

# ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft



**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE



Offizielles Informationsorgan  
des Verbandes  
der Immobilienverwalter  
Mitteldeutschland e. V.

[www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)  
[www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de)

## Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
Heinz G. Schultze  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht  
Fachanwalt für Baurecht  
Zwangsverwalter  
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig  
Telefon: 0341/ 96 44 30  
Telefax: 0341/ 96 44 355  
[ZIV@Kanzlei-Schultze.de](mailto:ZIV@Kanzlei-Schultze.de)  
[Aufsichtsführende Behörde](#)  
[Berufsrechtliche Regelungen](#)  
[Hinweis zu Verlinkungen](#)  
[Urheberrechtsschutz](#)

## Erscheinungsweise und Inhalte:

Die elektronische Rechtsinformation der Kanzlei Schultze erscheint alle 2 Monate. Sie beinhaltet eine Auswertung der aktuellen Entscheidungen des BGH, die auf der Homepage des Bundesgerichtshofes aktuell eingepflegt werden sowie einer Auswertung der Tagespresse (FAZ) und einschlägigen Fachzeitschriften, wie z.B.

NZM: Neue Zeitschrift für Mietrecht  
DWW: Deutsche Wohnungswirtschaft  
ZMR: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht  
WuM: Wohnungswirtschaft und Mietrecht  
NJW: Neue Juristische Wochenschrift  
ZfIR: Zeitschrift für Immobilienrecht  
DWE: Der Wohnungseigentümer  
ZWE: Zeitschrift für Wohneigentum

## Erscheinungsdaten 2009/2010:

1. (Januar/Februar): 2.3.2009
2. (März/April): 4.5.2009
3. (Mai/Juni): 1.7.2009
4. (Juli/August): 1.9.2009
5. (September/Oktober): 2.11.2009
6. (November/Dezember): 4.1.2010

**Ausgabe 5**  
**September/Oktober 2009**

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

die in der ZIV mitgeteilten Neuerungen in Rechtsprechung und Gesetzgebung führen teils zu grundlegenden Umwälzungen in der Praxis der Immobilienwirtschaft. Nur beispielhaft erwähnt sei die Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel.

Auch die neue Rechtsprechung des BGH zur Vollstreckungssperre in die vom Insolvenzverwalter freigegebene Wohnung (siehe letzte Ausgabe) hat das Potential, erhebliche Konsequenzen für die Praxis zu begründen.

Mit den sich an die neue Rechtsprechung anschließenden Fragen beschäftigt sich die ZIV nicht oder nur ganz am Rande.

Für Mandanten der Kanzlei wird es künftig neben der ZIV auch die neue **ZIV-MEMO** geben. Sie beginnt dort, wo die Darstellung der ZIV endet. Es werden Konsequenzen der neuen Rechtsprechung oder der Gesetzesnovelle aufgezeigt und konkrete Handlungsempfehlungen gegeben.

Dieser exklusive Beratungsservice wird in unregelmäßigen

Abständen immer dann erscheinen, wenn durch die Anfragen bei uns ein erheblicher Beratungsbedarf oder eine erhebliche Verunsicherung in bestimmten Rechtsbereichen erkennbar wird.

Die erste Ausgabe wird sich mit den Problemen der Hausgeldzahlungen bei WEG-Wohnungen in Zusammenhang mit Insolvenz- bzw. und Zwangsverwaltungsverfahren beschäftigen.

Wir hoffen, dass Ihnen der neue Informationsservice gefallen wird und sind für Anregungen und Kritik stets dankbar.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Allgemeines

### **Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen**

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

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

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

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen. Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechts-

geschäfte, 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).

## Immobilienrecht

### Haftung für Gebäudebrand nach dem Abschließen einer Feuerwerksrakete

Der für Immobilienrecht zuständige V. Zivilsenat entschied mit Urteil vom 18.9.2009 ([V ZR 75/08](#)) über die Frage einer verschuldensunabhängigen Haftung des Nachbarn wegen eines Gebäudebrandes nach dem Abschließen einer Feuerwerksrakete. Am Abend des 1.1.2006 zündete der Nachbar des Geschädigten eine Rakete, die durch eine Öffnung im Dach der benachbarten Scheune eindrang und dort detonierte. Sie setzte nicht nur die Scheune, sondern den gesamten Gebäudekomplex (Scheune, Getreidelager, Schweinestall, Wohnhaus und Garagen) in Brand.

Der Geschädigte klagte auf Ersatz des entstandenen Schadens i.H.v. von rund 417.000 € und begründete die Klage u.a. mit einem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB. Danach gibt es einen Ausgleichsanspruch für Beeinträchtigungen, wenn die Nutzung des benachbarten Grundstücks zwar eine ortsübliche Benutzung darstellt, diese jedoch über das zumutbare Maß hinausgeht.

Die Karlsruher Richter meinten, dass ein solcher Anspruch nicht gegeben sei. Das Abschließen der Feuerwerksrakete auch noch am

Abend des Neujahrstages stünde in keinem sachlichen Zusammenhang mit der ortsüblichen Wohnnutzung des Grundstücks, sondern war Ausfluss eines gesellschaftlichen Brauchs, bei dem die Wahl der Abschussstelle mehr oder weniger einer weiter verbreiteten Übung erfolgt, ohne dass der notwendige Bezug zur Wohnnutzung erkennbar sei. Der Rechtsstreit wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen, weil der insoweit aufwändiger zu prüfende Anspruch der schuldhaften Verursachung des Gebäudebrandes nach Deliktsrecht (§ 823 Abs. 1 BGB) noch nicht abgeschlossen war.

## Mietrecht

### Einschränkung des Rechts zum Kündigungsausschluss



Mit Urteil vom 15.7.09 hat der BGH das Recht des Vermieters zum formularmäßigen Ausschluss des ordentlichen Kündigungsrechts eingeschränkt. Der Mietvertrag sah folgende Klausel vor: *Das Mietverhältnis beginnt am 1.10.2006. Der Vertrag läuft auf unbestimmte Dauer. Es wird vereinbart, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung für beide Parteien bis zum 15.10.08 ausgeschlossen ist.* Am 26.6.07

kündigte der Mieter das Mietverhältnis wegen unzumutbarer hygienischer Zustände zum 31.8.07 und stellte die Mietzahlungen ein. Die Vermieterin klagte auf Mietzahlung. Das Amtsgericht erachtete die Kündigung als ordentliche Kündigung zum 31. Oktober als wirksam. Berufung und Revision waren erfolglos.

Der BGH führt aus, dass die Klausel zum Kündigungsausschluss gegen § 307 BGB verstoße, weil der Mieter durch sie unangemessen benachteiligt werde. Durch den Kündigungsausschluss werde ausschließlich die Vermieterin begünstigt. Ein Kündigungsausschluss sei nur zu rechtfertigen, wenn er mit anderen Vorteilen kompensiert werde. Diese Kompensation stelle

beispielsweise eine Staffelmietvereinbarung nach § 557a BGB dar. Ebenso sei ein beiderseitiger Verzicht zur Kündigung über 4 Jahre hinaus i.d.R. unwirksam, weil die Dispositionsfreiheit des Mieters in Bezug auf Mobilität und Flexibilität in einem unerträglichen Maß eingeengt werde.

Eine entsprechende unzulässige Einengung wurde auch im aktuellen Fall bejaht. Der Beklagte sei Student und habe daher ein schutzwürdiges Bedürfnis nach einem besonderen Maß an Mobilität und Flexibilität, um auf Unwägbarkeiten des Studienverlaufs und ausbildungsbedingte Erfordernissen angemessen reagieren zu können ([VIII ZR 307/08](#)).

### Kein Anspruch auf Erteilung einer Bescheinigung zur Mietschuldenfreiheit

Der Mieter hat nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 30.9.09 keinen Anspruch auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung gegen seinen Vorvermieter. Im zugrunde liegenden Fall erhielt der Mieter zunächst die Mietschuldenfreiheitsbescheinigung, die sich jedoch nur auf die Nettokaltmieten bezog. Er begehrte eine ergänzende Bescheinigung, die die Vermieterin versagte. Er klagte auf Erteilung. Sowohl das AG, als auch das LG Dresden wiesen die Klage zurück. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg. Der Senat führt aus, dass

es für den Vermieter ohne eine ausdrückliche, mietvertragliche Regelung keine vertragliche Nebenpflicht gäbe (§ 241 Abs. 2 BGB), auf deren Grundlage der Mieter diese Bescheinigung verlangen könne. Vielmehr könne die Erteilung der Bescheinigung nicht zugemutet werden, weil die Bescheinigung auch als Ausgleichsquittung angesehen werden, die zum vollständigen Verlust noch bestehender Ansprüche führe oder zumindest eine Beweiserschwerung nach sich ziehe. Auch eine entsprechende Verkehrssitte könne der BGH nicht erkennen. Für die

Annahme einer solchen Verkehrssitte sei der Vortrag der Kläger nicht ausreichend, wonach ein Vermieter in Dresden mit einem Bestand von 42.000 Wohnungen stets die Beibringung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung verlange, ehe er einen Mietvertrag abschließe. Die Annahme einer Verkehrssitte setze voraus, dass sich innerhalb aller beteiligten Kreise eine entsprechende Rechtsüberzeugung gebildet habe und nicht nur innerhalb eines Teils, sei er auch quantitativ erheblich ([VIII ZR 238/08](#)).

## Zum Urkundenprozess in Mietsachen

Mit Urteil vom 01.06.2005 (VIII ZR 216/04) hatte der BGH bereits entschieden, dass Mietansprüche auch bei Wohnraummiete im Urkundenprozess geltend gemacht werden können und der Mieter mit materiellrechtlichen Einwendungen, wie z.B. der infolge Mangelhaftigkeit der Mietsache geltend gemachten Minderung, ausgeschlossen ist. Die Geltendmachung dieser Abwehrrechte bleibt dem Mieter für das Nachverfahren gem. § 600 Abs. 1 ZPO vorbehalten. Die Zulässigkeit des Urkundenprozesses hat der BGH später (Urteil vom 20.12.2006 - VIII ZR 12/06) auch für den Fall bejaht, dass die Einrede des nichterfüllten Vertrages erhoben wird. (ZIV 2007, 5) Dies gelte jedenfalls dann, wenn der Mieter die Mietsache unstreitig im vertragsgemäßen Zustand erhalten hatte und die Einrede darauf

gestützt wird, dass der Mangel an der Mietsache nachträglich eingetreten sei. Denn wenn der Mieter die Mietsache in einem vertragsgemäßen Zustand erhalten habe, sei er auch darlegungs- und beweispflichtig für das nachträgliche Auftreten des Mangels.

Diese Rechtsprechung hat der BGH nunmehr mit Urteil vom 8.7.2009 (VIII ZR 200/08 und VIII ZR 266/08) fortgeführt und auf einen weiteren Sachverhalt ausgedehnt. Der Urkundensprozess sei auch dann statthaft, wenn sich der Mieter gegen die Klage mit Mängeln verteidigt, die angeblich von Anfang an bestanden, er aber die Wohnung zunächst als Erfüllung angenommen hat, ohne die später behaupteten Mängel zu rügen. Das gelte unabhängig davon, ob der Mieter sich auf Gewährleistung oder die

Einrede des nicht erfüllten Vertrages berufe. Nach der Überlassung der Mietsache trage gemäß § 363 BGB grundsätzlich der Mieter die Beweislast dafür, dass die Mietsache zum Zeitpunkt der Übergabe mangelhaft war, wenn er die ihm überlassene Sache als Erfüllung angenommen habe. Grundsätzlich obliege demjenigen die Beweislast, der eine Leistung zunächst als Erfüllung annimmt und die Leistung später nicht mehr als geschuldete gelten lassen wolle. Die Klage im Urkundensprozess sei daher statthaft, wenn entweder unstreitig sei, dass der Mieter die Mietsache als Erfüllung angenommen habe, oder der Vermieter dies durch Urkunden nachweisen könne (Übergabeprotokoll oder Kontoauszüge, aus denen sich eine ungeminderte Zahlung ergibt).

### Abrechnungsfrist nach § 556 Abs. 3 BGB gilt analog auch dingliches Wohnrecht

Die Frage der Präklusion mit der Betriebskostennachforderung im dinglichen Wohnungsrecht beantwortete der V. Zivilsenat mit Urteil vom 25.9.09 (V ZR 36/09). Danach ist die in § 556 Abs. 3 BGB normierte jährliche Abrechnungsfrist analog auch auf ein dingliches Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB anzu-

wenden. Die Gesetzesmaterialien ließen eine ungewollte Regelungslücke des Gesetzgebers erkennen, der für das Wohnungsrecht keine entsprechende Regelung vorgesehen hat, wenn die Parteien vereinbart hätten, dass der Nutzungsberechtigte Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zu leisten habe. Da

in beiden Fällen Wohnraum betroffen sei, liege auch die erforderliche Interessenidentität vor, was sich auch aus einem Umkehrschluss aus § 578 Abs. 2 BGB ergäbe, der eine Frist für Geschäftsräume gerade nicht vorsehe.

### Zusammenfassung von Sach- und Haftpflichtversicherungskosten in einer Position

Ein Mieter wandte sich gegen die Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der unter der Position „Versicherung“ abgerechneten Kosten. Er meinte, die unter dieser Position abgerechneten Kosten seien unbegründet. Mangels Aufschlüsselung der Kosten der unter dieser Position gemeinsam abgerechneten Versi-

cherungsarten sei die Position formell unwirksam. Auch sei es unzulässig, die in Nr. 13 der Anlage 3 zu § 27 II. BV bzw. § 2 Nr. 13 BetrKV genannte Bezeichnung „Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung“ nicht zu verwenden.

Die fünf Karlsruher Richter des Mietrechtssenates verwarfen diese Einwände vollständig. Die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung sei für den Mieter auch dann gewährleistet, wenn der Vermieter eng zusammenhängende Kosten – wie hier die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung – in einer

Summe zusammenfasse, ohne die auf die jeweilige Versicherungsart entfallenden Einzelbeiträge anzugeben. Dabei bezog sich der Senat auch auf das kürzlich ergangene Urteil zum Frisch- und Abwasser (Urteil vom 15.7.09 – VIII ZR 340/08 – [ZIV 2009, 46](#)). Auch die Ver-

wendung der gesetzlichen Bezeichnung sei nicht erforderlich, so dass die einheitliche Bezeichnung als „Versicherung“ nicht zu beanstanden sei. Eine Kontrolle, ob für das Mietobjekt tatsächlich Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in dieser Höhe angefallen seien, müsse

die Abrechnung nicht ermöglichen. Hierfür stünde dem Mieter die Belegeinsicht zur Verfügung. (Urteil vom 16.9.2009 – [VIII ZR 346/08](#)). Die anders lautende Leipziger Rechtsprechung ist damit obsolet.

### **Keine Mietminderung für Mietflächen mit öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung**

Der BGH hat mit Urteil vom 16.9.09 ([VIII ZR 275/09](#)) seine Rechtsprechung zur Mietflächenberechnung fortgeführt (vgl. zuletzt [ZIV 2009, 45](#)). Der Mieter klagte auf Mietminderung, weil die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von 124 qm von der angeblich tatsächlichen Wohnfläche von rund 108 qm mehr als 10 % abwich. Er klagte auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete i.H.v. 3384,00 € und verlor letztinstanzlich vor dem BGH.

Entgegen der Auffassung des VIII. Zivilsenates sah der Mieter die Flächenberechnung als falsch an, weil die zum Einfamilienhaus gehörenden Räume im Dachgeschoss nicht den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen zum dauernden Aufenthalt von Personen entsprächen und deshalb nicht in die Wohnfläche eingerechnet werden dürften.

Der BGH sah das anderes. Er meinte, es könne dahin stehen, ob eine entsprechende Beschränkung vorläge, da die Räume jedenfalls nutzbar waren,

da keine behördliche Nutzungsuntersagung vorliege. Ein Mangel der Mietsache im Sinne von **§ 536 BGB** sei daher nicht zu konstatieren. Es komme daher auch nicht darauf an, ob die Fläche nach der Wohnflächenverordnung oder der Zweiten Berechnungsverordnung zu ermitteln sei. Die Parteien hätten sich individuell darauf geeinigt, die Flächen im Dachgeschoss zur Mietfläche hinzu zu rechnen, so dass die Flächenangabe im Mietvertrag stimme. Die Klage wurde daher abgewiesen.

### **Eingeschränkter Anspruch auf Gleichbehandlung bei Mieterhöhung**

Eine Mieterin war seit 1971 Mitglied der beklagten Genossenschaft. Im selben Jahr noch schloss sie einen Mietvertrag über eine Wohnung mit der Genossenschaft. Seit dem 1.11.2004 betrug die Miete 376,20 €. Im Herbst 2005 wurden die Fenster der Wohnanlage ausgetauscht und die Balkone saniert. Wegen der damit einhergehenden Beeinträchtigung durch Schmutz, Staub und Lärm minderte die Mieterin die Miete vorübergehend um 50%.

Erhöhung der Miete nach Modernisierungen absehe. Indessen müssten Mitglieder, die auf ihr Minderungsrecht bestünden, mit einer Mieterhöhung zum nächstzulässigen Termin rechnen. Die Mieterin bestand auf die Mietminderung. Die Genossenschaft erhöhte daraufhin die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und verlangte Zustimmung zur Anhebung der Grundmiete auf 410,34 €. Die Miete der anderen Mieter wurde dagegen nicht angehoben.

([VIII ZR 159/08](#)) entschieden werden. Die gerügte Verletzung des genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgebotes läge nicht vor. Die Mieterin hätte die Wahl gehabt zwischen der Geltendmachung der Minderung und dem (freiwilligen) Verzicht der Beklagten auf eine Mieterhöhung. Die Klägerin könne unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung indessen nicht verlangen, in den Genuss sowohl der Mietminderung als auch des freiwilligen Verzichts der Beklagten auf die nach **§ 558 BGB** zulässige Mieterhöhung zu kommen.

Die Wohnungsgenossenschaft schrieb ihr Mitglied an und teilte mit, dass sie i.d.R. von einer

Die Mieterhöhung wurde streitig und musste schließlich vom BGH mit Urteil vom 14.10.2009

## Verpflichtung zum „Weißen“ von Decken und Wänden ist unwirksam

Eine weitere Folge aus der Reihe „die unwirksame Schönheitsreparaturklausel“ hat der BGH mit der Entscheidung vom 23.9.09 produziert ([VIII ZR 344/08](#)). Der Vermieter hatte die Vornahme der Schönheitsreparaturen dem Mieter übertragen. Die auszuführenden Schönheitsreparaturen wurden wie folgt definiert: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämt-

licher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände. Der BGH erklärte die Klausel für unwirksam. Die vermierterseitig vorgetragene Auslegung, wonach unter „Weißen“ ein Synonym für „Streichen“ zu verstehen sei, liege fern. Vielmehr müsse die Klausel dahingehend verstanden wer-

den, dass damit zumindest auch der Farbton festgelegt werde. Der Bundesgerichtshof habe bereits entschieden (Urteil vom 18.6.08 – VIII ZR 224/07 – [ZIV 2008, 44](#)), dass die vertragliche Festlegung von Farbtönen unwirksam sei, wenn sie sich nicht ausdrücklich auf die Rückgabe der Wohnung beziehe.

## Nutzungsherausgabe im beendeten Gewerbemietverhältnis

Der Gewerbemietler mietete 1991 Gewerberäumlichkeiten zum Preis von 1000 DM zzgl. Mehrwertsteuer an. Es gelang ihm die Räumlichkeiten an ein Einzelhandelsgeschäft zum Mietzins von 7.000 DM zzgl. Mehrwertsteuer weiter zu vermieten. Die Vermieterin kündigte zum 16.12.1997, hilfsweise zum 30.6.1998 das Mietverhältnis. Der Gewerbemietler räumte nicht. Zwischen den Mietvertragsparteien wurde die Rechtmäßigkeit der Kündigung streitig. Die Vermieterin erhob daraufhin Räumungsklage, die am 15.5.1998 zugestellt wurde und damit rechtshängig war. Der Rechtsstreit zog sich bis zum BGH durch die Instanzen und endete 2002 mit einem bestätigenden Urteil des BGH. Die Mieterin gab die Geschäftsräume daher erst am 31.5.2002 an die Vermieterin zurück.

Jetzt verlangte die Vermieterin die Herausgabe der gezogenen Nutzungen abzüglich der gezahlten Nutzungsentschädigung (6000 DM je Monat) ab Rechtshängigkeit der Räumungsklage. Die Mieterin hatte aufgrund einer Auflösungsvereinbarung

mit der Untermieterin daneben eine Entschädigungssumme von gut 14.000 € erhalten. Auch dieses Geld verlangte die Vermieterin heraus. Die geltend gemachte Forderung belief sich zuletzt auf insgesamt rund 111.000 €. Auch hieraus entwickelte sich ein Rechtsstreit, der bis zum BGH gelangte. Mit Urteil vom 12.8.2009 ([XII ZR 76/08](#)) sprach der BGH nunmehr der Vermieterin die volle Summe zu.

Die Vermieterin habe nach § 546 Abs. 1 BGB i.V.m. §§ 292 Abs. 2, 987 Abs. 1 BGB einen Anspruch auf Auskehr der gezogenen Nutzungen abzüglich der gezahlten Nutzungsentschädigung sowie Auskehr der erhaltenen Entschädigung für die vorzeitige Auflösung des Untermietvertrages. Nach den vorstehenden Vorschriften seien die Nutzungen im Sinne von §§ 100, 99 Abs. 3 BGB in Form der mittelbaren Sachfrüchte herauszugeben. Das seien die Erträge, die die Sache aufgrund eines Rechtsverhältnisses (Untermietverhältnisses) gewähre. Entgegen der Auffassung der Mieterin seien die herauszugebenden

Nutzungen nicht auf den objektiven Marktwert beschränkt. Dieser sei nur dann als Bemessungsgrenze heran zu ziehen, wenn die Nutzungen durch Eigengebrauch gezogen worden seien. Die Entscheidung stünde auch nicht im Widerspruch zur Rechtsprechung des BGH (BGHZ 63, 365, BGHZ 109, 179, BGH NJW 1995, 2627), wonach der erzielte Gewinn nicht herauszugeben sei. Die Rechtsprechung sehe diese Einschränkung nur dann vor, wenn die Erlöse nicht aus der Sache selbst erzielt wurden, sondern ausschließlich aufgrund der besonderen Leistungen und Fähigkeiten oder Investitionen des Schuldners erzielt wurden. Schließlich stehe die Entscheidung nicht im Widerspruch zur Rechtsprechung des Senates (BGHZ 131, 297), wonach der Vermieter bei bestehenden Mietverhältnis keinen Anspruch auf Herausgabe des vom Mieter aufgrund einer Untervermietung erzielten Mehrerlöses habe. In diesem Fall fehle es aufgrund eines bestehenden Hauptmietverhältnis bereits an einem Herausgabeanspruch nach §§ 546 Abs. 1, 985 BGB.

## Unwirksame Schönheitsreparaturklausel: Haftung wegen Aufforderung zum Streichen

Eine für Vermieter und Verwalter äußerst unerfreuliche Entscheidung des KG Berlin findet sich in der aktuellen Fachpresse. Nach Beendigung des Mietverhältnisses schrieb die Hausverwaltung an den Mieter:

*Sehr geehrter Herr (...), hiermit bestätigen wir Ihnen Ihr Kündigungsschreiben vom 26.2.2007. Das Mietverhältnis endet zum 31.6.2007. Im Hinblick auf die Schönheitsreparaturen beachten Sie bitte die Vereinbarung unter § 10 Nr. 4 des Mietvertrages vom 29.10.2001...“*

Der Mieter schaltete einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen ein. Der Anwalt lehnte eine Verpflichtung seines Mandanten unter Hinweis auf die Recht-

sprechung zu starren Schönheitsreparaturklauseln ab und begehrte Ersatz der seinem Mandanten entstandenen Kosten seiner Beauftragung. Als Streitwert setzte er dabei die voraussichtlichen Kosten der Renovierung der Mietsache an, die durch einen Kostenvoranschlag ermittelt worden waren.

Der Vermieter lehnte eine Haftung für seinen Immobilienverwalter ab. Der Mieter verklagte daraufhin den ehemaligen Vermieter und gewann nunmehr vor dem KG Berlin, Urteil vom 18.5.09 (**NJW 2009, 2688**). Das Gericht führt aus, dass die Klausel im Mietvertrag wegen der Vereinbarung starrer Renovierungspflichten nichtig sei. Das Schreiben der Hausverwaltung könne nicht nur als bloßer –

wertungsfreier – Hinweis auf eine vertragliche Regelung verstanden werden. Vielmehr handele es sich um eine Aufforderung zu einer Renovierungsmaßnahme, die rechtlich nicht geschuldet sei. Dies stelle eine vertragliche Pflichtverletzung nach **§ 280 Abs. 1 BGB** dar. Die Pflichtverletzung des Mietverwalters werde dem Vermieter über **§ 278 BGB** zugerechnet.

Das für eine Haftung des Vermieters ebenfalls erforderliche Verschulden des Verwalters sei auch gegeben. Der Hausverwaltung hätte die obergerichtliche Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel bei der Abfassung des Schreiben am 5.3.2007 bekannt sein müssen.

## Beweislast bei ungeklärter Schadensursache

Häufig entscheidet die Beweislast über Obsiegen oder Unterliegen einer Streitpartei. Sie regelt, wer das Risiko zu tragen hat, dass eine rechtlich entscheidungsrelevante Tatsache nicht aufgeklärt werden kann. Das OLG Celle musste sich mit diesem Rechtsproblem auseinandersetzen, nachdem ein Gewerbetrieber seinen Vermieter auf Schadensersatz wegen eines Hallenbrandes verklagt hatte. Dabei war nicht nur die gesamte Halle, sondern auch der Warenbestand des Mieters zerstört worden. Das kriminaltechnische Sachverständigen Gutachten konnte eine Brandursache nicht ausmachen. Sicher war nur, dass der Mieter für den Brand nicht verantwortlich war, der in einem anderweitig vermieteten Bereich ausgebrochen war. Es war demnach nicht auszuschließen, dass der Brand durch eine marode

Elektrik im Mietbereich eines anderen Mieters oder durch vorsätzliche oder fahrlässige Brandstiftung (z.B. durch achtlos geworfene Zigarette) entstanden war.

Der klagende Mieter berief sich auf die Rechtsprechung zur Beweislastverteilung bei unklarer Schadensursache. Danach muss jede Vertragspartei die Schadensursachen aus ihrem Verantwortungsbereich ausräumen. Bei Mietmängeln, wie dem Schimmel etwa, muss der Vermieter ausräumen, dass nicht Bauschäden ursächlich sind, während der Mieter beweisen muss, dass nicht sein Nutzerverhalten Ursache war, wenn feststeht, dass der Baukörper als Schadensursache nicht in Betracht kommt.

Das OLG Celle stellt in seinem Urteil vom 18.3.2009 fest (**ZMR**

**2009, 683**), dass diese Beweislastverteilung dann nicht gilt, wenn die Schadensursache völlig ungeklärt ist. Das sei der Fall, weil gutachterlich nicht ausgeschlossen werden könne, dass auch ein Dritter (Brandstifter) die Schadensursache gesetzt haben könnte. Der Vermieter müsse sich daher nicht zuerst exkulpieren, dass die Schadensursache nicht aus seinem Verantwortungsbereich stamme. Dabei sieht sich der Celler Senat von der aktuellen BGH-Rechtsprechung bestätigt (BGH-Urteil vom 22.10.08, XII ZR 148/06 – [ZIV 2008, 75](#)). Es war also Sache des Mieters nachzuweisen, dass der Vermieter die Brandursache zu verantworten hat. Das war dem Mieter nicht möglich, so dass er den Rechtsstreit verlor. Das Fehlen von Brandschutztüren und einer Sprinkleranlage als schadenser-



atzbegründende Pflichtverletzung erkannte das Gericht nicht an, da die Mietsache in diesem

Zustand vom Mieter bereits angemietet worden sei und er da-

mit diesen Zustand als vertragsgerecht akzeptiert hatte.

## Massezugehörigkeit von Betriebskostenguthaben in der Insolvenz

Bei der Beantwortung der Frage, ob Guthaben aus Nk-Abrechnungen dem Mieter oder dem Insolvenzverwalter zustehen, konnte das AG Göttingen im Urteil vom 18.6.09 (**NZM 2009, 617**) behilflich sein.

Im zugrunde liegenden Fall wurde im Dezember 2006 das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Mieters eröffnet. Im Mai 2007 erklärte der Insolvenzverwalter die Freigabe der Wohnung aus dem Beschlag. Erst danach, im März 2008, erteilte der Vermieter die Nebenkostenabrechnungen für 2006 und 2007, die jeweils mit einem Guthaben von rund 141 € bzw. 85 € schlossen.

Der Insolvenzverwalter verlangte die Auszahlung der Guthaben.

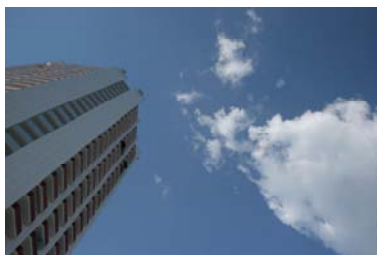
Der Vermieter meinte, die Guthaben stünden dem Mieter zu. Er rechnete mit einer Schadensersatzforderung wegen Beschädigung des Parketts auf. Die Sache wurde streitig und endete schließlich vor dem AG Göttingen. Der Vermieter meinte, dass Geld stünde schon deshalb dem Mieter zu, weil die Nebenkostenbeiträge aus unpfändbarem Vermögen geleistet wurden.

Das AG Göttingen stimmte dem nicht zu. Die Nebenkostenguthaben seien grundsätzlich Masseforderungen gemäß **§ 80 Abs. 1 InsO**. Das gelte auch, wenn die Vorauszahlungen aus unpfändbarem Einkommen bestritten worden seien. Die Wohnung gehöre indessen nicht mehr zur Masse, wenn vom Insolvenzverwalter die Freigabe nach §

**109 InsO** erklärt worden sei. Der Insolvenzverwalter habe keinen Anspruch auf Auskehr der Betriebskostenguthaben, wenn die Auszahlung nach der Freigabe fällig werde. Eine zeitanteilige Aufteilung finde ebenfalls nicht statt. Es sei mithin unerheblich, ob die Guthaben auch durch Vorauszahlungen entstanden seien, die vor der Freigabe der Wohnung geleistet wurden. Auf die Aufrechnung des Vermieters kam es daher im Ergebnis nicht mehr an; nicht dem klagenden Insolvenzverwalter, sondern dem Mieter stand das Guthaben zu. Der Vermieter muss sich nun also mit seinem Mieter wegen der Beschädigung des Parketts auseinandersetzen. Das Gericht hat wegen der grundsätzlichen Bedeutung die Berufung zugelassen.

## WEG-Recht

### Anwaltsbeauftragung durch Verwalter und Kostenerstattung



Mit Beschluss vom 16.7.09 hat der V. Zivilsenat beim BGH zur Kostenerstattung im Beschlussanfechtungsverfahren bei einer Anwaltsbeauftragung durch den WEG-Verwalter Stellung genommen (**V ZB 11/09**). Drei Kläger fochten einen Beschluss der Gemeinschaft an. Der WEG-

Verwalter beauftragte einen Anwalt für die übrigen beklagten Wohnungseigentümer mit der Wahrnehmung der rechtlichen Interessen. Drei Eigentümer beauftragten anschließend einen eigenen Anwalt mit der Prozessvertretung. Die Kläger verloren die Klage. Die Anwälte auf Beklagtenseite reichten ihre Kostenfestsetzungsanträge bei Gericht ein. Der Anwalt, der vom WEG-Verwalter beauftragt wurde, erhielt seine Kosten antragsgemäß festgesetzt. Das Festsetzungsgesuch des Anwaltes der drei übrigen Beklagten wurde

dagegen unter Verweis auf **§ 50 WEG** zurückgewiesen. Hiergegen richteten sich die Rechtsmittel bis hin zum BGH. Der BGH erachtete die Einwendungen des Anwaltes als unbegründet. Die Kosten des weiteren Anwaltes seien keine zweckentsprechenden Kosten der Rechtsverteidigung und daher gemäß § 50 WEG nicht erstattungsfähig. Der Einwand, einige Beklagte hätten ein Obsiegen der Kläger für wünschenswert erachtet, sei unbeachtlich. Eine Beschlussanfechtungsklage sei immer zwingend gegen alle anderen Beklag-

ten zu richten, unabhängig davon, ob die Beklagten für den Beschlussantrag gestimmt hätten oder gegen ihn gestimmt hätten, ohne ihn jedoch anzufechten. Der Gesetzgeber wolle mit der Einführung von [§ 50 WEG](#) die Kostenerstattungspflicht des Klägers insbesondere im Beschlussanfechtungsverfahren im Regelfall auf die Kosten eines Anwaltes beschränken. Allein die unterschiedliche Auswirkung

eines Beschlusses auf die Wohnungseigentümer oder ein besonderes Interesse an der Aufrechterhaltung des Beschlusses könne keine Ausnahme von diesem Grundsatz begründen. Die gesetzliche Regelung sage indessen nichts darüber aus, von welchem Anwalt die Kosten zu erstatten seien, wenn sich die Wohnungseigentümer durch mehrere Rechtsanwälte vertreten ließen, ohne dass dies geboten

gewesen wäre. Nach Auffassung der Karlsruher Richter genieße aber der vom Verwalter gemäß seiner gesetzlichen Befugnis nach [§ 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG](#) mandatierte Anwalt den Vorrang. Seine Kosten seien daher festzusetzen. Die drei anderen beklagten Eigentümer bekämen die Kosten ihres Anwaltes daher nicht festgesetzt.

### Keine Mitwirkungsverpflichtung des Schuldners bei Zwangsversteigerung

Mit Beschluss vom 16.7.09 ([V ZR 57/09](#)) hat der BGH entschieden, dass der Vollstreckungsschuldner nicht gehalten ist, die Vollstreckung in seine Wohnung unterstützend zu begleiten.

Die Wohnungseigentümergeinschaft betrieb die Zwangsversteigerung in das Wohneigentum eines Gemeinschafters aus Rangklasse 5 (nichtbevorrechtig-

te Klasse). Um den Einheitswert für die Zwangsversteigerung aus der bevorrechtigten Klasse zu erfahren, verklagte die Wohnungseigentümergeinschaft den Gemeinschaftler auf Auskunft, die dieser verweigerte. Die Verweigerungshaltung war rechtmäßig. Der BGH führte aus, dass der beklagte Wohnungseigentümer nicht zur Auskunft oder Herausgabe des Ein-

heitswertbescheides verpflichtet sei.

Die Rechtsprechung des BGH habe bereits aufgezeigt, wie die Gemeinschaft auch ohne eine entsprechende Auskunft an diese Information gelangen könne. (BGH-Beschluss vom 17.4.08 – [ZIV 2008, 33](#) und vom 2.4.09 – [ZIV 2009, 36](#), vgl. auch zur gesetzlichen Neuregelung [ZIV 2009, 54](#)).

### Bundesverfassungsgericht zum WEG-Recht

Ausnahmsweise musste sich das Bundesverfassungsgericht auch einmal mit dem materiellen Recht des Wohnungseigentumsgesetzes befassen. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte einen Beschluss gefasst, wonach einem Besucher einer Miteigentümerin Hausverbot im gesamten Haus, also auch in der Wohnung der Sondereigentümerin erteilt wurde. Hintergrund des Verbots waren nächtliche Ruhestörungen der Wohnungseigentümerin, die ihre Ursache in der Anwesenheit des männlichen Besuchers hatten. Sie litt an

einer sogenannten schizoaffektiven Psychose, die mit Verhaltensauffälligkeiten in Form von Weinen, Schreien und Hilferufen einhergeht. Die seit Jahren bestehenden Störungen der Nachtruhe veranlasste das LG Koblenz, den Beschluss zum Hausverbot auf der Grundlage von [§ 1004 BGB](#) als rechtmäßig einzustufen.

Das Bundesverfassungsgericht missbilligte die Entscheidung. Es sei nicht ersichtlich, dass die widerstreitenden verfassungsrechtlichen Positionen im Wege

eines Ausgleichs (sog. Praktische Konkordanz) vom Gericht abgewogen wurde. Es sei nicht geklärt worden, ob es mildere Mittel gäbe, um den geschützten Rechtspositionen beider Parteien Geltung zu verschaffen. Der Abwehrenspruch begründe keinen Anspruch auf ein bestimmtes Verhalten, sondern nur auf Unterlassung der Störung. Es seien jedoch mehrere Wege denkbar, die Störung einzugrenzen. Diese zu finden sei Aufgabe der Tatsacheninstanz. (Beschluss vom 6.10.2009 - [2 BvR 693/09](#))

## Teilnahmerecht des Eigentümeranwalts an Versammlung

Mit dem ausnahmsweise bestehenden Teilnahmerecht des Anwaltes eines Eigentümers bei einer Wohnungseigentümerversammlung hat sich das OLG Köln im Beschluss vom 6.8.07 (- die Entscheidung wurde leider erst jetzt veröffentlicht: **WuM 2009, 547**) auseinandergesetzt. Ein Wohnungseigentümer begehrte die Anwesenheit seines Anwaltes zu einem Tagesordnungspunkt der Versammlung. Die Anwesenheit wurde durch Ordnungsbeschluss versagt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft wollte unter TOP 8 einen Beschluss bis hin zur Einleitung eines Entziehungsverfahrens fassen, weil das Verhalten des betreffenden Wohnungseigentümers „krass inakzeptabel“

gewesen sei. Der Wohnungseigentümer focht den Beschluss zur Abmahnung zur Vorbereitung der Einziehung des Wohneigentums vor dem OLG erfolgreich an. Grundsätzlich, so der Kölner Senat, sei die Wohnungseigentümerversammlung eine nichtöffentliche Veranstaltung, die die Anwesenheit Dritter nicht zulasse. Die Anwesenheit Dritter müsse in Ausnahmefällen jedoch geduldet werden, wenn das Interesse des Wohnungseigentümers an der Begleitung durch einen Anwalt ausnahmsweise höher einzustufen sei, als das der Gemeinschaft an der Nichtöffentlichkeit. Nicht genügend sei die Zerstrittenheit der Gemeinschaft an sich. Das gelte auch dann, wenn ein bestimmter Beratungspunkt damit

in Zusammenhang stünde. Alter, Gebrechlichkeit oder ein besonders schwieriger Beschlussgegenstand, könnten indessen dieses überwiegende Interesse eines Wohnungseigentümers begründen (auch: BGHZ 121, 236). In dem zur Entscheidung stehenden Fall ging die Interessenabwägung zugunsten des betroffenen Wohnungseigentümers aus. Begründet wurde dies auch damit, dass anderen Begleitpersonen in der Versammlung die Anwesenheit gestattet wurde, nicht aber dem Anwalt des Eigentümers. Diese nicht gerechtfertigte Ungleichbehandlung begründete nach Auffassung des OLG Köln schon allein den Erfolg der Beschlussanfechtung.

## Privilegierung des Hausgeldanspruchs im Zwangsverwaltungsverfahren

Eine abermals andere Entscheidung zur Hausgeldzahlungsverpflichtung des Zwangsverwalters im massearmen Verfahrens traf das LG Düsseldorf mit Urteil vom 3.2.2009. Die zwangsverwaltete Wohnung war zwar vermietet, der Zwangsverwalter erzielte aber keine Mieteinnah-

men. Er zahlte daher auch keine Hausgeldvorauszahlungen. Die Wohnungseigentümergeinschaft verklagte den Verwalter und verlor erstinstanzlich. Die gegen das erstinstanzliche Urteil gerichtete Berufung zum LG Düsseldorf hatte Erfolg. Die Kammer verurteilte den

Zwangsverwalter zur Bezahlung, die notfalls über einen Kostenvorschuss vom betreibenden Gläubiger zu decken sei (**ZMR 2009, 713**). Ebenso: LG Köln, A.A. LG Leipzig ([ZIV 2009, 10](#)).

## Änderung des Kostenverteilungsschlüssels

Die Änderung des Verteilungsschlüssels bedarf eines sachlichen Grundes. Es muss bei der Änderung aber kein „besserer“ Verteilungsschlüssel gefunden werden. Ein Wohnungseigentümer, der dies anders sah, verlor vor dem AG Recklinghausen eine gegen die Änderung gerichtete Anfechtungsklage mit Urteil vom 17.2.2009 (**WuM 2009, 546**). Die Wohnungseigentümer hatten beschlossen, die Kostenarten Allgemeinstrom und Müll

künftig nicht mehr nach MEA, sondern nach Wohnungen bzw. nach Bewohneranzahl je Wohnung umzulegen. Das Gericht konzidierte, dass insbesondere letzterer Verteilungsschlüssel Schwierigkeiten begründen könne, wenn sich die Bewohnerzahl im laufenden Wirtschaftsjahr ändere. Diese Probleme seien aber tatsächlicher und nicht rechtlicher Natur. Die Änderungen seien vom Spielraum ordnungsgemäßer Verwaltung ge-

deckt. Insbesondere läge keine Willkür vor und führe nicht zu einer ungerechtfertigten Benachteiligung Einzelner. Im Gegenteil sei nicht einzusehen, warum ein Wohnungseigentümer einer großen Wohnung, der die Wohnung allein bewohne, einen größeren Anteil an den Kosten für Allgemeinstrom und Hausmüll tragen solle, als ein Wohnungseigentümer einer kleinen Wohnung.

## Baurecht

### Erleichterter Nachweis der Stundenlohnabrechnung



Eine Erleichterung für Auftraggeber bei Stundenlohnabrechnungen begründete das Urteil des BGH vom 28.5.09 ([VII ZR 74/06](#)). Der Auftraggeber hatte einem Bauunternehmen (Erstunternehmen) Renovierungsarbeiten in seinem Schloss übertragen. Der Auftrag wurde vor Abschluss der Arbeiten beendet. Über seinen Bauleiter ließ der Auftraggeber ein anderes Unternehmen (Zweitunternehmen) im Rahmen eines Stundenlohnvertrages die Restarbeiten durchführen, die rund 5 Monate dauerten. Der Zweitunternehmer rechnete ab. Der Auftraggeber war der Auffassung, dass zu viele Stunden abgerechnet worden seien. Die Abrechnung wurde streitig und lag nun schließlich dem VII. Zivilsenat zur Entscheidung vor.

Das Gericht führt aus, dass der Unternehmer seine Forderung schlüssig dargelegt habe. Er müsse grundsätzlich nur darlegen, wie viele Stunden er zur Erbringung der Vertragsleistung benötigt habe. Aus dem Produkt von Stundenanzahl und vereinbarter Stundensatzvergütung ergebe sich dann die Werklohnforderung. Nur diese Tatsachen

seien vorzutragen und ggf. auch vom Unternehmer zu beweisen.

Wenn der Auftraggeber demgegenüber der Auffassung sei, dass Stunden abgerechnet wurden, die nicht erbracht oder nicht notwendig waren, um den werkvertraglichen Erfolg zu erzielen, müsse er die zugrundeliegenden Tatsachen darlegen und beweisen. Wenn tatsächlich zu viele Stunden aufgewendet worden seien, dann begründe dies eine Pflichtverletzung vertraglicher Nebenpflichten (Pflicht zur wirtschaftlichen Betriebsführung) des Unternehmers, die ihn Schadensersatzpflichtig mache, § 280 Abs. 1 BGB. Mit dieser Aussage stellte sich der BGH gegen eine verbreitete Auffassung in Rechtsprechung und Literatur (OLG Hamm BauR 2002, 319; OLG Celle BauR 2003, 1224, Staudinger, § 632 Rn. 14, Messerschmidt in Kapellmann/Messerschmidt, Werner/Pastor: Der Bauprozess, 12. A. Rn 1211). Dabei sei der Anspruch nicht direkt auf einen Zahlungsanspruch gerichtet, mit dem aufgerechnet werde, sondern auf eine Reduzierung der Vergütung im Übrigen.

Der Baurechtssenat konzidiert dabei, dass es dem Auftraggeber im Einzelfall schwer fallen kann, die Einwendungen vorzutragen. Nicht genügend sei aber ein pauschales Bestreiten oder ein Sachvortrag mit Annahmen ins „Blaue hinein“. Vielmehr müsse er die ihm bekannten oder ohne

weiteres ermittelbaren Umstände vortragen, aus denen sich die Unwirtschaftlichkeit der Betriebsführung ergäbe. Ausreichend sei ein Vortrag, der das Gericht in die Lage versetze, Beweis hierüber zu erheben. Der Auftraggeber müsse also Tatsachen vortragen, nach denen ersichtlich sei, dass die angesetzten Stunden nicht mehr im Rahmen einer wirtschaftlichen Betriebsführung lägen.

Im konkreten Fall sei dies dem Auftraggeber möglich gewesen. Er kannte – vermittelt durch das Wissen seines Bauleiters – zum Zeitpunkt der Auftragserteilung an den Zweitunternehmer den damaligen Ist-Zustand. Aus diesem könne abgeleitet werden, welche weiteren Leistungen vom Zweitunternehmer zu erbringen seien und welchen Anteil sie am jetzt vorhandenen Gesamtwerk hätten. Soweit der Auftraggeber es versäumt haben sollte, den damaligen Ist-Zustand zu dokumentieren, ginge dies zu seinen Lasten.

Schließlich stellte der VII. Zivilsenat fest, dass die Wertung des Berufungsgerichtes falsch sei, dass die in der VOB/B für Stundenlohnzettel normierte Fiktion (keine fristgemäß zurückgegebenen Stundenlohnzettel gelten als anerkannt) auch für den BGB-Werkvertrag gelte. Es sei daher über die tatsächlich erbrachten Stunden Beweis zu erheben.

### Kosten des selbständigen Beweisverfahrens bei Nebenintervention

Die Kostenverteilung der Parteien im Rahmen von selbständigen

Beweisverfahren ist gesetzlich trotz der Einfügung **§ 494a ZPO**

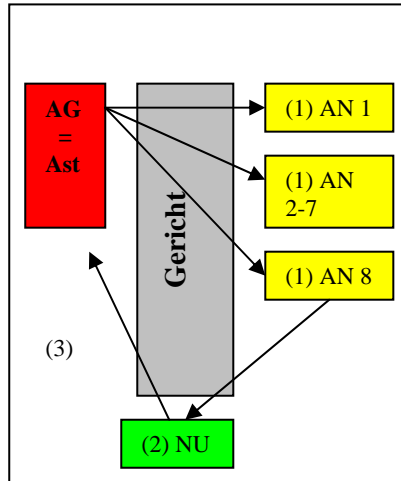
noch immer in weiten Bereichen unklar bzw. unregelt. Es ist

daher nicht verwunderlich, dass der BGH eine Entscheidung zu diesem Themenkomplex in die amtliche Entscheidungssammlung aufnehmen lässt. Eine solche BGHZ-Entscheidung wurde mit Beschluss vom 23.7.09 ([VII ZB 3/07](#)) gefällt.

Wegen Mängeln an einer Turnhalle leitete der Auftraggeber (AG) ein selbständiges Beweisverfahren gegen insgesamt 8 Auftragnehmer (AN) ein (1). Ein Auftragnehmer verkündete im Beweisverfahren seinem Nachunternehmer den Streit (2). Dieser trat dem Beweisverfahren als Streithelfer bei. Im Beweisverfahren stellte der Gutachter fest, dass der Nachauftragnehmer (NU) für die Mängel nicht verantwortlich sei, da der von ihm verlegte Estrich den anerkannten Regeln der Technik entsprach.

Nach dem Abschluss des Beweisverfahrens verklagte der Antragsteller (Ast = AG) nur zwei der 8 Auftragnehmer (AN 1 und AN 8); darunter befand sich auch der Auftragnehmer, der dem Nachauftragnehmer (Estrichleger) den Streit verkündet hatte. Er wurde wohl wegen mangelhafter Werkleistungen anderer Nachauftragnehmer verklagt. Der Nachauftragnehmer (Estrichleger) stellte beim

Landgericht den Antrag, dem Antragsteller eine Frist zur Klageerhebung nach § 494a ZPO (3) zu setzen. Bei Nichterhebung der Klage innerhalb der Frist hätte dies zur Folge, dass das Gericht dem Antragsteller die Kosten des Selbständigen Beweisverfahrens auferlegt und der Antragsgegner seine ihm entstandenen Kosten für seinen Anwalt ersetzt verlangen könnte.



Das Landgericht gab dem Antrag statt. Hiergegen legte der Antragsteller sofortige Beschwerde ein, die keinen Erfolg hatte. Mit der weiteren sofortigen Beschwerde beim BGH hatte er dann schließlich doch Erfolg.

Der BGH führt in seinem Beschluss aus, dass der Nachauftragnehmer gemäß § 67 ZPO (Nebenintervention) die gleichen Rechte habe, wie die Hauptpartei des selbständigen Beweisverfahrens und daher auch einen Antrag zur Fristsetzung zur Klageerhebung nach § 494a ZPO stellen könne. Der Antrag gehe in diesem Fall zulässigerweise auch auf Klageeinreichung gegen den Nachauftragnehmer und nicht gegen den Auftragnehmer.

Der Antrag sei jedoch ausgeschlossen, wenn der Antragsteller gegen den Auftragnehmer des Nachauftragnehmers Klage eingereicht habe, der seinem Nachauftragnehmer (Estrichleger) den Streit verkündet habe. Dann sei die Pflicht zur Klageerhebung bereits erfüllt. Dass sich die Klage nicht auch gegen den Nachauftragnehmer richte, sei unerheblich.

In der Quintessenz heißt das: Wird einem Unternehmen im Selbständigen Beweisverfahren der Streit verkündet, kann er nur nach § 494a ZPO eine Kostenerstattung erreichen, wenn „sein“ Auftraggeber (Streitverkünder) nicht verklagt wird. Wird der Streitverkünder verklagt, gibt es keine prozessuale Kostenerstattung.

## Veranstaltungen

### Bericht aus Fischen



Die 35. Veranstaltung des ESW in Fischen war in diesem Jahr

unter das Hauptthema „Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ gestellt. Mit knapp 500 Teilnehmern war die Veranstaltung abermals schlechter besucht, als in den Vorjahren. Was für den Veranstalter vermutlich mit wenig Freude zur Kenntnis genommen wird, war für die Teilnehmer angenehm, da alles we-

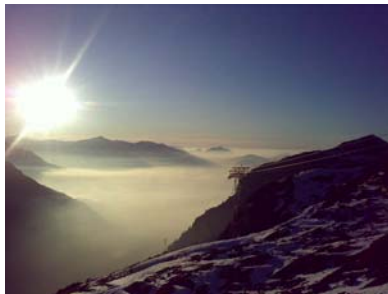
niger gedrängt und hektisch ablief.

Es zeigte sich, dass die Praxis bereits zahlreiche (ungelöste) Probleme zum teilrechtsfähigen Verband hervorgebracht hat. Vieles wurde diskutiert und manches auch gelöst. Prof. Abramenko setzte sich in seinem Vortrag mit der Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentü-

merin einer eigenen Wohnung auseinander. Es entbrannte ein interessanter Streit zwischen ihm und Prof. Bub über die Frage, wie die Wohnung in der Hausgeldabrechnung zu berücksichtigen sei. Bub vertrat die Auffassung, dass die Wohnung vollständig im Gemeinschaftseigentum der Gemeinschaft stünde. Demzufolge seien alle Einnahmen der Wohnung (z.B. Miete) auf der Einnahmenseite der Abrechnung einzustellen und die Ausgaben als Ausgaben der Gemeinschaft darzustellen. Abramenko sah diese Darstellungsform als unzulässig an, weil die Wohnung kein Gemeinschaftseigentum sei, sondern Sondereigentum der Gemeinschaft. Sie müsse daher wie eine Wohnung eines sonstigen Eigentümers auch behandelt werden. Dem schloss sich Prof. Derleder an.

Prof. Bubs Referat behandelte die Kreditaufnahme der Gemeinschaft. Hinsichtlich der Zulässigkeit äußerte sich der Referent sehr zurückhaltend. Das Grundfinanzierungsprinzip sei die Einnahmendeckung über Beiträge. Daraus folge, dass eine Kreditfinanzierung nur zulässig sei, wenn die anderen Finanzierungsinstrumente (W-plan, Sonderumlage, IH-Rücklage) versagt hätten. Eine Absage erteilte er den verschiedentlich geäußerten Auffassungen, wonach die rechtlichen Probleme der Kreditfinanzierung dann gelöst seien, wenn die persönliche Quotenhaftung einzelner oder aller Eigentümer vertraglich ausgeschlossen werde, so dass die Bank nur noch auf das Gemeinschaftsvermögen zugreifen könne. Zum einen dürfte es schwer sein, eine

Bank zu finden, die anschließend noch eine Finanzierung übernehmen wolle. Zum anderen sei dadurch eine (beschränkte) Haftung aller Wohnungseigentümer nicht ausgeschlossen, da die IH-Rücklage und auch das Verwaltungskonto von allen Wohnungseigentümern bedient werde. Ein Eigentümer, der auf die Kreditfinanzierung verzichten wolle, weil er seinen Anteil selbst aufbringen wolle, könne sonach nicht von der Haftung ausgeklammert werden. Kreditentscheidung über Notkredite hinaus könnten daher nur allstimmig erfolgen.



BGH-Richter Dr. Klein berichtete über die Rechtsprechung des BGH aus dem Jahre 2009, wobei er auch ganz aktuelle Informationen über Entscheidungen in der Tasche hatte, die noch nicht bekannt gegeben wurden. So sei nunmehr entschieden worden, dass der Zwangsverwalter auch ohne Erzielung von Mieteinnahmen zur Bezahlung von Hausgeld verpflichtet sei (vgl. auch LG Düsseldorf in dieser Ausgabe). Die entgegenstehende Rechtsprechung des LG Leipzig ist damit obsolet.

Prof. Armbrüster berichtete schließlich über Deckungslücken von Verwalterhaftpflichtversicherungen. So seien in den Bestimmungen regelmäßig die

Haftung für Erfüllungssurrogate ausgeschlossen. Dieser Ausschluss greife beispielsweise, wenn ein Verwalter in die Haftung genommen werde, weil er keine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt habe. Hierfür werde ein Kostenvorschuss eingeklagt, um eine Ersatzvornahme zu finanzieren. Dieses Erfüllungssurrogat (Kosten der Ersatzvornahme) übernehme die Haftpflichtversicherung des betreffenden Verwalters nicht. Ebenfalls ausgeschlossen seien Versicherungsschäden, die durch Versäumnisse bei anderen Versicherungen entstanden seien. Habe der Verwalter es etwa versäumt, eine Feuerversicherung für ein von ihm verwaltetes Gebäude abzuschließen, bezahle die Haftpflichtversicherung den Brandschaden nicht.



Schließlich sei der Schaden nicht abgedeckt, der durch Fehlüberweisungen entstehe. Zahle der Verwalter versehentlich auf ein falsches Konto und könne das Geld nicht zurück erlangt werden, etwa weil der Empfänger nicht auffindbar oder insolvent sei, übernehme die Versicherung den Schaden nicht. Gleiches gelte für im Falle der Veruntreuung von Verwaltungsgeldern durch die Mitarbeiter des Verwalters.

### Verwalterstammtisch Leipzig

#### **3.12.09: Weihnachtsfeier im Paulaner Klostergasse**

18.00 Uhr: Jahresrückblick der wichtigsten Gerichtsentscheidungen 2009  
19.00 Uhr: Traditionelles Weihnachtsessen (Einladung folgt)

 **Veranstaltungen des VdIV-Mitteldeutschland bis zum Jahresende:**

11.11.2009	<b>Verwalterseminar</b> in Chemnitz „Kreditaufnahme der Wohnungseigentümergeinschaft“
15.12.2009	<b>Verwalterstammtisch</b> in 09468 Tannenberg mit einer Mettenschicht und anschl. gemütlichem Beisammensein

 **XXII. Naumburgseminar - Wohnungseigentum aktuell – VdiV-Sachsen-Anhalt**

**Referenten:**

**Dr. Oliver Elzer**

Richter am Kammergericht Berlin

**Prof. Dr. Florian Jacoby**

Universität Bielefeld, Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Zivilverfahrens-, Insolvenz- und Gesellschaftsrecht

**Dr. Wolfgang Gottschalg**

RIOLG a.D. „Sozietät Jennißen Harren Lützenkirchen - Köln

**Donnerstag, 12.11.2009**

12.30-12.45 Uhr	Begrüßung durch den VdIV Sachsen-Anhalt e.V.
12.45-14.00 Uhr	<b>Prof. Dr. Florian Jacoby</b> Der Verwaltervertrag im Dreieck von Verwalter, Gemeinschaft und Eigentümern Vertragspartner und Vertragsabschluß Vertragsinhalt und Gegenstand späterer Beschlüsse; Durchsetzung von Sonderhonoraren; Bevollmächtigung im Verwaltervertrag
14.00-14.15 Uhr	<b>DKB Bank AG - Julia Bergien</b> Verwaltung von Fremdgeldern für Wohnungseigentümergeinschaften
14.15-14.30 Uhr	Kaffeepause – Besuch der Fachausstellung
14.30-14.45 Uhr	<b>ista Deutschland GmbH - Arthur Wolter</b> Energiedatenmanagement online
14.45-16.00 Uhr	<b>Prof. Dr. Florian Jacoby</b> Aktuelle Probleme der Zwangsversteigerung und Zwangsvollstreckung eines Wohnungseigentums Vorrecht der Zwangsversteigerung; Bestimmung des Einheitswertes und Steuergeheimnis; Übergangsregelungen; Pflichten des Zwangsverwalters
16.00-16.15 Uhr	<b>Hausbank München - Johann Asbeck</b> KfW - Fördermittel für WEG's
16.15-16.30 Uhr	Kaffeepause – Besuch der Fachausstellung
16.30-17.45 Uhr	<b>Prof. Dr. Florian Jacoby / Dr. Oliver Elzer</b> Aktuelle Entscheidungen zur WEG-Reform Entscheidungen von BGH und OLG's u.a. zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer; zu den Kosten; zur Verwaltung und WEG-Verfahren
ab 19.00 Uhr -	<b>Der Verband lädt ein zur Küchenmeisterei Schloss Neuenburg in Freyburg</b>

**Freitag, 13.11.2009**

9.30–10.45 Uhr	<b>Dr. Wolfgang Gottschalg</b> Schadenersatz nach § 14 Nr. 4 WEG und was bedeutet das für das Verhältnis von Gemeinschafts- und Sondereigentum
10.45–11.00 Uhr	<b>Domcura AG - Christian Legien</b> Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Immobilienverwalter, Zwangsverwalter und Verwaltungsbeiräte
11.00–11.15 Uhr	Kaffeepause - Besuch der Fachausstellung
11.15- 11.30 Uhr	<b>Innotec abfall-management GmbH - Walter J. Thomsen</b> Das Wasserhaushaltsgesetz § 18b - Nachweis der Kanaldichtigkeit bis zum 31.12.2015
11.30–12.45 Uhr	<b>Dr. Oliver Elzer</b> Vorbereitung der Eigentümerversammlung; Ladung zur Eigentümerversammlung; Tagesordnung; Ablauf der Eigentümerversammlung
12.45–13.00 Uhr	<b>Fachaussteller stellen sich vor</b>
13.00–14.00 Uhr	<b>Mittagspause - Der Verband lädt ein</b>
14.00–15.15 Uhr	<b>Dr. Oliver Elzer</b> Beschlussfassung in der Eigentümerversammlung; vom Verwalter veranlaßte Beschlussfehler; Haftungsfragen im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung
15.15 Uhr	<b>Teilnehmer fragen - Experten antworten</b>

## Verwalterstammtisch in Leipzig

**Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es auf unserer Homepage [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de) Neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmittteilung. An der roten Hervorhebung können Sie sehen, dass die Datei neu eingestellt oder aktualisiert wurde. Der Aufbau ist derselbe wie im geschlossenen Bereich der Seite.**

### 0. Wichtige Informationen für unsere Besucher

28.08.2006 Benutzerinformationen

#### 1. Mietrecht

Entscheidungssammlung-Mietrecht Stand 31.12.2007

##### 1a. Betriebskosten

Entscheidungssammlung-Betriebskosten Stand 31.12.2007

Heizkostenverordnung in der Fassung vom 18.6.2008

##### 1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

AG Leipzig 163 C 8500/04  
 AG Leipzig 163 C 4723/05  
 AG Leipzig 164 C 3906/03  
 AG Leipzig 164 C 8973/04  
 AG Leipzig 164 C 13214/03  
 AG Leipzig 168 C 12477/03  
 AG Leipzig 168 C 287/04  
 AG Leipzig 163 C 5799/03  
 AG Leipzig 18 C 2588/03  
 LG Leipzig 12 S 1841/04  
 AG Leipzig 11 C 5046/03  
 AG Leipzig 16 C 622/02  
 AG Leipzig 165 C 1655/04  
 AG Leipzig 167 C 4365/04  
 LG Leipzig 12 S 79/06  
 AG Leipzig 166 C 7820/04  
 LG Leipzig 12 S 2867/04 (NZM 2005,14)  
 LG Leipzig 12 S 6001/01 (NZM 2002, 486)  
 LG Leipzig 12 S 301/06  
 AG Leipzig 99 C 8415/01 (WuM 2002, 376)  
 AG Leipzig 45 C 9357/98 (WuM 1999, 467)  
 AG Leipzig 163 C 210/05  
 AG Leipzig 111 C 6641/03  
 AG Leipzig 160 C 12729/02  
 AG Leipzig 166 C 2955/06  
 AG Leipzig 111 C 6641/03  
 AG Leipzig 163 C 4296/06  
 AG Leipzig 163 C 496/07  
 AG Leipzig 161 C 8191/06  
 AG Leipzig 99 C 4767/00  
 AG Leipzig 118 C 11663/05  
 AG Leipzig 162 C 5093/06  
 AG Leipzig 165 C 12724/03  
 LG Gera 1 S 332/06  
 AG-Leipzig-11\_C\_4919\_03  
 AG-Leipzig-16\_C\_6466\_02  
 AG-Leipzig-16\_C\_12023\_01  
 AG-Leipzig-17\_0\_C\_8110\_04\_2\_  
 AG-Leipzig-18\_C\_932\_02  
 AG-Leipzig-161\_C\_1125\_04  
 AG-Leipzig-163\_C\_495\_07  
 AG-Leipzig-165\_C\_2953\_05  
 AG-Leipzig-166\_C\_9459\_03  
 AG-Leipzig-166\_C\_10715\_05



AG-Leipzig-166\_C\_10863\_06  
AG-Leipzig-166\_C\_12312\_03  
AG-Leipzig-168\_C\_9758\_04  
AG-Leipzig-170\_C\_195\_05  
AG-Leipzig-170\_C\_7914\_04  
AG-Leipzig-170\_C\_8110\_04  
AG-Leipzig-170\_C\_11432\_05  
LG-Leipzig-12\_S\_617\_06  
LG-Leipzig-1\_S\_138\_08  
LG-Leipzig-12S489-04  
LG-Leipzig-12S6302-04  
LG-Leipzig-16S715\_04  
AG-Leipzig-166\_C\_8115\_05  
LG-Leipzig-16\_S\_275\_07  
LG-Leipzig-16S15-05

## **1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel**

Schoenheitsreparaturrechtsprechung  
Neue Rechtsprechung BGH

## **1d. Modernisierungsmieterhöhung**

Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoeung

## **1e. Mietspiegelmieterhöhung**

AG Borna 3 C 60/04 Mietspiegel-LE-für Markkleeberg  
LG Leipzig 1 S 3643/04 Berufung

## **2. WEG-Recht**

Entscheidungssammlung-WEG Stand 31.12.2007

## **3. Baurecht**

Entscheidungssammlung-Baurecht Stand 31.12.2007

## **4. Gebäudetechnik**

Aufzug – TÜV Süddeutschland  
Brandschutz – Brandschutzbüro Schalla  
Elektro  
Wasser  
EnEV – Verordnung  
EnEV-Änderung  
Schimmelschäden –MBS-Munters Präsentation

## **5. Aktuelles**

ZIV-1-2006  
ZIV-2-2006  
ZIV-3-2006  
ZIV-4-2006  
ZIV-5-2006  
ZIV-6-2006  
ZIV-1-2007  
ZIV-2-2007  
ZIV-3-2007  
ZIV-4-2007  
ZIV-5-2007  
ZIV-6-2007  
Entscheidungsregister 2007  
Stichwortverzeichnis 2007  
ZIV-1-2008  
ZIV-2-2008  
ZIV-3-2008  
ZIV-4-2008  
ZIV-5-2008  
ZIV-6-2008  
Entscheidungsregister 2008  
Stichwortverzeichnis 2008  
ZIV-1-2009  
ZIV-2-2009  
ZIV-3-2009

## 6. Skripte zu Stammtischen

Die Verwalterpräsentation  
 Die WEG-Novelle  
 WEG-Neu - Textausgabe  
 Synopse-WEG-Alt-Neu  
 Beschlussammlung – Mindestanforderungen (Beispiel)  
 Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06  
 Eckwerte der EnEV 2007  
 Bauliche Änderungen nach der WEG-Novelle  
 Umsetzungsfristen-EnEV-Tabelle  
 KfW-Präsentation zu Finanzierungsmöglichkeiten für WEG's  
 Baumängel=Mietmängel?  
 Contracting im Spannungsfeld von Miet- und WEG-Recht  
 Rechtsprechung nach einem Jahr WEG-Novelle  
 Die Schönheitsreparaturklausel  
 BMJ-Mustermietvertrag 1976

## 7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

Vortrag RA Schultze Verwaltertag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung  
 WEGesetzeswurf-Stand.9.3.06  
 Gegenäußerung-Brat  
 Beschlussvorlage-WEG-14.12.06  
 Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

## 8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG  
 A-z der Kosten  
 Betriebskostenabrechnung  
 Bk-Kosten-35a-EStG  
 Heizkostenabrechnung  
 WEG-Abrechnung  
 BMF Rundschreiben zu § 35a EStG – Novelle vom 26.10.07  
 Anlage zu BMF Rundschreiben vom 26.10.07  
 Synopse Änderungen durch neues Anwenderschreiben

## 9. Miet- und Betriebskostenspiegel

Betriebskostenbroschüre 2000  
 Betriebskostenspiegel Leipzig 2003/2004  
 Mietspiegel Leipzig

### Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899  
 E-Mail: [info@rak-sachsen.de](mailto:info@rak-sachsen.de), [ZURÜCK](#)

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

### Hinweis zu Verlinkungen

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

### Urheberrechtsschutz

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art

und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden.  
[ZURÜCK](#)