

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Mietrecht:

BGH: Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristung

BGH: Quotenabgeltung und Kostenermittlung durch Malerfachbetrieb

BGH: Kein Anerkenntnis durch Bezahlung auf Betriebskostenabrechnung

WEG-Recht:

BGH: Zur Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für den Rauchwarnmeldereinbau

BGH: Technische Anforderungen an Instandsetzungsmaßnahmen der WEG

BGH: Videoüberwachung in WEG-Wohnanlage in strengen Grenzen zulässig

BGH zum Gesamtwirtschaftsplan

BGH: Erbenhaftung bei Wohngeldschulden

Baurecht:

BGH: Falsche Parteibezeichnung bei Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens

BGH: Vergessenes Ankreuzen in Vertragsformular

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2013:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 04.03.2013 |
| 2. (März/April): | 02.05.2013 |
| 3. (Mai/Juni): | 01.07.2013 |
| 4. (Juli/August): | 02.09.2013 |
| 5. (September/Oktober): | 04.11.2013 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2014 |

4/2013

Seiten 43-58
8. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

einmal mehr gibt es eine Menge Neuigkeiten zu berichten. So öffnen sich neue Horizonte zur Abwehr der VG-Media-Gebühren. Nun wird sich zeigen, ob die Rechtsprechung des LG München hält oder nicht und wie die WEG's ggf. mit den abgeschlossenen Lizenzverträgen danach umgehen können.

Der VIII. Zivilsenat hat eine interessante Entscheidung zur unwirksamen Sachbefristung von Wohnungsmietverträgen getroffen, die möglicherweise große Auswirkungen auf Gewerbemietverträge haben könnte, wenn der XII. Zivilsenat dieser Argumentation folgt. Die Erleichterungen bzgl. der gesetzlich angeordneten Schriftform durch die sogenannte Auflockerungsrechtsprechung Ende der 90er Jahre

würde noch einmal erheblichen Rückenwind erhalten (siehe hierzu auch den Kommentar).

Ferner ist endlich der die Fachzei- tungen füllende Streit um die Be- schlusskompetenz der WEG bei der Installation von Rauchwarnmeldern vom BGH geklärt worden. Die WEG kann beschließen, wenn es eine gesetzliche Pflicht gibt (in Sachsen ist diese noch nicht be- gründet worden, was aber sicher nur noch eine Frage der Zeit ist).

Auch hat der BGH klar gestellt, unter welchen strengen Vorausset- zungen die Gemeinschaften eine Videoüberwachung installieren können. Die Anforderungen sind hoch und auch sehr kompliziert ausgestaltet. Jede Gemeinschaft, die

das Ansinnen einer Videoüberwa- chung umsetzen möchte, ist gut beraten, das Urteil auch in der Ori- ginalfassung haarklein zu studieren.

Beruhigend nur, dass der BGH in einfachen Worten die übliche Ver- fahrensweise zur Erstellung von Wirtschaftsplänen nun auch ganz offiziell seinen Segen erteilt hat. Es muss ja auch einmal etwas Einfaches dabei sein. Unsere Leser der ZIV werden dergestalt hoffentlich noch mehr finden. In diesem Sinne wünschen wir wieder eine interes- sante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Keine lizenzpflichtige Weiterlei- tung von TV-Signalen in Wohn- anlage

Das LG München I hat der VG- Media einen dicken Strich durch die Rechnung gezogen. Nach einem Urteil vom 20.2.2013 schulde die Wohnungseigentümergeinschaft keine Lizenzgebühren für die ka- belgebundene TV-Signal- weiterleitung im Hausnetz nach §§ 20, 20b UrhG, wenn sich die Woh- nungen in einem einheitlichen Ge- bäude befänden. Weiter müssten die Mitglieder der Eigentümergein- schaft sozial miteinander verbunden sein. Dies sahen die Münchener Richter als gegeben an. Die Woh- nungseigentümergeinschaft ma- che durch die von ihr betriebene TV-Kabelanlage nicht geschützte Werke einer Öffentlichkeit zugäng- lich, wie die VG-Media meine. Im Rahmen einer wertenden Betrach-

tung sei festzustellen, dass die Ge- meinschaft lediglich einen Privat- empfang organisiere. Eine gewisse soziale Verbindung gäbe es zudem auch bei größeren Gemeinschaften wie der hiesigen, die 343 Wohnun- gen beinhalte (21 O 16054/12, IBR- Online).

EAEG-Novelle erhöht Einlagensi- cherung für Instandhaltungsrück- lagen

Das Einlagensicherungs- und Anla- geentschädigungsgesetz ist zur Umsetzung einer EU-Richtlinie (2011/61 EU) geändert worden. Mit Wirkung zum 1.1.2014 werden Konten, die auf den Namen einer Gemeinschaft von Wohnungseigen- tümern geführt werden, nicht mehr nur mit 100.000 € abgesichert. In- soweit wird die Teilrechtsfähigkeit der WEG ausgeblendet und die Mitglieder der Wohnungseigentü-

mergeinschaft als Kontoinhaber betrachtet. Danach wird also jedem Wohnungseigentümer in der Ge- meinschaft hinsichtlich seines An- teils eine Sicherung von 100.000 € gewährt, so dass i.d.R. eine Voller- stattung zu erwarten sein dürfte (BT-DrS 374/13).

Keine fehlerhafte Ladung, ohne Mitteilung der neuen Adresse

Teilt ein Wohnungseigentümer dem Verwalter nicht seine neue Adresse mit, stellt der fehlende Zugang der Ladung bei diesem Eigentümer nach einem Urteil des BGH vom 5.7.2013 (V ZR 241/12) keinen Ladungsfehler dar. Der Eigentümer müsse sich vielmehr die Folgen seiner Obliegenheitsverletzung zurechnen lassen. Die in der Ver- sammlung gefassten Beschlüsse könnten daher wegen der unterblie-

benen Ladung dieses Eigentümers nicht wirksam angefochten werden.

Neues Gebührenrecht

Zum 1.8. ist das Kostenrechtsmodernisierungsgesetz in Kraft getreten. Angehoben wurden hierdurch sowohl die Gebühren der Gerichte als auch der Notare der Sachverständigen und auch der Anwälte. Bei den Anwälten führen einzelne Änderungen indessen auch zu einer Reduzierung der Gebühren, die letztmals 2008 eine Anpassung erfuhren. So gibt es eine neue Tabelle mit höheren Werten. Die Streckung der Tabelle hinsichtlich der Streitwerte wurde indessen auch geändert, so dass die kleinere Staffelung der alten Tabelle teilweise zu besseren Gebührenaufkommen führte, als die neue Tabelle. Auch Ratenzahlungsvereinbarungen sind künftig für die Schuldner – die sie am Ende bezahlen müssen – günstiger geworden. Im Großen und Ganzen wird aber eine moderate Erhö-

hung durch das Gesetz erreicht. Die Änderung gilt nur für Aufträge, die nach dem 1.8.13 erteilt wurden. Schon laufende Verfahren werden also noch vollständig nach dem alten Recht abgerechnet.

Schadensersatz auch bei formell unwirksamer Kündigung

Der Mieter kündigte über seinen Anwalt den Wohnraummietvertrag, weil der Vermieter sich mit der Beseitigung von Schimmelschäden angeblich in Verzug befand. Nachfolgend klagte er gegen den Vermieter u.a. auf Ersatz von umzugsbedingten Kosten und Ersatz von höheren Mietzinsen in der neuen Wohnung. Die Klage hatte zunächst in den Vorinstanzen keinen Erfolg, weil die Kündigung mangels Vorlage einer Originalvollmacht zurückgewiesen wurde (§ 174 BGB). Der BGH entschied nun mit Urteil vom 3.7.2013, dass nicht nur die formal wirksame Kündigung den Anspruch auf Schadensersatz wegen Um-

zugskosten nach § 536a BGB eröffne. Es genüge vielmehr, dass der Mieter wegen der Mietmängel eine andere, angemessene neue Wohnung anmiete. Der Rechtsstreit wurde zurück verwiesen, damit die Vorinstanzen Beweis über das Vorliegen der Mängel erheben können. (VIII ZR 191/12).

WEG-Verwalter darf Anwalt beauftragen

Im Urteil vom 5.7.2013 hat der BGH klar gestellt, dass nach der gesetzlichen Regelung in § 27 Abs. 2 Nr. 2 der WEG-Verwalter ohne Beschlussfassung befugt ist, einen Anwalt zu beauftragen, wenn eine gegen die Wohnungseigentümer gerichtete Klage zugestellt werde. Das gleiche gelte für Passivprozesse, die sich gegen den teilrechtsfähigen Verband richteten, § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG (V ZR 241/12).

Wohnraummietrecht

Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristung



Mit der Auslegung einer unwirksamen Befristungsabrede in einem Wohnraummietvertrag befasste sich der BGH im Urteil vom 10.7.2013. Der Mietvertrag enthielt folgende Klausel: „Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1.11.2004 und endet am 31.10.2011, wenn es nicht ver-

längert mit 2 x 3-jähriger Verlängerungsoption“.

Mit Schreiben vom 28.2.2011 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis ordentlich wegen Eigenbedarfs. Da der Mieter nicht auszog, klagte die Vermieterin auf Räumung und gewann in den Vorinstanzen. Der BGH kassierte die Urteile und wies die Räumungsklage ab. Der für Wohnraummietssachen zuständige Senat führte aus, dass die Befristung unwirksam sei. Die für eine wirksame Befristung erforderlichen Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 BGB hätten beim Vertragsschluss nicht vorgelegen. Der Vertrag gelte daher als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Durch die Un-

wirksamkeit sei eine Lücke im Vertrag entstanden, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung zu schließen sei. Dabei sei zu berücksichtigen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre. Da das von beiden Parteien verfolgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden könne, sei ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen. Die ausgesprochene Kündigung sei daher unwirksam (VIII ZR 388/12).

Quotenabgeltung und Kostenermittlung durch Malerfachbetrieb

Im Urteil vom 29.5.2013 setzte sich der BGH mit der Wirksamkeit einer mietvertraglichen Quotenabgeltungsklausel auseinander. Nach der verwendeten Klausel sollten die quotale vom Mieter zu tragenden Kosten auf der Grundlage eines vom Vermieter eingeholten Kostenvor-

schlags eines Malerfachbetriebs berechnet werden. Der VIII. Zivilsenat entschied, dass die Klausel unwirksam sei, weil sie den Mieter unangemessen benachteilige, **§ 307 BGB**. Die Klausel begründe eine verbindliche Geltung dieses Kostenvorschlags, ohne dass dem Mieter

die Möglichkeit eröffnet sei, den Kostenansatz hinsichtlich Richtigkeit und Angemessenheit zu bestreiten oder gar ein eigenes Angebot eines anderen Fachbetriebes vorzulegen ([VIII ZR 285/12](#)).

Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

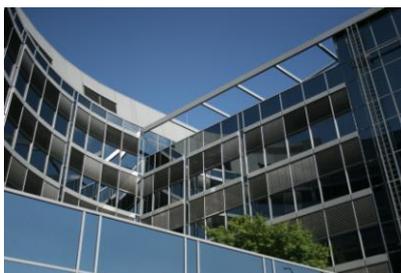
Wie die ortsübliche Vergleichsmiete korrekt zu ermitteln ist, erläuterte der BGH in zwei Entscheidungen vom 3.7.2013. Die Vermieterin besass jeweils zahlreiche Mieteinheiten einer Soldaten- bzw. Bergarbeitersiedlung. Nachdem einzelne Mieter der Mieterhöhung auf der Grundlage des Mietspiegels widersprachen, klagte die Ver-

mieterin. Im Rahmen des Rechtsstreits wurde ein Gerichtsgutachten zur ortsüblichen Vergleichsmiete erstellt. Dabei zogen die Gutachter jeweils Mieteinheiten aus den Siedlungen heran. Dieser Vorgehensweise widersprach der BGH letztinstanzlich. Die Gerichtsgutachter dürften zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

nicht nur Mietobjekte der gleichen Wohnsiedlung und hier insbesondere nicht nur Objekte derselben Vermieterin heranziehen. Vielmehr habe der Sachverständige bei der Ermittlung der Einzelvergleichsmiete ein breites Spektrum von Vergleichswohnungen aus der Gemeinde zu berücksichtigen ([VIII ZR 263/12](#), [VIII ZR 354/12](#)).

Geschäftsraummietrecht

Kein Anerkenntnis durch Bezahlung auf Betriebskostenabrechnung



Im Urteil vom 10.7.2013 hat sich der für Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenat einmal mehr der vorangehenden Rechtsprechung des Wohnraummietsenates angeschlossen. Der Vermieter hatte eine Betriebskostenabrechnung erstellt, aus der sich ein Guthaben für den Mieter ergab. Das Guthaben zahlte der Vermieter aus. Der Mieter erhob Einwendungen gegen die Abrechnung. Bei der

Bearbeitung der Monierung fiel dem Vermieter auf, dass er die Grundsteuer in der Abrechnung vergessen hatte. Er änderte die Abrechnung zulasten des Mieters und verlangte nunmehr 375,76 € Nachzahlung. Der Mieter verweigerte die Bezahlung.

Amts- und Landgericht wiesen die Klage des Vermieters ab. Das Landgericht führte aus, dass der Wohnraummietsenat beim BGH mit Urteil vom 12.1.2011 ([VIII ZR 296/09](#), [ZIV 2011](#), 5) entschieden habe, dass mit der Einführung der ausschussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen nach **§ 556 Abs. 3 BGB** es keinen Raum

mehr für die bis dato herrschende Rechtsauffassung gäbe, dass die Bezahlung einer Abrechnung ein deklaratorisches Schuldanerkenntnis beinhalte. Da die Regelung in **§ 556 Abs. 3** für Gewerbemietraumverhältnisse nicht gelte, sei die Rechtsprechung nicht übertragbar. Mit der Auszahlung des Guthabens habe daher der Vermieter ein Schuldanerkenntnis abgegeben, so dass die Abrechnung nicht mehr hätte korrigiert werden können.

Der XII. Zivilsenat sah dies anders. Der Senat vertrete die Auffassung, dass der Vermieter von Gewerberaum entsprechend der Regelung in **§ 556 Abs. 3**

BGB verpflichtet sei, innerhalb eines Jahres nach Beendigung des Abrechnungszeitraumes eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen, soweit die Parteien nichts anderes vereinbart hätten oder der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten habe (BGH-Urteil vom 27.1.2010, XII ZR 22/07, ZIV 2010, 6). Dennoch sei die Begründung des VIII. Zivilsenats im Gewerbemietraumrecht nicht tragfähig, weil die Ausschlussfristen in § 556 Abs. 3 BGB insoweit keine Anwendung fänden. Die Grenze der Korrektur einer Betriebskostenabrechnung in einem Gewerbemietverhältnis sei bei der Verjährung oder in Ausnahmefällen schon vorher in der Verwirkung zu finden. Dennoch liege weder in der Auszahlung eines Guthabens durch den Vermieter, noch in der

Bezahlung eines Schuldsaldos durch den Mieter ein Schuldanerkenntnis. Ein Schuldanerkenntnis setze als Vertrag zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus, die auch konkludent abgegeben werden könnten. Die Auszahlung eines Guthabens stelle aus der Sicht des Mieters keine Willenserklärung dar. Die Geldleistung sei eine reine Erfüllungshandlung (§ 363 BGB), der kein weiterer rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukomme. Auch in anderen Entscheidung außerhalb des Mietrechts habe der BGH der Bezahlung einer Rechnung grundsätzlich kein rechtsgeschäftlichen Erklärungswert beigemessen (Urteil vom 11.11.2008, VIII ZR 265/07, Urteil vom 11.1.2007, VII ZR 165/06). Gegen eine vertragliche Vereinbarung spreche auch die Rechtsauffassung

des VIII. Zivilsenates, wonach der Vermieter innerhalb der Abrechnungsfrist die Betriebskostenabrechnung auch noch zulasten des Mieters abändern könne. Der fehlende Verweis in § 578 Abs. 2 BGB auf die Regelungen des § 556 Abs. 3 BGB zeige zudem, dass der Gesetzgeber nur im Bereich des Wohnraummietrechts ein Bedürfnis dafür gesehen habe, für die Vertragsparteien kurzfristige Klarheit über die wechselseitigen Verbindlichkeiten für das jeweilige Abrechnungsjar zu schaffen.

Der Senat hob daher das Urteil auf. Die Sache wurde wegen weiterer anderer Differenzen zwischen den Parteien an die Vorinstanz zurück verwiesen (XII ZR 62/12).

Kommentar

Mögliche Trendwende bei der Befristungsrechtsprechung des BGH

Die Entscheidung des VIII. Zivilsenates zur unwirksamen Befristungsabrede ist in mehrfacher Hinsicht beachtlich. Es darf gespannt darauf gewartet werden, ob der XII. Zivilsenat sich in Bezug auf Befristungsabreden in Gewerbemietverträgen hiervon inspirieren lässt. Immerhin ist festzustellen, dass der XII. Zivilsenat in den vergangenen Jahren in vielfacher Hinsicht die Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates nachzeichnet, soweit sich dies nicht durch die Besonderheiten der Wohnraum- bzw. Geschäftsraummierte verbietet (vgl. auch in dieser Ausgabe Urteil vom 10.7.2013 zu den Betriebskostenabrechnungen). Beachtlich ist hier zunächst, dass der BGH eine Regelungslücke

annimmt. Ordnet doch das Gesetz im Falle einer unwirksamen Befristungsabrede in § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB ausdrücklich an: *Andernfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen*. Nein, so der VIII. Zivilsenat, es bleibt eine Regelungslücke, weil die Parteien einvernehmlich eine lange Bindung von wenigstens 7 Jahren haben wollten. Also holt er im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung einen befristeten Kündigungsverzicht hervor.

Eine Parallele findet man im Gewerberaummietrecht. Dort wollen die Parteien durch die Befristung und dem damit verbundenen Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts

eine dauerhafte Bindung des Vertragspartners bewirken. Erforderlich ist nach der gesetzlichen Regelung hierfür die Einhaltung der Schriftform, wenn die Bindefrist ein Jahr übersteigen soll, § 550 BGB. Wird die Schriftform nicht eingehalten, ordnet das Gesetz an: Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, *so gilt er für unbestimmte Zeit*.

In ständiger Rechtsprechung betont der XII. Zivilsenat, dass das Berufen auf eine fehlerhafte Schriftform grundsätzlich nicht treuwidrig ist und jede Partei ihre ordentliche Kündigung hierauf stützen könne (BGH NJW

2004, 1103, BGH NJW 2006, 140, BGH NJW 2007, 3202).

Die Konsequenzen einer fehlerhaften Befristung finden sich dennoch hier wie dort im Gesetz: Das Mietverhältnis gilt als auf unbestimmten Zeit abgeschlossen. Nähme der XII. Zivilsenat nun die Argumentation des VIII. Zivilsenates auf, dann läge im Anschluss hieran eine Vertragslücke vor, die es zu schließen gilt. Hier wie da wollten die Parteien eine lange Vertragsbindung, die durch einen ordentlichen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen werden kann.

Nur am Rande sei die störende Frage aufgeworfen, warum dies

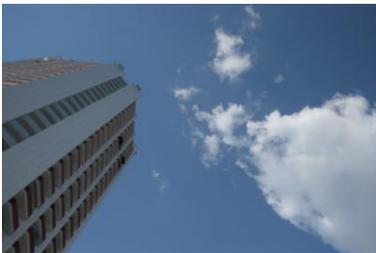
möglich sein soll, nachdem der BGH im Urteil vom 15.7.2009 (VIII ZR 307/08, ZIV 2009, 60) entschieden hat, dass ein befristeter Kündigungsausschluss nur für höchstens 4 Jahre vereinbart werden kann. Begründet wurde dies mit einer unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners nach § 307 BGB, wenn und soweit die Befristung eine vorformulierte Vertragsregelung war. Dort gilt das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion, so dass eine ergänzende Vertragsauslegung nicht in Betracht kommt. Im hiesigen Wohnraum-senatsfall wollte vor allem der Mieter, aber wohl auch der Vermieter die lange Bindung, so

dass eine individuelle Regelung vorlag.

Vertragsparteien, denen an einem sicheren Vertrag gelegen ist, sind daher gut beraten, bei künftigen Vertragsabschlüssen bei der Verwendung von Vertragsmustern erst einmal die Laufzeit offen zu lassen. Auf diese Weise kann man hinsichtlich der Laufzeit aus dem AGB-Anwendungsbereich kommen. Bei einem Paradigmenwechsel des XII. Zivilsenates sichert man sich so möglicherweise auch in der Zukunft ab, wenn der Vertragspartner dann doch noch einen Fehler in der Schriftform finden sollte.

WEG-Recht

Zur Beschlusskompetenz der Gemeinschaft für den Rauchwarnmeldereinbau



Entsprechend der in der Hamburgischen Bauordnung formulierten Pflicht beschloss eine Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg den Einbau von Rauchwarnmeldern sowie den Abschluss eines Wartungsvertrages hierfür.

Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss – unter Fristverletzung – an. Das Amtsgericht Hamburg erklärte den Beschluss für nichtig. Auf die Nichtigkeit kann sich ein Eigentümer auch nach Verstreichen der Anfechtungsfrist berufen. Das Gericht vertrat die Auffassung, dass der Gemeinschaft für eine entspre-

chende Regelung die Beschlusskompetenz fehle. Die Berufung hiergegen hatte Erfolg. Das Landgericht Hamburg kassierte das amtsgerichtliche Urteil und wies die Klage ab. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg.

Die Karlsruher WEG-Richter führten in ihrem Urteil vom 8.2.13 aus, dass der Beschluss von der Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer gedeckt sei. Diese Rechtsfrage sei bis dato umstritten. Die überwiegende Ansicht bejahe eine Beschlusskompetenz jedenfalls dann, wenn eine öffentlich-rechtliche Einbaupflicht statuiert sei. Nach anderer Ansicht seien entsprechende Beschlüsse mangels Beschlusskompetenz der Gemeinschaft nichtig.

Der BGH schloss sich der herrschenden Auffassung an. Die

Beschlusskompetenz sei unabhängig davon gegeben, ob sich die öffentlich-rechtliche Verpflichtung an die einzelnen Wohnungseigentümer, an die Gesamtheit der Wohnungseigentümer oder die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband richte. Die sachenrechtliche Einordnung von Rauchwarnmeldern hindere die Annahme einer Beschlusskompetenz nicht. Zwar bestünde für Maßnahmen am Sondereigentum generell keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer. Dies gelte auch dann, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften die Maßnahmen erforderten. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden seien, stünden nicht im Sondereigentum. Offen bleiben könne dabei die Rechtsfrage, ob es sich auch um wesentliche Bestandtei-

le oder um Zubehör handele. Seien Rauchwarnmelder wesentliche Bestandteile im Sinne von **§ 94 Abs. 2 BGB**, folge dies bereits aus **§ 5 Abs. 2 WEG**. Danach seien Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich seien, nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums befänden. Zu solchen Teilen zählten Rauchwarnmelder jedenfalls dann, wenn sie gesetzlich vorgeschrieben seien. Qualifiziere man die Rauchwarnmelder nicht als wesentliche Bestandteile, sondern als Zubehör im Sinne von **§ 97 BGB**, stünden diese regelmäßig im Eigentum dessen,

der die Anschaffung und Installation veranlasst habe. Bei einem auf einem Beschluss der Eigentümer beruhenden Einbau sei dies im Zweifel die Gemeinschaft als Verband. Rauchwarnmelder, die ein Wohnungseigentümer in seinen Räumen bereits selbst angebracht habe, stünden bei einer Einordnung als Zubehör zwar in dessen Eigentum. Die Wohnungseigentümer seien hierdurch aber nicht gehindert, den Einbau von (neuen) Rauchwarnmeldern zu beschließen. Inwieweit sie bei der Beschlussfassung darauf Rücksicht nehmen müssten, dass einzelne Eigentümer ihrer Einbaupflicht bereits nachgekommen seien, sei

eine Frage der ordnungsgemäßen Verwaltung.

Der Einbau der Rauchwarnmelder sei zudem mit keinem unzulässigen Eingriff in das Sondereigentum verbunden. Befestigt würden sie an den nach § 5 Abs. 2 WEG zwingend im Gemeinschaftseigentum stehenden Zimmerdecken. Der Wohnungseigentümer habe den Zutritt zur Wohnung zu dulden. Im Gegenzug gewähre ihm das Gesetz im Falle einer Schädigung einen Anspruch auf Ersatz des Schadens, **§ 14 Nr. 4 WEG** (V ZR 238/11).

Technische Anforderungen an Instandsetzungsmaßnahmen der WEG

Über den Streit der technischen Anforderungen von Sanierungsmaßnahmen in einer Berliner WEG entschied der BGH letztinstanzlich mit Urteil vom 24.5.2013. Im Rahmen eines von der Gemeinschaftsordnung zugelassenen Ausbaus eines Trockenbodens oberhalb einer Dachgeschosswohnung wurden echter Hausschwamm sowie weitere, holzerstörende Pilze vorgefunden. Die Wohnungseigentümerin beauftragte einen Bausachverständigen mit der Erstellung eines Gutachtens. Dieser empfahl eine Sanierung nach DIN 68800 i.V.m. mit dem WTA-Merkblatt Nr. 1-2-05/D (im Folgenden nur noch DIN 68800).

Die Wohnungseigentümergeinschaft fasste daraufhin den Beschluss, ein eigenes Gutachten in Auftrag zu geben. Der hierdurch beauftragte Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass nur leichte Schäden der Deckenkonstruktion vorlägen, die erheblich geringere Baumaß-

nahmen erforderten. Die Gemeinschaft fasste daraufhin mehrere Beschlüsse, die auf eine reduzierte Sanierungsvariante abzielten, gleichwohl aber bautechnisch regelkonform erfolgen sollten. Auf die Beschlussanfechtung hin hob das Amtsgericht die Beschlüsse auf und traf nach **§ 21 Abs. 8 WEG** eigenständig die Regelung, dass nach DIN 68800 zu sanieren sei (sog. Ersetzungsbeschluss). Die Berufung hiergegen war erfolglos.

Auf die Revision hin wurden die Urteile der Vorinstanzen kassiert und die Sache zur erneuten Verhandlung zurückverwiesen. Die Karlsruher Richter bestätigten das Berufungsgericht in der Rechtsansicht, dass mit Blick auf die Werterhaltung und die Verkäuflichkeit von Eigentumswohnungen nur eine den allgemein anerkannten Stand der Technik sowie die Regeln der Baukunst beachtende Sanierung den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspreche. Dies träfe jedenfalls dann zu,

wenn wie vorliegend gravierende Mängel gegeben seien. Da DIN-Normen die Vermutung in sich trügen, dass sie den Stand der allgemein anerkannten Regeln der Technik wiedergäben, führe dies im rechtlichen Ausgangspunkt dazu, dass solche Sanierungen nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprächen, wenn sie DIN-gerecht durchgeführt würden.

Diese Vermutung könne jedoch entkräftet werden. Nur wenn dies gelänge, bleibe das den Wohnungseigentümern (**§ 21 Abs. 3 WEG**) bzw. dem Richter (§ 21 Abs. 8 WEG) eingeräumte Gestaltungsermessen, eine von den DIN-Normen abweichende Sanierung durchzuführen.

DIN-Normen seien keine Rechtsnormen, sondern vielmehr private technische Regelungen mit Empfehlungscharakter, die hinter den anerkannten Regeln der Technik zurück bleiben können, weil sich die technische Entwicklung vielfach schneller

vollzöge, als die DIN-Normen dies inhaltlich nachvollziehen könnten.

Die Beklagten hätten bereits in der Berufungsschrift darauf hingewiesen, dass neuere, für den Sanierungsaufwand entscheidende biologische Erkenntnisse über Holzschädlinge den Sanierungsaufwand verändert hätten, so dass die DIN nicht mehr den technischen Möglichkeiten entspräche. Für diese Darstellung sei Sachverständigenbeweis angeboten worden. Das Berufungsgericht sei diesem Beweis antritt nicht nachgegangen, sondern habe hierüber selbst entschieden. Zwar könne ein Gericht von der an sich erforderlichen Einholung eines Sachver-

ständigengutachtens bei Vorliegen eigener Sachkunde absehen. Das setze jedoch voraus, dass die Sachkunde des Gerichts den Parteien vor der Entscheidung bekannt gemacht und zudem im Urteil im Einzelnen dargelegt würde (BGH-Urteil vom 21.3.2000, VI ZR 158/99). Diesen Erfordernissen habe das Berufungsgericht nicht genügt, weshalb das Urteil aufzuheben und die Sache zur weiteren Verhandlung zurück zu verweisen sei. Zu beachten sei für das weitere Verfahren, dass die Beschlussersetzung nach § 21 Abs. 8 WEG in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer eingreife, weshalb das Gericht insoweit nur Maßnahmen anordnen dürfe, die für einen effekti-

ven Rechtsschutz unbedingt notwendig seien. Es sei daher stets zu prüfen, ob und ggf. auf welche Weise es den Wohnungseigentümern ermöglicht werden könne, noch selbst in eigener Regie eine Entscheidung zu treffen. Dabei genüge es in der Regel, wenn das Gericht nach § 21 Abs. 8 WEG die entscheidende Richtung – hier die Art der Sanierung – vorgebe. Sei dagegen zudem die Konkretisierung – hier die Art der Sanierung – im Streit, sei der Ersetzungsbeschluss detaillierter zu fassen, so dass insoweit für den zur Umsetzung berufenen Verwalter klar sei, welche konkreten Maßnahmen zu veranlassen seien ([V ZR 182/12](#)).

Videüberwachung in WEG-Wohnanlage in strengen Grenzen zulässig

In einer Berliner Wohnanlage wurde im März 2008 an dem frisch renovierten Eingangsbereich des Gebäudes ein Farbschlag verübt. Unter Zustimmung der späteren Klägerin wurde daraufhin im Mai 2008 die Installation einer Videoüberwachungskamera beschlossen. In dem Beschluss wurde bestimmt, dass die Videodaten durch ein zertifiziertes Unternehmen ausgelesen werden dürfen, wenn drei Eigentümer eine Straftat meldeten. Dem Protokoll ist der Wunsch zu entnehmen, dass die Überwachung eine temporäre Maßnahme darstelle. Mit Hilfe der Videoaufzeichnung konnte im Folgenden ein Fahrraddiebstahl aufgeklärt werden.

Auf der Eigentümerversammlung vom 28.5.2010 wurde der Antrag einer Wohnungseigentümerin, die Videoüberwachungsanlage wieder abzubauen, abgelehnt. Dabei wurde im Protokoll auch festgehalten, dass

der Vorteil der Videoüberwachungsanlage auch darin gesehen werde, einen Überblick wegen Prostitution und bordellartigem Betrieb zu haben. Die Wohnungseigentümerin focht den Beschluss an und verlangte die Zustimmung der Miteigentümer zur Entfernung der Videoanlage. Die Klage wurde in den ersten beiden Instanzen abgewiesen. Der BGH hob die Urteile auf und gab der Klage statt (Urteil vom 24.5.2013).

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass der Einbau einer Videoanlage zur Überwachung von Teilen des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich zulässig sei, wenn die Überwachung durch die Gemeinschaft erfolge und die Voraussetzungen von **§ 6b BDSG** eingehalten seien.

Nach der Rechtsprechung des BGH könne die Herstellung von Filmaufzeichnungen einer Person auch in öffentlich zugängli-

chen Bereichen einen unzulässigen Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht des Betroffenen darstellen. Dies gelte auch dann, wenn keine Verbreitungsabsicht bezüglich des Filmmaterials bestünde.

Ob ein derartiger rechtswidriger Eingriff anzunehmen sei, ergäbe eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalles und eine die verfassungsrechtlich geschützte Positionen der Beteiligten berücksichtigende Güter- und Interessenabwägung (BGH-Urteil vom 25.4.1995, NJW 1995, 1957). Da der Einzelne grundsätzlich selbst entscheiden dürfe, wann und innerhalb welcher Grenzen er persönliche Lebenssachverhalte oder Daten offenbare, müssten bei der Installation von Anlagen der Videoüberwachung auf einem Privatgrundstück mehrere Grenzen beachtet werden. So müsse sichergestellt sein, dass weder der angrenzende öffentliche Bereich, noch

benachbarte Privatgrundstücke oder der gemeinsame Zugang zu diesen von den Kameras erfasst würden, sofern nicht ein das Persönlichkeitsrecht der Betroffenen überwiegendes Interesse des Betreibers der Anlage im Rahmen der Abwägung festzustellen sei (BGH Urteil vom 16.3.2010, VI ZR 176/09). Diese Rechtsprechung habe der Senat auf das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander übertragen (Urteil vom 8.4.2011, V ZR 210/10, ZIV 2011, 28).

Eine Videoüberwachung ist danach zulässig, wenn das Überwachungsinteresse der Gemeinschaft gegenüber dem Interesse des einzelnen Wohnungseigentümers oder eines Dritten, dessen Verhalten mitüberwacht werde, überwiege. Ferner müsse die Ausgestaltung der Überwachung inhaltlich und formell dem Schutzbereich des Einzelnen ausreichend Rechnung tragen. In Anlehnung an § 6b BDSG sei der Betrieb einer Videoüberwachung unter Aufsicht und

Regie der Gemeinschaft zulässig, wenn ein berechtigtes – konkret und verbindlich festzulegendes – Gemeinschaftsinteresse gegenüber dem Interesse des Einzelnen überwiege. Dies sei zur Vermeidung und Aufklärung von Straftaten gegeben.

Ferner müsse der Umfang festgelegt und auf das Notwendige beschränkt sein. So könne eine Überwachung im Eingangsbereich zulässig sein. Eine Überwachung des gesamten Treppenhauses einschließlich Wohnungstüren aber nicht (vgl. LG München, ZWE 2012, 233). Auch der Umfang der Aufzeichnungen, die Dauer ihrer Aufbewahrung und der Zugriff hierauf müssten im Beschluss verbindlich festgelegt werden, wobei auch hier die Grenzen nicht beliebig ausgestaltet werden dürften. So sei ein genehmigter Zugriff durch Strafverfolgungsbehörden jedenfalls zulässig, ein solcher durch einzelne Wohnungseigentümer jedenfalls unzulässig.

Im konkreten Fall genüge der Beschluss diesen Anforderungen nicht. Der BGH verpflichtete daher die Beklagten, die Videoanlage zu entfernen. Wie das Protokoll der letzten Versammlung erkennen lasse, weitete die Gemeinschaft die Überwachungszwecke schleichend aus. Die Anlage diene nicht mehr nur allein dem Zweck, kriminelle Handlungen aufzuklären und zu vermeiden, sondern auch die Ausübung der Prostitution zu überwachen. Die schutzwürdigen Interessen der Klägerin an der Wahrung ihrer Privatsphäre seien förmlich nicht mehr abgesichert und auch tatsächlich schleichend gefährdet. Auch seien die Zwecke der Überwachung im Erstbeschluss nicht hinreichend eindeutig fixiert. Gleiches gelte für den Zugriff auf die Videoaufzeichnung. Auch fehle eine Festlegung, für welche Zwecke die Aufzeichnungen durch wen verwendet werden dürften (V ZR 220/12).

BGH zum Gesamtwirtschaftsplan

Nach **§ 28 Abs. 1 Nr. 1 WEG** muss der Gesamtwirtschaftsplan die voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Verwaltung der Immobilie enthalten. Der BGH hatte sich im Urteil vom 7.6.2013 mit der Rechtsfrage zu befassen, ob es für einen formgerechten Wirtschaftsplan auch erforderlich ist, die voraussichtlichen Hausgeldzahlungen anzugeben. Der Verwalter hatte die voraussichtlichen Kosten angesetzt und hiervon die voraussichtlichen Einnahmen mit Ausnahme der Hausgelder abgezogen, um den Bedarf an Beitragsleistungen der Wohnungseigentümer zu ermitteln.

Der V. Zivilsenat entschied, dass dies ein zulässiges Mittel sei, um den Finanzierungsbedarf der Gemeinschaft zu berechnen. Daher müssten die voraussichtlichen Hausgeldeinnahmen nicht noch einmal gesondert im Plan ausgewiesen werden. Dem Gesetz sei nämlich nicht zu entnehmen, wie der Ausweis der notwendigen Hausgeldzahlungen zu erfolgen habe.

Der Verwalter sei insoweit in der Darstellung sehr frei. Die gesetzliche Regelung gebe keine konkrete Form der Gestaltung des Wirtschaftsplanes vor. Die in den §§ 238 ff. HGB normierten

Vorschriften über die Handelsbücher, insbesondere die über die Aufstellung einer Bilanz und einer Gewinn- und Verlustrechnung seien nicht anwendbar, da die Gemeinschaft kein Kaufmann im Sinne von §§ 1 ff HGB sei. Geboten sei daher lediglich eine für den Wohnungseigentümer nachvollziehbare Darstellung, die sich an der Funktion des Wirtschaftsplanes ausrichte.

Daher könne i.d.R. davon ausgegangen werden, dass die aus dem Wirtschaftsplan ersichtliche Deckungslücke zwischen den voraussichtlichen Ausgaben und den sonstigen Vermögenszuflüssen

sen der Gemeinschaft – die entweder ausdrücklich als Summe genannt werde oder sich durch Addition der einzelnen Posten ermitteln ließe – durch die Belastung der Wohnungseigentümer mit Hausgeldvorschüssen ausgeglichen werden solle. Für den einzelnen Wohnungseigentümer könnten – auch wenn er nur die Höhe des auf ihn entfallenden Hausgeldes erfahre – keine vernünftigen Zweifel daran bestehen, dass nicht nur er, sondern auch die anderen Woh-

nungseigentümer nach den in dem Wirtschaftsplan erläuterten Verteilungsschlüsseln belastet würden und das Kostendeckungsprinzip gewahrt werde.

Die Mitteilung der auf die anderen Wohnungseigentümer konkret entfallenden Hausgeldvorschüsse sei daher nicht erforderlich. Dies gelte auch im Fall der dauernden Uneinbringlichkeit dieser Forderungen. Die Einnahmenseite dürfe in diesem Fall nicht gekürzt werden, da dies

nicht zu einer ausgeglichenen Liquiditätsplanung führen würde. Vielmehr müsse auch ein insolventer Wohnungseigentümer in den Wirtschaftsplan einbezogen werden, da er andernfalls nicht zur Zahlung des Hausgeldes verpflichtet würde. Die Uneinbringlichkeit von Hausgeldern sei vor diesem Hintergrund ausgabenerhöhend zu berücksichtigen und müsse sich aus dem Gesamtwirtschaftsplan ergeben (V ZR 211/12).

Erbenhaftung bei Wohngeldschulden

Der Erbe haftet als Gesamtrechtsnachfolger für die Nachlassverbindlichkeiten grundsätzlich unbeschränkt, **§ 1967 BGB**. Ein nach Annahme der Erbschaft gegen den Erben erwirkter Vollstreckungstitel kann daher auch dazu verwendet werden, unbeschränkt in dessen persönliches Vermögen zu vollstrecken. Die Haftung des Erben ist jedoch nur eine vorläufige. Er kann noch im Rechtsstreit seine Haftung auf den Nachlass beschränken, **§ 780 ZPO**.

Da der Erbe bei Immobilien Eigentümer wird, war bei Wohngeldschulden in der Vergangenheit streitig, ob und ab wann Wohngeldschulden Nachlassverbindlichkeiten sind, für die der Erbe ggf. nur beschränkt haftet oder ob er für sie unbeschränkt wie jeder andere Eigentümer auch haftet. Mit dieser Abgrenzungsfrage beschäftigte sich der BGH im Urteil vom 5.7.2013.

Die beiden Erben wurden im Juli bzw. August 2008 als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Hausgeldbeiträge leisteten sie anschließend nicht. Die Woh-

nungseigentümergeinschaft klagte schließlich Wohngeldschulden für die Jahre 2008 bis 2010 ein. Das Amtsgericht Wuppertal verurteilte die beiden Erben zur Zahlung von rund 11.000 € unter Beschränkung der Haftung auf den Nachlass (§ 780 ZPO). Das LG Düsseldorf hob die Haftungsbeschränkung in der Berufungsinstanz unter Aufrechterhaltung des amtsgerichtlichen Urteils im Übrigen auf. Der BGH wiederum hob das landgerichtliche Urteil auf.

In den Entscheidungsgründen führte er aus, dass es für die Frage der Rechtmäßigkeit des Haftungsvorbehaltes darauf ankäme, ob Nachlassverbindlichkeiten oder Eigenverbindlichkeiten des Erben vorlägen. Es sei in Rechtsprechung und Rechtslehre umstritten, ob die Hausgeldverbindlichkeiten, die nach dem Erbfall fällig würden, Nachlassverbindlichkeiten oder (auch) Eigenverbindlichkeiten des Erben seien. Nach einer Auffassung stellten sie reine Nachlassverbindlichkeiten dar, weil sie nicht auf dem freien Entschluss des Erben, eine Verbindlichkeit neu zu begründen, beruhten,

sondern auf dem Entschluss des Erblassers, Wohneigentum zu erwerben. Überwiegend werde diese Ansicht dahingehend modifiziert, dass dann, wenn der Erbe zu erkennen gebe, dass er die Wohnung für sich behalten wolle, eine Eigenverbindlichkeit des Erben entstände, für die er mit seinem eigenen Vermögen voll hafte.

Eine andere Meinung differenziere danach, ob die Hausgeldschulden ihre Grundlage in einem bereits vor dem Erbfall gefassten Beschluss der Wohnungseigentümer hätten, oder auf einem erst danach gefassten Beschluss beruhe.

Der V. Zivilsenat entschied die Streitfrage nun dahingehend, dass eine Eigenverbindlichkeit dann vorliegt, wenn die Hausgeldverbindlichkeiten nach dem Erbfall fällig werden oder nach dem Erbfall durch Beschluss der Gemeinschaft begründet würden. Weitere Voraussetzung sei ferner, dass der Erbe die Erbschaft angenommen habe oder er die Ausschlagungsfrist ungenutzt verstreichen ließ und ihm faktisch die Möglichkeit eröffnet

sei, die Wohnung zu nutzen. Dabei stellte der BGH klar, dass das Merkmal der Wohnungsnutzung sehr weit gefasst sei. Hierunter falle die Eigennutzung genauso, wie die Vermietung oder die Aufrechterhaltung der Vermietung, der Verkauf oder sonstige Ziehungen von Nutzungen, ja sogar das willentliche leer stehen lassen falle hierunter. Auch dieser Verfahrensweise liege eine Entscheidung des Erben zugrunde. Nur – in von dem Erben darzuliegenden und

zu beweisenden – Ausnahmefällen sei ein passives Verhalten des Erben im Hinblick auf eine zum Nachlass gehörende Eigentumswohnung nicht als eine die Eigenhaftung begründende Maßnahme der Verwaltung zu qualifizieren. Das sei beispielsweise der Fall, wenn der Erbe aufgrund einer Belastung der Wohnung mit einem Wohnrecht für einen Dritten keine Handlungsoptionen im Hinblick auf die Nutzung der Wohnung habe und zudem keine Nutzungen aus

ihr zöge und auch nicht ziehen könne. Sobald er aber an Beschlüssen der Eigentümerversammlung mitwirke, liege auch in dieser Konstellation ein Verwaltungshandeln des Erben.

Da diese Abgrenzung in den Vorinstanzen nicht berücksichtigt werden konnte, verwies der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung zurück ([V_ZR 81/12](#)).

Baurecht

Falsche Parteibezeichnung bei Einleitung des selbständigen Beweisverfahrens



Eine Wohnungseigentümergeinschaft leitete am 5.4.2007 als verjährungshemmende Maßnahme ein selbständiges Beweisverfahren wegen Baumängeln an der Wohnanlage ein. Die Antragstellerin war bezeichnet mit „WEG-B-Straße 4 in Leipzig (Name aller Eigentümer siehe Liste Anlage A1), vertreten durch den WEG-Verwalter“. Der Antrag wurde formlos zugestellt. Der Verwalter hatte sich zuvor von allen Eigentümern eine Vollmacht erteilen lassen, die dem Antrag auch beigelegt worden war. Gut zwei Monate später genehmigten die Wohnungseigentümer die Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens mit Beschluss vom 23.6.2007. Daneben wurde beschlossen, notfalls auch im Anschluss Klage einzureichen. Die

Klageerhebung erfolgte rund ein Jahr später. Die Beklagte wandte die Einrede der Verjährung ein.

Das Landgericht Leipzig gab der Klage statt. Auf die Berufung zum Oberlandesgericht wurde das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hob wiederum das Urteil des Oberlandesgerichts Dresden auf und stellte das landgerichtliche Urteil wieder her.

Der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat stellte im Urteil vom 20.6.2013 fest, dass dem Berufungsgericht noch in der Ansicht zu folgen sei, dass der teilrechtsfähige Verband, also die Wohnungseigentümergeinschaft mangels materieller Berechtigung keine Hemmung der Verjährung durch Einleitung eines selbständigen Beweisverfahrens herbeiführen können. Eine hierfür erforderliche Prozessstandschaft zugunsten des Verbandes könne nur durch eine vorherige Beschlussfassung hergestellt werden, die indessen erst nach der Antragseinreichung

erfolgt sei. Richtig sei auch, dass die Genehmigung des Verwalterhandelns keine Rückwirkung zukomme, sondern nur ex nunc wirke (BGHZ 46, 221, 229).

Diese Feststellungen genügten indessen dem BGH nicht. Er monierte, dass das Oberlandesgericht versäumt habe, den Antrag auf Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens auszulegen. Der Antrag sei objektiv mehrdeutig gewesen. Die Partei sei zwar mit dem Namen des teilrechtsfähigen Verbandes bezeichnet worden. Überflüssig für diesen Antrag war es dann aber, die Namen aller Eigentümer zu benennen und deren Vollmachten vorzulegen. Der mit der Klage oder Antragsstellung bezweckte Erfolg dürfe nicht an der fehlerhaften Bezeichnung der Partei scheitern, wenn im Übrigen keine Zweifel an dem wirklich Gewollten bestehen könnten und alle Erfordernisse im Übrigen gegeben seien. Grundsätzlich sei davon auszugehen, dass eine Prozesspartei mit ihrer Prozesshandlung

das bezwecke, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig sei und ihrer Interessenlage entspreche (Urteil vom 5.4.2001, VII ZR 135/00, BGHZ 146, 298, 310). Es sei daher davon auszugehen, dass der WEG-Verwalter im Namen der

Rechtsinhaber den Antrag auf Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens gestellt und damit die Verjährung gehemmt habe.

Die fehlende förmliche Zustellung des Antrages sei zudem

nach der Rechtsprechung des BGH unschädlich (BGH-Urteil vom 27.1.2011, VII ZR 186/09). Die Ansprüche der Gemeinschaft seien daher nicht verjährt gewesen, als die Klage eingereicht wurde ([VII ZR 71/11](#)).

Vergessenes Ankreuzen in Vertragsformular

Ein Auftraggeber schloss einen VOB-Werkvertrag mit einem anderen Unternehmen. Unter der Rubrik Vertragsstrafe wurde handschriftlich die prozentualen Höchstgrenzen mit „0,1“ (je Werktag) und 5 (von der Gesamtauftragssumme) eingetragen. Der Bereich des Vertragsmusters mit der Vertragsstrafenvereinbarung an sich, für das ein Ankreuzkästchen vorgesehen war, wurde indessen nicht angekreuzt. LG und OLG Köln erachteten dies als unbeachtlich, weil das Ausfüllen der Prozentzahlen keinen Sinn gemacht hätte, wenn man nicht auch die Vertragsstrafe hätte vereinbaren

wollen. Das fehlende Kreuz im Ankreuzkästchen sei nur vergessen worden, ohne dass dem ein Erklärungswert beizumessen sei.

Das sah der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat beim BGH anders. Trüge der Klauselverwender Prozentzahlen ein und fülle das Ankreuzfeld nicht aus, könne es sich um die bloße Vorbereitung einer etwaigen Vertragsstrafenvereinbarung handeln. Ein solches Verständnis sei nicht unsinnig oder widersprüchlich wie das Berufungsgericht meine. Wähle der Klauselverwender eine entsprechende Formulargestaltung,

müsse er sich grundsätzlich daran messen lassen und dafür sorgen, dass das vorgesehene Feld angekreuzt werde, wenn er dessen Inhalt als gültig behandelt wissen wolle. Der Vorbehalt der Vertragsstrafe im Abnahmeprotokoll verlange keine andere Beurteilung. Denn der Vorbehalt Sorge nur dafür, dass der Auftraggeber seinen Anspruch nicht verlöre, er könne ihn hierdurch indessen nicht begründen. Vielmehr setze der Vertragsstrafenvorbehalt eine wirksame Vertragsstrafenvereinbarung voraus, Urteil vom 20.6.2013 ([VII ZR 82/12](#)).

Veranstaltungen

WEG-Fischen-Tagung vom 23. bis 25.10.2013:

Verwaltung durch die Gemeinschaft – Funktion, Aufgaben und Haftung des Verwalters

Programm:

Mittwoch, 23. Oktober 2013

12.00 – 14.00 Uhr **Empfang und Eröffnung der Fachausstellung**

14.00 – 14.15 Uhr **Begrüßung**

Dr. iur. h.c. Steffen Heitmann, Staatsminister a.D., Präsident des ESWiD; Bürgermeister Edgar Rölz

14.15 – 14.45 Uhr **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums durch die Gemeinschaft**

– Die Gemeinschaft als Verband: ein weiteres Verwaltungsorgan?

– Gemeinschaftsbezogene Pflichten – § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG

– Handeln des Verbandes durch Eigentümer und Verwalter

Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster, Berlin

14.45 – 15.00 Uhr **Diskussion**

15.00 – 15.30 Uhr **Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten**

- Verkehrssicherungspflichten für das Gemeinschafts- und Sondereigentum
 - Wahrnehmung durch die Gemeinschaft, den Verwalter und/oder Eigentümer
 - Übertragung von Verkehrssicherungspflichten
 - Beschlusskompetenz
 - Tätige Mithilfe durch Wohnungseigentümer
- Wolfgang Dötsch, RiOLG, Köln

15.30 – 15.45 Uhr **Diskussion**

15.45 – 16.30 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

16.30 – 17.00 Uhr **Wahrnehmung von Instandhaltung und Instandsetzungspflichten**

- Abnahme vom Bauträger
 - Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen
 - Modernisierungsankündigung gem. § 555c BGB
 - Zahlungspflichten
 - Wahrnehmung durch die Gemeinschaft und/oder den Verwalter
 - Übertragung auf Dritte
- Dr. Oliver Elzer, RiKG, Berlin

17.00 – 17.15 Uhr **Diskussion**

17.15 – 17.35 Uhr **Wahrnehmung öffentlicher Abgabepflichten**

- Öffentlich-rechtliche Lasten und Abgabepflichten – bezogen auf Grundstück und Wohnungseigentum
 - Wahrnehmungsbeschluss erforderlich?
 - Haftung der Wohnungseigentümer – Erfüllungsübernahme durch die Gemeinschaft
 - Wirtschaftsplan und Jahresrechnung
- Prof. Dr. Matthias Becker, FH für Rechtspflege NRW,
Bad Münstereifel

17.35 – 17.45 Uhr **Diskussion**

17.45 Uhr **Ende**

Donnerstag, 24. Oktober 2013

09.00 – 09.15 Uhr **Biblisches Wort zum Tag in der ev. Kirche Fischen**

Pfarrer Helmut Klaubert

09.45 – 10.15 Uhr **Pflicht zur Ansammlung einer Instandhaltungsrückstellung**

- Instandhaltungsrückstellung (IRS) – Aufgaben und Befugnisse von Gemeinschaft und Verwalter
 - Aufstellung/Beschluss des Wirtschaftsplanes – Beitragsleistung zur IRS – Angemessenheit der IRS
 - Finanzierung aus IRS oder durch Umlage/Kredit
 - Spekulative Anlage der IRS
- Dr. Georg Jennißen, RA, Köln, Lehrbeauftragter
an der Universität Münster

10.15 – 10.30 Uhr **Diskussion**

10.30 – 11.00 Uhr **Ansammlung weiterer Rücklagen?**

- Heizkostenrücklage kraft Gesetzes? Folgen der BGH-Rechtsprechung
 - Mehrere Rücklagen für andere Zwecke, z. B. Liquiditätsvorsorge, mehrjährige Sanierung
 - Eine Rücklage für mehrere Zwecke – Beschlusskompetenz
 - Entnahme aus der IRS – zweckwidrige Verwendung
- Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Hochschule WR, Berlin

11.00 – 11.15 Uhr **Diskussion**

11.15 – 11.45 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

11.45 – 12.15 Uhr **Verantwortlichkeit der Gemeinschaft für Verwalter und Wohnungseigentümer**

- Haftung der Gemeinschaft für den Verwalter

- Haftung für Wohnungseigenterversammlung
 - Wohnungseigentümer zahlen keine Beiträge
 - Verzögerte Instandsetzungsmaßnahmen
- Univ.-Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

12.15 – 12.30 Uhr **Diskussion**

12.30 – 13.00 Uhr **Regressansprüche der Gemeinschaft gegen Verwalter und Wohnungseigentümer**

- Rechtsgrundlagen
 - Mitwirkendes Verschulden von Verwalter und Wohnungseigentümer
 - Versicherung des Haftpflichtrisikos
- Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, RA, München

13.00 – 13.15 Uhr **Diskussion**

13.15 – 14.30 Uhr **Mittagspause**

Praktische Fragen zum Verwalterwechsel – Moderation:

Sabine Kuhla, Vors. RiinLG, Berlin

14.30 – 15.00 Uhr **Nachwirkende Pflichten des ausgeschiedenen Verwalters**

- Rechnungslegung - Wirtschaftsplan
 - Herausgabe von Unterlagen
 - Herausgabe Verwaltungsvermögen (gemeinschaftliche Gelder etc.)
 - Information der WEer/des neuen Verwalters über aktuelle Probleme
 - Verantwortlichkeit/Haftung des bisherigen Verwalters
 - Vorbereitung der Abwehr von Ansprüchen der Gemeinschaft
- Dr. Michael Casser, RA, Köln, Vorstandsvorsitzender des Verbands der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter (VNWI)

15.00 – 15.15 Uhr **Diskussion**

15.15 – 15.45 Uhr **Aufgaben des neuen Verwalters nach Übernahme einer Verwaltung**

- Technische Prüfungen – Erstbegehung
 - Technische Unterlagen (Wartungsbücher/Brandschutz)
 - Übernahme und Prüfung übergebener Unterlagen
 - Kontrolle des Verwaltungsvermögens
 - Kontrolle der Verträge
 - Rechnungslegung/Jahresabrechnung durch Vorverwalter
 - Information der Wohnungseigentümer/Beirat
 - Notwendige Maßnahmen gegen bisherigen Verwalter
 - Verantwortlichkeit/Haftung des neuen Verwalters
- Daniela Scheuer, RAin, Köln

15.45 – 16.00 Uhr **Diskussion**

16.00 – 16.20 Uhr **Datensicherheit und Datenschutz bei Verwalterwechsel**

- Elektronisches Beschlussbuch
 - Datenübergabe an neuen Verwalter
 - Gespeicherte Daten löschen, Nachweise usw.
- Dr. Stefan Brink, Ministerialrat, Ellern

16.20 – 17.00 Uhr **Fragen und Antworten der Teilnehmer: Abschlussdiskussion mit dem Plenum**

Sabine Kuhla, Vors. RiinLG, Berlin

Freitag, 25. Oktober 2013

Recht aktuell

09.00 – 10.30 Uhr **Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht**

Prof. Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter am BGH, Karlsruhe

10.30 – 11.00 Uhr **Diskussion**

11.00 – 11.20 Uhr **Kaffeepause – Gespräche**

11.20 – 11.40 Uhr **MietRÄndG und bauliche Modernisierungsmaßnahmen**
– **§ 22 WEG**

- Änderung des § 22 WEG
 - Modernisierungsbegriff
 - Auswirkungen auf Beschlussfassung
- Ruth Breiholdt, RAin, Hamburg

11.40 – 11.50 Uhr **Diskussion**

11.50 – 12.10 Uhr **Verwalter und Grundbuch**

- Gesetzentwurf zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs
 - Bedeutung: Eigentümerwechsel – Lasten- und Kostentragung, Ladung zur Eigentümerversammlung
 - Eintragung des Verwalters im Grundbuch?
 - Recht des Verwalters zur Grundbucheinsicht?
 - Ausblick: Das digitale Grundbuch
- Prof. Wolfgang Schneider, Dipl.-Rechtspfleger, Berlin

12.10 – 12.20 Uhr **Diskussion**

12.20 Uhr **Verabschiedung der Teilnehmer**

Dr. iur. h.c. Steffen Heitmann

Moderation während der Fachgespräche:
Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Merle, Rechtsanwalt, Berlin

Anzeigen

Immobilienfachwirt (38) in ungekündigter Position, mit ausgeprägter unternehmerischer Denkweise und langjähriger Berufserfahrung in der Verwaltung, Vermietung, Personalführung, Organisation und Steuerung sucht einen anspruchsvollen neuen Wirkungskreis als Niederlassungsleiter oder eine vergleichbare Position im Raum Leipzig-Dresden-Chemnitz. Kontakt unter 0178-3421949 oder immojob-2013@t-online.de

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien in der Vergangenheit es versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2010

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|
| Januar | 89,1 | 90,1 | 91,4 | 93,1 | 94,7 | 97,4 | 98,3 | 99,0 | 100,7 | 102,8 | 104,5 |
| Februar | 89,6 | 90,3 | 91,8 | 93,5 | 95,1 | 97,8 | 98,9 | 99,4 | 101,3 | 103,5 | 105,1 |
| März | 89,7 | 90,6 | 92,2 | 93,5 | 95,3 | 98,3 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 104,1 | 105,6 |
| April | 89,4 | 90,9 | 92,0 | 93,8 | 95,8 | 98,1 | 98,8 | 100,0 | 101,9 | 103,9 | 105,1 |
| Mai | 89,2 | 91,1 | 92,2 | 93,8 | 95,8 | 98,7 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 103,9 | 105,5 |
| Juni | 89,5 | 91,1 | 92,3 | 94,0 | 95,8 | 98,9 | 99,0 | 99,9 | 102,0 | 103,7 | 105,6 |
| Juli | 89,7 | 91,3 | 92,7 | 94,4 | 96,3 | 99,5 | 99,0 | 100,1 | 102,2 | 104,1 | 106,1 |
| August | 89,7 | 91,4 | 92,8 | 94,2 | 96,2 | 99,2 | 99,2 | 100,2 | 102,3 | 104,5 | |
| September | 89,6 | 91,2 | 92,9 | 93,9 | 96,4 | 99,1 | 98,9 | 100,1 | 102,5 | 104,6 | |
| Oktober | 89,6 | 91,3 | 93,0 | 94,0 | 96,6 | 98,9 | 98,9 | 100,2 | 102,5 | 104,6 | |
| November | 89,4 | 91,1 | 92,7 | 94,0 | 97,1 | 98,4 | 98,8 | 100,3 | 102,7 | 104,7 | |
| Dezember | 90,1 | 92,1 | 93,4 | 94,7 | 97,7 | 98,8 | 99,6 | 100,9 | 102,9 | 105,0 | |

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach

Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt 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 Verbrauchershinweis) 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).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

| Zeitraum | Basiszinssatz % | Verzugszinssatz % | Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung % | Zeitraum | Basiszinssatz % | Verzugszinssatz % | Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung % |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1.1. bis 30.6.2002 | 2,57 | 7,57 | 10,57 | 1.1. bis 30.6.2008 | 3,32 | 8,32 | 11,32 |
| 1.7. bis 31.12.2002 | 2,47 | 7,47 | 10,47 | 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19 | 8,19 | 11,19 |
| 1.1. bis 30.6.2003 | 1,97 | 6,97 | 9,97 | 1.1. bis 30.6.2009 | 1,62 | 6,62 | 9,62 |
| 1.7. bis 31.12.2003 | 1,22 | 6,22 | 9,22 | 1.7. bis 31.12.2009 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2004 | 1,14 | 6,14 | 9,14 | 1.1. bis 30.6.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2004 | 1,13 | 6,13 | 9,13 | 1.7. bis 31.12.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2005 | 1,21 | 6,21 | 9,21 | 1.1. bis 30.6.2011 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2005 | 1,17 | 6,17 | 9,17 | 1.7. bis 31.12.2011 | 0,37 | 5,37 | 8,37 |
| 1.1. bis 30.6.2006 | 1,37 | 6,37 | 9,37 | 1.1. bis 30.6.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2006 | 1,95 | 6,95 | 9,95 | 1.7. bis 31.12.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2007 | 2,7 | 7,7 | 10,7 | 1.1. bis 30.6.2013 | -0,13 | 4,87 | 7,87 |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | 1.7. bis 31.12.2013 | -0,38 | 4,62 | 7,62 |

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
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

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

Berufsrechtliche Regelungen

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

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Landesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

[Hinweis zu Verlinkungen](#)

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