

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Zur Abgrenzung der Verantwortungsbereiche von Wasserleitungen

BGH: Vorkaufsrecht an mit Erbbaurecht belasteten Grundstück

BGH: Keine Verpflichtung zur Schaffung eines zusätzlichen Notwegs

OLG Oldenburg: Winterdienst durch 82-Jährigen

Mietrecht:

BGH: Nachweis der Gesundheitsgefährdung durch den Mieter

BGH: Hausverwalter muss bei typischen Rechtsgeschäften keine Vollmacht beifügen

WEG-Recht:

BGH: Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Instandsetzung

BGH: Zur Wissenszurechnung durch den WEG-Verwalter

Bankrecht:

BGH: Bearbeitungsgebühren in Darlehensverträgen

BGH: Ansprüche wegen Rückforderung von Bearbeitungsgebühren verjähren Ende 2014

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 |

5/2014

Seiten 55-68

9. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der Paukenschlag in dieser Ausgabe findet sich in den bankrechtlichen Entscheidungen. Der XI. Zivilsenat hat offenbar die Banken mit ihren umfangreichen Vertragswerken auf 's Korn genommen. Hier droht den Banken bis zum Jahresende eine umfangreiche Klagewelle.

Der VIII. Zivilsenat setzt sich in seiner Entscheidung mit der Rechtsfrage auseinander, ob der Verwalter bei typischen Geschäften mit dem Mieter eine Vollmacht vorlegen muss und verneint diese Frage. Die Entscheidung steht damit nicht in Widerspruch zur Ansicht des III. Zivilsenats in Bezug auf

den WEG-Verwalter (vgl. ZIV 2014, 21). Dort gab es zusätzlich eine Zurückweisung der Kündigung nach § 174 mangels Vorlage einer Originalvollmacht. Bleibt nur noch die Frage offen, wie die beiden Rechtsfragen der eigentlich für WEG-Sachen zuständige V. Zivilsenat beantworten würde.

Eine Warnung für Verwalter mit WEG-Verwaltungen, deren Gemeinschaftsordnung einen Zustimmungsvorbehalt für Veräußerungen vorsieht, gab das OLG München ab, indem es den Streitwert nach Verurteilung des Verwalters in Höhe des Kaufpreises (180.000 €) festsetzte.

Schließlich wirft die zunächst unspektakulär erscheinende WEG-Entscheidung zum Instandsetzungsanspruch des einzelnen Eigentümers noch zahlreiche offene Rechtsfragen auf. Die Verwalter werden sich künftig darauf einstellen müssen, dass vermehrt namentliche Abstimmungen bei den Versammlungen gefordert werden. Sie werden noch eine Menge mehr interessanter Entwicklungen und Meinungen in dieser Ausgabe der ZIV finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Sperrholzwand als Mietmangel

Nach einem Urteil des LG Berlin stellt eine Sperrholzwand zur Nachbarwohnung einen Mietmangel auch dann dar, wenn das Gebäude bereits im Jahre 1900 errichtet wurde. Hinsichtlich des geschuldeten Standards der Mietsache sei nach der Rechtsprechung des BGH auf den Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes abzustellen. Zu diesem Zeitpunkt sei für Wohnungstrennwände Ziegelmauerwerk Standard gewesen. Ein später auftretender, schlechterer Standard, der wie im zugrundeliegenden Fall in den 50er Jahren aufgrund der Wohnungsnot entstand, sei unerheblich. Zu dieser Zeit habe man große Wohnungen auf diese Weise geteilt. Dieser 50er-Jahre Standard stelle einen Mietmangel dar, Urteil vom 20.3.2014 (67 S 490/11 – ZMR 2014, 733).

Keine fiktive Abrechnung der Betriebskosten

Ein findiger Vermieter scheiterte am Ende doch beim AG Siegburg mit seiner Notlösung zur Betriebskostenabrechnung. Da der WEG-Verwalter seinerseits mit der Abrechnung in Verzug war, nahm der Vermieter schlicht die Vorjahresabrechnung, änderte leicht die Werte und übersandte die Abrechnung mit einem Saldo zu

Lasten des Mieters. Nach Ablauf der Abrechnungsfrist und Vorliegen der WEG-Hausgeldabrechnung korrigierte der Vermieter die Betriebskostenabrechnung und übersandte sie mit einer Zahlungsaufforderung an den Mieter. Als dieser nicht zahlte, klagte der Vermieter und verlor am Ende doch. Das AG Siegburg führte im Urteil vom 30.5.2014 aus, dass äußerlich betrachtet zwar eine formal korrekte Abrechnung vorläge, die nachträglich inhaltlich korrigiert wurde. Der Vermieter habe aber zunächst nur eine Alibiabrechnung erstellt, um formal der Frist des § 556 Abs. 3 BGB zu genügen. Dies genüge nicht. Die Frist sei nur mit einer echten, ggf. auch inhaltlich falschen Abrechnung gewahrt, nicht aber mit einer Alibiabrechnung. Mangels Wahrung der Ausschlussfrist könne der Vermieter keinerlei Nachforderungen erheben. Die Klage wurde daher abgewiesen (126 C 5/14 – WuM 2014, 553 – nicht rechtskräftig).

Strafrechtliche Verurteilung eröffnet Anfechtung

Nach einem Urteil des AG Donaueschingen berechtigt eine rechtskräftige Verurteilung des Vermieters wegen einer Vermögensstraftat mit mietrechtlichem Bezug den Mieter zur Anfechtung des Mietvertrages. Die Vertrauenswür-

digkeit des Vermieters, der Kautionen erhalten und über Vorauszahlungen abzurechnen habe, stelle eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Vertragspartners dar. Ein Irrtum hierüber berechtige nach § 119 Abs. 2 BGB zur Anfechtung, Urteil vom 16.1.2014 (31 C 233/12), WuM 2014, 595.

Winterdienst auf öffentlichem Gehweg als haushaltsnahe Dienstleistung

Nach einem Urteil des BFH vom 20.3.2014 (VI R 55/12) kann die Inanspruchnahme von Diensten, die jenseits der Grundstücksgrenze auf öffentlichen Grund geleistet wurden, auch als eine haushaltsnahe Dienstleistung nach § 35a Abs. 2 Satz 1 EStG begünstigt sein. Voraussetzung sei jedoch, dass die Arbeit üblicherweise von Familienmitgliedern erbracht werde und im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Haushalt stehe. Hiervon sei regelmäßig auszugehen, wenn der Steuerpflichtige als Eigentümer oder Mieter zur Reinigung und zur Schneeräumung von öffentlichen Straßen und Gehwegen verpflichtet sei (NZM 2014, 601).

Majorisierung bei Verwalterwahl

Der Mehrheitseigentümer fasst einen rechtswidrigen Beschluss, wenn er seine

Stimmkraft dazu nutzt, in einer zerstrittenen Gemeinschaft seine Tochter für fünf Jahre zur WEG-Verwalterin zu bestellen, AG Hannover, Urteil vom 6.5.2014, 483 C 12045/13 (ZMR 2014, 829).

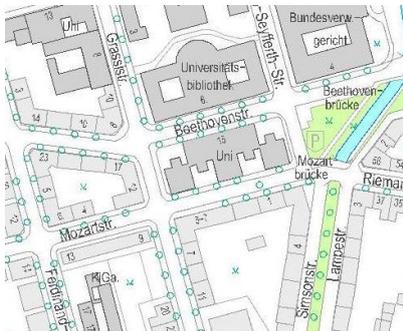
Eigentümersammlung ist kein Akklamationsorgan

Das AG Hamburg-Altona erklärte mit Urteil vom 16.5.2014 einen Verwalterbestellungsbeschluss für unwirksam. Die Beiräte der Gemeinschaft hatten verschiedene Angebote für die Neuverwalterbestellung eingeholt und ausgewertet. Dem aktuell bestellten Verwalter

teilten sie den Namen des – einzig verbliebenen - Prätendenten mit, der auch bestellt wurde. Das Gericht führte in den Gründen aus, dass dem Beirat kein Recht zustehe, eine Vorentscheidung für die Wohnungseigentümersammlung zu treffen. Diese müsse zwischen mehreren Bewerbern auswählen können (303a C 22/13, ZMR 2014, 828).

Immobilienrecht

Zur Abgrenzung der Verantwortungsbereiche von Wasserleitungen



Die Eigentümer eines Hausgrundstücks im Gerichtssprengel des LG Koblenz nahmen nach einem Leitungswasserschaden ihre Wohngebäude- und Hausratversicherung in Anspruch. Diese klagte wiederum gegen die Verbandsgemeinde als Trägerin der öffentlichen Wasserversorgung. Die Versicherung vertrat die Auffassung, dass die Verbandsgemeinde für den eingetretenen Wasserschaden einzustehen habe. Sie stützte ihren Anspruch dabei auf **§ 2 Abs. 1 HPflG**. Die Verbandsgemeinde sei bis zur Hauptabsperrvorrichtung im Hause Inhaberin der – defekten – Rohrleitungsanlage im Sinne dieser Norm. Der Schaden sei durch einen Leitungsriss zwischen der Hauptabsperrvorrich-

tung und der Hauswand entstanden. Sie habe daher verschuldensunabhängig für den Schaden einzustehen.

Die Verbandsgemeinde vertrat demgegenüber die Auffassung, dass die Ausnahmeregelung in **§ 2 Abs. 3 Nr. 1 HPflG** zu ihren Gunsten eingreife. Danach hafte sie nicht, wenn der Schaden innerhalb des Gebäudes aufgetreten sei. Dieser Ausschluss gelte sowohl vor wie hinter der Hauptabsperrvorrichtung.

Dieser Argumentation folgte auch der BGH im Urteil vom 11.9.2014. Der Haftung der Verbandsgemeinde stünde der Ausschlussbestand des § 2 Abs. 3 Nr. 1 HPflG entgegen. Richtig sei, dass die Verbandsgemeinde bis zur Hauptabsperrvorrichtung Eigentümerin des Leitungsnetzes sei. Diese Bewertung ergäbe sich aus der Wasserversorgungssatzung der Verbandsgemeinde und § 10 Abs. 3 der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB-WasserV) in der für den Streit-

fall noch anzuwendenden Fassung vom 20.6.1980.

Der Verbandsgemeinde obliege zwar bis zur Hauptabsperrvorrichtung die Herstellung, Erneuerung und Unterhaltung des Leitungsnetzes. Hieraus ergäbe sich indessen keine Haftungsverantwortlichkeit für Schäden des Leitungsnetzes *innerhalb* des Gebäudes. Vielmehr sei der eindeutige Ausschlussbestand gegeben. Die Schadensursache liege im beherrschbaren Risikobereich des Geschädigten. Er habe die jederzeitige und ungehinderte Möglichkeit, die innerhalb des Gebäudes liegenden Anlagenteile in Augenschein zu nehmen und auf Undichtigkeiten zu überprüfen. Diese Möglichkeiten habe das Wasserversorgungsunternehmen der Verbandsgemeinde nur sehr eingeschränkt. Die gesetzliche Auschlussregelung bedürfe daher keine teleologischen Reduktion dahingehend, dass der Haftungsbereich bis zur Hauptabsperrvorrichtung ausgedehnt werde (**III ZR 490/13**).

Vorkaufsrecht an mit Erbbaurecht belasteten Grundstück

Der V. Zivilsenat hatte im Urteil vom 11.7.2014 diffizile Fragen

zum Vorkaufsrecht von Eigentumswohnungen zu beantworten.

Ein Eigentümer bestellte auf einem Grundstück ein Erbbaurecht.

recht nach dem Erbbaurechtsgesetz. Das auf dem Grundstück zu errichtende Gebäude sollte dabei nach WEG unterteilt werden, so dass ein WEG-Erbbaurecht nach **§ 30 WEG** entsteht. Nach der Errichtung und Veräußerung fiel der Grundstückseigentümer in die Insolvenz. Der Insolvenzverwalter bot den Wohnungserbbauberechtigten den Erwerb eines Grundstücksanteils zum Kauf an. Einzelne hatten zur Vermeidung des Heimfallanspruchs Interesse hieran, anderen war der Kaufpreis zu hoch.

Der Insolvenzverwalter verkaufte daraufhin die restlichen Anteile

an einen Investor. Einzelne Eigentümer, die zuvor den Kauf abgelehnt hatten, erhoben den Anspruch, von ihrem Recht zum Vorkauf Gebrauch machen zu wollen. Der Vorkaufsanspruch sei dinglich im Grundbuch gesichert worden. Der Insolvenzverwalter erkannte das Vorkaufsrecht gleichwohl nicht an. Er vertrat die Auffassung, dass das Vorkaufsrecht nach der gesetzlichen Regelung nur von allen restlichen Erbbauberechtigten **gemeinschaftlich** ausgeübt werden könne, **§ 472 BGB**. Da sich die restlichen Wohnungserbbauberechtigten auf ein gemeinsames Vorgehen nicht einigen

konnten, scheide der Vorkauf Einzelner aus. Dem trat der BGH in seinem Urteil entgegen. Das Grundstück sei mit einem Vorkaufsrecht belastet, das jeder einzelne Erbbauberechtigte ausüben könne. Es komme nicht darauf an, dass das Grundstück nicht auch nach WEG aufgeteilt sei. Es genüge, dass der Erwerber nur eine reale Teilfläche erwerbe, die hinreichend bestimmt sei (BayObLG NJW-RR 1998, 86, OLG Dresden, OLGE 4, 76, OLG Hamm, NJW-RR 1996, 849), ([V ZR 18/13](#)).

Keine Verpflichtung zur Schaffung eines zusätzlichen Notwegs

Erneut hatte sich der Bundesgerichtshof mit den erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen für Fußgänger zu beschäftigen. Dem Urteil vom 25.2.2014 lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem ein 67-jähriger Fußgänger bei Schnee- und Eisglätte stürzte und sich dabei derart schwerwiegende Kopfverletzungen zuzog, dass er anschließend zum Pflegefall wurde. Der Geschädigte ging am Nachmittag des 5. Februars 2010 bei winterlichen Verhältnissen in Richtung Bahnhof. In einer Straße wurde der Weg auf seiner Straßenseite durch eine Baustelle versperrt, die auch den gesamten Bürgersteig einnahm. Die Passanten wurden durch ein Schild aufgefordert, den Bürgersteig auf der gegenüberliegenden Seite zu benutzen. Beim Überqueren der Straße stürzte der Passant.

Die gesetzliche Krankenversicherung forderte die Stadt sowie den beauftragten Tiefbauunternehmer zum Ersatz der Behandlungskosten auf. Als diese die Zahlung verweigerten, nahm der

Streit seinen Lauf durch die Instanzen. Der VI. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof stellte schließlich keine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten fest. Der Verkehrssicherungspflichtige sei verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zu treffen, um eine Schädigung anderer möglichst zu verhindern. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasse diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachten dürfe, um andere Menschen von Schaden zu schützen (u.a. BGH-Urteil vom 6.3.1990, VersR 1990, 796, BGH-Urteil vom 3.6.2008 – VI ZR 223/07, BGH-Urteil vom 2.10.2012, VI ZR 311/11 – ZIV 2013, 3). Dabei könne nicht jeder abstrakten Gefahr vorbeugend begegnet werden. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden, sei utopisch. Eine Verkehrssicherung, die jede Schädigung ausschliesse, sei im praktischen Leben nicht erreichbar. Haf-

tungsbegründend werde eine Gefahr daher erst dann, wenn sich aufgrund sachkundiger Bewertung die naheliegende Möglichkeit ergäbe, dass Rechtsgüter anderer verletzt würden.

Komme es in diesen Fällen, in denen hiernach keine Schutzmaßnahmen getroffen werden müssten, weil eine Gefährdung anderer zwar nicht völlig ausgeschlossen, aber nur unter besonders eigenartigen und entfernt liegenden Umständen zu befürchten war, ausnahmsweise doch einmal zu einem Schaden, so müsse der Geschädigte – so hart dies im Einzelfall auch sein möge – den Schaden selbst tragen. Er habe dann ein „Unglück“ erlitten und könne dem Schädiger daher kein „Unrecht“ vorhalten. Letztere Fallgestaltung nahm der BGH an.

Im Streitfall habe sich keine Gefahr verwirklicht, die von der Baustelle als solcher ausgegangen wäre. Denn diese sei durch Absperrgitter für Fußgänger

vollständig gesperrt gewesen. Es habe sich vielmehr eine Sturzgefahr verwirklicht, die von der nicht geräumten und gestreuten Fahrbahn der Straße ausging. Diese hätte der Verkehrssiche-

rungspflichtige auch nicht abwenden müssen, indem er neben der Baustelle ein Fußgängernotweg auf der Fahrbahn errichtet. Es genüge, dass wie vorliegend geschehen, auf der gegenüber-

liegenden Seite ein geräumter und gestreuter Fußweg zur Verfügung stand (VI ZR 299/13).

Winterdienst durch einen 82-Jährigen

Mit der Rechtsfrage, ob die Räum- und Streupflicht auf einen 82-Jährigen wirksam übertragen werden kann, setzte sich das OLG Oldenburg im Urteil vom 13.2.2014 (1 U 77/13) auseinander. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte die winterliche Verkehrssicherung bereits seit über 20 Jahren einem Rentner übertragen. Am Schadenstag stürzte ein Passant um kurz nach 10 Uhr, weil der Bürgersteig weder geräumt noch gestreut worden war. Seine Unfallversicherung verklagte nach Regulierung des Schadens die Wohnungseigentümergeinschaft auf Erstattung der Behandlungskosten, die in der Summe knapp einen sechsstelligen Betrag ausmachten. Die Wohnungseigentümergeinschaft verteidigte sich mit der Delegation der ihr obliegenden Verkehrssicherungspflicht auf den Rentner. Beim Landgericht hatte sie mit diesem Einwand Erfolg. Auf die Berufung hin hob das OLG Oldenburg das Urteil jedoch auf und gab der Klage ganz überwiegend statt.

Es sei zwar regelmäßig zulässig, die sich im Winter ergebende

Räum- und Streupflicht nach den für Verkehrssicherungspflichten geltenden Grundsätzen auf Dritte zu übertragen. Bei Einsatz von Hilfspersonen und Beauftragten, die selbständig tätig werden sollten, sei aber eine sorgfältige Auswahl, gründliche Anweisung und insbesondere auch eine Überwachung erforderlich (BGH NZM 2008, 242, BGH NJW 1996, 2646, BGH NJW 1985, 270, OLG Hamm NZM 2013, 358).

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer hätte sich im gegebenen Fall nicht auf die Wahrnehmung der mit dem Winterdienst verbundenen Aufgaben durch ihre WEG-Verwalterin (die I-GbR!) verlassen dürfen. Die Beteiligten hätten gewusst, dass die tatsächliche Ausführung der Räum- und Streupflicht dem betagten Rentner übertragen worden war. Spätestens mit Überschreiten des 80. Lebensjahres sei eine kritische Überprüfung notwendig gewesen, ob der Beauftragte auch in Ansehung seines hohen Alters noch hinreichend leistungsfähig war, um die ihm übertragenen Pflichten zuverlässig

und korrekt nachzukommen. Hinzu käme vorliegend, dass es in der jüngeren Vergangenheit mehrfach Beschwerden wegen einer unzureichenden oder gar unterlassenen Gefahrenbeseitigung gab. Hierauf hätte die Verwalterin der Gemeinschaft nach **§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG** mit einer engmaschigen Überwachung des Beauftragten reagieren müssen, was nicht erfolgt sei. Die Verkehrssicherungspflicht der Gemeinschaft sei daher nicht wirksam delegiert worden.

Der Klage wurde dennoch nicht vollständig statt gegeben. Die Versicherung musste sich einen Mitverschuldensanteil ihres Versicherten von 40% anrechnen lassen. Bei erkennbarer Schnee- und Eisglätte müsse von einem Fußgänger zur Vermeidung der erkennbaren Gefahren im eigenen Interesse eine vorsichtige Gehweise verlangt werden, um drohende Stürze zu vermeiden. Es bestünde vorliegend der Beweis des ersten Anscheins, dass der Sturz auch auf mangelnde Vorsicht und Aufmerksamkeit zurück zu führen sei (**NZM 2014, 591**).

Mietrecht

Nachweis der Gesundheitsgefährdung durch den Mieter



Vor dem Oberlandesgericht Brandenburg stritten zwei Parteien eines Gewerbemietvertrages über die Wirksamkeit einer außerordentlichen Kündigung der Mieterin. Die Mieterin beklagte sich 2001 über feuchte Außenwände und Schimmelbildung. In der Folgezeit stritten die Mietvertragsparteien über diverse weitere Mietmängel. Schließlich kam es im August 2006 zu einem Wassereintritt über die Oberlichter der Lagerhallen. Dies nahm die Mieterin zum Anlass, die außerordentliche und fristlose Kündigung auszusprechen. Sie gab die Mietflächen an die Vermieterin zurück, die daraufhin 2007 eine Mauerwerkssanierung durchführte.

Die Vermieterin klagte die laufenden Mietzinsen für die Zeit nach der fristlosen Kündigung ein und setzte sich in beiden Instanzen durch. Das OLG Brandenburg stellte im Urteil vom 25.2.2014 fest, dass die Kündigung unwirksam gewesen sei und das Mietverhältnis nicht beendet habe. Die Mieterin sei daher weiterhin zur Bezahlung des vertraglich vereinbarten Mietzinses verpflich-

tet. Sie habe nicht nachweisen können, dass die Schimmelbildung ein zur fristlosen Kündigung berechtigender, wichtiger Grund gewesen sei.

Voraussetzung sei vorliegend, dass die Nutzung der Mietsache mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit der Mieterin bzw. der übrigen Benutzer der Räumlichkeiten verbunden war, §§ 578 Abs. 2 Satz 2 i.V.m. § 569 Abs. 1 Satz 1 BGB. Diese Beurteilung sei nach dem jeweils aktuellen Erkenntnisstand allein anhand objektiver Maßstäbe vorzunehmen. Hierfür genüge auch, dass die Gesundheitsgefährdung nur bestimmte Personengruppen der Benutzer – etwa Kleinkinder oder gesundheitlich prädisponierte Menschen wie Allergiker oder Asthmatiker betreffe. Es bedürfe insoweit der Feststellung, dass von dem den Mietgebrauch beeinträchtigenden Stoff konkrete, d.h. naheliegende Gesundheitsgefahren für die Benutzer der Räumlichkeiten ausgingen (KG ZMR 2004, 513). Um dies nachzuweisen bedürfe es regelmäßig der Vorlage entsprechender, die Belastung der Raumluft mit Umweltgiften bzw. Schimmelpilzsporen analysierender sowie bewertender Sachverständigengutachten. Hingegen genüge es gerade nicht, lediglich auf die allgemeine, grundsätzlich Gefährlichkeit von Raumgiften bzw. Schimmel für die menschliche Gesundheit hinzuweisen. Die Mieterin habe für eine Beweisaufnahme keine tragfähigen Anknüpfungspunkte

vorgetragen. Der vom August 2006 datierende Prüfbericht und eine darauf fußende Gefahren einschätzung des Umweltamtes der Stadt genüge diesem Erfordernis nicht. Hieraus ergebe sich lediglich, dass sich an einer aus dem Büro des Geschäftsführers der Mieterin entnommenen Materialprobe (Tapete) u.a. ein „reichliches Wachstum von *Acremonium spec.*“ und an einer Tupferprobe aus dem Regallager ein „vereinzelt Wachstum von *Cladosporium spec.*“ habe feststellen lassen. Abgesehen davon, dass diesen Berichten keine Raumluftprobe zugrunde gelegen habe, ließe sich aus dem Bericht gerade nicht entnehmen, dass der Schimmelpilzbefall ein konkret gesundheitsgefährdendes Ausmaß angenommen hatte. Die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes referierten lediglich allgemeine Gefahrenanlagen, die mit einem Schimmelpilzbefall in geschlossenen Räumlichkeiten verbunden sein können.

Die Tatsache, dass die Vermieterin die betreffenden Bereiche der Mietsache 2007 habe sanieren lassen, helfe der Mieterin nicht. Dieser Umstand sei zivilprozessual bedeutungslos und bewirke insbesondere keine Beweislastumkehr zulasten der Vermieterin. Die Berufung wurde daher vollumfänglich zurückgewiesen und das Urteil auf Leistung der rückständigen Miete bestätigt (3 U 154/11 – ZMR 2014, 719).

Hausverwalter muss bei typischen Rechtsgeschäften keine Vollmacht beifügen

Ein Hausverwalter verlangte 2011 von Wohnraummietern die Erhöhung der seit 2006 unveränderten Miete um 31,08 € monatlich und verwies zur Begründung auf den Berliner Mietspiegel. Das Schreiben erhielten die Mieter zusammen mit der Betriebskostenabrechnung sowie einem weiteren Schreiben, in dem die Bezahlung auf das Konto der Vermieterin gebeten wurde. Als die Mieter dem Mieterhöhungsverlangen nicht zustimmten, klagte die Vermieterin. Die Mieter wandten u.a. ein, das Schreiben mit dem Mieterhöhungsverlangen habe keine rechtliche Wirkung, weil aus ihm nicht hervorgehe, dass die Hausverwaltung im Namen der Vermieterin gehandelt habe. Die Mieter verloren

mit dieser Argumentation in allen drei Instanzen.

Der VIII. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 2.4.2014 zur Begründung aus, dass es bei Vertretergeschäften keinen Unterschied mache, ob die Erklärung ausdrücklich im Namen des Vertretenen erfolge oder ob die Umstände ergäben, dass die Erklärung in dessen Namen erfolge, **§ 164 Abs. 1 Satz 2 BGB**. Zwar werde in der mietrechtlichen Literatur und Rechtsprechung der Instanzgerichte teilweise die Auffassung vertreten, dass ein Mieterhöhungsverlangen, das durch einen Bevollmächtigten, wie beispielsweise eine Hausverwaltung ausgesprochen werde, nur wirksam sei, wenn die Stellver-

tretung ausdrücklich offen gelegt werde und der Vermieter darin namentlich benannt werde (LG Potsdam, GE 2013, 689, LG Berlin, GE 2013, 483, Schmidt-Futterer/Börstinghaus, Mietrecht, 11. A. Vor § 558, Rn 43). Diese Auffassung sei indessen nicht zutreffend. Sie sei mit der ausdrücklichen gesetzlichen Regelungen, wonach auch ein konkludentes Handeln in fremden Namen möglich sei, nicht vereinbar. Gebe eine Hausverwaltung, die nicht selbst Vermieterin sei, im Rahmen eines Mietverhältnisses eine Erklärung gegenüber dem Mieter ab, sei aus diesen Umständen regelmäßig zu entnehmen, dass sie im Namen des Vermieters handle ([VIII ZR 231/13](#)).

WEG-Recht

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Instandsetzung



Eine Käuferin erwarb 2002 eine Eigentumswohnung unter Ausschluss der Mängelgewährleistung. Sechs Jahre später zeigte sich ein Feuchtigkeitsschaden an der im Souterrain gelegenen Wohnung, der sich derart ausweitete, dass die Wohnung unbewohnbar wurde. Wie sich später sachverständig herausstellte, war der Mangel in der Planung der Kellerabdichtung begründet. Da sich die übrigen Wohnungseigentümer weigerten,

das betroffene Gemeinschaftseigentum instand zu setzen, klagte die Eigentümerin auf Zustimmung zur Bildung einer Sonderumlage i.H.v. rund 54.000 € zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums sowie auf Schadensersatz. Das Amtsgericht Andernach gab der Klage statt. Auf die Berufung zum LG Koblenz wurde das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Das Landgericht vertrat die Auffassung, dass die Opfergrenze, der schon betagten und finanzschwachen übrigen Wohnungseigentümer überschritten sei. Auf die Revision hin hob der BGH das Urteil auf und gab der Klage statt, soweit die Instandsetzung gefordert wurde. Die Wohnungseigentümer hätten zwar grundsätzlich ein Ermes-

sen, wie sie die Immobilie instand setzten. Dabei seien Dringlichkeit, Kosten, Wirtschaftlichkeit und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer gegeneinander abzuwägen, so dass nicht zwingend erforderliche Maßnahmen zurück gestellt werden könnten. Anders liege es aber dann, wenn die sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich sei. Dies sei vorliegend der Fall, da die Wohnung der Klägerin unbewohnbar sei. Für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeit einzelner Wohnungseigentümer sei in solchen Fallkonstellationen kein Raum. Dabei sei insbesondere auch zu beachten, dass die Wohnungseigentümerin ihrerseits die Lasten des Wohneigentums (Hausgeld) mittragen

müsse, ohne dies selbst nutzen zu können.

Im Hinblick auf die Schadenersatzansprüche verwies der Senat die Sache an das Berufungsgericht mit dem Hinweis zurück,

dass eine Ersatzpflicht für solche Schäden gegeben sei, die dadurch entständen, dass die gebotene Beschlussfassung über die Vornahme zwingend erforderlicher Instandsetzungen unterblieb. Eine Haftung könne

diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig blieben oder bei der Beschlussfassung gegen den Antrag stimmten bzw. sich enthalten hätten, BGH-Urteil vom 17.10.2014 ([V ZR 9/14](#)).

Zur Wissenszurechnung über den WEG-Verwalter

Bis zum Bundesgerichtshof entwickelte sich ein Streit zwischen Wohnungseigentümern wegen einer baulichen Änderung des Gemeinschaftseigentums. Ein Eigentümer hatte eine Terrasse vor seiner Wohnung errichtet. Der Bau geriet ins Stocken. Nach einigen Jahren verlangten die übrigen Wohnungseigentümer von ihrem Miteigentümer erfolglos den Rückbau. Sie fassten den Beschluss, den Rückbau gerichtlich durchzusetzen. Der mit der Klage beauftragte Verwalter erhob für den Verband Klage auf Rückbau und unterlag in den ersten beiden Instanzen. Der Beklagte berief sich erfolgreich auf die Einrede der Verjährung. Mit der Errichtung der Terrasse sei bereits 2005 begonnen worden. Die Verjährung der Abwehransprüche sei daher spätestens drei Jahre später, am 31.12.2008 eingetreten.

Die Klägerin berief sich darauf, dass die Verjährung 2005 noch nicht begonnen habe, da nach **§ 199 BGB** die Verjährung nicht zu laufen beginne, ehe der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Tatsachen und dem Schuldner Kenntnis erlangt habe. Der Beklagte vertrat die Auffassung, dass die WEG-Verwalterin bei einer Vorortbegehung Kenntnis von der baulichen Änderung bereits im Jahre 2005 erhalten habe und dieses Wissen den übrigen Wohnungs-

eigentümer zuzurechnen sei, **§ 166 BGB**.

Die Klage der Gemeinschaft blieb in den ersten beiden Instanzen ohne Erfolg. Auf die Revision führte der V. Zivilsenat aus, dass die Tatsacheninstanzen zur Kenntnis der übrigen Wohnungseigentümer keine Feststellungen getroffen hätten. Es sei ferner nicht festgestellt, dass und aus welchen Gründen *sämtliche* übrige Eigentümer bis zum 31.12.2005 ohne grobe Fahrlässigkeit von baulichen Änderung nicht erfahren hätten, **§ 199 BGB**. Allein aus der reinen Möglichkeit der Kenntnisnahme ergäbe sich keine entsprechende Rechtsfolge, weil die Wohnungseigentümer nicht verpflichtet seien, das Wohnungseigentum regelmäßig auf Beeinträchtigungen zu untersuchen.

Die Wohnungseigentümer müssten sich – zumindest rückwirkend – das Wissen der Verwalterin nicht nach **§ 166 BGB** zurechnen lassen. Es sei in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes anerkannt, dass sich der Gläubiger das Wissen eines Dritten nach **§ 166 Abs. 1 BGB** als eigene Kenntnis zurechnen lassen müsse, wenn er den Dritten mit der Erledigung bestimmter Angelegenheiten in eigener Verantwortung betraut habe (u.a. BGH-Urteil vom 29.1.1968, NJW 1968, 988, BGHZ 134, 343, BGHZ 171, 1). In diesem Sinne könne der Verwalter einer Wohnungsei-

gentümergeinschaft auch von den Wohnungseigentümern betraut sein. Bis zur Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft war die Wissenszurechnung für gemeinschaftlichen Ansprüche der Wohnungseigentümer allgemein anerkannt (u.a. OLG München, NJW-RR 2007, 1097, OLG Hamm NJOZ 2009, 3753). Ob sich indessen auch der Verband das Wissen des Verwalters zurechnen lassen müsse, sei noch nicht abschließend vom BGH entschieden.

Es sei zu differenzieren. Eine Wissenszurechnung käme nur in Betracht, wenn der Verwalter Individualansprüche von gemeinschaftsbezogenen Rechten im Rahmen einer originären Gemeinschaftsaufgabe verfolge, **§ 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 1 WEG**. Andere Rechte würden dagegen nur dann Gemeinschaftsaufgabe werden, wenn die Gemeinschaft die Verfolgung dieser Ansprüche an sich zöge, **§ 10 Abs. 6 Satz 3 Fall 2 WEG**. Letztere Fallvariante sei vorliegend gegeben. Beseitigungsansprüche nach **§ 1004 BGB** und aus **§ 15 Abs. 3 WEG** seien keine sogenannten geborenen gemeinschaftlichen Angelegenheiten, sondern Gewillkürte. Das Wissen des Verwalters werde daher den Eigentümern erst zugerechnet, wenn der Verband die Verfolgung der Ansprüche qua Beschlussfassung an sich gezogen habe. Dieser Beschluss sei erst 2009

gefasst worden, so dass zurzeit der Klageerhebung die Beseitigungsansprüche noch nicht der Verjährung unterlagen.

Eine Rückwirkung der Wissenszurechnung auf den Zeitpunkt der Begehung der Wohnanlage

durch den Verwalter im Jahre 2005 käme nicht in Betracht. Andernfalls würde das unverständliche Ergebnis entstehen, dass die unverjährten Ansprüche der Wohnungseigentümer gerade erst mit dem Klagebeschluss in der Verjährung gerieten. Da die

Vorinstanz die individuelle Kenntnis sämtlicher Eigentümer noch nicht untersucht hatte, verwies der BGH den Rechtsstreit an die Tatsacheninstanz zur weiteren Verhandlung zurück, Urteil vom 4.7.2014 ([V ZR 183/13](#)).

Kosten des selbständigen Beweisverfahrens nach Ansichziehen der Mangelverfolgung

Die Verfahrensgebühr des selbständigen Beweisverfahrens wird auf die Verfahrensgebühr des nachfolgenden Klageverfahrens angerechnet. Diese Anrechnung findet nach einem Beschluss des Bundesgerichtshofes vom 27.8.2014 ([VII ZB 8/14](#)) auch dann statt, wenn nur einzelne Wohnungseigentümer das selbständige Beweisverfahren betrieben haben, während die Klage nach einem entsprechendem Beschluss vom teilrechtsfähigen Verband erhoben wurde. Prozessual bestünde auch in diesem Fall die für die Anrechnung erforderliche Parteidentität. Der teilrechtsfähige Ver-

band klage nach dem Ansichziehen der Mangelverfolgung in gesetzlicher Prozessstandschaft. Die Klage des Prozessstandschafters stünde im Rahmen der Kostenfestsetzung der Klage des materiellen Rechtsinhabers gleich.

Vorliegend bestand zudem die Besonderheit, dass die Gemeinschafterschafter sich für die Durchführung des Klageverfahrens für einen anderen Anwalt entschieden hatten. Das Gericht hatte sonach zu entscheiden, ob in diesem Fall vom unterlegenen Beklagten die Kosten der Beauftragung für ein – oder zwei Rechtsanwälte zu tragen sind.

Der BGH entschied, dass die Kosten beider Anwälte zu ersetzen sind. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe über die Beauftragung ihres Anwalts durch Mehrheitsbeschluss zu befinden. Sie könne nicht aus kostenrechtlichen Gründen gezwungen sein, denjenigen Anwalt zu beauftragen, der bereits im selbständigen Beweisverfahren von einzelnen Eigentümern beauftragt worden sei. Wenn die Beauftragung des anderen Anwalts nicht völlig willkürlich sei, wären die Kosten des weiteren Anwalts notwendige Kosten im Sinne von § 91 Abs. 2 Satz 2 ZPO.

Streitwert Verwalterzustimmung

Für die Klage auf Zustimmung zur geplanten Veräußerung von Wohneigentum nach [§ 12 WEG](#) ist nach einem Beschluss des OLG München der Streitwert in Höhe des Kaufpreises festzusetzen. Nach § 49a GKG sei grundsätzlich der Streitwert auf 50% des Interesses aller Beteiligten an der gerichtlichen Entschei-

dung festzusetzen. Dieser Wert dürfe indessen den Wert des Interesses des Klägers nicht unterschreiten. Dessen Interesse sei in Höhe des Kaufpreises (hier: 180.000 €) anzusetzen. Dieses Einzelinteresse sei nach dem früheren Recht unter Berücksichtigung des § 30 I KostO auf 10% bis 20% des Grund-

stückwertes bzw. Kaufpreises geschätzt worden. Diese Auffassung ließe sich jedoch nach Überleitung des Wohnungseigentumsverfahrens aus dem Anwendungsbereich der KostO in den des GKG nicht mehr halten, Beschluss vom 7.5.2014 (32 W 681/14 – [NZM 2014, 589](#)).

Kostenumlagebeschluss nach Umsetzung der TrinkwasserVO

Das AG Heilbad Heiligenstadt entschied mit Urteil vom 20.12.2013 (3 C 331/13) über die Wirksamkeit eines WEG-Beschlusses, der eine Kostenver-

teilung nach der Umsetzung der TrinkwasserVO beinhaltet. Der Verwalter lud zu einer Versammlung, bei der u.a. der Tagesordnungspunkt „Novellie-

rung der Trinkwasserverordnung- Legionellenprüfung“ vorgesehen war. In der Versammlung wurde der Beschluss gefasst, die Kosten der Legionel-

lenuntersuchung allein den vermietenden Eigentümern aufzuerlegen. Ein Eigentümer focht den Beschluss mit Erfolg an.

Der Beschluss ist nach Auffassung des Gerichts schon allein deshalb rechtswidrig und für unwirksam zu erklären, weil die Bezeichnung in der Tagesordnung für die Beschlussfassung unzureichend sei. Der Beschluss sei zudem unwirksam, weil er nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Dies sei indessen Voraussetzung, um die Kostenverteilung der Maßnahme nach § 16 Abs. 3 WEG abweichend

vom Gesetz bzw. der Regelung in der Gemeinschaftsordnung vorzunehmen. Die Umlage der laufenden Kosten der Legionellenprüfung nur auf die vermietenden Eigentümer sei nicht sachgerecht. Sämtliche Wohnungseigentümer profitierten von der Umsetzung. Die Differenzierung nach vermieteten und nicht vermieteten Wohnungen sei darüber hinaus unbillig. Ob die Kosten auf die Mieter überhaupt umgelegt werden könnten, sei umstritten. Es werde in der Literatur diskutiert, ob die Kosten unter § 2 Nr. 2, 4, 5 oder 6 der Betriebskostenverordnung fielen oder nur bei einer gesonderten Vereinbarung nach § 2

Nr. 17 auf die Mieter umgelegt werden könnten. Auch wenn man die Umlagefähigkeit unterstellte, träfe dies nur auf Betriebskosten zu, die laufend entstünden. Dies gelte für die Trinkwasseruntersuchungen, nicht aber für die Installation der Probenentnahmehähne. Diese Kosten könnten jedenfalls gar nicht auf die Mieter umgelegt werden. Insoweit wäre eine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nur unter den Voraussetzungen des § 16 Abs. 4 WEG möglich. Diese Voraussetzungen seien vorliegend nicht gegeben (ZMR 2014, 490).

Bestellungshemmnis bei Dumpingpreisen

Das Landgericht Dortmund setzte sich mit der Rechtsfrage auseinander, ob und unter welchen Voraussetzungen sich Wohnungseigentümer auch bei Vorliegen extrem günstiger Verwaltungsangebote für den teureren Bewerber rechtsfehlerfrei entscheiden könnten.

Im Rahmen der Verwalterbestellung bewarb sich der aktuelle Verwalter mit einem Preis von 24,63 €/ Einheit/ Monat für die 12 zu verwaltenden Einheiten. Ein Mitbewerber bot dieselbe Leistung für 13,50 €/ Einheit/ Monat an. Nachdem der bisherige Verwalter erneut bestellt

wurde, focht ein Wohnungseigentümer den Beschluss an.

Nach Auffassung des LG Dortmund dürfe der „Angebotsausreißer nach unten“ kein Misstrauen begründen. Allein der niedrige Preis spräche nicht gegen die fachliche Kompetenz des Mitbewerbers. Dies gelte auch für die Tatsache, dass es sich bei dem Mitbewerber um ein Einzelunternehmen handele.

Indessen sei für die Wohnungseigentümer unzumutbar, einen neuen Verwalter zu bestellen, der ihnen nicht nur persönlich unbekannt sei, sondern zudem in seinem Angebot keine Referen-

zobjekte benannt hatte. In Anbetracht des nahenden Auslaufens des aktuellen Verwaltervertrages sei es auch nicht zumutbar gewesen, den Mitbewerber nachbessern zu lassen und die Verwalterbestellung auf eine nachfolgende außerordentliche Eigentümerversammlung zu vertagen. Im Ergebnis sei daher der von der Versammlung geäußerte Wille zu respektieren, den Preis des bestellten Verwalters, der zuvor auch schon 20 €/ Einheit betrug, zu akzeptieren und gleichwohl diesen teureren, aber bekannten Verwalter zu bestellen (Urteil vom 10.9.2013, 1 S 416/12), ZWE 2014, 325.

Bankrecht

Bearbeitungsgebühren in Darlehensverträgen

Der Streit über Bearbeitungsgebühren bei Verbraucherdarlehen beschäftigt die Gerichte bereits einige Jahre. Der BGH hat sie in seinen älteren Entscheidungen in

banküblicher Höhe für zulässig erachtet. Erst in den vergangenen Jahren haben Instanzgerichte die Praxis der Banken, bei Verbraucherdarlehensverträgen

Bearbeitungsgebühren zu berechnen, für unwirksam erklärt. Ein Rechtsstreit gelangte nunmehr zum BGH.

Mit Urteil vom 13.05.2014 hat der BGH die von den Banken verwendete Bestimmung über die Berechnung von Bearbeitungsgebühren für unwirksam erklärt. Hierbei handele es sich um eine Preisnebenabrede ohne Gegenleistung, die der Kontrolle der §§ 305 ff. BGB unterläge. Als vorformulierte Vertragsbedingung die dem Darlehensnehmer ein laufzeitunabhängiges Bearbeitungsentgelt auferlege, weiche die Regelung vom gesetzlichen Leitbild ab, wonach

gem. § 488 Abs. 1 S.2 BGB als Gegenleistung für die Inanspruchnahme eines Darlehens eine (laufzeitabhängige) Zinszahlung geschuldet werde. Das Entgelt für die "Bearbeitung" eines Darlehens sei jedoch laufzeitunabhängig ausgestaltet, hierdurch würden die Banken ihren eigenen Bearbeitungsaufwand im Zusammenhang mit der Beschaffung und Bereitstellung des Kapitals in Form einer pauschalierten Aufwandsentschädigung auf den Kunden

abwälzen. Dies weiche vom wesentlichen Grundgedanken des Gesetzes ab und benachteilige den Verbraucher gem. § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unangemessen. Die vertragliche Abrede sei daher unwirksam. Die gezahlten Bearbeitungsgebühren wurden ohne Rechtsgrund gezahlt und könnten zurückgefordert werden (BGH-Urteile vom 13.05.2014, [XI ZR 170/13](#); [XI ZR 405/12](#)).

Ansprüche wegen Rückforderung von Bearbeitungsgebühren verjähren Ende 2014

In einem weiteren Rechtsstreit hatte sich der BGH mit der Frage der Verjährung von Rückforderungsansprüchen aus der Belastung mit Bearbeitungsentgelten auseinanderzusetzen. Geklagt hatte ein Darlehensnehmer, der 2006 einen Darlehensvertrag geschlossen hatte. Das Bearbeitungsentgelt wurde bei Auszahlung des Darlehens vereinnahmt. Im Jahr 2012 verlangte er die Erstattung, die Bank erhob die Einrede der Verjährung. Die vom Darlehensnehmer erhobene Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH hob die Entscheidungen auf und verurteilte die beklagte Bank zur Rückzahlung des Bearbeitungsentgelts. Der Anspruch, so der BGH, sei nicht verjährt.

Grundsätzlich verjähren Bereicherungsansprüche in 3 Jahren.

Die Verjährungsfrist beginnt am Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit Kenntnis erlangen musste, § 199 Abs. 1 BGB. Das ist regelmäßig der Fall, wenn der Gläubiger von der Leistung und den Tatsachen weiß, aus denen sich der Anspruch ergibt, auf eine zutreffende rechtliche Würdigung kommt es insoweit nicht an. Ausnahmsweise kann aber der Verjährungsbeginn bis zu 10 Jahren hinausgeschoben sein, wenn eine unsichere und zweifelhafte Rechtslage vorliege, die selbst ein rechtskundiger Dritter nicht in einem für die Klageerhebung ausreichenden Maße einzuschätzen vermag. Das gelte dann erst recht, wenn der Durchsetzung des Anspruchs höchst-

richterlichen Rechtsprechung entgegenstände. In dieser Konstellation sei eine Klageerhebung nicht zumutbar. In seiner früheren Rechtsprechung habe der BGH die Berechnung von Bearbeitungsgebühren für wirksam erachtet. Erst 2011 hat sich eine obergerichtliche Rechtsprechung herausgebildet, wonach die Erhebung von Bearbeitungsgebühren unzulässig sei. Daher sei es dem Darlehensnehmer erst ab 2011 zumutbar gewesen, den Bereicherungsanspruch ggf. klageweise geltend zu machen. Die regelmäßige Verjährung dieser Ansprüche begann daher Ende 2011 und endet am 31.12.2014 um 24 Uhr. Ansprüche die vor 2004 entstanden sind, sind jedoch jedenfalls verjährt, BGH-Urteile vom 28.6.2014, [XI ZR 348/13](#), [XI ZR 17/14](#).

Kommentar

Banken und Sparkassen stehen vor riesiger Rückforderungswelle

Nach der für die Banken wohl kostspieligen Rechtsprechung zur Widerrufsbelehrung schaffte

der BGH mit seinem aktuellen Urteil zu den Bearbeitungsgebühren weiteren Zündstoff für

die Beziehung zwischen den Banken und ihren Kunden.

Die Berechnung von Bearbeitungsgebühren ist nach den aktuellen Entscheidungen des BGH unwirksam, weil sie kein Entgelt für die Kapitalüberlassung darstellen, sondern u.a. den Aufwand für die Prüfung des Geschäfts abdecken sollen. Da diese Prüfung nicht im Interesse der Kunden erfolge, sondern im Interesse der Bank, ist die Regelung unwirksam.

Rechtliche Unsicherheit bestand anschließend über die Frage der Verjährung. Die Rückforderungsansprüche der zu Unrecht bezahlten Bearbeitungsgebühren verjähren nach allgemeinen Bestimmungen, also nach 3 Jahren. Somit musste man annehmen, dass nur noch die in der Zeit nach 2010 gezahlten Bearbeitungsentgelte noch zurückgefordert werden können.

Auch hier macht der BGH nun einen Strich durch die Rechnung der Banken und verpackte ein „ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal“ der 10-Jahres Höchstfrist in die Regelung des § 199 BGB zu einem komplizierten

Verjährungskonstrukt. Danach verjähren die Rückforderungsansprüche für all jene Bearbeitungsentgelte, die in der Zeit von 2004 bis 2011 bezahlt wurden erst am Ende des Jahres 2014. Nur die Entgelte, die 2012 und später bezahlt wurden, verjähren also mit dem diesjährigen Jahresende nicht.

Einzig ist nun noch die Frage offen, ob nur Verbraucher oder auch Unternehmer zurückfordern können. Auch wenn die Entscheidung einen Verbraucher betraf, stellt die angewendete Unwirksamkeitsregelung (§ 307 Abs. 1 BGB) keine auf Verbraucher zugeschnittene Regelung dar, sondern wäre auf Geschäfte mit Unternehmern grundsätzlich gleichermaßen anzuwenden. Dabei sei an dieser Stelle auch darauf hingewiesen, dass Immobiliengeschäfte in aller Regel als Anlagegeschäfte zu werten sind, die die Verbrauchereigenschaft nicht ohne weiteres in Frage stellen. Bereits in der Vergangenheit gab es die eine oder andere Klausel der Banken, die von den Gerichten gekippt

wurden. So standen die Erhebung von Kontoführungsgebühren bei Darlehenskonten (BGH-Urteil vom 7.6.2011, XI ZR 388/10), die kostenpflichtige Versendung von Rechnungsabschlüssen (LG Frankfurt/Main, Urteil vom 08.04.2011, 2-25 O 260/10) oder die pauschale Berechnung für die Nacherstellung von Kontoauszügen (BGH-Urteil vom 17.12.2013, XI ZR 66/13) auf dem Prüfstand und hielten nicht stand.

Dem Immobiliendarlehensnehmer bekannt ist wohl auch die Schätz- oder Wertermittlungsgebühr. Die Zulässigkeit dieser teils sehr hohen Gebühr lag dem BGH noch nicht vor. OLG Düsseldorf und OLG Celle sehen auch hier eine unangemessene Benachteiligung des Darlehensnehmers (OLG Düsseldorf, Urteil vom 14.01.2009, Az. 12 O 183/08; OLG Celle, Urteil vom 10.06.2010, Az. 13 W 49/10), denn die Wertermittlung diene ausschließlich dem Sicherheitsinteresse der Bank.

Veranstaltungen

Bericht aus Fischen

Die 40-Jahr-Feier der Tagung zum Wohnungseigentumsrecht in Fischen sollte in diesem Jahr gründlich ins sprichwörtliche Wasser fallen. Die Teilnehmer wurden bei der Ankunft am Mittwoch bei 2 Grad und Schneetreiben begrüßt. Schnee und Regen sollten sich ohne Unterbrechung die nächsten zwei Tage bei Temperaturen zwischen minus 3 und plus 5 Grad abwechseln und den 450 Teilnehmern das Verbleiben in

der Stadthalle angenehmer machen.

Diskussionsbedarf löste der Vorschlag von Prof. Häublein aus, der sich mit Rechtsfragen rund um die Kreditaufnahme von Wohnungseigentümergeinschaften beschäftigte. Soweit in Gemeinschaften Streit darüber herrsche, ob eine beabsichtigte Instandsetzungsmaßnahme per Darlehen oder per Sonderumlage finanziert werden solle, schlug er vor, eine Son-

derumlage zu beschließen. Dabei solle den Eigentümern die Möglichkeit beschlussweise eingeräumt werden, den Beitrag über ein von der WEG aufgenommenes Darlehen zu erbringen. Erforderlich hierfür sei ferner ein Beschluss mit abweichendem Verteilungsschlüssel nach § 16 Abs. 3 WEG. Prof. Vonkilch von der Universität Innsbruck gestattete den Teilnehmern einen Blick in das österreichische Wohnungseigentumsgesetz, welches im Vergleich zur hiesi-

gen Regelung dem WEG-Verwalter erheblich größere Kompetenzen einräumt. Das Gesetz unterscheidet dort zwischen ordentlichen und außerordentlichen Verwaltungsmaßnahmen. Die ordentlichen sind solche, die die laufende Verwaltung einschließlich der Durchführung von Instandsetzungen entspricht. Diese Maßnahmen kann der Verwalter aufgrund gesetzlicher Ermächtigung ohne Beschluss veranlassen. In praxi, so Prof. Vonkilch weiter, geschehe dies indessen nicht. Der Verwalter sei gut beraten, sein rechtliches Können nicht auszuschöpfen. Es läge in der Natur der Sache, Streit herauf zu beschwören, wenn die Eigentümer von Instandsetzungen erstmals erführen, wenn das Gerüst am Haus aufgebaut werde. In einem weiteren Vortrag von Dr. Vogel wurden die Möglichkeiten der Haftungsre-

duzierung in WEG-Verwalterverträgen beleuchtet. Im Ergebnis konnte man konstatieren, dass die Möglichkeiten aufgrund der Regelungen zu den allgemeinen Geschäftsbedingungen weitestgehend eingeschränkt sind und gegenüber der gesetzlichen Haftungsregelung nur geringfügige Verbesserungen gestatten. Abgerundet wurde die Veranstaltung vom alljährlichen Bericht aus Karlsruhe. Frau Prof. Schmidt-Ränsch führte durch das Jahr des V. Zivilsenates und referierte insgesamt 17 Entscheidungen des Immobiliensenates beim Bundesgerichtshof.



Nachdem das Evangelische Siedlungswerk zum Dank für 40 Jahre Gastfreundschaft der Stadt Fischen die Anpflanzung von 500 Bäumchen mit Hilfe der ausgewählt regenfesten Teilnehmer erfolgreich umgesetzt hatte, zeigte sich auch Petrus milde gestimmt. Am Freitag zeigte sich kein Wölkchen mehr am Himmel, so dass sich die Teilnehmer bei zweistelligen Temperaturen und Sonnenschein ins Wochenende verabschieden konnten. Dies jedoch nicht ehe sich auch Prof. Merle als Moderator der Veranstaltung nach gut 14 Jahren verabschiedete. Künftig soll seine Aufgabe Prof. Häublein übernehmen. Ob ihn das genauso gut gelingen wird, können die Teilnehmer der 41. Tagung in der Zeit vom 28. bis 30.10.2015 beurteilen.

Weihnachtsverwalterstammtisch

Jahresrückblick:

Alle für die Immobilienverwaltung wichtigen Gerichtsentscheidungen des Jahres 2014

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Datum: 25.11.2014

Beginn: 18 Uhr Vortrag

Beginn: 19.30 Abendessen

Teilnahme Vortrag und/oder Abendessen nur nach verbindlicher Anmeldung. Gesonderte Einladungen mit Rückantwortkarten folgen nach.

Mückenschlösschen Leipzig

Bankettsaal 1. OG

Waldstraße 86

04105 Leipzig

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien 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 Verbrauchpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Januar	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9
Februar	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5
Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4
Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0
Oktober	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	
November	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	
Dezember	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	1.7. bis 31.12.2014	-0,73	4,27	7,27

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 Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

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](#)