

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Kein arglistiges Verschweigen von Mängeln bei nur unklarer Ursache

Mietrecht:

BGH: BGH vollzieht Kehrtwende bei der Erhöhung von Bk-Vorauszahlungen

BGH: Ordentliche Kündigung wegen „kirchlichen Eigenbedarfs“

BGH: Einseitige Bestimmung der Miethöhe durch Vermieter zulässig

WEG-Recht:

BGH: Der Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ist unverjährbar

BGH: Reichweite der qua Gemeinschaftsordnung übertragenen Instandsetzungspflichten

BGH: Beschluss zum Räumen und Streuen im Wechsel der Eigentümer ist nichtig

BGH: Zur Nichtigkeit wegen doppelter Beschlussfassung

Baurecht:

BGH: Rechnungsbegleichung stellt keine Schuldübernahme dar

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2012:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2012 |
| 2. (März/April): | 02.05.2012 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2012 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2012 |
| 5. (September/Okttober): | 01.11.2012 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2013 |

3/2012

Seiten 26-37
7. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

einmal mehr hat sich der BGH zu einer grundlegenden Kehrtwende in seiner Rechtsprechung entschlossen und erneut war die Änderung leider zum Nachteil der Vermieterseite. Der Vermieter bedarf danach zur Erhöhung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht nur wie bisher einer formell ordnungsgemäße Abrechnung, sie muss künftig auch inhaltlich richtig sein. Die Richter vom VIII. Zivilsenat erläuterten, dass ihnen bewusst sei, dass hierdurch weitere Bereiche zum Streiten erschlossen würden. Da der Vermieter eine

korrekte Abrechnung schulde, könne es aber nicht richtig sein, wenn dieser aus einer Pflichtverletzung – wenn auch nur vorübergehend bis zur nächsten Abrechnung – monetäre Vorteile zöge.

Nunmehr steht aber zu befürchten, dass sich bei dreisten Mietern der Sachverhalt genau umgekehrt entwickeln wird. Nach § 560 Abs. 4 BGB kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine „Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen“. Mieter können nun einwenden, die Abrechnung

weise einen Fehler auf, etwa weil die Hausmeisterkosten unangemessen hoch ausfielen und erklären im Anschluss auch eine Reduzierung der Bk-Vorauszahlungen. Auch ist zu erwarten, dass die Textbausteinsammlung einschlägiger Kanzleien neben dem Einspruch der Bk-Abrechnung künftig auch automatisch die Reduzierung der Vorauszahlungen mit umfasst wird. Wir sehen einmal mehr einer erneuten Belebung der Abrechnungsstreitigkeiten entgegen und hoffen vermutlich vergeblich, dass sie einmal ausbleiben möge.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Wann ist ein Studentenwohnheim ein Studentenwohnheim?

Der Vermieter betrieb ein Studentenwohnheim mit 67 Wohnräumen. Die Mietverträge wurden für 1 Jahr geschlossen und verlängerten sich semesterweise, wenn nicht binnen 3 Monate vor Semesterende gekündigt werde. Der Vermieter überwarf sich mit einem Studenten und nutzte die privilegierte Kündigungsmöglichkeit nach § 549 Abs. 3 BGB. Zu Unrecht, wie der BGH befand. Er begründete dies damit, dass § 549 BGB nicht einschlägig sei, weil kein Studentenwohnheim vorläge. Der Betrieb eines Studentenwohnheims erfordere die Festlegung eines Rotationsprinzips bei der Vermietung, damit möglichst viele Studenten in den Genuss der Wohnheimnutzung kämen. Vorliegend hing die Mietdauer hingegen von den Zufälligkeiten der studentischen Lebensplanung und dem Belieben der Vertragsparteien ab, BGH-Urteil vom 13.6.2012, [VIII ZR 92/11](#).

Anerkenntnis durch Mangelbeseitigungszusage

Gibt der Werkunternehmer eine Zusage, den gerügten Mangel zu beseitigen, liegt hierin ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis. Er kann im Streitfall anschließend nicht mehr einwenden, es läge kein Mangel vor. OLG Stuttgart,

Urteil vom 21.12.2011 (3 U 92/11), IBR 2012, 387.

Vögel füttern stellt keinen Mangel dar

Das Füttern von Vögeln auf dem Balkon stellt nach Auffassung des LG Berlin ein sozialadäquates Verhalten dar. Eine Mietminderung durch andere Mieter könne hierauf nur dann gestützt werden, wenn die hiermit verbundenen Verschmutzungen durch Vogelkot ein unverhältnismäßiges Ausmaß annähmen. Urteil vom 21.5.2010 (65 S 540/09), ZMR 2012, 441.

Kellerflutung über Garagenrampe ist kein Versicherungsschaden

Das OLG Oldenburg hat mit Beschluss vom 20.10.11 festgestellt, dass der beim Gebäudeeigentümer eingetretene Schaden durch Überschwemmung der Tiefgarage und der angrenzenden Keller keinen Versicherungsfall darstellt. Voraussetzung hierfür wäre es gewesen, dass es eine Überflutung von Grund und Boden gegeben hätte. Es müssten sich hierfür auf dem versicherten Grundstück, aber außerhalb des Gebäudes erhebliche Wassermengen ansammeln. Das sei vorliegend nicht passiert. Vielmehr habe sich das Wasser von der Straße aus den Weg in das Gebäude gebahnt, ohne sich zuvor angesammelt

zu haben. Mangels Überschwemmung des Grundstücks liege kein Schaden der Elementarversicherung vor, (5 U 160/119), ZMR 2012, 491.

Notwendige Übereinstimmung von Umlagevereinbarung im Mietvertrag und Bk-Abrechnung

Nach Auffassung des KG Berlin ist eine Abrechnung formell unwirksam, wenn sich die Bezeichnung in der Abrechnung nicht an denen des Mietvertrags genau orientiert. Im Mietvertrag sei geregelt, welche Kosten der Mieter zu tragen habe. Die geschuldete Zusammenstellung der Gesamtkosten habe sich daher i.d.R. an den im Mietvertrag genannten und auf den Mieter abgewälzten Nebenkostenpositionen zu orientieren. Denn regelmäßig nur unter Einhaltung dieser im Mietvertrag strukturell vorgegebenen Aufgliederung in der Abrechnung könne der Mieter selbstständig und in der gebotenen einfachen Weise erkennen, ob auch nur solche Kosten in der Abrechnung berücksichtigt wurden, die er nach dem Mietvertrags schulde. Die Vermieterin hatte die Abrechnung nicht in dieser „gebotenen Form“ aufgegliedert, so dass die Berufung der Vermieterin gegen das klageabweisende Urteil als unbegründet zurückgewiesen wurde, Urteil vom 16.2.2012, (8 U 124/11), WuM 2012, 273

Immobilienrecht

Kein arglistiges Verschweigen von Mängeln bei nur unklarer Ursache



Der Verkäufer eines Wohnhauses in Berlin sah sich alsbald nach dem Verkauf dem Vorwurf ausgesetzt, er habe einen Mangel am Haus arglistig verschwiegen. Nach dem Kauf stellte sich heraus, dass die Abdichtung des Bauwerks mangelhaft war und daher Feuchtigkeit eindringt und in den Kellerwänden aufsteigt. Die Käufer verlangten daher vom Verkäufer Schadensersatz in Höhe von 132.000 €. Dieser Betrag sei erforderlich, um die fehlende Horizontalabdichtung einzubauen und die Dachrinne zu richten.

Der Verkäufer hatte die Gewährleistung für die Immobilie ausgeschlossen. Die Käufer beriefen sich auf **§ 444 BGB**, wonach der Verkäufer sich auf einen Gewährleistungsausschluss nicht berufen könne, wenn der Mangel arglistig verschwiegen worden sei. Der Verkäufer meinte hingegen, dass bei der Besichtigung Feuchtigkeitsflecken im Keller ersichtlich waren und man hierüber und über die ihm unbekannt Ursachen gesprochen habe.

Der für das Immobilienkaufrecht zuständige V. Zivilsenat führte im Urteil vom 16.3.2012 aus, dass das verkaufte Haus einen Sachmangel im Sinne des **§ 434 Abs. 1 Nr. 2 BGB** aufweise. Bereits die Feuchtigkeit des Kellers (und nicht erst die Ge-

fahr von Feuchtigkeit in den Wänden der darüber liegenden Wohnräume) stelle einen Mangel dar. Richtig sei zwar, dass bei Häusern, die zu einer Zeit errichtet wurden, als Kellerabdichtungen noch nicht üblich waren, nicht jede Feuchtigkeit im Keller einen Sachmangel begründe (BGH-Urteil vom 7.11.2008, V ZR 138/07, BGH-Urteil vom 29.3.2009, V ZR 30/08 – ZIV 2009, 17). Im Einzelnen sei aber von Bedeutung, ob die Immobilie in einem sanierten Zustand verkauft wurde, der Keller Wohnzwecken diene, welcher Zustand bei der Besichtigung erkennbar war und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen seien. Der bei Altbauten übliche Standard sei dann nicht maßgebend, wenn die Parteien eine abweichende Beschaffenheit vereinbart hätten oder wenn diese für die nach dem Vertrag vorausgesetzte Verwendung (z.B. Nutzung als Aufenthaltsraum) erforderlich sei. Zur Sollbeschaffenheit der Kaufsache gehörten nach § 434 Abs. 1 BGB daher zudem die Eigenschaften, die der Käufer nach den öffentlichen Äußerungen des Verkäufers oder der von ihm beauftragten Gehilfen erwarten darf, wozu auch die Angaben in einem Exposé gehörten. Im Exposé des Verkäufers sei erwähnt, dass das Souterrain „nicht wirklich Keller“ sei und das 37m² große Zimmer zur Nutzung als Gästezimmer, Büro, Club oder Bibliothek geeignet sei.

Ansprüche könnten die Käufer hieraus jedoch nur ableiten, wenn der Mangel arglistig verschwiegen worden sei, weil die Haftung im Übrigen insoweit ausgeschlossen sei, § 444 BGB.

Allein das Unterlassen eines Hinweises des Verkäufers, dass er sich über die Ursache der sichtbaren Symptome eines Mangels (Feuchtigkeitsflecken) nicht sicher sei, stelle kein arglistiges Verschweigen des Mangels dar.

Bei einem Verkauf eines Gebäudes bestehe die Pflicht nur zur Offenbarung verborgener Mängel oder von Umständen, die nach der Erfahrung die Schlussfolgerung auf die Entstehung und Entwicklung bestimmter Mängel erlaubten. Hinzu kommen müsse, dass es sich um Umstände handele, die für den Entschluss des Käufers von Bedeutung seien, insbesondere wenn sie geeignet seien, die beabsichtigte Nutzung erheblich zu mindern.

Bei den Mängeln, die einer Besichtigung zugänglich und damit ohne weiteres erkennbar seien, bestünde dagegen keine Offenbarungspflicht. Der Käufer könne insoweit eine Aufklärung nicht erwarten, weil er diese Mängel bei der im eigenen Interesse gebotenen Sorgfalt selbst wahrnehmen könne. Nicht ohne weiteres erkennbar seien indessen solche Mängel, von denen bei einer Besichtigung zwar Spuren zu erkennen seien, die aber keinen tragfähigen Rückschluss auf Art und Umfang des Mangels erlaubten. In diesen Fällen müsse der Verkäufer gemäß seinem Kenntnisstand aufklären und dürfe sein konkretes Wissen nicht zurückhalten (Urteil vom 20.10.2000, V ZR 285/99 und Urteil vom 12.1.2001, V ZR 322/99).

Voraussetzung für ein vorsätzliches Verschweigen eines Mangels sei jedoch stets, dass der Verkäufer den konkreten Mangel kenne oder für möglich erachte. Der Verkäufer hätte keine positive Kenntnis von Feuchtigkeitsschäden gehabt. Mithin käme nur arglistiges Verschweigen in Form eines bedingten Vorsatzes in Frage. Dies wiederum setzte voraus, dass der Verkäufer von den äußeren Mangelerscheinun-

gen (Feuchtigkeitflecke) auf die Ursache einer fehlenden Kellerabdichtung schließen konnte und dies nicht offenbart habe. Davon sei nicht auszugehen. Es habe lediglich über die Ursachen Unsicherheiten gegeben. Allein, dass bestimmte Fragen vom Verkäufer falsch beantwortet wurden, begründe noch nicht den Vorwurf der Arglist, weil keine Angaben „ins Blaue hinein“ gemacht worden seien,

sondern lediglich Vermutungen angestellt wurden, die als solche auch erkennbar gewesen wären.

Mangels arglistigem Verschweigen sei daher der Gewährleistungsausschluss des Verkäufers wirksam. Die Käufer hätten keine Mängelrechte gegen den Verkäufer ([V ZR 18/11](#)).

Mietrecht

BGH vollzieht Kehrtwende bei der Erhöhung von Bk-Vorauszahlungen



Der Mieter schuldete knapp 200 € Grundmiete sowie Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von zunächst 40 € monatlich. Im Anschluss auf Betriebskostenabrechnungen erhöhte der Vermieter die Vorauszahlungen auf 70 €, 80 € und 2008 schließlich auf 90 €. Seit 2010 wurde die Vorauszahlungen wieder auf 70 € reduziert. Der Mieter erhob jeweils konkrete Einwendungen gegen die Abrechnungen. Hinsichtlich der nach Wohnflächenverhältnis abzurechnenden Kosten für Wasser und Abwasser monierte er das Fehlen eines Verteilungsschlüssels. Die Abrechnung enthalte insoweit nur die Bezeichnung „Festbetrag“. Die Abrechnung dieser Position sei formell rechtswidrig und könne daher keine Zahlungspflichten auslösen.

Hinsichtlich des Hausmeisters sei nicht ersichtlich, welche umlagefähigen Kosten insoweit umgelegt würden, weil die Reinigung von Treppenhaus und Hof sowie die Gartenarbeit aufgrund der mietvertraglichen Regelung den Mietern zugewiesen sei.

Die Hausverwaltung des Vermieters kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 11.11.2009 fristlos und hilfsweise ordentlich. Begründet wurde die Kündigung mit angeblichen Zahlungsrückständen auf die Miete in Höhe von rund 2.900 €.

Nachdem der Mieter nicht auszog, erhob der Vermieter Räumungsklage. In den Vorinstanzen wurde die Rechtsansicht des Mieters hinsichtlich der formellen Mängel bestätigt. Die Kosten des Hausmeisters wurden vom Vermieter nicht weiter unter setzt. Der Rechtsstreit zog sich schließlich bis zum BGH. Die Richter des Mietrechtssenates stellten in ihrem Urteil vom 15.5.2012 fest, dass die Kündigungen unwirksam seien. Der Mieter befände sich mit Miet-

zahlungen nicht in Verzug. Dabei bestätigte er die Einwendungen des Mieters gegen die Betriebskostenabrechnungen. Soweit diese hinsichtlich der Wasser- und Abwasserkosten formell unwirksam seien, könne der Vermieter hierauf keine Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 BGB gründen.

Hinsichtlich der Hausmeisterkosten handele es sich nur um einen materiellen Mangel der Betriebskostenabrechnung. Nach **§ 560 Abs. 4 BGB** könne jede Partei nach einer Abrechnung der Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Hierfür genügte nach der bisherigen Rechtsprechung des BGH eine formell richtige Abrechnung. Auf die inhaltliche Abrechnung kam es nicht an (BGH-Urteil vom 28.11.2007, VIII ZR 145/07, [ZIV 2008, 3](#), BGH-Urteil vom 25.11.2009, VIII ZR 322/08, BGH-Urteil vom 16.6.2010, VIII ZR 258/09). Diese Rechtsprechung gab der BGH nunmehr im Urteil vom 15.5.2012 auf. Zur Begründung hieß es, dass die vormalige

Rechtsprechung auf der Überlegung basierte, dass Streitigkeiten über die Richtigkeit der Abrechnung nicht die Mieterhöhung belasten solle, zumal über diese Beträge auch wiederum eine Abrechnung zu erteilen sei. Hierbei sei aber nicht berücksichtigt, dass mit der Anpassung eine möglichst realistische Bemessung der Vorauszahlungen erreicht werden solle. Blieben inhaltliche Fehler, die das Abrechnungsergebnis zu Lasten des Mieters veränderten, bei der Anpassung unberücksichtigt, hätte dies zur Folge, dass die Anpassung nicht mehr ausschließlich an den erhöhten Kosten bemessen würden. Vielmehr eröffnete eine solche Verfahrensweise dem Vermieter die Möglichkeit, aufgrund einer fehlerhaften Abrechnung Vorauszahlungen in einer Höhe zu

erheben, die ihm bei korrekter Abrechnung nicht zustünden. Hinzu käme, dass der Vermieter zur Erstellung einer korrekten Abrechnung verpflichtet sei und es nicht hingenommen werden könne, dass eine Vertragspartei aus der Verletzung eigener Vertragspflichten Vorteile zöge. Besonders gravierende Konsequenzen für den Mieter könnten sich ergeben, wenn sich aus den Erhöhungen der Vorauszahlungen ein kündigungsrelevanter Mietrückstand aufbaue. In letzter Konsequenz könnte dies bedeuten, dass der Vermieter das Mietverhältnis wegen Mietrückständen beenden könnte, zu denen es überhaupt nur kommen konnte, weil er selbst eine fehlerhafte Abrechnung erstellt habe. Ein solches Ergebnis sei mit dem durch Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Besitzrecht des

Mieters an der von ihm gemieteten Wohnung als dem Mittelpunkt seiner privaten Existenz nicht vereinbar.

Eine Anpassung der Vorauszahlungen gemäß § 560 Abs. 4 BGB sei daher künftig nur insoweit wirksam, als sie auf einer auch inhaltlich korrekten Abrechnung beruhe. Die damit verbundene Konsequenz, dass der Streit über die inhaltliche Richtigkeit einer Abrechnung auch in einem Rechtsstreit über eine Klage auf Zahlung erhöhter Vorauszahlungen oder eine auf Nichtzahlung derartiger Beträge gestützte Räumungsklage geklärt werden müsse und diesen ggf. verlängert, sei hinzunehmen ([VIII ZR 246/11](#)).

Anforderungen an die Formulierung der Betriebskostenumlagevereinbarung

Im Urteil vom 2.5.2012 erläuterte der BGH die Anforderungen an die Bestimmtheit der Vereinbarung der Umlage von Betriebskosten auf den Wohnraummieter. Der Mietvertrag sah zwar einen Vorauszahlungsbeitrag für die Betriebskosten neben der Grundmiete vor und regelte auch, dass die Nebenkosten vom Mieter anteilig zu tragen seien. Mit keinem Wort war aber nachzulesen, welche Betriebskosten denn nun der Mieter anteilig zu tragen hat. Auch ein Verweis auf die Betriebskostenverordnung oder die zurzeit des Mietvertragsabschlusses hierfür heran-

gezogene Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung wurde nicht benannt. Der Mieter verweigerte daher die Nachzahlung von über 1000 € aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2007. Zurecht, wie der VIII. Zivilsenat in Einklang mit dem Berliner Berufungsgericht entschied.

Dem Mietvertrag müsse klar und eindeutig zu entnehmen sein, welche Kosten der Mieter zu tragen habe. Das sei nicht der Fall. Hierfür hätte die Verweisung auf die gesetzlichen Regelungen genügt, aber auch dies sei

nicht erfolgt. Allein die Bezeichnung „Betriebskosten“ sei indessen zu unbestimmt ([XII ZR 88/10](#)). Anmerkung: In Bezug auf die Übertragung von Schönheitsreparaturen ist der BGH offenbar großzügiger. Im Urteil vom 14.7.2004 (VIII ZR 339/03) hat der Wohnraummietssenat für die wirksame Übertragung der Schönheitsreparaturen weder die Bezugnahme auf die Legaldefinition in der II. BVO, noch die explizite Aufzählung der einzelnen Schönheitsreparaturen gefordert.

Ordentliche Kündigung wegen „kirchlichen Eigenbedarfs“

Mit Urteil vom 9.5.2012 gab der BGH einer Räumungsklage der evangelischen Kirche statt, nachdem der Mieter trotz ordent-

licher Kündigung nicht ausgezogen war. Die Kirche benötigte nach eigenen Angaben das gesamte Gebäude, in dem sich die

Mieterwohnung befand, um dort fortan eine diakonische Einrichtung zu betreiben. Das Gericht sah den ordentlichen Kündi-

gungsgrund als gegeben an. Es sei gerichtsbekannt, dass sich die Immobilie in einem Stadtteil mit teilweise problematischer Sozialstruktur befände. Es bestünde daher ein gesteigertes Interesse

der Kirche daran, genau hier eine Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen zu eröffnen. Es handele sich insoweit nicht um eine Eigenbedarfskündigung nach **§ 573 Abs.**

2 Nr. 2 BGB, sondern vielmehr um eine Kündigung nach dem allgemeinen Tatbestand in Absatz 1 ([VIII ZR 238/11](#)).

Gewerbemietrecht

Einseitige Bestimmung der Miethöhe durch Vermieter zulässig

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 9.5.2012 eine für die Kautelarpraxis wichtige Entscheidung getroffen. Im Rechtsstreit stritten die Parteien über die Wirksamkeit einer Mietanpassungsklausel. Ein Segelverein mietete mit Wirkung zum 1.1.1996 eine Steganlage nebst Wasserfläche mit einem jährlichen Nutzungsentgelt in Höhe von 2.099 DM von der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes, kurz WSV an. Der Vertrag sah u.a. folgende Regelungen vor: *Das Vertragsverhältnis endet am 31.12.2002. Es verlängert sich jedoch um ein Jahr, wenn es nicht 3 Monate vor Ablauf eines Kalenderjahres vom Mieter gekündigt wird. Die Vermieterin prüft nach Ablauf von jeweils 3 Jahren, erstmals zum 1.1.1999, ob das Nutzungsentgelt noch ortsüblich oder sonst angemessen ist. Bei einer Änderung setzt sie den zusätzlich oder den weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) fest und teilt dem Mieter die Höhe des künftig zu zahlenden Nutzungsentgelts mit.* Nach einer ersten Entgeltanpassung zum 1.1.1999 setzte die Vermieterin zum 1.1.2002 das jährliche Nutzungsentgelt auf 1.639,20 € fest, was der Mieter akzeptierte. Eine weitere Entgeltanpassung auf 3.197 € wurde nach Verhandlungen der Parteien auf 2.049 € festgesetzt. Der Mieter bezahlte fortan die Erhöhungsbeträge gleichwohl

nicht, so dass sich die Vermieterin zur Klage veranlasst sah. Die Klage hatte weder vor dem Amts- noch vor dem Landgericht Erfolg. Die Vorinstanzen meinten, die Mietanpassungsklausel verstoße gegen das AGB-rechtliche Transparenzgebot und benachteilige den Mieter unangemessen. Der BGH hob schließlich die Urteile auf und gab der Klage statt ([XII ZR 79/10](#)). Eine Wertsicherungsklausel wie die vorliegende, unterfiele dem Gesetz über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden. Es unterfalle indessen nicht dem Preisklauselverbot des § 1 Abs. 1 PrKG. Die Klausel unterläge jedoch als vorformulierte Vertragsbedingungen den Anforderungen der §§ 305 ff BGB. Nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB könne sich eine unangemessene Benachteiligung des Vertragspartners dadurch ergeben, dass die Klausel nicht klar und verständlich sei. Der Begriff der ortsüblichen Miethöhe sei aber insoweit nicht zu unbestimmt. Hierunter könne man die Miethöhe verstehen, die aktuell für vergleichbare Objekte vereinbart werde. Auch sei die Klausel hinsichtlich des Maßstabs der neuen festzusetzenden Miethöhe nicht unklar. Die ausdrückliche Bezugnahme auf **§ 315 BGB** habe zur Folge, dass der Vermieterin ein Ermessensspielraum eröffnet werde, der aber durch den Begriff der Bil-

ligkeit begrenzt werde. Der Mieter könne erkennen, dass eine von der Vermieterin vorgenommene Mietpreisänderung nur dann von Mietanpassungsklausel gedeckt ist, wenn die geänderte Miethöhe einer gerichtlichen Überprüfung standhalten würde.

Die Klausel benachteilige den Mieter auch im Übrigen nicht unangemessen, **§ 307 Abs. 1 BGB**. So sehe die Klausel auch die Möglichkeit einer Herabsetzung der Miethöhe vor und berücksichtige damit nicht nur einseitig die Interessen der Vermieterin an einer Mietpreiserhöhung, sondern auch die Interessen des Mieters an einer Herabsetzung der Miethöhe, wenn es aufgrund der allgemeinen Marktentwicklung oder infolge sonstiger Umstände zu einem Absinken der Mietpreise gekommen sei.

Unbeachtlich sei schließlich, dass die Klausel nicht ausdrücklich eine Verpflichtung zur Leistungsbestimmung vorsehe, wenn eine Anpassung der Miethöhe (nach unten) möglich sei. Soweit eine Partei ein Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 BGB habe, sei sie auch verpflichtet, die Bestimmung zu treffen, wenn die andere Seite ein Interesse an der Vertragsanpassung habe. Notfalls sei die Bestimmung über ein Gericht zu veranlassen, **§ 315 Abs. 3 S. 2 BGB**.

WEG-Recht

Der Anspruch auf Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums ist unverjährbar



Das Bauordnungsamt monierte an einer Dachgeschosswohnung den fehlenden zweiten Rettungsweg. Auf Antrag des betreffenden Wohnungseigentümers genehmigte die Bauordnungsbehörde die Errichtung einer Außenspindeltreppe, die ein Architekt für dieses Objekt geplant hatte. Der betreffende Wohnungseigentümer stellte auf einer Versammlung den Antrag, die Feuerterre zu errichten. Der Antrag wurde abgelehnt. Hiergegen wandte sich der Eigentü-

mer mit einer Anfechtungsklage. Im Rechtsstreit war vor allem die Frage streitig, ob der Anspruch des Klägers verjährt sei. Mit Urteil vom 27.4.2012 erläuterte der BGH, warum der Anspruch auf Beseitigung des Baumangels nicht verjähren könne und daher der Klage stattzugeben sei.

Mit der Errichtung der Feuerterre begeherten die Wohnungseigentümer die Beseitigung eines baulichen Mangels an der Immobilie. Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften entspräche ordnungsgemäßer Verwaltung, § 21 Abs. 4 WEG. Sei eine Maßnahme im Interesse einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig, erfordere diese ständig ihre Durchführung. So

werde der Abschluss notwendiger Versicherungen (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG) nicht etwa dadurch entbehrlich, dass solche Versicherungen bisher nicht abgeschlossen worden seien. Das Gemeinschaftseigentum müsse instand gesetzt werden (§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG), auch wenn die Instandsetzungsbedürftigkeit schon länger als drei Jahre andauere. Eine solche gleichsam ständig neu entstehende Dauerpflichtung könne nicht verjähren. Dies träfe – ebenso wie der unverjährende Mängelbeseitigungsanspruch des Mieters (BGH Urteil vom 17.2.2010 – VIII ZR 104/09) – auch auf den Anspruch des Wohnungseigentümers auf ordnungsmäßige Verwaltung zu (V ZR 177/11).

Reichweite der qua Gemeinschaftsordnung übertragenen Instandsetzungspflichten

Die Instandsetzungspflichten in einer Wohnungseigentumsanlage sind an sich ganz einfach aufgeteilt. Die Gemeinschaft setzt die Bauteile, die im Gemeinschaftseigentum stehen instand, und die Sondereigentümer halten ihr Sondereigentum instand. Dabei bereiten nicht nur ineinandergreifende Baumängel nicht unerhebliche Probleme. Noch schwieriger wird es, wenn die Gemeinschaftsordnung dem einzelnen Sondereigentümer die Instandsetzung von Bauteilen des Gemeinschaftseigentums auferlegt, was nicht selten der Fall ist. Mit der Auslegung einer solchen Regelung befasste sich der BGH im Urteil vom 2.3.2012 (V ZR 174/11).

Nach der Gemeinschaftsordnung der betreffenden Wohnungs-

eigentümergeinschaft sollte der einzelne Sondereigentümer unabhängig von der Zuordnung zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum alle im Bereich seines Sondereigentums anfallenden Schönheitsreparaturen an den Fenstern samt Rahmen durchführen. Ferner war dem jeweiligen Wohnungseigentümer aufgegeben, Glasschäden an diesen Fenstern zu beheben und die Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen und Rollläden durchzuführen. Soweit dabei die Außenansicht der Wohnanlage betroffen sei, sei eine einheitliche Ausführung unabdingbar. Daher sei die Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster und Rollläden Sache der Gemeinschaft.

Ein Wohnungseigentümer im Dachgeschoss hatte einen Wassereintrich zu beklagen. Er beauftragte einen Gutachter mit der Ursachenforschung. Der Privatgutachter stellte fest, dass die gewählte Dachflächenfensterkonstruktion für den gegebenen Einsatz ungeeignet sei und durch eine andere Fensterkonstruktion zu ersetzen sei. Der Wohnungseigentümer stellte daraufhin zur nächsten Wohnungseigentümerversammlung im Jahre 2008 den Antrag, ihm die Gutachterkosten zu erstatten und ein anderes Fenster einzubauen. Der Antrag wurde abgelehnt. Der Wohnungseigentümer unternahm hiergegen nichts. Zwei Jahre später, 2010 stellte er denselben Antrag noch einmal, der abermals abgelehnt wurde. Hiergegen wandte sich der

Wohnungseigentümer nun mit gerichtlicher Hilfe und am Ende auch mit Erfolg.

Die Richter des V. Zivilsenates führten in ihrem Urteil vom 2.3.12 aus, dass die Bestandskraft des Negativbeschlusses aus dem Jahre 2008 der Klage nicht entgegen stünde. Die unterlassene Anfechtung eines ablehnenden Beschlusses entfalte keine Sperrwirkung für inhaltsgleiche Anträge. Insoweit konnten sich die Karlsruher Bundesrichter den bayerischen Kollegen aus München anschließen. Hinsichtlich der Frage der Kostentragung wurde indessen eine andere Auffassung vertreten. Das Dachflächenfenster stünde zwingend im Gemeinschaftseigentum, **§ 5 Abs. 2 WEG**. Es sei daher Sache der Gemeinschaft, den Austausch durchzuführen und die damit verbundenen Kosten zu tragen. Durch eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung könne zwar von der gesetzlichen

Vorgabe abgewichen werden., sofern sie eine klare und eindeutige Regelung träge. Im Zweifel bliebe es aber bei der gesetzlichen Zuständigkeit (KG ZMR 2009, 135, AG Hannover ZMR 2010, 483, AG Pinneberg ZMR 2005, 157, BayObLG ZMR 1996, 574).

Die Auslegung der Regelung ergäbe, dass den Austausch des Fensters nicht dem Einzelnen, sondern der Gemeinschaft zugewiesen sei und dies auch unabhängig davon, ob es sich um einen anfänglichen oder nachträglichen Mangel handele. Ausdrücklich werde nur die „Erneuerung des Außenanstrichs“ nicht aber die vollständige Erneuerung der Fenster geregelt. Die erforderliche eindeutige Zuweisung auch dieser Aufgabe an den einzelnen Wohnungseigentümer lasse sich der Gemeinschaftsordnung nicht entnehmen. Zwar belaste die Regelung den einzelnen Wohnungs-

eigentümer auch mit der Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster samt Fensterrahmen. Im gesetzlichen Sprachgebrauch umfasse die Instandhaltung und Instandsetzung auch einen Austausch. Die erforderliche Auslegung der differenzierten Regelung in ihrem Gesamtzusammenhang spreche aber dafür, dass der Begriff der Instandhaltung und Instandsetzung enger gemeint sei und nicht die vollständige Erneuerung, sondern nur die übliche Pflege, die Wartung und die Reparatur der vorhandenen Fenster erfasse. Andernfalls hätte man die gesamte Instandhaltungslast dem Eigentümer übertragen können und nur einzelne Bereiche ausnehmen können. Auch spreche hierfür, dass der Austausch die Außenansicht mindestens genauso tangiere wie ein Außenanstrich, der aus diesem Grunde der Gemeinschaft vorbehalten sei.

Beschluss zum Räumen und Streuen im Wechsel der Eigentümer ist nichtig

Ein Wohnungseigentümer einer im Hochschwarzwald gelegenen Gemeinschaftswohnanlage hatte offenbar das nicht geringfügige Räumen und Streuen im Winter satt und beantragte auf einer Wohnungseigentümersammlung im Oktober 2009, die Arbeiten für Räumen und Streuen sollten an eine Fachfirma vergeben werden. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Der Wohnungseigentümer focht den Beschluss an und gewann schließlich vor dem BGH mit Urteil vom 9.3.2012 ([V_ZR 161/11](#)).

Die Richter führten in ihrem Urteil aus, dass es letztlich dahin stehen könne, ob bisher das Räumen und Streuen aufgrund einer unverbindlichen Absprache

der Wohnungseigentümer untereinander oder aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung erfolgt sei. Ein entsprechender Beschluss sei jedenfalls nichtig. Die Wohnungseigentümersammlung könne nur über Gegenstände beschließen, für die sie gesetzlich eine Entscheidungskompetenz erhalten habe. Auch soweit eine Angelegenheit gemäß **§ 15**, § 21 oder § 22 WEG der Regelung durch Mehrheitsbeschluss zugänglich sei, umfasse dies nicht die Befugnis, dem einzelnen Wohnungseigentümer außerhalb der gemeinschaftlichen Kosten und Lasten Leistungspflichten aufzuerlegen. Fehle indessen die Beschlusskompetenz, sei ein dennoch gefasster Beschluss nicht

nur anfechtbar, sondern nichtig (BGH Beschluss vom 20.9.2000, V_ZB 58/99, sog. „Jahrhundertentscheidung“).

Die Wohnungseigentümer könnten daher nicht zu einer turnusmäßigen Übernahme der Räum- und Streupflicht durch Mehrheitsbeschluss verpflichtet werden. Die Kompetenz in **§ 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG** eine Hausordnung zu erlassen, umfasse nicht die Kompetenz, Räum- und Streupflichten zu regeln.

Soweit die Regelung sich auf die Erfüllung der Pflichten auf öffentlichen Gehwegen erstreckte, diene dies nicht dem Zweck einer Hausordnung, weil die Pflicht insoweit nicht auf das Gemeinschaftseigentum bezogen

sei. Sie sei vielmehr aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften von der Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen. Soweit sich die Regelung auf die Flächen des Gemeinschaftseigentums bezöge, also eigene Wege betreffe, gehe sie über eine Regelung des Zusammenlebens der Wohnungseigentümer hinaus, weil sie auch die Verkehrssicherung zugunsten Dritter, etwa Besucher betreffe. Unzutreffend seien insoweit die Erwägungen des OLG Stuttgart

(NJW-RR 1987,976), wonach die Hausordnung insoweit keine neuen Handlungspflichten auferlegen würde, weil die Eigentümer ohnehin verkehrssicherungspflichtig seien. Denn die Verkehrssicherungspflicht habe nicht der einzelne Eigentümer, sondern der teilrechtsfähige Verband sicher zu stellen.

Da ein hierauf gerichteter Beschluss jedenfalls nichtig sei, habe die Verkehrssicherung in der Gemeinschaft noch keine

Regelung erfahren. Es entspräche somit ordnungsgemäßer Verwaltung, die Erfüllung der Räum- und Streupflicht sicher zu stellen. Da dies durch die Vergabe an einen Dritten erfolgen könne, hätte die Gemeinschaft den Beschlussantrag des klagenden Wohnungseigentümers annehmen müssen. Die gerichtliche Verpflichtung der übrigen Gemeinschaftler durch die Vorinstanz sei daher zu Recht erfolgt.

Zur Nichtigkeit wegen doppelter Beschlussfassung

Die Gemeinschaftler fassten 2008 einen Beschluss über die Jahresabrechnung 2007. Die Einzelabrechnungen enthielten unter der Bezeichnung „Abrechnung 2006“ den Ausweis der Rückstände aus dem Jahr 2006. Die Abrechnung wurde nicht angefochten. Zwei Eigentümer, die im Mai 2006 eine Wohnung gekauft hatten, verweigerten die Zahlung des ausgewiesenen Rückstandes aus der Abrechnung für das Jahr 2006. Hierin enthalten seien Vorauszahlungen, die sie als Käufer nicht zu tragen hätten. Die Gemeinschaft klagte. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass die Ausweisung des offenen Forderungen aus dem Jahre 2006 rechtlich insoweit tatsächlich unrichtig war, mangels Anfechtung nun aber von den Wohnungseigentümern zu bezahlen sei.

Der BGH sah dies im Urteil vom 9.3.2012 anders. Die Einstellung des Vorjahressaldos in die Abrechnung stehe nicht bloß einem Abrechnungsfehler gleich, der mit dem Beschluss in Bestandskraft erwachse. Der Beschluss sei vielmehr insoweit nichtig, weil die Gemeinschaft für eine derartige Beschlussfassung keine Kompetenz habe (BGH Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99 – Jahrhundertentscheidung). Soweit der Beschluss die Wohnungseigentümer verpflichtete, rückständige Beiträge zu zahlen, die vor ihrem Eigentumserwerb fällig geworden und daher vom Voreigentümer zu tragen seien, folge dies daraus, dass den Beklagten andernfalls eine nicht bestehende Erwerberhaftung auferlegt würde. Der Senat habe bereits entschieden, dass die Haftung eines Wohnungseigentümers für die Rückstände seines Rechtsvorgängers nur durch Vereinbarung (Ge-

meinschaftsordnung), nicht aber durch Beschluss auferlegt werden könne (BGHZ 142, 290).

Nichts anderes gelte für die später fällig gewordenen Beiträge, die die Wohnungseigentümer ohnehin zu tragen hätten. Solche Rückstände hätten ihre Grundlage entweder in dem Wirtschaftsplan 2006 hinsichtlich der Vorschüsse oder in der Jahresabrechnung 2006 (Abrechnungsspitze). Eine erneute Beschlussfassung über sie im Rahmen der Jahresabrechnung 2007 bedeutete deshalb die Neubegründung einer bestehenden Schuld durch Mehrheitsbeschluss. Dies sei schon deshalb nicht möglich, weil die Gemeinschaftler andernfalls die Vorschriften über die Verjährung durch Mehrheitsbeschluss faktisch außer Kraft setzen könnten. Hierzu fehle ihnen indessen die Beschlusskompetenz ([V ZR 147/11](#)).

Keine Stimmrechtsmehrung durch weitere Aufteilung nach WEG

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in Hannover verfügte über ein Vorder- und ein Hinterhaus. Das Vorderhaus bestand

aus 11 Einheiten und das Hinterhaus bildete die Einheit Nr. 12. Im Jahre 2009 teilte die Eigentümerin des Hinterhauses ihre

Immobilie ihrerseits nach WEG in 9 Einheiten auf, ohne die Eigentümer am Vorderhaus hieran rechtlich zu beteiligen.

Die Gemeinschaftsordnung der Gemeinschaft sah für Abstimmungen das Kopfprinzip vor. Die Eigentümerin des Hinterhauses begann ihre Einheiten zu veräußern, wobei ein Streit mit den Eigentümern des Vorderhauses darüber entbrannte, ob diese neuen Gemeinschaftler über ein eigenes Stimmrecht verfügten oder alle Eigentümer des Hinterhauses nur eine Stimme gemeinsam besäßen. Der Streit mündete schließlich in einer Feststellungsklage, die vor dem BGH nun ihr Ende fand.

Der WEG-Rechtssenat führte im Urteil vom 27.4.2012 aus, dass bereits höchstrichterlich entschieden sei, dass eine nachträgliche Aufteilung und Veräußerung eines Wohnungseigentumsrechts ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer unter der Geltung des Kopf- oder des Objektstimmrechts nicht zu einer Vermehrung der Stimmrechte führe (BGHZ 73, 150, BGHZ 160, 354). Richtig sei, dass bei der Geltung des Kopfstimmrechts eine nachträgliche Vermehrung der Stimmrechte eintre-

ten könne, wenn ein Eigentümer mehrere Einheiten besäße und diese dann sukzessive veräußere. Auf die spätere Schaffung neuer Einheiten ohne Mitwirkung der übrigen Eigentümer sei dieser Sachverhalt indes nicht übertragbar. Maßgeblich anders sei nämlich, dass bei dieser Konstellation die Vermehrung der Stimmrechte bereits in der Teilungserklärung angelegt und damit vorhersehbar sei ([V ZR 211/11](#)).

Rechtsfragen der Bevollmächtigung bei Wohnungseigentümerversammlungen

Dem V. Zivilsenat wurden zwei Fragen zur Entscheidung in Bezug auf die Bevollmächtigung von Wohnungseigentümern bei einer WEG-Versammlung zur Entscheidung vorgelegt. Dabei handelte es sich um eine Wohnungserbbaurechtsanlage. Diese folgt grundsätzlich den Regelungen des Wohnungseigentumsrechts, **§ 30 WEG**. Der Unterschied besteht nur darin, dass die „Wohnungseigentümer“ (Wohnungserbbauberechtigte) nicht Eigentum, sondern nur ein Erbbaurecht (umgangssprachlich Erbpacht) erwerben.

sammlungsniederschrift erforderte, dass sie vom Verwalter unterschrieben und durch zwei Wohnungseigentümern gegenzeichnet wird. Das war hinsichtlich einer Niederschrift nicht der Fall. Die Beiratsvorsitzende allein hatte ein Protokoll unterzeichnet und dies wurde von ihr auch für ausreichend erachtet, da sie Geschäftsführerin einer Gesellschaft sei, die mehrere Wohnungen besäße. Ferner sei sie für die Eigentümerversammlung von mehreren Wohnungseigentümern bevollmächtigt worden.

macht erteilen können, sei das „Vier-Augen-Prinzip“ verletzt, so dass keine formal korrekte Protokollierung vorläge.

Den umgekehrten Fall der Bevollmächtigung erachteten die fünf Bundesrichter indessen für zulässig. In Streit war nämlich auch die Zulässigkeit der Bevollmächtigung an mehrere Personen. Mehrere Wohnungseigentümer hatten nicht nur der Beiratsvorsitzenden, sondern dieser und einem weiteren Mitglied des Beirats Vollmacht erteilt. Der BGH sah hierin kein rechtliches Problem. Die Bevollmächtigung der Ausübung des Stimmrechts für Wohnungseigentümerversammlungen folge den allgemeinen Regelungen der §§ 164 ff BGB. Dabei sei es auch möglich, Gesamtvollmacht an mehrere Personen zu erteilen, die dann das Stimmrecht gemeinsam und einheitlich ausüben könnten. ([V ZR 178/11](#)).

Zum einen beinhaltete die Gemeinschaftsordnung eine sogenannte qualifizierte Protokollierungsklausel. Sie sah vor, dass ein gefasster Beschluss nicht schon mit der Verkündung, sondern erst mit Verkündung und Protokollierung wirksam wird. Ferner war geregelt, dass die korrekte Erstellung der Ver-

Der BGH verwarf diese Argumentation als unzutreffend. Er führte im Urteil vom 30.3.2012 aus, dass die Unterzeichnung durch zwei Wohnungseigentümern sicher stellen solle, dass zwei Personen unabhängig voneinander das Protokoll auf Richtigkeit überprüften. Würde hierfür der eine dem anderen Voll-

Bestimmtheit des Vorbehalts der Einräumung von Sondernutzungsflächen

Mit Urteil vom 20.1.2012 hat der BGH nochmals festgehalten, dass ein Vorbehalt des teilenden

Eigentümers zur Einräumung von Sondernutzungsflächen dem sachenrechtlichen Bestimm-

heitsgebot entsprechen muss. Im zugrundeliegenden Fall sollte der Bauträger den Eigentümern

im Erdgeschoss Sondernutzungsflächen am Garten einräumen können, damit diese Terrassen

errichten könnten. Der Vorbehalt war unwirksam, weil er weder Anzahl, noch Größe oder

Lage der zukünftigen Terrassen berücksichtigte ([V ZR 125/11](#))

Baurecht

Rechnungsbegleichung stellt keine Schuldübernahme dar



Im Jahre 2007 erhielt der Auftragnehmer mündlich einen Auftrag für Durchführung verschiedener Elektroinstallationsarbeiten an einem Wohn- und Geschäftshaus. Die Immobilie stand im Eigentum eines Ehepaars, das zugleich eine Firma S-GmbH in dem betreffenden Haus betrieb. Die Auftragnehmerin legte eine erste Abschlagsrechnung an den Ehemann, von dem sie den Auftrag erhalten hatte. Ein mit der Organisation der Sanierung der Immobilie betrautes Planungsbüro sandte die Rechnung an die Auftragnehmerin zurück und bat um Änderung des Rechnungsempfängers. Rechnungsempfänger solle nicht der Ehemann persönlich, sondern die S-GmbH sein. Dem kam die Auftragnehmerin nach. Auch die nächste Abschlagsrechnung wurde auf die S-GmbH gelegt und von dieser bezahlt. Die Schlussrechnung über gut 48.000 € bezahlte hingegen die S-GmbH nicht. Ob die Beauftragung im eigenen Namen oder im Namen der S-GmbH durch den Ehemann erfolgte, wurde zwischen den Parteien streitig.

Die Auftragnehmerin klagte daraufhin gegen den Ehemann und verlor vor dem Landgericht und dem Oberlandesgericht. Das Oberlandesgericht Stuttgart vertrat die Auffassung, dass die S-GmbH passivlegitimiert sei und nicht der verklagte Ehemann. Durch die Rechnungsumschreibung und die Bezahlung sei eine Schuldübernahme nach **§ 414 BGB** vereinbart worden.

Der BGH sah dies anders. An die Auslegung, eine Erklärung beinhalte eine Schuldübernahme, seien hohe Anforderungen zu stellen, da für den Gläubiger hiermit regelmäßig nachteilige Folgen verbunden seien. Ein Schluss auf den Entlassungswillen des Gläubigers sei nur unter Berücksichtigung der gesamten Umstände, insbesondere der wirtschaftlichen Interessen der Parteien und des Zwecks der Vereinbarung zulässig. Diese Grundsätze seien vom Berufungsgericht nicht beachtet worden. Es habe eine umfassende Abwägung aller Umstände des Falles unterlassen und verstoße damit gegen den Grundsatz der beiderseits interessengerechten Auslegung.

Das Berufungsgericht habe entscheidend darauf abgestellt, dass die erste Abschlagsrechnung auf die S-GmbH umgeschrieben wurde und die weiteren Rechnungen von vorneherein auf

diese adressiert waren. Dieser Umstand sei indessen angesichts der engen Verflechtung zwischen dem Beklagten und seiner Ehefrau einerseits und der S-GmbH andererseits wenig aussagekräftig. Die Gründe für eine Umadressierung können vielfältig sein. Sie sage noch nichts über eine Schuldübernahme aus. Dass die Auftragnehmerin 2009 die Rechtsansicht äußerte, den mündlichen Vertrag mit der S-GmbH geschlossen zu haben, sei nur ein schwaches Indiz für die Frage, wer im Mai 2007 tatsächlich ihr Vertragspartner wurde.

Ferner habe das Berufungsgericht nicht gewürdigt, dass der Ehemann im Rahmen eines Sicherungsverlangens der Auftragnehmerin sich nicht darauf berufen habe, nicht Vertragspartner zu sein, sondern nur ausgeführt habe, dass die Forderung überzogen sei. Erstmals im Prozess habe er behauptet, nicht er, sondern die S-GmbH sei Vertragspartnerin.

Der BGH hob das Urteil auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung an einen anderen Senat beim OLG Stuttgart. Dort wird nun unter Beachtung dieser Auslegungsgrundsätze erneut zu entscheiden sein, Urteil vom 12.4.2012 ([VII ZR 13/11](#)).

Veranstaltungen

Potsdamer Verwaltertag des BVI

am 3.9.2012 in Potsdam



Tagungsprogramm

9.00 Uhr Eintreffen der Teilnehmer – Besuch der Fachausstellung
09.30 Uhr **Eröffnung der Veranstaltung und Begrüßung der Teilnehmer**

Moderation: **Thorsten Woldenga**

09.45 Uhr **Ordnungsmäßige Beschluss-Sammlung – Wie gehe ich mit Besonderheiten um?**
Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht in Berlin

10.30 Uhr **Effiziente Balkonsanierung nach Maß**, Dipl.-Ing. (FH) Thomas Wenzel, WestWood Kunststofftechnik GmbH

10.50 Uhr **Fünf Jahre WEG-Rechtsprechung durch den BGH – welche Entscheidungen muss ich für meine Praxis kennen? – Teil I**, Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

11.20 Uhr Kaffeepause mit Besuch der Fachausstellung

11.50 Uhr **Fünf Jahre WEG-Rechtsprechung durch den BGH – welche Entscheidungen muss ich für meine Praxis kennen? – Teil II**, Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

12.40 Uhr **Die Heizkostenabrechnung ist ein Standardgeschäft, aber es gibt Ausnahmen**
Ralf Prokoph, ista Deutschland GmbH, NL Potsdam

13.00 Uhr **Mit Mnemotechnik zum Spitzengedächtnis**, Laila Matejka, Villa Intelligencia

13.30 Uhr Mittagspause mit Besuch der Fachausstellung

14.15 Uhr **Ladungsformalitäten - Wann ist es zu viel, wann zu wenig?**, Dr. Andreas Ott, MÜLLER RADACK Rechtsanwälte Notare

15.00 Uhr **In welchen Fällen kann ich § 16 Absatz 4 WEG (noch) anwenden?**, Prof. Dr. Martin Häublein, Leopold-Franzens-Universität Innsbruck

15.45 Uhr Kaffeepause mit Besuch der Fachausstellung

16.15 Uhr **Aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung**, Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese

17.00 Uhr **Podiumsdiskussion**, Moderation: Michael Bachmann

17.15 Uhr **Veranstaltungsende**

Datum: 3.9.12,

Zeit: 9.30 Uhr bis 17.15 Uhr

Ort: Kongresshotel am Templiner See, Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam

Minol – Fachtagung 2012

am 26.9.2012, Villa Ida, Leipzig



Vorankündigung:

Referent: Heinz G. Schultze:

Zuständigkeits- und Kostenverteilungsprobleme bei anfänglichen, nachträglichen und bauteilübergreifenden Bauschäden an der WEG-Immobilie

AGB-rechtliche Gestaltungsgrenzen in Gewerberaummietverträgen

Weitere Themen der Fachtagung werden in der nächsten Ausgabe der ZIV bekannt gegeben.

Verzugszinssätze

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12

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).

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

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: 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 einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

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](#)