, 6 und 7](#)) Schriftformklausel - wirksam vereinbart werden konnte. Die Frage sei nicht entscheidungserheblich. Auch hier formulierte er den Vorrang

der – schriftformverletzenden - Individualabrede.

Im jüngsten Urteil schließlich spricht der BGH klar und unmissverständlich aus: Schriftformheilungsklauseln sind unwirksam. Die Unwirksamkeit ist nicht in einer AGB-widrigkeit begründet, sondern im Gesetzesverstoß an sich. Die gesetzliche Anordnung in § 550 BGB sei zwingend und könne nicht mit einer vertraglichen Vereinbarung abbedungen werden.

Interessant zu lesen ist die Entscheidung gleichwohl, weil die Kündigung trotz Verletzung der Schriftform und Versagen

der doppelten Schriftformklausel für unwirksam erklärt wurde.

Der Mietvertrag mit doppelter Schriftformheilungsklausel sah u.a. eine automatische Anpassung des Mietzinses vor. Soweit sich der Verbrauchpreisindex um mehr als 10 Punkte ändern sollte (Basis 2000 = 100), sollte sich der Mietzins im gleichen prozentualen Verhältnis ändern. Mit Schreiben vom 15.1.2011 beehrte die Vermieterin vom Mieter eine Änderung dieser Regelung, wonach schon eine Änderung um 5% zu einer entsprechenden Änderung der Miete führen sollte. Der Mieter vermerkte auf dem Schreiben handschriftlich: „6% einverstanden“ und gab das Schreiben zurück. Noch im folgenden Mai passte die Vermieterin die Miete entsprechend an. Mit Schreiben vom 20.6.2014 kündigte die Vermieterin das bis 2020 befristete Mietverhältnis ordentlich zum 31.12.2014. Als der Mieter nicht auszog, erhob die Vermieterin Räumungsklage. Die Klage blieb in allen drei Instanzen ohne Erfolg.

Der XII. Zivilsenat urteilte, dass die erforderliche Schriftform nicht eingehalten sei. Zur Einhaltung der Schriftform sei erforderlich, dass die Urkundeneinheit gewahrt sei. Bestehe der Mietvertrag aus mehreren Schriftstücken, sei deren Zusammengehörigkeit in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich zu machen. Dazu bedürfe es nicht der körperlichen Verbindung der Schriftstücke. Es genüge vielmehr die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen müsse. Hierzu sei erforderlich, dass vom

aktuellen Vertrag auf den Ausgangsvertrag und auf alle ergänzenden Urkunden verwiesen worden sei.

Träfen die Mietvertragsparteien nachträglich eine Vereinbarung, mit der wesentliche Vertragsbestandteile geändert werden sollten, erfordere die Schriftform des § 550 Satz 1 BGB eine entsprechend deutliche Bezugnahme, eine Auflistung der geänderten Regelungen sowie den hinreichend deutlichen Hinweis, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags verbleiben solle, BGH-Urteil vom 22.4.2015, XII ZR 55/14 – ZIV 2015, 33; BGH-Urteil vom 30.1.2013, XII ZR 38/12 – ZIV 2013, 23.

Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht mehr gegeben. Wie der BGH in den Gründen feststellte, wurde die gesetzliche Schriftform verletzt, indem die Wertsicherungsklausel eine Anpassung erfuhr. Die Änderung der Miethöhe stelle eine wesentliche Vertragsänderung dar, die dem Schriftformerfordernis unterfalle, BGH-Urteil vom 25.11.2015, XII ZR 114/14 – ZIV 2015, 72. Die Voraussetzungen für eine nachträgliche, schriftformwahrende Vereinbarung waren durch die bloße Gegenzeichnung des Forderungsschreibens der Vermieterin nicht erfüllt.

Die im Vertrag enthaltene Schriftformklausel sei nicht dazu geeignet, die Kündigung wegen Treuwidrigkeit unwirksam werden zu lassen. Ob und inwieweit Schriftformheilungsklauseln durch Individualvertrag oder AGB rechtswirksam getroffen werden könnten, sei um-

stritten. Das OLG Braunschweig (NZM 2016, 197) und das OLG Frankfurt (ZMR 2015, 709) erachten sie für uneingeschränkt wirksam. Das Oberlandesgericht Köln entschied 2015, dass eine Kündigung unwirksam sei, solange der Kündigende den Vertragspartner nicht zuvor zur Nachholung der Schriftform aufgefordert habe (Urteil vom 18.9.2015, 1 U 28/15), im gleichen Sinne, KG ZMR 2016, 775, OLG Dresden ZfIR 2017, 321.

Das OLG Düsseldorf wiederum erachte Schriftformheilungsklauseln nur als Individualvereinbarung als wirksam, nicht jedoch im Rahmen einer AGB-Regelung, Urteil vom 25.4.2017, ZMR 2017, 471 – ZIV 2017, 46.

Schließlich werde auch die Auffassung vertreten, dass Schriftformheilungsklauseln generell unwirksam seien (LG Krefeld ZMR 2016, 547). Dieser zuletzt genannten Auffassung schloss sich der BGH im jüngsten Urteil an. Bei der Vorschrift des § 550 BGB handele es sich nach allgemeiner Ansicht um zwingendes Recht (BGH-Urteil vom 22.4.2015, XII ZR 55/14 – ZIV 2015, 33). Sie wolle sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetz auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis einträte, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Mietvertrag ersehen könne. Die Regelung diene aber auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien zu gewährleisten und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen (BGH-Urteil vom

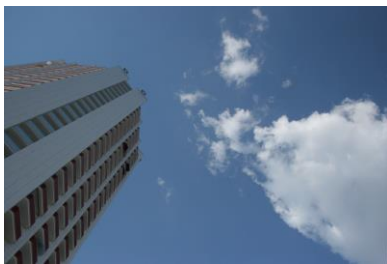
17.6.2015, XII ZR 98/13 – ZIV 2015, 45, BGH-Urteil vom 7.5.2008, XII ZR 69/06 – ZIV 2008, 32, BGHZ 139, 123, BGHZ 136, 357). Die Regelung in § 550 BGB sei kein Verbotsgesetz im Sinne von § 134 BGB, sondern eine zwingende gesetzliche Einschränkung. Entgegenstehende Vereinbarungen seien daher unwirksam.

Dennoch konnte die Kündigung nach Auffassung der fünf Mietrichter keine rechtliche Wirksamkeit erlangen. Es verstieße gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft sei, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nehme, sich von einem

ihr inzwischen lästig gewordenen, langfristigen Mietvertrag zu lösen (BGH-Urteil vom 25.11.2015, XII ZR 114/14 – ZIV 2015, 72). Vorliegend war die Schriftform nur verletzt worden, weil die Mietzinsanpassung auf Bewirken der Vermieterin eine Anpassung erfuhr (XII ZR 114/16).

WEG-Recht

Abwehransprüche stehen auch dem einzelnen Eigentümer zu



Ein Eigentümer einer nach WEG aufgeteilten Wohnanlage besaß ein Sondernutzungsrecht an einem Teil des Gartens. Der Nachbar der WEG besaß eine Grunddienstbarkeit, die es ihm gestattete, über einen Weg, der auch über das Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft verlief, sein Grundstück zu erreichen. Er nutzte diesen Weg indessen nicht nur als Gehweg, sondern verzierte die Strecke mit allerlei Gartenutensilien wie eine Sitzbank, Pflanzkübel und Figuren (mutmaßlich Gartenzwerge). Das gefiel einem Wohnungseigentümer nicht, der den Nachbarn aufforderte, diese Gegenstände vom Weg zu entfernen. Als dieser untätig blieb, klagte der Wohnungseigentümer auf Unterlassung.

Seine Klage wurde vom AG Waiblingen abgewiesen. Die Berufung zum Landgericht Stuttgart hatte keinen Erfolg. Den bescherte ihn erst der Bundesgerichtshof im Urteil vom 13.10.2017. Das Bundesgericht führte in den Urteilsgründen aus, dass der Wohnungseigentümer entgegen der Auffassung der Stuttgarter Richter prozessführungsbefugt sei. Das folge nicht schon daraus, dass der teilrechtsfähige Verband nicht Eigentümer des Grundstücks sei und daher bei Störungen allein die Wohnungseigentümer Inhaber des Abwehranspruchs nach § 1004 BGB seien. Von der materiellen Inhaberschaft des Rechts (sog. Aktivlegitimation) sei die Zulässigkeit der Klage betreffende Frage der Prozessführungsbefugnis zu trennen. Wenn bzgl. eines Anspruchs eine geborene Ausübungsbefugnis bestünde, fehle es bei der Klage eines Wohnungseigentümers an der Prozessführungsbefugnis von vorneherein. Soweit es sich um

eine gekorene Ausübungsbefugnis handele, fehle sie, wenn der Verband seine Zuständigkeit durch Beschluss festgestellt habe. Da kein entsprechender Beschluss gefasst worden war, prüfte das Gericht, ob es für den Abwehranspruch eine geborene Zuständigkeit des Verbandes gäbe.

Das Landgericht hatte diese Rechtsfrage bejaht, weil dies praktikabler sei; es gäbe zwischen den Wohnungseigentümern keinen Streit über die Abwehr der Störung und der Nachbar sehe sich nicht einer Unmenge von Anspruchsgegnern gegenüber.

Der V. Zivilsenat führte hierzu demgegenüber aus, dass für Unterlassungs- und Beseitigungsansprüche – anders als etwa für Schadensersatzansprüche – keine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes bestünde, § 10 Abs. 6 Satz 3, Halbsatz 1 WEG. Dies gelte unabhängig davon, ob sich die Abwehransprüche gegen einen

Miteigentümer richteten (BGH-Urteil vom 7.2.2014, V ZR 25/13 – ZIV 2014, 73, BGH-Urteil vom 5.12.2014, V ZR 5/14 – ZIV 2014, 79, BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 169/14 – ZIV 2015, 46) oder gegen einen außenstehenden

Dritten (BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 194/14 – ZIV 2015, 40). Der Wohnungseigentümer sei daher Prozessführungsbefugt und ihm stünden auch die Abwehrrechte zu, da sich aus der Grunddienstbarkeit

nur das Recht zum Betreten des Grundstücks ergäbe. Dies müsse er dulden. Zur Duldung der weitergehenden Nutzungen des Nachbarn (Stichwort: Gartenzwerge) sei er indessen nicht verpflichtet, [V ZR 45/17](#).

Was ist Wohnen im Sinne des WEG?

Diese und weitere Fragen zur Auslegung der Zweckbestimmung einer Teilungserklärung mussten sich die fünf Karlsruher BGH-Richter vor dem Erlass ihres Urteils vom 27.10.2017 stellen. Eine Anfang des 20. Jahrhunderts errichtete Immobilie wurde in den 70er Jahren in zwei Teileigentumseinheiten aufgeteilt. Es gab fortan eine große Einheit mit 869/1000 MEA und eine kleine Einheit mit 131/1000 MEA. In der Teilungserklärung war bestimmt, dass die Einheiten „nicht zur Wohnzwecken“ dienen sollten. In der großen Einheit wurde fortan ein Altenpflegeheim betrieben. In der anderen Einheit befand sich eine Arztpraxis. Die große Einheit stand seit 2003 leer. Die Immobilie wurde zwangsversteigert. Die Ersteherin kündigte an, darin künftig ein Arbeiterwohnheim einzurichten. Später formulierte sie ihre Nutzungswünsche neu und erklärte die Einheit als Unterkunft für Asylbewerber und Flüchtlinge nutzen zu wollen. Die Miteigentümerin erhob vor dem Amtsgericht Starnberg Unterlassungsklage und setzte sich durch. Die Berufung zum Landgericht München hatte keinen Erfolg. Die Ersteherin verfolgte ihre Forderungen beim BGH mit Erfolg weiter. Der V. Zivilsenat stellte im Urteil vom 27.10.2017 fest, dass ein Unterlassungsan-

spruch nach § 15 Abs. 3 WEG nicht gegeben sei.

Im Ausgangspunkt noch zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass Bestimmungen in Teilungserklärungen wonach Einheiten „zu Wohnzwecken“ oder umgekehrt „nicht zu Wohnzwecken“ dienen, als Zweckbestimmung mit Vereinbarungskarakter im Sinne von § 15 Abs. 1 WEG zu qualifizieren seien (BGH-Urteil vom 16.5.2014, V ZR 131/13 - ZIV 2014, 45). Beide Nutzungsarten schlossen sich gegenseitig aus. Es gäbe auch keine „Schnittmenge“ der Nutzung, die eine Wohnnutzung und zugleich keine Wohnnutzung darstelle.

Eine Abgrenzung ist daher stets erforderlich. Der BGH verwies in diesem Zusammenhang auf seine Entscheidung vom 15.1.2010, wonach der Begriff des Wohnens weit zu verstehen ist. In der Entscheidung wurde die Vermietung an wechselnden Feriengäste als zulässige Wohnnutzung angesehen (V ZR 72/09 – ZIV 2010, 10). In der Entscheidung wurde auch darauf hingewiesen, dass das gleiche gelten würde, wenn Sondereigentumseinheiten an Aus- oder Übersiedler vermietet würden. Heime oder heimähnliche Nutzungen stellten demgegenüber keine Wohnnutzung dar. Ob

eine Wohnnutzung vorliege oder diese zu verneinen sei, weil ein Heim betrieben werde, sei in einer Gesamtschau der einzelnen Kriterien zu beurteilen. Die Schaffung einer heimtypischen Organisationsstruktur sah der BGH in seiner Entscheidung als erhebliches Kriterium an. Hier von abzugrenzen sei die auf Wohnnutzung gerichtete, eingegestaltete Haushaltsführung. Ein Heim beschränke sich nicht auf die Zurverfügungstellung einer Unterkunft, sondern schaffe eine Organisationsstruktur, die durch Dienst- oder Pflegeleistungen und ggf. durch Überwachung und Kontrolle geprägt sei.

Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern mache eine solche heimtypische Organisationsstruktur erforderlich. Gleiches gelte regelmäßig für den Betrieb von Arbeiterwohnheimen. Die in Aussicht genommene Benutzung diene daher nicht Wohnzwecken und sei daher den Regelungen der Teilungserklärung entsprechend zulässig.

Nach der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte könne sich eine nach der Teilungserklärung zulässige Nutzung gleichwohl als unzulässig herausstellen, wenn sie den prägenden örtlichen Verhältnissen zuwider laufe. Diese Frage war nach Auffas-

sung des BGH nicht näher zu beleuchten, da die Immobilie

schon zuvor für eine Heimnutzung vorgesehen war und sich

hieran im Ergebnis nichts ändern würde, [V ZR 193/16](#).

Bezahlung des Gerichtskostenvorschusses

Die rechtzeitige Einzahlung des Gerichtskostenvorschusses ist vor allem bei Verjährungs- und WEG-Beschlussmängelklagen enorm wichtig, weil andernfalls der Prozess nur deswegen verloren gehen kann. Eine durch die Partei verursachte Zahlungsverzögerung von 14 Tagen wird von den Gerichten im Allgemeinen noch als hinnehmbar akzeptiert. Eine weitere Verzögerung führt indessen z.B. bei Beschlussmängelklagen schon zum Rechtsverlust. Diesen Berechnungsmodus hat der BGH im neuerlichen Urteil deutlich gelockert.

Dem BGH-Urteil vom 29.9.2017 lag eine Beschlussmängelklage zugrunde, die wegen verspäteter Einzahlung der Gerichtskosten von den Vorinstanzen als unbegründet zurück gewiesen wurde. Das Landgericht Frankfurt/M. führte aus, dass die Gerichtskostenrechnung über

4.518 € vom 24.3. erst am 23.4. bezahlt wurde und damit verspätet sei. Der BGH sah dies anders und machte eine ganz andere Rechnung auf.

Der Beschluss sei am 26.2. gefasst worden, so dass die Beschlussanfechtungsfrist am 26.3.2015 auslief. Klage wurde bereits am 11.3.2015 erhoben, die Gerichtskostenrechnung vom 24.3.2016 habe daher erst nach dem Anfechtungsfristdatum Rechtswirkungen auslösen können.

Ab dem 27.3. (Freitag) sei den Prozessbevollmächtigten eine 3-Tages-Frist (Werktage) zur Prüfung und Weiterleitung der Gerichtskostenrechnung zuzubilligen. Diese Frist lief am 31.3.2015 (Dienstag) ab. Daran schließe sich in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht eine Frist von einer Woche an, die die Partei Zeit habe, um die

Gerichtskosten zu überweisen und ggf. im Vorfeld für eine ausreichende Deckung auf dem Bankkonto Sorge zu tragen. Die Frist sei bei erheblichen Summen ggf. auch noch zu verlängern. Diese Frist lief entgegen der Berechnung des Berufungsgerichts nicht schon am 7.4.2015 aus. Das Gericht habe übersehen, dass der 3. und der 6.4.2015 jeweils Feiertage seien (Karfreitag, Ostermontag), die bei dieser Berechnung außen vor bleiben müssten. Fristende sei daher der 9.4.2015 gewesen. Auf dieses Fristende seien 14 Tage aufzurechnen, die die Partei nicht durch Nachlässigkeit überschreiten dürfe. Die Bezahlung durch die Partei sei vorliegend am 23.4.2015 und somit rechtzeitig erfolgt. Der Rechtsstreit wurde daher zum Berufungsgericht zurück verwiesen, damit dort nun der eigentliche Anfechtungsprozess durchgeführt werden kann, [V ZR 103/16](#).

Baurecht

Zum Nachschieben von Kündigungsgründen beim VOB/B-Werkvertrag



Die Auftragnehmerin hatte den Zuschlag für Fensterbau- und

Glasfassadenarbeiten an einer Sporthalle erhalten. Es kam zu Mängeln in der Werkausführung. Mit Schreiben vom 29.3.2007 forderte die Auftraggeberin die Auftragnehmerin unter Fristsetzung zur Beseitigung verschiedener Mängel auf. Daneben wurde sie aufgefordert, prüffähige statische Nach-

weise vorzulegen und das CE – Kennzeichen nachzuweisen. Für den Fall der Nichteinhaltung der Frist wurde die Auftragsentziehung angedroht.

Nach Ablauf der Frist erhielt die Auftragnehmerin noch ein Anwaltsschreiben, datierend mit dem 12.4.2007, in dem u.a. eine

prüffähige Statik der Gläser, der Konstruktion und der Auflagerepunkt sowie der Nachweis des g-Wertes gefordert wurden. Für den Fall der fruchtlosen Säumnis der Frist wurde die Entziehung des Auftrags angedroht. Die neue Frist wurde auch nicht eingehalten.

Mit Anwaltsschreiben vom 18.4.2007 entzog die Auftraggeberin unter Bezugnahme auf das vorgenannte Schreiben vom 12.4.2007 den Auftrag. Daraufhin erklärte die Auftraggeberin ihrerseits die Kündigung des Werkvertrags aus wichtigem Grund und verwies zur Begründung auf die von der Auftraggeberin ausgesprochene Kündigung, die sie für unberechtigt erachtete.

Die Parteien überzogen sich wechselseitig mit einer Klage

wegen Mangelbeseitigungskosten und Schadensersatz sowie einer Widerklage wegen offener Werklohnvergütung. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass die Auftraggeberin kein Schadensersatz zustünde, weil der Kündigung vom 18.4.2007 kein wichtiger Grund im Sinne von § 8 Nr. 3 Abs. 1, § 4 Nr. 7 VOB/B (2002) zugrunde gelegen habe. Unstreitig wäre die Werkleistung der Auftragnehmerin mangelhaft gewesen. Der Auftragsentziehung vom 18.4.2007 lag aber nicht die mangelhafte Leistung zugrunde, sondern die Nichtübergabe der geforderten Unterlagen und Nachweise. Diese Unterlagen und Nachweise schuldete die Auftragnehmerin der Auftraggeberin indessen nicht. Die Auftraggeberin könne Kündigungsgründe zwar nachschieben. Dies sei indessen nur bis zu

dem Zeitpunkt möglich gewesen, bis zu dem die Auftragnehmerin ihrerseits außerordentlich gekündigt habe.

Diese Rechtsansicht verwarf der BGH im Beschluss zur Zulassung der Revision vom 11.10.2017. Kündigungsgründe, die im Zeitpunkt der Kündigung bereits vorgelegen hätten, könnten auch noch nach der Eigenkündigung der anderen Vertragspartei und auch noch nach der Ersatzvornahme des Auftraggebers nachgeschoben werden. Unter dieser Prämisse sei auch ein Schadensersatzanspruch gegeben. Hierzu seien aber weitere tatsächliche Klärungen anzustellen. Der VII. Zivilsenat verwies den Rechtsstreit daher zur weiteren Verhandlung an das OLG Stuttgart zurück, [VII_ZR 46/15](#).

Änderungen des technischen Standards während der Bauausführung

Die Parteien schlossen im März 2007 einen Vertrag zur Errichtung dreier Pultdachhallen in verzinkter Stahlkonstruktion zu einem Festpreis von 770.000 € zzgl. Mehrwertsteuer. In der Leistungsbeschreibung wurde eine Schneelast von 80 kg/m² angegeben. Dies entsprach der DIN 1055-5 (1975) und der bereits 2006 erteilten Baugenehmigung. Bereits 2005 wurde bekannt gemacht, dass die DIN 1055-5 eine Änderung erfahren würde. Tatsächlich wurde die Schneelast mit Wirkung zum 1.1.2007 auf 139 kg/m² angehoben. Die Umstände, ob hierüber im Rahmen der Vertragsverhandlungen gesprochen wurde, waren streitig. Die Auftragneh-

merin stellte die Hallen im August 2007 fertig.

Nachfolgend mit der Installation einer Photovoltaikanlagen beauftragte Firmen meldeten wegen der Durchbiegung der Dachkonstruktion Bedenken an. Die Auftraggeberin forderte daher von der Auftragnehmerin die Verstärkung der Dachkonstruktion. Die Auftragnehmerin kam dem nicht nach, sondern legte Schlussrechnung. Die Auftraggeberin verweigerte die förmliche Abnahme. Im Nachgang forderte sie vielmehr zur Ertüchtigung der Dachkonstruktion einen Vorschuss zur Mangelbeseitigung in Höhe von rund 857.000 €. Die Klage hatte vor dem Land- und Oberlandesge-

richt ganz überwiegend Erfolg. Die erhöhte Schneelast habe zwar zurzeit der Beantragung des Bauvorhabens noch nicht gegolten. Sie entsprach aber bereits den anerkannten Regeln der Technik. Die abzuliefernde Werkleistung müsse den anerkannten Regeln der Technik zurzeit der Abnahme entsprechen, was nicht der Fall gewesen wäre.

Mit der Revision verfolgte die Auftragnehmerin ihren Klageabweisungsantrag weiter. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies mit Urteil vom 14.11.2017 den Rechtsstreit zurück. Die Baurichter führten aus, dass mit der gegebenen Begründung ein Kostenvor-

schussanspruch nicht ohne Weiteres zugesprochen werden könne. Richtig sei, dass ein Werk den anerkannten Regeln der Technik entsprechen müsse, auch wenn öffentlich-rechtlich geringe Anforderungen an die Bauleistung gestellt würden. Der Umstand, dass ein Bauwerk öffentlich-rechtlich zulässig und genutzt werden dürfe, ändere nichts daran, dass der Auftragnehmer die sich in den allgemein anerkannten Regeln der Technik widerspiegelnden üblichen (höheren) Qualitäts- und Sicherheitsanforderungen einzuhalten habe. Maßgeblicher Zeitpunkt sei grundsätzlich der Zeitpunkt der Abnahme. Zum gesetzlichen Werkvertragsrecht hatte der BGH dies bereits mit Urteil vom 14.5.1998 (VII ZR 184/97), BGHZ 139, 16 entschieden. Dies gelte grundsätzlich auch dann, wenn es zu einer

Änderung der anerkannten Regeln der Technik zwischen Vertragsschluss und Abnahme käme. Der Auftraggeber habe dann die Wahl, das Bauwerk entsprechend den aktuellen Vorschriften ausführen zu lassen, was i.d.R. eine Vergütungsanpassung nach § 1 Nr. 3 oder 4, § 2 Nr. 5 oder 6 VOB/B (2002) zur Folge habe oder er von dieser eventuellen Verteuerung absieht und das Bauvorhaben unverändert fortführen ließe.

Auch letzteres sei zulässig. Die Parteien dürften auch eine Bauleistung vereinbaren, die hinter den allgemein anerkannten Regeln der Technik zurück bleibe. Voraussetzung sei aber, dass der Auftragnehmer auf die Bedeutung der Bauvorschriften und deren Nichteinhaltung hinweise, es sei denn, dem

Auftraggeber sei dies bekannt. Ohne eine entsprechende Kenntnis komme eine rechtsgeschäftlich wirksame Vereinbarung nicht zustande (BGH-Urteil vom 7.3.2013, VII ZR 134/12, BGH-Urteil vom 4.6.2009, VII ZR 54/07 – ZIV 2009, 53). Die Vereinbarung könne auch nach Vertragsschluss noch getroffen werden. Diese Umstände seien streitig. Die Auftragnehmerin habe vorgetragen, dass die Auftraggeberin aufgrund des engen Finanzrahmens gerade darauf Wert gelegt habe, die öffentlich-rechtlich gerade noch zulässige, deutlich preiswertere Herstellungsart mit einer Schneelast von 80 kg/m² zu verwirklichen. Da das Berufungsgericht hierzu keine Beweise erhoben hatte, wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen, [VII ZR 65/14](#).

Grenzen der Preisvereinbarung bei Massenänderungen

Eine interessante Entscheidung fällt der BGH mit Urteil vom 11.10.2017 zum Thema Massenänderungen. Ein Werkunternehmer war beauftragt, eine Schule zu sanieren. Neben dem Werkvertrag wurde ein weiterer Vertrag geschlossen, in dem sich der Werkunternehmer verpflichtete, ersatzweise Container für den laufenden Schulbetrieb für die Dauer von voraussichtlich 72 Wochen zu errichten. Daneben war eine Bedarfsposition formuliert worden in der hieß: „4 Wochen Bedarfsposition über die Grundstand- und Vorhaltezeit hinaus (bis zur Freigabe und Abbau).“ Im Vertrag einbezogen war die VOB/B.

Über die 4 Wochen Bedarfsposition blieben die Container noch weitere 57 Wochen stehen, weil sich die Bauarbeiten verzögerten. Die Auftraggeberin (ein kommunaler Schulträger) berief sich auf § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B und forderte die Vereinbarung eines neuen, geringeren Einheitspreises je Stellwoche der Container, weil es um 61 Wochen zu einer „Massenmehrung“ gekommen sei. Sie forderte einen Nachlass von 20%, den die Auftragnehmerin nicht gewähren wollte. Die Auftraggeberin kürzte die Schlussrechnung um gut 85.000 €. Die Auftragnehmerin klagte daraufhin auf Bezahlung und gewann in allen drei Instanzen.

Land- und Oberlandesgericht sahen keinen Anwendungsbereich der Regelung in § 2 Abs. 3 VOB/B, weil es sich bei dem Vertrag um einen Miet- und nicht um einen Bauvertrag handele. „Massenmehrungen“ gäbe es bei Dauerschuldverhältnissen schon begrifflich nicht.

Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg. Dabei ließ der XII. Zivilsenat die rechtliche Qualität des geschlossenen Vertrages als Miet- oder Bauvertrag dahin stehen, weil es hierauf nicht ankomme. Denn auch bei Vorliegen eines Bauvertrages hätte die Auftraggeberin keinen Anspruch auf Vereinbarung eines neuen, geringeren Ein-

heitspreises wegen einer Massenmehrung.

Vorliegend sei eine Bedarfsposition von der „Massenänderung“ betroffen. Bei Bedarfspositionen käme eine Preisanpassung nach § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B nur dann in Betracht, wenn die Parteien übereinstimmend von einer bestimmten, zu erwartenden Menge ausgegangen seien. Enthalte das Leistungsverzeichnis insoweit keine verbindliche Mengenangabe, sei die Leistung, wenn sie vom Auftraggeber in

Anspruch genommen werde, nach den vereinbarten Vertragspreis abzurechnen. Die Auslegung des Vertrages ergäbe („bis zur Freigabe“), dass eine bestimmte Menge oder Obergrenze nicht vereinbart worden sei.

Hinzu komme, dass § 2 Abs. 3 VOB/B nur solche Fälle beträfe, in denen es zu einer über- oder Unterschreitung des im Leistungsverzeichnisses vereinbarten Vordersatzes käme, die für beide Vertragspartner unerwar-

tet seien. Die Klausel sei daher nicht anwendbar, wenn sich der Umfang der Leistung durch Anordnungen des Auftraggebers ändere oder die Massenänderung aufgrund von Umständen erfolge, die aus dem Risikobereich des Auftragnehmers stammten. Das sei der Fall, da die Verlängerung der Nutzungszeit der Container auf Verzögerungen der Sanierungsmaßnahmen gründete, die allein im Risikobereich der Auftragnehmerin lagen, [XII ZR 8/17](#).

Keine Erstattung von gestiegenen Lohn- und Materialkosten im Annahmeverzug

Die Unternehmerin erhielt den Zuschlag zur Herstellung eines Brandschutzsystems mit Sprinkleranlage für das Bundesarchiv in Berlin. Die Bauarbeiten gingen wegen der Insolvenz eines Rohbauunternehmens und der verzögerten Planung durch den Architekten der Bestellerin langsamer als vorgesehen voran. Seit Februar 2012 konnte die Unternehmerin keine weiteren Leistungen erbringen, da der stagnierende Baufortschritt der anderen Gewerke dies nicht zuließ. Die Bestellerin kündigte den Vertrag im November 2012; die Unternehmerin kündigte wenig später ihrerseits. Die Bestellerin nahm die Leistung ab und erhielt daraufhin die Schlussrechnung. Darin enthalten war ein „Nachtrag 4“ mit dem Titel „Preiserhöhung aufgrund Bauzeitverlängerung für den Zeitraum 2011“ über rund 7.100 €. Mit dem Titel machte die Unternehmerin Kosten geltend, die dadurch entstanden sein sollen, dass sie Teile des Bauabschnitts erst drei Jahre später,

im Jahr 2011 durchführen konnte. Weitere Werklohnanteile waren streitig, die in einer Klage vor dem Landgericht Berlin mündeten. Erinstanzlich konnte sich die Bestellerin durchsetzen. Auf die Berufung zum Kammergericht wurde sie dann aber zur Zahlung von rund 2.280 € verurteilt. Das Kammergericht Berlin führte im Berufungsurteil aus, dass die Verschiebung der Arbeiten vom Jahr 2008 in das Jahr 2011 bei der Unternehmerin dazu geführt habe, dass wegen Lohnsteigerungen erhebliche Kostensteigerungen entstanden seien. Diese habe die Bestellerin nach § 642 BGB zu erstatten.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg. Der VII. Zivilsenat führte im Urteil 26.10.2017 aus, dass § 642 BGB einen verschuldensunabhängigen Entschädigungsanspruch des Unternehmers vorsehe. Dieser Anspruch sei begründet, wenn der Besteller eine ihm obliegende Mitwirkungshandlung unterließe, die bei der

Herstellung des Werkes erforderlich sei und der Besteller hierdurch in Annahmeverzug gerate. Der Entschädigungsanspruch umfasse Kosten für Personal, Geräte und Kapital, grundsätzlich also die Kosten der Produktionsmittel, die der Unternehmer zur Herstellung des Werkes weiterhin bereithalte. Ob der Anspruch auch Lohnmehrkosten umfasse, sei in der Rechtsprechung umstritten. Teilweise werde die Auffassung vertreten, dass Kostensteigerungen bei Material und Lohn vom Anspruch aus § 642 BGB erfasst werde (z.B. OLG Düsseldorf, BauR 1983, 483). Nach einer anderen Auffassung habe der Unternehmer keinen Anspruch auf Erstattung der Steigerungsbeträge für Lohn und Material (z.B. OLG Jena, NZBau 2006, 510). Der Bundesgerichtshof schloss sich im Ergebnis der Auffassung vom OLG Jena an. Schon die gesetzliche Formulierung in § 642 BGB, die eine „angemessene Entschädigung“ gewähre, lege nahe, dass es sich nicht um einen umfas-

senden Schadensersatzanspruch handele. Die Regelung umfasse auch nicht „entgangenen Gewinn und Wagnis“ (BGH-Urteil vom 21.10.1999, VII ZR 185/98, BGHZ 143, 32). Auch

die Kostensteigerungen, die allein dadurch veranlasst seien, dass die Unternehmerin die Werkleistung anstatt 2008 erst 2011 ausführen konnte, seien daher von der „angemessenen

Entschädigung“ nicht umfasst. Die Klage wurde daher unter Aufhebung des Berufungsurteils abgewiesen, [VII ZR 16/17](#).

Veranstaltungen

17. Baurechtstage in Weimar

Zeit: 22. bis 23. März 2018

Ort: Weimar

www.der-eid.de (Der Veranstaltungsträger ist der umbenannte EswiD)

Moderation: Prof. Dr. Stefan Hügel, Rechtsanwalt und Notar, Weimar

Aus dem Programm:

DONNERSTAG, 22. MÄRZ 2018

08.30 Uhr Empfang

09.00 Uhr Begrüßung

Hans-Christian Biallas, Präsident des eid

Stefan Wolf, Oberbürgermeister von Weimar

09.15 Uhr Der Verlauf des Gesetzgebungsverfahrens: von der Idee bis zur Reform

Prof. Dr. Stefan Leupertz, Essen

10.00 Uhr Überblick über die neue Gesetzssystematik und das Übergangsrecht

Dr. Thomas Hildebrandt, Hamburg

11.15 Uhr Änderung der Haftung in der kaufrechtlichen Lieferkette

Prof. Dr. Beate Gsell, München

12.00 Uhr Änderung des Rechts auf Abschlagszahlung, Sicherheitsleistung, Schlussrechnung und Kündigung beim Bauvertrag

Dr. Iris Oberhauser, München

13.45 Uhr Neuerung des Rechts der Abnahme

Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

14.30 Uhr Änderung des Vertrags, Anordnungsrecht des Bestellers und die korrespondierende Vergütung – die Differenzierung der Änderungen in § 650b I 1 Nr. 1 und 2 BGB

Dr. Bernhard von Kiedrowski, Berlin

15.45 Uhr Erstmalige Kodifizierung des Architektenvertrags (§§ 650p bis 650t BGB)

Prof. Dr. Heiko Fuchs, Mönchengladbach

16.30 Uhr Verbraucherbauvertrag

Olaf Lenkeit, Berlin

FREITAG, 23. MÄRZ 2018

09.30 Uhr Baurägerrecht

Christine Haumer, München

10.15 Uhr Öffentliches Baurecht

Dr. Julian Augustin, Berlin

11.30 Uhr Architektenrecht

Prof. Dr. Matthias Preussner, Konstanz

12.15 Uhr Ziviles Baurecht

Prof. Dr. Andreas Jurgeleit, Karlsruhe

13.30 Uhr Veranstaltungsende

"Das Mietrecht im Spannungsfeld der Interessen"

Zeit: 16. und 17.3.2018

Ort: Dortmund, Westfalenhalle

Veranstalter: Deutscher Mietgerichtstag e.V.

Freitag, 16. März 2018

09.30 **Begrüßung**

09.45 **Die Entwicklung des Wohnraummietrechts seit 2001**

Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Dortmund/Bielefeld

11.00 Kaffeepause

11.30 **Verhaltensauffällige oder suizidgefährdete Mieter**

1. Erkenntnisverfahren

RiLG Dr. Benjamin Schindler, München

2. Vollstreckungsverfahren

VorsRiLG Dr. Frank Zschieschack, Frankfurt a.M.

14.30 **Arbeitskreise, Block I**

1. Gewerberaummiete: Mieterpflichten in Nebenverträgen

RA Prof. Dr. Hubert Schmidt, Koblenz/Trier

Leitung: Dr. Ulrike Kirchhoff, München

2. Betriebskosten bei mangelhafter Mietsache

VorsRiLG Dr. Werner Hinz, Itzehoe

Leitung: Henrike Butenberg, München

3. Erhaltung, Ersetzung und Modernisierung aus technischer und juristischer Sicht

Dr. Rolf Bosse, Hamburg

Dipl.-Ing. Kirsten David, Hamburg

Leitung: Dr. Rolf Bosse

4. Kosten der Unterkunft aus sozial- und mietrechtlicher Sicht

VorsRiBSG Sabine Knickrehm, Kassel

VizePräsAG Dr. Beate Flatow, Kiel

Leitung: Dr. Jutta Hartmann, Berlin

16.30 **Arbeitskreise, Block II**

5. Gewerberaummiete: Sicherung von Ansprüchen der Vertragsparteien

RA Dr. Hans Reinhold Horst, Solingen

Leitung: Dr. Walter Fallak, Wiesbaden

6. Schätzung von Betriebskosten

RA'in Beate Heilmann, Berlin

Leitung: Dr. Hans Langenberg, Hamburg

7. Digitalisierung im Mietverhältnis

Prof. Dr. Frank Weiler, Bielefeld

Leitung: Carsten Herlitz, Berlin

8. Saldoklage und materielle Rechtskraft – Mietrückstände und weitere Ansprüche

VorsRiLG Astrid Siegmund, Berlin

Leitung: Elmar Streyll, Krefeld

Fortsetzung: Nächste Seite

Samstag, 17. März 2018

- 09.00 **„Mietpreisbremse-Verordnungen“ – Begründung und Wirksamkeit**
RA Dr. Johann-Frederik Schuldt, Berlin
- 10.00 **E-Mobilität**
RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln
- 11.30 **Der Wohnraumvermieter als Unternehmer**
Wiss. Ass. Dr. Matthias Fervers, München
- 12.30 **Die möblierte Wohnung**
Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin
- 14.00 Mitgliederversammlung des Deutschen Mietgerichtstages e.V. (nicht öffentlich)

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien 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 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	2017
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	108,1
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	108,8
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	109,0
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0
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	107,2	108,8
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	109,0
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	107,6	109,4
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	109,5
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	109,6

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	107,9	109,6
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	108,0	109,9
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	108,8	

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 Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17

1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	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