

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Grundbuchberichtigung nach Tod eines GbR-Gesellschafters

OLG Koblenz: Ersatz des Mietausfallschadens nach Brand

Mietrecht:

BGH: Ausweg aus der 10%-Flächenrechtsprechung

BGH: Verwendung von nicht geeichten Wasserzählern

BGH: Servicegebühr kann nach Verbrauch umgelegt werden

OLG Stuttgart: Mietpool-Chaos

WEG-Recht:

BGH zur Mieterwechselfpauschale

OLG Hamm: Erwerb von Schrottimmobilien durch den Verband

Baurecht:

KG: Kostenvorschussanspruch der WEG vs. Aufrechnung mit Restkaufpreisansprüchen

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2010:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2010 |
| 2. (März/April): | 03.05.2010 |
| 3. (Mai/Juni): | 01.07.2010 |
| 4. (Juli/August): | 01.09.2010 |
| 5. (September/Okttober): | 02.11.2010 |
| 6. (November/Dezember): | 03.01.2011 |

6/2010

Seiten 76-88
5. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

„4000 Versicherungsverträge für 2700 Objekte“ titelte die LVZ in der Ausgabe vom 13.12.2010 (S. 18). Ein neues Kapitel öffentlich-rechtlicher Unzulänglichkeit ökonomischen Handelns wird dort aufgeschlagen. Die 2700 Immobilien im Eigentum der Stadt Leipzig werden von 480 (!) Mitarbeitern verwaltet, gleichwohl eigentlich nur 295 Planstellen hierfür vorgesehen seien. Die Aufgaben verteilten sich auf 273 Verwalter im weiteren Sinne und 207 Hausmeister. Die Mitarbeiter generierten Personalkosten von rund 24.000.000 €p.a..

Bereitet man diese Fakten ein wenig auf, wird das Ausmaß der Misswirt-

schaft noch deutlicher. So werden 9.25 Mio. € für Planstellen ausgegeben, die überflüssig sind. Nun könnte man meinen, dass man 273 Verwalter tatsächlich benötigt, um die Immobilien (teilweise auch Garagen) zu verwalten. Dabei muss man aber feststellen, dass jeder Verwalter rund 10 Einheiten verwaltet. Gewerbliche Verwalter wüssten sicher nicht mehr wohin mit der Freizeit bei dieser Quote. Übersieht man einmal die unnötigen Sachkosten (z.B. für die 1.300 überflüssigen Versicherungspolice), verbleiben Verwaltungskosten von 740 € je Einheit und Monat.

Festgestellt wurden die Missstände übrigens durch eine Studie der KPMG, die vermutlich auch nochmals einen fünfstelligen Betrag an Steuergeldern verschlungen hat. Fragt sich nur, ob sich etwas ändert.

Vielleicht sollten sich die gewerblichen Verwalter zusammen schließen und Forderungen an die Stadtverwaltung formulieren. Es warten 2700 Immobilien auf eine professionelle Verwaltung. Die Wirtschaft freut's, wenn klappt und die Steuerzahler haben auch noch etwas davon.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Immobilienrecht

Grundbuchberichtigung nach Tod eines GbR-Gesellschafters



Mit den Voraussetzungen zur Berichtigung des Grundbuchs hat sich das OLG München im Beschluss vom 7.9.2010 (3 Wx 100/10) auseinander gesetzt (NZM 2010, 878). Die Immobilie stand im Eigentum einer GbR, die aus drei Gesellschaftern bestand, einem Ehepaar und einem weiteren Gesellschafter. Der Ehemann verstarb und wurde nur von seiner Ehefrau beerbt. Diese reklamierte den Gesellschaftsanteil ihres Mannes

für sich und beantragte die Eintragung im Grundbuch.

Das Grundbuchamt verlangte die Vorlage des Gesellschaftsvertrages und lehnte daraufhin die Eintragung ab, weil eine sogenannte Fortsetzungsklausel fehle. Nach dem Grundsatz des § 727 Abs. 1 BGB sei die Gesellschaft nach dem Tode eines Gesellschafters aufgelöst. Hiergegen wandte sich die Ehefrau mit der Beschwerde.

Das OLG München stellt im Beschluss fest, dass es auf die Beendigung der Gesellschaft nicht ankomme. Nach § 47 Abs. 2 GBO seien auch die Gesellschafter der GbR im Grundbuch einzutragen. Das Grundbuch sei daher als unrichtig anzusehen,

wenn die falschen oder Gesellschafter eingetragen seien, die diese Rechtsstellung nicht mehr inne hätten. Dies sei in Bezug auf den verstorbenen Gesellschafter der Fall. Unerheblich sei auch, dass der Gesellschaftsvertrag keine Fortsetzungsklausel habe. An die Stelle des verstorbenen Gesellschafters sei dessen Erbin als Mitglied der Liquidationsgesellschaft getreten. Auch wenn sich mit der Auflösung der Gesellschaftszweck (Liquidation) und der rechtliche Status der Gesellschafter ändere, blieben doch Mitgliederbestand, Gesellschaftsvermögen und Rechtsfähigkeit von der Auflösung unberührt. Eine Berichtigung des Grundbuchs sei daher möglich und erforderlich.

Abgrenzung haushaltsnahe Dienst- von Handwerkerleistungen

Der BFH hat eine Abgrenzung der haushaltsnahen Dienst- von Handwerkerleistungen im Urteil vom 6.5.2010 (VI R 4/09) vorgenommen (NZM 2010, 914). Die Steuerpflichtigen hatten durch einen Handwerksbetrieb das Treppenhaus neu streichen lassen. Die Arbeitskosten hierfür betrugen 3000 €. Daneben ließen sie den Eingangsbereich ihres Hauses durch einen anderen Handwerksbetrieb völlig neu gestalten. Hierfür fielen weitere 2320 € Arbeitskosten an. Die Kosten für diese Arbeiten setzten die Steuerpflichtigen in ihrer Steuererklärung als haushaltsnahe Handwerkerleistungen an.

Die Schönheitsreparaturen sortierten sie in der Einkommenssteuererklärung als haushaltsnahe Dienstleistungen ein, weil besonderes handwerkliches Können hierfür nicht erforderlich sei. Motiviert haben mag bei dieser Bewertung auch, dass die steuerliche Wirksamkeit durch Ausschöpfung der Grenzen der Handwerkerleistungen nur noch über die haushaltsnahen Dienstleistungen zu erreichen war.

Der BFH versagte diese Form der steuerlichen Gestaltung. Der Begriff der haushaltsnahen Dienstleistung sei gesetzlich nicht näher bestimmt. Nach der Rechtsprechung des BFH in seinem Urteil vom 1.7.07 (NJW

2007, 1551) müsse die Leistung eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung aufweisen, bzw. damit im Zusammenhang stehen. Dazu gehörten Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechend Beschäftigte erledigt würden und in regelmäßigen Abständen anfielen. Der Senat habe dabei den Begriff „haushaltsnah“ als sinnverwandt mit dem Begriff „hauswirtschaftlich“ angesehen. Bei den streitgegenständlichen Tätigkeiten (Maler- und Tapezierarbeiten im Treppenhaus und im Flur) handle es sich nicht um hauswirtschaftliche Dienstleistungen, sondern um handwerkliche Tätigkeiten.

Zur groben Fahrlässigkeit der Brandverursachung einer Mieterin

Das OLG Düsseldorf hatte darüber zu befinden, ob die Feuerversicherung erfolgreich Regress bei einer Mieterin nehmen kann, weil diese einen Hausbrand möglicherweise grob fahrlässig verursacht hatte. Der Versicherer nahm die Mieterin auf Schadensersatz in Höhe von rund 74.000 € in Anspruch, nachdem diese einen Brand im Haus verursacht hatte. Sie erhitzte Griebenschmalz auf einer Herdplatte und verließ die Küche, um ihrem Mann bei der Arbeit im Garten zu helfen. Dabei vergaß sie die Herdplatte auszuschalten. Das Fett entzündete sich und es kam zum Wohnungsbrand.

Das OLG Düsseldorf lehnte im Urteil vom 10.12.2009 (10 U 88/09) eine Haftung wegen grob fahrlässiger Schadensverursachung ab (NZM 2010, 879). Die Richter führten aus, dass der Mieterin zwar ein objektiv schwerer Verstoß gegen die von jedermann zu beachtende und

einleuchtende Sorgfaltspflicht vorzuwerfen sei. Damit sei der objektive Tatbestand der groben Fahrlässigkeit bereits erfüllt. Ein auf subjektiver Seite unentschuldigbares Fehlverhalten sei allerdings nicht zu konstatieren. Grobe Fahrlässigkeit könne hinsichtlich der subjektiven Voraussetzungen nicht im Wege des Anscheinsbeweises nachgewiesen werden (BGH VerKMitt 1984, 9). Zwar könne man nach der Rechtsprechung des BGH (NJW 1992, 2418) vom äußeren Geschehensablauf und vom Ausmaß des objektiven Pflichtverstoßes auf innere Vorgänge und deren gesteigerte Vorwerfbarkeit schließen. Dieser Schluss sei jedoch dann nicht mehr gerechtfertigt, wenn weitere, in der Person des Handelnden liegenden besondere Umstände hinzukämen, die den Grund des momentanen Versagens erkennen und in einem milderem Licht erscheinen ließen. So habe der BGH (NJW-RR 2000, 1110)

beispielsweise ein grob fahrlässiges Verhalten in einem Fall verneint, in dem der Brand von einer benutzten Kochplatte in einer Metzgereiabteilung ausgegangen war und der verantwortliche Metzger, der am Abend vor dem Brand als letzter die Metzgereiabteilung verlassen hatte, die Räume wie gewöhnlich kontrolliert und insbesondere nachgesehen hatte, ob die Elektrogeräte abgeschaltet waren. Wenn im Rahmen eines solchen routinemäßigen Ablaufs etwa ein Handgriff vergessen werde, wie es auch einem sorgfältigen Handelnden unterlaufen könne, so sei dies als Fall eines Augenblicksversagens anzusehen, das nicht als grobe Fahrlässigkeit gewertet werden könne.

Solche milderem Umstände erkannte das OLG Düsseldorf auch im konkreten Fall. Die Mieterin habe nach der Benutzung mehrerer Herdplatten diese ausgeschaltet und verschiede-

ne Töpfe auf dem Herd umgestellt. Dabei sei ihr im Rahmen eines Augenblicksversagens

nicht aufgefallen, dass sie eine Platte nicht ausgeschaltet habe.

Sie habe daher nicht grob fahrlässig gehandelt.

Ersatz des Mietausfallschadens nach Brand

Nach einer Entscheidung des BGH vom 14.4.1976 (BGHZ 66, 349) hat der Mieter zu beweisen, dass er die Zerstörung der Mietsache nicht zu vertreten hat, wenn sie im Rahmen seines Mietgebrauchs zerstört wurde. Seinerzeit brannte eine Lagerhalle ab; der Mieter kündigte wegen Entzug des Gebrauchs der Mietsache außerordentlich. Der Vermieter war der Auffassung, dass die Kündigung unwirksam sei und klagte auf Mietzahlung. Da der Mieter nicht nachweisen konnte, dass er die Zerstörung nicht zu vertreten habe, verlor er den Rechtsstreit.

Das OLG Koblenz musste sich im Urteil vom 30.10.2009 (10 U 1407/08, **NZM 2010, 880**) mit einem ähnlichen Sachverhalt auseinandersetzen. Der Vermieter verklagte die Feuerversicherung auf Erstattung des Mietausfallschadens. Die Versicherung verteidigte sich mit dem Argument, dass der Mieter weiterhin zur Zahlung der Miete verpflichtet sei, so dass sie nicht für den Mietausfall aufzukommen habe. Das sah der Senat am Deutschen Eck anders. Im zugrundeliegenden Sachverhalt gäbe es eine kleine, aber wesentliche Abweichung gegenüber dem Sachver-

halt, den der BGH zu entscheiden hatte. Dort stand fest, dass der Schaden im Rahmen des Mietgebrauchs entstanden sei. Im hiesigen Fall wäre die Brandursache zwar ungeklärt. Allerdings gäbe es auch konkrete Hinweise auf eine Brandstiftung. Damit ergäbe sich aber nicht mehr zwingend, dass der Schaden im Rahmen des Mietgebrauchs entstanden sei, so dass der Mieter sich nicht mehr exkulpieren müsse, um die Mietzahlungen zu Recht zu verweigern. Die Versicherung wurde daher zur Zahlung verurteilt.

Mietrecht

Ausweg aus der 10%-Flächenrechtsprechung



Der BGH hatte nach der ersten Entscheidung zu den rechtlichen Konsequenzen einer Flächenabweichung von mehr 10% gegenüber den Angaben des Mietvertrages die Rechte des Mieters konsequent ausgebaut.

Soweit eine Fläche angegeben ist, hat diese zumindest bis auf 10% richtig zu sein; andernfalls liegt ein Mangel vor (BGH-Urteile vom 24.3.2004 – VIII ZR

295/03 und vom 23.5.2007 – VIII ZR 231/06). Die berechnungsmäßig zu viel bezahlte Miete kann der Mieter zurückfordern und das Mietverhältnis fristlos kündigen (BGH – Urteil vom 29.4.2009 – VIII ZR 142/08). Die Rechtsprechung findet auch bei der Berechnung von Mieterhöhungen Anwendung (BGH-Urteil vom 8.7.2009 – VIII ZR 205/09) und gilt auch für die Berechnung nach dem Verteilungsschlüssel „Fläche“ bei den Betriebskosten (BGH-Urteil vom 31.10.2007 – VIII ZR 261/06).

Noch mit Urteil vom 10.3.2010 stellt der BGH fest (VIII ZR 144/09), dass der Zusatz „circa“ mit der Flächenangabe dem Vermieter nicht hilft. Die Toleranzschwelle von 10% werde

durch diesen Zusatz weder ausgehebelt noch vergrößert.

Nunmehr hatte der BGH folgende Klausel zur Entscheidung vorliegen: „Vermietet werden (...) folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe circa 54,78 m² beträgt. Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“

Der Mieter stellte fest, dass die Wohnung nur knapp über 40 m² Fläche und damit runde 14 m² oder knapp 30% weniger Fläche

aufwies. Er klagte auf Rückzahlung zu viel geleisteter Miete und Betriebskosten. Der BGH versagte der Revision des Mieters mit Urteil vom 10.11.2010

den Erfolg. Es läge keine mangelbegründende Flächenabweichung vor. Die Vertragsparteien hätten ausdrücklich nicht die Fläche, sondern die Beschrei-

bung der Räumlichkeiten genutzt, um den räumlichen Umfang der Mietsache vertraglich festzulegen. ([VIII ZR 306/09](#))

Verwendung von nicht geeichten Wasserzählern

Die Mieter verklagten ihren Vermieter auf Rückzahlung zu viel bezahlter Betriebskosten. Sie hatten festgestellt, dass bei den Abrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 die Werte von nicht geeichten Wasserzähler verwendet wurden. Sie rechneten daher die Wasserkosten aus den Abrechnungen heraus und gelangten so zu einem Guthaben der Betriebskostenabrechnung. Diesen Guthabenbetrag klagten sie beim Vermieter vor dem AG Bautzen ein und gewannen. Die hiergegen gerichtete Berufung des Vermieters war erfolgreich. Im Rahmen des Rechtsstreits hatte das Berufungsgericht ein

Gutachten über die Wasserzähler eingeholt. Die erstellte Prüfbescheinigung wies aus, dass die vorgegeben Messtoleranzen noch immer von den Geräten eingehalten werden.

Die Revision des Mieters war erfolglos. Der Wohnraumsenat führte in seinem Urteil vom 17.11.2010 ([VIII ZR 112/10](#)) aus, dass das EichG trotz des darin formulierten Verwendungsverbots die Nutzung der Messdaten für die Betriebskostenabrechnung nicht entgegenstehe. Es komme allein darauf an, dass der tatsächliche Verbrauch zutreffend wiederge-

geben werde. Beruhten die Messwerte auf der Ablesung eines geeichten Gerätes, spräche eine tatsächliche Vermutung dafür, dass die Werte den tatsächlichen Verbrauch wiedergäben. Diese Vermutung greife bei nicht geeichten Geräten nicht ein. Der Vermieter müsse in diesen Fällen darlegen und beweisen, dass die abgelesenen Werte den tatsächlichen Verbrauch zutreffend wiedergäben. Die Prüfbescheinigungen hätten diesen Beweis erbracht, so dass die in die Betriebskostenabrechnung eingesetzten Werte korrekt seien.

Servicegebühr kann nach Verbrauch umgelegt werden

Der Rechtsstreit nahm seinen Lauf in Leipzig. Der Mieterverein nahm eine Wohnungsgenossenschaft nach dem Unterlassungsklagengesetz (UkLaG) in Anspruch. Bestimmte Organisationen können zum Verbraucherschutz Unternehmen nach diesem Gesetz gerichtlich in Anspruch nehmen, wenn sie der Auffassung sind, dass diese Vertragsklauseln verwenden, die den Verbraucher unangemessen benachteiligen.

In diesem Fall wendete sich der Mieterschutzverein gegen eine Klausel, nach der die gesamten Kosten – einschließlich „Grundgebühr“ für Kalt- und Abwasser nach dem Verbrauch abgerechnet werden sollten.

Die Klausel erklärte der BGH mit Urteil vom 6.10.2010 ([VIII ZR 183/09](#)) für unwirksam, weil sie den Verbraucher bzw. Wohnraummietern unangemessen benachteilige, **§ 307 Abs. 1, 2 BGB**. Die unangemessene Benachteiligung liegt nach den Ausführungen des BGH darin begründet, dass die Umlage der Grundgebühr nach dem Verbrauch zwingend angeordnet würde und keine Ausnahme für den Fall einer unangemessenen Mehrbelastungen vorgesehen sei, die entstehen könne, wenn die Grundgebühr trotz erheblichen Leerstandes weiterhin nach dem Verbrauch umgelegt würde. Dann müssten die verbleibenden Mieter die Leerstandskosten mittragen.

Die Klausel sei indessen entgegen der Auffassung des LG Leipzig und des OLG Dresden nicht schon deshalb unwirksam, weil fixe Kostenbestandteile nicht nach Verbrauch umgelegt werden dürften. Nach **§ 556a Abs. 1 S. 2 BGB** müsste der Verbrauchsmaßstab der unterschiedlichen Verursachung nur „Rechnung tragen“. Das Gesetz lasse es nicht nur zu, dass die Umlegung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht zu 100% nach erfassten Verbrauch erfolgten, sondern erlaube es auch, dass bei verbrauchsabhängigen Betriebskosten in gewissem Umfang auch fixe Kostenbestandteile in die Umlegung nach Verbrauch einbezogen würden.

Darin liege kein Verstoß gegen das Gebot der Umlagegerechtigkeit. Absolute Verteilungsgerechtigkeit bei der Umlage von Betriebskosten werde vom Gesetz nicht gefordert. Es seien daneben auch andere Gesichtspunkte zu berücksichtigen, wie z.B. die Praktikabilität. Die Abrechnung solle einfach zu erstellen und für den Mieter übersichtlich und nachvollziehbar sein. Das gelte nicht nur für den Flächenmaßstab, der wegen seiner leichten Handhabbarkeit für den Vermieter als gesetzlicher Regelmaßstab eingeführt wurde (§ 556a Abs. 1 S. 1 BGB), sondern auch für die in § 556a Abs. 1 S. 1 BGB geregelte Umlegung von verbrauchsabhängigen Betriebskosten nach erfasstem Verbrauch.

Eine einheitliche Abrechnung der gesamten Kosten der Kaltwasserversorgung nach erfasstem Verbrauch sei weit verbreitet, wenn nicht allgemein üblich. Gegen diese Praxis bestünden von Seiten des Senates auch keine Bedenken. Die gegenteili-

ge Auffassung des Berufungsgerichts treffe nicht zu.

Bei der Umlegung von Betriebskosten müsse der Vermieter im Regelfall das Vermietungsrisiko und damit das Leerstandsrisiko tragen. Die Umlage von Betriebskosten, die in leer stehenden Wohnungen entstünden, sei aber nicht vollständig unzulässig. Es sei unschädlich, wenn in einer größeren Abrechnungseinheit die eine oder andere Wohnung vorübergehend nicht vermietet sei. Dies führe nicht ohne Weiteres zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der anderen Mieter. Die Kosten geringfügiger Leerstände sei von den verbleibenden Mietern vielmehr mitzutragen. Erst wenn Dauer und Umfang des Leerstandes unter Berücksichtigung der Höhe der verbrauchsunabhängigen Kostenbestandteile eine für die Mieter nicht mehr hinnehmbare Mehrbelastung ergäben, sei der Vermieter verpflichtet, diesen Umstand durch eine Änderung des Umlagemaßstabes Rechnung zu tragen oder den Mietern in

anderer Weise einen finanziellen Ausgleich zu schaffen. Es sei Aufgabe des Tatrichters, die Grenze zwischen einer noch zumutbaren und einer nicht mehr hinnehmbaren Mehrbelastung nach Treu und Glauben unter Würdigung der Umstände des Einzelfalles zu ziehen.

Die verwendete Klausel schreibe eine Umlage der fixen Grundgebühren nach erfasstem Verbrauch hingegen ausnahmslos und damit auch für den Fall vor, dass ein solcher Umlage infolge erheblichen Wohnungsleerstandes in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der verbliebenen Mieter mit den fixen Kosten führe. Sie sei daher unwirksam. Der Unwirksamkeit stehe auch nicht entgegen, dass nach der Rechtsprechung des BGH der Mieter Anspruch auf Anpassung des Umlagemaßstabes habe, wenn die weitere Anwendung zu krassen Ungerechtigkeiten führe (Urteil vom 20.9.2006, VIII ZR 103/06).

Zwei oder drei Wohnungen ?

Nach § 573a BGB kann der Vermieter Wohnraummietverträge leichter kündigen, wenn neben seiner Wohnung sich nur eine weitere Wohnung im Haus befindet. Auf diese Weise soll das Näheverhältnis, das menschlich besondere Probleme aufweisen kann, zugunsten des Vermie-

ters leichter auflösbar sein. Vor dem AG Friedberg stritten die Mietvertragsparteien darüber, ob die Norm auch dann einschlägig sei, wenn das Haus zwar über drei Wohnungen verfüge, der Vermieter jedoch zwei davon selbst bewohne. Der VIII. Zivilsenat stellte am Ende des

Rechtzuges schließlich mit Urteil vom 17.11.2010 fest, dass nicht die Parteien, sondern die Wohnungen im Haus zu zählen seien. Es läge mithin ein Haus mit drei Wohnungen vor, so dass die erleichterte Kündigung nicht eröffnet sei, ([VIII ZR 90/10](#)).

Mietaufrechnung mit Anspruch auf Rückzahlung Bk-Abrechnung

Mit Urteil vom 9.3.2005 (VIII ZR 57/04) hatte der BGH entschieden, dass der Mieter im beendeten Mietvertrag die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten zurückfordern könne, wenn der Vermieter nicht frist-

gerecht über die Betriebskosten abrechne. Mit Urteil vom 22.9.2010 hat nun der BGH diese Rechtsprechung in Bezug auf eine vom Mieter erklärte Aufrechnung ergänzt. Der Vermieter hatte noch Ansprüche auf Nut-

zungsausfallentschädigung gegen die der Mieter insoweit aufrechnete. Der VIII. Zivilsenat entschied, dass die Wirkung der Aufrechnung für die Zukunft (ex nunc) in dem Augenblick entfiele, in dem der Vermieter die

Abrechnung nachholen ([VIII ZR 285/09](#)).

Verjährung des Kostenerstattungsanspruchs rechtsgrundloser Schönheitsreparaturen

Nach **§ 548 BGB** verjähren Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Verwendungen für die Mietsache in 6 Monaten. Seit der BGH – Entscheidung zum Bereicherungsanspruch des Mieters bei rechtsgrundloser Durchführung von Schönheitsreparaturen (Urteil vom 27.5.2009 – VIII ZR 302/07) stellt sich die Rechtsfrage, ob diese Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses nach § 548 BGB in 6 Monaten verjähren oder nach **§ 195**

BGB erst binnen 3 Jahren verjähren.

Mit dieser Rechtsfrage setzte sich das LG Kassel im Urteil vom 7.10.2010 (1 S 67/10) auseinander (**NZM 2010, 860**). Das Gericht vertritt dabei die Auffassung, dass die kurze Verjährung nach § 548 BGB eingreift. Es hat sich damit der Rechtsprechung des LG Freiburg (WuM 2010, 480), AG Freiburg (ZMR 2010, 863) und dem AG Berlin-

Schöneberg (NZM 2010, 785) sowie AG Chemnitz (ZMR 2010, 859) angeschlossen. Das LG Kassel hat die Revision gegen das Urteil zugelassen. Diese wurde auch eingelegt und wird beim BGH unter dem Az. VIII ZR 273/10 geführt.

Anm.: Auch das LG Leipzig vertritt diese Rechtsauffassung, Urteil vom 22.12.2010, 2 S 218/10 – pdf-Datei unter www.Verwalterstammtisch.de

Gewerbemietrecht

Mietpool-Chaos

Mit einem völligen Durcheinander der rechtlichen Verhältnisse musste sich das OLG Stuttgart im Urteil vom 12.7.2010 (5 U 33/10) herumplagen (**NZM 2010, 876**). Es ist daher nicht verwunderlich, dass die Revision beim BGH bereits eingelegt wurde und dort unter dem Aktenzeichen XII ZR 113/10 geführt wird.

Eine Hotelapartmentanlage mit 33 Einheiten war 1988 nach WEG aufgeteilt und verkauft worden. Die Wohnungseigentümer beauftragten einen „Mietpool-Verwalter“ mit der Vermietung der Apartments an einen Hotelbetreiber. Ein Mietpool-Gesellschaftsvertrag wurde nicht abgeschlossen.

Im weiteren Verlauf der Entwicklungen verkauften eine ganze Reihe von Eigentümern ihre Apartments an eine zwischenzeitlich zur Mehrheitseigentümerin avancierten Dritte.

Im weiteren Verlauf traten Probleme mit der Gewerbemieterin auf. Das Mietverhältnis war beendet und Mietzins rückständig. Als die Mieterin ihren (vermeintlichen) Pflichten nicht nachkommen wollte, wurde sie von der Mehrheitseigentümerin gerichtlich in Anspruch genommen.

Das OLG Stuttgart erachtete die Klage als unzulässig. Fraglich sei schon, ob die Miteigentümerin überhaupt klagen könne. Möglicherweise sei durch die einheitliche Vermietung eine Mietpool-Außen-GbR entstanden. Mangels Gesellschaftsvertrag gelte die gesetzlich vorgesehene Regelung der Gesamtvertretung. D.h. nur alle Gesellschafter zusammen könnten die GbR vertreten, damit diese Klage einreichen könne. Hierzu bedürfe es der Zustimmung aller Gesellschafter, wobei die Mehrheitseigentümerin jedenfalls keine Gesellschafterin sei, weil

mit dem Erwerb der Apartments nicht zwangsläufig auch ein Erwerb der Gesellschaftsanteile verbunden sei.

Die Klägerin hätte zwar vorgebracht, dass einzelne Erwerber zur Zustimmung aufgefordert wurden; diese hätten aber mehrheitlich ihre Zustimmung zum Prozess verweigert, weil sie sich in Bezug auf ihr vormaliges Apartment keiner rechtlichen Bindung mehr bewusst seien. Es könne dabei dahinstehen, ob die Weigerung der Gesellschafter treuwidrig sei. Zum einen sei dies fraglich, weil die Ansprüche streitig seien und die Gesellschafter Gefahr liefen, mit den Kosten des Rechtsstreits belastet zu werden. Zum anderen könne die Zustimmung nicht im Räumungsrechtsstreit inzidenter festgestellt werden, sondern es müsse vielmehr eine gesonderte Klage auf Zustimmung erhoben werden.

Die Kosten der unzulässigen Klage hätte schließlich nicht die Klägerin zu tragen, weil nicht

sie, sondern ihr Anwalt ohne bestehende Prozessvollmacht die Klage erhoben hätte. Die Kosten

des Rechtsstreits wurden daher dem Anwalt auferlegt.

WEG-Recht

BGH zur Mieterwechselfpauschale



Die Wohnungseigentümergeinschaft fasste folgenden Beschluss: „Die Gemeinschaft beschließt, dass jeder Wohnungseigentümer im Falle eines Bewohnerwechsel aufgrund befristeter Nutzungsüberlassungen (...) für mögliche Beeinträchtigungen und eine besondere Abnutzung des Gemeinschaftseigentums eine Kostenpauschale in Höhe von 50 € an die Eigentümergemeinschaft zu bezahlen hat. Unter dem Begriff des Bewohners fallen auch Feriengäste und Saisonarbeitnehmer, die das Sondereigentum angemietet haben. Betrifft der Bewohnerwechsel mehrere Personen, fällt die Kostenpauschale nur einmal an. (...) Die eingezahlten Beträge sind der Instandhaltungsrücklage zuzuführen.“

Der Beschluss wurde von einem Wohnungseigentümer angefochten. Der Kläger ist Eigentümer von 5 Wohnungen, die er als möblierte Ferienwohnungen an Touristen und Saisonarbeiter vermietet. Pro Jahr kämen insgesamt etwa 100 Mietverhältnisse zustande. Nur ein weiterer Wohnungseigentümer nehme gleichartig befristete Vermietungen vor. Die übrigen Wohnungen seien an Dauermieter vermietet bzw. eigengenutzt. Das AG Berlin Charlottenburg erklärte den Beschluss für unwirksam. Das LG Berlin hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Revision zum BGH hatte Erfolg (Urteil vom 1.10.2010). Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass Nutzerwechselfpauschalen nach § 21 Abs. 7 WEG grundsätzlich als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung beschlossen werden könnten. Bei jedem Umzug entstünden auch bei sorgfältiger Vorgehensweise vor allem in Treppenhäusern und Aufzügen kleinere Beschädigungen, die vielfach erst in der Summierung die Unansehnlichkeit oder Reparaturbedürftigkeit des Gemein-

schaftseigentums begründeten. Bei typisierender Betrachtung sei daher der Anfall besonderer Kosten wahrscheinlich, für die so Rücklagen gebildet werden könnten. Die Pauschale von 50 € sei zwar relativ hoch angesetzt, aber gerade noch im vertretbaren Rahmen.

Der Beschluss sei aber unwirksam, weil er ausschließlich auf befristete Nutzungsverhältnisse abhebe. Im Rahmen des Gleichbehandlungsgrundsatzes sei nicht ersichtlich, warum die befristeten Nutzungsverhältnisse in der typisierenden Betrachtung beim Umzug Schäden verursachen sollten, dies aber bei den Umzügen der anderen Dauermieter oder Selbstnutzer nicht oder in geringerem Umfang der Fall sein sollte. Da der Beschluss nur bei einzelnen Eigentümern ohne sachliches Unterscheidungskriterium eine Kostenpflicht begründe, entspreche er nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Er sei daher für unwirksam zu erklären ([V ZR 220/09](#)).

Erwerb von Schrottimmobilien durch den Verband

Das der Verband der Wohnungseigentümer Eigentum an Wohnungen der eigenen Anlage erwerben kann, entspricht mittlerweile allgemeiner Ansicht (vgl. u.a. OLG Celle Rpfleger 2008, 296, Bärman/Pick § 10 Rn 38). Die frühere Ansicht,

wonach der Erwerb stets nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist damit überholt. Ob der Erwerb ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, ist dagegen eine Frage, die ggf. im Rahmen einer Beschlussanfechtung zu klären ist.

Diese Aufgabe hatte das OLG Hamm im Beschluss vom 12.8.2010 (I-15 Wx 63/10) zu bewältigen ([DWE 4-2010, S. 143](#)). Allerdings hatten die Wohnungseigentümer noch gar keinen konkreten Beschluss gefasst, Wohneinheiten zu er-

werben. Auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 28.7.06 wurde vielmehr beschlossen, dass der Verwalter Verhandlungen über den Erwerb von Sondereigentumseinheiten aufnehmen solle. Hierfür sollte ein Rechtsanwalt hinzugezogen werden.

Der Erwerb der Einheiten sollte frei von Grundschulden und Hypothekenlasten erfolgen. Im Gegenzug sollten die verkaufenden Eigentümer von allen in Verzug befindlichen Hausgeldverbindlichkeiten der Vergangenheit freigestellt werden.

Auf Anfechtung hin wurde dieser Beschluss für unwirksam erklärt. Der Senat stellte fest, dass der Erwerb der Sondereigentumseinheiten unter diesen

Vorgaben nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde. Alle kostenauslösenden Maßnahmen (Anwaltsbeauftragung), die der Vorbereitung dieser Beschlussfassung und Beschlussumsetzung dienen, könnten daher auch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen.

Der Erwerb der Wohnungen könne nur dann ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, wenn ganz gewichtige, über bloße Zweckmäßigkeitserwägungen hinausreichende Gemeinschaftsinteressen für den Erwerb sprächen. Der Erwerb müsse nach diesem Maßstab zur Erhaltung, Sicherung, Verbesserung oder zur gewöhnlichen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder des Verwaltungs-

vermögens erforderlich und geeignet sein. Die Einheiten sollten nach den Vorstellungen der Beteiligten nicht nur vorübergehend zur Vermeidung weiterer Wohngeldausfälle erworben werden, um sie zu einem günstigen Zeitpunkt wieder zu veräußern. Vielmehr sollten die Einheiten, die wirtschaftlich wertlos und nicht veräußerbar seien, beim Verband verbleiben. Die in ihrer Höhe allenfalls symbolischen Kaufpreise unter gleichzeitiger Freistellung von allen rückständigen Zahlungsverpflichtungen komme einer schlichten Entlassung aus den Verpflichtungen der Gemeinschaft gleich. Dies entspräche jedoch nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, so dass der Beschluss auf Antrag hin für unwirksam zu erklären sei.

Fristenrisiko bei unzureichender Bezeichnung des Ersatzzustellbevollmächtigten

Allgemein wird gerne verkannt, dass nicht die Einreichung einer Klage, sondern erst deren Zustellung beim Gegner die Fristwahrung auslöst. Das gilt auch für die WEG-Anfechtungsklage, die nach **§ 46 Abs. 1 WEG** binnen eines Monats einzulegen und binnen eines weiteren Monats nach Beschlussfassung zu begründen ist. Um den Kläger nicht die Risiken eines langsam arbeitenden Gerichts aufzuerlegen, bestimmt **§ 167 ZPO**, dass ausnahmsweise auch die rechtzeitige Klageeinreichung für die Fristwahrung genügend ist, wenn die Zustellung der Klage „demnächst“ erfolgt. Wann eine Klage „demnächst“ nach der Einreichung zugestellt wird, wird nach der einschlägigen Rechtsprechung des BGH nicht nach rein zeitlichen Kriterien beurteilt. Vielmehr wird geprüft, ob durch Versäumnisse der Klagepartei eine Zustellungsverzö-

gerung von zwei Wochen oder mehr eingetreten ist.

Solche Verzögerungen können in der falschen Benennung der zustellfähigen Anschrift oder in der Versäumung der rechtzeitigen Einzahlung von Gerichtskosten als Voraussetzung der Zustellung liegen.

Nach Ansicht des AG Düsseldorf (**NZM 2010, 871**), kann diese schuldhafte Verzögerung auch in der fehlenden oder falschen Bezeichnung des Ersatzzustellbevollmächtigten liegen. Im konkreten Fall hatte die Klägerin die Ersatzzustellbevollmächtigte nicht in der Klage benannt. Auf Nachfrage des Gerichts wurde eine falsche Person als Ersatzzustellbevollmächtigte benannt. Dieser Wohnungseigentümer ließ

über seinen Anwalt mitteilen, dass nicht er, sondern ein anderer bestimmt worden sei. Das Gericht verfügte daraufhin, dass die Klage an alle Wohnungseigentümer zuzustellen sei. Die Zustellung an die Beklagten nahm über zwei Monate in Anspruch. Das Gericht ging daher nicht mehr von einer „demnächst“-Zustellung aus und wies die Anfechtungsklage als verfristet ab. Dabei verwarf es den Einwand, die Zustellung hätte auch an den Verwalter erfolgen können, weil dieser nach **§ 45 WEG** nicht für die Zustellung geeignet gewesen sei. Die Voraussetzungen, wonach der Streitgegenstand bereits abstrakt die Gefahr begründe, dass der Verwalter nicht sachgerecht über den Rechtsstreit unterrichte, hätten vorgelegen, so dass Zustellungen nicht über ihn erfol-

gen konnten. (Urteil vom 26.4.2010, 290a C 9465/09)

Eigenmächtig handelnder WEG-Verwalter kann fristlos abberufen werden

Das Berliner KG bestätigte die außerordentliche Abberufung einer WEG-Verwalterin, nachdem diese ohne Beschluss die Beheizung der Wohnanlage von Öl auf Fernwärme umstellen ließ. Das KG stellte im Beschluss vom 7.7.2010 (24 W 25/09) fest, dass der Verwaltervertrag für die Maßnahmen der Verwalterin keine ausreichende Grundlage böte. Nach Ziff. 7 Abs. 4 des Verwaltervertrages war die Verwalterin bevollmächtigt, sämtliche Verträge, auch objektbezogene Sach- und Haftpflichtversicherungen „im erforderlichen Umfang“ abzuschließen sowie zu kündigen. Weiter

unten hieß es ferner: „Die Verwaltung ist insbesondere (...) vertretungsbefugt und kann (...) Dienst-, Werk-, Versicherungs-, Hauswart- und Lieferverträge abschließen und kündigen, die zur Ausführung der Beschlüsse einer Eigentümerversammlung und der inhaltlichen Ausfüllung des Verwaltervertrages erforderlich sind.“

Das KG Berlin stellte fest, dass der Einschub „im erforderlichen Umfang“ der Verwalterin keine unbegrenzten Vertragsabschlusskompetenzen gewähren sollte. Insbesondere sollte die Formulierung der Verwalterin

nicht die Möglichkeit eröffnen, die nach dem Gesetz der Wohnungseigentümergeinschaft zustehenden Kompetenzen nach Gutdünken an sich zu ziehen. Der Verwalterin stünden Vertragsabschlusskompetenzen vielmehr nur im Rahmen der Ausführung entsprechender Beschlüsse der Gemeinschaft und im Rahmen der laufenden Verwaltung zu. Dazu gehöre jedenfalls nicht mehr die Umstellung der Beheizungsart mit den weitreichenden Konsequenzen für die Wohnungseigentümer (ZMR 2010, 975).

Rechtliche Einordnung von Duplexparkern

Eine für die Praxis des Immobilienverwalters interessante Entscheidung hat das LG Dresden mit Beschluss vom 24.6.2010 getroffen (2 T 715/08). In Streit gerieten die Instandhaltungskosten. Die Duplex- und Vierfachparker waren in der Teilungserklärung als Teileigentum ausgebildet und den 68 Tiefgaragenstellplätzen und Duplexparkern wurden insgesamt 680/10.000 MEA zugewiesen.

Am 15.6.2007 fand eine Eigentümerversammlung statt, in der folgender Beschluss gefasst wurde: „Die Verwaltung wird beauftragt, die Doppel- und Vierfachparker wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung tragen

alle Eigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile.“

Der Beschluss wurde angefochten. Die Anfechtung war im Ergebnis jedoch erfolglos. Das LG Dresden führte in seinem Beschluss aus, dass an den einzelnen Mehrfachparkern kein Sondereigentum begründet worden sei. Aufgrund der technischen Gegebenheiten beständen diese nicht aus einem „sondereigentumsfähigen Raum“ im Sinne von § 3 Abs. 2 WEG a.F. Dies schloss das Gericht aus der Tatsache, dass jeweils mehrere Mehrfachparker über eine gemeinsame Hydraulikanlage gesteuert wurden und damit die einzelnen Mehrfachparker technisch nicht in sich abgeschlossen

und damit auch nicht sondereigentumsfähig seien.

Gewonnen wurde diese Erkenntnis aus der Gemeinschaftsordnung, die zwischen dem Grundstück einerseits und Teilen, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes andererseits differenzierte. Die Mehrfachparker seien als Anlage bzw. Einrichtung des Gebäudes und damit als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren. Diese Auslegung widerspräche zwar möglicherweise dem Willen des aufteilenden Eigentümers, der Sondereigentum bilden wollte. Auf den Willen käme es bei der Auslegung von Gemeinschaftsordnung indessen nicht an, sondern nur auf den objektiven Erklärungsinhalt (ZMR 2010, 980).

Baurecht

Kostenvorschussanspruch der WEG vs. Aufrechnung mit Restkaufpreisansprüchen



Das KG Berlin beurteilte im Urteil vom 13.8.2010 (6 U 85/09) verschiedene Rechtsfragen, die den Vorschussanspruch der Wohnungseigentümer gegen den Bauträger zur Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum betrafen (NJW-aktuell, Heft 50 S. 6, IBR-online). Die Parteien stritten unter anderem über die Rechtsfrage, ob die Käufer bei der Sanierung einer Altbauimmobilie eine den aktuellen Bauvorschriften genügende Kellerabdichtung verlangen können oder nicht. Der Senat bezog sich insoweit in seinen Ausführungen auf die einschlägige Rechtsprechung des BGH. In welchem Umfang sich der Verkäufer zur Sanierung verpflichte, sei nach dem Zusammenhang der einzelnen Vertragsbestimmungen sowie der gesamten Umstände zu beurteilen, die zum Vertragschluss geführt hätten. Maßgeblich sei, wie der Erwerber das Angebot des Bauträgers nach Treu und Glauben verstehen musste (BGH NJW 2005, 1115). Die Verpflichtung zu Maßnahmen, die insgesamt einer Neuherstellung gleichkämen, müsse nicht ausdrücklich übernommen werden. Sie könne auch aus dem Zusammenhang der einzelnen Vertragsbestimmungen, aus ihrem Zweck und ihrer wirtschaftlichen Bedeutung, aus der Interessenlage der Parteien sowie aus den gesamten Umständen herzuleiten sein, die zum Vertragschluss

geführt hätten. Dazu gehörten auch die Erklärungen, die der Bauträger bei der Beschreibung des Objektes abgegeben habe und zwar unabhängig davon, ob sie schriftlich oder mündlich erfolgt seien (BGH NJW 2006, 214). Es käme darauf an, ob Leistungen geschuldet waren, die das Objekt als vollständig modernisiert erscheinen ließen und bei dem jeweiligen Erwerber die berechtigte Erwartung geweckt hätte, der Bauträger wollte hinsichtlich der gesamten Bausubstanz die Verpflichtung übernehmen, etwaige Mängel durch Nachbesserungen zu beseitigen. In Abgrenzung dazu seien andere Vereinbarungen zu beurteilen, nach denen nur punktuelle Maßnahmen vorgenommen würden, die für die veränderte Nutzung eines Objektes notwendig seien, im Übrigen aber die Bausubstanz unangetastet bliebe.

Die Erwerber hätten daher im konkreten Fall erwarten dürfen, dass eine funktionierende Abdichtung der Kellerwände vorhanden sei. In der Baubeschreibung für eines der Gebäude sei das Herstellen bzw. Wiederherstellen einer Vertikalabdichtung des Außenmauerwerks nach Erfordernis ausdrücklich genannt. Würde das Erneuern der Horizontalsperre nicht ausdrücklich erwähnt, konnten die Erwerber davon ausgehen, dass der Bauträger dafür einstehen wolle, dass diese noch funktioniert. Gerade weil auch der Einbau eines neuen Kellerfußbodens erfolgen sollte, sei vom Bauträger die Erwartung geschaffen worden, dass die Kellerwände trocken und dicht seien.

Der Bauträger verteidigte sich mit einer Aufrechnungserklärung über rund 115.000 € weil in dieser Höhe noch Restkaufpreisansprüche nicht erfüllt worden seien. Unter Berufung auf ein Urteil des BGH vom 26.9.1991 (NJW 1992, 435) versagte das KG Berlin dem Bauträger die Aufrechnung. Der Bauträger könne gegen den Kostenvorschussanspruch nicht mit Restkaufpreisansprüchen gegen einzelne Wohnungseigentümer aufrechnen. Dies müsse schon allein deswegen gelten, weil ein Teil der Wohnungseigentümer ihren Kaufpreis vollständig bezahlt hätten, aber dennoch kein mangelfreies Gemeinschaftseigentum erhalten hätten. Der Vorschussanspruch zielt darauf ab, eine Mangelbeseitigung am Gemeinschaftseigentum zu ermöglichen und damit die geschuldete Vertragserfüllung herbeizuführen. Eine Aufrechnung mit Ansprüchen zumindest teilweise aus anderen Vertragsverhältnissen gegen diesen Vorschussanspruch sei deshalb nicht möglich, weil keine gegenseitigen Ansprüche gegeben seien. Die Vorschrift des § 428 BGB finde insoweit keine Anwendung. Zwar könne die Herstellungsverpflichtung des Bauträgers nur einmal erfüllt werden. Ein Bewirken dieser Erfüllung nur an bestimmte Erwerber (die vollständig bezahlt hätten) sei aber nicht möglich, da die Leistungen allen Wohnungseigentümern unmittelbar zugute käme. Nichts anderes könne gelten, wenn der (teilrechtsfähige) Verband die Durchsetzung des Kostenvorschussanspruchs nach Beschlussfassung an sich ziehe. Solange deshalb nur einem Wohnungseigentümer ein An-

spruch auf mangelfreie Herstellung des Gemeinschaftseigentum zustehe, könne die WEG diesen

zur Ausübung an sich ziehen, ohne dass der Bauträger gegen

diesen Anspruch eine Aufrechnung erklären könne.

Veranstaltungen

10. Weimarer Baurechtstage des Evangelischen Siedlungswerkes in Deutschland e.V. vom 31.3.-1.4.2011

Programm:

ab 08.30	Uhr	Einlass und kleiner Imbiss
09.00 – 09.15	Uhr	Begrüßung Dr. h.c. Steffen Heitmann, Staatsminister a.D., Präsident des ESW in Deutschland, Oberbürgermeister Stefan Wolf
09.15 – 09.45	Uhr	Strategische Überlegungen vor Umsetzung von Bau- und Baurägermaßnahmen - Gründung einer Projektgesellschaft? - GÜ-GU-Beneralplaner - Einzelvergabe - Steuerliche Auswirkungen Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München
09.45 – 10.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
10.00 – 10.30	Uhr	Einzelvergabe oder Bündelung von Leistungen - Konsequenzen für Haftungsfragen - Konsequenzen für Ressourceneinsatz des Bauherrn - Mitspracherecht des Auftraggebers sichern Dr. Anke Leineweber, Rechtsanwältin, Köln
10.30 – 10.45	Uhr	Rückfragen - Diskussion
10.45 – 11.15	Uhr	Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
11.15 – 11.45	Uhr	Kostensicherheit für den Auftraggeber - Pauschalpreisvereinbarung - Maximalvertragspreise - Vermeidung von kostenverursachenden Nachträgen Dr. A. Ollrik Vogel, Rechtsanwalt, München
11.45 – 12.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
12.00 – 12.30	Uhr	Die Haftung des Werkunternehmers - Auftraggeber - Haupt- und Subunternehmer Jürgen Schmidt, Vors.Ri., OLG München
12.30 – 12.45	Uhr	Rückfragen - Diskussion
12.45 – 14.00	Uhr	Einladung zum Mittagsimbiss
14.00 – 14.30	Uhr	Die Haftung des Beraters - Rechtsanwälte, Steuerberater - Notar Dr. Maximilian Müller, Rechtsanwalt, Berlin

14.30 –14.45	Uhr	Rückfragen - Diskussion
14.45 –15.15	Uhr	Haftung bei aufeinander aufbauenden Leistungen - Die besondere Stellung des Architekten - Herausforderungen für Tragwerksplanung, Heizungs-, Sanitär- und Elektroingenieure Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Berlin
15.15 –15.30	Uhr	Rückfragen - Diskussion
15.30 –16.00	Uhr	Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
16.00 –16.30	Uhr	Gesamtschuldnerausgleich zwischen Architekten, Ingenieuren und den am Bau beteiligten Unternehmen - Verjährungsfristen - Prozesstaktische Überlegungen Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt, Rechtsanwalt, Bonn
16.30 –16.45	Uhr	Rückfragen - Diskussion
		Pause
ab 18.00	Uhr	Empfang im Hotel Elephant, Markt 19 in Weimar
18.15 - 19.15	Uhr	Einladung zum gemeinsamen Abendbuffet
19.15	Uhr	Ansprache aus Anlass der 10. Weimarer Baurechtstage durch Dr. h.c. Steffen Heitmann, Präsident des ESW in Deutschland
19.30 - 21.30	Uhr	Fachdiskussion zwischen Investor, Notar, Anwalt und Architekt: Haftungsbeschränkende Vereinbarungen, Sicherung vor unberechtigten Ansprüchen, versicherbare Risiken Dipl.-Ing. Oliver Glück, Architekt, München Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar, Weimar Dipl.Ing.Architekt Hans-Otto Kraus, GWG München Dr. Anke Leineweber, Rechtsanwältin, Köln Frank Meier, Rechtsanwalt, Hannover
ab 21.30	Uhr	Ausklang in lockerer Runde

Weitere Informationen und Anmeldung unter www.Esw-Deutschland.de

Verzugszinssätze

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2007	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	1.1. bis 30.6.2008	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	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95				

Neuer Basiszinssatz seit 1.1.2011

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 Mahn-

bescheid (§ 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 Pro-

zentpunkte (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).

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

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: 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 Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. ZURÜCK

Hinweis zu Verlinkungen

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