

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Verschuldensunabhängige Haftung für Brandstiftung

BGH: Wenn der Nachbar die fehlenden Äpfel am Baum einklagt...

Mietrecht:

BGH: Umfassende Auskunftspflicht des Vermieters für Werte der Bk-Abrechnung

BGH: Rückabwicklung zu viel gezahlter Miete durch Jobcenter

BGH: Zum Eintritt in den Mietvertrag nach dem Tod des Mieters

BGH: Krieselnde Unternehmer parken besser nicht auf dem Firmengrundstück

WEG-Recht:

BGH: Verwalter haftet für unterlassene Forderungsanmeldung bei Zwangsversteigerung

BGH: Zuständigkeitsverteilung in der WEG

BGH: Subsidiaritätsregelung zur Instandsetzung in Mehrhausanlagen ist wirksam

BGH: WEG-Abrechnung auch einmal erleichtert

Herausgegeben von:



Impressum: [siehe unten](#) (click down)

Erscheinungsdaten 2018:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 05.03.2018 |
| 2. (März/April): | 07.05.2018 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2018 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2018 |
| 5. (September/Oktober): | 05.11.2018 |
| 6. (November/Dezember): | 07.01.2019 |

1/2018

Seiten 1-18
13. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

für das Jahr 2018 werden sich eine Menge Änderungen ergeben. Die Weiterbildungsverpflichtung für Makler und Immobilienverwalter, die Pflichtversicherung und die Datenschutzgrundverordnung (DSGV) schimmern schon am Horizont.

Auch der Bundesgerichtshof sorgt dafür, dass es den Marktteilnehmern rund um die Immobilie nicht langweilig wird. Große praktische Relevanz hat die mietrechtliche Entscheidung, wonach der Vermieter dem Mieter bei Sachbeschädigungen keine Nachfrist zur Mangelbeseitigung setzen muss, sondern sofort Schadensersatz in Geld verlangen kann. Empfehlenswert ist auch die Lektüre der gewerberech-

lichen Entscheidung zum Vermieterpfandrecht, weil sie nochmals die Anforderungen und Grenzen des Rechtsinstituts praxisnah Revue passieren lässt. Besondere Beachtung verdient auch die Entscheidung des BGH zur Haftung des WEG-Verwalters. Bis dato galt der Grundsatz, dass der Verwalter ein für die WEG erstrittenes Urteil auch ohne Weiteres im Wege der Vollstreckung durchsetzen kann. Hierzu formuliert der BGH nun zumindest für die Immobilienvollstreckung teilweise Ausnahmen. Es ist aber auch ersichtlich, dass man die Ausnahmen im Verwaltervertrag wieder ausschalten kann. Eine Nachbesserung der Verwalterverträge, ggf. zu den anstehenden

ordentlichen Eigentümerversammlungen erscheint daher ratsam.

Noch bei der Fischentagung 2017 wurde über weitere Anforderungen der WEG-Abrechnung in Bezug auf den Vermögensstatus von einzelnen Fachreferenten sinniert. Diese Überlegungen sind zum Glück nach dem BGH-Urteil vom 27.10.2018 als obsolet einzustufen. Ausnahmsweise geht es auch einmal einfacher als vielfach gedacht.

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

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Mieter kann Zustimmung zur Mieterhöhung auch konkludent erteilen

Nach einem Beschluss des BGH vom 30.1.2018 muss der Mieter innerhalb der Zustimmungsfrist von § 558 b Abs. 1 BGB nicht ausdrücklich seine Zustimmung erklären. Vielmehr wäre es auch genügend, wenn er seine Zustimmung konkludent erteilt, etwa durch dreimalige Bezahlung der erhöhten Miete; in diesem Sinne entschied der BGH bereits mit Urteil vom 29.6.2005, VIII ZR 182/04, [VIII ZB 74/16](#).

Konkludenter Widerspruch zur Vertragsverlängerung nach § 545 BGB

Der Widerspruch zur stillschweigenden Verlängerung des gekündigten Mietverhältnisses kann nach einem Urteil des BGH vom

24.1.2018 auch konkludent erfolgen. Im zugrunde liegenden Fall lies der Gewerberaummietsenat die Aufforderung zur umgehenden Räumung im Kündigungsschreiben für diesen Widerspruch genügen.

Der BGH bestätigte zudem seine Rechtsprechung, wonach auf die Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB keine Umsatzsteuer entfällt. Diese entstehe nicht, weil keine Miete, sondern Schadensersatz geleistet werde. Auf Schadensersatz entfällt keine Umsatzsteuer, [XII ZR 120/16](#).

Kappungsgrenze für Leipzig auf 15 % reduziert.

Gemäß § 558 Abs. 3 BGB können die Landesregierungen in angespannten Wohnungsmärkten die bundesgesetzlich dort vorgesehene Kappungsgrenze von 20 auf 15 %

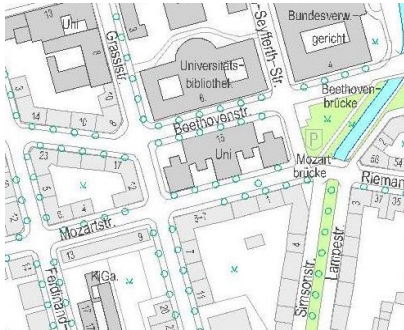
reduzieren. Von dieser Möglichkeit hat der Freistaat Sachsen nun auch für Leipzig Gebrauch gemacht. Am 18.2.2018 trat die Kappungsgrenzenverordnung des Freistaates Sachsen in Kraft. Gleichwohl der Bundesgesetzgeber eine Laufzeit von 5 Jahren zulässt, hat Sachsen die Verordnung bis zum 30.6.2020 befristet.

Bauteilöffnung ist Sache des Klägers

Das OLG Schleswig vertrat in seinem Urteil vom 24.11.2017 die Auffassung, dass Bauteilöffnungen im Rahmen der Beweiserhebung weder vom Gericht anzuordnen sind, noch der Gerichtsgutachter zu veranlassen habe. Es gelte der Beibringungsgrundsatz. Der Beweisführer müsse daher die Bauteilöffnung zu organisieren, 1 U 49/15. Revision wurde eingelegt.

Immobilienrecht

Verschuldensunabhängige Haftung für Brandstiftung



Die Hauseigentümer beauftragten einen Dachdecker mit Ausbesserungsarbeiten an ihrem Flachdach. Dieser führte im Dezember 2011 Reparaturarbeiten durch, indem er mit Hilfe eines Brenners Heißklebearbeiten am Dach vornahm. Erst am Abend bemerkten die Eigentümer, dass sich am Dach Glutnester gebildet hatten. Der zur Hilfe gerufenen Feuerwehr gelang es nicht, die Ausbreitung des Feuers zu verhindern. Das Haus konnte nicht gerettet werden; es brannte vollständig nieder. Durch den Brand und durch die Löscharbeiten kam es auch zu einer Beschädigung des benachbarten Hauses. Der Sachschaden belief sich beim Nachbarn auf rund 97.000 €. Dessen Versicherung leistete Entschädigung und verlangte nun Ersatz nach übergegangenem Recht (§ 86 Abs. 1 VVG) vom Dachdecker, der den Schaden schuldhaft verursacht hatte. Dieser meldete daraufhin Insolvenz an.

Die Versicherung des Nachbarhauses verlangte nachfolgend von den Hauseigentümern des Flachdachbaus Ersatz der Reparaturaufwendungen. Als diese sich verweigerten, klagte die Versicherung vor dem Landgericht Magdeburg. Dort wurde die Klage abgewiesen. Auch die Berufung hatte keinen Erfolg. Das OLG Naumburg vertrat die Auffassung, dass eine Haftung aus Delikt ausscheide, weil der Dachdecker sorgfältig ausgewählt worden sei. Ein verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB sei ebenfalls nicht gegeben. Die Hauseigentümer seien aus demselben Grund auch nicht Störer im Sinne von § 1004 BGB.

Der BGH kassierte die Entscheidungen mit Urteil 9.2.2018. Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch sei gegeben. Vom Grundstück der Beklagten ging im Rahmen ihrer privatwirtschaftlichen Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf das Nachbargrundstück aus, wobei der Nachbar diese Einwirkungen zwar nicht dulden müsse, aber sie auch nicht unterbinden könne. Ein Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog sei daher gegeben, wenn der Nachbar auch als Störer im Sinne von § 1004 BGB zu qualifi-

zieren sei. Das sei der Fall, wenn die unzumutbare Beeinträchtigung wenigstens mittelbar auf seinem Willen zurück zu führen sei. Hierfür genüge es vorliegend, dass der Dachdecker im Auftrag der Grundstückseigentümer gehandelt habe. Auf die sorgfältige Auswahl komme es mithin nicht an. Mit diesen rechtlichen Ausführungen verwies der fünfte Zivilsenat den Rechtsstreit zurück an das OLG Naumburg, weil die Höhe des Schadens gerichtlich noch nicht vollständig aufgeklärt war ([V ZR 311/16](#)).

Anmerkungen: Der BGH hat einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch auch zwischen Sondereigentümern einer WEG bejaht (BGH-Urteil vom 25.10.2013, V ZR 230/12 – [ZIV 2013, 88](#)), zwischen der WEG und einem Sondereigentümer verneint (BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10 – [ZIV 2010, 56](#)) und zwischen Mietern desselben Globaleigentümers gleichermaßen verneint (BGH-Urteil vom 12.12.2003, V ZR 180/03). Sofern die Nachbarn eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung abgeschlossen hatten, wird diese die Aufwendungen der Feuerversicherung am Ende zu tragen haben.

Wenn der Nachbar die fehlenden Äpfel am Baum einklagt...

...kann er auch mit diesem Antrag bis zum Bundesgerichtshof kommen. So geschehen in

einem nachbarlichen Streitfall, der in Chemnitz seinen Anfang nahm. Der Beklagte hatte

rechtswidrig Bäume direkt an der Grundstücksgrenze errichtet. Die Entfernung oder Kür-

zung der Bäume nach § 14 des Sächsischen Nachbarrechtsgesetz konnten die Kläger nicht mehr fordern, weil sie die fünfjährige Frist von § 15 SächsNRG ungenutzt hatten verstreichen lassen.

Sie ärgerten sich gleichwohl über die Einwirkungen auf ihr Grundstück, die von den grenznahen Bäumen ausgingen. Angeblich fielen erhebliche Mengen an Laub über die Grenze, so dass es zu einem Mehraufwand bei der Dachrinnenreinigung ihres Hauses kam. Weitere Einschränkungen ergäben sich durch sonstigen Reinigungsaufwand beim eigenen Grundstück, um das abgefallene Laub sowie herum liegende Nadeln, Blüten und Zapfen zu entfernen. Auch zeigte sich eine zunehmende Vermoosung des Daches und aufgrund der Verschattung des Grundstücks könnten Teile hiervon nicht mehr zum Obst- und Gemüseanbau genutzt werden.

Die Kläger forderten von ihrem beklagten Nachbarn daher u.a. rund 2.500 € Schadensersatz für den zusätzlichen Aufwand das eigene Anwesen von den Bioabfällen sauber zu halten und daneben knapp 500 € Ersatz für die Mehrkosten zum Ankauf von Obst und Gemüse, weil die ausreichende Möglichkeit fehle, das Grundstück agrarisch zu nutzen.

Das Landgericht wies die Klage ab. Die Berufung zum Oberlandesgericht Dresden hatte keinen Erfolg. Mit der Revision gelang den Klägern beim BGH ein Teilerfolg im Urteil vom 27.10.2017.

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH, so der V. Zivilsenat in seinen Urteilsgründen, könne es unter bestimmten Voraussetzungen einen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB geben. Das wäre der Fall, wenn von einem Grundstück im Rahmen privatwirtschaftlicher Benutzung rechtswidrige Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgingen, die der Eigentümer oder Besitzer des betroffenen Grundstücks einerseits nicht dulden, andererseits aber auch nicht nach § 1004 Abs. 1 BGB bzw. § 862 BGB unterbinden könne und er hierdurch Nachteile erleide, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überstiegen (BGH-Urteil vom 14.11.2003, V ZR 102/03, BGH-Urteil vom 18.12.2015, V ZR 55/15 – ZIV 2016, 21).

Im gegebenen Sachverhalt könnten die Eigentümer den Abfall von Laub und ähnlichen Biomaterial nicht unterbinden, da die Fristen des Nachbarrechts hierzu verstrichen sei. Die Überlegung des Berufungsgerichts, dass hieran auch der Ausgleichsanspruch nach § 906 BGB scheitere, sei nicht zu überzeugend. Wer durch Laubabfälle von Bäumen des Nachbarn beeinträchtigt würde, könne einen Ausgleich in Geld auch dann verlangen, wenn die Bäume die Grenzabstände einhielten und es aus diesem Grund keinen Anspruch auf Kürzung oder Entfernung der Bäume gäbe. Warum dies bei Einwirkung von Bäumen, die den Grenzabstand verletzen anders sein soll, würde sich nicht erschließen. In beiden Fällen sei der Nachbar aus

Rechtsgründen gehindert, den ihm eigentlich zustehenden Anspruch auf Beseitigung der Störung seines Eigentums nach § 1004 BGB geltend zu machen.

Soweit die Kläger Ersatz für die Mehraufwendungen beim Kauf von Obst und Gemüse forderten, bestehe ein solcher Anspruch nicht. Während das Abfallen von Laub, Nadeln, Blüten und Zapfen von Sträuchern und Bäumen zu den „ähnlichen Einwirkungen“ im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB gehörten (BGH-Urteil vom 14.11.2003, V ZR 102/03), stelle der Entzug von Luft und Licht („Verschattung“) auf dem Nachbargrundstück keine derartige Einwirkung dar (BGH-Urteil vom 10.7.2015, V ZR 229/14 – ZIV 2015, 42).

Hinsichtlich der weitergehend geltend gemachten Kosten zur Reinigung des Anwesens konnte der BGH den Streitfall nicht abschließend entscheiden und verwies daher den Rechtsstreit mit rechtlichen Anmerkungen an das Berufungsgericht zurück.

Der Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB bestünde, wenn der Nachbar für den Laubabwurf verantwortlich sei. Dies sei zu bejahen, weil er die Bäume unter Verletzung der einschlägigen landesrechtlichen Bestimmungen über den Grenzabstand unterhalte. Das Berufungsgericht müsse zur Tatbestandsausfüllung aber auch noch klären, ob es sich bei dem Laubabwurf um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB handele. Eine wesentliche Beeinträchtigung läge vor, wenn die Dachrinnen und die Abläufe am Haus

der Kläger häufiger als sonst notwendig, gereinigt werden müssten. Auch müsste das Berufungsgericht noch klären, ob die entstehenden Nachteile über das zumutbare Maß einer

entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung hinaus gingen. Schließlich sei ggf. noch zu klären, ob das Naturschutzrecht im konkreten Fall dem Störer verbiete, die

Störung zu beseitigen. Auch in diesem Fall könne es keinen gesetzlichen Ausgleichsanspruch geben ([V ZR 8/17](#)).

Neuer Streit am Maschendrahtzaun

Die Streitparteien sind Eigentümer benachbarter Grundstücke. Die Grundstücke trennte ein schon etwas maroder Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 65 cm bis gut einem Meter. Der Zaun stand nicht genau auf der Grenze, sondern schnitt die Grundstücksgrenze an einer Stelle.

Eines Tages war diese Grundstückstrennung einem Mieter des einen Grundstücks nicht genug. Er installierte dahinter auf seinem Grundstück einen Holzflechtzaun mit einer Höhe von 1,80 Meter. Das war dem anderen Nachbarn wiederum zu viel. Er forderte seinen Nachbarn auf, den Holzflechtzaun zu demontieren. Als dieser sich weigerte, verklagte der eine Eigentümer den anderen. Auch dieser Rechtsstreit wurde bis zum höchsten deutschen Zivilgericht durchgefochten. Während die Klage erstinstanzlich Erfolg hatte, wurde diese vom Berufungsgericht unter Aufhebung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass es keinen Beseitigungsanspruch des Klägers gäbe.

Der BGH sah dies im Urteil vom 20.10.2017 anders. Noch rechtsfehlerfrei habe das Berufungsgericht angenommen, dass es sich bei dem Maschendrahtzaun

um eine Grenzeinrichtung im Sinne von § 921 BGB handele. Eine Grenzeinrichtung in diesem Sinne läge vor, wenn die Anlage – nicht notwendig in der Mitte – von der Grenzlinie geschnitten und beiden Grundstücken diene, auf denen sie errichtet sei (BGH-Urteil vom 17.1.2014, V ZR 292/12, BGH-Urteil vom 15.10.1999, BGHZ 143, 1). Erforderlich sei ferner, dass beide Nachbarn der Errichtung der gemeinsamen Grenzanlage zugestimmt hatten, wobei die Rechtsnachfolger an die Zustimmung der vormaligen Nachbarn gebunden seien. Diese Voraussetzungen lägen vor.

Nach § 922 Satz 3 BGB dürfe ein Eigentümer eine Grenzeinrichtung nicht ohne Zustimmung seines Nachbarn verändern. Hätten sich Nachbarn für eine bestimmte Grenzeinrichtung – ausdrücklich oder stillschweigend – entschieden, so könne jeder Nachbar die Erhaltung der Grenzanlage auch in ihrer äußeren Beschaffenheit und in ihrem Erscheinungsbild verlangen. Würde sie in ihrem Erscheinungsbild etwa durch einen daneben errichteten Holzzaun wesentlich beeinträchtigt, könne der Nachbar nach § 922 Satz 3, § 1004 BGB dessen Beseitigung verlangen (BGH-Urteil vom 23.11.1984, NJW 1985, 1458).

Vorliegend bestehe daher ein Anspruch auf Beseitigung des Holzflechtzauns. Der Maschendrahtzaun sei eine verhältnismäßig unauffällige Art der Markierung der Grundstücksgrenze, die nun durch den 1,80 m hohen Zaun eine markante Veränderung erfahren habe. Auch wenn der Holzzaun durch den Mieter des Grundstückseigentümers errichtet worden sei, bleibe es bei dessen Störerhaftung. Handlungsstörer im Sinne von § 1004 Abs. 1 BGB sei auch derjenige, der die Beeinträchtigung durch einen anderen in adäquater Weise durch seine Willensbetätigung verursacht habe und in der Lage sei, die unmittelbar auftretende Störung zu verhindern (BGH-Urteil vom 16.5.2014, V ZR 131/13 - [ZIV 2014, 45](#)). Der Vermieter könne daher für die störenden Handlungen seines Mieters nach § 1004 BGB verantwortlich gemacht werden. Voraussetzung sei, dass er dem Mieter den Gebrauch seiner Mietsache mit der Erlaubnis der betreffenden Handlung überlassen habe oder er es unterlassen habe, den Mieter von dem störenden Gebrauch der Mietsache abzuhalten (BGH-Urteil vom 27.1.2006, V ZR 26/05 – [ZIV 2006, 29](#)). Diese Voraussetzungen lägen nach den Feststellungen des Berufungsgerichts vor, [V ZR 42/17](#).

Mietrecht

Umfassende Auskunftspflicht des Vermieters für Werte der Bk-Abrechnung



Die Vermieterin forderte für die Jahre 2013 und 2014 eine Betriebskostennachzahlung in Summe von über 5.000 € von ihren Mietern. Die hohe Nachzahlung war vor allem den exorbitanten Heizkosten von rund 3.500 bzw. 3.800 € für die 94 m² große Wohnung geschuldet. Die Mieter beanstandeten die Abrechnungswerte als nicht plausibel und bestritten diese Höhe des Verbrauchs. Sie forderten daher von der Vermieterin die Einsichtnahme in die Ablesewerte der übrigen Nutzer im Haus, was diese verweigerte. Stattdessen verklagte die Vermieterin ihre Mieter auf Bezahlung des sich aus den Abrechnungen ergebenden Nachzah-

lungssaldos. Die Vermieterin setzte sich mit ihrer Zahlungsklage beim Amtsgericht Bensheim und Landgericht Darmstadt durch. Das Berufungsgericht führte aus, dass die Mieter auch in Ansehung einer außergewöhnlich hohen Nachforderung darzulegen hätten, dass die Forderung in dieser Höhe nicht berechtigt sei. Es sei zudem nicht nachvollziehbar, welche Vorteile die Mieter aus der Einsichtnahme der Belege der anderen im Haus befindlichen Mietwohnungen für sich erwarten würden.

Die Revision gegen das Berufungsurteil hatte Erfolg. Der Bundesgerichtshof erläuterte in seinem Urteil vom 7.2.2018, dass das Berufungsgericht die Beweislastverteilung der Prozessparteien verkannt habe. Die Darlegungslast für die erhobene Nachzahlungsforderung liege bei der klagenden Vermieterin. An ihr sei es, die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen

Mieter darzutun. Es sei daher gerade nicht Sache der Mieter gewesen, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ wie z.B. Leitungsverluste vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der Ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergäbe. Insbesondere sei es verfehlt gewesen, den Einwand für unerheblich zu halten, wonach den Mietern eine Überprüfung der Abrechnung an Hand der Ablesewerte von der Vermieterin verweigert wurde. Vielmehr hätten die Mieter ein Einsichtsrecht zur Überprüfung der Plausibilität der von der Vermieterin erstellten Abrechnung. Solange, wie die Vermieterin die Einsichtnahme in diese Belege zu Unrecht verweigere, bestünde auch keine Verpflichtung der Mieter, die Betriebskostennachzahlung zu leisten.

Der Mietrechtssenat wies die Klage unter Aufhebung der Vorinstanzen als derzeit unbegründet ab ([VIII ZR 189/17](#)).

Rückabwicklung zu viel gezahlter Miete durch Jobcenter

Wenn eine Person eine Geldleistung ohne Rechtsgrund erhalten hat, kann der Bezahler vom Zahlungsempfänger die Rückzahlung verlangen, weil dieser „ungerechtfertigt bereichert“ ist, § 812 BGB. Häufig findet diese Form der Rückabwicklung von Zahlungen statt, wenn ein Rechtsverhältnis sich, z.B. infolge einer wirksamen Anfechtung

als nichtig herausstellt oder wenn schlicht Fehler bei der Überweisung stattfanden. Im Dreipersonenverhältnis wird diese Rückabwicklung mitunter kompliziert. Dann streiten sich die beteiligten Personen häufig darum, wer wem etwas zurück bezahlen muss.

Einen solchen Sachverhalt hatte der BGH im Urteil 31.1.2018 zu entwirren. Die Mieter erhielten vom Jobcenter Miete zur Verfügung gestellt. Irgendwann baten sie das Jobcenter die Miete direkt an die Vermieter zu bezahlen, was auch geschah. Die Mieter suchten sich eine neue Wohnung. Kurz vor Mietbeginn teilten sie dem Jobcenter mit,

dass die Miete künftig an den neuen Vermieter zu bezahlen sei. Diese Information verarbeitete die Behörde aber nicht rechtzeitig, so dass sie nochmals eine Mietzahlung zur Überweisung brachte. Als die Panne auffiel, forderte sie die überschüssig gezahlte Miete von den Vermietern zurück.

Die Vermieter verweigerten die Rückzahlung. Sie vertraten die Auffassung, dass allenfalls die Mieter Rückzahlung verlangen könnten und diese dann an das Jobcenter zurückbezahlen müssten. Die Miete käme nämlich von den Mietern; woher diese die Miete erhielten sei unerheblich. Sie hätten nur die Zahlungsflüsse abgekürzt. Das Jobcenter verklagte daraufhin die Vermieter auf Rückzahlung der Augustmiete. Das Amtsgericht Rendsburg wies die Klage

des Jobcenters ab und bestätigte die Rechtsansicht der Vermieter. Die Berufung des Jobcenters zum Landgericht Kiel hatte Erfolg. Die Vermieter wurden zur Rückzahlung der 860 € Miete verurteilt. Mit der zugelassenen Revision stellten die Vermieter die Rechtsansicht der Kieler Richter zur Überprüfung.

Ohne Erfolg, wie sich zeigen sollte. Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 31.1.2018 aus, dass vorliegend eine sogenannte Leistungskondition (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) nicht gegeben sei. Bei der Leistungskondition müsse die Rückzahlung entlang der Leistungskette (Jobcenter-Mieter-Vermieter) rückabgewickelt werden, unabhängig davon, wie und ob die Zahlungsflüsse abgekürzt wurden.

Vorliegend wäre die vielmehr die Nichtleistungskondition (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) einschlägig. Die Mieter hätten ihren Antrag auf Bezahlung der Miete beim Jobcenter vor der Überweisung der streitgegenständlichen Miete zurückgezogen. Auch die Vermieter wussten beim Geldeingang der letzten Zahlung, dass ihnen das Geld nicht zustehen könne, weil das Mietverhältnis bereits beendet war. Im Falle der Nichtleistungskondition seien die Vermieter nicht durch eine „Leistung“, sondern in sonstiger Weise bereichert. Für diesen Fall ordne das Gesetz an, dass der Bereicherte demjenigen das Geld zu erstatten habe, auf dessen Kosten die Geldleistung erfolgt sei. Dies sei das Jobcenter, so dass der Revision der Vermieter der Erfolg zu versagen war ([VIII ZR 39/17](#)).

Zum Eintritt in den Mietvertrag nach dem Tod des Mieters

Der BGH musste sich im Urteil vom 31.1.2018 mit einer immer wieder für den Vermieter schwierigen Situation des Ablebens eines Mieters auseinandersetzen. Der Gesetzgeber ordnet in § 563 BGB an, dass beim Tod eines Mieters der im gemeinsamen Hausstand lebende Ehegatte oder Lebenspartner in den Mietvertrag eintritt. Gibt es im Haushalt auch Kinder, treten diese nur dann nicht in den Mietvertrag ein, wenn es einen eintretenden Ehegatten gibt.

Im zugrundeliegenden Fall hinterließ die Mieterin ihre Tochter und ihren Lebenspartner. Die Tochter zog anschließend aus und der verbliebene Lebensgefährte teilte dem

Vermieter mit, dass er in das Mietverhältnis eingetreten sei. Der Vermieter zeigte sich damit nicht einverstanden und kündigte mit Schreiben vom 26.6.2015 dem Lebenspartner den Mietvertrag außerordentlich mit gesetzlicher Frist nach § 563 Abs. 4 BGB. Zur Begründung führte der Vermieter aus, dass der verbliebene Lebenspartner angesichts seiner beruflichen Situation nicht in der Lage sein würde, die Miete allein zu bezahlen. Eine Fortsetzung sei ihm als Vermieter daher nicht zuzumuten.

Der Lebenspartner widersprach der Kündigung mit Anwaltschreiben forderte im Gegenzug den Vermieter auf, einer Unter-

vermietung zuzustimmen. Ein Arbeitskollege könnte in die Wohnung mit einziehen und würde sich an der Mietzahlung beteiligen. Der Vermieter verweigerte die Untervermietungserlaubnis. Der Mieter klagte daher auf Zustimmung. Der Vermieter erhob Widerklage auf Räumung der Wohnung.

Das Amtsgericht Nürtingen wies die Klage des Mieters ab und gab der Widerklage des Vermieters statt. Der Mieter legte Berufung zum Landgericht Stuttgart ein und unterlag abermals. Die Revision wurde erst durch Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH zugelassen. Im Urteil vom 31.1.2018 hob der BGH die Vorinstanzen auf und

verwies den Rechtsstreit zurück an eine andere Kammer des Landgerichts.

Der Mietrechtssenat begründete seine 30 Seiten umfassende Entscheidung mit der unzureichenden Sachprüfung des Berufungsgerichts. Eine drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters neu eintretenden Mieters könne grundsätzlich eine außerordentliche Kündigung nach § 563 Abs. 4 BGB rechtfertigen. In dieser Konstellation könne sich der Vermieter seinen (neuen) Mieter nicht selbst aussuchen. Es sei ihm bei einer finanziellen Gefahrenlage nicht zuzumuten, abzuwarten, ob sich das Risiko verwirkliche und er wegen Zahlungsverzuges zur außerordentlichen Kündigung greifen müsse.

Das Berufungsgericht habe indessen zu geringe Anforderungen an das Vorliegen eines wichtigen Grundes gestellt und die getroffene Prognoseentscheidung zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Lebenspartners nicht auf belastbare Tatsachen, sondern auf bloße Mutmaßungen gestützt. Das Landgericht habe lediglich ein – in der Höhe nicht einmal festgestelltes – Arbeitseinkommen für eine gefährlich gering erscheinende finanzielle Leistungsfähigkeit ausreichen lassen. Diese mangelnde Leistungsfähigkeit habe das Gericht letztlich für das Vorliegen eines Kündigungsgrundes nach § 563

Abs. 4 als allein maßgebliches Merkmal der Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses genügen lassen. Damit habe es die drohende finanzielle Leistungsfähigkeit mit einer Untragbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses in unzulässiger Weise gleich gesetzt.

Das Berufungsgericht habe zudem nicht geprüft, ob die Tochter möglicherweise als weitere Mietschuldnerin in Betracht gekommen wäre, deren Mieterstellung eine andere wirtschaftliche Beurteilung notwendig gemacht hätte. Nach der gesetzlichen Regelung war die Tochter als gleichrangig Berechtigte in das Mietverhältnis eingetreten. Der Eintritt gelte dann nicht als erfolgt, wenn sie rechtzeitig vor Eintritt der Monatsfrist erklärt hätte, dass sie das Mietverhältnis der Mutter nicht fortsetzen wolle (§ 563 Abs. 3 Satz 3 BGB). Hierzu habe das Berufungsgericht keinerlei Feststellungen getroffen.

Diese Feststellung wäre zudem erforderlich gewesen, um die Wirksamkeit der Vermieterkündigung gegenüber dem Lebenspartner rechtlich zu prüfen. Seien mehrere Personen an einem Mietverhältnis beteiligt, könne es nur allen Vertragspartnern gegenüber gekündigt werden (BGH-Urteil vom 16.3.2005, VIII ZR 14/04). Allein aus diesem Grund könne daher die nur dem Lebenspartner

gegenüber erklärte Vermieterkündigung unwirksam sein. Schließlich habe das Berufungsgericht nicht in Betracht gezogen, dass der Lebenspartner durch die Untervermietung weitere Einkünfte hätte erzielen können, die die Beurteilung der Leistungsfähigkeit positiv beeinflusst hätte. Dies sei insoweit aus der Sicht des Berufungsgerichts konsequent gewesen, weil die Untervermietungsanfrage erst nach der Kündigung erklärt wurde. Der Aspekt hätte aber im Nachhinein die Wirksamkeit der Kündigung beeinflusst. Die vom Lebenspartner angeführten Gründe für die erbetene Untervermietung seien als berechtigtes Interesse im Sinne von § 553 Abs. 1 BGB anzuerkennen. Es sei grundsätzlich jedes Interesse des Mieters von nicht ganz unerheblichem Gewicht anzuerkennen, das mit der geltenden Rechts- und Sozialordnung in Einklang stünde (BGHZ 92, 213, 219, BGH-Urteil vom 23.11.2005, VIII ZR 4/05, BGH-Urteil vom 11.6.2014, VIII ZR 349/13, ZIV 2014, 31). Es sei daher anzuerkennen, wenn der Mieter zur Gewinnung von Einnahmen einen Untermieter mit in die Wohnung aufnehmen wolle. Diese Motivation sei auch den Gesetzgebungsmaterialien als achtenswert zu entnehmen.

Da zur endgültigen Entscheidung zahlreiche tatsächliche Fragen zu klären waren, wurde der Rechtsstreit an die Vorinstanz zurück verwiesen, [VIII ZR 105/17](#).

Schadensersatzforderung setzt keine Nachfrist voraus

Der Vermieter kann nach einem aktuellen Urteil des Bundesgerichtshofs auch dann von seinem Mieter Schadensersatz verlangen, wenn er ihm nicht zuvor eine Frist zur Mangelbeseitigung gesetzt hat, die fruchtlos abließ. Der Vermieter hatte die Wohnung mit einigen Schäden zurück erhalten und forderte Schadensersatz sowie Mietausfall von seinem vormaligen Mieter. Dieser wandte ein, rechtlich könne es keinen Schadensersatz geben, weil ihm nie eine Beseitigungsfrist gesetzt

worden sei. Das sahen die Bundesrichter im Urteil vom 28.2.2018 anders. Nur wenn Leistungspflichten nach § 241 Abs. 1 BGB schlecht oder gar nicht erfüllt würden, müsste der Gläubiger zuvor vergeblich eine Nachfrist gesetzt haben, ehe ihm ein Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1, 3 BGB, § 281 Abs. 1 BGB erwachse.

Beim Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache – gleichviel ob vor oder nach der Rückgabe der Mietsache –

handele es sich demgegenüber um eine leistungsbezogene Nebenpflicht nach § 241 Abs. 2 BGB, deren Verletzung bereits einen Anspruch des Geschädigten (neben der Leistung) begründe, wenn die Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 BGB vorlägen. Der Vermieter habe dann nach § 249 BGB die Wahl, ob er vom Mieter Schadensersatz in Form einer Reparatur (Naturalrestitution) oder sofort Schadensersatz in Geld fordere, BGH-Urteil vom 28.2.2018, [VIII ZR 157/17](#).

Vermieter muss nicht ohne weiteres vor dem Grundstück räumen

Dem Bundesgerichtshof wurde pünktlich zur Winterzeit einmal mehr ein Fall zur Verkehrssicherungspflicht des Vermieters zur Entscheidung unterbreitet. Der Lebensgefährte der Mieterin verließ im Januar 2010 bei winterlichen Verhältnissen das Haus, ging über einen Fußweg zum Bürgersteig und stürzte dort über einen kleinen Streifen Schnee. Dabei brach er sich den Knöchel. Er forderte den Vermieter zur Bezahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld auf, was dieser ablehnte. Der Klage des Geschädigten blieb der Erfolg durch alle Instanzen versagt.

Besonders an der Fallkonstellation war, dass die Stadt München für den Gehweg den Anliegern keine Winterdienstverpflichtung übertragen hatte, sondern diese selbst wahrnahm. Auch am maßgeblichen Tag wurde von der Stadt München der Gehweg mehrfach geräumt

und gestreut. Dies passierte indessen nicht über die gesamte Gehwegbreite. Es blieb links und rechts ein schmaler Streifen Schnee liegen, so dass der Geschädigte über diesen Streifen Schnee steigen musste, um auf den öffentlichen Gehweg zu gelangen.

Die Stadt München war dem Rechtsstreit auf Seiten des Vermieters beigetreten. Der VIII. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 21.2.2018 aus, dass der Vermieter aufgrund des Mietvertrages verpflichtet sei, seinen Mietern den gefahrlosen Gebrauch und damit auch den gefahrlosen Zugang zum Mietobjekt zu ermöglichen. Dabei würden bestimmte Personen, wozu der Geschädigte als Lebensgefährte der Mieterin gehörte, in den mietvertraglichen Schutzbereich mit einbezogen werden. Der Geschädigte sei indessen nicht auf dem Mietgrundstück gestürzt, son-

dern auf öffentlichen Grund und Boden, für dessen Verkehrssicherung die Stadt München zuständig war. Die dem Vermieter obliegende Verkehrssicherungspflicht beschränke sich regelmäßig jedoch auf den Bereich des vermieteten Grundstücks, wenn die Gemeinde nicht auch die Winterdienstverpflichtung für den vorgelagerten Bereich des öffentlichen Gehweges übertragen habe. In diesem Fall komme eine räumliche Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht nur unter ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht, die nicht gegeben seien. Es sei dem Geschädigten vielmehr zumutbar gewesen, mit der gebotenen Vorsicht den schmalen, nicht geräumten Streifen des Gehwegs zu überqueren, um zu den von Schnee und Eis befreiten Teil des Bürgersteigs zu gelangen. Die Revision blieb daher erfolglos, [VIII ZR 255/16](#).

Ausdehnung des Begriffs der gewerblichen Zwischenmiete

Ein Unternehmen in Frankfurt am Main mietete in den 1960er und 1970er Jahren im großen Umfang Wohnungen an, um sie als Werkmietwohnungen an die eigenen Mitarbeiter weiter zu vermieten. Sie wollte damit die Arbeitnehmer stärker an das Unternehmen binden und sich bei der Arbeitnehmerauswahl Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen verschaffen, die hierzu nicht in der Lage waren.

Die Vermieterin verkaufte die Wohnungen weiter. Die neue Vermieterin kündigte dem Unternehmen das Mietverhältnis einer solchen Werkwohnung und forderte das darin wohnende ältere Ehepaar auf, die Wohnung zu räumen.

Als diese sich weigerten, klagte die neue Eigentümerin auf Räumung und Herausgabe und verlor den Rechtsstreit durch

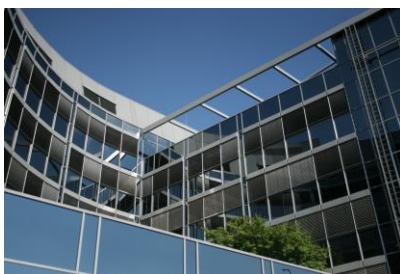
alle Instanzen. Das Berufungsgericht führte aus, dass der Vermieterin kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe zustehe. Das Hauptmietverhältnis zwischen der neuen Eigentümerin und dem Unternehmen sei zwar durch die Kündigung beendet worden (§ 580a BGB). Die Eigentümerin sei aber in das Wohnraummietverhältnis mit dem Ehepaar eingetreten (§ 565 Abs. 1 BGB). Die Vorschrift sei nicht unmittelbar anwendbar, weil das Unternehmen im Rahmen der Weitervermietung nicht gewerblich gehandelt habe. Aufgrund der Interessenidentität sei die Vorschrift aber entsprechend anwendbar.

Dieser Beurteilung schloss sich der BGH im Urteil vom 17.1.2018 nur im Ergebnis an. Werde Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermietet, trete der Vermieter bei Beendigung des

Hauptmietverhältnisses in den zwischen dem Dritten und den Wohnungsmieter abgeschlossenen Mietvertrag ein, § 565 Abs. 1 BGB. Richtig sei, dass für die Annahme der gewerblichen Zwischenmiete auf die Absicht der Gewinnerzielung grundsätzlich abzustellen sei (BGH-Urteil vom 20.1.2016, VIII ZR 311/14 – ZIV 2016, 6). Indessen genüge es für die Annahme einer gewerblichen Zwischenvermietung auch bereits, dass der Zwischenmieter mit der Weitervermietung eigene wirtschaftliche Zwecke verfolge, was der Fall gewesen sei. Der Zweck lag in der Arbeitnehmerbindung und der Verschaffung von Wettbewerbsvorteilen. Auf eine analoge Anwendung der Regelung in § 565 BGB müsse mithin nicht zurückgegriffen werden. Die Norm sei unmittelbar anwendbar, [VIII ZR 241/16](#).

Gewerbemietrecht

Krieselnde Unternehmer parken besser nicht auf dem Firmengrundstück



Der BGH hat im Urteil einige offene Fragen zum Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Gewerbemieters geklärt, teils mit überraschendem Inhalt. Vorauszuschicken ist noch, dass

der Vermieter in der Insolvenz seines Mieters grundsätzlich nur Insolvenzforderungen erwirbt. Er wird also nur mit der allgemeinen Insolvenzquote befriedigt. Die Befriedigung verbessert sich, wenn er vom Mieter Sicherheiten bekommen hat. Eine solche Sicherheit kann das Vermieterpfandrecht sein. Diese Sicherheiten werden dann vom Insolvenzverwalter verwertet und der Vermieter bekommt als Gläubiger aus dieser Verwertung eine „abgesonderte Befrie-

digung“. Insofern muss er sich grundsätzlich nur den Abzug eines pauschalen Feststellungs- und Verwertungserlöses gefallen lassen, mit dem der Insolvenzverwalter entlohnt wird.

Im zugrunde liegenden Fall wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Unternehmens des Rolladen- und Markisenbaus (eine GmbH) in Duisburg eröffnet. Der Insolvenzverwalter kündigte das Mietverhältnis zum 31.7.2013.

Neben anderen Gläubigern standen allein der Vermieterin zum Kündigungstichtag offene Mietzinsforderungen von knapp 14.000 € zu.

Der Insolvenzverwalter verkaufte die auf dem Betriebsgrundstück vorgefundene Gegenstände freihändig und erzielte dabei einen Erlös von rund 13.500 €. Zu den verwerteten Gegenständen gehörten zwei LKW und ein Anhänger. Die Vermieterin verlangte aus den Gegenständen eine abgesonderte Befriedigung und berief sich dabei auf das Vermieterpfandrecht. Teilweise entsprach der Insolvenzverwalter dem Begehren. Restliche gut 8.000 € über die man keine Einigung erzielen konnte, wurden schließlich eingeklagt. Das Landgericht verurteilte den Insolvenzverwalter zur Bezahlung weiterer gut 5.000 €. Gegen das Urteil legten beide Parteien Berufung zum OLG Düsseldorf ein. Die Vermieterin konnte sich um weitere gut 1.000 € durchsetzen. Das Berufungsgericht führte aus, dass die LKW und der Anhänger dem Vermieterpfandrecht unterfielen und die Vermieterin daher Anspruch auf abgesonderte Befriedigung habe. Das Vermieterpfandrecht bestünde an den Fahrzeugen auch dann fort, wenn sie z.B. für Auslieferungen vorübergehend vom Grundstück entfernt waren. Einzig sei die Klageforderung nicht ganz zutreffend berechnet, so dass der Klage der Vermieterin nicht in vollem Umfang stattgegeben werden konnte. Das Berufungsgericht lies die Revision zum BGH zu. Beide Streitparteien nutzten die Möglichkeit. Der BGH führte im Urteil vom 6.12.2017 aus, dass sowohl die

Revision des Insolvenzverwalters als auch die Anschlussrevision der Vermieterin begründet seien. Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurück verwiesen.

Das Berufungsgericht sei zutreffend davon ausgegangen, dass ein bestehendes Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters zur abgesonderten Befriedigung aus den Pfandgegenständen berechtigte, § 50 Abs. 1 InsO. Der Insolvenzverwalter habe danach dem Vermieter aus den Erlös abzüglich der Feststellungs- und Verwertungskosten zu befriedigen, § 170 Abs. 1 InsO.

Der Berufungsgericht sei weiter zutreffend davon ausgegangen, dass die Vermieterin aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses Inhaberin eines Vermieterpfandrechts an den eingebrachten Sachen der Mieterin war, § 562 Abs. 1 BGB. Dem stünde nicht entgegen, dass sich das Vermieterpfandrecht gemäß § 562 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht auf Sachen erstrecke, die der Pfändung nicht unterliegen. Der Pfändung nicht unterworfen seien bei Personen, die zur Fortsetzung der Erwerbstätigkeit erforderlichen Gegenstände (§ 811 Abs. 1 Nr. 5 ZPO). Dieser Pfändungsschutz beziehe sich jedoch grundsätzlich nur auf persönlich zu erbringender Arbeitsleistungen, nicht hingegen auf den durch eine Kapitalgesellschaft erzielten Gewinn. Zwar werde die Auffassung vertreten, § 811 Abs. 1 Nr. 5 ZPO finde ausnahmsweise auch bei einer GmbH Anwendung, wenn deren Gesellschaftergeschäftsführer den eigenen

Unterhalt überwiegend aus eigener Arbeit für die GmbH beziehe. Diese Rechtsfrage könne aber dahin stehen, weil insoweit keine Feststellungen getroffen worden seien.

Zu den Gegenständen, die dem Vermieterpfandrecht unterlägen, gehörten auch die auf dem Mietgrundstück abgestellten Fahrzeuge. Unzutreffend sei die Auffassung des Berufungsgerichts, wonach eine vorübergehende Entfernung der Fahrzeuge zu keinem Erlöschen des Vermieterpfandrechts führen könnte. Nach § 562a Satz 1 BGB erlösche das Pfandrecht des Vermieters grundsätzlich mit Entfernung der Sachen vom Grundstück, es sei denn, die Entfernung erfolgte ohne Wissen des Vermieters oder unter dessen Widerspruch. Der Vermieter könne indessen nicht widersprechen, wenn die Entfernung den gewöhnlichen Lebensverhältnissen (bzw.: Betriebsverhältnissen) entspräche oder wenn die verbliebenen Gegenstände zur Sicherung des Vermieters offenbar genügten. Sollten sonach die Fahrzeuge zurzeit der Insolvenzeröffnung betrieblich genutzt worden sein, hätte der Insolvenzverwalter der Entfernung nicht widersprechen können.

Die vor der Insolvenzeröffnung entstandenen Mietzinsforderungen seien daher nur dann durch das Vermieterpfandrecht geschützt, wenn die Fahrzeuge am 10.4.2013 um 13 Uhr 20 auf dem Betriebsgrundstück standen. Dies war der Zeitpunkt, den das Amtsgericht für die Eröffnung des Insolvenzverfahrens bestimmt hatte. Wären die Fahrzeuge, etwa im Rahmen

einer Dienstfahrt, zu diesem Zeitpunkt nicht auf dem Grundstück abgestellt gewesen und erst nach der Insolvenzeröffnung dort wieder eingeparkt worden, führte dies nur zu einer Sicherung der Mietzinsen, die nach der Insolvenzeröffnung entstanden seien. Die Mietzinsforderungen vor der Insolvenzeröffnung wären dann nicht gesichert, sondern blieben einfache, quotale zu befriedigende Insolvenzforderungen. Da es zum Verbleib der Fahrzeuge zurzeit der Insolvenzeröffnung keine Feststellungen des Berufungsgerichts gab, wurde der Rechtsstreit zurückverwiesen.

Für die weitere Verhandlung gab der XII. Zivilsenat den Richtern

aus dem Rheinland noch ein paar Hinweise mit. So stünde auch die Prüfung offen, ob die eingeklagten Mietzinsforderungen aus der Zeit vor der Insolvenzeröffnung entstanden seien oder (§ 55 Abs. 2 InsO) oder in der Zeit nach der Insolvenzeröffnung aufgrund der Erfüllungswahl durch den Insolvenzverwalter entstanden seien (§§ 55 Abs. 2, 103 Abs. 1, 108 Abs. 1 InsO). Denn die letztgenannten Forderungen seien unabhängig von der Absicherung durch ein Vermieterpfandrecht als sog. Masseschuld jedenfalls vom Insolvenzverwalter zu bezahlen.

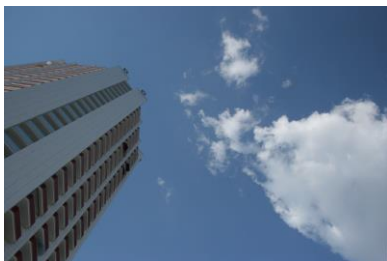
Soweit die Forderungen vor der Insolvenzeröffnung entstanden seien, wäre darüber hinaus zu

prüfen, ob diese aus einer Zeit herrührten, die weiter als 12 Monate vor der Insolvenzeröffnung lägen. Bei noch älteren Forderungen könnte das gesetzliche Pfandrecht im Insolvenzverfahren nicht berücksichtigt werden, § 50 Abs. 2 InsO.

Schließlich sei die Abrechnung zur abgesonderten Befriedigung möglicherweise zu korrigieren. Die Feststellungs- und Verwertungskosten seien bisher von der erhobenen Mietzinsforderung in Abzug gebracht worden. Das sei unzutreffend, wenn der Verwertungserlös es gestattete, diese Kosten auch tilgen. Dann gebühre der Vermieterin insoweit die volle Mietzinsforderung ([XII ZR 95/16](#)).

WEG-Recht

Verwalter haftet für unterlassene Forderungsanmeldung bei Zwangsversteigerung



Der vom BGH zu entscheidende Rechtsstreit nahm seinen Beginn im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Leipzigs. Im November 2007 wurden zwei Wohneinheiten einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen eines von dritter Seite betriebenen Zwangsversteigerungsverfahrens beschlagnahmt. Im Rahmen der ordentlichen Eigentümersammlung informierte die WEG-Verwalterin über den

Stand des Zwangsversteigerungsverfahrens. Dabei wurde auch darüber informiert, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zur Durchsetzung der Hausgeldforderungen ihre Ansprüche anmelden müsse. Ein Beschluss wurde nicht gefasst, eine Anmeldung wurde nicht durchgeführt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft verlangte später vergeblich Schadensersatz von der Verwalterin, weil sie an der Verteilung des Versteigerungserlöses nicht teilnahm. Die Klage vor dem Amtsgericht Leipzig hatte Erfolg. Die Verwalterin wurde verurteilt, knapp 8.000 € für die Jahre offener Hausgeldzahlungen 2006 und 2007 zu

bezahlen. Hinsichtlich des Jahres 2005 wurde die Klage abgewiesen. Die Berufung hiergegen hatte keinen Erfolg. Mit zugelassener Revision wurde nun der Sachverhalt den fünf Karlsruher Bundesrichtern zur Entscheidung unterbreitet.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 8.12.2017 aus, dass vorbehaltlich der Überprüfung einiger tatsächlicher Angaben eine Haftung der Verwalterin nach § 280 Abs. 1 BGB in Betracht käme. Würde die Zwangsversteigerung durch einen Dritten betrieben, sei der WEG-Verwalter verpflichtet, rückständige Hausgeldansprüche anzumelden. Dies ergäbe sich aus § 27 Abs. 1 Nr. 4 WEG,

wonach der Verwalter verpflichtet sei, Lasten –und Kostenbeiträge anzufordern. Diese Pflicht umfasse auch die Anmeldung bevorrechtigter Forderungen im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Anmeldung sei in § 45 Abs. 3 ZVG vom Gesetzgeber bewusst einfach ausgestaltet worden, um die Rechtsverfolgung zu erleichtern; so bedürfe es keines Titels. Vielmehr müsse die Forderung nur glaubhaft gemacht werden. Es fielen weder Gebühren noch Vorschüsse an.

Beachtlich an dieser Stelle war die Darstellung des Bundesgerichtshofs, dass der Verwalter für die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens (§ 15 ZVG) oder einen Beitritt (§ 27 ZVG) wegen der damit entstehenden Gebührenlast für Gerichtsgebühren und ggf. Sachverständigenkosten – **vorbehaltlich einer anders lautenden vertraglichen Abrede** – nicht eigenmächtig stellen

dürfe. Vielmehr habe er die Eigentümer über die Möglichkeiten zu informieren und einen Beschluss zur weiteren Vorgehensweise einzuholen.

In Ansehung dieser Erfordernisse habe die Verwalterin ihre vertraglichen Verpflichtungen verletzt. Hinsichtlich der Hausgeldrückstände aus dem Jahre 2005 sei eine Haftung ohne weitere Sachaufklärung indessen nicht erkennbar. Zurzeit der unterlassenen Anmeldung war rechtlich umstritten, ob der Eigentümer für rückständiges Hausgeld des werdenden Wohnungseigentümers haftet oder nicht. Darauf könne es maßgeblich nicht ankommen. Da die Anmeldung einfach sei und keine Kosten verursache, hätte sich die Verwalterin auch in Ansehung der unklaren Rechtslage für eine Anmeldung entscheiden müssen. Ob hierdurch ein Schaden entstanden sei, beurteile sich jedoch nach

aktuellem Rechtsverständnis. Nach aktuellem Rechtsverständnis hafte der als Eigentümer eingetragene Bauträger nicht für Hausgeldrückstände des werdenden Wohnungseigentümers. Indessen sei vorliegend gar nicht bekannt, ob es einen werdenden Eigentümer 2005 schon gab oder der Bauträger noch zahlungspflichtiger Eigentümer war. Sollte dies der Fall gewesen sein, hafte die Verwalterin für den Forderungsausfall. Der Rechtsstreit wurde daher zum Landgericht Dresden zurück verwiesen. Dort ist nun klären, ob 2005 die Wohnung dem Käufer bereits übergeben worden war. Sollte dies nicht der Fall sein, wäre der Bauträger alleinig der Hausgeldschuldner gewesen und in dessen Zwangsversteigerung hätte die Verwalterin zur Abwendung einer Eigenhaftung die Hausgeldrückstände anmelden müssen, [V ZR 82/17](#).

Zuständigkeitsverteilung in der WEG

Die Zuständigkeitsverteilung in der WEG ist seit der Normierung der Teilrechtsfähigkeit Dauerbrenner in den Gerichtsentscheidungen. Ist der teilrechtsfähige Verband ausschließlich zuständig (geborene Zuständigkeit) oder ist er es erst nach Beschlussfassung (gekorene Zuständigkeit) oder ist er gar nicht zuständig? Das sind die Fragen, die bei jeder Entscheidung der Wohnungseigentümer vorab zu beantworten sind.

Das BGH-Urteil vom 13.10.2017 bildet einen weiteren Baustein in der Kette der Abgrenzung der Zuständigkeiten. In der Woh-

nungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Nürnberg gab es zunächst einen relevanten Vorprozess, in dem festgestellt wurde, dass ein in der Gemeinschaftsordnung vorgesehener Kostenverteilungsschlüssel nichtig ist. Einzelne Eigentümer der WEG erkannten daher den Nachbesserungsbedarf und ließen eine Änderung zur Gemeinschaftsordnung entwerfen und notariell beurkunden. Die Änderungsregelung umfasste indessen nicht nur den nichtigen Teil, sondern auch weitere Regelungen, die für sinnvoll erachtet wurden, so etwa zu Sondernut-

zungsrechten und Instandhaltungspflichten. Diese Urkunde wurde den übrigen Miteigentümern mit der Aufforderung zur Kenntnis gegeben, den Änderungen in notarieller Form zuzustimmen. Mit einer Ausnahme stimmten alle übrigen Eigentümer den Änderungen zu.

Bei einer nachfolgenden Eigentümerversammlung wurde sodann beschlossen, die fehlende Genehmigung des einzelnen verbliebenen Eigentümers notfalls gerichtlich durchzusetzen. Der Eigentümer, der den Änderungen nicht zugestimmt hatte, focht den Beschluss an.

Das Amtsgericht Nürnberg wies die Klage ab. Auf die Berufung wurde der Beschluss für nichtig erklärt. Die Revision der übrigen Wohnungseigentümer hatte keinen Erfolg.

Der BGH führte in seinen Urteilsgründen aus, dass nach § 23 Abs. 1 WEG, die Wohnungseigentümergeinschaft nur solche Angelegenheiten durch eine Beschlussfassung ordnen könnte, für die eine Beschlusskompetenz durch das WEG oder die Gemeinschaftsordnung geschaffen sei. Als Kompetenzgrundlage für den angefochtenen Beschluss komme nur § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG in Betracht. Danach übt die Wohnungseigentümergeinschaft die gemeinschaftsbezogenen Rechte der

Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr. Das gleiche gilt für sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden könnten oder zu erfüllen sind. Diese Regelung beziehe sich nur auf Rechte und Pflichten aus der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, nicht aber auf das Sondereigentum der einzelnen Wohnungseigentümer oder deren individuellen Mitgliedschaftsrechte.

Die Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG schaffe dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Anspruch auf „**Änderung der Grundlagenvereinbarung**“ der

Wohnungseigentümergeinschaft. Für diesen Anspruch könne keine Ausübungsbefugnis des Verbandes begründet werden. Die Regelung in § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG betreffe den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer, der einer Vergemeinschaftung von vorneherein entzogen sei. Könnten die Wohnungseigentümer die Ausübungsbefugnis dem Verband übertragen, hätte dies zur Folge, dass der einzelne Miteigentümer seinen Anspruch nicht mehr selbst geltend machen könnte. Dies sei mit der Zuweisung zum Kernbereich nicht vereinbar. In der Folge könnte der Anspruch nur von den einzelnen Eigentümern außergerichtlich und gerichtlich verfolgt werden ([V ZR 305/16](#)).

Subsidiaritätsregelung zur Instandsetzung in Mehrhausanlagen ist wirksam

Die Gemeinschaftsordnung der Mehrausanlage in Hamburg sah eine weit verbreitete Regelung vor, wonach die einzelnen Häuser - soweit möglich - wirtschaftlich und verwaltungsorganisatorisch so behandelt werden sollten, als wären sie eigenständige Wohnungseigentümergeinschaften. Die Untergemeinschaften sollten auch sämtliche Entscheidungen, die ausschließlich ihre Gebäude bzw. die Garagen betrafen, allein unter Ausschluss der übrigen Eigentümer treffen können. Es gab insgesamt drei Untergemeinschaften.

Die Untergemeinschaft „A“ beschloss am 13.12.2012, dass der Putz an der Außenfassade instand gesetzt werden soll. Die Kosten sollten sich auf rund 4.300 € belaufen und über die

Rücklage finanziert werden. Auch in Untergemeinschaft „B“ wurde an diesem Tag eine Instandsetzungsmaßnahme über 2.000 € beschlossen, die dem laufenden Verwaltungskonto entnommen werden sollte.

Ein Eigentümer focht die gefassten Beschlüsse an. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Berufung hiergegen hatte keinen Erfolg. Das Berufungsgericht ließ die Revision zum BGH zu; die Zulassung war jedoch beschränkt auf die Rechtsfrage, ob die Untergemeinschaften die Beschlusskompetenz für die gefassten Instandsetzungsbeschlüsse besitzen.

Im Urteil vom 10.11.2017 führte der BGH aus, dass die Revision zulässig, aber unbegründet sei.

Es sei unerheblich, dass der Kläger nicht den Untergemeinschaften „A“ oder „B“ angehöre. Er sei jedenfalls insoweit anfechtungsbefugt, als er mit der Anfechtung geltend mache, dass den Untergemeinschaften die Beschlusskompetenz fehle, weil sie eine Mithaftung aller Wohnungseigentümer für die zu vergebenden Instandsetzungsaufträge begründeten. Zutreffend sei es auch, die Beschlussmängelklage in Übereinstimmung mit § 46 Abs. 1 WEG gegen alle Wohnungseigentümer und nicht nur gegen die Wohnungseigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft zu richten.

Die Subsidiaritätsregelung in der Gemeinschaftsordnung sei wirksam. Die Wohnungseigentümer dürften nach § 10 Abs. 2

Satz 2 WEG von den Vorschriften des WEG abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung vorsehen. Der BGH habe auch bereits entschieden, dass die Wohnungseigentümer Untergemeinschaften mit eigener Verwaltungszuständigkeit und selbständiger Beschlussfassungskompetenz errichten dürften (BGH-Urteil vom 20.7.2012, V ZR 231/11).

Eine Beschlussfassung der Untergemeinschaft, bestimmte Instandsetzungsaufträge zu vergeben, hätte nicht zur Folge, dass die Untergemeinschaft den Auftrag auslösen könne, weil diese nicht rechtsfähig sei. Vertragspartner werde daher die Gesamtgemeinschaft, § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG. Deren Verpflichtung habe nach § 10 Abs. 8 WEG zur Folge, dass im Außenverhältnis alle Wohnungseigen-

tümer und nicht nur die Wohnungseigentümer der jeweiligen Untergemeinschaft dem Gläubiger im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile hafteten. Diese Haftung könne auch nicht durch eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung beschränkt werden.

Diese anteilige Außenhaftung sei aber nur mit einem geringen wirtschaftlichen Risiko der übrigen Wohnungseigentümer verbunden. Die Regelung schaffe einen erheblichen Autonomiegewinn und sei zudem nur zulässig, wenn in Abweichung von § 16 Abs. 2 WEG zugleich in der Gemeinschaftsordnung bestimmt sei, dass die durch die Instandsetzung verursachten Kosten im Innenverhältnis allein von den Mitgliedern der jeweiligen Untergemeinschaft zu tragen seien. Zudem entspräche

die Erteilung von Aufträgen zur Instandsetzung oder Sanierung nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Aufbringung der Mittel gesichert sei (BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60). Dies habe vorliegend zur Folge, dass in Beschlüssen der jeweiligen Untergemeinschaft über kostenauslösende Maßnahmen eine Finanzierung vorgesehen werden müsse. Zudem habe der BGH bereits entschieden, dass in dieser Konstellation die Untergemeinschaften verpflichtet seien, eigene Instandhaltungsrücklagen zu bilden (BGH-Urteil vom 17.4.2015, V ZR 12/14 – ZIV 2015, 34). Der angefochtene Beschluss und die Entscheidungen der Vorinstanzen hielten daher den Angriffen der Revision stand, [V ZR 184/16](#).

WEG-Abrechnung auch einmal erleichtert

Erfreulicherweise hat der BGH auch einmal ein paar umstrittenen Anforderungen an die WEG – Abrechnung im Urteil vom 27.10.2017 eine Absage erteilt.

Der Kläger focht den Abrechnungsbeschluss an, weil zwei vom Verwalter angekündigte Anlagen zur Hausgeldabrechnung nicht vorlagen. Zum einen fehlte die „Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen“ und zum anderen fehlte die Aufstellung „Ausweis der Rückstände“. Das Amtsgericht Schwerte wies die Anfechtungslage ab. Auf die Berufung zum Landgericht Dortmund wurde die Abrechnung für unwirksam erklärt.

Der Bundesgerichtshof hob das Berufungsurteil auf und verwies den Rechtsstreit mit Urteil vom 27.10.2017 wieder zurück. Die Aufhebung begründete er damit, dass das Berufungsgericht die Anforderungen an eine gesetzliche Abrechnung überspannt habe. Eine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen sei nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung im Sinne von § 28 Abs. 3 WEG.

Es sei nicht Aufgabe der Jahresabrechnung aufzuzeigen, ob die in dem Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt würden; ein Vermögensstatus sei weder Gegen-

stand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses (BGH-Urteil vom 11.10.2013, V ZR 281/12 – ZIV 2013, 85). Eine Jahresabrechnung müsse zwar die Entwicklung der Instandhaltungsrücklage darstellen (BGH-Urteil vom 4.12.2009, V ZR 44/09 – ZIV 2010, 8). Dieser Grundsatz sei aber nicht auf die Hausgeldrückstände zu übertragen.

Schließlich bedürfe es auch keiner Übersicht, die die Abrechnungsergebnisse für alle Wohnungen ausweise. Auch sie sei nicht notwendiger Bestandteil der Abrechnung. Der Informationswert falle eher gering aus.

Unbeachtlich sei auch, dass der Verwalter die Übersendung der Übersichten freiwillig übernommen habe. Hierdurch änderten sich nicht die Anforderungen an die Richtigkeit oder

den Inhalt der Hausgeldabrechnung. Da das Berufungsgericht – von dessen Rechtsstandpunkt aus folgerichtig – weitere, in der Beschlussmängelklage geltend gemachten Anfechtungsgründe

nicht geprüft hatte – konnte der BGH nicht abschließend entscheiden, sondern musste den Rechtsstreit zurück verweisen ([V ZR 189/16](#)).

Veranstaltungen

37. Mietrechtstage in Berchtesgaden

Kostenverteilung im Mietrecht

Zeit: 25. bis 27. April 2018

Ort: Berchtesgaden

www.der-eid.de (Der Veranstaltungsträger ist der umbenannte EswiD)

Moderation: Prof. Dr. Stefan Hügél, Rechtsanwalt und Notar, Weimar

Vorträge im Überblick:

Begrüßung

Hans Christian Biallas, Präsident des eid
und Franz Xaver Rasp, 1. Bürgermeister von Berchtesgaden

Kosten im Mietrecht

Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des AG Kiel

Die Kostenumlage

Prof. Dr. Friedemann Sternel, Vorsitzender Richter am LG Hamburg a. D.

Anforderungen an eine wirksame Betriebskostenabrechnung

Jost Emmerich, Richter am OLG München

Prüfung der Betriebskostenabrechnung

Prof. Dr. Markus Artz, Universität Bielefeld

Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten

Carsten Ludley, Rechtsanwalt, Leipzig

Kostenverteilung im preisgebundenen Wohnraum

Jörg Grützmaker, Rechtsanwalt, Berlin

Kostenverteilung in der Geschäftsraummiete

Dr. Ira Hörndler, Rechtsanwältin, Nürnberg

Kostenverteilung im vermieteten Wohnungseigentum

Prof. Dr. Florian Jacoby, Universität Bielefeld

Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht

Prof. Dr. Martin Häublein, Universität Innsbruck

Kostenverteilung im Mietrecht

Die Abrechnung der Kautions in der Wohn- und Geschäftsraummiete

Dr. Werner Hinz, Vorsitzender Richter am LG Itzehoe

Mietpreisbremse aktuell

Hubert Fleindl, Vorsitzender Richter am LG München I

Praxisprobleme bei der Heizkostenabrechnung

Michael Luhmann, Rechtsanwalt, Mannheim und Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des AG Kiel

Zahlungsverrechnung bei Mietminderung und Zurückbehaltung

Jost Emmerich, Richter am OLG München

und Dr. Jutta Hartmann, Rechtsanwältin, Deutscher Mieterbund, Berlin

Gebundenes Asbest in Räumen

Carsten Ludley, Rechtsanwalt, Leipzig und Dipl.-Ing. (Arch.) Frederik R. Ruhrort, VdW Rheinland Westfalen, Düsseldorf

Verbraucherpreisindex (VPI)

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

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsrate von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

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

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

Basis: 2010

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5	106,1	108,1	109,8						
Februar	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8							
März	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0							
April	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0							
Mai	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1	107,2	108,8							
Juni	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0							
Juli	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2	107,6	109,4							

August	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2	107,6	109,5							
September	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0	107,7	109,6							
Oktober	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0	107,9	109,6							
November	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1	108,0	109,9							
Dezember	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	107,0	108,8	110,6							

Verzugszinssätze

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

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

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

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

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2

BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27

1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12

* Zur Änderung siehe Text oben.

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

www.Kanzlei-schultze.de

Rechtsanwalt

Fachanwalt für WEG- und Mietrecht

Fachanwalt für Baurecht

Dufourstraße 23, 04107 Leipzig

Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899

E-Mail: info@rak-sachsen.de. [ZURÜCK](#)

Versicherung

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttkus

Heinz G. Schultze

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden. ZURÜCK