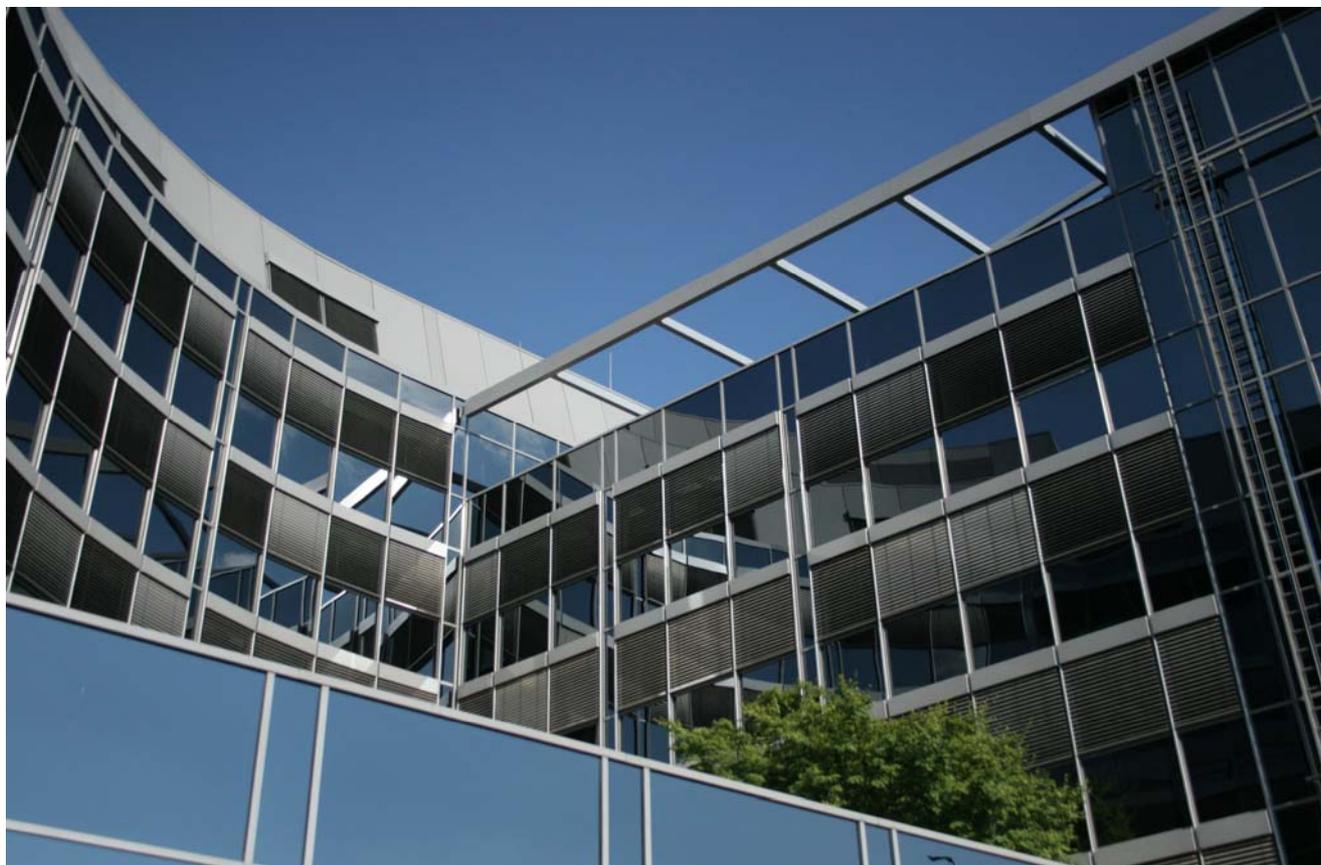


# ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband  
der Immobilienverwalter  
Mitteldeutschland e. V.

[www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)  
[www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de)

## Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
Heinz G. Schultze,  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht  
Fachanwalt für Baurecht  
Zwangsverwalter  
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig  
Telefon: 0341/ 96 44 30  
Telefax: 0341/ 96 44 355  
[Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de](mailto:Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de)  
[Aufsichtsführende Behörde](#)  
[Berufsrechtliche Regelungen](#)  
[Hinweis zu Verlinkungen](#)  
[Urheberrechtsschutz](#)

## Erscheinungsweise und Inhalte

Die elektronische Rechtsinformation der Kanzlei Schultze erscheint alle 2 Monate. Sie beinhaltet eine Auswertung der aktuellen Entscheidungen des BGH, die auf der Homepage des Bundesgerichtshofes aktuell eingepflegt werden sowie einer Auswertung der Tagespresse (FAZ) und einschlägigen Fachzeitschriften, wie z.B.

NZM: Neue Zeitschrift für Mietrecht  
DWW: Deutsche Wohnungswirtschaft  
ZMR: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht  
WuM: Wohnungswirtschaft und Mietrecht  
NJW: Neue Juristische Wochenschrift  
ZfIR: Zeitschrift für Immobilienrecht  
DWE: Der Wohnungseigentümer  
ZWE: Zeitschrift für Wohneigentum

**Ausgabe 5**  
**September/Oktober 2007**

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

mit großen Schritten naht das Jahresende. Eigentlich sind es nur noch 7 Wochen, bis in der KW 51 das Jahr arbeitstechnisch sein Ende findet. Gegen Ende des Jahres häufen sich denn auch immer die Fachveranstaltungen verschiedener Institutionen. Vom Verband der Immobilienverwalter in Garmisch über das Evangelische Siedlungswerk in Fischen bis hin zum Verwaltertag in Potsdam und einem Ausflug nach Berlin (Viessmann) gab es in den letzten Wochen mehr als genug Termine.

Wir wollten uns nicht auch noch an der Terminralley beteiligen und haben daher die Verwalterstammtische auf November gelegt.

Wir freuen uns auf die Rückkehr in den Paulaner, der wieder die gewohnten gemütlichen Stammtische im Raum Sans Souci, der jetzt Schloss Seehof heißt, ermöglicht.

Bitte achten Sie auf eine baldige Anmeldung, sobald Ihnen die Einladung vorliegt. Der Paulaner ist in den Kapazitäten

nicht so großzügig ausgelegt, wie die Nikolaischule.

Nach WEG-Novelle, Haushaltsnahe Dienstleistungen und EnEV-Novelle haben wir uns als viertes und letztes Thema in diesem Jahr eine mietrechtliche Fragestellung vorgenommen.

Mit Mängeln an der Bausubstanz und deren Konsequenzen für das Mietverhältnis wollen wir den Verwalteralltag möglichst praxisnah in rechtlicher Hinsicht beleuchten.

*Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt*

*Heinz-G. Schultze*

## Allgemeines

### **Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen**

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

<b>Zeitraum</b>	<b>Basiszinssatz %</b>	<b>Verzugszinssatz %</b>	<b>Verzugszinssatz für Rechtsge- schäfte ohne Verbraucherbeteili- gung %</b>
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB).

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage

nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen 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, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB).

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

## Immobilienrecht

### Mietrecht

#### Bundesverfassungsgericht zur Darlegungslast bei Mietmängeln



Ein Mietrechtsstreit hat es einmal wieder bis zum Bundesverfassungsgericht geschafft. Schuld daran war das KG Berlin, das den Gewerbemieter in seinen verfassungsrechtlich garantierten Anspruch auf wirkungsvollen Rechtsschutz beschnitten hatte.

Die Parteien stritten um die Berechtigung einer vom Gewerbemieter ausgesprochenen Mietminderung wegen Mängeln an der Mietsache im Rahmen einer Mietzahlungsklage.

Das Landgericht berücksichtigte dabei die Mietminderungen des Gewerbemieters nur in der Höhe, in der sie vom Vermieter zugestanden waren. Gegen dieses Urteil legte der Mieter Berufung zum KG ein.

Das KG machte sich eine 2002 in die ZPO eingefügte Neuerung der Justizentlastung zunutze. Nach § 522 ZPO kann das Berufungsgericht eine Berufung durch Beschluss des Senates zurückweisen, wenn kumulativ folgende Voraussetzungen vorliegen: die Berufung darf keine Aussicht auf Erfolg haben, die Rechtssache darf keine grundsätzliche Bedeutung haben und für die Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung darf sie nicht von Bedeutung sein. Das KG verneinte alle Voraussetzungen und wies die Berufung durch

Beschluss zurück. Gegen diesen Beschluss gibt es keine Rechtsmittel.

Der Weg zum Bundesverfassungsgericht steht dagegen grundsätzlich immer offen. Diese letzte Chance nutzte der Gewerbemieter und rief das Gericht mit einer Verfassungsbeschwerde an. Er führte aus, dass der Beschluss gegen das Rechtsstaatsprinzip verstoße und seinen hieraus abgeleiteten Anspruch auf wirkungsvollen Rechtsschutz verletze. Mit Beschluss vom 29.5.07 bestätigte der erste Senat des Verfassungsgerichtes diese Rechtsansicht. Die 8 Karlsruher Richter bestätigten die ständige und gefestigte Rechtsprechung des BGH. Danach reicht für die Verteidigung gegen Mietzahlungsansprüche, dass konkrete Sachmängel dargelegt würden, die die Tauglichkeit

der Sache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen.

Im Gegensatz dazu verlangte das KG, dass der Mieter auch ausreichend Tatsachen vortragen müsse, aus denen sich der Umfang der Gebrauchsbeeinträchtigung ergäbe. Angeblich fehlte es mithin an einem Vortrag, wann und weshalb im

Einzelnen durch die behaupteten Mängel eine konkrete Gebrauchsbeeinträchtigung vorgelegen habe.

Damit setzte sich das KG über entscheidungserhebliche Grundsätze der BGH-Rechtsprechung hinweg, so dass die in **§ 522 ZPO** formulierten Voraussetzungen für eine Zurückweisung nicht vorlägen.

Der Karlsruher Senat führte weiter aus, dass eine Rechtsfortbildung in Fragen der Mietminderung in der Berufungsinstanz erfolgen könne. Damit läge eine der drei Pflichtvoraussetzungen (Rechtsfortbildung) vor, die eine Zurückweisung der Berufung durch Beschluss nicht zuließen. (Beschluss vom 29.5.07, NZM 2007, 678)

### Leichter Wechsel zu Fernwärme

Die fünf Karlsruher Richter im 8. Zivilsenat trafen eine beachtliche Entscheidung zur Umstellung der Belieferung von Wärme und Warmwasser von einer Zentralanlage im Haus auf Fernwärme. (Urteil vom 27.6.07 – [VIII ZR 202/06](#)).

Der Mietvertrag sah hinsichtlich der Betriebskostenumlage einen Verweis auf Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung vor. Darin war (war, weil seit 1.1.2004 gilt die Betriebskostenverordnung – mit im Ergebnis gleichen Inhalt) unter

Ziff. 4b und 5c die zulässige Belieferung von Fernwärme geregelt. Der BGH führt aus:

*„Für die Berechtigung zur Umlage von Betriebskosten genügt eine Verweisung im Mietvertrag auf die Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der II. Berechnungsverordnung, sofern es sich nicht um „sonstige Betriebskosten“ im Sinne von Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV handelt.“*

Höhere Anforderungen sah der BGH für die Umstellung nicht. Auch die Umlage der in den

Fernwärmegebühren enthaltenen Verwaltungskosten wie etwa der Unternehmervorgewinn sah der BGH als umlagefähig an.

Möglicherweise stellt die Entscheidung einen Paradigmenwechsel dar, so dass alsbald eine Entscheidung zur erleichterten Umstellung auf Wärmeerzeuger möglich erscheint. Immerhin ist nicht recht einzusehen, warum der Fernwärme-lieferant gegenüber dem Contractor eine Bevorzugung erhalten sollte.

### Keine Mieterhöhungsfrist nach Modernisierung

Mit den Fristen, die der Vermieter bei der Modernisierung von Wohnraum zu beachten hat, setzte sich die Entscheidung des BGH vom 19.9.2007 ([VIII ZR 6/07](#) – Presserklärung) auseinander. Zwei wesentliche Normen muss der Vermieter bei der Modernisierung von Wohnraum beachten. In **§ 554 BGB** ist geregelt, unter welchen Voraussetzungen der Mieter eine Modernisierungsmaßnahme dulden muss. Dazu gehört etwa, dass der Vermieter die dafür erforderlichen Baumaßnahmen mindestens 3 Monate vorher ankündigt. Nach §

**559 BGB** kann der Vermieter für bestimmte Modernisierungen 11% der auf die Wohnung entfallenden Baukosten auf die Jahresmiete umlegen. Der Mieter schuldet dann die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats, der auf die Mieterhöhungserklärung folgt.

Ein Mieter in München hatte eine Modernisierungsankündigung von seinem Vermieter erhalten. Er widersprach der dem geplanten Aufzugsanbau u.a. mit der richtigen Begründung, dass die normierte Dreimonatsfrist nicht eingehalten

worden sei. Weiter passierte aber nichts. Als der Aufzug in Betrieb genommen wurde, übersandte der Vermieter dem Mieter eine Mieterhöhungserklärung, wonach die monatliche Miete um 107 € steigen sollte. Der Mieter weigerte sich die erhöhte Miete zu zahlen. Als Begründung führte er aus, die 3 Monatsfrist nach § 554 BGB (Duldung der Baumaßnahme) sei nicht eingehalten worden; eine Mieterhöhung nach § 559 BGB sei daher ausgeschlossen. Diese Rechtsfrage war durch die Instanzen hindurch streitig. Mit

Urteil vom 19.9.07 stellte der BGH nun klar, dass die Nichteinhaltung der Frist in § 554

BGB dem Vermieter nicht das Recht nehme, eine Mieterhöhung zu erklären, wenn die

Voraussetzungen im übrigen (richtige Berechnung usw.) vorlägen.

### Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei Bruttokaltmiete

Dem Problem der Berechnung der Ausgangsmiete bei Mieterhöhungserklärungen, wenn eine Bruttokaltmiete vereinbart ist, nahm sich der BGH in seinem Urteil vom 10.10.2007 ([VIII ZR 331/06](#) – Presseerklärung) an.

Der Vermieter begehrte eine Mieterhöhung nach **§ 558 BGB** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Dabei bestand das Problem, dass der Mietspiegel der Stadt Düsseldorf auf Nettokaltmieten basiert. Der Mietvertrag sah dagegen vor, dass nur die Heizkosten und die Kosten der Be- und Entwässerung sowie die Kabelgebühren abgerechnet würden, nicht jedoch die übrigen Be-

triebskosten. Der Vermieter errechnete diese übrigen Betriebskosten und teilte dem Mieter mit, dass diese 0,67 €/qm/Monat betrügen und rechnete sie heraus, um die Nettokaltmiete als Vergleichswert zum Mietspiegel zu erhalten.

Das Amtsgericht sah diese Vorgehensweise als zulässig an und gab dem Vermieter Recht. Auf die Berufung des Mieters hob das Landgericht Düsseldorf die amtsgerichtliche Entscheidung auf. Die Berufungskammer meinte, das Zustimmungsverlangen sei nicht hinreichend begründet und deshalb bereits unwirksam, weil der Vermieter den auf die Wohnung des Mieters entfallenden Betriebs-

kostenanteil für den letzten Abrechnungszeitraum nicht konkret ausgewiesen habe. Dem ist der BGH entgegengetreten. Die Angabe eines pauschalen Betriebskostanteils im Mieterhöhungsverlangen nehme der Erklärung nicht die formale Wirksamkeit. Vielmehr liege ein materieller Fehler vor. In diesem Fall kam es zudem hierauf nicht an, weil selbst die erhöhte Bruttokaltmiete noch unterhalb der ortsüblichen Nettokaltmiete lag. Der BGH konnte daher auch ohne Zurückverweisung das Berufungsurteil unter Wiederherstellung des AG-Urteils aufheben und so den Vermieter obsiegen lassen.

### Keine Neuerungen zur Schönheitsreparaturklausel (Endrenovierungsklausel)

Laut Pressemeldungen hat der BGH zwar weitere Urteile zur Schönheitsreparaturklausel gefällt; diese enthalten entgegen verschiedener Verlautbarungen jedoch keine spannenden Neuigkeiten. Die Darstellung mag daher kurz ausfallen. Der streitgegenständliche Mietvertrag enthielt zu Schönheitsreparaturen nur folgende Regelung: "Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert gem. Anlage zurückzugeben." Der BGH entschied im Urteil vom 12.9.07 ([VIII ZR 316/06](#)), dass die Klausel unwirksam mit der Folge sei, dass die Kläger zur Vornahme von Schönheitsreparaturen in dieser Wohnung nicht verpflichtet seien. Als uneingeschränkte Endreno-

vierungsverpflichtung ist die Formularbestimmung unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteilige (**§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB**). Der Bundesgerichtshof hat bereits wiederholt entschieden, dass eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum unwirksam sei, wenn sie den Mieter verpflichtet, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben. Danach benachteiligt eine Endrenovierungspflicht des Mieters, die unabhängig ist vom Zeitpunkt der letzten Renovierung sowie vom Zustand der

Wohnung bei seinem Auszug, den Mieter auch dann unangemessen, wenn ihn während der Dauer des Mietverhältnisses keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft. Denn sie verpflichtet den Mieter, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses auch dann zu renovieren, wenn er dort nur kurze Zeit gewohnt hat oder erst kurz zuvor (freiwillig) Schönheitsreparaturen vorgenommen hat, so dass bei einer Fortdauer des Mietverhältnisses für eine (erneute) Renovierung kein Bedarf bestünde. (Pressemitteilung des BGH – Die Entscheidung lag zur Zeit des Redaktionsschlusses noch nicht vor.)

## Neuerungen zur Schönheitsreparaturklausel

Gewisse Neuerungen zur rechtlichen Einordnung von Schönheitsreparaturklauseln brachte die Entscheidung vom 26.9.07 ([VIII ZR 143/06](#)). Der Senat setzt sich hier mit dem Problem der sogenannten weichen Abgeltungsklauseln auseinander. Zur Erinnerung: Zuerst hatte der BGH entschieden, dass starre Renovierungsklauseln unwirksam sind, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen. Der Mieter müsse nach diesen Klauseln auch dann renovieren, wenn der Abnutzungsgrad eine Renovierung überhaupt nicht erforderlich mache. Damit würde der Vermieter mehr auf den Mieter abwälzen, als ihn selbst im Rahmen der gesetzlich gebotenen Erhaltungspflicht der Mietsache zukomme. Wenig später entschied der BGH, dass Quotenabgeltungsklauseln, die auf starre Renovierungsfristen verweisen, ihr Schicksal teilen und auch nichtig sind. Schließlich wurde entschieden, dass Quotenabgeltungsklauseln mit eigenen starren Fristen ebenfalls nichtig sind (Urteil vom 18.10.06, VIII ZR 52/06).

Im nunmehr zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter bereits auf diese Rechtsprechung reagiert und eine „flexible Abgeltungsklausel“ vereinbart und scheiterte wegen Mehrdeutigkeit dennoch. Sie sei unwirksam, weil sie dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich mache, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen ist, und damit gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB normierte Transparenzgebot verstoße. Die Klausel lautete:

*"Sind bei Beendigung des Mietvertrags die Schönheitsrepa-*

*aturen entsprechend Ziff. 2-4 nicht fällig, so zahlt der Mieter an den Vermieter einen Kostenersatz für die seit der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen erfolgte Abwohzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziff. 2 bis 4 (Anmerkung: Flexible Fristen), sofern nicht der Mieter die Schönheitsreparaturen durchführt oder sich nicht der unmittelbar folgende Nachmieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bereiterklärt oder die Kosten hierfür übernimmt.*

*Die Höhe dieses Kostenersatzes wird anhand eines Kostenvoranschlages eines von den Vertragsparteien ausgewählten Fachbetriebes des Malerhandwerks über die üblicherweise bei der Renovierung der Mieträume anfallenden Schönheitsreparaturen ermittelt. Sie entspricht dem Verhältnis der in Ziff. 2 bis 4 festgesetzten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen und der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen."*

Die Regelung des Mietvertrags ermöglichte bei der Berechnung der Abgeltungsquote die zur Vermeidung einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters gebotene Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung. Denn sie knüpft ausdrücklich an die im Mietvertrag geregelten Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen an und erklärt für die Abgeltungsquote das Verhältnis dieser Fristen zu der Wohndauer seit den zuletzt durchgeführten Schönheitsreparaturen für maßgeblich. Versteht man die Quotenabgeltungsklausel dahin, dass die bisherige Wohndauer

ins Verhältnis zu setzen ist zu der Zeit, nach der bei Fortdauer des Mietverhältnisses voraussichtlich eine Renovierung erforderlich sein würde, sind die Interessen des betreffenden Mieters gewahrt. Endet das Mietverhältnis zum Beispiel nach vier Jahren, hat aber der Mieter die Wohnung nicht stärker abgenutzt, als es nach zwei Jahren zu erwarten wäre, besteht – ausgehend von einem üblichen Renovierungsintervall von fünf Jahren für Wohnräume – Renovierungsbedarf voraussichtlich erst nach insgesamt zehn Jahren. Werden dem Mieter in diesem Fall 4/10 der Renovierungskosten auferlegt, hat er nicht mehr zu leisten, als es dem Grad seiner Abnutzung entspricht (tatsächliche Wohndauer/voraussichtlicher Renovierungsbedarf).

Die verwendete Quotenabgeltungsklausel benachteilige den Mieter aber deshalb unangemessen, weil dem durchschnittlichen Mieter nicht hinreichend klar und verständlich werde, wie die Abgeltungsquote konkret zu berechnen sei. Die Klausel verstoße deshalb gegen das in § 307 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB normierte Transparenzgebot. Einem nicht juristisch gebildeten Vertragspartner erschließe sich schon nicht ohne Weiteres, dass die Maßgeblichkeit der "Abwohzeit im Fristenzeitraum gemäß Ziffern 2 bis 4" dem Mieter auch bei der Berechnung der Quote den Einwand offen halten solle, er habe die Wohnung nur unterdurchschnittlich genutzt. Vor allem aber bleibt zweifelhaft, wie der Fristenzeitraum gemäß Ziffer 2 bis 4 zu bestimmen sei. Da die Anwendbarkeit der Quotenabgeltungsklausel voraussetzt, dass die Schönheitsre-

paraturen noch nicht fällig sind, kann es nur auf den Zeitraum ankommen, nach dem eine Renovierung in Zukunft voraussichtlich erforderlich sein wird. Es liegt nahe, diesen Zeitraum in der Weise zu bestimmen, dass das Wohnverhalten des bisherigen Mieters hypothetisch fortgeschrieben und festgestellt wird. Der Wortlaut der Klausel ermöglicht im Beispielsfall nach der Rechtsprechung des BGH auch folgende Berechnungsvariante (nach obigen Beispiel), die ihn unangemessen benachteiligt:

Der Fristenzeitraum gemäß Mietvertrag kann bei der Berechnung der Quote nämlich

auch in der Weise bestimmt werden, dass zu der tatsächlichen Wohndauer des Mieters (4 Jahre) derjenige Zeitraum addiert wird, der sich ergibt, wenn man von der Regelfrist für die Renovierung (5 Jahre) die der Abnutzung durch den Mieter entsprechende fiktive Mietdauer (2 Jahre) abzieht. Im Beispielsfall beträgt die Regelfrist des Renovierungsintervalls fünf Jahre. Hat der Mieter davon nach dem Abnutzungsgrad der Wohnung zwei Jahre abgewohnt, verbleibt eine Restlaufzeit von drei Jahren. Damit ergäbe sich ein (neuer, dem Wohnverhalten des Mieters angepasster) Renovierungsintervall von sieben Jah-

ren, wenn zur vierjährigen Mietzeit lediglich diese drei Jahre hinzugerechnet werden. Bei einer sich hieraus ergebenden Beteiligungsquote von 4/7 müsste der Mieter mehr als die Hälfte der Renovierungskosten tragen, obwohl er durch sein Wohnverhalten tatsächlich nur 2/5 des Renovierungsaufwands verursacht hat.

Die Redaktion ist der Auffassung, dass die alternative Berechnungsvariante allenfalls einem Bundesrichter „klar und verständlich ist“ und einem „verständigen Mieter“ sicher nicht in den Sinn gekommen wäre.

### Gesamtkostenangabe bei nichtumlagefähigen Bestandteilen

Der BGH bestätigte im Nichtannahmebeschluss vom 11.9.07 seine erst kürzlich geäußerte Rechtsauffassung (Urteil vom 14.2.07 – ZIV Seite 13), wonach nichtumlagefähige Kos-

tenanteile in einer Kostenart immer ausgewiesen werden müssten. Andernfalls sei die Betriebskostenabrechnung formell unwirksam. Dies bestätigte das Gericht nochmals in Be-

zug auf die Hausmeisterkosten, die vollständig anzugeben seien, auch wenn sie nichtumlagefähige Kostenteile enthielten ([VIII ZR 1/07](#)).

### Vertretungszusatz zur Wahrung der Schriftform nicht immer notwendig

Die Rechtsprechung zur Wahrung der Schriftform bei befristeten Mietverträgen hat der BGH im Urteil vom 19.9.2007 fortgesetzt ([XII ZR 121/05](#)).

Eine GmbH hatte einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen, der vor Ablauf der Befristung ordentlich gekündigt wurde. Die Prozessparteien stritten über die rechtswirksame Kündigung und damit über die Beendigung des Mietverhältnisses.

Die Mieterin war der Auffassung, dass die für die Befristung erforderliche Schriftform nach **§ 550 BGB** nicht gewahrt sei, weil sie (eine GmbH) nur

durch ihre zwei Geschäftsführer wirksam vertreten sei. Diese hätten jedoch nicht unterzeichnet, sondern vielmehr ein Dritter mit dem Zusatz „i.V.“. Es sei nicht ersichtlich, ob dieser Dritter Mieter sein soll oder ob er einen der beiden Geschäftsführer vertreten habe oder beide.

Der BGH sah dies alles als völlig unproblematisch an. Es sei für die Schriftform unbedeutend, ob die Geschäftsführer als gesetzliche Vertreter oder ein Dritter mit rechtsgeschäftlicher Vollmacht den Vertrag unterzeichne. Die Frage der Berechtigung hierzu sei keine

Frage der Einhaltung der Schriftform, sondern des Zustandekommens des Vertrages. Auch der Zusatz „i.V.“ sei entbehrlich, da der Vertreter durch seine Unterschriftsleistung am Ende des Mietvertrages über dem Vermerk „Mieter“ kenntlich gemacht habe, dass er nicht selbst, sondern für die GmbH respektive deren gesetzlichen Vertreter handele. Ein klarstellender Zusatz sei nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 6.4.2005 – NJW 2005, 2225) nur erforderlich, wenn lediglich einer von mehreren Vermietern oder Mietern oder einer von mehreren Gesellschaftern einer GbR unter-

schreibt und deshalb ohne einen solchen Zusatz nicht ersichtlich

wäre, ob er diese Unterschrift nur für sich selbst oder aber

zugleich in Vertretung anderer leistet.

### Salvatorische Klausel hilft nicht über fehlende Schriftform

Mit einer weiteren Entscheidung führt der BGH seine Rechtsprechung zur Schriftform in befristeten Gewerbmietverhältnissen fort. Im befristeten Mietvertrag war folgende Salvatorische Klausel enthalten:

*„Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages gelten nur bei schriftlicher Vereinbarung. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. In einem solchen Fall ist der Vertrag vielmehr seinem Sinn gemäß zur Durchführung zu bringen.“*

Der Vertrag wurde ordentlich gekündigt. Es wurde vom Berufungsgericht festgestellt, dass die Mietsache zur Einhaltung der Schriftform im Vertrag

nicht hinreichend individualisiert sei, so dass nicht genau ermittelt werden könne, welche Räume im Gebäude vom Mietvertrag erfasst würden. Diese Ausführungen hielten auch der Revisionsinstanz stand. Es wurde aber ferner darüber gestritten, ob vorstehende Salvatorische Klausel den Vertragspartner nicht verpflichte, die gesetzliche Form nachträglich nachzuholen. Auch das lehnte der für Gewerbemietverhältnisse zuständige XII. Zivilsenat mit Urteil vom 25.7.07 ([XII ZR 143/05](#)) letztinstanzlich ab.

Der BGH führt aus, dass nur unter sehr engen Voraussetzungen die Berufung auf einen Formmangel gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstoße, etwa wenn die Formnichtigkeit die Existenz der anderen Partei bedrohe. Auch die Salvatorische Klausel helfe nicht weiter. Der

erste Teil diene der Erhaltung des Vertrages. Mit dieser sogenannten Erhaltungsklausel soll die gemäß § 139 BGB im Zweifel aus der Teilnichtigkeit folgende Gesamtnichtigkeit des Vertrages verhindert werden. Sie bewirkt eine Umkehrung der gesetzlichen Vermutung. Der zweite Teil der Klausel knüpfe an den ersten Teil an. Er ist nach Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass die Parteien verpflichtet sein sollen, den Vertrag so durchzuführen, als wäre die unwirksame Bestimmung durch eine ihr sinngemäß am entsprechende, gültige ersetzt worden. Dieser Teil der Klausel bezwecke somit nur die Schließung der durch die Nichtigkeit einzelner Regelungen entstandenen Vertragslücke. Die hier fehlende Schriftform werde somit von der Klausel gar nicht erfasst.

### Kein Schmerzensgeldanspruch wegen gekündigter Wohnung

Das AG Leipzig setzte sich im Urteil vom 26.6.07 (WuM 2007, 517) mit einer Klage auseinander, bei der der Mieter Schmerzensgeld wegen einer unberechtigt gekündigten Wohnung forderte. Der Kläger ließ ausführen, dass er unter Schlaf- und Appetitlosigkeit gelitten habe, weil er sich erhebliche Sorge um sein Obdach machte.

Er befürchtete nach der Arbeit eine geräumte Wohnung vorzufinden. Allein deshalb habe er vier Tage nichts gegessen. Das Gericht wies die Klage ab. Es führte aus, dass Appetitlosigkeit und Schlafstörungen durchaus im Alltagsleben häufig aus verschiedenen beruflichen oder privaten Gründen auftreten könne und eine ärztli-

che Behandlung des Klägers nicht notwendig gewesen sei. Eine wesentliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Klägers sei nicht ersichtlich. Ein Schmerzensgeldanspruch nach §§ 823, 253 Abs. 2 BGB sei daher weder unter dem Gesichtspunkt der Ausgleichs- noch der Genugtuungsfunktion billigenwert.

## Haftung des Verwalters für Vereinbarung unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Das KG hat letztinstanzlich einen Hausverwalter zur Zahlung von Schadensersatz verpflichtet, weil er ein Mietvertragsformular mit einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel verwendet hatte. Im konkreten Fall waren die Mieter nach 22 Monaten ausge-

zogen. Renovierungspflichten waren nach dem Mietvertrag noch nicht fällig geworden. Es gab jedoch auch keine wirksame Verpflichtung einer qualitativen Abgeltung der später entstehenden Kosten, weil der Mietvertrag nur starre Fristen aufwies. Der Senat verurteilte

daher den Verwalter zu Schadensersatz. Dabei wurde der Schaden auf 20% der später anfallenden und mit gut 2000 € antizipierten Handwerkerkosten geschätzt. (Urteil vom 13.10.06, ZMR 2007, 692)

## WEG-Recht

### Teilnahmerechte a.d. Versammlung bei werdender Wohnungseigentümergeinschaft



Mit den Rechtsfragen zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft hat sich das OLG Hamm im Beschluss vom 10.5.07 (ZMR 2007, 712) auseinandersetzen müssen. Die Materie ist komplex und gibt immer wieder Anlaß zu Rechtsstreitigkeiten. In dem aktuellen Fall versuchte der Bauträger ein Teilnahme- und Stimmrecht auf der Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung zu erstreiten. Die Wohnungen waren abverkauft. Einige Käufer warteten jedoch schon seit Jahren auf ihre Eintragung im Grundbuch, weil durch Mängel, Kaufpreiszurückbehaltung und Verweigerung der Zustimmung zur Eintragung des Eigentums eine Pattsituation eingetreten war. Der Bauträger verlangte, künftig zu den Versammlungen geladen zu werden und dort Sitz und Stimme zu haben.

Erstinstanzlich scheiterte er mit seinem Begehren, in zweiter Instanz konnte er den Richter überzeugen, doch beim OLG Hamm scheiterte der Antrag schließlich erneut. Das LG hatte angenommen, der Bauträger sei schon deshalb zu laden, weil er als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sei und die Gemeinschaft schon rechtlich entstanden sei.

Damit räumten die Senatsrichter in Hamm auf. Mit dem Verkauf mindestens einer Wohnung, Eintragung einer Auflassungsvormerkung und Übergabe entstehe die werdende Wohnungseigentümergeinschaft. Sobald ein Wohnungseigentümer im Grundbuch als Eigentümer eingetragen werde, gäbe es dann eine Wohnungseigentümergeinschaft bestehend aus diesem Eigentümer und dem Bauträger. Erlangten weitere Käufer den Status des werdenden Eigentümers vor der ersten Eintragung eines Käufers verlören diese ihre Rechtsstellung nicht durch das Ende der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft und Begründung der eigentlichen,

der rechtlichen Wohnungseigentümergeinschaft. Vielmehr würden diese weiterhin wie Wohnungseigentümer behandelt werden, bis auch sie im Grundbuch als vollwertige Mitglieder eingetragen würden. Nur die Käufer, die nach dem Entstehen der eigentlichen, der rechtlichen Wohnungseigentümergeinschaft gekauft hätten, erlangen diesen Interimsrechtsstatus nicht. Bei ihnen kommt es tatsächlich ausschließlich auf die Eintragung im Grundbuch als Eigentümer an.

Im vorliegenden Fall war der letzte Käufer noch nicht eingetragen. Er war jedoch werdender Wohnungseigentümer und wurde folgerichtig auch vom Verwalter zu den Versammlungen geladen. Nunmehr meinte der Bauträger allein wegen seiner Eigentümerposition wenigstens erreichen zu können, auch zur Versammlung geladen zu werden, auch wenn sein Käufer das Stimmrecht behalte. Das OLG Hamm sah dies anders. Zu laden war mithin nur der Käufer.

Die verschiedenen Stadien beim Erwerb einer Eigentumswohnung haben wir zum besseren Verständnis graphisch dargestellt:

### Die Entwicklungsstadien der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“

Bauträger BT =  
(noch) Eigentümer  
der Wohnungen 1-4



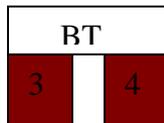
- Verkauf Wohnung 1 an WE 1
- Anlage Wohnungsgrundbücher
- Eintragung Auflassungsvormerkung
- Übergabe Wohnung an WE 1

Ab hier gibt es eine „**Werdende Wohnungseigentümergeinschaft**“. Mit allen Rechten und Pflichten der Gemeinschaft sind ausgestattet: BT (bzgl. Wohnungen 2,3,4) und WE 1



- Verkauf an WE 2
- Eintragung Auflassungsvormerkung
- Übergabe Wohnung an WE2

Ab hier immer noch „Werdende Wohnungseigentümergeinschaft“. Rechte und Pflichten, insbes. Beitragspflicht haben BT (3,4) und WE 1 und WE 2



Eintragung ins Grundbuch von WE 1. **Die WEG ist entstanden.** Mitglieder sind: BT und WE 1. Beitragspflichtig sind BT (3,4) und WE 1. Man könnte meinen, WE 2 habe keine Pflichten mehr, weil die werdende WEG beendet ist und WE 2 nicht Mitglied der WEG ist. Das sieht die Rechtsprechung anders. Die Beitragspflicht von WE 2 bleibt bestehen.

- Verkauf an WE 3
- Eintragung Auflassungsvormerkung
- Übergabe Wohnung an WE3



Mitglieder der WEG sind: BT (3,4) und WE 1 und WE 2. Sie sind beitragspflichtig. WE 3 ist (noch) nicht Mitglied/beitragspflichtig.



Eintragung ins Grundbuch von WE 2 und WE3. Beitragspflichtig sind BT (4), WE 1 und WE 2 und WE 3.

## Einsichtnahmerechte des Wohnungseigentümers im Rahmen der Hausgeldabrechnung

Die rechtlichen Rahmenbedingungen der Einsichtnahmerechte des einzelnen Eigentümers im Rahmen der WEG-Hausgeldabrechnung stellte das OLG München im Beschluss vom 9.3.2007 (NZM 2007, 691) sehr anschaulich dar. Nach § 28 Abs. 3 WEG habe die Gemeinschaft einen Anspruch auf Abrechnung und Rechnungslegung. Sie diene zum einen der Kontrolle der Geschäftsführung durch den Verwalter, zum anderen der Aufteilung der Kosten und Erträge der Wohnungseigentümergeinschaft.

Um die Richtigkeit der Abrechnung wirksam überprüfen zu können, sei es erforderlich, dass ein Wohnungseigentümer Einsicht in Buchungsunterlagen und Belege wie z.B. Rechnungen, Angebote, Stellungnahmen in juristischen Angelegenheiten und Gutachten nehmen könne. Die entsprechende Verpflichtung ergäbe sich aus dem Gesetz (§ 28 Abs. 3, 675, 666 i.V.m. § 259 BGB) und dem Verwaltervertrag.

Dabei sei zu berücksichtigen, dass die jeweiligen Eigentümerbeschlüsse nicht nur die Rechnungslegung der Verwaltung billigen würden, sondern auch im Verhältnis der Eigentümer untereinander bindend festgelegt würde, welche Einnahmen zu verbuchen sind und welche Ausgaben als Lasten und Kosten nach welchem Verteilungsschlüssel auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen seien. Erst durch die Genehmigungsbeschlüsse würde eine konkrete Zahlungspflicht der Wohnungseigentümer begründet (BGHZ 108, 44).

Nachdem mit der Beschlussfassung auch die Genehmigung der fremden Einzelabrechnungen mit den beschriebenen Rechtsfolgen eintrete, müsse auch für diese Abrechnungen eine Kontrollmöglichkeit gegeben sein, so dass ein Anspruch auf Einsichtnahme bestünde. Dieser Anspruch werde auch nicht durch das Bundesdatenschutzgesetz (§ 28 BDSG) tangiert, da die Wohnungseigentümergeinschaft keine ano-

nyme Gemeinschaft sei und die Einsichtnahme der Gemeinschaft diene (OLG Frankfurt a.M. OLGZ 1984, 258).

Ein Anspruch auf Herausgabe der Unterlagen bestünde grundsätzlich nicht (BayObLGZ 2003, 318). Im Rahmen der Einsichtnahme habe ein Eigentümer Anspruch auf Fertigung und Aushändigung von Kopien, da es ihm nicht zugemutet werden könne, handschriftliche Abschriften zu fertigen (BayObLG NZM 2000, 873). Dies gelte sowohl für Belege, als auch für die Abrechnung selbst. Der Anspruch sei durch das Schikane- und Missbrauchsverbot der §§ 226, 242 BGB begrenzt. Das Ersuchen auf Einsichtnahme müsse sich demnach auf vorhandene und hinreichend genau bezeichnete Unterlagen beziehen, die ohne nennenswerten Vorbereitungsaufwand und ohne Störungen des Betriebsablaufs der Verwaltung eingesehen und fotokopiert werden könnten. Eine Kostenerstattung von 0,30 € je Kopie sei dabei angemessen.

## Rechnungslegungspflicht des ausgeschiedenen Verwalters

Das OLG München formulierte im Beschluss vom 20.7.07 (WuM 2007, 539) nochmals anschaulich die Verwalterpflichten hinsichtlich der Rechnungslegung bei Verwaltungsende.

Die scheidende Verwalterin hatte keine abschließende Rechnung gelegt. Sie wurde hierzu zweimal von der neuen Verwalterin vergeblich aufgefordert. Die Eigentümergemeinschaft hatte daraufhin die

neue Verwalterin mit der Erstellung einer Rechnungslegung beauftragt, wofür diese rund 400 € berechnete.

Das OLG führt aus, dass die scheidende Verwalterin eine umfassende, verständliche und nachvollziehbare Darlegung aller Einnahmen und Ausgaben – unter Beifügung der entsprechenden Belege – sowie eine Aufstellung der noch bestehenden Forderungen, Verbindlichkeiten und der Konto-

stände zu leisten habe. Da sie diese Pflicht trotz Nachfristsetzung nicht erfüllt habe, sei sie nach §§ 280 Abs. 1, 3, 281 Abs. 1, 675 Abs. 1, 666, 259 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Die Rechnungslegung diene der Kontrolle der bisherigen Geschäftsführungstätigkeit der scheidenden Verwaltung und solle den neuen Verwalter in die Lage versetzen, auch während eines Wirtschaftsjahres die Verwaltung nahtlos fortzusetzen.

## Ungeeignetheit für das Verwalteramt

Die Ungeeignetheit eines Verwalters für sein Amt war Gegenstand einer Entscheidung des OLG Köln (Beschluss 8.11.06, ZMR 2007, 715). Ein Eigentümer hatte zwei Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft angefochten. Der eine Beschluss bestätigte die Hausgeldabrechnung 2004 und erteilte dem Verwalter Entlastung, der andere Beschluss betraf die Neubestellung des vormaligen Verwalters. Der erste Beschluss wurde vom Gericht für ungültig erklärt. Denn der Verwalter hatte sich in Vertretung für zwei Eigentümer an der Abstimmung beteiligt. Nach § 25 Abs. 5 WEG ist der Eigentümer von der Abstimmung bei solchen Beschlussgegenständen ausgeschlossen, bei denen eine Interessenkollision besteht. Der Ausschluss besteht nach einschlägiger Rechtsprechung auch

für den vertretungsweise abstimmenden Verwalter, wenn es um seine Entlastung geht (OLG Zweibrücken, NJW-RR 2002, 735; BayObLG WE 1989, 64). Da der Beschluss einheitlich über die Hausgeldabrechnung und die Entlastung entschied, war auch die Hausgeldabrechnung nicht festgestellt. Nicht vom Stimmrechtsausschluss betroffen ist der Verwalter nach der einschlägigen Rechtsprechung dagegen, wenn es um seine Bestellung oder seine Abberufung (wenn nicht ausnahmsweise eine fristlose Abberufung aus wichtigem Grund vorliegt) geht. Der Kölner Senat erklärte den Beschluss dennoch für rechtswidrig und damit unwirksam. Die Bestellung des Verwalters entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Dies sei eine Rechtsfrage über die der Senat auch ohne Rüge

entscheiden könne. Die Tatsache, dass der Verwalter selbst in verschiedenen Situationen gegen die Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung verstoßen hat, genügt dem Senat, um seine Ungeeignetheit festzustellen. Andernfalls würde auch der Bestellungsbeschluss gegen die Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 5 WEG verstoßen. Der Verwalter hatte 1. nicht für eine rechtzeitige Neubestellung gesorgt, so dass die WEG rechtlich eine verwalterlose Zeit hatte, 2. hatte er sich rückwirkend bestellen lassen, was rechtlich nicht möglich ist, 3. hatte er sich an einer Abstimmung beteiligt, obwohl er nach § 25 Abs. 2 WEG hiervon ausgeschlossen war und schließlich hatte sich gezeigt, dass die Abstimmungsergebnisse im Protokoll Fehler aufwiesen.

## Verwalterbestellung über 5 Jahre hinaus nicht nichtig

Eine Verwalterbestellung über fünf Jahre hinaus ist nach Ansicht des OLG München (Beschluss vom 8.3.2007 – NZM 2007, 647) nicht nichtig. Gemäß § 26 Abs. 1 Satz 2 WEG darf die Bestellung des Ver-

walters nicht über 5 Jahre hinaus (bei Erstbestellung 3 Jahre) erfolgen. Dennoch sei hier die Zweifelsregelung des § 139 BGB ausnahmsweise nicht anzuwenden. Der Beschluss sei daher nur anfechtbar und nicht

wegen Gesetzesverstößes nach § 134 BGB nichtig. Die Wohnungseigentümer hatten den Verwalter für 6 Jahre bestellt. Das Gericht ging mithin von einer Bestellung über eine Laufzeit von 5 Jahren aus.

## Keine ordnungsgemäße Verwaltung bei 40% billigerer Verwalterkonkurrenz

Eine schwierige Entscheidung traf das OLG München zu Konkurrenzpreisen. Zur WEG-Versammlung stand die Wahl eines Verwalters an. Die bisherige Verwaltung stellte sich erneut zu Wahl. Ferner wollten sich verschiedene andere Unternehmen als Verwalter bewerben. Durch Ordnungsbeschluss wurde mehrheitlich

bestimmt, dass sich die anderen Verwalter nicht vorstellen sollten. Die amtierende Verwalterin wurde daraufhin durch Beschluss erneut bestellt. Einer der Eigentümer focht den Beschluss an. Das OLG München erachtete in der Entscheidung vom 7.9.2007 (WuM 2007, 589) die Verhinderung der übrigen Bewerber ihr Unterneh-

men zur Wahl vorzustellen nicht als rechtserheblich. Beachtlich wurde dieser Vorgang nur deshalb, weil der amtierende Verwalter 14,31 netto je Wohnung und Monat berechnete, andere Bewerber jedoch bis zu 10,00 € bzw. 10,80 € boten. Das Beschwerdegericht verwies die Sache mit der Maßgabe zurück, zu prüfen,

ob es einen sachlichen Grund für die höhere Entlohnung gä-

be. Denn die Entrichtung über-

höher Entgelte widerspräche ordnungsgemäßer Verwaltung.

### **Rückwirkende Ermächtigung des Verwalters zur Anwaltsbeauftragung**

Im Beschluss vom 9.1.2007 (NZM 2007, 647) hat das OLG Düsseldorf entschieden, dass dahinstehen kann, ob ein Verwalter berechtigt war, einen Anwalt zu mandatieren oder nicht, wenn dies nachträglich durch Beschluss genehmigt wird. Der gegnerische Eigen-

tümer hatte sich u.a. damit verteidigt, dass die Anwälte der Gemeinschaft vom Verwalter nicht wirksam mandatiert worden seien, weil weder der Verwaltervertrag noch die erteilte Generalvollmacht hierzu ermächtigte. Daraufhin hatte die WEG auf einer späteren Ver-

sammlung die Beauftragung genehmigt. Diese Genehmigung, so der Senat weiter, sei auch in der Beschwerdeinstanz zumindest dann noch zulässig, wenn der Mangel der Vollmacht in der ersten Instanz noch verneint worden sei.

## **Baurecht**

### **Erhalt der Mangleinrede auch nach Abtretung der Gewährleistung**



Mit dem Schicksal der Einrede des nichterfüllten Vertrages nach **§ 320 BGB** nach Abtretung der Gewährleistungsansprüche setzte sich der BGH in seinem Urteil vom 26.7.07 ([VII ZR 262/05](#)) auseinander. Ein Generalunternehmer war mit der Errichtung zweier Stadtvillen zum Preis von rund 3,25 Mio € beauftragt worden. Die Häuser wurden errichtet

und abgenommen. Im Abnahmeprotokoll fanden sich eine Reihe von Mängeln, die in der Folgezeit nicht beseitigt wurden. Nachdem der Auftraggeber sich weigerte, noch restlichen Werklohn zu bezahlen, nahm ihn der Auftragnehmer auf Zahlung von restlichen Werklohn klageweise in Anspruch. Dieser verteidigte sich u.a. damit, dass noch Restmängel an der Terrasse vorhanden seien. Der klagende Generalunternehmer wiederum war der Auffassung, dass der Auftraggeber sich nicht auf die Einrede des nichterfüllten Vertrages berufen könne, da er die Gewährleistungsansprüche bereits

an die Erwerber abgetreten habe. Die Ansprüche könnten nur noch einredeweise geltend gemacht werden, wenn die Voraussetzungen der Prozeßstandschaft vorlägen. Dies sei jedoch nicht der Fall. Dieser Rechtsansicht folgte das Berufungsgericht, nicht jedoch der BGH. Der Senat führte aus, dass die Voraussetzungen der Prozeßstandschaft nur vorliegen müssten, wenn die Mängel im Wege der Klage oder der Widerklage geltend gemacht werden sollten, nicht jedoch im Rahmen der Verteidigung in der Prozeßstellung als Beklagter.

# Gesetzgebung

## Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) abgespeckt verabschiedet



Der Bundestag hat am 11.10.07 das Rechtsdienstleistungsgesetz in dritter Lesung verabschiedet. Das Gesetz soll am 1.7.2008 das bisher gültige Rechtsberatungsgesetz ablösen. Die ursprünglich vorgesehene Liberalisierung der Sozierung von Anwälten mit gewerblichen Unternehmen ist nicht umgesetzt worden. Die Bundesregierung hat jedoch verlautbaren lassen, dass sie diese Liberalisierung weiter verfolgen werde und in einigen Jahren erneut auf die Agenda setzen werde. Die Eckpunkte des neuen RDG im Einzelnen:

### 1. Das RDG führt keine umfassende Rechtsdienstleistungsbefugnis unterhalb der Rechtsanwaltschaft ein

Wer umfassend rechtlich beraten will, muss Volljurist sein – d. h. er muss beide juristischen Staatsexamen bestanden haben. Darüber hinaus muss er als Rechtsanwalt zugelassen sein. Damit wird es auch in Zukunft keine umfassende Rechtsberatungsbefugnis für Fachhochschulabsolventen (hier vor allem Diplom-Wirtschaftsjuristen) oder Absolventen des ersten juristischen Examens geben.

### 2. Das RDG gilt nur für den außergerichtlichen Bereich und reglementiert nur noch Fälle echter Rechtsanwendung

Das bislang geltende Rechtsberatungsgesetz unterstellt nach seinem Wortlaut jede Erledigung fremder Rechtsangelegenheiten dem gesetzlichen Erlaubnisvorbehalt. Das führt dazu, dass all diese Tätigkeiten grundsätzlich nur durch Rechtsanwälte oder durch andere Personen mit einer besonderen Erlaubnis zur Rechtsberatung (z.B. Steuerberater oder Inkassounternehmen) erbracht werden dürfen. Das Gesetz verwendet daneben auch die Begriffe Rechtsberatung, Rechtsbetreuung und Rechtsbesorgung, ohne diese Begriffe näher einzugrenzen. Das RDG ersetzt diese konturenlose Begriffsvielfalt durch den einheitlichen, in § 2 Abs. 1 RDG definierten Begriff der Rechtsdienstleistung: *Rechtsdienstleistung ist jede Tätigkeit in konkreten fremden Angelegenheiten, sobald sie eine rechtliche Prüfung des Einzelfalls erfordert.*

In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts sind nur noch die Fälle echter Rechtsanwendung allein dem Anwalt vorbehalten. Tätigkeiten, die sich im Auffinden, der Lektüre, der Wiedergabe und der bloßen schematischen Anwendung von Rechtsnormen erschöpft, sind dagegen keine Rechtsdienstleistungen. Dies betrifft etwa die allgemeine Aufklärung über rechtliche Hintergründe

**Beispiel:** Ein Mieterverein klärt durch ein Rundschreiben alle Mieter einer Wohnanlage über die nach dem BGB bestehenden Minderungsrechte bei Modernisierungsmaßnahmen auf. die Geltendmachung unstreitiger Ansprüche

**Beispiel:** Eine Kfz-Werkstatt rechnet mit der gegnerischen

Versicherung nicht nur die Reparaturkosten ab, sondern macht für den Geschädigten gleichzeitig auch die allgemeine Schadenpauschale geltend.

Auch die Mitwirkung bei einem Vertragsschluss oder einer Vertragskündigung soll zulässig sein.

**Beispiel:** Ein Energieberater kündigt für seinen Kunden bestehende Energieversorgungsverträge und schließt neue ab.

Andererseits liegt eine Rechtsdienstleistung nicht erst dann vor, wenn eine umfassende oder besonders tiefgehende juristische Prüfung erforderlich wird. Bereits die juristische Prüfung einfacher Sachverhalte eröffnet den Anwendungsbereich des RDG. In diesen Fällen kann die Rechtsprüfung aber durch Nichtanwälte erfolgen, wenn es sich um eine nach § 5 RDG zulässige Nebenleistung handelt.

### 3. Das RDG erlaubt allen Berufsgruppen Rechtsdienstleistungen als Nebenleistungen

Um den geänderten Anforderungen des Wirtschaftslebens gerecht zu werden, erweitert § 5 Abs. 1 RDG die Möglichkeit, im Zusammenhang mit einer anderen beruflichen Tätigkeit Rechtsdienstleistungen zu erbringen.

*Rechtsdienstleistungen sind künftig immer dann zulässig, wenn sie als Nebenleistung zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehören.*

Beispiele hierfür könnten sein:

- Sanierungs- oder Insolvenzberatung durch Diplom-Betriebswirte, Diplom-Kaufleute oder Diplom-Wirtschaftsjuristen;
- Beratung über Fragen des Baurechts oder der Sachmängelhaftung durch Architekten;
- Beratung über Gestaltungsmöglichkeiten bei der Vermögens- oder Unternehmensnachfolge durch Banken
- Mitwirkung bei der Vorbereitung eines Erbscheinsantrags durch Erbenermittler.

Voraussetzung ist nicht mehr wie im geltenden Recht, dass die andere Tätigkeit ohne die Rechtsdienstleistung überhaupt nicht sachgemäß erledigt werden kann. Vielmehr reicht es aus,

dass die Tätigkeit eine zum Berufs- oder Tätigkeitsbild gehörige Nebenleistung darstellt. Die Rechtsdienstleistung darf also nach ihrem Gewicht und ihrer Bedeutung nicht im Mittelpunkt des Leistungsangebots stehen und muss zum jeweiligen Berufsbild gehören.

#### 4. Das RDG reglementiert nur das Forderungsinkasso und nicht den Forderungskauf

Wie bisher fällt das gesamte klassische Inkassogeschäft unter den Anwendungsbereich des RDG. Will also jemand eine Forderung nur zur Einziehung erwerben, ohne das wirtschaftliche Risiko zu übernehmen (Forderungsinkasso), muss er sich bei der Landesjustizverwaltung registrieren lassen. Der Vollerwerb einer Forderung (Forderungskauf) soll demgegenüber auch ohne eine Inkassoregistrierung zulässig sein. Dies trägt dem Umstand Rechnung, dass Forderungen gerade im

heutigen Wirtschaftsleben schnell und leicht übertragbar sein und grundsätzlich auch als Refinanzierungsinstrument zur Verfügung stehen müssen. Einem besonderen Schutzbedürfnis des Schuldners wird dabei durch die gesetzliche Regelung von Zustimmungserfordernissen Rechnung getragen, wie sie das neue Recht nunmehr auch zur Abtretbarkeit anwaltlicher Honorarforderungen vorsieht. Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte sollen danach ihre Honorarforderungen zu Einziehungszwecken abtreten oder an Dritte veräußern können, wenn der Mandant der Abtretung nach vorheriger Aufklärung ausdrücklich schriftlich zugestimmt hat. Damit können künftig nach dem Vorbild der ärztlichen und zahnärztlichen Verrechnungsstellen auch anwaltliche Verrechnungsstellen tätig werden. (Auszug Pressemitteilung des Deutschen Bundestages)

## Veranstaltungen

### Fachveranstaltung Bau- und Haustechnik



Die diesjährige Fachveranstaltung Bau- und Haustechnik des Verbandes der Immobilienverwalter wartete wieder mit einer ganzen Reihe von interessanten Vorträgen auf. Es ist festzustellen, dass rechtliche Themen, die Verwalter immer noch stärker ansprechen, als die technischen Fragestellungen. Andererseits zeigt die Resonanz der Teilnehmer, dass diese vielfältige Anwendungsmöglichkeiten des erworbenen Wissens für ihren Verwalteralltag sehen. Diese Erkenntnis hat sich noch nicht weit genug herum gesprochen, da andernfalls diese Veranstaltungsart aufgrund der nur

wenigen Anbieter noch viel besser besucht sein müssten, als die Veranstaltungen mit rechtlichen Themen.

Nur exemplarisch seien folgende Themen herausgegriffen:

#### Schimmel in der Mietwohnung

Herr Fischbach von MBS Munters/Augsburg erläuterte an Hand zahlreicher Praxisfälle die Entstehung von Schimmel. Dabei räumte er mit einem in der Praxis weitverbreiteten Irrtum auf, wonach der Schimmel an sich gesundheitsschädlich sei. Denn schädlich sind die Sporen, die vom Schimmel ausgehen. Es

gibt stets und ständig in jeder Wohnung Schimmelbefall und auch Schimmelsporen in der Luft. Relevant werde der Schimmelpilz erst dann, wenn die Sporenkonzentration in der Luft über bestimmte Werte steige. Leider gäbe es noch keine verbindlichen Grenzwerte für eine Schimmelsporenbelastung. Insbesondere auch aufgrund der verschiedenen Sorten von Schimmelpilzen müssten hier Differenzierungen vorgenommen werden. Als grober Richtwert für eine gesundheitsschädliche Belastung würden 200 kbE/qm gehandelt. Die Einheit stehe dabei für koloniebil-

dende Einheiten je Kubikmeter Raumluft. Es bringe somit nichts, mittels eines Abklatsches an der Wand die Anzahl der speziellen Sieb sauge und dieses Sieb dann auf einer Nährlösung in einen Brutschrank gelegt wird. Nach einigen Tagen haben sich dann aus den aufgesogenen Sporen sichtbare Kolonien gebildet, die man zählen könne.

Auf die Frage, ab welcher Größe einer befallenen Fläche mit einer Sporenkonzentration oberhalb der genannten Grenzwerte zu rechnen sei, führte Herr Fischbach aus, dass bereits bei einer Fläche von einem halben Quadratmeter hiervon auszugehen sei.

Aus diesen Erkenntnissen zur biologischen Aktivität der Schimmelsporen leitet sich auch die Art der Vorgehensweise ab, wonach die Schimmelkolonien – etwa auf der Tapete – gleich nach der Entdeckung bis zur Beseitigung mit einer Folie abgeklebt werden sollten, damit sich keine Sporen von den Kolonien mehr in die Raumluft ablösen können. Zur Beseitigung eigne sich nach den derzeitigen Erkenntnissen immer noch hochprozentiger Alkohol am besten.

Zur Ursachenforschung hinsichtlich des Nutzerverhaltens stellte Herr Fischbach ein Gerät vor, dass in der Wohnung an

koloniebildenden Einheiten zu ermitteln, weil nur die Konzentration der Sporen in der Luft die relevante Größe darstelle. Die eine Wand im betreffenden Raum aufgestellt werde, welches die physikalischen Parameter der Raumluft laufend erfasse und speichere. Hieraus könnten dann später Diagramme erstellt werden, die das Lüftungs- und Nutzerverhalten abbilden. Hieraus könnten wiederum Rückschlüsse auf die Verursachung gezogen werden.

Ein Thema, das für die Verwalterpraxis sicher noch viel tiefer ausgelotet werden könnte. Dennoch lassen sich auch von diesem Fachvortrag viele Konsequenzen ableiten. Zum einen kann man mit dem von Mieteranwälten und Mieterverein gepflegten Allgemeinplatz, das Auftreten von Schimmel sei per se gesundheitsschädlich aufräumen. Ferner kann man den dahingehenden Bedenken bis zur Klärung der Ursachen mit einer aufgeklebten Folie gut begegnen und last but not least: die vorgelegten „Gutachten“ von Stiftung Warentest oder dem Gesundheitsamt, die feststellen, dass auf einer Fläche von 50 x 40 cm Schimmel erkennbar sei und es sich um aspergillus spec. handle, sind schlicht wertlos. Den Vortrag mit Bildern können Sie unter

Messung erfolgt daher richtigerweise mittels eines Gerätes, dass ein Kubikmeter Raumluft durch ein [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de) herunterladen.

### **Korrosion von Stahl im Beton**

Die öffentlich bestellte und vereidigte Gutachterin, Frau Gieler-Breßmer hatte erfreulicherweise erneut nicht den langen Weg aus Süßen/Baden-Württemberg geschaut, um interessante Erläuterungen zur Instandhaltung und Instandsetzung von Beton zu geben. Anschauliche Fotos reicherten den Vortrag zur Carbonatisierung von Beton an. Bei der Carbonatisierung handelt es sich um einen natürlichen Alterungsvorgang von Beton, der durch äußere Witterungseinflüsse wie Feuchtigkeit und Tausalz beschleunigt wird. Problematisch dabei ist, dass durch diesen Alterungsprozess die Witterungseinflüsse auch bis zur Armierung durchdringen können, was vor allem bei Spannbeton zu erheblichen Gefahren für die Standsicherheit des Gebäudes führen kann. Mittlerweile ist es möglich mit speziellen, bildgebenden Geräten potentielle Schadensorte von Betonkonstruktionen abzufahren. Dabei kann man durch den Beton hindurch prüfen, wie es um die Armierung im Beton bestellt ist.

## **Reise nach Berlin zu den Viessmann-Werken**



Der VdIV hatte zusammen mit den Viessmann-Werken in Berlin ein Seminar mit dem Themenbereich Betriebskostenoptimierung und Energiepass eingeladen. Besonders interessant waren dabei die Ausführungen des äußerst kurzweilig referierenden Herrn Kurnert von Firma Viessmann zu erstgenannten Themenkomplex.

Dabei stellte er die Vor- und Nachteile klassischer Wärmezeugungskonzepte (Öl/Gas) zu Brennwertthermen und Wärmepumpen sowie Solaranlagen dar. Ferner gab er auch einen Ausblick auf die technische Entwicklung der Beheizung von Immobilien in den nächsten drei, vier Jahren. Wenn diese Aussagen sich als zutreffend erweisen

sollten, wird in nicht allzu ferner Zukunft ein erheblicher Organisationsaufwand für die Verwalter von WEG's zukommen, um die Anlagen in den Häusern dann an den Stand der Technik anzupassen. Hier wird auch der steigende Kostendruck ein übriges tun, die Neuerungen zu fördern.



SCHULTZE  
RECHTSANWÄLTE



Für Kaufleute und Juristen war die Werksbesichtigung zwar sehr interessant, aber wohl eher für Techniker gedacht. Warum die langgezogene Falz an der Domstrebe dafür sorgt, dass die Anlage so heruntergefahren werden kann, dass der Taupunkt nie erreicht wird, war denn auch nicht die einzige Unklarheit die blieb. Aber es gab auch vereinzelte Ingenieure in unserer 34 Gäste starken Reisegruppe, die

hier wohl mehr mitnehmen konnten. Die Unterbringung war perfekt. Firma Viessmann verfügt über ein Gästehaus, das von einem guten Hotel nicht zu unterscheiden ist. Zeit blieb während des Besuchs auch noch für eine organisierte Stadtrundfahrt und am Abend einer Einladung zum Varieté. Wer wollte, konnte auch noch von Freitag auf Samstag bleiben, so dass am Freitagnachmittag noch Zeit für

einen Bummel durch die Stadt und einem Besuch des Friedrichstadtpalastes blieb. Die Woche schloss so mit einem perfekten Berlinbesuch, interessanten Vorträgen und einem rundherum Wohlfühlprogramm. Es bleibt Firma Viessmann und ihrem engagierten Herrn Kunert zu danken und sich auf die Wiederholung zu freuen, zu der mündlich die Einladung schon ausgesprochen wurden.

## 6. Potsdamer Verwaltungertag

Der diesjährige Verwaltungertag in Potsdam war von keinem guten Wetter überschattet. Man hätte wahlweise mit dem Auto oder mit dem Motorboot fahren können. Unaufhaltsam kamen die Wassermassen von oben. Während des rechtlich nicht so interessanten Werbeblocks versuchten wir die wenigen Sonnenstrahlen auszunutzen, um die 100 Meter zum akademischen Ruderclub am Templiner See zurück zu legen. Noch nicht ganz angekommen mussten wir jedoch zurücklaufen, was die Puste hergab, um nicht völlig zu durchnässen. Neben diesen feuchten Erlebnissen gab es aber kompensatorisch auch viel Trockenes, das recht interessant

war. Prof. Häublein referierte über die neuen Möglichkeiten der baulichen Änderungen im WEG. Nach § 22 Abs. 2 WEG darf die Eigenart der Wohnanlage von der baulichen Änderung nicht tangiert werden. Es wurde diskutiert, was man hierunter verstehen müsse. Recht einfach kann die Abgrenzung sein, wenn durch eine Luxus-sanierung aus einer einfachen Wohnimmobilie eine 1-A-Immobilie geschaffen werden soll. Auch hierunter fassen kann man die Vollverglasung einzelner Balkone im Rahmen eines Balkonbaus. Das ist ein Unterfall der Verletzung des optischen Gesamteindrucks, der nicht nachhaltig verändert werden

darf, um die Eigenart zu erhalten. Des weiteren kann bei relativ geringfügigen Symmetrieänderungen die Eigenart der Wohnanlage verletzt werden. Der Balkonbau selbst zählt seiner Auffassung nach nicht hierzu.

Erörtert wurde die weitere Frage, ob auch Ordnungsbeschlüsse in der Beschlussammlung aufzunehmen sind. Obgleich dies verschiedentlich bejaht wird, verneint dies Prof. Häublein.

Interessant waren auch die Überlegungen zum Beschlussquorum. Wenn der Verwalter respektive die bauwilligen Eigentümer die nach § 22 Abs. 2 WEG erforderliche Mehrheit nicht motivieren

können, stellt sich die Frage, ob nach § 22 Abs. 1 WEG das Vorhaben noch erfolgreich realisiert werden kann. Nach dieser Vorschrift müssen nur die Eigen-

tümer zustimmen, die über das Maß geordneten Zusammenlebens hinaus betroffen sind. Bei baulichen Veränderungen im Außenbereich sind das alle Ei-

gentümer; andernfalls kann die Zahl auch beschränkt und dann auch kleiner als im Anwendungsfall des § 22 Abs. 2 WEG sein.

### 33. Fachgespräch in Fischen



Wieder rund 700 Verwalter lauschen den rechtlichen Beurteilungen der Referenten



In diesem Jahr gab es schneebedeckte Gipfel statt Sonnenterrasse

Der „Schultze/Hufenbach“ Immobilienverwaltung ist auf dem Tagungsstand in guter Gesellschaft



In diesem Jahr wollte das Wetter auch im Allgäu uns nicht so recht treu sein. Dennoch waren die diesjährigen Fischenfahrer schon froh, dass es nicht regnete. Es fiel denn in diesem Jahr auch leicht, allen Vorträgen zu lauschen, anstatt dem Lockruf der Berge zu folgen.

Endlich hatte die namhafte Reihe der Referenten die WEG-Novelle zur Erörterung vorliegen und nutzte die Gelegenheit auch intensiv. Zu kritisieren ist jedoch, dass die Zeitvorgaben für die Vorträge zu knapp bemessen waren. Kaum ein Redner, der nicht den Hinweis vergaß, dass man dieses oder jenes Problem in der Kürze der Zeit nicht hinreichend erörtern könnte.

Drasdo setzte sich offenbar mit 30 Minuten für das Minithema „Beschlussammlung“ besser bei

den Organisatoren durch. Ausgiebig besprochen wurde u.a. die Frage, wie die Formulierung auszulegen sei, der Verwalter müsse die Eintragungen in die Beschlussammlung „unverzüglich“ vornehmen. Der Rechtsbegriff ist in § 121 BGB mit „ohne schuldhaftes Zögern“ legaldefiniert. 2 Wochen dürften daher in der Regel nicht mehr unverzüglich sein, zumal der Gesetzgeber für diese längeren Zeiträume die Begriffe „demnächst“ oder „alsbald“ verwendet. Man wird hier wohl nur einen Zeitraum von zwei bis maximal drei Tagen zuerkennen können. Seine Auffassung, wonach bei elektronischer Führung der Beschlussammlung eine technische Fälschungssicherung im Programm eingebaut haben müsse, findet im Gesetz wohl keinen Anhalt.

Derleder wiederum hatte mit dem Thema „Immobilienzwangsvollstreckung“ nur 20 Minuten Zeit bekommen, was für dieses interessante Thema viel zu kurz bemessen ist. So wurde ihm denn auch nachgesehen, dass er seinen Vortrag um 15 Minuten überzog. Derleder stellte insbesondere die Verhandlungsmöglichkeiten der Gemeinschaft mit der grundpfandrechtlich gesicherten Bank in den Vordergrund, mit der Verhandlungen geführt werden könnten, die eine Versteigerung entbehrlich machen können. Die Gemeinschaft verfolge als erst-rangig zu befriedigende Gläubigerin naturgemäß nur das Interesse der eigenen Befriedigung. Wie viel darüber hinaus noch für die Bank bleibe, sei dagegen recht uninteressant. Bei der Versteigerung komme es vielfach auf taktisches Vorgehen an, will

man möglichst gute Preise erzielen. Da die Bank hier nicht mehr frei agieren kann, sei es naheliegend, die lästige WEG jeweils abzufinden.

Es gab noch zahlreiche interessante Vorträge von Bub, Müller und Häublein, um nur einige zu nennen. Sie hier im einzelnen darzustellen, würde indessen den Rahmen sprengen.

Die nächsten Fachgespräche in Fischen vom 22.-24.10.2008 bieten eine neue Chance für Interessierte.

## Verwalterstammtisch Dresden mit Besichtigung des Grünen Gewölbes

Ort: Alberthafen, Raum „Maschine“, Magdeburger Str. 58, 01067 Dresden Friedrichstadt  
Zeit: 22.11.07

12 Uhr: Abfahrt mit dem Bus zum Grünen Gewölbe  
12.30-13.30 Uhr: Besichtigung des Grünen Gewölbes  
13.30-14.30 Uhr: Rückfahrt, kleiner Imbiß  
14.30- 15.30 Uhr: Wettbewerbsrecht in der Immobilienwirtschaft (Rechtsanwalt Dr. Wieland Zesch, Leipzig)  
15.30-15.45 Uhr: Pause  
15.45- 16.45 Uhr: Zeitmanagement (Dr. Hartmut Lange, meta Institut für kommunikatives Training)  
16.45-17.00 Uhr: Pause  
17.00- 17.30 Uhr: Jahresrückblick 2007 über die Rechtsprechung zum Miet- und WEG-Recht (Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, Fachanwalt f. Miet- u. WEG-Recht, Leipzig)

Anmeldung über: VdiV-Servicegesellschaft, Tel.: 034295/70420, Fax.: /70424  
Teilnahmegebühr: 75,00 €zzgl. 19 % Mwst: 89,25 €

## Verwalterstammtisch Leipzig

Zeit: 15.11.07 ab 18 Uhr  
Ort: Paulaner Klostersgasse, Leipzig  
Raum: Schloss Seehof

Der Paulaner in der Stadt hat wieder geöffnet, so dass wir wieder am bisherigen Ort unseren Stammtisch durchführen können. Die Räumlichkeiten sind renoviert und haben –wie man sehen kann – neue Namen bekommen.

Thema:

### **Baumängel=Mietmängel?**

- Der Mangelbegriff im Mietrecht und die rechtlichen Konsequenzen -  
Mängel – Mietminderungen – Rechte und Pflichten des Vermieters

## Verwalterstammtisch Leipzig

- Weihnachtsfeier -

Zeit: 13.12.07 ab 19:30 Uhr  
Ort: Paulaner Klostersgasse, Leipzig  
Raum: Salon Nockherberg

Auch in diesem Jahr wollen wir wieder bei Gans und Rotwein das Jahr genussvoll ausklingen lassen.

Die Menükarte zur Auswahl übersenden wir zusammen mit der schriftlichen Einladung.

**Bitte beachten Sie, dass die Anmeldung verbindlich ist, da wir vorab verbindlich mitteilen müssen, wie viel Menüs geordert werden.**

**Wir wünschen jetzt schon unseren Lesern ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2008. Die ZIV meldet sich am 2.1.08 mit der jüngsten Rechtsprechung aus dem Jahr 2007 und dem neuen Basiszinssatz.**

**Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es unter unserer Homepage [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de) neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmittteilung. An der roten Hervorhebung können Sie sehen, dass die Datei neu eingestellt oder aktualisiert wurde. Der Aufbau ist derselbe wie im geschlossenen Bereich der Seite.**

## **0. Wichtige Informationen für unsere Besucher**

28.08.2006 Benutzerinformationen

### **1. Mietrecht**

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Mietrecht

#### **1a. Betriebskosten**

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Betriebskosten

#### **1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht**

19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-8500-04  
 19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-4723-05  
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-3906-03  
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-8973-04  
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-13214-03  
 19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-12477-03  
 19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-287-04  
 19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-5799-03  
 19.08.2006 AG-Leipzig-18-C-2588-03  
 19.08.2006 LG-Leipzig-12-S-1841-04  
 19.08.2006 AG-Leipzig-11-C-5046-03  
 19.08.2006 AG-Leipzig-16-C-622-02  
 19.08.2006 AG-Leipzig-165-C-1655-04  
 19.08.2006 AG-Leipzig-167-C-4365-04  
 21.08.2006 LG-Leipzig-12-S-79-06  
 24.08.2006 AG-Leipzig-166-C-7820-04  
 23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-2867-04 (NZM 2005,14)  
 23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-6001-01 (NZM 2002, 486)  
 15.11.2006 LG-Leipzig-12-S-301-06  
 12.09.2006 AG-Leipzig-99-C-8415-01 (WuM 2002, 376)  
 12.09.2006 AG-Leipzig-45-C-9357-98 (WuM 1999, 467)  
 12.09.2006 AG-Leipzig-163-C-210-05  
 20.11.2006 AG-Leipzig-111-C-6641-03  
 20.11.2006 AG-Leipzig-160-C-12729-  
 01.05.2007 AG-Leipzig-166\_C-2955-06  
 01.05.2007 AG Leipzig-111-C-6641-03  
 01.05.2007 AG Leipzig-163-C-4296-06

#### **1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel**

28.02.2007 Schoenheitsreparaturrechtsprechung

#### **1d. Modernisierungsmieterhöhung**

11.09.2006 Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoehung

#### **1e. Mietspiegelmieterhöhung**

01.05.2007 AG Borna-3-C-60-04- Mietspiegel-LE-für Markkleeberg  
 01.05.2007 LG Leipzig-1-S-3643-04-Berufung

## **2. WEG-Recht**

28.02.2007 Entscheidungssammlung-WEG

## **3. Baurecht**

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Baurecht

#### 4. Gebäudetechnik

25.05.2007 Aufzug  
 25.05.2007 Brandschutz  
 25.05.2007 Elektro  
 25.05.2007 Wasser  
 01.07.2007 EnEV – Verordnung  
 01.07.2007 EnEV-Änderung  
 26.09.2007 Schimmelschäden –MBS-Skript

#### 5. Aktuelles

31.10.2006 Verwalterinfo-5-2006  
 27.08.2006 Verwalterinfo-1-2006  
 27.08.2006 Verwalterinfo-2-2006  
 27.08.2006 Verwalterinfo-3-2006  
 07.09.2006 Verwalterinfo-4-2006  
 22.01.2007 Verwalterinfo-6-2006  
 22.01.2007 Jahresregister-2006  
 19.03.2007 Verwalterinformation-1-2007  
 19.03.2007 Verwalterinformation-2-2007  
 25.07.2007 Verwalterinformation-3-2007

#### 6. Skripte zu Stammtischen

20.10.2006 Die Verwalterpräsentation  
 28.01.2007 Vortrag: Die WEG-Novelle  
 28.01.2007 WEG-Neu  
 28.01.2007 Synopse-WEG-Alt-Neu  
 28.01.2007 Beschlussammlung  
 06.04.2007 Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06  
 25.07.2007 Eckwerte der EnEV 2007  
 25.07.2007 Bauliche-Änderungen-WEG  
 25.07.2007 Umsetzungsfristen-EnEV-Tabelle  
 25.07.2007 KfW-Präsentation

#### 7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

17.10.2006 VortragRASchultzeVerwaltertag 28.4.06  
 20.11.2006 WE-Gesetzesentwurf-Stand.9.3.06  
 17.10.2006 Gegenäußerung-Brat  
 17.12.2006 Beschlussvorlage-WEG-14.12.06  
 20.12.2006 Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

#### 8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

28.02.2007 BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG  
 06.04.2007 A-z der Kosten  
 06.04.2007 Betriebskostenabrechnung  
 06.04.2007 Bk-Kosten-35a-EStG  
 06.04.2007 Heizkostenabrechnung  
 06.04.2007 WEG-Abrechnung

#### 9. Materialien zum Rechtsberatungsgesetz

26.04.2007 Vortrag Rechtsberatungsgesetz  
 26.04.2007 Plenarprotokoll  
 26.04.2007 Rechtsberatungsgesetzesentwurf

#### Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899  
 E-Mail: [info@rak-sachsen.de](mailto:info@rak-sachsen.de). [ZURÜCK](#)

#### Berufsrechtliche Regelungen

Die Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ bzw. „Rechtsanwältin“ wurde den hier benannten Volljuristen aufgrund bundesdeutschen Rechts nach dem Bestehen der 2. juristischen Staatsprüfung (Befähigung zum Richteramt) durch ein besonderes Zulassungsverfahren ehemals durch das jeweils zuständige Justizministerium resp. aufgrund der seit dem 8.9.1998 geänderten Rechtslage durch die örtliche Rechtsanwaltskammer zuerkannt.

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und

FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter [www.Brak.de](http://www.Brak.de) einsehen. [ZURÜCK](#)

#### Hinweis zu Verlinkungen

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

#### Urheberrechtsschutz

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](#)