

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Verjährung von Schadensersatzansprüchen beim Immobilienerwerb

Mietrecht:

BGH: Fristlose Kündigung wegen Beleidigung vs. Altersgebrechlichkeit

BGH: BGH lockert Voraussetzungen für Eigenbedarfskündigung

BGH: Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarf

BGH: Umzugskosten als Schadensersatz nach behördlicher Nutzungsuntersagung

WEG-Recht:

BGH: WEG-Hausgeldabrechnung: Betriebsstrom ist nicht Allgemeinstrom

BGH: Beschlussanfechtung: Anwaltliche Beratung der Beklagten in der WEG-Versammlung

Steuerrecht:

BFH: Aufteilung nicht-/umsatzsteuerbare Mieteinnahmen

BFH: Anschaffungsnahe Schönheitsreparaturen

Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2016:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 07.03.2016 |
| 2. (März/April): | 02.05.2016 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2016 |
| 4. (Juli/August): | 05.09.2016 |
| 5. (September/Okttober): | 07.11.2016 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2017 |

6/2016

Seiten 76-89
11. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir hoffen, dass unser Leser ohne Havarien geruhsame Feiertage verbringen konnten. Unsere diesjährige Weihnachtsspende haben wir dem Verein „Die Vertrauten e.V.“ zukommen lassen. „Die Vertrauten e.V.“ ist einer der ältesten Vereine in Deutschland überhaupt. Er wurde 1680 in Leipzig von Leipziger Kaufleuten gegründet, um den von Pestkrankheit betroffenen Familien in größter Not zu helfen. Der Verein hatte über die Wellen der Jahrhunderte hinaus Bestand und widmet sich noch heute gemeinnützigen Zwecken in Leipzig. Wir meinen, dass unsere diesjährige Spende dort gut untergebracht ist.

Wir wünschen allen unseren Lesern ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr 2017! Wir sind sicher, dass es wieder ein spannendes Jahr mit vielen Änderungen geben wird. Wir wollen weiterhin versuchen, den rechtlichen Teil davon möglichst geschmeidig zu gestalten. Zunächst aber schließen wir das alte Jahr mit der letzten Ausgabe der ZIV für 2016 mit einer ganzen Menge interessanter Entscheidungen.

Positiv ist zu berichten ist, dass der BGH die Voraussetzungen für die Eigenbedarfskündigung weiter gelockert hat. Der V. Zivilsenat teilt uns daneben mit, dass auch in der

WEG-Hausgeldabrechnung der Betriebsstrom gesondert zu ermitteln ist. Eine besonders wichtige Information für die anstehenden Hausgeldabrechnungen. Last but not least hat sich der BGH einmal mehr mit der Frage der Erstattungs-fähigkeit von Beschädigungen der Mietsache im Rahmen von polizeilichen Durchsuchungsmaßnahmen beschäftigt. Wir sind sicher, dass Sie noch mehr interessante Informationen für die Verwaltung von Immobilien finden werden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

WEG-Hausgeldabrechnung: Betriebsstrom ist nicht Allgemeinstrom

Der V. Zivilsenat hat sich in Bezug auf die Verteilung der Kosten für den Betriebsstrom der Heizungsanlage der Rechtsauffassung des VIII. Zivilsenates angeschlossen (BGH-Urteil vom 20.2.2008, VIII ZR 27/07 – [ZIV 2008, 27](#)). Danach dürfen diese Kosten nicht unter „Allgemeinstrom“ abgerechnet werden, sondern sind nach der Heizkostenverordnung nach Verbrauch abzurechnen. Der auf den Betrieb der Heizungsanlage entfallende Anteil des verbrauchten Stroms sei entweder durch gesonderte Zähler zu erfassen oder durch Schätzung zu ermitteln, Urteil vom 3.6.2016 ([V ZR 166/15](#)).

BGH lockert Voraussetzungen für Eigenbedarfskündigung

Im Urteil vom 14.12.2016 hat der BGH unter teilweiser Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung gelockert. Die wirksame Kündigung wegen Eigenbedarfs setzt nicht mehr voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine in derselben Wohnanlage oder im selben Haus in der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende Alternativwohnung anbietet. Unterlässt er dies, begründet diese Pflichtverletzung nur noch Schadensersatzansprüche, etwa für Umzugs- oder Maklerkosten. Die Kündigung bleibt aber wirksam. ([VIII ZR 232/15](#)).

Beschluss zur Abnahme ist nichtig

Bereits mit Urteil vom 7.4.2016 ([ZIV 2016, 49](#)) hatte das Landgericht München I in einem Berufungsurteil festgestellt, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums nichtig ist. Dem schloss sich jetzt das Oberlandesgericht München in einem anderen Fall an. Es liege in der Kompetenz des jeweiligen Erwerbers zu entscheiden, ob er das Werk des Bauträgers als eine in der Hauptsache dem Vertrag entsprechende Erfüllung gelten lassen wolle oder nicht. Die Gemeinschaft könne keinen Abnahmebeschluss fassen, an dem nicht sämtliche Erwerber positiv mitgewirkt hätten, Urteil vom 6.12.2016, 28 U 2388/16.

Aufteilung nicht-/umsatzsteuerbare Mieteinnahmen

Soweit in einer Immobilie umsatzsteuerbare und steuerfreie Vermietungsumsätze getätigt werden, stellt sich die Frage, in welcher quotalen Höhe Vorsteuer geltend gemacht werden kann. Dabei gibt es zwei grundsätzlich Ansätze, den Quotienten zu ermitteln. Zum einen das Flächenverhältnis der jeweils vermieteten Flächen (Flächenschlüssel) und zum anderen die Höhe der jeweiligen Umsätze (Umsatzschlüssel). Ein Rechtsstreit mit der Finanzverwaltung zur Abzugshöhe von Vorsteuerbeträgen aus Baukosten wurde nun bis zum BFH geführt und brachte Rechtsklarheit. Im Urteil vom 10.8.2016 führte der BFH aus, dass seit der Einfügung von § 15 Abs. 4 Satz 3 UStG mit Wirkung zum 1.1.2004 grundsätzlich eine Aufteilung nach

dem Flächenschlüssel zu erfolgen hat ([XI R 31/09](#)).

Anschaffungsnahe Schönheitsreparaturen

In drei Urteilen vom 14.6.2016 hat der BFH den Begriff der Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen in § 5 Abs. 1 Nr. 1a EStG in Bezug auf Schönheitsreparaturen konkretisiert. Schönheitsreparaturen würden von der gesetzlichen Regelung auch erfasst.

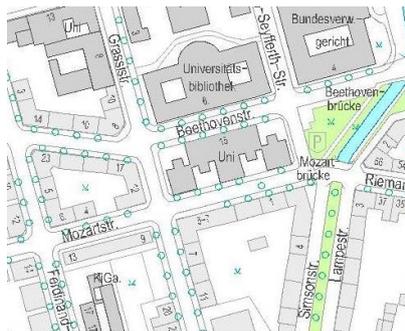
Aufwendungen für innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung durchgeführte Schönheitsreparaturen – ggf. zusammen mit weiteren Aufwendungen für bauliche Maßnahmen (ohne USt.) - die insgesamt 15% der Anschaffungskosten überstiegen, könnten nicht als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend gemacht werden, ([IX R 25/14](#), [IX R 15/15](#), [IX R 22/15](#)).

Verlust des Rückrechts falsch berechneter Energielieferpreise

Die Energiewirtschaft musste in den letzten Jahren zahlreiche Entscheidungen hinnehmen, in denen die formulierten Preissteigerungsklauseln in den Verträgen für unwirksam erklärt wurden (vgl. u.a. BGH-Urteil vom 29.4.2008, KZR 2/08 – [ZIV 2008, 43](#), BGH-Urteil vom 6.4.2011, VIII ZR 273/09 – [ZIV 2011, 17](#), BGH-Urteil vom 20.5.2015, VIII ZR 136/14 – [ZIV 2015, 40](#)). In einem neuerlichen Urteil vom 5.10.2016 führte der BGH aus, dass die widerspruchslose Hinnahme der Preiserhöhung zur Wirksamkeit der Preiserhöhung führen kann. Voraussetzung sei, dass die Erhöhung binnen drei Jahren nach Zugang der jeweiligen Jahresabrechnung nicht gerügt wurde. Der erhöhte Preis sei dann der maßgebliche, rechtmäßige Vertragspreis ([VIII ZR 241/15](#)).

Immobilienrecht

Verjährung von Schadensersatzansprüchen beim Immobilienerwerb



Wird der Käufer beim Immobilienerwerb falsch über Erträge und Kosten beraten, beginnt die Verjährung mit der Kenntnis bzw. der grob fahrlässigen Unkenntnis der anspruchsbegründenden Umstände und der Person des Schuldners, § 199

BGB. Nicht genügend ist nach den Ausführungen des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 17.6.2016 dagegen die Kenntnis von Anknüpfungstatsachen. Es müsse vielmehr hinzukommen, dass der Geschädigte aus den Anknüpfungstatsachen den Schluss auf eine Pflichtverletzung durch eine bestimmte Person zieht oder infolge grober Fahrlässigkeit nicht gezogen hat.

Konkret bedeute dies im Rahmen einer Anlageberatung, dass die Kenntnis der unerwartet schlechten Differenz zwischen Finanzierungsausgaben und

Mieteinnahmen noch nicht die erforderliche Kenntnis einer Fehlberatung begründet. Denkbar seien verschiedene alternative Ursachen, etwa Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft über umzulegende, unerwartete Kosten oder im Rahmen von Mietpools auch plötzlich auftretende Zahlungsverzögerungen einzelner Mieter oder unerwartet hohe Leerstände. Hinsichtlich der Betriebskosten könnte zudem eine Bewertung grundsätzlich erst erfolgen, wenn die Jahresabrechnung beschlossen sei ([V ZR 134/15](#)).

Mietrecht

Fristlose Kündigung wegen Beleidigung vs. Altersgebrechlichkeit



Schwierige Bewertungen waren den Instanzgerichten in München von den zerstrittenen Mietvertragsparteien vorgegeben worden, mit denen der BGH im Urteil 9.11.2016 teilweise aufräumte. Die Mieterin bewohnte in einem Mietshaus eine Dreizimmerwohnung seit über 60 Jahren. Vor gut 50 Jahren mietete sie zudem eine Einzimmerwohnung auf demselben Stockwerk an. Diese wurde inzwischen vom Betreuer der alten Dame bewohnt, der sie seit 2007 auch pflegte. Die 97-jährige Mieterin war bettlägerig und demenzerkrankt.

2011 schrieb der Betreuer mehrere beleidigende Briefe und E-mails an Nachbarn und die Vermieter. Dies blieb zunächst reaktionslos. Die Hausverwaltung der Vermieterin schrieb den Betreuer im weiteren Verlauf an und bat ihn, sein Fahrrad aus dem Hausflur zu entfernen. Dies lehnte der Betreuer mit einer neuen beleidigenden E-Mail gegenüber dem Verwalter ab. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis mit Anwaltsschreiben vom 21.4.2015. Der Betreuer erteilte daraufhin der Vermieterin Hausverbot und bewertete

die Kündigung als „perverse Anfeindungstendenzen“ und die Vermieterin als „feige Lästlerin“ sowie sie zusammen mit der Hausverwaltung als „naziähnlichen braunen Misthaufen“. Die Vermieterin kündigte daraufhin nochmals fristlos. Da die zweite Kündigung vergleichbar kommentiert wurde, kündigte die Vermieterin mit Schreiben vom 6.5.2015 ein drittes Mal. Nachdem die Mieterin und ihr Betreuer nicht auszogen, erhob die Vermieterin Räumungsklage zum Amtsgericht München.

Das Amtsgericht gab der Klage nur in Bezug auf die Einzimmerwohnung (Betreuer) statt. Die Räumungsklage gegen die alte Dame (3-Zimmer-Wohnung) wurde abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin wurde vom Landgericht die Räumung beider Wohnungen angeordnet. Hiergegen wandte sich die Beklagte und ihr Betreuer mit der Revision.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 9.11.2016 aus, dass die Mieterin sich das Verhalten ihres Betreuers zurechnen lassen müsse, weil sie ihrem Betreuer die Einzimmerwohnung zum selbständigen Gebrauch überlassen habe (§ 540 Abs. 2 BGB). Die im Gesetz normierte Sozialklausel (§§ 574, 574a BGB), die in Härtefällen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses – gegebenenfalls auch zu im Urteil festzusetzenden Bedingungen (§ 574a Abs. 2 BGB) - ermögliche, finde gegenüber einer fristlosen Kündigung

keine Anwendung (§ 574 Abs. 1 Satz 2 BGB).

Anders als die Kündigungsgründe nach § 543 Abs. 2 BGB („insbesondere“), nämlich *Gebrauchsbeeinträchtigung, Sorgfaltspflichtverletzung, unbefugte Überlassung an Dritte, Zahlungsverzug* erfordere die Kündigung nach § 543 Absatz 1 Satz 2 BGB eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien (BGH-Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 175/14 - ZIV 2015, 4). Nach der hier einschlägigen Regelung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB liege ein wichtiger Grund zur Kündigung vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden könne. Diese Würdigung sei Sache des Tatrichters.

In diese Wertung sei vom Gericht einzustellen, dass nach Art. 2 Abs. 2 GG die Gerichte bei schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr verfassungsrechtlich gehalten seien, ihre Entscheidung auf ein tragfähige Grundlage zu stellen, Beweisangebote besonders sorgfältig nachzugehen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen Rechnung zu

tragen. Dabei sei insbesondere das Grundrecht des Mieters auf Leben und körperliche Unversehrtheit zu berücksichtigen.

Die Mieterin habe im Rechtsstreit in relevanter Weise geltend gemacht, dass sie auf die Betreuung durch ihren Betreuer

in ihrer bisherigen häuslichen Umgebung angewiesen sei und bei einem Wechsel der Betreuungsperson oder einem Umzug schwerwiegendste Gesundheitsschäden zu besorgen seien.

Die tatsächlichen Feststellungen des Berufungsgerichts für die

nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zu treffende Gesamtabwägung seien unzureichend. Der BGH hob daher das landgerichtliche Urteil auf und verwies die Sache zurück, um die notwendigen Feststellungen nachzuholen ([VIII ZR 73/16](#)).

Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarf

Eine Mieterin im Gerichtssprengel Landsberg erhielt eine Kündigung wegen Eigenbedarfs. Der Vermieter machte geltend, dass die Einzimmerwohnung „dringend“ benötigt würde um seine pflegebedürftige Mutter, die allein in ihrem Einfamilienhaus in einer anderen Stadt lebe, aufzunehmen. Die Mieterin verweigerte sich, so dass es zu einem Räumungsrechtsstreit kam. Er endete mit einem Prozessvergleich. Die Mieterin zog daraufhin im August 2012 aus der Wohnung aus. Die Mutter des Vermieters zog allerdings nie in die frei gewordene Wohnung ein; sie verstarb im November 2014.

Die Mieterin verlangte daraufhin von ihrem vormaligen Vermieter wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs knapp 24.000 € Schadensersatz. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung wurde mangels Erfolgsaussichten nach § 522 ZPO durch einstimmigen Beschluss der Mitglieder der Berufungskammer zurück gewiesen. Gegen den Beschluss wandte sich die Klägerin mit ihrer Nichtzulassungsbeschwerde zum Bundesgerichtshof. Der Bundesgerichtshof ließ die Revision zu und hob mit Beschluss vom 11.10.2016 den

Zurückweisungsbeschluss des Landgerichts auf. Der BGH verwies zudem den Rechtsstreit an eine andere Kammer zurück und erklärte ferner, dass die Kosten des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens zu Lasten der Staatskasse niedergeschlagen würden.

Die Mieterin sei durch beide Instanzen hindurch in entscheidungserheblicher Weise in ihrem Grundrecht auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) verletzt worden. Das Landgericht habe in Übereinstimmung mit dem Amtsgericht den Vorwurf des vorgetäuschten Eigenbedarfs als unbegründet angesehen. Das Landgericht habe sich im Wesentlichen darauf beschränkt festzustellen, dass die Bewertung der Beweiserhebung des Amtsgerichts gedankliche Widersprüche, Verstöße gegen Erfahrungs- bzw. Denkgesetze oder eine Lückenhaftigkeit nicht erkennen ließe. Die Überzeugungsbildung des Amtsgerichts sei nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Zwar sei es denkbar, dass die von der Berufung aufgeworfenen Fragen zu einer anderen Würdigung führen könnten. Nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung sei es jedoch möglich, dass unter-

schiedliche Gerichte in nicht zu beanstandender Weise zu unterschiedlichen Ergebnissen kämen.

Der BGH erklärt in seinem Beschluss deutlich, dass das Landgericht verkannt habe, dass es selbst auch Tatsacheninstanz sei. Es könne sich daher nicht darauf beschränken, die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nur auf Rechtsfehler hin zu überprüfen. Bestünde aus der für das Berufungsgericht gebotenen Sicht eine gewisse, nicht notwendigerweise überwiegende Wahrscheinlichkeit dafür, dass im Falle der Beweiserhebung in der Berufungsinstanz die erstinstanzlichen Feststellungen keinen Bestand haben könnten, sei das Berufungsgericht zu einer erneuten Beweisaufnahme verpflichtet (vgl. BGH-Urteil vom 9.3.2005, VIII ZR 266/03).

Danach ergäbe sich aktuell folgende Bewertung. Der Mieter habe in die für den Eigenbedarf geltend gemachten Umstände regelmäßig keinen Einblick. Ergäbe sich aber, dass der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht umsetze, liege der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorge-

schofen war (BGH-Urteil vom 18.5.2005, VIII ZR 368/03). Unter diesen Umständen sei es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll; hieran seien strenge Anforderungen zu stellen.

Das Amtsgericht habe festgestellt, dass nach den Darstellungen des Vermieters der Umzug

entfallen sei, weil sich der Gesundheitszustand der Mutter im Sommer 2013 erheblich verschlechtert habe. Dies sei nicht stimmig, weil die Wohnung bereits im August 2012 zurückgegeben wurde und es nicht ersichtlich sei, warum der Eigenbedarf nicht schon im Anschluss hieran im Jahre 2012 realisiert wurde. Ferner habe das Amtsgericht nicht gewürdigt, dass im Kündigungsschreiben der Eigenbedarf als „akut“ bezeichnet worden sei, eine

Zeugin aber ausgesagt habe, dass konkret noch gar kein Nutzungswunsch der Mutter des Vermieters bestand. Eine vorsorgliche Eigenbedarfskündigung kenne das Gesetz nicht. Vielmehr müsse sich der Nutzungswunsch „verdichtet“ haben, so dass ein konkreter Wunsch an einer baldigen Eigennutzung bestehen müsse. (BGH-Urteil vom 23.9.2015, VIII ZR 297/14 – [ZIV 2015, 59](#)), [VIII ZR 300/15](#).

Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen Durchsuchung

Im BGH-Urteil vom 14.3.2013 (III ZR 253/12 - [ZIV 2013, 21](#)) setzte sich der BGH mit der Frage auseinander, ob der Vermieter gegen das jeweilige Bundesland einen Schadensersatzanspruch hat, wenn im Rahmen einer Hausdurchsuchung beim Mieter ein Schaden an der Wohnung entsteht.

Nunmehr lag ihm zur Entscheidung die Rechtsfrage vor, ob der Mieter sich schadensersatzpflichtig macht, wenn bei ihm eine Hausdurchsuchung durchgeführt wird und beim Eindringen der Polizei die Wohnungs-

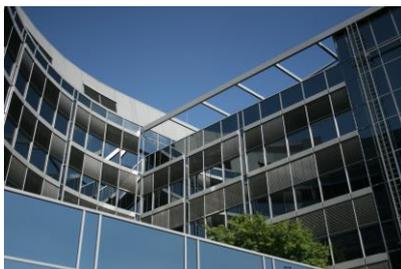
eingangstüre beschädigt wird. Grundsätzlich bejahte der VIII Zivilsenat diese Rechtsfrage. Der Mieter, der seine Wohnung für Straftaten nutze, etwa indem er sie als Aufbewahrungsort für illegale Betäubungsmittel nutze, verletze seine Obhutspflichten gegenüber seinem Vermieter. Nach allgemeiner Lebenserfahrung müsse man in dieser Situation mit Hausdurchsuchungen und auch mit Beschädigungen der Mietsache rechnen.

Im vorliegenden Fall wurde der Mieter aber nicht zum Schadensersatz verurteilt. Die Haus-

durchsuchung wurde angeordnet, weil die Ermittlungsbehörden fälschlicherweise davon ausgingen, dass der Mieter Drogendealer sei und hierzu auch seine Wohnung nutzen würde. Dies stellte sich im Rahmen der Hausdurchsuchung und der weiteren Ermittlungsmaßnahmen indessen als unzutreffend heraus. Der Mieter war nur Drogenkonsument, dealte aber nicht mit illegalen Betäubungsmitteln. Die begangene Straftat war daher weder kausal für die Durchsuchung, noch für den Schaden, Urteil vom 14.12.2016 ([VIII ZR 49/16](#)).

Gewerbemietrecht

Umzugskosten als Schadensersatz nach behördlicher Nutzungsuntersagung



Auch kleine Mieter schaffen mitunter große Streitigkeiten. Der Mieter eines einzelnen Büroraums in Brake (Niedersachsen) begann einen Rechtsstreit, der bis zum Bundesgerichtshof hinauf führte.

Die Stadt stellte im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Prüfung fest, dass die Immobilie verschiedene Mängel im Brandschutz aufweise. Insbesondere war bei der Anbringung des Wärmedämmverbundsystems (WDVS) bauordnungswidrig

brennbares Polystyrol verwendet worden. Die Bauordnungsbehörde setzte der Vermieterin unter Androhung der Nutzungsuntersagung eine Frist bis zum 31.5.2013, die bestehenden Mängel abzustellen. Es geschah nichts. Die Behörde untersagte daher dem Mieter mit Bescheid vom 7.6.2013 die weitere Nutzung der Büroräume und ordnete die sofortige Vollziehbarkeit des Verwaltungsaktes an. Der Mieter kündigte mit Anwaltschreiben vom 12.6.2013 die Mieträume fristlos zum 30.6.2013 und zog aus. Miete für Juni bezahlte er nicht. Stattdessen verklagte der Mieter seine Vermieterin auf Bezahlung von Schadensersatz für verschiedene Umzugskosten (Möbeltransport, Abbau und Neuinstallation EDV-Anlage, Reinigungskosten usw.) in Höhe von 2.375,00 €. Die Vermieterin ihrerseits forderte daraufhin widerklagend Miete für Juni und Juli 2013.

Das Amtsgericht gab der Klage in Höhe von 1.675,00 € statt. Der Widerklage blieb bis auf 83,30 € der Erfolg versagt. Die Vermieterin legte Berufung ein und verfolgte damit ihren Antrag auf vollständige Klageabweisung weiter. Hinsichtlich der Widerklage verfolgte sie nur noch die Bezahlung der Miete für den Monat Juni, dem Monat des Auszugs. Das Landgericht änderte die amtsgerichtliche Entscheidung nur in den Beträgen minimal. Die Vermieterin legte daraufhin Revision ein.

Im Urteil vom 2.11.2016 führte der BGH aus, dass grundsätzlich eine Mietvertragspartei sich schadensersatzpflichtig mache, wenn sie die andere Partei zu

einer wirksamen außerordentlichen Kündigung veranlasst habe (sog. Kündigungs- oder Kündigungsfolgeschaden, BGH-Urteil vom 15.3.2000, NJW 2000, 2342, BGH-Urteil vom 13.6.2007, VIII ZR 281/06 – [ZIV 2007, 40](#)). Grundlage für diesen Ersatzanspruch sei entweder § 280 Abs. 1 BGB oder wie im vorliegenden Fall § 536a Abs. 1 BGB, wenn die außerordentliche Kündigung wegen eines Umstandes erfolge, der zugleich einen Mangel der Mietsache begründe (BGH-Urteil vom 31.10.2012, XII ZR 126/11 – [ZIV 2012, 73](#)).

Nach § 543 Abs. 1 BGB könne jede Vertragspartei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund läge u.a. vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen werde; letzteres könne auch durch das Auftreten eines Mangels geschehen, wenn dieser dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entgegen steht (BGH-Urteil vom 20.11.2013, XII ZR 77/12 – [ZIV 2013, 85](#)).

Behördliche Beschränkungen stellten indessen nur dann einen Mietmangel dar, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Mietsache beruhten und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters begründet seien. Daneben müssten die öffentlich-rechtlichen Beschränkungen den vertragsgemäßen Gebrauch tatsächlich auch einschränken (BGH-Urteil vom 20.11.2013, XII ZR 77/12 – [ZIV 2013, 85](#)). Diese Voraussetzung sei regelmäßig

erfüllt, wenn die zuständige Behörde die Nutzung des Mietobjektes durch ein rechtswirksames und unanfechtbares Verbot untersagt habe. Auch soweit das Verbot noch nicht unanfechtbar sei, müsse sich der Mieter grundsätzlich nicht auf das Risiko eines verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreits mit ungewissem Ausgang einlassen, wenn die Behörde bereits die sofortige Untersagung der Nutzung der Mietsache verfügt habe und der Gegenstand der behördlichen Beanstandung außerhalb des Einwirkungsbereichs des Mieters liege. Das sei bei der brandschutztechnischen Monierung der Fassade der Fall.

Werde der Mieter auf diese Weise zu einer außerordentlichen Kündigung aus wichtigem Grund herausgefordert, hafte der Vermieter im Wege einer verschuldensunabhängigen Garantiehaftung (§ 536a Abs. 1 BGB) auch für kündigungsbedingte Schäden.

Der Einwand der Vermieterin, sie hätte das Mietverhältnis ihrerseits kündigen können, so dass die Umzugskosten auch bei rechtmäßigem (Alternativ-) Verhalten angefallen wären, überzeugte den XII. Zivilsenat nicht. Voraussetzung sei für diesen Einwand, dass derselbe Erfolg sicher herbei geführt worden wäre; die bloße Möglichkeit genüge für die rechtliche Relevanz dieses Einwandes nicht (BGHZ 120, 281, BGH NJW 1959, 1316). Umgekehrt könne der Mieter nur Schadensersatz für den Zeitraum verlangen, in dem der Vermieter auch gegen seinen Willen am Mietvertrag festgehalten werden könne (BGH-Urteil vom 17.3.2004, XII

ZR 254/00, BGH-Urteil vom 12.1.1972, WM 1972, 355). Insbesondere die Ansprüche des Mieters auf Erstattung der Mietdifferenz wegen der Mehrkosten der kündigungsbefristet angemieteten Ersatzmietfläche seien daher auf den Zeitraum bis zum Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer oder bis zur Wirksamkeit der ersten möglichen Kündigung durch den Vermieter beschränkt (BGH-Urteil vom 15.6.1964, WM 1965, 831).

Nicht zutreffend sei demgegenüber in Bezug auf die Widerklage, dass der Mieter von der Nutzungsuntersagungsverfügung der Stadt vom 7.6.2013 an keinen Mietzins mehr schulde. Auch bei der Anordnung der sofortigen Vollziehbarkeit eines Bescheides gäbe es Fälle, in denen die Behörde die weitere Nutzung der Immobilie faktisch dulde. In dieser Situation könne der durch den Bescheid an der Mietsache bestehende „Makel“ den Mietzins mindern, aber nicht völlig aufheben. Eine andere Betrachtung sei auch

nicht aus dem Umstand geschuldet, dass der Mieter im Falle eines Brandes einem erhöhten Risiko ausgesetzt sei. Diese Risikoerhöhung erlaube nicht die Beurteilung, dass die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache vollständig aufgehoben sei (KG Berlin KGR 2004, 97, OLG Brandenburg, Urteil vom 14.4.2015, 6 U 77/12). Da das Berufungsgericht die für die Minderungsbemessung erforderlichen Feststellungen noch nicht getroffen hatte, verwies der BGH den Rechtsstreit wieder zurück ([XII ZR 153/15](#)).

Zur Reichweite des Vertragseintritts nach § 566 BGB

Die Stadt Dresden mietete Flächen von einer Firm E.R.B. (Altvermieterin) mit Vertrag vom 10.12.1997 an. Im Mietvertrag war eine Ankaufsoption für die Mietsache eingeräumt. Acht Tage später wurde noch ein notarieller Vertrag zwischen den Mietvertragsparteien abgeschlossen, in dem das Ankaufsrecht vereinbart wurde. Der notariellen Urkunde wurde der Mietvertrag als Anlage beigelegt und formuliert, dass beide Verträge wirtschaftlich eine Einheit bilden sollten. Im Grundbuch wurde die Ankaufsoption nicht vermerkt.

Die Altvermieterin verkaufte das Grundstück an eine Sparkasse. Im Kaufvertrag wurde das Ankaufsrecht der Mieterin (Stadt Dresden) verankert. Die Sparkasse verkaufte ihrerseits das Grundstück nochmals weiter. Im weiteren Kaufvertrag gab es zum Ankaufsrecht der Mieterin keine Regelung.

Zwischen den neuen Mietvertragsparteien wurde danach streitig, ob die Mieterin auch gegenüber der neuen Vermieterin ein Ankaufsrecht habe, das sie ausüben könne. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Feststellung, dass die Mieterin kein Ankaufsrecht mehr habe. Das Landgericht Dresden wies die Klage ab. Die Berufung zum Oberlandesgericht hatte Erfolg. Das Urteil hielt den Angriffen der Revision zum BGH stand.

Im Urteil vom 12.10.2016 führte der BGH aus, dass das Ankaufsrecht mangels Vereinbarung zwischen den Kaufvertragsparteien vertraglich nicht übergegangen sei. Das Ankaufsrecht sei zudem nicht als Beschränkung im Grundbuch eingetragen gewesen.

Schließlich sei das Ankaufsrecht nicht gesetzlich nach § 566 BGB auf die aktuelle Vermieterin übergegangen. Die Norm gestatte nur die Überleitung von Rechten und Pflichten, die als

mietvertragliche zu qualifizieren seien oder in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag stünden. Umgekehrt trete der Erwerber nicht in Rechte und Pflichten ein, die außerhalb des Mietverhältnisses lägen, selbst wenn sie als zusätzliche Vereinbarungen im Mietvertrag geregelt wurden (BGH-Urteil vom 25.7.2012, XII ZR 22/11 – [ZIV 2012, 57](#)). Für die Frage, welche Rechte und Pflichten der Regelung in § 566 BGB unterfielen, sei daher auf den materiellen Gehalt der jeweiligen Vertragsbestimmung abzustellen. Der Bundesgerichtshof habe von § 566 BGB bisher als erfasst angesehen das Vermieterpfandrecht (BGH-Urteil vom 15.10.2014, XII ZR 163/12 – [ZIV 2014, 75](#)), die Übernahme der Kosten für Schönheitsreparaturen (BGH-Urteil vom 3.12.2014, VIII ZR 224/13 – [ZIV 2014, 72](#)), den Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kautions (BGH-Urteil vom 25.7.2012, XII ZR 22/11 – [ZIV 2012, 57](#)), eine Schiedsvereinba-

rung (BGH-Urteil vom 3.5.2000, XII ZR 42/98, NJW 2000, 2346) und die Übernahme des Inventars durch den Verpächter (BGH-Urteil vom 21.9.1965, V ZR 65/63, NJW 1965, 2198).

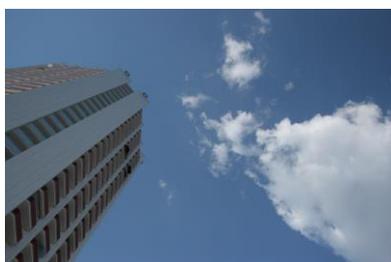
Andernfalls bestünde die Gefahr, dass die Mietvertragspar-

teien zu Lasten des späteren Erwerbers Verpflichtungen begründen könnten, die durch den intendierten Mieterschutz nicht gerechtfertigt wären. Das Ankaufsrecht ist nach den weiteren Ausführungen des Gerichts nicht als mietrechtliche Regelung zu qualifizieren. Es

stünde zudem nicht in einem untrennbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag. Es fehle an einem objektiv materiellen Zusammenhang mit dem Mietverhältnis. Vielmehr schlossen sich Ankauf und Mietverhältnis gegenseitig aus ([XII ZR 9/15](#)).

WEG-Recht

Beschlussanfechtung: Anwaltliche Beratung der Beklagten in der WEG-Versammlung



Einen sehr praxisrelevanten Sachverhalt beurteilte der BGH in seiner Entscheidung vom 8.7.2016. Nachdem die Verwalterbestellung angefochten wurde, hielt die Verwalterin noch während des laufenden Rechtsstreits eine Eigentümersammlung ab. Im Rahmen der Versammlung berichtete der Geschäftsführer der Verwalterin als Versammlungsleiter vom Stand des Gerichtsverfahrens. Zur näheren Erläuterung rief er sodann den für die beklagten Wohnungseigentümer bestellten Anwalt in den Versammlungsraum. Der Anwalt bat die Anfechtungskläger für die Zeit der Erörterung den Raum zu verlassen. Noch ehe diese gingen, unterbrach der Versammlungsleiter die Versammlung für die geplante Besprechung. Die Kläger verließen den Raum unter Protest. Nach der Besprechung rief der

Versammlungsleiter die Kläger wieder in den Raum und setzte die Versammlung ohne Anwalt fort. In dieser Versammlung wurde schließlich auch die Wiederbestellung der Verwalterin (erneut) beschlossen.

Dieser Beschluss wurde abermals angefochten. In der Begründung zur Anfechtungsklage wurde ausgeführt, die Auswahl des Verwalters entspräche wegen früheren Fehlverhaltens nicht den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht führte in seinem Urteil aus, dass der Bestellungsbeschluss formell fehlerhaft ergangen sei. Die aus dem Saal verwiesenen Eigentümer seien in erheblicher Weise in ihren Mitwirkungsrechten verletzt worden. Die Rechtsverletzung sei aber nicht relevant, weil die entsprechende Rüge erst nach dem Ablauf der Anfechtungsbegründungsfrist vorgetragen worden sei. Sie könne daher nicht berücksichtigt werden, so dass der Berufung der Erfolg versagt bleiben müsse. Das Berufungsgericht

ließ die Revision zu, weil nicht gesichert sei, ob der Beschluss wegen der Verkürzung der Mitgliedschaftsrechte nicht nur rechtswidrig, sondern vielmehr nichtig sei. Dann käme es auf die Einhaltung der Anfechtungsfrist nicht an.

Der BGH führte im Urteil vom 8.7.2016 aus, dass die Revision unbegründet sei. Die Unterredung der vormaligen Beklagten mit deren Anwalt sei aufgrund der Unterbrechung der Wohnungseigentümersammlung nicht Bestandteil der Versammlung gewesen. Die Kläger seien daher nicht in ihrem Recht auf Teilnahme an der WEG-Versammlung beschnitten worden. Gleichzeitig stellten die Karlsruher Richter aber auch fest, dass die Unterbrechung der Versammlung durch den Versammlungsleiter ermessensfehlerhaft gewesen sei. Grundsätzlich dürfe der Versammlungsleiter die Eigentümersammlung unterbrechen, wenn dies einer „*ordnungsmäßigen Durchführung der Wohnungseigentümersammlung*“ entspräche. Er entscheide über die Vornahme einer – auf ein angemesse-

nes zeitliches Maß beschränkten – Unterbrechung nach pflichtgemäßen Ermessen. Vorliegend sei es aber den beklagten Wohnungseigentümern zumutbar gewesen, Informationsgespräche mit ihrem Anwalt zeitlich so zu legen, dass die Eigentümersammlung hiervon unberührt bleibe. Nur bei Vorliegen besonderer Umstände, etwa wenn ein Beratungsbedarf erst aufgrund der in der Versammlung geführten Diskussion zu

einem bestimmten Tagesordnungspunkt entstehe, könne eine Unterbrechung in Betracht kommen. Diese besonderen Umstände hätten nicht vorgelegen. Vielmehr sei umgekehrt die Vorgehensweise des Versammlungsleiters geeignet gewesen, bei den ausgeschlossenen Eigentümern den Anschein zu erwecken, die Verwalterin nehme einseitig die Interessen einer Eigentümergruppe wahr und verstoße damit gegen ihre

Neutralitätspflicht. Ob die ermessensfehlerhafte Unterbrechung eine Anfechtbarkeit des hernach gefassten Beschlusses zur Verwalterbestellung begründe, könne dahin stehen, da die entsprechende Rüge nicht in der gesetzlichen Frist vorgetragen worden sei. Eine Nichtigkeit der Beschlüsse könne dieser Rechtsfehler nicht begründen, Urteil vom 8.7.2016 ([V_ZR 261/15](#)).

Nutzungsuntersagung für Eigentumswohnung

Eine aus zwei Personen bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts ersteigerte in Berlin eine Eigentumswohnung. Dabei handelte es sich nicht um ein gewöhnliches Zwangsversteigerungsverfahren. Die vormaligen Eigentümer waren u.a. wegen Beleidigungen, Bedrohungen und einer Körperverletzung zum Nachteil eines Wohnungseigentümers zur Veräußerung ihres Wohneigentums nach § 18 WEG verurteilt worden. Daraufhin leitete die Wohnungseigentümergeinschaft das Zwangsversteigerungsverfahren ein, das am 1.9.2013 mit dem Zuschlag zugunsten der GbR endete.

Die vormaligen Eigentümer zogen nicht aus der Wohnung aus, sondern verblieben dort mit Zustimmung der neuen Eigentümerin. Die Wohnungseigentümergeinschaft fasste daraufhin den Beschluss, die neue Eigentümerin und deren beiden Gesellschafter gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Beim Amtsgericht beantragten sie, die Beklagten zu verurteilen, dafür Sorge zu tragen, dass die Nutzer

die Immobilien nicht mehr betreten oder in sonstiger Weise nutzen können. Später wurde auch ergänzend beantragt, die Beklagten zu verurteilen, ein etwaig bestehendes Nutzungsverhältnis zu beenden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft gewann den Rechtsstreit durch alle drei Instanzen, soweit die GbR als Eigentümerin der Einheit verklagt worden war. Der BGH wies die Klage insoweit ab, als sie sich gegen die beiden Gesellschafter wandte.

Die Bundesrichter führten in ihrem Urteil vom 18.11.2016 aus, dass § 14 Nr. 1 WEG den rechtlichen Maßstab für den zulässigen Gebrauchs des Sondereigentums formuliere. Jeder nachteilig betroffene Wohnungseigentümer könne die Unterlassung oder Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen, § 15 Abs. 3 WEG (BGH-Urteil vom 1.6.2012, V_ZR 195/11 – [ZIV 2012, 48](#), BGH-Urteil vom 27.2.2015, V_ZR 73/14 – [ZIV 2015, 20](#)). Diesen Anspruch könne die Wohnungseigentümergeinschaft im eigenen

Namen verfolgen, weil sie die Geltendmachung der entsprechenden Individualansprüche der übrigen Wohnungseigentümer nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG durch Mehrheitsbeschluss an sich gezogen habe (gekorene Ausführungsbefugnis, BGH-Urteil vom 30.3.2006, V_ZB 17/06 – [ZIV 2006, 46](#), BGH-Urteil vom 5.12.2014, V_ZR 5/14 – [ZIV 2014, 79](#)).

Das Entziehungsurteil sei für die neue Eigentümerin auch ohne Eintragung im Grundbuch bindend. Dies ergäbe sich aus § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG, wonach gerichtliche Entscheidungen in einem Rechtsstreit gemäß § 43 WEG zu ihrer Wirksamkeit gegen den Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers nicht der Eintragung in das Grundbuch bedürften. Bei dem Entziehungsurteil handele es sich um eine gerichtliche Entscheidung nach § 43 WEG (BGH-Beschluss vom 19.12.2013, V_ZR 96/13 – [ZIV 2014, 9](#)). Allerdings verpflichte das Entziehungsurteil nach § 18 Abs. 1 WEG die verurteilten Wohnungseigentümer nur zur Veräußerung ihrer

Wohnung. Für die Wohnungseigentümergeinschaft würde hierdurch kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe geschaffen. Diesen Anspruch habe nur die neue Eigentümerin nach § 93 ZVG.

Aus dem Entziehungsurteil ergäbe sich aber, dass die früheren Eigentümer sich gemeinschaftsschädigend verhalten hätten und man hieraus die Prognose ableiten könne, dass dies auch in Zukunft geschehen werde. Die Ersteherin verletze ihre Pflicht aus § 14 Nr. 1 WEG, wenn sie die Nutzung durch die früheren Eigentümer nicht beende, sondern ihnen den Besitz überlasse. Dies gelte auch unabhängig von einer etwaigen

vertraglichen Bindung mit den vormaligen Eigentümern. Es entspräche der ständigen Rechtsprechung, dass ein gegen den Wohnungseigentümer gerichteter Unterlassungsanspruch nicht an dessen mietvertraglichen Bindungen scheitere. Die wechselseitigen Pflichten und Rechte der Wohnungseigentümer würden durch eine mietvertragliche Bindung eines Miteigentümers weder erweitert noch beschränkt. Vielmehr müsse der vermietende Eigentümer alles in seiner Macht Stehende unternehmen, damit sein Mieter einem berechtigten Unterlassungsbegehren der andren Eigentümer Folge leiste (BGHZ 62, 388, 393, BGHZ 144, 200,

204, BGH-Urteil vom 16.5.2014, VZR 131/13 – [ZIV 2014, 45](#)).

Soweit die Klage auch gegen die Gesellschafter der GbR gerichtet sei, könne diese keinen Erfolg haben. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts hätten die Gesellschafter nicht nach § 128 HGB analog für die GbR einzustehen. Richtig sei zwar, dass die Gesellschafter für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft hierüber persönlich einzustehen hätten. Sie könnten aber nicht für eine Verpflichtung der Gesellschaft zur Unterlassung in Anspruch genommen werden (BGH-Urteil vom 20.6.2013 – I ZR 201/11, BGH-Urteil vom 25.1.2008, V ZR 63/07), ([V ZR 221/15](#)).

Kostenlast für WEG-Verwalter erst in der Berufungsinstanz

Die Teilungserklärung einer im Gerichtssprengel Görlitz angesiedelten Wohnungseigentümergeinschaft sah vor, dass die Gesellschafter einem Miteigentümer das Stimmrecht per Beschluss entziehen können, wenn er mit der Entrichtung von Beiträgen mit mehr als einem Monat in Verzug ist.

Bei einer WEG-Versammlung berücksichtigte der WEG-Verwalter als Versammlungsleiter das dahingehende Beschlusserfordernis nicht, sondern stellte einleitend fest, dass eine Miteigentümerin mit 6.290 € Hausgeldbeiträgen in Rückstand und damit nicht stimmberechtigt sei. Die betroffene Miteigentümerin stimmte bei den Beschlussfassungen jeweils nicht mit ab und wies dabei auf ihre fehlende Stimmberechtigung hin.

Die betroffene Miteigentümerin focht anschließend aber die Beschlüsse „Abrechnung“, „Wirtschaftsplan 2011“ und „Wiederwahl Verwalter“ an. Das Amtsgericht gab der Anfechtungsklage statt. Die Berufung zum Landgericht Dresden wurde übereinstimmend für erledigt erklärt. Im nachfolgenden Beschluss wurden dem Verwalter 50% der Kosten des Berufungsverfahrens auferlegt. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wandte sich der Verwalter gegen die zu seinem Nachteil ergangene Kostenentscheidung. Ohne Erfolg. Der BGH führte in seinem Beschluss vom 7.7.2016 aus, dass dem Verwalter grundsätzlich die Kosten des Rechtsstreits nach § 49 Abs. 2 WEG auferlegt werden könnten, soweit die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und

ihn diesbezüglich ein grobes Verschulden träfe.

Im Rahmen der Erledigungserklärung gründe die Kostenentscheidung auf § 49 Abs. 2 WEG sowie auf §§ 91 ff ZPO. Die Voraussetzungen für eine Kostenlast des Verwalters nach einer Erledigung würden nur ausnahmsweise greifen. Zu diesem Zeitpunkt stünden die tatsächlichen Voraussetzungen von § 49 Abs. 2 WEG nur ausnahmsweise schon fest (BGH-Urteil vom 22.11.2001, VII ZR 405/00). Vorliegend seien diese Voraussetzungen vom Landgericht dagegen fehlerfrei angenommen worden. Zwar musste der Verwalter die Nichtigkeit der Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht kennen, weil zu dieser Zeit die dahingehende Entscheidung des Bundesgerichtshofs erst nach der Ver-

sammlung verkündet worden sei (BGH-Urteil vom 10.12.2010 – V ZR 60/10 – [ZIV 2011](#), 7). Die Pflichtwidrigkeit des Verwalters lag vielmehr darin, dass er nicht für eine vorherige Beschlussfassung zur Entziehung des Stimmrechts in Entsprechung der Regelung in der Gemeinschaftsordnung gesorgt habe. Die Nichtteilnahme an der Abstimmung gründe somit nicht auf einem Beschluss oder einer Entscheidung der klagenden

Miteigentümerin, sondern auf einer vom Versammlungsleiter hervorgerufenen Fehlvorstellung über das Stimmrecht. Die Pflichtverletzung sei auch grob fahrlässig, weil sich die Voraussetzungen des Stimmrechtsausschlusses ohne weiteres aus dem Wortlaut der Teilungserklärung ergäbe.

Dem Verwalter seien zutreffend nur 50% der Kosten auferlegt worden, weil die Berufungsfüh-

rer ein Mitverschulden an den entstehenden Kosten trügen, § 254 BGB. Die für die Anwendung von § 49 Abs. 2 WEG erforderliche grobe Fahrlässigkeit könne i.d.R. nur angenommen werden, wenn die Anfechtungsklage auch evident begründet sei. Die Einlegung von Rechtsmitteln gegen evident begründete Klagen sei regelmäßig erfolglos, so dass ein Mitverschulden der Rechtsmittelführer anzunehmen sei ([V ZB 15/14](#)).

Veranstaltungen

14. Münsteraner Verwalterkonferenz

19./20.1.2017 Möwenpick Hotel Münster

Tehmen:

Kosten für Fenster im WEG – Wer hat den Durchblick

Rechtsanwalt Marcus Greupner

Sind die noch ganz dicht? Wer zahlt, wenn Balkone repariert werden müssen?

Rechtsanwalt Andre Leist

Sprechanlagen, Lüfter, Absperrventile, Rauchwarnmelder D& Co. Definition von Sonder- und Gemeinschaftseigentum bei Anlage und Einrichtungen in Räumungen des Wohnungseigentums.

Richter Wolfgang Dötsch

Bauliche Veränderung ausschließlich durch Beschluss – Was bedeutet das für die Verwaltung ?

Dr. Oliver Elzer

Aktuelle Mietrechtsprechung

Rechtsanwalt Malte Monje

Das Übergabeprotokoll

Rechtsanwalt Frank Weißenhorn

Die Besonderheiten der Heizkostenabrechnung

Rechtsanwalt Michel Serw

Immer Ärger mit dem „Ex“ – Abwicklungsprobleme beim Verwalterwechsel

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Wie ist vorzugehen, wenn Schäden im Sondereigentum durch defektes Gemeinschaftseigentum entstehen?

Prof. Dr. Martin Häublein

17. Mitteldeutsches Verwalterforum am 26.1.2017

Altes Schloss Dornburg, Dornburg-Camburg

Aus dem Inhalt:

Update Eigentümerversammlung 2017 – Wichtige aktuelle Urteile zur Einberufung, Beschlussfassung und Protokollierung von Eigentümerversammlungen
Herr Prof. Florian Jacoby

Geltendmachung von Mängelrechten durch die Gemeinschaft gegenüber dem Bauträger bzw. Baufirmen – Grundwissen des Verwalters
Dr. Andreas Ott, Berlin

Die Versicherer blicken zurück und voraus – Was erwartet die Verwalter 2017?

Special Thema:

Die Vertrauensschadenversicherung des Verwalters

– warum Sie jeder Verwalter haben muss:

– Deckungskonzept

– Haftungsfälle

– Prämien

Frau Sabine Leipziger

Betriebskosten- und Hausgeldabrechnungen:

Herr RA Stephan Scharlach

Problemkreise Verwalterzustimmung und Gemeinschaftsordnung (insbes. Öffnungsklauseln), aktuelle Rechtsprechung

Herr Notar Dr. Tobias Genske

Deutscher Mietgerichtstag in Dortmund

23.-25.3.2017, Kongresszentrum Westfalenhalle

Aus dem Inhalt:

Hohe Mieten, Stadtentwicklung und Leben im Quartier

Referent: Oberbürgermeister a.D. Christian Ude, München

Effizienz staatlicher Wohnraumförderungsmodelle und ihr Einfluss auf das Mietpreisniveau

Referent: Prof. Dr. Michael Voigtländer, Köln

Die gerechte Miete

Prof. Dr. Beate Gsell, München

Ist der Kündigungsschutz nach §§ 573, 574 BGB noch zeitgemäß?

Referent: Prof. Dr. Friedemann Stornel, Hamburg

Verbrauch von Kündigungsrechten

Referent: Prof. Dr. Jan Dirk Harke, Jena

Der kündigungsrelevante Rückstand

Referent: Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter

Arbeitskreise

1. Übertragung der Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsrechtsprechung des VIII. Senats auf die Gewerberaummiete
Einführung von RA Ulrich Leo, Köln; Leitung VorsRiLG a.D. Dr. Hans Langenberg

2. Der Unterlassungsanspruch bei vereinbarungswidriger Nutzung des Sondereigentums

Einführung RiOLG Wolfgang Dötsch, Köln; Leitung: Dr. Rolf Bosse, Hamburg

3. Mieterbelange in der Zwangsverwaltung

Einführung von RA Michael Drasdo, Neuss; Leitung: RA'in Henrike Butenberg, München

4. Vermietung an Touristen

Einführung von Prof. Dr. Ansgar Staudinger, Bielefeld; Leitung Frau Dr. Jutta Hartmann, Berlin

5. Konkurrenzschutz in der Gewerberaummiete

Einführung von RA Isabelle Menn, Düsseldorf; Leitung RA Dr. Walter Fallak, Wiesbaden

6. Folgen des Regressverzichts bei versicherbaren Schäden für das Mietverhältnis

Einführung von VorsRiLG Dr. Werner Hinz, Itzehoe; Leitung: RA Prof. Dr. Hubert Schmidt, Koblenz

7. Datenschutz im Mietverhältnis

Einführung von MinRat Michael Will, München; Leitung RA Carsten Herlitz, Berlin

8. Die Fälligkeit und Abrechnung der Kautions bei Vertragsende

Einführung von Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck; Leitung VorsRiLG Elmar Streyll, Krefeld

Fristsetzungserfordernis für Vermieteransprüche bei Verletzung vertraglicher Pflichten

Referent: Dr. Matthias Fervers, München

Fälligkeit der Miete und Verzug im Fall der Minderung

Referentin: VizPräsAG Dr. Beate Flatow, Kiel

Die Rechtsnatur der Betriebskostenabrechnung

Referent: Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

Vertragsgestaltung bei unrenovierten Wohnungen - Freizeichnung und Nachfolgevereinbarungen

Referent: RA Prof. Dr. Friedrich Graf von Westphalen, Köln

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 es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2010

| | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 | 105,5 | 106,1 |
| 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 | 106,5 | 106,5 |
| 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 | 107,0 | 107,3 |
| 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 | 107,0 | 106,9 |
| 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 | 107,1 | 107,2 |
| 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 | 107,0 | 107,3 |
| 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 | 107,2 | 107,6 |
| 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 | 107,2 | 107,6 |
| 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 | 107,0 | 107,7 |
| Oktober | 89,6 | 91,3 | 93,0 | 94,0 | 96,6 | 98,9 | 98,9 | 100,2 | 102,5 | 104,6 | 105,9 | 106,7 | 107,0 | 107,9 |
| November | 89,4 | 91,1 | 92,7 | 94,0 | 97,1 | 98,4 | 98,8 | 100,3 | 102,7 | 104,7 | 106,1 | 106,7 | 107,1 | 108,0 |
| Dezember | 90,1 | 92,1 | 93,4 | 94,7 | 97,7 | 98,8 | 99,6 | 100,9 | 102,9 | 105,0 | 106,5 | 106,7 | 107,0 | |

Verzugszinssätze

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

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Ver-

zugs 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, neun Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

| Zeitraum | Basiszinssatz % | Verzugszinssatz % | Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung % | Zeitraum | Basiszinssatz % | Verzugszinssatz % | Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung % |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1.1. bis 30.6.2002 | 2,57 | 7,57 | 10,57 | 1.1. bis 30.6.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2002 | 2,47 | 7,47 | 10,47 | 1.7. bis 31.12.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2003 | 1,97 | 6,97 | 9,97 | 1.1. bis 30.6.2011 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2003 | 1,22 | 6,22 | 9,22 | 1.7. bis 31.12.2011 | 0,37 | 5,37 | 8,37 |
| 1.1. bis 30.6.2004 | 1,14 | 6,14 | 9,14 | 1.1. bis 30.6.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2004 | 1,13 | 6,13 | 9,13 | 1.7. bis 31.12.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2005 | 1,21 | 6,21 | 9,21 | 1.1. bis 30.6.2013 | -0,13 | 4,87 | 7,87 |
| 1.7. bis 31.12.2005 | 1,17 | 6,17 | 9,17 | 1.7. bis 31.12.2013 | -0,38 | 4,62 | 7,62 |
| 1.1. bis 30.6.2006 | 1,37 | 6,37 | 9,37 | 1.1. bis 30.6.2014 | -0,63 | 4,37 | 7,37 |
| 1.7. bis 31.12.2006 | 1,95 | 6,95 | 9,95 | 1.7. bis 28.07.2014* | -0,73 | 4,27 | 7,27 |
| 1.1. bis 30.6.2007 | 2,7 | 7,7 | 10,7 | 29.7. bis 31.12.2014* | -0,73 | 4,27 | 8,27 |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | 1.1. bis 30.6.2015 | -0,83 | 4,17 | 8,17 |
| 1.1. bis 30.6.2008 | 3,32 | 8,32 | 11,32 | 1.7. bis 31.12.2015 | -0,83 | 4,17 | 8,17 |
| 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | 1.1. bis 30.6.2016 | -0,83 | 4,17 | 8,17 |
| 1.1. bis 30.6.2009 | 1,62 | 6,62 | 9,62 | 1.7. bis 31.12.2016 | -0,88 | 4,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2009 | 0,12 | 5,12 | 8,12 | | | | |

* Zur Änderung siehe Text oben.

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 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 (tieferer Ebenen) 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](#)