

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

# ZIV

**Zeitschrift  
für**

**Immobilienverwaltungsrecht**

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

### Immobilienrecht:

BGH: Teure kalte Räumung nach Zwangsversteigerung

### Mietrecht:

BGH: Kündigungsvoraussetzungen im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung

BGH: BGH erneut zu Lärmprotokollen des mindernden Mieters

BGH: Verwertungskündigung bleibt schwierig

BGH: Analoge Anwendung von § 566 BGB auf vermietende Nicht-Eigentümer

### WEG-Recht:

BGH: Majorisierung

### Baurecht:

BGH: Festpreisabrede kann AGB-widrig sein Festpreisabrede kann AGB-widrig sein

BGH: Vergilbte Farbe ist nur selten Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung

### Maklerrecht:

BGH: EnEV: Informationspflichten des Maklers bei Immobilienanzeigen

Herausgegeben von:



Impressum: [\(klick down\)](#)

Erscheinungsdaten 2017:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 06.03.2017 |
| 2. (März/April):        | 08.05.2017 |
| 3. (Mai/Juni):          | 03.07.2017 |
| 4. (Juli/August):       | 04.09.2017 |
| 5. (September/Oktober): | 06.11.2017 |
| 6. (November/Dezember): | 08.01.2018 |

**5/2017**

Seiten 61-71  
12. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

der Bundesrat hat in seiner letzten Sitzung am 22.9.2017 das Gesetz zur Berufszulassungsregelung für Makler und Immobilienverwalter durchgewunken, so dass das Gesetz wie geplant am 1.8.2018 in Kraft treten kann. Es wurde bereits unter dem 17.10.2017 im Bundesgesetzblatt als Novelle der Gewerbeordnung veröffentlicht. Nunmehr darf man mit Spannung erwarten, was das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aus der gesetzlichen Grundlage macht. Denn in § 34c Abs. 3 GewO n.F. gibt es eine umfangreiche Ermächtigungsgrund-

lage für das Ministerium, um mit Zustimmung des Bundesrates ausfüllende Regelungen zu schaffen.

So gibt es noch erheblichen Regelungsbedarf in Bezug auf die gesetzlich nunmehr angeordnete Fortbildungsverpflichtung. Es stellen sich die Fragen nach Fortbildungsinhalten, Akkreditierungspflichten für Fortbilder, Nachweispflichten u.v.m. Wahrscheinlich ist, dass die Industrie- und Handelskammern für die Überwachung und den Nachweis neue Aufgaben erhalten.

Unklar ist indessen, ob angesichts der derzeit offenen Regierungsbildung die Ministerien Zurückhaltung üben, weil sie nicht wissen, mit welchen Vorgaben es weiter geht. Auf der Internetseite des Bundesministeriums ist jedenfalls diesbezüglich noch nichts zu erfahren.

Wir sind sicher, Sie finden noch mehr interessante Neuerungen in dieser Ausgabe. Wir wünschen Ihnen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### Anspruch auf Einräumung von Sondernutzungsrechten

Baut ein Eigentümer einen über seiner Wohnung befindlichen Spitzboden aus, der im Gemeinschaftseigentum steht, bleibt dieser Bereich des Hauses auch nach dem Umbau Gemeinschaftseigentum. Dagegen hat der Eigentümer gegen die übrigen Miteigentümer einen Anspruch auf Einräumung eines Sondernutzungsrechts am Spitzboden (§ 10 Abs. 2 Satz 3 WEG). Ein Gemeingebrauch nach § 13 Abs. 2 würde den Eigentümer übervorteilen und den anderen Eigentümern einen unangemessenen Vorteil verschaffen, der nach der Interessenlage diesen nicht zustehen könne, OLG Frankfurt/M., Urteil vom 8.3.2016, 6 U 23/15, **NZM 2017, 658**.

### Obhutspflichten des Mieters in Bezug auf Frostschutz der Leitungen

Der Mieter war Bundeswehrsoldat, der im Januar für längere Zeit zum Einsatz beordert war. Er hatte die

Heizkörper seiner Dachgeschosswohnung auf „Sternchen“ gestellt, was nicht verhindern konnte, dass die Leitungen im Dremmel einfroren und einen Schaden von knapp 30.000 € verursachten. Der Sachversicherer forderte nach der Schadensregulierung aus übergegangenem Recht Ersatz vom Mieter, § 86 VVG. Das OLG Naumburg wies die Klage im Urteil vom 29.9.2016 ab. Der Mieter habe nicht die Kenntnis des Gerichtsgutachters gehabt, dass die Heizung auf „2“ hätte stehen müssen, um ein Einfrieren zu verhindern. Zudem sei allenfalls von einfacher Fahrlässigkeit auszugehen, so dass die Versicherung nach der Rechtsprechung des BGH (BGHZ 145, 393, BGH VersR 2006, 1530) den Mieter ohnehin nicht in Anspruch nehmen könne, 4 U 76/15, **ZMR 2017, 729**.

### WEG kann wegen Nachbarbebauung klagen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft ist befugt, ein Normenkontrollverfahren gegen die Planung benachbarter Wohnbauflächen mit

dem Argument zu führen, die Bebauung führe zu einer unzumutbaren Verschattung von Wohnungen, OVG Lüneburg, Urteil vom 26.7.2017, 1 KN 171/16, **ZWE 2017, 423**.

### Beschlussfassung für Anwaltsbeauftragung

Will der Verwalter eine über § 27 Abs. 3 Nr. 6 oder Abs. 2 Nr. 4 WEG hinausgehende Vergütungsvereinbarung mit einem Anwalt schließen, bedarf es hierfür einer ausdrücklichen Ermächtigung durch Beschluss. Ein entsprechender Beschluss entspricht nur bei Vorliegen besonderer Gründe den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung. Wird vereinbart, dass der Anwalt mindestens die Vergütung nach RVG, darüber hinaus aber ein Stundenhonorar von 260 € netto zzgl. MwSt erhält, entspricht dies nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, LG München, Urteil vom 12.7.2017, 1 S 15254/16, **ZWE 2017, 416**.

### Keine Aufrechnung gegen Sicherheitseinbehalt mit Forderungen aus anderen Bauvorhaben

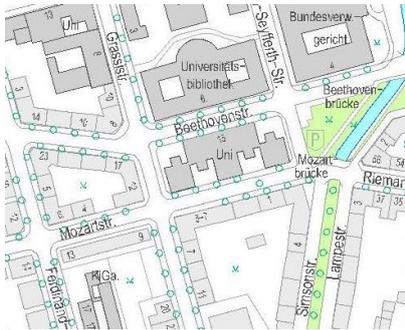
Nach einem Urteil des BGH vom 14.9.2017 kann der Besteller nicht

mit Forderungen aus einem anderen Bauvorhaben gegen vereinbarte Gewährleistungseinbehalte die Aufrechnung erklären. Der Sicherungsabrede liege ein stillschweigender Aufrechnungsausschluss

zugrunde. Aufrechnungen könnten daher nur mit Forderungen aus demselben Bauvorhaben erklärt werden, [VII ZR 3/17](#).

## Immobilienrecht

### Teure kalte Räumung nach Zwangsversteigerung



Eine kalte Räumung nach der Zwangsversteigerung eines Einfamilienhauses kommt möglicherweise dem Ersteher teuer zu stehen. Nach dem Zuschlag im Dezember 2009 nahm der Ersteher das Haus ohne Hinzuziehung eines Gerichtsvollziehers in Besitz und ließ es durch eine private Firma räumen. Einen Teil der vorgefundenen Einrichtungs- und Kunstgegenstände gab er in ein Auktionshaus. 2010 ließ er das Haus abreißen.

Der vormalige Eigentümer verlangte daraufhin gerichtlich die Herausgabe seines Hausstandes. Nachdem sich dies als unmöglich herausstellte, änderte er seinen Klageantrag auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von knapp 600.000 €. Das Landgericht verurteilte den Ersteher zur Zahlung von 4.310 €. Die Berufung hiergegen wurde durch Beschluss nach § 522 ZPO zurückgewiesen. Die

vom BGH zugelassene Revision hatte dagegen Erfolg.

Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 23.6.2017 aus, dass entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts dem vormaligen Eigentümer Darlegungs- und Beweiserleichterungen zugute kämen. Der Ersteher habe das Haus ohne die in § 885 ZPO vorgeschriebene Hinzuziehung eines Gerichtsvollziehers in Besitz genommen und die vorgefundenen Einrichtungs- und Kunstgegenstände eigenmächtig wegschaffen lassen. Hierdurch habe er in verbotener Eigenmacht gehandelt und sich schadensersatzpflichtig gemacht, § 858 Abs. 1, § 823 Abs. 2 BGB. Die vormaligen Eigentümer waren zwar zur Räumung verpflichtet gewesen, sie seien aber trotz Zuschlages Eigentümer des im Haus befindlichen Mobiliars geblieben, §§ 90, 55, 20 Abs. 2 ZVG i.V.m. § 1120 BGB. Der Ersteher sei daher dem Grunde nach zum Ersatz des dem Voreigentümer entstandenen Schadens verpflichtet.

Grundsätzlich seien die vormaligen Eigentümer für den eingetretenen Schaden auch darlegungs- und beweisbelastet. Allerdings habe der BGH in den

Fällen der sogenannten kalten Räumung, wenn also ein Vermieter die Wohnung seines Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Räumungstitels in verbotener Eigenmacht in Besitz nehme, eine Umkehr der Darlegungs- und Beweislast zu Lasten des Vermieters angenommen, BGH-Urteil vom 14.7.2010, VIII ZR 45/09, [ZIV 2010, 51](#). Den Vermieter trafe eine nachvertragliche Obhutspflicht im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB. Zu dieser Pflicht gehöre auch, die Interessen des durch Ortsabwesenheit und mangelnde Kenntnis von der Inbesitznahme an einer eignen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters zu wahren. Er habe daher dafür Sorge zu tragen, dass an den in Besitz genommenen Gegenständen keine Beschädigungen und Verluste eintreten. Daneben sei es seine Pflicht, ein Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufzustellen und den Wert schätzen zu lassen. Die Erstellung eines Verzeichnisses sei nur dann entbehrlich, wenn sich in der Immobilie nur verbrauchte und für eine weitere Verwendung ersichtlich unbrauchbare Sachen befänden, an deren Dokumentierung und Aufbewahrung der Schuldner bereits auf den ersten Blick schlechthin kein Interesse haben könne.

Diese Grundsätze trafen den Ersteher einer Immobilie entsprechend.

Daher trage der Ersteher vorliegend die Darlegungs- und Be-

weislast für sein Vorbringen, dass die von dem vormaligen Eigentümern benannten Gegenstände bei der Inbesitznahme des Hauses sich darin nicht mehr befunden hätten oder

wegen massiver Schäden wertlos gewesen seien. Damit diese Feststellungen nachgeholt werden können, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz, [V ZR 175/16](#).

## Mietrecht

### Kündigungsvoraussetzungen im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung



Ein Mieter im Amtsgerichtsbezirk Nauen erklärte nach 15 Jahren Mietzeit eine Mietminderung um 15% ab September 2014, weil der Teppichboden abgewohnt sei. Die Vermieterin wies die Minderung zurück und kündigte aber gleichwohl alsbaldige Abhilfe an. Vereinbart war ein Mietzins von 386,96 Nettokalt sowie Vorauszahlungen auf die Betriebskosten von 93 €/ Monat, mithin von insgesamt **479,96 €**.

Aufgrund der Minderungen zahlte der Mieter laufend weniger Miete als vereinbart. Im Januar 2015 glich der Mieter wiederum die Rückstände teilweise aus. Schließlich kam es im Februar und März 2015 zu einem Rückstand von **503,96 €** gegenüber der vertraglich vereinbarten Miete.

Am 16. März 2015 ging bei der Vermieterin eine Teilzahlung

von 402,96 € ein, so dass der „Rückstand“ sich auf 101,00 € reduzierte. Am selben Tag ging beim Mieter aber auch die fristlose Kündigung der Vermieterin ein. Als der Mieter nicht auszog, klagte die Vermieterin auf Räumung und setzte sich erstinstanzlich durch. Die Berufung des Mieters hatte Erfolg. Dieser Erfolg gründete auch darauf, dass das Landgericht Potsdam in einzelnen Rechtsfragen ausdrücklich der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht Folge leisten wollte. Im Gegenzug lies das Landgericht die Revision zu, die auch eingelegt wurde. Sie war schließlich erfolgreich, weil der BGH keine Veranlassung sah, der Rechtsansicht des Landgerichts zu folgen.

Im Urteil vom 27.9.2017 erläuterten die Karlsruher Bundesrichter letztinstanzlich, dass die fristlose Kündigung vom 16. März wirksam gewesen sei. Zu diesem Zeitpunkt habe ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete vorgelegen, § 543 Abs. 2 Nr. 3 a BGB, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB. Denn zurzeit der Erklärung der Kündigung bestand ein Rückstand von 503,96 €, der die vereinbarte Monatsbruttomiete um 101,00 € überstieg.

Das Landgericht habe eine Mietminderung von 5% für rechtmäßig erachtet, so dass der Mieter nur noch eine monatliche Miete von 455,96 € schuldet. Bei der rechnerischen Ermittlung des Rückstandes im Sinne von § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB sei auf die vertragliche vereinbarte Miete (479,96 €) abzustellen und nicht auf die rechtmäßig geminderte Miete (BGH-Urteil vom 12.5.2010, VIII ZR 96/09, [ZIV 2010, 51](#), BGH-Urteil vom 11.7.2012, VIII ZR 138/11 – [ZIV 2012, 41](#)). Relevant sei dies in diesem Fall aber nicht, weil der Mieter jedenfalls auch einen Rückstand über der vertraglich vereinbarten Miete habe auflaufen lassen.

Entgegen der Auffassung des Landgerichts sei dagegen unerheblich, dass die Vermieterin am Tag des Zugangs der Kündigung bis auf 101,00 € befriedigt worden sei und damit der Rückstand keine ganze Monatsmiete (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) mehr erreicht habe.

Zu Unrecht meine das Landgericht, dass die Kündigungsvoraussetzungen auch noch im Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung vorliegen müssten. Der Senat habe bereits im Urteil vom 14.7.1970 (VIII ZR 12/69,

ZMR 1974, 27) entschieden, dass das gesetzliche Kündigungsrecht nur entfalle, wenn der Vermieter vor dem Zugang der Kündigung vollständig befriedigt werde. Insoweit

verwies der Senat auf seine ständige Rechtsprechung u.a. in den Urteilen vom 11.1.2006, VIII ZR 364/04 – [ZIV 2006, 31](#), vom 17.6.2015, VIII ZR 19/14 – [ZIV 2015, 30](#) und vom 24.8.2016,

VIII ZR 261/15 – [ZIV 2016, 67](#). Der BGH stellte daher das amtsgerichtliche Urteil wieder her, [VIII ZR 193/16](#).

### Zur Abgrenzung des Mietvertrages von anderen Nutzungsverhältnissen

Im Gerichtssprengel des Landgerichts Hamburg wurde für ein Reihenhaus die Zwangsverwaltung angeordnet. Der Zwangsverwalter nahm die Immobilie in Beschlag und fand „Mieter“ vor. Als er Mietzinsen verlangte, teilten ihm die Nutzer mit, dass sie ein lebenslanges Wohnrecht besäßen und nur zur Tragung von Betriebskosten und zur Instandhaltung verpflichtet seien. Der Zwangsverwalter begehrte nachfolgend Räumung des Reihenhauses. Als diese nicht erfolgte, klagte der Zwangsverwalter auf Räumung und auf Bezahlung einer Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von 2.087 € pro Monat. Der Zwangsverwalter konnte sich erstinstanzlich durchsetzen, verlor aber die Berufungsinstanz. Der BGH stellte die erstinstanzliche Entscheidung im Urteil vom 20.9.2017 weitestgehend wieder her.

Der Wohnraummietssenat führte in seinem Urteil aus, dass ein schuldrechtliches, lebenslanges Wohnrecht dem Zwangsverwalter nicht entgegen gehalten werden könne. Erforderlich sei vielmehr ein Mietverhältnis. Ein Mietverhältnis läge nicht vor. Unbeachtlich sei vorliegend, wie hoch die vereinbarte Miete sei. Auch ein weit unter der Marktmiete liegendes Entgelt für den Gebrauch einer Sache könne eine Miete darstellen. Vorliegend sei diese – ein Mietvertragsdokument wurde nie erstellt – rechtliche Qualifikation nicht eindeutig. Bei einer nahezu unentgeltlichen Überlassung von Wohnraum zu Wohnzwecken könne die Differenzierung, ob die Parteien einen Mietvertrag (§ 535 BGB), einen Leihvertrag (§ 598 BGB) oder ein Schuldverhältnis sui generis (§ 241 BGB) abgeschlossen hätten oder ein reines Gefälligkeitsver-

hältnis vorliege, schwierig sein. Ein Gefälligkeitsverhältnis scheidet angesichts der Bedeutung der Nutzung als Lebensmittelschwerpunkt der Familie als Nutzer aus. Ein Mietverhältnis komme nicht in Betracht, weil Kostentragungspflichten nicht schon mit Überlassung (in Form von Mietzinsen), sondern erst danach (in Form von Instandhaltungsmaßnahmen) entstünden. Ob eine Leihe oder ein sonstiges Nutzungsrecht vereinbart worden seien, sei unerheblich. Beide Rechtsverhältnisse könne der Nutzer einem Zwangsverwalter nicht entgegen halten. Der Zwangsverwalter habe Anspruch auf Herausgabe und auf Bezahlung der eingeklagten Nutzungsausfallentschädigung. Bei letzterer war der Verzugseintritt noch offen, so dass der Rechtsstreit insoweit zurück verwiesen werden musste, [VIII ZR 279/16](#).

### BGH erneut zu Lärmprotokollen des mindernden Mieters

Der BGH hat im Beschluss vom 22.8.2017 seine Rechtsprechung bestätigt, wonach der Mieter im Rahmen eines Rechtsstreits um die Mangelhaftigkeit der Mietsache nicht gehalten ist, detaillierte Lärmprotokolle vorzulegen (vgl. BGH-Urteil vom 29.2.2012, VIII ZR 155/11 – [ZIV 2012, 15](#)). Das Berufungsgericht habe den Anspruch der Mieterin auf

rechtliches Gehör in entscheidungserheblicher Weise verletzt. Es entspräche allgemeiner Meinung, dass gelegentliche Lärmbelästigungen in einem Mehrfamilienhaus als sozial adäquat hinzunehmen seien. Dazu zähle auch Kinderlärm, den das Immissionsschutzrecht des Bundes und der Länder für seinen Bereich als grundsätzlich

sozial adäquat und damit zumutbar behandle. Die nur cursorische Zurkenntnisnahme der Lärmschilderungen der Mieterin habe dem Berufungsgericht den Blick verstellt, dass vorliegend Geräuschemissionen durch die Nachbarn und deren Kinder hinzunehmen waren, die jedes noch irgendwie hinzunehmendes Maß überschritten

hätten. Die Möglichkeit der Kenntnisnahme wurde dem Berufungsgericht im Rahmen der Zurückweisung des Rechts-

streits eröffnet, wobei die Karlsruher Richter davon absahen, den Rechtsstreit an dieselbe Kammer des Landgerichts

Berlin zurück zu überweisen, [VIII ZR 226/16](#).

### Verwertungskündigung bleibt schwierig

Mit Urteil vom 27.9.2017 wies der BGH letztinstanzlich eine Räumungsklage ab, die in den Vorinstanzen Erfolg hatte. Die Vermieterin betrieb über eine Schwestergesellschaft ein Modehaus in St. Blasien in einer eigenen Immobilie. Sie kaufte später das benachbarte Gebäude, in dem sich eine 190 m<sup>2</sup> große, vermietete Wohnung befand. Sie kündigte das Mietverhältnis ordentlich mit der Begründung, sie beabsichtige die benachbarte Immobilie abzureißen, um Platz für einen Erweiterungsbau zugunsten des Modehauses zu schaffen.

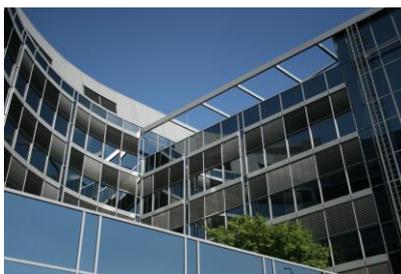
Als die Mieter nicht auszogen, klagte die Vermieterin auf Räumung. Die Klage hatte in den ersten beiden Instanzen Erfolg. Der BGH beurteilte dagegen die Rechtslage anders. Der geplante Abriss des vermieteten Gebäudes zur Erweiterung des be-

nachbarten Bestandsgebäudes stellte nach Auffassung der Karlsruher Bundesrichter eine nachvollziehbare Erwägung dar, um das Grundstück einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung zuzuführen, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Dies allein genüge indessen nicht, um hierauf eine Verwertungskündigung zu stützen. Daneben sei erforderlich, dass dem Vermieter durch den Fortbestand des Mietverhältnisses ein „erheblicher Nachteil“ entstünde. Die Anforderungen, dieses zusätzliche Tatbestandsmerkmal zu erfüllen, seien hoch anzusetzen. Die Vorinstanzen hätten einen allgemein gehaltenen Vortrag der Vermieterin für die Annahme des erheblichen Nachteils genügen lassen. Die Möglichkeit eine Verwertungskündigung auszusprechen diene aber gerade nicht dazu, dem Vermieter einen uneingeschränkten

Anspruch auf Gewinnoptimierung zu verschaffen. Hinzu komme, dass vorliegend nicht die Vermieterin, sondern deren Schwesterunternehmen die wirtschaftlichen Nachteile erleiden würde. Die beiden Unternehmen seien zwar rechtlich und wirtschaftlich verbunden; dies genüge indessen nicht ohne Weiteres. Hinzu komme, dass die Vermieterin in ihrem Kündigungsschreiben nicht einmal ansatzweise ausgeführt habe, dass die Kündigung der Existenzsicherung diene. Für die Beurteilung der Kündigung könnten nur die Gründe Berücksichtigung finden, die im Kündigungsschreiben benannt worden seien. Da die Vermieterin weitere Kündigungen ausgesprochen hatte, verwies der BGH den Rechtsstreit wieder zurück an das Berufungsgericht, um deren Rechtmäßigkeit zu überprüfen, [VIII ZR 243/16](#).

## Gewerbemietrecht

### Analoge Anwendung von § 566 BGB auf vermietende Nicht-Eigentümer



Eine Gesellschaft in Berlin vermietete verschiedene Gewerbe-

flächen befristet. Wie sich für die Mieter später herausstellte, war ihre Vermieterin nicht Eigentümerin der Immobilie. Eigentümerin war eine andere Gesellschaft, die ihrerseits die Immobilie im Jahre 2011 verkaufte und übereignete. Die neue Eigentümerin forderte 2013 die Herausgabe der

Mietflächen von einem der Mieter nach § 985 BGB und kündigte vorsorglich ein etwaig bestehendes Mietverhältnis. Die neue Eigentümerin vertrat die Auffassung, dass zwischen ihr und den Mietern der Immobilie kein Mietvertrag bestünde. Ein Vertragseintritt nach § 566 Abs. 1 BGB setzte voraus, dass der

Vermieter auch Eigentümer der Immobilie sei. Nur dann komme es zu einem Vertragseintritt des neuen Eigentümers.

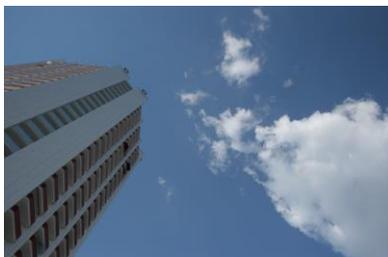
Als der Mieter sich weigerte, die Gewerbeflächen zu räumen, klagte die neue Eigentümerin auf Herausgabe. Das Landgericht Berlin gab der Räumungsklage statt. Die Berufung des Mieters zum Kammergericht hatte Erfolg. Die Revision vermochte nicht, eine Änderung der Entscheidung herbei zu führen.

Der BGH stützte das Berufungsurteil im Urteil vom 12.7.2017. Es sei zwar richtig, dass § 566 Abs. 2, 578 Abs. 2 BGB auf den gegebenen Sachverhalt nicht anwendbar sei. Dies erfordere eine Identität von Vermieter und Eigentümer, die gerade nicht gegeben sei. Indessen sei es gerechtfertigt, die Norm auf den gegebenen Fall analog anzuwenden.

Es sei umstritten, ob eine analoge Anwendung von § 566 BGB möglich sei, wenn der veräußernde Eigentümer nicht auch zugleich Vermieter der Immobilie sei. Auch die Rechtsprechung des BGH hierzu sei in der Vergangenheit nicht einheitlich gewesen. So habe der Bundesgerichtshof in der Entscheidung vom 22.10.2003 (XII ZR 119/02) eine analoge Anwendung von § 566 BGB auf diese Fälle abgelehnt. Im Urteil vom 9.4.2008 habe der BGH die analoge Anwendung wiederum bejaht (XII ZR 89/06 – ZIV 2008, 32). Zuletzt sei die Rechtsfrage von ihm als noch abschließend geklärt angesehen worden (Beschluss vom 19.2.2013, VIII ZR 178/12). Die überwiegende Auffassung in der übrigen Rechtsprechung und Literatur halte eine analoge Anwendung für geboten, wenn die Vermietung mit Zustimmung des Eigentümers erfolgt sei. Der Bundesgerichtshof schloss sich nunmehr im aktuellen Urteil dieser herrschenden Auffassung an.

Nach den Gesetzgebungsmaterialien habe der Gesetzgeber den Schutz des Mieters bezweckt, der nicht rechtlos dastehen sollte, wenn sein Vermieter die Immobilie verkaufe. Dieser Schutzzweck gebiete es, den Mieter gleichermaßen zu schützen, wenn die Immobilie durch einen Dritten in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer vermietet würde. Da die Vermietung auch vorliegend im Einvernehmen erfolgt sei, genieße der Mieter ebenfalls den Schutz durch den Vertragseintritt des Erwerbers. Dem Herausgabeverlangen nach § 985 BGB stünde das Recht zum Besitz, das der Mietvertrag vermittele (§ 986 Abs. 1 BGB) entgegen. Ein vertraglicher Herausgabeanspruch komme daneben wegen der ausgesprochenen Kündigungen nicht in Betracht, weil der Mietvertrag noch immer einer Befristung unterliege, so dass das ordentliche Recht zur Kündigung ausgeschlossen sei ([XII ZR 26/16](#)).

## WEG-Recht



Ein Streit bis zum Bundesgerichtshof entstand in einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft im Amtsgerichtsbezirk Goslar. Die Gemeinschaft bestand aus vier Wohnungen

### Majorisierung

und drei Eigentümern. Die Gemeinschaftsordnung sah zum Stimmrecht keine Regelung vor; es galt mithin das Kopfstimmrecht. Der Eigentümer, der zwei Wohnungen besaß, empfand offenbar die Machtverhältnisse in der Gemeinschaft als unbefriedigend. Er übertrug daher eine Wohnung auf eine ihm allein gehörende Kommanditgesellschaft.

Bei der nächsten Eigentümersammlung folgte dann

die entsprechende Gegenreaktion der anderen beiden Miteigentümer. Diese beschlossen, dass die Kommanditgesellschaft vom Stimmrecht künftig ausgeschlossen sei. Auf diese Weise hoffte man das alte Stimmgewicht wieder herzustellen. Im Anschluss wurden Beschlüsse zur Jahresabrechnung und zur Verwalterbestellung mehrheitlich gefasst. Die Beschlüsse wurden angefochten. In den ersten beiden Instanzen hatte

der Kläger keinen Erfolg. Das Berufungsgericht erachtete die Beschlussfassung als rechtmäßig. Der Kläger habe durch die Übertragung der Wohnung auf die von ihm beherrschte Kommanditgesellschaft den Sinn und Zweck des Kopfstimmrechts zu unterlaufen versucht. Das Stimmrecht der Kommanditgesellschaft sei daher zur Recht bei den Abstimmungen nicht berücksichtigt worden.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 14.7.2017 aus, dass entgegen der Auffassung des Landgerichts Braunschweig der Kommanditgesellschaft ein eigenes Stimmrecht zustehe. Unbeachtlich sei, dass deren Stimmverhalten vom Willen des Klägers abhängt. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes gehöre das Stimmrecht der Wohnungseigentümer zu dem Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte, die nur unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden könnten (BGH-Beschluss vom 19.9.2002,

V ZB 30/02, BGH-Urteil vom 6.12.2013, V ZR 85/13 – ZIV 2014, 23, BGH-Urteil vom 13.1.2017, V ZR 138/16, ZIV 2017, 23). Daran gemessen komme ein allgemeiner Stimmrechtsausschluss auch dann nicht in Betracht, wenn die konkrete Gefahr der Majorisierung durch einzelne Eigentümer bestünde. Majorisierende Beschlüsse könnten insbesondere unter dem Blickwinkel der Willkür, des Rechtsmissbrauchs oder einer unbilligen Benachteiligung Einzelner ordnungsmäßiger Verwaltung widersprechen (BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 198/140 – ZIV 2015, 54).

Ein Stimmrechtsausschluss wegen Rechtsmissbrauchs komme nur ausnahmsweise und unter engen Voraussetzungen in Betracht; es genüge nicht, dass der mit den Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasste Beschluss ordnungsmäßiger Verwaltung widerspräche oder dass ein Wohnungseigentümer aufgrund seines Stimmgewichts Beschlussfassungen blockiere. Vielmehr müsse die Stimm-

rechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens nicht abgewartet werden könne. Dies könne indessen nur bei positiven Beschlussfassungen gelten.

Bei der Abgabe von Nein-Stimmen, die die Ablehnung eines Beschlusses durch einen sogenannten Negativbeschluss zur Folge hätten, führe selbst eine treuwidrige Blockade i.d.R. nicht dazu, dass die Stimme des „Blockierers“ außer Betracht bleibe. Dies hätte nämlich zur Folge, dass mit den Stimmen der Minderheit positive Beschlüsse gefasst werden könnten. Vielmehr sei den Gerichten vorbehalten, Beschlussersetzungen vorzunehmen.

Vorliegend sei die Kommanditgesellschaft unberechtigt an der Stimmabgabe gehindert worden, so dass die gefassten Beschlüsse vom BGH aufgehoben wurden ([V ZR 290/16](#)).

## Baurecht

### Festpreisabrede kann AGB-widrig sein



Festpreisabreden sind in der Praxis bei VOB/B-Bauverträgen weit verbreitet. Die Partei, die den Bauvertrag stellt, will fixe

Einheitspreise, weil nicht selten Streitigkeiten über die Berechnung hieran geknüpft sind. § 2 Nr. 3 VOB/B sieht dagegen vor, dass ein neuer Einheitspreis zu vereinbaren ist, wenn es zu erheblichen Massenabweichungen kommt. Erheblich sind diese, wenn die Massen mehr als 10% gegenüber den vertraglich vereinbarten Umfang nach oben oder nach unten abwei-

chen. In diesem Fall kann jede Vertragspartei verlangen, dass für die Massen jenseits der 10%-Grenze ein neuer Preis vereinbart wird. Dieser sinkt üblicherweise bei Massenmehrungen und steigt bei Massenreduzierungen.

Der BGH musste sich nun in einem Fall mit der Frage auseinandersetzen, ob eine Fixpreis-

klausel in einem VOB/B-Vertrag wirksam ist. Dort war vereinbart: *Die dem Angebot des Auftragnehmers zugrunde liegenden Preise sind grundsätzlich Festpreise und bleiben für die gesamte Vertragsdauer verbindlich.*

Der BGH entschied im Urteil vom 20.7.2017, dass die Klausel nach § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners unwirksam ist. Bei der rechtlich gebotenen, sog. kundenfeindlichsten Auslegung (§ 305c Abs. 2 BGB, BGH-Urteil vom 12.5.2016, VII ZR 171/15 – ZIV 2016, 33) sei die

Festpreisabrede nicht nur auf Sachverhalte anzuwenden, bei denen es zu einer Massenabweichung von mehr als 10% komme. Vielmehr werde nach der Formulierung der Vertragspartner auch dann noch an den Festpreis gebunden, wenn sich nach dem Vertragsschluss einzelne Umstände so schwerwiegend geändert hätten, dass die Parteien in Kenntnis dieser Umstände den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen hätten. Denn dann läge eine erhebliche Störung der Geschäftsgrundlage als Unterfall des Grundsatzes von Treu und Glauben vor, § 313 BGB. Nach

dieser gesetzlichen Vorschrift kann jede Vertragspartei in diesem Fall eine Anpassung des Vertrages verlangen. Da diese erhebliche Fallvariante von der Klausel nach dem uneingeschränkten Wortlaut erfasst werde, sei sie nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam. Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Verhandlung zurück verwiesen. Die Berufungsinstanz müsse nun überprüfen, ob die Preisgestaltung in der Rechnung der Auftragnehmerin – ohne Berücksichtigung eines Festpreises und in Anwendung von § 2 Nr. 3 VOB/B – korrekt erfolgt ist, [VII ZR 259/16](#).

### **Vergilbte Farbe ist nur selten Gegenstand der Beschaffenheitsvereinbarung**

Eine Großbäckerei beauftragte einen Malerfachbetrieb zunächst mit dem Anstrich einer 20m<sup>2</sup> großen Testfläche. Als der schneeweiße Anstrich zur Zufriedenheit ausfiel, beauftragte die Bäckerei den Malerbetrieb mit dem Anstrich der restlichen Produktionshalle.

Noch während der Arbeiten kam es zu Vergilbungen des neuen Farbanstriches. Die Parteien gerieten in Streit. Schließlich wurde der Vertrag einvernehmlich aufgehoben. Der Malerbetrieb stellte ein Schlussrechnung über knapp 30.000 €. Das Berufungsgericht erachtete den Anspruch für gegeben. Die eingeschränkte Farbstabilität der verwendeten Farben stelle keinen Mangel dar, der den Bäckereibetrieb das Recht gewährt haben könnte, die Abnahme zu verweigern.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg. Der

BGH führte im Urteil vom 31.8.2017 aus, dass das Werk mit dieser Begründung nicht als mangelfrei bewertet werden könne. Die Parteien hätten den Weißton der Probeanstrichfläche vereinbart. Nach § 633 Abs. 2 Satz 1 BGB sei ein Werk mangelhaft, wenn es die vereinbarte Beschaffenheit nicht aufweise. Unter Beschaffenheit des Werkes seien insbesondere alle dem Werk unmittelbar und jedenfalls für eine gewisse Zeit anhaftende physischen Merkmale zu verstehen. Zur vereinbarten Beschaffenheit gehörten alle Eigenschaften des Werks, die nach der Vereinbarung der Parteien den vertraglich geschuldeten Erfolg herbeiführen sollten (BGH-Urteil vom 8.5.2014, VII ZR 203/11 – ZIV 2014, 49, BGH-Urteil vom 8.11.2007, VII ZR 183/05 – ZIV 2007, 77). Gegenstand einer Beschaffenheitsvereinbarung könne daher auch die Farbe eines Anstrichs sein. Eine Beschaffenheitsvereinbarung

könne ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten getroffen werden.

Die Auslegung des Berufungsgerichts, wonach hinsichtlich der Farbstabilität keine (konkludente) Beschaffenheitsvereinbarung zustande gekommen sei, beruhe auf einem Verstoß gegen den Grundsatz der beiderseits interessengerechten Vertragsauslegung. Bei der Auslegung im Hinblick auf eine etwaige Beschaffenheitsvereinbarung sei die berechtigte Erwartung des Bestellers an die Werkleistung von Bedeutung (BGH-Urteil vom 26.4.2007, VII ZR 210/05 – ZIV 2007, 31).

Die Bäckerei dürfe angesichts der beträchtlichen Kosten des Anstrichs erwarten, dass die Farbe nicht schon nach weniger als einem Jahr sich nicht unwesentlich vergilben würde. Das Urteil könne daher keinen Bestand haben. Der BGH ver-

wies den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz. Das Berufungsgericht habe zu klären, ob der

Malerbetrieb vor oder bei Vertragsschluss auf das Risiko

der Vergilbung hingewiesen habe, [VII ZR 5/17](#).

## Maklerrecht

### EnEV: Informationspflichten des Maklers bei Immobilienanzeigen

Der für das Wettbewerbsrecht zuständige I. Zivilsenat beim BGH hat sich in mehreren Urteilen vom 5.10.2017 mit der Frage befasst, welche Informationspflichten dem Immobilienmakler bei einer Zeitungsanzeige zum Energieverbrauch der Immobilie obliegen.

Die Deutsche Umwelthilfe e.V. wandte sich in ihrer Klage gegen Anzeigen von Immobilienmaklern, weil diese keine Angaben zum Energieausweis enthielten. Die Makler hatten Immobilien zum Kauf oder zur Miete in Zeitungen ohne entsprechende Angaben wie Art des Energieausweises, den Energieträger für die Heizung des Wohngebäudes, zum Baujahr oder zur

Effizienzklasse in verschiedenen Zeitungen angeboten. Die Deutsche Umwelthilfe sah darin einen Verstoß gegen § 16a der Energieeinsparverordnung, kurz: EnEV und klagte auf Unterlassung.

Der BGH führte in seiner Pressemitteilung vom 5.10.2017 aus, dass der Deutschen Umwelthilfe kein Unterlassungsanspruch nach § 3a UWG wegen eines Verstoßes gegen § 16a EnEV zustünde (die Urteile sind noch nicht veröffentlicht). Der Immobilienmakler sei nicht Adressat dieser Informationspflicht. Nach der Art. 12 Abs. 4 der Richtlinie 2010/31/EU bestünde eine entsprechende Pflicht auch für Immobilienmakler; die Richtlinie

sei aber nicht korrekt in nationales Recht überführt worden. Entscheidend war dieser Umstand nicht, denn der Bundesgerichtshof stellte gleichzeitig fest, dass die Deutsche Umwelthilfe einen Unterlassungsanspruch nach § 5a UWG habe, weil die Makler den Verbraucherkreisen wesentliche Informationen vorenthalten hätten. Nach § 5a Abs. 4 UWG habe der Makler gegenüber Verbrauchern auch solche Angaben gegenüber zu machen, die nach unionsrechtlichen Vorschriften dem Verbraucher zu erteilen sind. Das sei jedenfalls gemäß Richtlinie 2010/31/EU der Fall, [I ZR 229/16](#), [I ZR 232/16](#), [I ZR 4/17](#).

## Verbraucherpreisindex (VPI)

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

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien 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 Schwel-lenwerten und Veränderungs-raten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes basieren.

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

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

**Basis: 2010**

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
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	108,1
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	108,8
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	109,0
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	109,0
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	108,8
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	109,0
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	109,4
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	109,5
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	109,6
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	108,8	

## Verzugszinssätze

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

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegen-

über 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 Hauptrefinanzierungsoption 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 Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12				

\* Zur Änderung siehe Text oben.

### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

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

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

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](mailto:info@rak-sachsen.de), [ZURÜCK](#)

### Versicherung

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

### Berufsrechtliche Regelungen

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

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Landesregeln 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

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

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013  
Udo Buttke  
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](#)