

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

# ZIV

Zeitschrift  
für

## Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

### Immobilienrecht:

BGH: Nutzungsausfallentschädigung wegen verspäteter Herstellung der Wohnung

BGH: Betriebsgefahrhaftung bei Fahrzeugbrand in Tiefgarage

BGH: Verkehrsicherung bei Parkplätzen mit Baubestand

### Mietrecht:

BGH: Schließanlagen Schaden setzt Austausch der Schließanlage voraus

BGH: Rückgabe im „bezugsfertigen Zustand“ ist wirksam

### WEG-Recht:

BGH: Das Verwalteramt nach Umwandlung des Verwaltungsunternehmens

BGH: WEG-Verwalter muss Vollmacht vorlegen

BGH: Zum Verhältnis der Eigentümer eines Mehrfachparksystems

BGH: Analoge Anwendung des Stimmverbots bei Klagen gegen den Verband

### Baurecht:

BGH: Einschränkung der Mängelrechte des Wohnungskäufers

Herausgegeben von:

**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2014:

1. (Januar/Februar): 03.03.2014
2. (März/April): 05.05.2014
3. (Mai/Juni): 01.07.2014
4. (Juli/August): 01.09.2014
5. (September/Oktober): 03.11.2014
6. (November/Dezember): 05.01.2015

# 2/2014

Seiten 13-28  
9. Jahrgang

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

eine Menge zur Lektüre empfehlenswerter Entscheidungen haben wir in dieser Ausgabe für Sie zusammen gestellt. So finden sich im Immobilienrecht schlechte Nachrichten für Bauträger, die mit der Fertigstellung in Verzug geraten. Käufer die mit dem Kaufobjekt in Hinblick auf Komfort und Wohnfläche deutlich aufgewertet werden, können anstatt einen eventuellen Mietzinsersatz auch einen höheren Nutzungsausfall für die neue Wohnung bis zur (verspäteten) Übergabe fordern.

Der häufig vorkommenden Problematik des Schlüsselverlustes bei einer Haus-

schließanlage wendete sich der Wohnraummietrechtssenat zu. Quintessenz: Kein Schadensersatz ohne vorherigen Austausch der gesamten Schließanlage. Der XII. Zivilsenat steuert eine weitere Entscheidung zum Dauerbrenner Schönheitsreparaturklausel bei, die in diesem Fall ausnahmsweise den Angriffen der Revision stand hielt.

Im WEG-Feld zeichnet sich die Entscheidung zur Verschmelzung einer WEG-Verwalter-GmbH auf eine andere Gesellschaft vor allem für Unternehmensverkäufer und – käufer durch eine hohe Praxisrelevanz aus. Für die

anstehenden Eigentümerversammlungen dürfte ferner die Entscheidung analoger Sachverhalte für Stimmverbote interessant sein. Schließlich sei noch die Entscheidung erwähnt, die den sorgsam (WEG-) Verwalter bestätigt, der für alle Kündigungen sich eine Vollmacht im Original erteilen lässt. Daneben finden sich sicher weitere Schlaglichter, die individuell beim Einen oder Anderen ein gerade aktuelles Problem streifen. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre von über 250 Seiten BGH-Urteilstexten, die wir für Sie um über 90% auf die Kernaussagen komprimiert haben.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Kurze Meldungen

### 90 % Überteuerung ist bei Grundstücksgeschäften sittenwidrig

Ein Wohnungskäufer beehrte die Rückabwicklung eines Wohnungsverkaufvertrages wegen Sittenwidrigkeit. Der Kaufpreis betrug 118.000 €. Der Verkäufer hatte die Wohnung zwei Monate zuvor für 53.000 € erworben. Der Verkehrswert wurde vom Gutachter später auf 61.000 € geschätzt. Damit liege noch eine Überschreitung von 93% und damit nach Ansicht der Richter ein sittenwidriges, wucherähnliches Geschäft vor. Die Grenze hierfür sei bei 90% Überschreitung zu ziehen, Urteil vom 24.1.2014 ([V ZR 249/12](#)).

### Zum OK-Vermerk bei Faxsendungen

Der BGH hat seine Rechtsprechung zur Frage des Zugangsnachweises bei einem OK-Vermerk einer Faxsendung im Urteil vom 19.2.2014 bestätigt und weiter ausgebaut (BGH – Urteil vom

21.7.2011, IX ZR 148/10 – [ZIV 2011, 67](#)). Der Empfänger könne sich in Ansehung eines OK-Vermerks im Rechtsstreit nicht darauf beschränken, den Zugang zu bestreiten. Er müsse vielmehr sich näher dazu äußern, welches Gerät er an der fraglichen Gegenstelle betreibe und mitteilen, ob dieses die Verbindungen speichere bzw. Empfangsjournale ausdrücke. Diesbezüglich bestätigte der BGH die gleichlautenden Darstellungen des OLG Frankfurt im Urteil vom 5.3.2010 (19 U 213/09 – [ZIV 2010, 18](#)) ([IV ZR 163/13](#)).

### Maklerrecht: BGH zur wirtschaftlichen Identität bei Kaufpreisabweichungen

Das OLG Hamm hatte bei einer Kaufpreisabweichung von knapp über 50% dem Makler den eingeklagten Maklerlohn zugesprochen. Allein die Kaufpreisreduzierung nehme dem Vorgang nicht die wirtschaftliche Identität zwischen in Aussicht genommenen und ausgeführtem Kauf. Es sei treuwidrig,

sich hierauf zu berufen, weil der Kunde viel Geld gespart habe. Dem widersprach der BGH im Urteil vom 6.2.2014. Eine Preisabweichung von mehr als 50% stelle die wirtschaftliche Kongruenz stets in Frage. Derartige Preisabweichungen hätten i.d.R. nicht nur eine reine Kaufpreisreduzierung zur Grundlage, sondern auch eine Reduzierung des Leistungsumfanges des Verkäufers. Das wäre auch vorliegend der Fall, weil das Grundstück ohne aufstehende Baulichkeiten verkauft wurde, die auf Kosten des Verkäufers abgerissen werden sollten ([III ZR 131/13](#)).

### Ermächtigung zur Mieterhöhung muss nicht offen gelegt werden

Ein Verkäufer einer Wohnung kann den Käufer für die Zeit vor dessen Eigentumseintragung im Grundbuch wirksam ermächtigen, Mieterhöhungserklärungen gegenüber dem Mieter vorzunehmen, [§ 185 BGB](#). Die Wirksamkeit der Mieterhöhung hängt im Gegensatz zu den gesetzlichen Regelungen zur Vollmacht

nicht davon ab, dass bei der Mieterhöhungserklärung die Ermächtigung offen gelegt wird, BGH-Urteil vom 19.3.2014 ([VIII ZR 203/13](#)).

### **Gefälschte Vorvermieterbescheinigung berechtigt zur Kündigung**

Nach einem Urteil des BGH vom 9.4.2014 ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn der Mieter ihm vor der Anmietung eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung überreicht hat. Der BGH musste den Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück verweisen, weil das Landgericht den Vortrag des Mieters nicht berücksichtigt hatte,

wonach dem Vermieter zum Zeitpunkt der Kündigung die Fälschung bereits drei Jahre bekannt gewesen sei. In diesem Fall könnte die Kündigung wegen Verspätung unwirksam sein, so der BGH ([VIII ZR 107/13](#)).

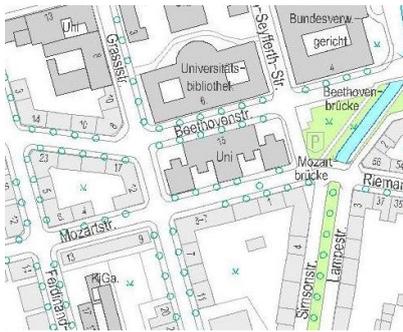
### **Keine Verletzung der Schriftform durch Anpassung der Bk-Vorauszahlungen**

Im Gewerbemietvertrag kann – analog zur gesetzlichen Regelung für Wohnraum – vereinbart werden, dass der Vermieter die Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf, wenn sich

auf der Grundlage der letzten Abrechnung die Vorauszahlungen als nicht mehr auskömmlich erwiesen haben. Die Anpassungserklärung des Vermieters führt nach einem Urteil des BGH vom 5.2.1014 nicht dazu, dass die Schriftform eines nach **§ 550 BGB** befristeten Mietvertrages verletzt wird und im Anschluss hieran als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt. Die Möglichkeit zur ordentlichen Kündigung war daher weiterhin ausgeschlossen ([XII ZR 65/13](#)).

## **Immobilienrecht**

### **Nutzungsausfallentschädigung wegen verspäteter Herstellung der Wohnung**



Ein Bauträger verkaufte sanierte Altbauwohnungen in Jena und vereinbarte in den Kaufverträgen einen Fertigstellungstermin für den 31.8.2009. Tatsächlich bezogen werden konnten die Wohnungen erst 2 Jahre später.

Ein Käuferpaar verklagte daraufhin den Bauträger wegen der Verspätung auf Bezahlung von rund 17.000 € Schadensersatz. Dabei forderten sie für 24 Monate gut 25.000 € Nutzungsausfallentschädigung für die neue Wohnung, wobei sie die für die aktuelle Wohnung anfallende Kaltmiete von rund 8000 € in Abzug brachten. Der Nutzungsausfall sei entstanden, weil sie

aktuell mit drei Kindern eine Dreizimmerwohnung mit einer Fläche von 72,6 m<sup>2</sup> bewohnen müssten, während die erworbene Wohnung angemessene 136 m<sup>2</sup> Wohnfläche aufweise.

Die Klage wurde vom LG Jena abgewiesen. Auf die Berufung zum OLG Jena erhielten die Käufer aufgrund einer geringeren Nutzungswertberechnung 10.179,12 € zugesprochen. Die zugelassene Revision zum BGH hatte keinen Erfolg.

Die Richter des VII. Zivilsenates begründeten die Zurückweisung der Revision im Urteil vom 20.2.2014 mit der verspäteten Fertigstellung der Wohnung. Der Bauträger sei in Verzug geraten, so dass ein Schadensersatzanspruch der Käufer nach **§ 280 Abs.1 und Abs. 2 BGB** bestünde. Die Erwerber seien durch Zuerkennung einer Nutzungsausfallentschädigung vor ungerechtfertigten Nachteilen zu schützen. Geriete ein Bauträger

mit der Errichtung einer Wohnung in Verzug, so könne sein Vertragspartner hierdurch in erhebliche Schwierigkeiten geraten. Der Umzug in eine der Kaufwohnung vergleichbaren Wohnung sei regelmäßig nicht zumutbar oder unmöglich. Vermieter würden derartige Mietverhältnisse aufgrund der absehbar kurzfristigen Beendigung nur ungern eingehen und dem Mieter entstünden durch einen weiteren Umzug erhebliche Mehrkosten, deren Durchsetzung nicht gesichert sei. Es wäre ein unbefriedigendes Ergebnis, wenn diese Zwangssituation dem Bauträger auch noch wirtschaftlich dahingehend zugute käme, als er dem Erwerber lediglich die Kosten für die weiter genutzte Wohnung erstatten müsste.

Indessen könne ein Vermögensschaden nur dann angenommen werden, wenn sich der Verzug signifikant auf die Lebensgestaltung des Käufers auswirke.

Insoweit sei ein strenger Maßstab anzulegen. Der Nutzungsausfall müsse zu einer fühlbaren Gebrauchsbeeinträchtigung geführt haben. Daran fehle es, wenn der Verzug des Bauträgers nur kurz ausfiele oder dem Erwerber bereits eine etwa vergleichbare Wohnung zur Verfügung stünde. Im Gegenzug

könne dem Erwerber eine Nutzungsausfallentschädigung nicht versagt werden, wenn die aktuelle Wohnung eine deutlich geringere Qualität bzw. Größe aufweise.

Der BGH konzidierte, dass in extrem gelagerten Fällen wiederum eine andere Bewertung

erforderlich sein könne, etwa wenn die erworbene Wohnung nach der Verkehrsauffassung außergewöhnlich luxuriös sei. Deren Vorenthaltung stelle keinen Schaden dar, sondern sei Ausdruck von Liebhaberei ([VII ZR 172/13](#)).

### Betriebsgefahrhaftung bei Fahrzeugbrand in Tiefgarage

Nach einem aktuellen Urteil des BGH kommt eine verschuldensunabhängige Haftung des Fahrzeughalters und der Fahrzeughaftpflichtversicherung in Betracht, wenn es zu einem Fahrzeugbrand wegen eines technischen Defektes kommt. Der in einer Tiefgarage abgestellte Pkw entzündete sich Nachts aufgrund einer technischen Störung selbst und verursachte einen Sachschaden von knapp 3.000 €. Das Amtsgericht wies eine Haftpflicht-Schadensersatzklage auf der

Grundlage von [§ 7 Abs. 1 StVG](#) ab.

Die Berufung hatte Erfolg, die Revision gegen das Berufungsurteil hingegen nicht. Der BGH führte im Urteil vom 21.1.2014 aus, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen für eine Betriebsgefahrhaftung gegeben seien. Der Schaden sei „beim Betrieb eines Kraftfahrzeuges“ entstanden. Das Tatbestandsmerkmal sei nach dem umfassenden Schutzzweck der Norm weit auszulegen. Die weite Haftung nach § 7 Abs. 1 StVG

sei der Preis dafür, dass durch die Verwendung eines Kraftfahrzeuges erlaubterweise eine Gefahrenquelle eröffnet werde. Die Vorschrift wolle daher alle durch den Kraftfahrzeugverkehr beeinflussten Schadensabläufe erfassen. Ein Schaden sei demgemäß bereits dann „beim Betrieb eines Kraftfahrzeuges“ entstanden, wenn sich in ihm die von Kraftfahrzeugen ausgehenden Gefahren ausgewirkt hätten und das Schadensgeschehen durch das Kraftfahrzeug mitgeprägt worden sei ([VI ZR 253/13](#)).

### Verkehrssicherung bei Parkplätzen mit Baumbestand

Der Geschädigte parkte seinen PKW am Straßenrand. Die Gemeinde hatte auf beiden Seiten der Straße hierfür Parkflächen ausgewiesen, die vor allem von Anwohnern genutzt wurden. Parallel zu den Parkflächen verlief ein Grünstreifen, auf dem Pappeln gepflanzt waren. In den Abendstunden des 12.6.2011 stürzte ein grün belaubter Ast einer rund 50 bis 60 Jahre alten Pappel auf das Auto des Geschädigten.

Klage wurde als unbegründet abgewiesen. Die Berufung zum OLG Jena hiergegen war erfolgreich. Das Berufungsgericht führte aus, dass sich der Kläger 1/3 Mitverschulden am Schaden anrechnen lassen müsse. Aufgrund verschiedenen Vorfälle sei dem Geschädigten bekannt, dass das Parken unter den Pappeln eine Gefährdung für sein Auto darstelle. Die Gemeinde legte hiergegen Revision zum BGH ein und obsiegte.

Der Geschädigte verlangte Schadensersatz von der Gemeinde. Als diese ablehnte, klagte er vor dem LG Meiningen. Die

Der BGH führte in seinem Urteil vom 6.3.2014 aus, dass der Gemeinde für den Baumbestand längs der Parkplätze die Pflicht

zur Verkehrssicherung obliege. Diese sei in Thüringen spezialgesetzlich geregelt (§ 10 Abs. 1, 43 ThürStrG). Auch nach ständiger Rechtsprechung des III. Zivilsenates erstrecke sich die Straßenverkehrssicherungspflicht auch auf den Schutz vor Gefahren durch Bäume (BGH-Urteil vom 4.3.2004, III ZR 225/03, BGH-Urteil vom 21.1.1965, VersR 1965, 475). Es sei nicht ersichtlich, dass die Gemeinde ihre Pflicht zur regelmäßigen, sorgfältigen Kontrolle der Bäume verletzt habe. Die Pappel sei gesund gewesen und am grünen Ast seien keine Anzeichen erkennbar gewesen,

dass dieser demnächst abbrechen würde.

Darüber hinaus stelle jeder Baum an einer Straße oder einem öffentlichen Parkplatz eine mögliche Gefahr dar. Ob bei Baumarten, die für natürliche Astabbrüche bekannt seien die Anforderungen an die Verkehrssicherung einer besonderen Bewertung bedürften, werde kontrovers beurteilt. Teilweise werde die Auffassung vertreten, Pappeln seien als „Gefahrenbäume“ im Bereich von Parkplätzen grundsätzlich zu entfer-

nen (OLG Saarbrücken VersR 2011, 926). Überwiegend werde jedoch die Meinung vertreten, dass ein natürlicher Astabbruch, für den zuvor keine besonderen Anzeichen bestanden hätten, auch bei hierfür anfälligen Baumarten grundsätzlich zu den naturgebundenen und daher hinzunehmenden Lebensrisiken gehöre (OLG Hamm, VersR 1997, 1148, OLG Koblenz, VersR 1998, 865, OLG Karlsruhe VersR 2011, 925, OLG Düsseldorf NJW-RR 1995, 726). Dieser herrschenden Auffassung schloss sich der BGH in seinem

Urteil an. Eine absolute Sicherheit könne es nicht geben. Die Verkehrssicherungspflicht verlange es nicht, absolut gesunde, nur naturbedingt vergleichsweise bruchgefährdete Baumarten von Straßen und Parkplätzen zu verbannen. Gehörten diese Risiken zum allgemeinen Lebensrisiko, seien auch Absperungen und Warnschilder nicht notwendig, um den Verkehr zu schützen. Die Klage sei daher vollständig abzuweisen ([III ZR 352/13](#)).

## Mietrecht

### Schließanlagen Schaden setzt Austausch der Schließanlage voraus



Ein Mieter in Heidelberg hatte einen Schlüssel zur Wohnung und damit zur Schließanlage der nach WEG aufgeteilten Immobilie verloren. Der Vermieter nahm den Mieter auf Schadensersatz in Anspruch. Da der Verbleib des Schlüssels ungeklärt sei, nahm die Wohnungseigentümergeinschaft ihrerseits den Vermieter auf Ersatz der Kosten für eine neue Schließanlage von rund 1.500 € in Anspruch. Die Schließanlage wurde im folgenden nicht ausgetauscht, der Mieter bezahlte aber auch keinen Schadensersatz.

Die Klage des Vermieters vor dem AG Heidelberg hatte teilweise Erfolg. Die Berufungsinstanz bestätigte das Urteil. Der Vermieter habe nach §§ 280 Abs. 1, 249 Abs. 2, 257 BGB einen Anspruch auf Schadensersatz. Die Schließanlage sei nicht nur durch den fehlenden Schlüssel, sondern insgesamt in ihrer Sicherheitsfunktion beschädigt, da eine mißbräuchliche Verwendung des Schlüssels nicht auszuschließen sei. Der Vermieter habe daher Anspruch auf Bezahlung des für die Wiederherstellung erforderlichen Geldbetrages, § 249 Abs. 2 BGB. Es komme nicht darauf an, dass die Schließanlage zeitnah ausgetauscht werde. Soweit die WEG dies unterlassen habe, handele sie auf eigenes Risiko.

Der BGH hob die Urteile mit Urteil vom 5.3.2014 auf und wies die Klage des Vermieters ab. Der Mieter sei nicht ver-

pflichtet, dem Vermieter bzw. der Wohnungseigentümergeinschaft die Kosten für den Austausch der Schließanlage zu erstatten. Es fehle vorliegend am erstattungsfähigen Vermögensschaden. Die Beschädigung liege vorliegend nicht allein im Verlust des Schlüssels. Der maßgebliche Schaden sei in der Missbrauchsgefahr des verlorenen Schlüssels zu sehen. Der Schaden entstände mithin erst dann, wenn sich der Geschädigte aus objektiver Sicht unter den konkret gegebenen Umständen zur Beseitigung einer fortbestehenden Missbrauchsgefahr veranlasst sehen durfte und auch dementsprechend handelt. Zumindest an letzter Voraussetzung fehle es vorliegend, so dass kein Schaden der Gemeinschaft und damit auch kein Anspruch des Vermieters gegeben sei ([VIII ZR 205/13](#)).

## Begründung der Eigenbedarfskündigung

Im Urteil vom 30.4.2013 bestätigte der BGH seine Rechtsprechung, wonach die Anforderungen der Begründung einer Mietvertragskündigung nicht überspannt werden dürften. Die Kündigung müsse dergestalt konkretisiert werden, dass dem Mieter möglich ist, den Kündi-

gungsgrund von anderen möglichen Kündigungsgründen zu unterscheiden. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung genüge es daher, die Eigenbedarfsperson – hier die Tochter – identifizierbar zu benennen und das Interesse darzulegen, dass diese an der Erlangung der Wohnung habe.

Vorliegend habe daher die Begründung genügt, wonach die Tochter in die größere Wohnung ziehen wolle, um dort mit ihrem Lebensgefährten einen gemeinsamen Hausstand zu begründen ([VIII ZR 284/13](#)).

## Modernisierungsmaßnahmen bei Vereinbarung einer Indexmiete

Ein Mieter mietete 2008 in Berlin eine Wohnung mit Ofenheizung an. Im Mietvertrag war eine Indexmiete vereinbart. Mit Schreiben vom 22.2.2011 kündigte die Vermieterin an, dass sie beabsichtige, die Ofenheizung durch eine Versorgung mit Fernwärme zu ersetzen. Eine Erhöhung der Miete nach § 559 werde nicht erfolgen. Jedoch sollte der Mieter fortan Vorauszahlungen von 1,96 € für die Kosten der Belieferung mit Wärme und Warmwasser bezahlen. Der Mieter verwehrte sich gegen die Modernisierung. Die Vermieterin erhob daraufhin Duldungsklage.

Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Die Berufung zum LG Berlin hatte Erfolg. Das Berufungsgericht führte aus, dass die Ankündigung den Anforderungen des [§ 554 Abs. 3 BGB](#) genüge. Zwar sei zwischen den Parteien eine Indexmiete gemäß [§ 557b Abs. 1 BGB](#) vereinbart und deshalb eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen ([§ 557b Abs. 2 BGB](#)). Darauf komme es jedoch nicht an, da die Vermieterin die Miete nicht gemäß [§ 559 BGB](#) erhöhen wolle. Die erstmalige Erhebung von Betriebskosten für die Beheizung und der Wassererwärmung stelle keine solche Mieterhöhung dar.

Der BGH bestätigte diese Ausführungen im Urteil vom 12.3.2014. Dem Vermieter sei aufgrund der Mietindexierung nur eine Mieterhöhung nach § 559 BGB verwehrt. Das habe indessen nicht zur Folge, dass der Vermieter keinen Duldungsanspruch in Bezug auf die Modernisierung an sich habe. Die Frage, ob und ggf. in welcher Höhe der Vermieter Betriebskosten auf den Mieter umlegen könne, sei nicht Gegenstand des Verfahrens und müsse daher vom BGH nicht geklärt werden. Gegenstand der Klage sei nur die Duldung. Dieser Anspruch sei gegeben ([VIII ZR 147/13](#)).

## Gewerbemietrecht

### Rückgabe im „bezugsfertigen Zustand“ ist wirksam



Der für Gewerberaum zuständige Mietsenat beim BGH war zur

Beurteilung einer Schönheitsreparaturklausel im Rahmen einer Revision angerufen worden. Ein Gewerbemieter in Köln zog nach fünf Jahren aus den angemieteten Räumlichkeiten aus, deren Nutzung ein Mietvertrag mit folgender Schönheitsreparaturklausel zugrunde lag: „Der Mieter ist verpflichtet die Schönheitsreparaturen in einem

*angemessenen Turnus durchzuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle drei Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. (...) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand (...) zurück zu geben.“*

Trotz beendetem Mietvertrag bezahlte die Mieterin versehentlich eine weitere Miete über 3.120,18 € an die Vermieterin. Sie forderte die Miete zurück. Die Vermieterin rechnete mit Gegenforderungen aus einem Betriebskostennachzahlungsbeitrag und mit Schadensersatzansprüchen wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen in Höhe von 5.736 € auf. Die Mieterin erhob im Anschluss Zahlungsklage und obsiegte beim Landgericht Köln. Das OLG Köln hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Das Urteil hielt beim BGH den Angriffen der Revision stand.

Die Mietrichter des XII. Zivilsenates führten in ihrem Urteil vom 12.3.2014 aus, dass die im Mietvertrag vorformulierte

Schönheitsreparaturklausel wirksam sei. Die Übertragung der Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch allgemeine Geschäftsbedingungen verstoße nur dann gegen § 307 Abs. 1 BGB, wenn eine starre Verpflichtung zur Ausführung von Reparaturmaßnahmen unabhängig vom tatsächlichen Zustand des Mietobjekts begründet werde. Die Mieterin schulde die Rückgabe der Mieträume in „bezugsfertigen Zustand“. Um diese Verpflichtung zu erfüllen, müsse die Mieterin die Mieträume grundsätzlich nicht umfassend renovieren. Ausreichend sei vielmehr die Rückgabe in einem Zustand, der der Vermieterin die Möglichkeit eröffne, einen neuen Mieter die Räumlichkeiten in einem bezugsge-

eigneten Zustand zu übergeben. Nur wenn die Räumlichkeiten diesen Anforderungen nicht genügten, etwa weil die Mieterin während der Mietzeit keine Schönheitsreparaturen durchgeführt habe oder sie zu lange zurück lägen, trete die Verpflichtung spätestens für die Rückgabe der Mietsache ein. Eine zusätzliche Belastung durch einen Summierungseffekt dahingehend, dass die Mieterin die laufenden Schönheitsreparaturen durchführen müsse und jedenfalls – unabhängig vom aktuellen Erhaltungszustand – auch am Ende der Mietzeit renovieren müsse, ergäbe sich durch die Klausel nicht ([XII ZR 108/13](#)).

### Vermieter hat keine Wahl zwischen Schönheitsreparaturen und Abgeltung

Ein Mieter von Gewerberaum erhielt von seinem Vermieter gegen Ende des Mietverhältnisses die Mitteilung, dass zur Neuvermietung des Objektes umfangreiche Umbaumaßnahmen geplant seien. An Stelle der vertraglich geschuldeten Schönheitsreparaturen und Renovierungsarbeiten solle der Mieter den hierfür noch zu ermittelnden Geldbetrag an den Vermieter bezahlen. Der Mieter zog aus, ohne Schönheitsreparaturen auszuführen. Zur Neuvermietung und zum Umbau kam es im

Anschluss nicht. Der Vermieter forderte für die unterlassenen Schönheitsreparaturen Kosten in Höhe von rund 131.000 €. Das Landgericht Koblenz wies die Klage ab. Das Oberlandesgericht Koblenz hob das Urteil auf und gab der Klage statt. Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH war erfolgreich.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 12.2.2014 aus, dass das Berufungsgericht zu Unrecht angenommen habe, dass dem Vermieter ein Zahlungsanspruch

zustehe. Es könne dahin stehen, ob vorliegend die Schönheitsreparaturverpflichtung überhaupt wirksam vereinbart worden sei. Denn auch bei einer wirksamen Vereinbarung könne der Vermieter immer nur die Erfüllung dieser Verpflichtung verlangen und nicht ersatzweise die Bezahlung der hierfür aufzuwendenden Kosten. Für die vom Berufungsgericht insoweit vorgenommene, ergänzende Vertragsauslegung gäbe es keine Grundlage. ([XII ZR 76/13](#)).

### BGH zu mietvertraglichen Schriftformheilklauseln

Eine Apothekerin schloss im Gerichtssprengel des Landgerichts Hamburg mit einem Insolvenzverwalter einen Gewerberaummietvertrag mit einer Laufzeit von 10 Jahren. Der Mietvertrag enthielt u.a. folgen-

de Klausel: *Die Parteien „verpflichten sich hiermit gegenseitig, auf jederzeitiges Verlangen einer Partei alle Handlungen vorzunehmen und Erklärungen abzugeben, die erforderlich sind, um dem gesetzlichen Schrift-*

*formerfordernis Genüge zu tun, und den Mietvertrag nicht unter Berufung auf die Nichteinhaltung der gesetzlichen Schriftform vorzeitig zu kündigen. Dies gilt nicht nur für den Abschluss des Ursprungsvertrages/ Hauptver-*

trages, sondern auch für Nachtrags-, Änderungs- und Ergänzungsverträge.“

In der Folgezeit vereinbarten der Insolvenzverwalter und die Apothekerin mehrere Änderungen des Mietvertrages unter Verletzung der Schriftform. Der Insolvenzverwalter verkaufte die Immobilie. Die neue Vermieterin wurde am 31.1.2008 im Grundbuch als Eigentümerin eingetragen. Sie kündigte mit Schreiben vom 8.4.2008 das Mietverhältnis ordentlich zum 31.12.2008. Die Apothekerin berief sich auf die Schriftformheilungsklausel und räumte nicht.

Die Räumungsklage wurde vom LG Hamburg abgewiesen. Auf die Berufung der Vermieterin hat das Oberlandesgericht Hamburg das Urteil aufgehoben und der Klage statt gegeben. Die Revision zum BGH blieb der Erfolg versagt.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 22.1.2014 aus, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung nach §§ 542 Abs. 1, 550, 578 Abs. 1, 2, 580a Abs. 2 BGB zum 31.12.2008 beendet wurde. Die Ausnutzung des Schrift-

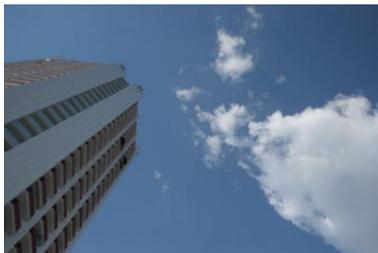
formmangels für eine ordentliche Kündigung sei nicht treuwidrig (§ 242 BGB) gewesen. Grundsätzlich gäbe es Konstellationen, bei denen eine Mitwirkungspflicht der Vertragsparteien am Zustandekommen eines der Schriftform entsprechenden Mietvertrages bestünden, etwa wenn dies in einem Vorvertrag vereinbart worden sei. Dies beträfe indessen einen bereits erkannten und absehbaren Bedarf. Im vorliegenden Falle solle die Heilungsklausel indessen generell für alle Fälle der Verletzung der Schriftform gelten. Die Wirksamkeit entsprechender Klauseln – auch wenn sie individualvertraglich vereinbart seien – werde von den Gerichten unterschiedlich beurteilt.

Teilweise werde davon ausgegangen, dass diese Klauseln wirksam seien (OLG Naumburg NJW 2012, 3587, OLG Düsseldorf NZM 2005,147, OLG Köln OLG 2005 ,697). Nach einer anderen Ansicht würden entsprechende Klauseln vor allem im Hinblick auf einen möglichen Erwerbsfall für unwirksam gehalten (Leo NZM 2006, 815, Blank in: Blank/Börstinghaus Miete, 3. A. § 550 Rn 89).

Der Gewerberaummietsenat schloss sich der letztgenannten Ansicht zumindest eingeschränkt an. Die gesetzliche Regelung in § 550 BGB wolle vor allem den Grundstückserwerber schützen, der Gewißheit über die mietvertraglichen Regelungen haben solle. Soweit es Abreden gäbe, die nicht schriftlich gefaßt wurden, etwa mündliche Nebenabreden, könne er diese und deren Reichweite nicht erkennen. Im Gegenzug solle er auch nicht über die gesamte Befristung an den Mietvertrag, in den er nach § 566 BGB mit Eigentumsumschreibung eingetreten sei, festgehalten werden. Im werde daher in diesem Fall das Recht eingeräumt, sich vom Mietvertrag mittels ordentlicher Kündigung zu lösen, § 550 BGB. Der Erwerber verhalte sich daher nicht treuwidrig, wenn er die vertragliche Verpflichtung zur Heilung der Schriftform nicht einhalte, sondern vielmehr eine ordentliche Kündigung ausspreche. Das gelte grundsätzlich auch dann, wenn der Erwerber beim Erwerb Kenntnis von den Umständen habe, die die Schriftformverletzung begründeten (XII ZR 68/10).

## WEG-Recht

### Das Verwalteramt nach Umwandlung des Verwaltungsunternehmens



In der Praxis besteht ein Interesse daran, Unternehmen im Wege der vollständigen Rechtsnach-

folge zu verschmelzen, zu übertragen oder Unternehmensteile auf neu gegründete Unternehmen umfassend zu übertragen. Dabei sind zahlreiche rechtliche Hürden zu meistern. Im Rahmen der Übertragung von Vermögenswerten muss man – vor allem bei großen Unternehmen – darauf achten, keine Bestandteile

zu vergessen. Problematisch gestaltet sich zudem die Übertragung von Verträgen, bei denen man auf eine Vereinbarung mit dem Vertragspartner angewiesen ist. Auch sind steuerliche Nachteile zu beachten, etwa die unerwünschte Aufdeckung stiller Reserven. Zur Vereinfachung dieser Probleme

schuf der Gesetzgeber Mitte der 90er Jahre das Umwandlungsgesetz. Umstritten war dabei bisher, welche Rechtsfolgen die Verschmelzung eines Unternehmens auf ein anderes hat, wenn das übertragende Unternehmen WEG-Verwaltungen im Bestand hatte. Bei der Verschmelzung werden alle Aktiven und Passiven eines Unternehmens auf ein Anderes übertragen. Das übertragende Unternehmen geht dabei unter, das übernehmende Unternehmen tritt in die Rechtspositionen des übertragenden Unternehmens nahezu wie ein Erbe ein (Generalsukzession). Die Gesellschafter des übertragenden Unternehmens erhalten zum Ausgleich Anteile am übernehmenden Unternehmen. Mit einem Teil der sich WEG-rechtlich anschließenden Rechtsfragen hatte sich erstmals der BGH im Urteil vom 21.2.2014 auseinander zu setzen.

Zwei benachbarte WEG's bestellten im Jahre 2007 jeweils dieselbe Gesellschaft mit beschränkter Haftung als WEG-Verwalterin. Die Bestellung und die Verträge waren auf 5 Jahre befristet. Mit Verschmelzungsvertrag vom 1.8.2011 wurde die Gesellschaft auf eine andere GmbH verschmolzen.

Damit waren die Eigentümer mehrheitlich nicht einverstanden. Zur Eigentümerversammlung vom 19.11.2011 wurde der Beschluss gefasst, der Übertragung des Verwalteramtes und des Verwaltervertrages zu widersprechen. Etwas hilflos wurde vorsorglich ferner beschlossen, die Verwalterverträge mit der übertragenden Gesellschaft und der übernehmenden Gesellschaft fristlos, ganz hilfsweise ordentlich zu kündigen.

Gleichzeitig wurde ein anderes Unternehmen als WEG-Verwalter mit sofortiger Wirkung bestellt.

Sowohl das übernehmende Unternehmen, als auch fünf Eigentümer der einen Wohnungseigentümergeinschaft gingen gegen die Beschlüsse gerichtlich vor.

Das Amtsgericht wies die Klage der übernehmenden Gesellschaft als unzulässig zurück. Die Klagen der Wohnungseigentümer wurden als unbegründet abgewiesen. Alle legten Berufung ein. Nur die Wohnungseigentümer errungen dabei einen Teilerfolg. Die Beschlussfassung zur Neubestellung eines Drittunternehmens wurde für unwirksam erklärt. Die begehrte Feststellung, dass durch die Umwandlung das Verwalteramt und der Verwaltervertrag mit dem übernehmenden Unternehmen fortgeführt werde, wurde nicht ausgesprochen. Die Organstellung des WEG-Verwalters sei an die bestellte Person gebunden und gehe infolge der Verschmelzung nicht über.

Das übernehmende Unternehmen legte Revision zum BGH ein. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 21.2.2014 aus, dass das Berufungsgericht die Klage auf Feststellung, dass das Verwalteramt übergegangen sei, als unzulässig hätte abweisen müssen. Zurzeit des Schlusses der mündlichen Verhandlung war die Bestellzeit schon abgelaufen, so dass es kein Feststellungsinteresse mehr gegeben habe. Nur hinsichtlich der begehrten Feststellung, den Verwaltervertrag betreffend, gäbe es noch ein Feststellungsinteresse, weil sich hieran Vergütungsansprüche knüpften.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes seien mit der Umwandlung auch der Verwaltervertrag übergegangen. Nach § 20 Abs. 1 Nr. 2 UmwG sei mit Eintragung der Verschmelzung im Handelsregister die vormalige WEG-Verwalterin ohne besondere Löschung untergegangen. Ihr Vermögen und ihre Verbindlichkeiten einschließlich aller Verträge sei auf das übernehmende Unternehmen übergegangen. Ob auch ein Verwaltervertrag im Wege der Umwandlung übergeht, sei in der Rechtsprechung umstritten. Nach der herrschenden Auffassung ende der Verwaltervertrag. Diese Rechtsfolge werde aus einer analogen Anwendung aus § 675 Abs. 1 i.V.m. § 673 BGB hergeleitet. Zugleich solle die Organstellung analog § 168 Satz 1 BGB erlöschen. Die Rechtsstellung des Verwalters sei höchstpersönlicher Natur und werde durch besonderes Vertrauen geprägt. Den Wohnungseigentümern könne nicht über eine Umwandlung eine neuer Verwalter aufgedrängt werden (LG Frankfurt ZWE 2013, 30, LG München I, ZWE 2013, 415, LG Frankfurt/Oder ZMR 2013, 981).

Eine Mindermeinung vertrete die Auffassung, dass zumindest bei juristischen Personen die Organ- und Verwalterstellung übergehe. Nur bei Einzelunternehmen oder Personengesellschaften sollten bei Umwandlungen der Vertrag und die Organstellung enden. Dieser letztgenannten Auffassung schloss sich der BGH an. Nach § 20 Abs. 1 UmwG trete eine Gesamtrechtsnachfolge ein. Diese uneingeschränkte Anwendung könne jedoch nur bei der Umwandlung von juristischen Personen gelten. Bei ihnen

stünde regelmäßig nicht die Ausführung der Dienstleistung durch bestimmte natürliche Personen im Vordergrund. Der Fall verhalte sich bei einer GmbH nicht wesentlich anders, wenn diese die Geschäftsführer oder Gesellschafter austausche. Auch diese Maßnahmen hätten auf die Verwalterstellung keinen Einfluss.

Die Bundesrichter nahmen auch zur Frage der Möglichkeit im Gefolge einer Umwandlung zulässigerweise auf eine fristlose Beendigung des Verwalteramtes

hinzuwirken, Stellung. Die Verschmelzung an sich stelle keinen wichtigen Grund im Sinne von **§ 314 Abs. 1 BGB** dar. Vielmehr bedürfe es besonderer Umstände, die die Fortführung der Verwaltung durch den übernehmenden Rechtsträger unzumutbar machten. Diesbezüglich dürften keine zu hohen Anforderungen gestellt werden. Insoweit fließe in diese Bewertung auch hier das erforderliche Vertrauensverhältnis zwischen Wohnungseigentümern und dem Verwalter ein. Es genüge, wenn die Wohnungseigentümer auf-

grund der Umwandlung mit konkreten nachteiligen Änderungen in der Zusammenarbeit rechnen müssten, die nicht nur ganz unerheblich seien. Daran fehle es regelmäßig, wenn die sachliche Betreuung aus Kundensicht im Wesentlichen unverändert bliebe. Dann wiege das Interesse des Verwalters an der Einhaltung der vertraglichen Vereinbarungen im Rahmen der nach § 314 Abs. 1 Satz 2 BGB gebotenen Abwägung schwerer ([V ZR 164/13](#)).

### WEG-Verwalter muss Vollmacht vorlegen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft im Zuständigkeitsbereich des LG Saarbrücken fasste 2010 den Beschluss, einen langjährig bestehenden Vertrag mit einem Hausmeisterunternehmen fristlos zu kündigen. Der WEG-Verwalter schrieb das Unternehmen an und kündigte den Vertrag fristlos wegen permanenter Schlechtleistungen. Das Hausmeisterunternehmen widersprach der Kündigung prompt und rügte in seinem Schreiben die fehlende Vollmachtsvorlage durch den WEG-Verwalter.

Die restliche Vergütung wurde streitig. Die Zahlungsklage hatte in beiden Instanzen nur teilweise Erfolg. Der III. Zivilsenat beim BGH hob beide Urteile auf und verwies den Rechtsstreit zurück

an das Landgericht. Er führte in seinem Urteil vom 20.2.2014 aus, dass die Zurückweisung mangels Vorlage einer Vollmacht zur Unwirksamkeit der Kündigung geführt habe.

Richtig sei zwar, dass organ-schaftliche Vertreter grundsätzlich keine Vollmacht vorzulegen hätten, weil sich deren Vollmacht aus einem Register ergebe. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz bestünde für die teilrechtsfähige Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Die Gesellschafter hätten zwar auch organ-schaftliche Kompetenzen. Für die GbR gäbe es aber kein öffentliches Register. Gleiches träfe auf den WEG-Verwalter zu. Dieser sei im Verhältnis der Wohnungseigentümer gesetzlicher Vertreter und im Verhältnis

zum Verband organschaftlicher Vertreter. Es gäbe jedoch kein Register, aus dem die Vertretungsmacht an sich ersichtlich sei. Für diese Auslegung spräche auch, dass der Gesetzgeber in **§ 27 Abs. 6 WEG** bestimmt habe, dass der Verwalter von den Wohnungseigentümern die Ausstellung einer Vollmachts- und Ermächtigungsurkunde verlangen könne, aus der der Umfang der Vertretungsmacht ersichtlich sei. Die Kündigung sei daher wirksam zurück gewiesen worden und habe den Hausmeistervertrag nicht beendet. Da eine weitere Kündigung erklärt worden sei, deren tatsächlichen Umstände nicht hinreichend vom Berufungsgericht aufgeklärt worden waren, wurde die Sache zurückverwiesen ([III ZR 443/13](#)).

### Haftungsfreistellungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers

Eine Wohnungseigentümerin erhielt für die erstmalige Herstellung einer Schmutzwasseranlage vom zuständigen Abwasser- und Zweckverband einen Beitragsbescheid über rund 42.000

€. Er war nur an diese eine Eigentümerin für das gesamte Grundstück der WEG gerichtet. Die Wohnungseigentümerin legte Widerspruch ein. Der Widerspruch wurde mit Wider-

spruchsbescheid zurückgewiesen. Zur Abwendung von Vollstreckungsmaßnahmen bezahlte sie die geforderte Summe. Gleichzeitig konnte mit der Behörde die Rücknahme des

Widerspruchsbescheides vereinbart werden, um den Ausgang eines parallelen verwaltungsgerichtlichen Präzedenzverfahrens abzuwarten.

Die Wohnungseigentümerin verlangte vom Verband die Erstattung ihrer Auslagen, die ihr verwehrt wurden. Das Amtsgericht Königs-Wusterhausen gab der im Anschluss hieran erhobenen Klage statt. Auf die Berufung der Gemeinschaft hob das LG Frankfurt/Oder das Urteil auf und wies die Klage ab. Auf die zugelassene Revision gab der BGH der Wohnungseigentümerin mit Urteil vom 14.2.2014 Recht.

Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach der teilrechtsfähige Verband nicht passivlegitimiert sei, weil sich der Ausgleichsanspruch gegen die übrigen Miteigentümer zu richten habe, sei unzutreffend. Auch sei unzutreffend, dass auch dieser Ausgleichsanspruch nicht existiere, weil sich der Bescheid nur gegen die Wohnungseigentümerin und nicht auch gegen ihre Miteigentümer richte.

Der Annahme einer gemeinschaftsbezogenen Pflicht stünde im gegebenen Sachverhalt nicht entgegen, dass nur die eine Wohnungseigentümerin durch den Bescheid in Anspruch genommen worden sei, nicht aber die übrigen Wohnungseigentümer. Nach den einschlägigen Landesgesetzen sei der Eigentümer des jeweiligen Grundstücks beitragspflichtig. Mehrere Miteigentümer hafteten als Gesamtschuldner. Zudem entstände die Beitragsverpflichtung nicht erst mit dem Erlass des Bescheides, sondern schon, wenn der Tatbestand erfüllt sei, an dem das Gesetz die Leistungsverpflichtung knüpfe. Auf

die Ausgestaltung des Bescheides komme es daher nicht an.

Nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** übe die Gemeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nehme die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden könnten oder zu erfüllen seien. Eine gemeinschaftsbezogene Pflicht läge vor, wenn eine Verpflichtung, die im Außenverhältnis alle Wohnungseigentümer gleichermaßen träfe, nach der Interessenlage ein gemeinsames Vorgehen erfordere. Eine nur gekorene Wahrnehmungsbefugnis, die also einen gesonderten Beschluss im Rahmen eines Zugriffsermessens voraussetze, sei nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG gegeben, wenn die Pflichtenerfüllung durch den Verband förderlich sei. Welche dieser beiden Varianten gegeben ist, sei rechtlich umstritten. Teilweise werde angenommen, dass im Interesse des Gläubigers die Verbindlichkeiten vom Verband erfüllt werden könnten, aber nicht erfüllt werden müssten (Klein in Bärmann, WEG 12. A. § 10 Rz. 262). Die herrschende Auffassung hingegen gehe – mit teils unterschiedlichen Begründungen – von einer Wahrnehmungspflicht des Verbandes aus (OLG Hamm, NJW-RR 2009, 1463, Schmid ZWE 2009, 325). Der BGH schloss sich dieser herrschenden Rechtsansicht an. Das gesetzgeberische Haftungssystem wolle zum einen die Wohnungseigentümer haftungsmäßig entlasten und zum anderen das Wohnungseigentumsrecht praktikabler gestalten. Müsste der Einzelne seine Miteigentümer in Anspruch nehmen, könnte er mög-

licherweise nicht auf einen schnellen Ausgleich seiner Auslagen hoffen. Er müsste ggf. sogar Miteigentümer verklagen. Fielen Einzelne aus, würden Nachforderungen gegenüber allen anderen Eigentümern entstehen. Das alles begründe erhebliche Schwierigkeiten und Risiken.

Die Gesamtschuld der Wohnungseigentümer bestünde auch ungeachtet der von **§ 10 Abs. 8 WEG** normierten quotalen Beschränkung der Außenhaftung der Wohnungseigentümer. Die Haftungsbeschränkung greife immer dann nicht ein, wenn im Gesetz ausdrücklich eine Gesamtschuld der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks vorgesehen sei (BGH-Urteil vom 18.6.2009, VII ZR 196/08 – ZIV 2009, 49).

Die Gemeinschaft sei daher verpflichtet, die Forderung zu begleichen. Dies gelte auch dann, wenn sich der einzelne Eigentümer zuvor mit der Gemeinschaft nicht über den Bescheid und dessen Bezahlung abgestimmt habe. Dies sei ihm angesichts drohender Vollstreckungen auch nicht zumutbar. Der Gemeinschaft sei es aber nicht verwehrt, dem Ausgleichsverlangen Einwendungen gegen die Rechtmäßigkeit des auf Zahlung gerichteten Bescheides entgegen zu halten. Dies gelte allerdings nur, wenn der betreffende Wohnungseigentümer der Gemeinschaft die Möglichkeit genommen habe, rechtlich gegen den Bescheid vorzugehen. Diese Einschränkung sei vorliegend nicht gegeben, weil die Wohnungseigentümerin Rechtsmittel gegen den Bescheid eingelegt habe ([V ZR 100/13](#)).

## Zum Verhältnis der Eigentümer eines Mehrfachparksystems

Der BGH beschäftigte sich im Beschluss vom 20.2.2014 mit der Einordnung des Rechtsverhältnisses der Eigentümer eines Mehrfachparksystems untereinander. Anlass war ein Zuständigkeitsstreit, ob das WEG-Gericht oder das ordentliche Zivilgericht für die Klage eines der Miteigentümer zuständig ist. Der BGH führte aus, dass das Rechtsverhältnis der Eigentümer eines Mehrfachparksystems sich nicht nach dem WEG, sondern nach § 745 BGB bestimme. Die Zuweisung bestimmter Plätze im

Mehrfachparker stelle keine Zuweisung von Sondernutzungsrechten im Sinne von § 5 Abs. 4 WEG dar. Vielmehr läge grundsätzlich eine Benutzungsregelung von Bruchteilseigentümern nach § 745 BGB (i.V.m. § 1010 BGB) vor. In der Praxis durchgesetzt habe sich allerdings auch die Variante, dass alle Eigentümer der WEG, zu der das Mehrfachparksystem gehöre, eine Gebrauchsregelung nach § 15 WEG vereinbarten. Typischerweise erfolge dies bereits zusammen mit der Aufteilung nach

WEG. Somit gäbe es zwei rechtlich selbständige Wege, eine Gebrauchsregelung für die Doppelparker zu schaffen: Vereinbarung unter allen Eigentümern nach WEG oder eine Nutzungsregelung nach BGB. Die Ausgestaltung im Einzelfall dürfe nach Auffassung des V. Zivilsenates nicht die Zuständigkeit des Gerichts bestimmen. Er legte daher fest, dass in beiden Fällen das WEG-Gericht zuständig sei ([V ZB 116/13](#)).

## Analoge Anwendung des Stimmverbots bei Klagen gegen den Verband

Eine Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Landgerichtes Frankfurt/Main bestand aus vier Eigentümern, die nach dem Kopfprinzip abstimmten. Zwei Wohnungseigentümer reklamierten für sich Zahlungsansprüche gegen den teilrechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümergeinschaft in Höhe von gut 30.000 €. Sie klagten gegen den Verband, woraufhin eine Eigentümerversammlung abgehalten wurde. Die Eigentümer wollten darüber befinden, ob sie sich gegen die Klage der Miteigentümer verteidigen sollen.

Der Beschlussantrag ging dahin, sich gegen die Klage zu verteidigen und einen Anwalt zu beauftragen. Die Stimmen der beiden Kläger wurden mit der

Begründung nicht mitgezählt, dass sie einem Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 WEG unterlägen. Gegen den verkündeten Beschluss wandten sich die Kläger mit einer Anfechtungsklage. Sie hatte durch alle drei Instanzen hindurch keinen Erfolg.

Der BGH führte im Urteil vom 6.12.2013 aus, dass § 25 Abs. 5 WEG insoweit eine Regelungslücke aufweise. Die gesetzliche Regelung verbiete nur die Teilnahme an Abstimmungen, die die Einleitung oder Erledigung eines gegen den jeweiligen Eigentümer gerichteten Rechtsstreits zum Gegenstand habe. Der Gesetzgeber habe nicht berücksichtigt, dass sich eine entsprechende Interessenkollision auch ergeben könne, wenn

sich ein Rechtsstreit gegen den Verband richte und die Wohnungseigentümer darüber zu befinden hätten, ob sie sich gegen die Klage verteidigen wollen. Auf diese Fälle sei die Norm daher entsprechend anzuwenden.

Im Rahmen der Beschlussfassung hatte einer der beiden Kläger den anderen mit Vollmacht vertreten. Das Stimmrechtsverbot würde vorliegend auch die vertretungsweise Stimmabgabe erfassen, da der Vollmachtsgeber einem Stimmverbot unterlägen wäre, hätte er selbst an der Versammlung teilgenommen. Der Vertretene könne aber kein Stimmrecht übertragen, das ihm selbst nicht zustünde ([V ZR 85/13](#)).

## Zuständigkeitsverteilungen bei baulichen Änderungen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft, die in Gestalt von Reihenhäusern angelegt war, stritt über eine Terrassenüberdachung eines Miteigentümers.

Dieser hatte auf einer Eigentümerversammlung, an der alle Eigentümer teilnahmen, diese befragt, ob sie damit einverstanden wären, wenn er seine Ter-

rasse überdachen würde. Die übrigen Wohnungseigentümer stimmten dem Bauvorhaben mit der Maßgabe zu, dass zuvor eine schriftliche Vereinbarung über

die bauliche Änderung und die Folgekosten getroffen würde.

Gleichwohl eine solche schriftliche Vereinbarung nicht zustande kam, errichtete der Eigentümer die Terrassenüberdachung. Dabei nutzte er als Auflager die Seitenwände der Reihenhäuser seiner Nachbarn. Einer der benachbarten Eigentümer klagte auf Beseitigung und Feststellung, dass sein Nachbar auch alle eventuell durch Errichtung und Beseitigung der Überdachung verursachten Schäden zu beseitigen habe.

Durch die Instanzen hindurch wurden zu einzelnen Rechtsfragen verschiedene Ansichten von den Gerichten vertreten. Der BGH entschied mit Urteil vom 7.2.2014, dass der Nachbar die Entfernung der Terrassenüberdachung nach **§ 1004 Abs. 1 BGB** verlangen könne, weil ihn keine Duldungspflicht treffe, **§ 1004 Abs. 2 BGB**. Der Nachbar sei aktivlegitimiert. Ihm stünde das Abwehrrecht zu, auch wenn vorliegend durch den Anbau der Überdachung vor allem das Gemeinschaftseigentum tangiert sei. Eine Vorbefassung der Eigentümerversammlung sei nicht erforderlich. Eine gemein-

schaftliche Rechtsverfolgung komme nur in Betracht, wenn der Verband die Rechtsausübung durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss an sich gezogen habe. Man spreche insoweit von einer gekorenen Ausübungsbefugnis, **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG**. Eine geborene Ausübungsbefugnis bestünde demgegenüber bei Schadensersatzansprüchen. Sie stünden nach der Rechtsprechung des V. Zivilsenates im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums in der alleinigen Befugnis des Verbandes. Dies gelte auch für eventuelle Wiederherstellungsansprüche nach **§ 823 Abs. 1 i.V.m. § 249 Abs. 1 BGB**. Insoweit sei daher die Klage unbegründet.

Soweit Unterlassung begehrt werde, sei dieser Anspruch begründet. Es liege eine bauliche Änderung des Gemeinschaftseigentums vor, **§ 22 Abs. 1 WEG**. Sie sei nur zulässig, wenn alle über das in **§ 14 Nr. 1 WEG** normierte Maß hinaus betroffenen Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zur baulichen Änderung erteilten. Die Mehrkosten, die im Rahmen späterer Instandsetzungsmaßnahmen entstehen könnten, tangierten die

Miteigentümer über das in **§ 14 Nr. 1 WEG** normierte Maß hinaus. Der Nachteil entfielen auch nicht dadurch, dass der bauende Eigentümer als Kompensation eine Geldleistung anbot. Der Nachteil verbleibe. Die Geldleistung diene nur dazu, die übrigen Eigentümer zur Zustimmung zu bewegen.

Umstritten sei derzeit, ob die erforderliche Zustimmung aller über das in **§ 14 Nr. 1 WEG** normierte Maß hinaus betroffenen Wohnungseigentümer formlos erteilt werden könne oder ob seit der WEG-Novelle nunmehr ein Beschluss erforderlich sei. Die Frage könne vorliegend dahin stehen, weil die übrigen Wohnungseigentümer weder im Beschlusswege noch formlos ihre Zustimmung erteilt hatten. Die Zustimmung bei der Eigentümerversammlung stand unter der Bedingung der Abfassung einer schriftlichen Vereinbarung. Diese sei nicht abgeschlossen worden. Insoweit liege zudem keine treuwidrige Vereitelung des Bedingungseintritts vor, weil es keinen Anspruch auf die Bedingung gegeben habe. Das Terrassendach sei daher zu entfernen (**V ZR 25/13**).

## Baurecht

### Einschränkung der Mängelrechte des Wohnungskäufers



Zeigen sich Mängel an der Wohnung haben die Käufer, aber auch die Wohnungseigentümer-

gemeinschaft als Ganzes unterschiedliche Mängelrechte, auf die sie sich stützen können. Dabei können Interessenkollisionen aufkommen. So stellt sich die Kaufpreisminderung wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum als zwingend gemeinschaftsbezogen dar (BGH-Urteil vom 23.2.2006, VII ZR 84/05, **ZIV 2006, 23**). Würde der einzelne Wohnungseigentümer

Minderung begehren können, kollidierte dies mit einem eventuellen Nachbesserungsverlangen anderer Eigentümer. Der Bauträger wäre doppelt belastet: er müsste die Mängel beseitigen und gleichwohl den Kaufpreis einzelner Wohnungseigentümer reduzieren.

Im Urteil vom 27.8.2006 (VII ZR 276/05 – **ZIV 2006, 78**)

entschied der VII. Zivilsenat, dass diese Interessenkollision grundsätzlich nicht bestehe, wenn ein Eigentümer den sogenannten großen Schadensersatz verlange. Beim großen Schadensersatz übereignet der Käufer die Wohnung lastenfrei zurück auf den Bauträger und erhält im Gegenzug seinen Kaufpreis und weitergehende Schäden, etwa die durch die Finanzierungslasten entstanden sind (hierzu: BGH-Urteil vom 12.11.2009, VII ZR 233/08, [ZIV 2009, 82](#), BGH-Urteil vom 6.10.2005, VII ZR 325/03, [ZIV 2005, 59](#), BGH-Urteil vom 19.6.2008, VII ZR 215/06, [ZIV 2008, 49](#)).

Nunmehr hatte der BGH in einem weiteren Fall über Ausnahmen der individuellen Geltendmachung vom großen Schadensersatz zu befinden. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte gegen den Bauträger zwei selbständige Beweisverfahren eingeleitet. Ein Verfahren betraf die angeblich unzureichende Gebäudeabdichtung im Bereich der Tiefgarage, das andere Verfahren Schallschutzmängel. Nachdem sich nach fünfjähriger Verfahrensdauer der Abschluss der Verfahren abzeichnete, beschlossen die Gemeinschaftler bei einer Eigentümerversammlung im Jahre 2007, dass noch einzelne Nachbegutachtungen beantragt werden sollten, im gleichen Zuge aber Vergleichsverhandlungen mit dem Bauträger aufgenommen werden sollten. Nur bei einem Scheitern der Verhandlungen solle alternativ Kostenvorschussklage erhoben werden.

Ungeachtet dessen forderte ein einzelner Wohnungseigentümer nach der Versammlung unter Bezugnahme auf die bisherigen Feststellungen im selbständigen Beweisverfahren den Bauträger

auf, die restlichen Mängel bis zum 15.8.2007 zu beseitigen. Er kündigte für den Fall des fruchtlosen Ablaufs an, den großen Schadensersatz zu fordern. Die Frist verlief fruchtlos. Der Wohnungseigentümer klagte auf Schadensersatz in Höhe von rund 252.000 € Zug um Zug gegen lastenfrie Rückauflassung der Wohnung. Das Landgericht gab der Klage statt, reduzierte aber den zu zahlenden Betrag auf gut 212.000 €. Sowohl der Wohnungseigentümer als auch der Bauträger legten Berufung ein. Auf die Berufung des Bauträgers wurde das erstinstanzliche Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Berufung des Wohnungseigentümers (wegen der Reduzierung des Zahlbetrages) wurde zurückgewiesen. Der Wohnungseigentümer beehrte erfolglos im Wege der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 6.3.2014 aus, dass die Mangelbeseitigungsaufforderung mit Ablehnungsandrohung des Wohnungseigentümers keine Rechtswirkungen entfaltet habe. Ein Anspruch auf großen Schadensersatz als Rechtsfolge existiere daher nicht. Die Wohnungseigentümer könnten – wie vorliegend geschehen – im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Gemeinschaftseigentums gemäß [§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG](#) die Ausübung der Erwerberrechte durch Mehrheitsbeschluss auf den teilrechtsfähigen Verband übertragen (sogenanntes Ansziehen, BGH-Urteil vom 19.8.2010, VII ZR 113/09, [ZIV 2010, 70](#), BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09, [ZIV 2010, 11](#)). Der teilrechtsfähige Verband sei dann für die Durchsetzung der auf die Beseitigung von Män-

geln des Gemeinschaftseigentums gerichteter Ansprüche zuständig (BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – [ZIV 2007, 18](#)).

Der Erwerber von Wohneigentum sei grundsätzlich berechtigt, daneben seine individuellen Ansprüche aus dem Vertrag mit dem Veräußerer selbständig zu verfolgen, solange durch sein Vorgehen gemeinschaftsbezogene Interessen der anderen Wohnungseigentümer oder schützenswerte Interessen des Veräußerers nicht beeinträchtigt würden (BGH-Urteil vom 27.7.2006, VII ZR 276/05, [ZIV 2006, 78](#)). Der einzelne Erwerber könne bei einer derartigen Interessenlage dem Veräußerer gleichwohl eine Frist mit Ablehnungsandrohung setzen, wenn die Gemeinschaft die Durchsetzung der Mangelansprüche an sich gezogen habe (BGH-Urteil vom 19.8.2010, VII ZR 113/09 – [ZIV 2010, 70](#)). Dies gelte jedoch nicht uneingeschränkt. Läge eine Interessenkollision zwischen dem einzelnen Wohnungseigentümer und der Gemeinschaft vor, gingen die Interessen der Gemeinschaft vor. Die Interessenkollision bestand vorliegend darin, dass die Wohnungseigentümergeinschaft die Mängel weiter aufklären und dann vorrangig einen Vergleich schließen wollte. Dieser kann, muss aber nicht die vollständige Mangelbeseitigung enthalten. Auch können darin Regelungen zur Art und Weise der Mangelbeseitigung enthalten sein. Durch die Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung habe der Wohnungseigentümer demgegenüber die uneingeschränkte Mangelbeseitigung eingefordert, was – zumindest zu diesem Zeitpunkt – nicht den Interessen der Gemeinschaft insgesamt entsprach.

Eine diesem Interesse zuwider aufforderung sei daher unwirksam. Die aus dem Gesetz abgeleitete Befugnis der Wohnungseigentümergeinschaft, die Durchsetzung der auf die ordnungsgemäße Herstellung des Gemeinschaftseigentums gerichteten Rechte der Erwerber an

laufende Mangelbeseitigung sich zu ziehen, überlagere die individuelle Rechtsverfolgungskompetenz einzelner Wohnungseigentümer auch insoweit (BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – [ZIV 2007, 18](#)). Andernfalls verlangte man vom Bauträger Unmögliches. Er

könne nicht entgegen dem Willen der Wohnungseigentümergeinschaft die geforderte Mangelbeseitigung aufgrund der Mangelbeseitigungsaufforderung eines Einzelnen vornehmen ([VII ZR 266/13](#)).

### § 648a BGB- Sicherheit nach Kündigung

Der BGH bestätigte mit Urteil vom 6.3.2014, dass der Auftragnehmer auch nach der Kündigung des Werkvertrages Sicherheit nach [§ 648a BGB](#) verlangen könne. Mit Blick auf die nach dem Forderungssicherungsgesetz novellierte Fassung führte er aus, dass die Höhe nach einer Kündigung begrenzt sei durch bereits geleistete Abschläge sowie die

voraussichtlich noch offenen Zahlungen. Insoweit müsse der Auftragnehmer mittels Schlussrechnung seine Restvergütung schlüssig darlegen. Der Auftraggeber könne gegen die Berechnung einwenden, dass diese wegen einer wirksam erklärten außerordentlichen Kündigung falsch sei. Die Einwendung erlange jedoch nur rechtliche

Relevanz, wenn sie ohne nennenswerte zeitliche Verzögerung überprüfbar wäre. Andernfalls wäre der Auftragnehmer während des Streits um die berechnete Höhe des Sicherungsverlangens nicht geschützt, was dem Gesetzeszweck zuwider laufe ([VII ZR 349/12](#)).

### Konkludente Abnahme durch Übergabe der Bauunterlagen

Die Übergabe zur Archivierung abgeforderter Bauunterlagen kann nach einem Urteil des BGH vom 20.2.2014 bereits zu einer konkludenten Abnahme des Architektenwerks führen. Unbeachtlich sei bei dieser Wertung, dass zu dieser Zeit möglicherweise noch nicht alle Aufgaben der Leistungsphase 9 erledigt

waren. Auch ein noch nicht vollständig erbrachtes Werk könne als im Wesentlichen vertragsgerecht abgenommen werden. Die Gewährleistungsansprüche des Bauherren wurden daher als verjährt eingestuft. Der Rechtsstreit wurde zurück verwiesen, weil der klägerische Vortrag zum arglistigen Ver-

schweigen vom OLG Dresden übergegangen worden war. Die noch erforderliche Zeugeneinvernahme müsse nachgeholt werden, weil bei einem arglistigen Verschweigen die Verjährung noch nicht eingreifen würde ([VII ZR 26/12](#)).

### 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 verwen-

det wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
<b>Januar</b>	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9
<b>Februar</b>	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4
<b>März</b>	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7
<b>April</b>	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	
<b>Mai</b>	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	
<b>Juni</b>	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6	
<b>Juli</b>	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	
<b>August</b>	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	
<b>September</b>	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1	
<b>Oktober</b>	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	
<b>November</b>	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	
<b>Dezember</b>	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	106,5	

## 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 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).

### 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 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32				

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
Heinz G. Schultze  
[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto:info@rak-sachsen.de). [ZURÜCK](#)

#### Versicherung

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

### Berufsrechtliche Regelungen

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

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

### Hinweis zu Verlinkungen

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

### Urheberrechtsschutz

#### **Urheber des Bildmaterials:**

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013  
Udo Buttkus  
Heinz G. Schultze

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