

# 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/Okttober): 2.11.2009
6. (November/Dezember): 4.1.2010

**Ausgabe 6**  
**November/Dezember 2009**

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

mit dieser Ausgabe endet das Verwalterjahr 2009. Es war wieder geprägt von zahlreichen Neuerungen. Die Obergerichte beschäftigte einmal mehr ganz wesentlich die Schönheitsreparaturklausel. Hier gibt es praktisch keine Spielräume mehr für Vermieter und Verwalter. Wegen der festgestellten Haftungsgefahren ist es für den Verwalter zudem essentiell wichtig, wirksame Klauseln zu verwenden oder zumindest seinen Auftraggeber zu veranlassen, den Mietvertrag vorzugeben.

Im WEG-Recht sind 2009 die ersten Rechtsstreitigkeiten zur WEG-No-

velle beim BGH angekommen. Auch diese Ausgabe beinhaltet weitere Entscheidungen des BGH hierzu. Die Urteile behandeln noch vorrangig die Formalia des Anfechtungsrechts. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen. Es ist aber auch zu erwarten, dass es 2010 erste Entscheidungen zum materiellen Recht geben wird. Das ist wünschenswert; insbesondere die Regelungen zur Änderung des Kostenverteilungsschlüssels und zur Modernisierung lassen noch viele Fragen offen.

Bleibt noch festzustellen, dass 2010 sich der Basiszinssatz im ersten

Halbjahr nicht verändert, sondern auf dem Stand des Wirtschaftskrisenjahres 2009 verharret. Für die Gläubiger von Geldforderungen ist zu hoffen, dass der Basiszins die positive Entwicklung des DAX, der es 2009 noch immerhin auf knapp über 6000 geschafft hat, nachzeichnet.

Es bleibt also spannend. Auch der Gesetzgeber wird dafür sorgen, der aktuell an einer Überarbeitung des Mietrechts und des Werkvertragsrechts arbeitet. Wir werden Sie gerne mit der ZIV weiterhin kurz und prägnant auf dem Laufenden halten.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Allgemeines

### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
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				

Neuer  
Verzugszinssatz !

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

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

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

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für

Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB).

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

## Immobilienrecht

### Leipziger City-Tunnel-Entscheidung

Bereits in der örtlichen Presse wurde die City-Tunnel-Entscheidung des BGH veröffentlicht. Nunmehr liegt auch das vom V. Zivilsenat verfasste Urteil vom 30.10.09 vor ([V\\_ZR 17/09](#)). Die Klägerin führte in Leipzig zwischen 2002 und 2007 an der Ostseite der Rathausarkaden ein Restaurant. Wegen der seit Anfang 2004 anhaltenden Bauarbeiten auf dem Rathausplatz erlitt sie erhebliche Umsatzeinbußen, die sie 2007 veranlasste, den Betrieb aufzugeben. Sie verlangte von der Betreiberin des Bauvorhabens Schadensersatz nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB i.H.v. rund 108.000 € wegen Ertragseinbußen und Wertverlust des Restaurants. Ausweislich eines von der Klägerin vorgelegten Gutachtens überschritt die Beklagte beim Betrieb der Baustelle die Grenzwerte der TA Lärm allein in der Zeit von April 2005 bis

April 2006 an 243 Tagen. Die Klage wurde vom LG Leipzig abgewiesen. Die Berufung zum OLG Dresden war für die Klägerin teilweise erfolgreich. Das OLG vertrat die Auffassung, dass Ansprüche wegen des Bauvorhabens aufgrund des rechtskräftigen Planfeststellungsbeschlusses vom 19.5.2000 grundsätzlich ausgeschlossen seien. Soweit jedoch die Beklagte die vorgegebenen Grenzen des Planfeststellungsbeschlusses verlasse, sei sie zur Entschädigung verpflichtet. Es bestünden mithin keine Ansprüche wegen Zugangsbeschränkungen zum Restaurant, Staubemissionen, Bauzeitverzögerungen und Beeinträchtigungen durch den Baustellenverkehr. Die Klägerin hätte jedoch nachweisen können, dass an 243 Tagen die im Planfeststellungsbeschluss in Bezug genommenen Grenzwerte der Allgemeinen Verwaltungsvor-

schrift zum Schutze gegen Baulärm (AVwV Baulärm) überschritten worden seien. Für diese Beeinträchtigung könne die Klägerin Entschädigung in Geld verlangen. Beide Parteien gingen gegen diese Entscheidung im Wege der Revision vor. Der BGH stellte das Urteil des LG Leipzig wieder her und wies die Klage ab. Die Klägerin habe keine Ansprüche. Die privaten rechtlichen Ausgleichsansprüche (§ 906 Abs. 2 Satz 2 BGB) seien wegen des ergangenen Planfeststellungsbeschlusses ausgeschlossen. Dem Eigentumschutz der Nachbarn werde dadurch Genüge getan, dass die Planfeststellungsbehörde sich mit der Frage der erforderlichen aktiven oder passiven Schutzmaßnahmen bezogen auf das benachbarte Eigentum umfassend auseinandersetzen und entsprechende Schutzmaßnahmen oder eine Entschädigungspflicht

anordnen müsse, wenn unzumutbare Beeinträchtigungen zu erwarten seien (BVerwGE 84, 31). Das gelte grundsätzlich auch dann, wenn die durch den Planfeststellungsbeschluss gezogenen Grenzen zulässiger Einwirkungen auf Anliegergrundstücke überschritten würden. Seien Überschreitungen einschlägiger Richtwerte wie z.B. die der AVwV Baulärm zu erwarten, sei vorzusehen, dass das Vorhaben zu Beeinträchtigungen führe, die die Grenzen des Zumutbaren überstiegen. In solchen Fällen hätte die Planfeststellungsbehörde dem Träger des Vorhabens Schutzmaßnahmen, etwa die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder den Einbau von Schallschutzfenstern aufzuerlegen. Soweit solche Vorkehrungen untunlich oder mit dem Vorhaben unvereinbar seien, habe der Betroffene einen Anspruch auf angemessene Entschädigung in Geld. Über die Entschädigungspflicht sei zumindest dem Grunde nach bereits indem Planfeststellungsbe-

schluss zu entscheiden. Sei dies nicht geschehen und werde anschließend der Planfeststellungsbeschluss bestandskräftig, seien Ansprüche gegen den Träger des Vorhabens verbindlich aberkannt.

Nachteilige Einwirkungen, die im Zeitpunkt der Planung nicht voraussehbar waren und sich vielmehr erst später zeigten, würden von dieser Ausschlusswirkung nicht erfasst (§ 75 Abs. 2 S. 2, 4 VwVfG). Hinsichtlich dieser Einwirkungen könnten die Betroffenen auch nachdem der Planfeststellungsbeschluss unanfechtbar geworden sei, Vorkehrungen oder die Errichtung und Unterhaltung von Anlagen verlangen, die sie schützten. Soweit diese Vorkehrungen oder Anlagen untunlich oder mit dem Vorhaben unvereinbar seien, könne der Betroffene dann eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen. Diese gegen die Planfeststellungsbehörde gerichteten Ansprüche stünden der Klägerin zur Verfügung, soweit mit unzumutbaren Beeinträchti-

gungen des Gewerbebetriebs infolge der einer Überschreitung der im Beschluss festgelegten Grenzwerte im Zeitpunkt der Planfeststellung nicht hätte gerechnet werden können. Diese Ansprüche seien indessen im Verwaltungsrechtsweg durchzusetzen (BGHZ 140, 285).

Soweit der Vorhabenträger die im Planfeststellungsbeschluss vorgeschriebenen Schutzvorkehrungen nicht einhalte, stünde dem Betroffenen ein subjektiv öffentliches Recht auf Vollzug der Anordnungen zu, das ebenfalls im Verwaltungsrechtsweg durchzusetzen sei. Wenn wie im hiesigen Planfeststellungsbeschluss keine Schutzmaßnahmen formuliert seien und stelle sich heraus, dass die Einschätzung der Behörde insoweit falsch war, könne die Klägerin nachträglich die Anordnung von Schutzmaßnahmen verlangen oder wenn diese untunlich oder mit dem Vorhaben unvereinbar seien, eine Entschädigung verlangen und ebenfalls nur im Verwaltungsrechtsweg durchsetzen.

### **Beseitigungsverpflichtung „gekaufter“ Bestandteile**

Eine rechtlich interessante Entscheidung traf der BGH mit Urteil vom 23.10.09 ([V ZR 141/08](#)) zur Frage der Beseitigungspflicht fremder Aufbauten. Der Streit nahm seinen Lauf in einer alten Kaserne der Sowjetarmee in Brandenburg. Die Kaserne verfügte über die typischen länglichen Unterkunftsquartiere für die Soldaten. Zwischen zweier solchen Flügel verlief eine Grundstücksgrenze. Die Grundstücke wurden verkauft und fielen in unterschiedliche

Hände. Gleichwohl beide Gebäudeflügel einen großzügigen Abstand zueinander aufwiesen, lag der gepflasterte Weg vollständig auf dem Grundstück des einen Flügels. Der Eigentümer des anderen Flügels sanierte 1996 sein Gebäude und den auf dem Nachbargrundstück gelegenen Weg. Hiergegen hatte der Eigentümer auch nichts eingewandt. 2002 verkaufte dieser jedoch sein Grundstück an den späteren Kläger, der nur die Beseitigung des Weges ver-

langte. Der Beklagte vertrat die Auffassung, dass die Beseitigung des „gemeinsamen“ Weges nach [§ 275 Abs. 2 BGB](#) unzumutbar sei. Der BGH setzt sich im weiteren sehr dogmatisch aufwändig mit den hinzunehmenden Beeinträchtigungen des Eigentümers auseinander und kommt zum Ergebnis, dass dem Beklagten die Beseitigung des gepflasterten Weges zuzumuten sei.

## Mietrecht

### Kündigung bei unpünktlicher Bezahlung durch das Sozialamt



Der Wohnraumsenat beim BGH hatte zu entscheiden, ob unpünktliche Zahlungen durch das Sozialamt, das die Zahlungen eines bedürftigen Mieters übernommen hatte, zu einer Kündigung des Mietverhältnis berechtigen (Urteil vom 21.10.09 – [VIII ZR 64/09](#)).

Seit April 2008 hatte das Jobcenter die Mietzahlungen für den Mieter übernommen. Die Mietzahlungen gingen am 11. April, 7. Mai und 6. Juni ein. Mit Schreiben vom 7.4.08 mahnte der Vermieter den Mieter zu pünktlichen Zahlung der Mieten an. Das Job-Center war trotz Vorlage der Abmahnung durch den Mieter nicht bereit, die Mietzahlungen eher anzuweisen. Mit Schreiben vom 11.6.08 kündigte der Vermieter nach § 543 Abs. 1 BGB und verklagte den Mieter auf Räumung. Er verlor in allen drei Instanzen. Der BGH führte aus, dass die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1

BGB eine Würdigung aller Begleitumstände erfordere, um einen wichtigen Grund zur Vertragsbeendigung konstatieren zu können. Der Mieter müsse sich ein etwaiges Verschulden des Jobcenters nicht zurechnen lassen. Es handele nicht als Erfüllungsgelhilfe des Mieters (§ 278 BGB). Er schalte die Behörde nicht als Hilfsperson zur Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtungen aus dem Mietverhältnis ein. Er wende sich vielmehr an die staatliche Stelle, um den eigenen Lebensunterhalt sicher zu stellen.

### Zur Zulässigkeit von Räumungsvereinbarungen

In § 555 BGB wird bestimmt, dass Vertragsstrafenversprechen des Wohnraummieters unwirksam sind. Das Verbot gilt für alle mietvertraglichen Verpflichtungen, auch für die Räumung des Wohnraums. Im Urteil vom 14.10.09 hat sich der BGH mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob eine Räumungsvereinbarung in einem Prozessvergleich unter diese Verbotsnorm fällt und damit unwirksam ist ([VIII ZR 272/08](#)).

Die Vertragsparteien hatten vor dem Amtsgericht einen Vergleich geschlossen, nach dem

1.900 € Mieterrückständig unstreitig gestellt wurden. Es wurde ferner vereinbart, dass die Mieter neben den 700 € Miete monatlich den Rückstand um 200 € abtragen. Für den Fall, dass der Mieter mit der Tilgung des Rückstandes in Verzug komme, war vereinbart, dass die Beklagten die Doppelhaushälfte binnen 2 Wochen zu räumen und geräumt herauszugeben haben.

Schon nach kurzer Zeit kamen die Mieter in Verzug. Die Vermieter forderten unter Vollstreckungsandrohung zur Räumung auf. Die Mieter erhoben hierge-

gen Vollstreckungsgegenklage. Sie führten aus, die Räumungsvereinbarung stelle ein unzulässiges Vertragsstrafenversprechen dar (§§ 341, 555 BGB). Das sah der BGH anders. Die Richter des VIII. Zivilsenates führten im Urteil vom 14.10.09 aus, dass die Regelung keine Vertragsstrafe beinhalte. Vielmehr bestand zur Zeit des Vergleichs nach § 543 Abs. 1, 2 Nr. 3 BGB bereits ein Räumungsanspruch der Vermieter. Die Regelung im Vertrag stelle nur eine als Belohnung ausgestaltete Verfallklausel dar. Diese Regelungen seien grundsätzlich wirksam.

### Mieterhöhung bis zum oberen Wert auch bei Sachverständigengutachten

Der Vermieter darf bei einer Mieterhöhung auch dann bis zum oberen Wert der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, wenn nicht ein Miet-

ständigengutachten die Grundlage für die Mieterhöhung bietet. Das dem Mieterhöhungsbegehren zugrunde liegende Sachverständigengutachten wies eine ortsübliche Miete von 3,35 bis

3,59 €/je Quadratmeter aus. Der Vermieter begehrte eine Erhöhung von 3,33 € auf 3,83 €. Das Berufungsgericht meinte, der Vermieter dürfe nur bis zum Mittelwert 3,47 € erhöhen. Diese

Rechtsauffassung erklärte der BGH im Urteil vom 21.10.09 als unrichtig. Richtig sei vielmehr, dass der Vermieter bis zur Höhe

des oberen Spannwertes erhöhen dürfe. Das gelte auch, wenn ein Sachverständigengutachten den Spannwert ausweise. Die Miet-

erhöhung wurde mithin bis zu einer Höhe von 3,59 € als berechtigt angesehen ([VIII ZR 30/09](#)).

### Zur Beifügung des Mietspiegels

Bereits mit Urteilen vom 11.3.09 ([ZIV 2009, 19](#)) und 28.4.09 ([ZIV 2009, 45](#)) hatte der BGH die Anforderungen in Bezug auf Mieterhöhungen mit Hilfe des Mietspiegels erleichtert. Im Urteil vom 30.9.09 ([VIII ZR 276/08](#)) hat sich der BGH abermals mit der Rechtsfrage

auseinandergesetzt, unter welchen Voraussetzungen ein Mietspiegel „allgemein zugänglich“ ist und damit nicht mehr der Mieterhöhungserklärung beifügt werden muss. Er stellt fest, dass ein Mietspiegel nicht nur dann „allgemein zugänglich sei“, wenn er kostenlos

abgegeben, zur Einsicht bereit gehalten oder im Internet abrufbar sei, sondern auch, wenn er gegen eine geringe Schutzgebühr (hier: 4 €) erhältlich sei. Allgemein zugänglich heiße nicht kostenlos.

### Bk-Abrechnung auf Basis der Soll-Vorauszahlungen

Mit einer Betriebskostenabrechnung, die auf der Basis von Soll-Vorauszahlungen erstellt wurde, setzte sich der BGH im Beschluss vom 23.9.09 ([VII ZA 2/08](#)) auseinander. Im Beschluss stellt der Senat fest,

dass eine derartige Abrechnung nicht formell unwirksam sei. Es liege vielmehr ein materiell-rechtlicher Fehler vor. Richtig sei es, die tatsächlichen Vorauszahlungen einzustellen. Die Soll-Vorauszahlungen ein-

zustellen, sei rechtlich nicht anders zu bewerten, als eine Abrechnung auf der Basis von Ist-Vorschüssen, die aber versehentlich falsch beziffert wurden.

### Öltankreinigungskosten sind voll umlagefähig

Die Frage der Umlagefähigkeit von Öltankreinigungskosten klärte der BGH mit Urteil vom 11.11.09 ([VIII ZR 221/08](#)). Der Mieter wendete sich gegen den auf ihn entfallenden Anteil von 103,50 € mit seiner Klage gegen den Vermieter. Er war der Auffassung, dass die Umlage der Öltankreinigungskosten nicht rechtens sei. Der BGH führt in seinem Urteil aus, dass die Tankreinigungskosten entgegen einer verbreiteten Rechtsauffassung keine Instandhaltungskosten seien, sondern nach § 2 Nr.

4a BetrKV umlagefähige Betriebskosten. Die von Zeit zu Zeit anfallenden Kosten dienten nicht der Vorbeugung oder Beseitigung von Mängeln an der Substanz der Heizungsanlage, sondern dienten vielmehr der Aufrechterhaltung ihrer Funktionsfähigkeit und stellten damit gerade keine Instandsetzungsmaßnahme dar. Es handele sich auch um „laufend entstehende“ Kosten, auch wenn die Tankreinigung nur in Abständen von mehreren Jahren durchgeführt werden müssten. Ein solcher

langjähriger Turnus reiche aus, um die wiederkehrenden Belastungen als laufende entstehende Kosten anzusehen. Der Vermieter müsse diese Kosten auch nicht auf mehrere Abrechnungsperioden aufteilen, sondern könne sie so wie sie anfielen in die Abrechnung des betreffenden Jahres einstellen. Er verwies insoweit auf seine Rechtsprechung zum E-Check (alle 4 Jahre) vom 14.2.07 ([VIII ZR 123/06](#) – [ZIV 2007, 13](#)).

### Zum Schriftformerfordernis bei der AG

Eine weitere Entscheidung zu den Formalia der in **§ 550 BGB** normierten Schriftform traf der XII. Zivilsenat mit Urteil vom

4.11.09 ([XII ZR 86/07](#)). Die Parteien stritten darum, ob die Kündigung des Gewerbemieters wirksam sei, weil eine formge-

rechte Befristung des Mietverhältnisses nicht erfolgt sei, so dass die ordentliche Kündigung möglich war. Die Mieterin berief

sich darauf, dass die Vermieterin den Vertrag nicht korrekt unterzeichnet habe. Die Vermieterin war eine Aktiengesellschaft. Die AG habe zwei Vorstände, von denen nur einer den Vertrag unterzeichnet habe. Nach § 78 Abs. 2 AktG sei daher die AG nur von beiden Vorständen wirksam vertreten. Die Mieterin erhob vor dem LG Berlin Klage mit dem Antrag festzustellen, dass das Mietverhältnis durch die ordentliche Kündigung beendet habe. Die Klage hatte Erfolg. Das Urteil wurde vom KG Berlin aufgehoben. Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Der Senat führte in seinem Urteil aus, dass die zu errichtende Urkunde von allen Vermietern und allen Mietern unterzeichnet werden müsse. Die Unterschriften müssten zudem deutlich erken-

nen lassen, ob sie auch in Vertretung der nicht unterzeichneten Vertragsparteien geleistet wurden. Angaben darüber, woraus der Unterzeichner seine Vertretungsmacht herleite, sei dagegen nicht zur Einhaltung der Schriftform erforderlich. Wenn eine andere Person als die Vertragspartei unterzeichne, sei auch ohne ausdrücklichen Vertretungszusatz hinreichend deutlich, dass die Person in Vertretung auftrete. Ein weiterer Vertretungszusatz sei nicht erforderlich. Für die GmbH habe der Senat bereits entschieden, dass für die Wahrung der Schriftform es genüge, wenn der (alleinige) Geschäftsführer ohne Vertretungszusatz unterzeichne (Urteil vom 19.9.05, XII ZR 121/05 – ZIV 2007, 55). Eines Vertretungszusatzes bedürfe es in die-

sem Falle nicht, weil von vorneherein klar sei, dass der Alleingeschäftsführer nicht für sich, sondern für die GmbH handle. Diese Sichtweise könne indessen nicht gelten, wenn die Gesellschaft wie vorliegend durch eine Personenmehrheit vertreten werde und nur eine Person den Vertrag unterzeichne. Es sei dann nicht ersichtlich, ob – wie hier bei der AG – die übrigen Vorstandsmitglieder noch unterzeichnen müssten. Es entstehe vielmehr eher der Eindruck, dass die Urkunde unvollständig sei und es zur Wirksamkeit noch einer weiteren Unterschrift bedürfe. Im Ergebnis ging der BGH daher mit dem LG Berlin davon aus, dass die Schriftform nicht gewahrt sei und die ordentliche Kündigung zulässig war.

### Kein Hausfriedensbruch von Untermieter und Sympathisanten ohne Räumungstitel

Eine (strafrechtlich) für Vermieter interessante Entscheidung traf das KG Berlin (**Urteil vom 15.12.08 – NZM 2009, 781**). Eine Immobilien-GbR erwarb in Berlin ein Haus mit einer Fläche von rund 2.600 Quadratmetern. Das Haus war vermietet an einem Verein, der ein Wohnprojekt verfolgte. Dazu vermietete er die im Haus befindlichen Wohnungen an Einzelmietern und Wohngemeinschaften. Insgesamt gab es rund 60 Untermieter. Das Mietverhältnis lief aus. Der Verein kündigte daraufhin alle Untermietverhältnisse. Weder der Verein, noch die Untermieter zogen jedoch aus. Die Immobilien – GbR reichte daraufhin Räumungsklage gegen den Verein und Auskunftsklage hinsichtlich der namentlichen Benennung der Untermieter ein. Nach Erlangung des Vollstreckungstitels wurde die Räumung betrieben. Ende Mai 2005 stellte ein Gesellschafter der GbR zusätzlich Strafantrag wegen Haus-

friedensbruchs gegen alle sich unberechtigt im Haus aufhaltenden Personen.

Für den 6.6.05 war die Räumung angesetzt. Der Gerichtsvollzieher ging davon aus, dass ein gesonderter Titel gegen die Untermieter nicht notwendig sei, weil es sich um einen Gewerberaummietvertrag handle. Da bereits im Vorfeld deutlich wurde, dass mit Widerstand der Untermieter zu rechnen sei, versicherte sich der Gerichtsvollzieher der Unterstützung der Polizei. Um 5 Uhr 45 traf die Polizei ein, und begann unter Aufsicht des Gerichtsvollziehers mit der Räumung des Gebäudes. Zu diesem Zeitpunkt hatten sich im Hinterhaus rund 145 Personen verschanzt, um gegen die Räumung zu protestieren. Einer der Teilnehmer trug ein Hemd mit dem Aufdruck „Räum mich doch du Eierloch“. Bereits vor dem Haus wurden die Polizeibeamten mit Farbbeuteln bewor-

fen. Die Eingangstüren waren mit Schlössern gesichert, die zunächst von der Polizei aufgebrochen werden mussten. Das Vorarbeiten bis zu den Wohnungen in den oberen Stockwerken dauerte 1,5 Stunden, da die Treppe mit gestapelten Mobiliaren derart versperrt war, dass ein Vorankommen große Mühe bereitete. Die späteren Angeklagten ließen sich durch die Polizeibeamten widerstandslos aus dem Gebäude führen, fotografieren und erkennungsdienstlich behandeln.

Das AG Tiergarten stellte das Verfahren wegen Hausfriedensbruch (§ 123 StGB) gemäß § 260 Abs. 3 StPO ein, weil kein wirksamer Strafantrag gestellt worden sei (Hausfriedensbruch ist ein sog. Antragsdelikt und wird nur auf Antrag hin strafrechtlich verfolgt). Rechtsmittel zum LG und KG Berlin durch die Staatsanwaltschaft hatten keinen Erfolg.

Das KG Berlin führte aus, dass das Hausrecht des Mieters gegenüber dem Vermieter auch nach Beendigung des Mietverhältnisses andauere. Hieran ändere auch die schuldrechtliche Verpflichtung zur Rückgabe der Mietsache nichts. Das Hausrecht des Mieters erlösche erst dann, wenn der Vermieter freiwillig oder aufgrund eines Räumungstitels unmittelbaren Besitz an der Mietsache wieder erlangt habe. Diese Grundsätze gälten auch im Verhältnis zwischen

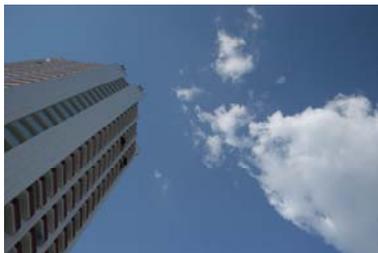
Vermieter und Untermieter. Der Räumungstitel gegen den Hauptmieter (Verein) entfalte keinerlei Wirkung gegen die Untermieter. Ein strafbares Verhalten sei daher nicht festzustellen. Die Untermieter wären zurzeit der Räumung rechtmäßige Besitzer gewesen, so dass ihnen auch das Hausrecht zustand.

Nach Auffassung des KG Berlin stehe die Entscheidung auch nicht im Widerspruch zur Entscheidung des OLG Düsseldorf

(NJW 1991, 186). Dort habe es einen rechtskräftigen Räumungstitel gegeben, dessen Vollstreckung mittels Besetzung der Wohnung verhindert werden sollte. Voraussetzung für die Annahme eines Hausfriedensbruchs sei in diesem Fall auch gewesen, dass alle Räumungsfristen abgelaufen und alle zivilrechtlichen Rechtsschutzmöglichkeiten ausgeschöpft gewesen seien.

## WEG-Recht

### BGH zu den Formalia der Beschlussanfechtung sowie zur Nachbarklage



Mit der WEG-Novelle sind vielfältige neue Rechtsprobleme entstanden. Ein Problem in der Praxis ist für viele Laien den richtigen Beklagten (übrige Eigentümer oder Verband) ausfindig zu machen und korrekt zu bezeichnen. In der Folge waren Beschlussanfechtungsklagen in der Vergangenheit vielfach erfolglos, weil der Kläger die Klage fälschlicherweise gegen den Verband anstatt gegen die anderen Eigentümer gerichtet hatte. Die Einzelheiten, bis wann und wie der Fehler noch korrigiert werden könne, war in Rechtsprechung und Literatur umstritten. Der BGH hat sich nunmehr diesem Fragenkreis mit Urteil vom 6.11.09 ([V ZR 73/09](#)) angenommen und Aufklärungsarbeit geleistet. Er stellte klar, dass eine Anfechtungsklage, die fälschlicherweise gegen den Verband gerichtet wurde, nicht durch eine Rubrumsberichterung, sondern nur durch einen – sachlich gebotenen - Parteiwechsel auf Beklagtenseite korrigiert werden könne. Möglich sei dies jedoch nur, wenn innerhalb der einmonatigen Klagefrist jedenfalls schon der WEG-Verwalter in der Klage benannt worden sei. Ferner sei erforderlich, dass bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung die richtigerweise zu verklagenden übrigen Mitglieder der Gemeinschaft namentlich benannt würden.

Neben diesem prozessualen Problem galt es eine materiellrechtliche Frage zu beantworten, die zunehmend Praxisrelevanz gewinnt. Im vorliegenden Fall bestand die Wohnungseigentümergeinschaft aus einem Vorderhaus mit 10 Wohnungen und einem Hinterhaus mit einer Wohnung. Der Eigentümer des Hinterhauses begehrte die Aufstockung seines Hauses. Ferner begehrte ein Nachbar im Rahmen eines Erweiterungsbaus die Unterschreitung des Bauwichts. Der Bauwicht ist der in den Landesbauordnungen der Länder vorgeschriebene Bauabstand von Gebäuden untereinander, der vorrangig dem Licht- und dem

Brandschutz dient. Beide Begehren wurden auf der Wohnungseigentümerversammlung einer Entscheidung zugeführt. Beiden Vorhaben wurde eine Genehmigung im Beschlusswege erteilt. Eben diese Beschlüsse wurden von einem Eigentümer angefochten und der gerichtlichen Überprüfung unterstellt.

Nach den Feststellungen des V. Zivilsenates stellt die Erhöhung des Hinterhauses eine bauliche Änderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG dar. Sie bedürfe der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer, da alle übrigen Eigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus betroffen seien. Unerheblich sei bei dieser Bewertung, dass die Erhöhung des Hinterhauses zu keiner Beeinträchtigung der Belichtung der Wohnungen des Vorderhauses führe. Durch die Aufstockung des Hinterhauses würde dem Wohnungseigentümer eine erhebliche Vergrößerung der nutzbaren Fläche und damit eine wesentlich intensivere Nutzung ermöglicht. Ein solcher Nachteil sei nicht ohne Zustimmung hinzunehmen. Hierfür spreche auch die im

Anschluss entstehende Ungleichgewichtung der Lasten und Kosten, die sich nach der Teilungserklärung weiterhin nach den Miteigentumsanteilen richten würde und die nur im Wege einer Änderung der Teilungserklärung korrigiert werden könne.

Im Ergebnis nichts anderes würde das bauliche Vorhaben

des Nachbarn gelten. Die Unterschreitung des Bauwichts nach dem örtlichen Baurecht führe zwar nicht zu einer Veränderung der Bausubstanz des Gemeinschaftseigentums und sei daher keine bauliche Änderung im eigentlichen Sinne. Auch betreffe die Änderung nicht einen rein gemeinschaftsinternen Vorgang. Die Regelung in § 22

Abs. 1 WEG sei aber auf diesen Sachverhalt analog anzuwenden, so dass ein möglicher Verzicht nicht Gegenstand der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums sei. Vielmehr begründe das Abweichen von den vorgegebenen Abstandsflächen eine Beinträchtigung, die der Zustimmung eines jeden Wohnungseigentümers bedürfe.

### Zur Versäumung der Klagebegründungsfrist

Im Urteil vom 2.10.09 hatte sich der BGH mit einer versäumten Klagebegründungsfrist nach § 46 Abs. 1 WEG zu beschäftigen (V ZR 235/08). Die Kläger fochten verschiedene Beschlüsse einer Wohnungseigentümerversammlung vom 9.7.07 an. Sie beantragten mit Schriftsatz vom 10.9.07, die Klagebegründungsfrist zu verlängern. Dem Antrag wurde stattgegeben und die Frist bis zum 10.10.07 verlängert. Als die Klagebegründung einging wies das Gericht darauf hin, dass die Klagebegründungsfrist versäumt sei. Das Gericht führte aus, dass es fälschlicherweise davon ausgegangen war, dass die Frist verlängert werden könne. Nach eingehender Prüfung sei indessen zu konstatieren, dass dies tatsächlich nicht möglich sei. Die Klage wurde daher verloren und die gegen das Urteil gerichtete Berufung zum LG Dessau-Roßlau war auch erfolglos. Das Gericht ließ indessen die Revision zu, so dass der Weg zum BGH eröffnet war (anders geht es bis zum 1.7.2012 nicht, weil Nichtzulassungsbe-

schwerden bis dahin unzulässig sind, § 62 Abs. 2 WEG). Der BGH führt aus, dass es richtig sei, dass eine Verlängerung der Frist rechtlich nicht möglich sei. Der Gesetzgeber habe die Klagebegründungsfrist ausdrücklich an die aktienrechtliche Regelung angelehnt und sie nicht als prozessuale, sondern als materiell-rechtliche Ausschlussfrist gestaltet. Die Fristüberschreitung führt daher zu einem Rechtsverlust. Nur in begründeten Ausnahmefällen komme eine Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand in Betracht. Der Gesetzgeber wolle eine derart rigide Handhabung. Da die Versammlungsprotokolle häufig erst knapp vor Ablauf der Anfechtungsfrist vorlägen (BT-Drs. a.a.O. S. 73), wäre zusätzlich die weitere Monatsfrist für die Klagebegründung eingefügt worden, um den damit einhergehenden Problemen zu begegnen. Die Berufung der Kläger auf Nichtigkeitsgründe helfe auch nicht weiter, weil Nichtigkeitsgründe vom Gericht gleichermaßen stets zu prüfen seien. Der Eigentü-

merbeschluss sei vom Gericht unter jeden in Betracht kommenden Gesichtspunkt auf die rechtliche Wirksamkeit zu prüfen, auch wenn dies nicht immer im Tenor zum Ausdruck komme.

Dennoch sei aus Vertrauensschutzgesichtspunkten die Frist als verlängert anzusehen. Die Partei dürfe sich darauf verlassen eine verlängerte Frist auch dann gewahrt zu haben, auch wenn das Gericht diese in rechtswidriger Weise verlängert habe. Dieser Vertrauensschutz bestehe nur dann nicht, wenn die Fristverlängerung schlechthin und offensichtlich ausgeschlossen war. Zur Zeit des Fristverlängerungsgesuchs sei die BGH-Entscheidung zur rechtlichen Qualifizierung der Klagebegründungsfrist vom 16.1.09 (V ZR 74/08 – ZIV 2009, 9) jedoch noch nicht bekannt gewesen, so dass die Einschränkung nicht greife. Die Sache wurde daher zur Verhandlung an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

### Hausgeld muss vom Zwangsverwalter doch bezahlt werden

Die Rechtslage im Leipziger Gerichtssprengel war in Bezug auf die Hausgeldfrage für Wohnungseigentümergeinschaften als unzufriedenstellend zu bezeichnen. Hatte sich doch das

LG Leipzig (ZIV 2009, 10) der im Vordringen befindlichen Rechtsauffassung angeschlossen, dass der Zwangsverwalter bei Wohnungsleerstand kein Hausgeld zu bezahlen habe. Begrün-

det wurde dies mit der Änderung des ZVG zum 1.7.07 wonach im Rahmen der WEG-Novelle der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Zwangsversteigerung der Schuldnerwohnung eine

bevorrechtigte Befriedigung zuerkannt wurde. Mit einer komplizierten dogmatischen Argumentation wurde diese Änderung zum Anlass genommen, das Gesetz so auszulegen, dass im Gegenzug der Zwangsverwalter bei Wohnungsleerstand keine Hausgelder bezahlen müsse.

Dieser Rechtsansicht hat der BGH mit Beschluss vom 15.10.09 ([V ZB 43/09](#)) widersprochen und die gegenteilige Entscheidung des LG Leipzig aufgehoben. Der Zwangsverwalter sei auch im Falle des Leerstandes zur Bezahlung von Hausgeld verpflichtet. Sei er dazu nicht imstande, müsse er einen entsprechenden Kostenvorschuss beim betreibenden Gläubiger anfordern. Nach der Gesetzesbegründung wollte der

Gesetzgeber die Wohnungseigentümergeinschaft bei der Durchsetzung der Hausgeldverbindlichkeiten privilegieren. Daher wurde die Änderung in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG eingefügt, wonach die Gemeinschaft mit ihren rückständigen Hausgeldansprüchen vorrangig eine Befriedigung erhalten solle. Es sei dem Gesetz nicht zu entnehmen, dass dieses Ergebnis eine Einschränkung dahingehend erfahren solle, dass der Zwangsverwalter nur bei der Erzielung von Mieteinnahmen zur Bezahlung von Hausgeld verpflichtet sei. Auch hätte andernfalls der Gesetzgeber die Regelungen in der Zwangsverwalterverordnung überarbeiten müssen, was nicht geschehen sei. Vor der WEG-Novelle wären in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG die Lithlohnansprüche der Knechte und Mägdle geregelt

gewesen. Deren Ansprüche habe man mangels Praxisrelevanz durch die Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaften ersetzt. Bei den Lithlohnansprüchen wäre es indessen schon einhellige Rechtsauffassung gewesen, dass deren Ansprüche in der Zwangsverwaltung des Grundstücks durch die Privilegierung in der Zwangsversteigerung nicht tangiert wären. Alles andere wäre auch kontraproduktiv. Das Zwangsverwaltungsverfahren solle Ansprüche sichern, und dabei helfen, das Eigentum des Eigentümers zu erhalten. Würde die Gemeinschaft hier benachteiligt, würde man verstärkt auf die Zwangsversteigerung ausweichen, so dass auch insoweit der gesetzgeberische Zweck verfehlt würde.

### Keine Zwangsverwaltung gegen Käufer mit Auflassungsvormerkung

Nach § 17 ZVG muss der Vollstreckungsschuldner der Zwangsversteigerung im Grundbuch eingetragen sein. Das gilt nach § 146 ZVG auch für die Anordnung der Zwangsverwaltung. Immer noch rechtlich ungeklärt ist im einzelnen die Rechtsnatur des Vollstreckungsvorrangs von Hausgeldern, die im geringsten Gebot nach § 45 Abs. 3 ZVG aufgenommen wer-

den. Teilweise werden sie als nicht eingetragene Pfandrechte qualifiziert. Eine Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtsbezirk Calw hat hier zur Aufklärung etwas beigetragen. Sie hatte gegen einen werdenden Gemeinshafter wegen Hausgeldrückständen einen Titel erwirkt und beantragt die Anordnung der Zwangsverwaltung. Das Vollstreckungsgericht und

das LG Tübingen lehnten den Antrag mit der Begründung ab, für die Schuldner sei erst eine Auflassungsvormerkung eingetragen. Da die Schuldner jedoch nicht Eigentümer seien, sei eine Anordnung der Zwangsverwaltung nach §§ 146, 17 ZVG derzeit nicht möglich. Der BGH bestätigte diese Rechtsansicht im Beschluss vom 23.9.09 ([V ZB 19/09](#)).

### Parabolantenne und Gemeinschaftseigentum

Mit dem Streit um die Anbringung der Parabolantenne musste sich der V. Zivilsenat einmal mehr im Urteil vom 13.11.09 ([V ZR 10/09](#)) auseinandersetzen. Das nach WEG aufgeteilte Haus wies auf einer Seite in jedem Stockwerk jeweils ein bodentiefes Fenster auf. An dem Geländer vor diesem Fenster brachte eine Wohnungseigentümerin eine Parabolantenne an. Die

Wohnungseigentümergeinschaft forderte in der Folgezeit die Gemeinshafterin erfolglos auf, die Parabolantenne zu entfernen. Als dies keinen Erfolg zeigte, beschloss sie zu klagen. Die verklagte Gemeinshafterin wandte ein, dass ihre Muttersprache polnisch sei und sie nicht ausreichend polnische Programme über Kabel empfangen könne.

Der BGH führt aus, dass die Anbringung der Parabolantenne einen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum darstelle, den die Wohnungseigentümer ohne ihre Zustimmung nicht hinnehmen müssten (BGHZ 157, 322, 326). Sie könnten daher nach §§ 1004 Abs. 1 BGB, 14 Nr. 1, 15 Abs. 3 WEG die Beseitigung verlangen.

Andererseits müsse sich die Beklagte nicht auf die im Kabelfernsehen eingespeisten polnischsprachigen Sender beschränken lassen. Ihr stünde insoweit der Schutz von Art. 5 Abs. 1 GG zur Seite. Dieser Schutz führe dazu, dass die übrigen Wohnungseigentümer der Beklagten den Empfang der per

Satellit ausgestrahlten polnischen Programme ermöglichen müssten. Der Informationsanspruch der Beklagten und das ästhetische Interesse der übrigen Eigentümer sei gegeneinander abzuwägen. Nach der Abwägung des V. Zivilsenates führt dies zu dem Ergebnis, dass die Beklagte die Entfernung der Antenne

vorzunehmen habe, im Gegenzug aber verlangen könne, dass die Antenne auf ihre Kosten auf dem Dach angebracht werde, wo sie optisch nicht störe. Die Kläger hätten zudem die Möglichkeit den Ort der Anbringung auf dem Dach festzulegen.

## OLG Hamm bestätigt OLG Celle zum Grundstückskauf der WEG

Das OLG Hamm bestätigte im Beschluss vom 20.10.09 die Entscheidung des OLG Celle vom 26.2.08 ([ZIV 2008, 19](#)), wonach der Verband der Wohnungseigentümergeinschaft Grundeigentum erwerben kann. Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft erstreckt sich auch darauf, in Abteilung I. des Grundbuchs

eingetragen zu werden. Die ordnungsgemäße Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft bei der Auflassungserklärung könne durch einen Beschluss nachgewiesen werden, durch den der Verwalter zu dem Eigentumserwerb ermächtigt würde (§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG). Ein solcher Beschluss müsse

vom Grundbuchamt als wirksam behandelt werden, wenn der Eigentumserwerb im Rahmen der Beschlusskompetenz der WE-Versammlung läge. Hiervon sei bei einem Erwerb einer Wohn- bzw. Teileigentumseinheit in der eigenen Anlage jedenfalls auszugehen (NJW 2009, Heft 50, VIII).

## Zur Teilnahme des Anwalts bei schwieriger WE-Versammlung

Der Verwalter darf bei schwierigen Beschlussgegenständen einen anwaltlichen Berater zur WE-Versammlung hinzuziehen. Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit wird hierdurch nach Auffassung des OLG Köln nicht verletzt. Es wies daher die hiermit begründete Anfechtungsklage ab (Beschluss vom 22.9.06 - ZMR 2009, 869). Das Gericht begründet das Anwesenheitsrecht des Anwalts zum einen mit den schlechten Erfahrungen der

Gemeinschaft in der Vergangenheit. Es gab bereits mehrere Beschlussanfechtungen, die erfolgreich waren, weil der jeweilige Beschluss zu unbestimmt formuliert gewesen sei. Zum anderen sei der Beschlussgegenstand der Tagesordnung sehr kompliziert (Fenstersanierung) und es sei zu erwarten gewesen, dass während der Versammlung erneut am Beschlusstext gearbeitet werden müsse. Der Verwalter sei zwar nicht nur zur

Rechtsberatung der Wohnungseigentümer berechtigt, sondern auch verpflichtet. Dies schliesse jedoch nicht aus, dass im Einzelfall bei anstehender komplizierter Beschlussfassung über eine umfangreiche Sanierungsmaßnahme bzw. deren Finanzierung rechtlicher Rat auch im Rahmen der Eigentümergeinschaft gesucht werde, um die erneute Anfechtbarkeit des zu fassenden Beschlusses zu beschränken bzw. sogar auszuschließen.

## Baurecht

### Keine Anrechnung der Eigenheimzulage beim großen Schadensersatz



Der BGH hat sich in den letzten Jahren mehrfach mit der Anrechnung von empfangenen Vorteilen beim so genannten großen Schadensersatz auseinandersetzen müssen. Der große Schadensersatz besteht faktisch aus der Rückabwicklung des Kaufvertrages, wobei der Käufer

neben der Rückzahlung des Kaufpreises die ihm weiter entstandenen Schäden, etwa die Finanzierungskosten verlangen kann. Die beklagten Bauträger ihrerseits reklamieren für sich die Berücksichtigung empfangener Vorteile.

Zur Erinnerung: der BGH entschied mit Urteil vom 6.10.2005, dass sich der Käufer im Falle des großen Schadensersatzes die Wohnwertvorteile in Form ersparter Mietzahlungen auf seinen Schadensersatzanspruch anrechnen lassen muss (VII ZR 325/03 – [ZIV 2005, S. 59](#)). Hinsichtlich der steuerlich geltend gemachten AfA entschied der BGH mit Urteil vom 19.6.2008 (VII ZR 215/06 – [ZIV 2008, 49](#)), dass der Käufer diese nur dann zurück zu gewähren habe, wenn es außergewöhnliche große Vorteile seien, was im konkreten Fall nicht festgestellt werden konnte.

Im aktuellen Fall ging es schließlich um die Anrechnung

von knapp 33.000 € Eigenheimzulage auf einen Schadensersatzanspruch von rund 160.000 € Streitig blieb dabei, ob der Käufer die erhaltene Eigenheimzulage wieder an das Finanzamt zurückbezahlen muss. Diese Frage konnte nach der im Urteil vom 12.11.2009 formulierten Rechtsauffassung des VII. Zivilsenates auch dahin stehen bleiben ([VII ZR 233/08](#)), da sich der Käufer die Eigenheimzulage nicht anrechnen lassen müsse. Die staatliche Leistung der Eigenheimförderung verfolge das Ziel, die Eigentumsbildung von so genannten Schwellenhaushalten mit geringem Einkommen und Familien mit Kindern zu fördern. Dieser Zweck werde durch die

Rückabwicklung des Kaufvertrages verfehlt. Er könne nur noch durch den Erwerb einer anderen Immobilie wieder hergestellt werden. Hierfür stünde dem Käufer dann allerdings keine erneute Förderung zu, wenn er die Förderung nicht an das Finanzamt zurückbezahlen müsse. Hinzu käme, dass die Verkäuferin der Wohnung durch die schadensmindernde Berücksichtigung unbillig entlastet würde. Sie, und nicht die Kläger kämen dann faktisch in den Genuss der Eigenheimzulage. Müssten die Käufer die Eigenheimzulage zurück bezahlen gäbe es schließlich nichts, was es zu berücksichtigen gäbe.

### Verjährungsabkürzung bei Nachzüglerkäufer

Mit der zulässigen Gestaltung von Verjährungsfristabkürzungen im Bauträgerkaufvertrag setzte sich das OLG Schleswig im Hinweisbeschluss vom 8.6.09 ([IBR 2009, 655](#)) auseinander. Der Bauträger hatte eine Wohnung im März 2000 an einen so genannten Nachzüglerkäufer verkauft. Im Kaufvertrag war ausbedungen, dass der Käufer

die am 31.7.1997 erfolgte Abnahme des Gemeinschaftseigentums gegen sich gelten lasse. Der Erwerber berücksichtigte die Klausel nicht, sondern verklagte den Bauträger auf den so genannten großen Schadensersatz. Das LG gab der Klage statt. Die hiergegen gerichtete Berufung des Bauträgers blieb ohne Erfolg. Das OLG Schleswig vertrat

die Auffassung, dass die Vereinbarung eines zurückliegenden Verjährungsbeginns auch bei einem notariellen Vertrag ohne ausgiebig und hinreichende Belehrung durch den Notar unzulässig sei. Da dies nicht erfolgt sei, sei die indirekte Verjährungsfristabkürzung unwirksam.

# Veranstaltungen

## ESW-Deutschland: Partner im Gespräch: Baurechtstagung im Weimar am 4. und 5.3.2010

### Programm

#### Donnerstag, 4. März 2010

**Rechtssicherheit für Investoren, Bauträger, Architekten und Ingenieure.** HOAI – Bauzeitenverlängerung – Bauforderungssicherungsgesetz – Prospekthaftung – Abnahme nach WEG und im Bauträgervertrag – aktuelle Rechtsprechung.

ab 08.30 Uhr	<b>Einlass und kleiner Imbiss</b>
09.00 – 09.15 Uhr	<b>Begrüßung</b> Staatsminister a.D. Steffen Heitmann, Präsident des ESW in Deutschland e.V., Bürgermeister Stefan Wolf
09.15 – 09.45 Uhr	<b>Änderung der HOAI – insbesondere Honorar und Nachtragsansprüche für Architekten, Ingenieure und Generalplaner</b> Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt, Rechtsanwalt, Bonn
09.45 – 10.00 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
10.00 – 10.30 Uhr	<b>Bauzeitenverlängerung und Nachträge</b> Dr. Anke Leineweber, Rechtsanwältin, Köln
10.30 – 10.45 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
10.45 – 11.15 Uhr	<b>Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen</b>
11.15 – 11.45 Uhr	<b>Baugeldverwendungspflicht: Bauforderungssicherungsgesetz und MaBV</b> Dr. Herwart Virneburg, Rechtsanwalt, Wiesbaden
11.45 – 12.00 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
12.00 – 12.30 Uhr	<b>Konsequenzen bei Änderungen der Regel der Technik</b> Dr. Hans-Egon Pause, Rechtsanwalt, München
12.30 – 12.45 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
12.45 – 14.00 Uhr	<b>Gemeinsames Mittagessen</b>
14.00 – 14.30 Uhr	<b>Bedeutung des Prospektes im Bauträgervertrag und Prospekthaftung</b> Jürgen Schmidt, Vors. Ri., OLG München
14.30 – 14.45 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
14.45 – 15.15 Uhr	<b>Abnahmeregelung für das Gemeinschaftseigentum im Bauvertrag nach der WEG-Novelle</b> Helmut Freiherr von Oefele, Notar, München
15.15 – 15.30 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
15.30 – 16.00 Uhr	<b>Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen</b>
16.00 – 16.30 Uhr	<b>Verkauf von Wohneigentum, nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums – „Nachzügler“</b> Dr. Olrik A. Vogel, Rechtsanwalt, München
16.30 – 16.45 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
	<b>Pause</b>
18.00 – 19.00 Uhr	<b>Einladung zum gemeinsamen Abendbuffet im Vestibül des Hotels Elephant, Markt 19 in Weimar, mit anschließendem Fachgespräch im Richard-Wagner-Saal.</b>
19.00 – 20.45 Uhr	<b>Abnahme des Gemeinschaftseigentums – Königsweg zwischen Bauträgervertrag und Gemeinschaftsordnung?</b> Die am Nachmittag aufgezeigten Widersprüche werden von Experten diskutiert. Gemeinsam mit den Teilnehmern wird ein Weg aufgezeigt, der in der Praxis mit großer Rechtssicherheit umsetzbar ist. Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Helmut Freiherr von Oefele, Dr. Olrik A. Vogel, Jürgen Schmidt
ab 20.45 Uhr	<b>Ausklang in lockerer Runde</b>

#### Freitag, 5. März 2010

**Aktuelle Rechtsentwicklung für Investoren, Bauträger, Architekten und Ingenieure.**

08.45 – 09.00 Uhr	<b>Führung durch die Stadtkirche St. Peter und Paul</b> Pfarrer Thomas Geßner
09.00 – 09.15 Uhr	<b>Wort zum Tag, Stadtkirche St. Peter und Paul</b> Pfarrer Thomas Geßner
09.45 – 10.15 Uhr	<b>Ziviles Baurecht</b> Birgitta Bergmann-Streyll, Richterin OLG, Düsseldorf
10.15 – 10.30 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
10.30 – 11.00 Uhr	<b>Öffentliches Baurecht: Schwerpunkt: Erschließung und Denkmalschutz</b> Dr. Andreas Dazert, Rechtsanwalt, Koblenz
11.00 – 11.15 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
11.15 – 11.45 Uhr	<b>Kaffeepause</b>
11.45 – 12.15 Uhr	<b>Bauträgerrecht</b> Dr. Gregor Basty, Notar, München
12.15 – 12.30 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
12.30 – 13.15 Uhr	<b>Architekten- und Ingenieurrecht</b> Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München
13.15 – 13.30 Uhr	<b>Nachfragen – Feedback – Diskussion</b>
13.30 Uhr	<b>Verabschiedung</b>

Moderation während des Fachforums: Univ.-Prof. Dr. Dr.h.c. Werner Merle

## 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-Leipzig12S489-04  
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-Modernisierungsmieterhoehung

## **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 Verwalterpraesentation

Die WEG-Novelle  
WEG-Neu - Textausgabe  
Synopse-WEG-Alt-Neu  
Beschlusssammlung – 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 Verwaltungstag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung  
WEGesetzenwurf-Stand.9.3.06  
Gegenaeusserung-Brat  
Beschlussvorlage-WEG-14.12.06  
Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

## **8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen**

BMF-Rundschreiben zu 35a-ESStG  
A-z der Kosten  
Betriebskostenabrechnung  
Bk-Kosten-35a-ESStG  
Heizkostenabrechnung  
WEG-Abrechnung  
BMF Rundschreiben zu § 35a ESStG – Novelle vom 26.10.07  
Anlage zu BMF Rundschreiben vom 26.10.07  
Synopsis 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 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 verantwortlicher Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (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](#)