

ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter Sachsen e. V.

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de
www.Immobilienverwalter-Sachsen.de

Impressum:

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

Erscheinungsweise und Inhalte

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

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

Ausgabe 3
Mai/Juni 2007

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

nach langer Vorgeschichte ist nun endlich die Energiesparverordnung fertig gestellt.

Nachdem die Bundesregierung am 27.4.07 den Verordnungsentwurf mit nicht gerade schlanken 174 Seiten dem Bundesrat zur Zustimmung nach Art. 80 GG zugeleitet hatte, stimmte der Bundesrat mit 29 Seiten Änderungswün-

sen zu. Die Bundesregierung stimmte diesen Änderungswünschen wiederum mit Beschluss vom 27.6.07 zu. Die EnEV wird somit voraussichtlich im Juli veröffentlicht, so dass sie zum 1.10. 2007 in Kraft treten kann.

Die Umsetzungsaufgaben für den Verwalter eröffnen weitere Problemkreise aus dem Bereich

Verwalterpflichten, Verwaltervergütung, Fördermöglichkeiten, WEG-Beschlusslagen nach der Novelle und weiteres mehr. Wir wollen uns daher diesem Themenkreis für den Verwalterstammtisch am 19.7.07 nutzen. Sie sind herzlich eingeladen.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz-G. Schultze

Allgemeines

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19

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, besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs

rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

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

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch

den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

Änderung bei Gebührenanrechnung bei nachfolgendem Klageverfahren

Mit seinem Urteil vom 7.3.07 hat der VIII. Zivilsenat die bisherige Anrechnungspraxis der Anwälte auf den Kopf gestellt ([VIII ZR 86/06](#)). Mit Inkrafttreten des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) am 1.7.04 wurde die bis dahin geltende Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) geändert, die bis dahin die gesetzlichen Gebühren der Anwaltsrechnungen festlegte. Erstmals mit der Neuregelung wurden in einem Mandat die vorgerichtlich entstandenen Gebühren nicht mehr vollständig auf die Gebühren eines nachfolgenden Gerichtstreites angerechnet.

Der Gesetzgeber schuf in den Vorbemerkungen zu den gerichtlichen Gebühren (VV 3100) einen Anrechnungstatbestand, wonach die vorgerichtliche Geschäftsgebühr (zwischen 0,5 und 2,5 Gebühren) zu 50% maximal aber zu 0,75 eine Anrechnung erfuhr. Soweit die Gebühren erstattungsfähig waren, mussten von da an die Anwälte die hälftige Geschäftsge-

bühr (i.d.R. 0,65) neben der Hauptforderung einklagen, da im nachfolgenden Kostenfestsetzungsverfahren vom Rechtspfleger nur die gerichtlichen Gebühren festgesetzt werden.

Die vorgerichtliche Gebühr von 0,65 steht also unter Ziffer 2 des Klagantrages und die i.d.R. 2,5 Gebühren für das Gerichtsverfahren werden im Kostenfestsetzungsverfahren tituliert. Nunmehr stellt der BGH fest, dass sich die Gerichtsgebühr zu reduzieren hat und nicht die vorgerichtliche Gebühr. Er verstehe die Anrechnungsvorschrift im Gesetz so, dass die vorgerichtliche Gebühr von (i.d.R.) 1,3 erhalten bleibe und sich stattdessen die gerichtliche Verfahrensgebühr von 1,3 reduziere. In der Folge sind also im Klagantrag 1,3 Geschäftsgebühren aufzunehmen und im Kostenfestsetzungsverfahren können nur noch 0,65 Gebühren geltend gemacht werden, wenn anschließend geklagt wird. Das hat für die Praxis des jeweiligen Klägers indessen

einige Nachteile. Zum einen werden die Nebenkosten ebenso wie die Zinsen bei Vergleichsverhandlungen traditionell gerne unter tatkräftiger Mitwirkung des Gerichts unter den Tisch gekehrt. Der Verlust für den Kläger ist dann ab sofort doppelt so groß. Es mag sein, dass dies auch eine Änderung der Übung einleitet. Zum anderen wird es künftig Streitigkeiten im Kostenfestsetzungsverfahren über die vorgerichtliche Tätigkeit des Anwaltes geben. Bisher ist der Anwalt über geringfügige vorgerichtliche Aufgaben mitunter einfach hinweggegangen und hat diese Gebühren bei seinem Mandanten nicht abgerechnet und in der Folge auch nicht eingeklagt. Nunmehr besteht die Gefahr, dass der Beklagte gerade diesen Gebührenanfall im Kostenfestsetzungsverfahren einredeweise geltend macht, um die Verfahrensgebühr auf 50% zu reduzieren. Hier wird die Praxis faktisch gezwungen schematischer zu verfahren.

Immobilienrecht

Kein Regress des Gebäudeversicherers bei Haftpflichtversicherung des Mieters

Im Dezember 2003 unterlies es eine Mieterin, die Kerzen auf dem Adventskranz auszupusten und ging zu Bett. Es kam zu einem Wohnungsbrand mit rund 25.000 € Sachschaden, den die Gebäudeversicherung regulierte. Die Mieterin verfügte über eine private Haftpflichtversicherung. Die Gebäudeversicherung versuchte unter Berufung auf einen Forderungsübergang nach § 67 VVG hier Regress zu nehmen. Dem erteilte der BGH mit Urteil vom 20.12.06 (VIII ZR67/06)

eine Absage (keine Leitsatzentscheidung). Der Vertrag mit dem Gebäudeversicherer enthalte regelmäßig einen konkludenten Regressverzicht in Bezug auf den Rückgriff gegen den Mieter bzw. dessen Haftpflichtversicherung, wenn der Mieter nur leicht fahrlässig gehandelt habe. Ob leichte Fahrlässigkeit vorlag, hatte das Berufungsgericht nicht geklärt, so dass der Fall zur endgültigen Entscheidung zurück verwiesen wurde.

Die Entscheidung dürfte so nicht lange Bestand haben, da davon auszugehen ist, dass die Versicherer ihre Bedingungen entsprechend anpassen werden. Im Anschluss daran wird man zu prüfen haben, ob die strengeren Maßstäbe, die die VVG-Novelle für die Versicherungswirtschaft in Bezug auf Verbraucherschutz aufstellen wird, hier wiederum gegensteuert.

Mietrecht

Keine Vorgabe der Ausführungsart bei Schönheitsreparaturen



Der BGH hat sich mit der Ausführungsart von Schönheitsreparaturen wie z.B. der Farbwahl des Mieters im Urteil vom 28.3.07 (VIII ZR 199/06) beschäftigt. Die Instanzrechtsprechung geht davon aus, dass der Mieter in der Farbwahl grundsätzlich frei ist (vgl. etwa LG Braunschweig WM 1967, 183, LG Mannheim WM 1976, 49, LG Marburg ZMR 1980, 180, LG Wiesbaden WM 1986, 311) oder zumindest im Rahmen des sozialverträglichen (Der Mieter hat einen neutralen Farbton zu

wählen, der eine „konventionelle Wohnungseinrichtung aufnehmen kann“, LG Itzehoe WM 1980, 63) frei wählen darf.

Im zugrunde liegenden Sachverhalt wollte sich der Vermieter vor Überraschungen schützen, indem er im Mietvertrag formulierte, dass der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur von der „bisherigen Ausführungsart“ abweichen darf, wenn das Wohnungsunternehmen zuvor seine Einwilligung erteilt hat.

Diese Klausel erklärte der BGH nunmehr für nichtig. Die Klausel sei nicht nur unklar und verstoße hierdurch gegen § 305 c Abs. 2 BGB, sondern benachteilige den Mieter auch unangemessen (§ 307 Abs. 1 S. 1 BGB). Die Klausel sei deshalb unklar, weil nicht eindeutig sei, was unter „Ausführungsart“ zu verstehen sei. Dieser Begriff könne sich

entweder auf die Grundausstattung beziehen, auf die Ausgestaltung im Einzelnen oder auf beides. Es sei mithin nicht zu erkennen, ob jegliche Veränderung zustimmungspflichtig sein sollen oder wo sonst die Grenze zwischen zustimmungspflichtigen und zustimmungsfreien Veränderungen liege.

Zudem würde ein Zustimmungsvorbehalt für jegliche Abweichung von der bisherigen Ausführungsart, z.B. bei der Wahl eines abweichenden Farbtons des Decken- oder Wandanstrichs oder einer anderen Tapetenart den Mieter unangemessen in der Möglichkeit beschränken, sich in der Mietwohnung nach seinem Geschmack einzurichten, ohne dass für eine so weitgehende Beschränkung ein anerkanntes Interesse des Vermieters zu erkennen sei.

Vermieterpflichten bei Mietwohnungskauf nach Mieterauszug in Bezug auf Kautio

Mit der personalen Abgrenzung der Vermieterpflichten beim Eigentumswechsels einer vermieteten Wohnung (hier: Zuschlag im Wege der Versteigerung) hat sich der BGH im Urteil vom 4.4.07 ([VIII ZR 219/06](#)) nochmals dezidiert auseinandergesetzt.

Dabei gab es vorliegend die Besonderheit, dass zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels das Mietverhältnis bereits beendet war und der Mieter auch schon ausgezogen war. Einzig die Kautio war noch nicht abgerechnet. Es entbrannte ein Streit darüber, ob der neue Eigentümer auch insoweit noch in die Pflicht zur Abrechnung und Auskehr der Kautio eintreten würde.

Nach [§§ 566, 566a BGB](#) tritt der Erwerber von Wohnraum in ein bestehendes Mietverhältnis ein. Nach der Rechtsprechung des BGH ist diese Regelung analog auch auf den Fall anzuwenden,

dass zum Zeitpunkt des Eigentumswechsels das Mietverhältnis zwar schon beendet ist, der Mieter aber die Wohnung noch nicht geräumt hat. Der Erwerber tritt dann in das mietrechtliche Abwicklungsverhältnis ein (BGHZ 72, 147).

Nach dem Auszug des Mieters werden nur noch etwaige Ansprüche des Vermieters aus späteren Nebenkostenabrechnungen fällig. Nach der Rechtsprechung des BGH stehen Nachzahlungsansprüche aus einer nach dem Eigentümerwechsel erteilten Nebenkostenrechnung über eine zuvor abgelaufene Abrechnungsperiode jedoch weiter dem ehemaligen Vermieter zu. Auch die Abrechnungspflicht und die Verpflichtung zur Auskehrung eines etwaigen Guthabens treffen in einem derartigen Fall den früheren Vermieter. Von einer strikten Anwendung des sogenannten Fälligkeitsprinzips hat der BGH in diesen Fällen aus Gründen der Praktikabilität ab-

gesehen. Derjenige, der die Vorauszahlungen für einen Abrechnungszeitraum erhalten hat, soll auch die Abrechnung erteilen und zur Rückzahlung eines Guthabens verpflichtet bzw. zur Geltendmachung eines Nachzahlungsbetrages berechtigt sein (BGH NJW 2004, 851).

Auch in dem hier zur Entscheidung stehenden Sachverhalt hat der BGH von der Anwendung des Fälligkeitsprinzips abgesehen. Weder der Zweck der gesetzlichen Regelung noch praktische Gründe würden es rechtfertigen, den Erwerber in ein noch bestehendes Abwicklungsverhältnis hinsichtlich der Pflichten aus der Sicherungsabrede eintreten zu lassen. Ist somit das Mietverhältnis beendet und der Mieter ausgezogen, wenn der Erwerber Eigentum erwirbt, bleiben alle Aufgaben und Pflichten der Kautionsabrechnung beim Alt-Vermieter.

Fristlose Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung nur nach Abmahnung

Eine außerordentliche und fristlose Kündigung des Wohnraummieters wegen Gesundheitsgefährdung ist nach [§§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 1 BGB](#) nur zulässig, wenn der Mieter den Vermieter zuvor abgemahnt hat oder eine Abhilfefrist gesetzt hat.

Mit dieser rechtlichen Feststellung machte der Bundesgerichtshof im Urteil vom 18.4.2007 ([VIII ZR 182/06](#)) deutlich, dass sich insoweit die Anforderungen für eine Kündigung des Mieters gegenüber der alten Regelung (§ 544 a.F. BGB bis 31.8.2001) verschärft haben.

Der Vermieter vermietete 2002 mit einem auf 2 Jahre befristeten Zeitmietvertrag eine 1-Zimmerwohnung. Die Befristung war nach § 575 Abs. 1 Nr. 2 BGB zulässig, weil der Vermieter plante, nach dem Ende der Laufzeit das Gebäude abzureißen.

Der Mieter kündigte im September 2002 das Mietverhältnis außerordentlich unter Berufung auf eine Gesundheitsgefährdung wegen Schimmelbefalls in der Wohnung. Zudem gab der Mieter an, dass er unter Neurodermitis und Asthma leide und in den letzten Monaten laufend Hausausschlag und des öfteren

Asthmaanfälle gehabt habe. Da der Mieter indessen sogleich gekündigt hatte, erklärte der BGH die Kündigung für unwirksam, da der Mieter zuvor eine angemessene Nachfrist hätte setzen müssen, um dem Vermieter die Gelegenheit zu geben, den Mangel abzustellen.

Offen blieb jedoch, ob die Kündigung möglicherweise unter einem Ausnahmegesichtspunkt gerechtfertigt sei. Eine Fristsetzung sei nämlich dann entbehrlich, wenn sie offensichtlich keinen Erfolg verspricht (§ 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB) oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Ab-

wägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (§ 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 BGB). Hierüber konnte der BGH jedoch nicht abschließend entscheiden, da die Tatsacheninstanzen nicht ausreichend Feststellungen hierzu getroffen hätten. Hierfür machte der VIII. Senat interessante Anmerkungen für das Berufungsgericht: „Die Feststellung des Berufungsgerichtes, dass die Wohnung in gesundheitsgefährdender Weise mit Schimmel befallen gewesen sei, entbehrt bislang einer tragfähigen Grundlage. Das Berufungs-

gericht hat seine Feststellung lediglich auf drei von der Beklagten zu den Akten gegebenen Lichtbilder gestützt. Auf diesen Fotografien ist nur zu erkennen, dass die Tapete an zwei Stellen in einer Breite von etwa 1 bis 2 m und einer Höhe von etwa 30 bis 60 cm mit – das ist unstrittig – Schimmelpilz befallen war. Das Berufungsgericht hat nicht ausgeführt, weshalb dieser Schimmelpilzbefall gesundheitsgefährdend sein sollte. Die Frage, ob Schimmelpilz in Mieträumen die Gesundheit der Bewohner gefährdet, lässt sich nicht

allgemein beantworten und kann in vielen Fällen nur durch ein medizinisches Sachverständigen-gutachten geklärt werden (vgl. KG ZMR 20047, 513 sowie w.N.) Das Berufungsgericht hat, wie die Revision zutreffend rügt, nicht dargelegt, weshalb es im Streitfall für diese Beurteilung keiner medizinischen Sachkenntnis bedarf, oder dass es selbst über die für eine solche Beurteilung erforderliche medizinische Sachkenntnis verfügt (BGH NJW 2000, 1946)“

Formerfordernis bei Verzicht auf Eigenbedarfskündigung

Nach einem Urteil des Bundesgerichts bedarf der Verzicht auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung der Schriftform, wenn der Verzicht mehr als ein Jahr gelten soll (Urteil vom 4.4.2007, [VIII ZR 223/06](#)).

Bis dato war in der Rechtsprechung streitig, ob der Verzicht auf bestimmte Kündigungsgründe schon der Schriftform nach

§ 550 BGB bedürfe (z.B. LG Berlin WuM 1991, 498) oder nur der generelle Verzicht auf eine Beendigung des Mietverhältnisses (z.B. LG Mannheim, ZMR 1978, 54). Der BGH beendete diese Differenzen nunmehr und schloss sich der erstgenannten Ansicht an.

Im Streitfall selbst war die Form nicht eingehalten. Der Mietver-

trag verwies hinsichtlich der Kündigungsmöglichkeit auf eine Anlage. Die vorgelegte Anlage nahm weder auf ein bestimmtes Mietverhältnis Bezug, noch war sie von beiden Vertragsparteien unterzeichnet. Die Schriftform im Sinne des Gesetzes war somit nicht eingehalten. Die vom Vermieter ausgesprochene Kündigung wegen Eigenbedarfs hatte daher Erfolg.

Klärung Gebührenstreitwert bei Räumungsprozessen.

Mit Urteil vom 14.3.07 ([VIII ZR 184/06](#)) wurden noch bestehende Rechtsunsicherheiten bei der Gebührenberechnung bei Kündigung und Räumungsklage beendet.

So war bisher bei den Instanzgerichten streitig, ob sich der Streitwert für eine Räumungsklage nach dem Jahreswert der

Bruttowarmmiete oder Nettokaltmiete richtet. Das AG Leipzig und das AG Halle schlossen sich der letztgenannten Ansicht an, der nun auch der Bundesgerichtshof folgt.

Entgegen einer bei den Instanzgerichten verbreiteten Rechtsauffassung betreffen nach der Entscheidung des BGH die

Kündigung und der nachfolgende Räumungsrechtsstreit ein und dieselbe Rechtssache. Somit findet eine Anrechnung der vorgegerichtlichen Gebühren für die Kündigung auf die gerichtlichen Gebühren für die Räumungsklage statt (vergleiche auch Urteil – VIII ZR 86/06 - in dieser Ausgabe).

Aufstellung einer Parabolantenne auf dem Balkon einer Mietwohnung

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen die Aufstellung einer Parabolan-

tenne auf dem Balkon einer Mietwohnung zulässig ist. Die Beklagten sind Mieter einer der Klägerin gehörenden Wohnung

in Berlin, die mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet ist. Die Beklagten stellten auf dem Fußboden des Balkons ohne

festen Verbindung zum Gebäude eine Parabolantenne auf. Mit ihrer im vorliegenden Rechtsstreit erhobenen Klage nimmt die Klägerin die Beklagten auf Entfernung der Parabolantenne in Anspruch. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht der Klage stattgegeben. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Berufungsgericht ausgeführt, durch den Mietvertrag sei der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung dahin eingeschränkt, dass die Beklagten außerhalb ihrer Wohnung keine Parabolantenne anbringen dürften.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die ständige

Rechtsprechung, dass bei der Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses regelmäßig ein sachbezogener Grund zur Versagung der Genehmigung einer Parabolantenne gegeben ist, bestätigt (Urteil vom 16. Mai 2007 – VIII ZR 207/04). Er hat entschieden, dass der Vermieter aber wegen des durch Art. 5 Abs. 1 GG geschützten Interesses des Mieters am zusätzlichen Empfang von Satellitenprogrammen nach Treu und Glauben verpflichtet sein kann, der Aufstellung zuzustimmen, wenn weder eine Substanzverletzung noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters zu erwarten ist, sondern die Antenne keine oder lediglich geringfügige optische

Beeinträchtigungen verursacht, beispielsweise weil sie auf dem Fußboden im hinteren Bereich eines sichtgeschützten Balkons aufgestellt ist. Die tatrichterlichen Feststellungen des Berufungsgerichts dazu waren unzureichend. Das Berufungsgericht ist von einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Gebäudes ausgegangen, ohne Feststellungen zu der durch die Antenne konkret verursachten optischen Beeinträchtigung zu treffen. Der Bundesgerichtshof hat das Urteil des Berufungsgerichts deshalb aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen (BGH-Presserklärung vom 16.5.07).

Flächenabweichung nach oben bei Mieterhöhung

Mit der Flächenabweichung zwischen der Angabe im Mietvertrag und tatsächlicher Wohnungsgröße setzte sich der BGH im Urteil vom 23.5.07 (VIII ZR 138/06) auseinander. Zum Redaktionsschluss lag erst eine Presseerklärung und noch nicht das abgefasste Urteil vor.

Der Vermieter hatte auf der Grundlage der tatsächlichen Wohnungsgröße eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) vorgenommen. Diese lag rund 10 Quadratmeter über der im Mietvertrag angegebenen Fläche. Der Mieter verweigerte die Zahlung

der Mieterhöhung, die auf der Basis der tatsächlichen Wohnfläche errechnet worden war.

Der BGH stellte fest, dass die Angabe der Mietfläche im Mietvertrag keine unverbindliche Objektbeschreibung sei, sondern eine rechtsverbindliche Vereinbarung über die Beschaffenheit der Wohnung. Die davon abweichende tatsächliche Wohnungsgröße sei jedenfalls dann nicht maßgebend, wenn die Wohnflächenabweichung nicht mehr als 10% betrage. Dies habe der BGH bereits für den umgekehrten Fall eines Mieterhöhungsverlangens, bei dem die tatsächliche

Wohnfläche geringer war als gegeben, entschieden (Urteil vom 7.7.2004, VIII ZR 192/03, NJW 2004, 3115). Nichts anderes könne in diesem Fall gelten. Erst bei einer Flächenabweichung von mehr als 10% könne es dem Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen nicht mehr zugemutet werden, an der vertraglichen Vereinbarung über die Wohnungsgröße festgehalten zu werden. Die Grenze war im vorliegenden Fall nicht überschritten, so dass die zulässige Mieterhöhung nach der im Vertrag angegebenen Fläche zu berechnen war.

Kein Anspruch auf Erhaltung einer vergleichsweise günstigen Wohnung

Mit einer weiteren Presseerklärung macht der BGH auf ein interessantes Urteil zur Mieterhöhung aufmerksam (Urteil vom 23.5.07 – VIII ZR 138/06). Ein Mieter hatte 2004 mit einem Quadratmeterpreis von 4,00

€qm eine vergleichsweise günstige Wohnung angemietet. Der ortsübliche Mietzins lag zu dieser Zeit bei 4,60 € Der Vermieter verlangte später Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf 4,26 €qm. Die ortsübliche Miete

hatte sich bis dato nicht verändert. Der Mieter meinte, dass das vereinbarte – günstige – Verhältnis von vereinbarter Miete und ortsüblicher Miete aufrecht erhalten werden müsse und er

aufgrund des Mietvertrages hierauf einen Anspruch habe.

Dem erteilte der BGH eine Absage. Das Vergleichsmietensystem solle es dem Vermieter ermöglichen, eine am Markt orientierte, die Wirtschaftlichkeit der Vermietung regelmäßig sicherstellende Miete zu erzielen. Dies träfe auch auf den Vermieter zu, der bei Anmietung eine besonders günstige Miete anböte. Der Mieter müsse daher von vorne

herein damit rechnen, dass die Miete stufenweise bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angepasst werde, soweit im Vertrag nichts anderes vereinbart sei.

Zum Schriftformerfordernis bei Gewerbemiete in Bezug auf Einzugszeitpunkt

Das Gesetz schreibt in **§ 550 BGB** vor, dass eine Befristung eines Gewerbemietvertrages über ein Jahr hinaus nur dann wirksam ist, wenn der Vertrag in schriftlicher Form abgeschlossen ist. Die Anforderungen an die Schriftform wurden früher sehr hoch angesetzt. Seit der sogenannten Auflockerungssprechung des BGH werden diese Anforderungen sukzessive reduziert. Mit Urteil vom 2.5.07

hat der für Gewerbemietensachen zuständige XII. Senat einen weiteren Schritt in diese Richtung unternommen. Er hat festgestellt, dass die fehlende Angabe des Zeitpunktes des Mietbeginns unschädlich ist, wenn geregelt ist, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe der Mietsache beginnt. Das Übergabeprotokoll sei nicht Bestandteil des Gewerbemietvertrages und ändere diesen auch nicht ab. Für die Beur-

teilung, ob die Schriftform gewahrt sei, komme es daher nur auf die zum Zeitpunkt der Unterzeichnung vorliegende Urkunde an, wenn diese nicht durch spätere Nachtragsurkunden geändert wurde. Eine Änderung der vertraglichen Regelungen erfolge aber durch ein Übergabeprotokoll gerade nicht ([XII ZR 178/04](#)).

Umstellung von hauseigener Heizungsanlage auf Wärmecontracting

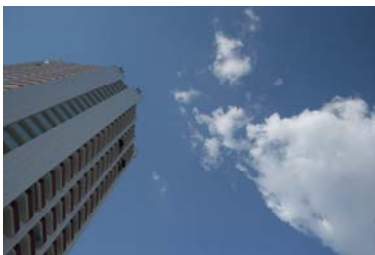
Mit einer für den Vermieter liberaleren Entscheidung zum Wärmecontracting macht das KG Berlin aufmerksam. Im Beschluss vom 13.2.07 (DWW 2007, 148) stellt der Senat fest, dass eine ohne Zustimmung des Mieters erfolgte Umstellung der Lieferung von Warmwasser und Wärme von einer hauseigenen

Heizungsanlage auf Fremdbelieferung mit Wärmecontracting unwirksam ist und bezieht sich dabei auf die Rechtsprechung des BGH. Indessen stellt das KG auch fest, dass die Umstellung dann möglich sei, wenn für den Mieter hierdurch keine zusätzlichen Kosten entstünden. Im betreffenden Fall blieb der kla-

gende Vermieter jedoch genau deshalb erfolglos. Er konnte nicht belegen, dass die Kosten der Belieferung mit Wärme und Warmwasser unverändert blieben; vielmehr deuteten die unzulänglichen Zahlen auf das Gegenteil hin.

WEG-Recht

WEG-Verbandskompetenzen in Bezug auf MaBV-Bürgschaften



Im Urteil vom 12.4.07 ([VII ZR 50/06](#)) verwertete der BGH die Feststellungen in der Entscheidung vom gleichen Tage zur

Zuständigkeit des WEG-Verbandes bei Gewährleistungsklagen. Dieser Fall lag insoweit anders, als dass die Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Bürgen gerichtlich voringing.

Die Bürgin hatte Bürgschaften nach der MaBV für den zwischenzeitlich insolventen Bau-träger gestellt. Aus steuerlichen

Gründen hatte der Bau-träger die Variante über Kaufpreisvorauszahlung gegen Gestellung einer MaBV-Bürgschaft bei einem Teil der Käufer gewählt, andere wiederum hatten nach Baufortschritt gezahlt.

Auch in diesem Fall musste sich der BGH dazu positionieren, ob die dem einzelnen Käufer siche-

rungsweise gestellte Vollmacht auch vom Verband klageweise durchgesetzt werden kann. Diese Möglichkeit sah der VII. Senat im Wege einer Ermächtigung (gewillkürte Prozessstandschaft) als gegeben an. Eine gesetzliche Prozessstandschaft wie etwa bei der Kostenvorschussklage sahen die Karlsruher Richter jedoch nicht. Die Bürgschaftsansprüche seien nicht Teil des Verwaltungsvermögens oder dieses direkt betreffende Ansprüche. Da aber die Gelder zum Zwecke der Mangelbeseitigung genützt würden und so indirekt dem Verwaltungsvermögen zugute kämen, sei eine gewillkürte Prozessstandschaft möglich. Der klagende Verband habe auch ein eigenes Interesse an Stelle des einzelnen Eigentümers zu klagen. Denn für sie sei es nahe liegend und zweckmäßig, die einzelnen Bürgschaftsansprüche in ihrer Hand zu bündeln und eine Zahlung direkt an sich zu erreichen.

Ferner stellte das Gericht fest, dass zwar der einzelne Wohnungseigentümer den vollen Anspruch auf ein mangelfreies Gemeinschaftseigentum habe und diesen Anspruch auch gegen den Bauträger geltend machen könne. Dieser Umfang ergebe sich jedoch nicht für die Haftung des MaBV-Bürgen. Dieser sichere vorrangig das Vorauszahlungsrisko des einzelnen Wohnungseigentümers ab, wozu auch Kostenvorschussansprüche wegen nicht beseitigter Mängel gehörten. Jedoch soll das Vorauszahlungsrisko nur insoweit abgesichert werden, als es den Käufer tatsächlich trifft. Daher geht der Senat davon aus, dass der Bürge nur in Höhe des auf den Käufer entfallenden Anteils am Miteigentum hafte (das entspricht der Höhe der Sonderumlage, wenn die Gemeinschaft insgesamt keine durchsetzungsfähigen Ansprüche mehr hätten).

Schließlich wandte der Bürge zu seiner Verteidigung noch ein,

dass die Kaufpreise einzelner Käufer teilweise noch nicht vollständig bezahlt worden seien (die Einreden des Schuldners stehen dem Bürgen nach § 404 BGB auch zu). Die Klägerin (der Verband) wandte hiergegen Aufrechnung mit Kostenvorschussansprüchen wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum ein. Diese Aufrechnung erklärte der BGH für unzulässig. Es entspräche der ständigen Rechtsprechung des BGH, dass der einzelne Wohnungseigentümer den Kostenvorschussanspruch zur Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum zwar selbständig geltend machen könne; er könne die Leistung jedoch nicht an sich, sondern nur an die Gemeinschaft fordern. Insofern stünde dem Käufer gar kein eigener Anspruch zu, mit dem die Klägerin (als Prozessstandschafterin sozusagen in Vertretung für den einzelnen Käufer) hätte aufrechnen können.

Anwaltliche Mehrvertretungsgebühr bei der Vollstreckung aus Altiteln

Die Richter des V. Senates stellten im Beschlusswege fest, dass die Mehrvertretungsgebühr für Anwälte bei Altiteln erhalten bleiben. Ein Anwalt hatte, nachdem er für die Wohnungseigentümergeinschaft einen Titel gegen einen Miteigentümer auf Hausgeld noch vor der Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit erstritten hatte, einen Zwangsvollstreckungsantrag gestellt. Der Zwangsvollstreckungsantrag wurde im September 2005 – also nach der Entscheidung zur Teil-

rechtsfähigkeit - im Namen aller im Titel genannten Eigentümer gestellt und die Mehrvertretungsgebühr abgerechnet. Hiergegen wandte sich der Vollstreckungsschuldner mit der Begründung, Hausgeldansprüche seien Verbandssache, so dass nur ein Auftraggeber vorliege.

Das sahen die Karlsruher Richter anders. Der Titel laute nicht auf den Verband, sondern auf die Miteigentümer. Die gesetzlichen Regelungen verlangten weiter,

dass der Antragsteller der Zwangsvollstreckung und der oder die Gläubiger im Titel dieselben Personen seien. Der Verband könne aus diesem Titel also gar nicht vollstrecken. Es gäbe auch keine Verpflichtung hieran durch Titelumreibungen oder ähnliches etwas zu ändern. Die Mehrvertretungsgebühr falle für solche Altitel weiterhin an (Beschluss vom 15.3.2007, [V ZB 77/06](#)).

Möglichkeit der Belegeinsicht vor Abstimmung

Vor der Abstimmung über die Jahresrechnung muss nach der ständigen Rechtsprechung des OLG Köln hinreichend Gele-

genheit gegeben werden, sämtliche Abrechnungsunterlagen sowie Einzelabrechnungen der anderen Eigentümer einzusehen.

Diese Rechtsprechung spezifizierte das OLG Köln im Beschluss vom 11.12.06 noch weiter (NZM 2007, 366). Eine ord-

nungsgemäße Information der Eigentümer setze voraus, dass vor und auch während der Versammlung die Eigentümer uneingeschränkt und in zumutbarer Weise Gelegenheit erhielten, die Einzelabrechnungen sämtlicher Miteigentümer einzusehen.

Hierauf seien die Eigentümer hinzuweisen. Die Offenlegung der Unterlagen habe dabei zeitlich so zu erfolgen, dass vor der Versammlung für den einzelnen Eigentümer ausreichend Zeit bliebe, alle Saldenlisten zu prüfen. Es genüge nicht, dass der

Verwalter die entsprechenden Unterlagen bei der Versammlung mit sich führe, ohne auf deren Vorhandensein und die Einsichtsmöglichkeit schon vorab hinzuweisen.

Hinweispflicht für Verwalter auf Förderprogramme

Nach Ansicht des LG Mönchengladbach (Urteil vom 29.9.06 – NZM 2007, 416) trifft den WEG Verwalter hinsichtlich bestehender Fördermöglichkeiten eine Hinweispflicht, bei deren Verletzung er sich haftbar macht.

Im zugrunde liegenden Fall hatte der Verwalter zwar über seine Hauszeitung über Fördermöglichkeiten bei der Umstellung der Heizungsanlage auf Gas

informiert, weitere Maßnahmen in diese Richtung jedoch unterlassen. Das Landgericht sah eine Haftung aus positiver Forderungsverletzung des Verwaltervertrages. Der Verwalter habe nicht ausreichend und umfassend bei der Herbeiführung der notwendigen Beschlüsse über die Fördermöglichkeit informiert. Als Sorgfaltsmaßstab sei diejenige Sorgfalt anzusetzen, die jeder Hauseigentümer für sich

selbst anwenden würde. Dem habe der Verwalter nicht genügt. Indessen erkannte das Gericht zudem, dass diesen Sorgfaltsmaßstab auch die Eigentümer verletzt hatten. Ihnen wurde daher ein schadensminderndes Mitverschulden von 50% angerechnet, so dass der Verwalter nur die andere Hälfte des Schadens bezahlen musste.

Beschluss zu Öffnungszeiten Tiefgarage

Auch der Gebrauch von Flächen, für die ein Sondernutzungsrecht zugewiesen ist, unterliegt der Regelungskompetenz der Wohnungseigentümersammlung. Sie kann daher wirksam beschließen, dass die Ein- und

Ausfahrt zur Tiefgarage beschränkt wird. Im zugrunde liegenden Fall besaß ein Teileigentümer, der einen Laden in der Anlage betreibt, das Sondernutzungsrecht an mehreren Stellplätzen in der Garage. Die Ge-

meinschaft beschloss eine eingeschränkte Nutzung ab 21 Uhr. Hiergegen wendete sich der Teileigentümer ohne Erfolg (OLG München, Beschluss vom 3.4.2007, ZfIR 2007, 432)

Zulässige Raumverlegung „Küche“ ins „Kinderzimmer“

Mit der Umnutzung des Kinderzimmers in eine Küche in einer Wohnung innerhalb einer nach WEG aufgeteilten Wohnanlage setzte sich das OLG Hamm im Beschluss vom 13.2.06 (NZM 2007, 294) auseinander. Die Wohnungseigentümer einer 70 qm großen Wohnung hatten die Küche in das ungenutzte Kinderzimmer verlegt und dabei auch neue Leitungen für Wasser

und Abwasser durch die Wand gelegt. Es war streitig, ob die Wand eine tragende Wand war oder nur eine Raumtrennung vorlag. Das OLG Hamm erklärte die Umnutzung für rechtmäßig. Die Zweckbestimmung des Sondereigentums in der Teilungserklärung werde durch die Bezeichnung der einzelnen Räume in dem in Bezug genommenen Aufteilungsplan

nicht auf die so umrissene konkrete Nutzungsart umschränkt. Die Durchbohrung von im Gemeinschaftseigentum stehenden tragenden Wänden stelle zwar eine bauliche Änderung nach § 22 WEG dar. Die Beeinträchtigungen lägen jedoch nicht über das in § 14 WEG normierte Maß.

Baurecht

Zu den Anforderungen eines wirksamen Gewährleistungsausschlusses



Mit einem unwirksamen Gewährleistungsausschluss befasste sich der BGH im Urteil vom 8.3.2007 ([VII ZR 130/05](#)). Die Klägerin hatte mit dem beklagten Bauträger im September 2000 einen Kaufvertrag über ein Einfamilienhaus abgeschlossen. Das ursprünglich Mitte des 19. Jahrhunderts errichtete Gebäude sollte dabei grundlegend saniert werden. Der Bauträger hatte folgende Klausel im Vertrag aufgenommen:

„Der Kaufgegenstand wird verkauft in dem Zustand, in dem er sich am heutigen Tage befindet. Für die Größe des Grundstücks übernimmt der Verkäufer keine Gewähr. Er haftet auch nicht für

offene oder versteckte Sachmängel, es sei denn, dass er solche dem Käufer arglistig verschwiegen hat.“

Die Klausel unterfiel nicht den Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen nach § 305 ff BGB. Der Käufer steht bei Individualverträgen jedoch dennoch nicht schutzlos dem Vertragsersteller gegenüber, der über den Notar zumeist den Vertrag stellt. Hier wendet der BGH seine Rechtsprechung zu „formelhaften Klauseln“ an, die sich auf § 242 BGB (Treu und Glauben) stützt. Nach der Rechtsprechung des BGH ist ein formelhafter Ausschluss der Gewährleistung für Sachmängel beim Erwerb neu errichteter oder wie hier so zu behandelnder Häuser auch in einem notariellen Individualvertrag gemäß § 242 BGB unwirksam, wenn die Freizeichnung nicht mit dem Erwerber unter ausführlicher Belehrung über die einschneidenden Rechtsfolgen eingehend erörtert

worden ist (BGHZ 108, 164, BGHZ 101, 350). Eine Ausnahme von der Belehrungspflicht gebe es nur ganz ausnahmsweise, nämlich wenn sich der Notar persönlich davon überzeugt habe, dass die Beteiligten sich über die Tragweite ihrer Erklärungen und das damit verbundene Risiko vollständig im Klaren seien und dennoch die konkrete Vertragsgestaltung ernsthaft wollten (BGH NJW 1995, 330).

Nicht ausreichend erachtet der BGH im zur Entscheidung anstehenden Fall, dass der Notar bei der Verlesung innegehalten habe und nachgefragt habe, ob die Käuferin das Objekt persönlich besichtigt und begutachtet habe. Das gleiche galt für die Feststellung, dass der Käuferin von ihrer Ausbildung die grundsätzliche Bedeutung eines Haftungsausschlusses für Mängel bekannt war und die Klausel verständlich abgefasst war.

Kein wirksamer Gewährleistungsausschluss bei umfassender Sanierungsverpflichtung

Der BGH führt seine Rechtsprechung zur unwirksamen Gewährleistungsbeschränkung bei Mangelgewährleistung fort (vgl. BGH zum Rücktrittsausschluss in ZIV 2006, 92). Im Urteil vom 26.4.07 verwarfen die Richter des VII. Senates einen Gewährleistungsausschluss in einem Bauträgerkaufvertrag. ([VII ZR 210/05](#))

Die WEG hatte als Verband gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum geklagt. Der Bauträger verteidigte sich mit einem vereinbarten Ausschluss der Gewährleistung hinsichtlich der

Altbauteile der Immobilie, die von der Sanierung ausgenommen waren.

Der BGH erklärte diesen Ausschluss für unwirksam und führte aus, dass die vertraglich vereinbarte Erbringung von Leistungen wie neue Wärmeschutzfassade, Wärmedämmung, Kellerdecke, teilweise neue Fenster und Rollläden, neue Eingangstüren, neu zu errichtender Balkon, zusätzliches WC, Erneuerung der Dachentwässerung, neue Treppenhaustürelemente, Überarbeitung der Heizungstechnik, Einbau neuer Steigleitungen für

Wasser, Modernisierung der Bäder, Innenanstricharbeiten, Wärmeschutzmaßnahmen und Überarbeitung der Böden sowie die Herstellung zweier weiterer Geschosse auf den bestehenden Etagen derart umfassend sei, dass der unbefangene Betrachter von einem Aufwand ausgehe, der einer Neuerstellung gleich käme. Unbeachtlich sei, dass durch die Umbau- und Renovierungsarbeiten nicht in den die Gebäude bautechnisch prägenden Baubestand wie Fundamente, Außenwände und Geschossdecken eingegriffen worden sei.

In der Folge haftete der Bauträger für die Mängel am Gemein-

schaftseigentum – hier einer Korrosion an den Wasserleitun-

gen des Objektes, entgegen seiner vertraglichen Gestaltung.

WEG - Verband als Kläger bei Gewährleistungsklage

Vorab (ZIV 2/2007) gab es schon eine Presseerklärung zum Urteil des BGH zur Frage, ob der Verband rechtlich in der Lage ist, klageweise gegen den Bauträger wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum vorzugehen. Nunmehr liegt das insoweit bestätigende Urteil mit Gründen vor.

Nach dem Urteil vom 12.4.07 ([VII ZR 236/05](#)) kann der Verband der Wohnungseigentümer eine Klage auf Kostenvorschuss einreichen. Damit schloss sich der für Bausachen zuständige VII. Senat der Rechtsauffassung des V. Senates hinsichtlich der Frage der Teilrechtsfähigkeit der WEG an. Obgleich die Gewährleistungsansprüche aufgrund des geschlossenen Kaufvertrages dem einzelnen Wohnungseigentümer zustehen, bestätigte der BGH, dass die Gemeinschaft die Durchsetzung dieser Rechte zu gemeinschaftlichen Angelegenheiten machen könne. Hierzu erforderlich sei ein Beschluss nach § 21 Abs. 1, 5 Nr. 2 WEG. Hierauf gründend würde dann der Verband in gesetzlicher Prozessstandschaft klagen.

Im Urteil wird indessen ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Verband nicht alle Mangelansprüche exklusiv an sich ziehen könne. Der Erwerber könne vielmehr die Ansprüche auf großen Schadenersatz oder Wandlung bzw. Rücktritt selbständig geltend machen. (vgl. Urteil vom 27.7.06 – ZIV 2006, 78). Auch der Anspruch auf Kostenvorschuss könne vom

einzelnen Wohnungseigentümer geltend gemacht werden, wenn er nur Leistung nicht an sich, sondern an die Gemeinschaft verlangen. Indessen gäbe es Bereiche, die exklusiv der Gemeinschaft zustünden, da sie ein eigenständiges Vorgehen eines einzelnen Wohnungseigentümers nicht zuließen, so etwa das Recht auf Minderung und auf kleinen Schadenersatz. Klar festgestellt wird ferner, dass ein entsprechender Beschluss zu einem gemeinschaftlichen Vorgehen, individuelles Vorgehen einzelner Eigentümer ausschließe.

Interessant ist auch die Feststellung, dass der Verband – nach entsprechender Ermächtigung in einem Beschluss – auch ermächtigt sein soll, Mängel am Sondereigentum in gewillkürter Prozessstandschaft klageweise geltend zu machen. Voraussetzung hierfür sei, dass die Ansprüche in einem engen rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentümers stünden. Es bestehen nach dem BGH ausdrücklich keine Bedenken gegen eine Ermächtigung neben dem Mängeln am Gemeinschaftseigentum auch solche wegen Mängeln des Sondereigentums zu verfolgen.

Schließlich befasste sich der VII. Senat noch mit einer interessanten verjährungsrechtlichen Frage. Nach der Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens hatte der Anwalt einen Mahnbe-

scheid über 1 Mio. DM beantragt, gegen den Widerspruch eingelegt wurde. Erst viel später, nämlich rund 14 Monate später forderte der Anwalt den Bauträger zur Mangelbeseitigung unter Fristsetzung auf. Zum Zeitpunkt des Erlasses des Mahnbescheides gab es mithin noch gar keine auf Geldzahlung gerichtete Forderung, sondern nur auf Beseitigung der Mängel. Dies schade nicht, so der VII. Senat; es genüge, dass sämtliche Voraussetzungen des Klageanspruchs zum Ende der mündlichen Verhandlung vorlägen (Das ist der Fall, wenn in letzter Tatsacheninstanz der letzte Termin endet). Der Schluss der mündlichen Verhandlung war denn auch noch nicht eingetreten, als der BGH ausurteilte, weil er die Sache zurück an das Berufungsgericht verwies. Eine Frage hinsichtlich der Verjährung war nämlich ungeklärt geblieben. Der Mahnbescheid trug als Grund der Forderung nur die Angabe „Gewährleistungsmängel am Gemeinschaftseigentum“. Das sei indessen grundsätzlich zu unbestimmt, weil die Mängel nicht individualisiert bezeichnet seien. Entweder müssten sich aus den Angaben des Mahnbescheides die Forderungen konkret ergeben (etwa durch Bezugnahme auf ein bestimmtes Gutachten), oder es müsse für den Empfänger des Mahnantrages sonst wie klar und eindeutig sein, wegen welcher Mängel welche Forderungen geltend gemacht würden.

GmbH als öffentliche Auftraggeberin nach GWB und VOB/B

Mit der Frage, ob eine Wohnbaugesellschaft, die in der Rechtsform einer GmbH betrieben wird und deren alleinige Gesellschafterin ein Bundesland ist, ein öffentlicher Auftraggeber im Sinne von § 17 Nr. 6 Abs. 4 VOB/B ist, setzt sich der BGH im Urteil vom 26.4.07 auseinander ([VII ZR 152/06](#)). Nach § 17 Nr. 2 VOB/B hat der Auftraggeber einen Sicherheitseinbehalt auf ein Sperrkonto einzuzahlen. Erfolgt dies nicht, kann der Auftragnehmer eine angemessene Nachfrist setzen und nach fruchtlosem Ablauf den Sicherheitseinbehalt herausverlangen.

Ein Anspruch auf Sicherheitsleistung gibt es dann nicht mehr. Für öffentliche Auftraggeber formuliert § 17 Nr. 6 Abs. 4 VOB/B ein Privileg, nach dem diese Auftraggeber das Geld nicht auf ein Sperrkonto, sondern auf ein eigenes Verwahrkonto einzahlen dürfen.

So verfuhr auch die beklagte Wohnbaugesellschaft und berief sich auf § 98 GWB (Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen) als Legaldefinition des öffentlichen Auftraggebers, zu dem auch juristische Personen des privaten Rechts zählen, wenn sie Töchter von juristi-

schen Personen des öffentlichen Rechts (hier das Land Berlin) sind.

Dieser Auslegung erteilten die Bundesrichter in Karlsruhe eine Absage. Sinn und Zweck der Regelung in der VOB/B sei die Insolvenzversicherung der Gelder. Juristische Personen des Privatrechts könnten jedoch auch insolvent werden, so dass öffentlicher Auftraggeber in der VOB/B anders zu verstehen sei, als im GWB. Der Regelungszweck gebiete es, alle juristischen Personen des Privatrechts gleich zu behandeln. Die Beklagte musste daher den Sicherheitseinbehalt ausbezahlen.

In eigener Sache



2. Auflage erschienen: Schultze/Hufenbach: „Immobilienverwaltung“

Nach nunmehr gut 2 Jahren erscheint anlässlich der WEG Novelle die 2. Auflage unseres Praxishandbuchs. Auf 315 Seiten und in 13 Kapiteln werden jetzt die WEG-Verwaltung und die Mietverwaltung in 2 Teilen getrennt dargestellt. Die Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit, die WEG-Novelle und haushaltsnahe Dienstleistungen sind eingearbeitet worden.

Die „Immobilienverwaltung“ kann über den Buchhandel bezogen werden. Subskriptionspreis 21,80 € danach 24,80 €

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch 

DKB Deutsche
Kreditbank AG

ENEV und Modernisierung von Wohnanlagen

Mit freundlicher Unterstützung der DKB lädt in diesem Jahr der Verwalterstammtisch wieder in das PANORAMA im Uniriesen mit anschließendem Grillen auf der Dachterrasse ein.

Diesjährig beschäftigen wir uns vorrangig mit der am 27.6.07 beschlossenen und voraussichtlich am 1.10.07 in Kraft tretenden rund 130 Seiten starken Energiesparverordnung sowie der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen nach der WEG-Novelle und deren Finanzierung.

Themen und Referenten:

Heinz-G Schultze:	Eckwerte der am 27.6.07 beschlossenen EnEV – Konsequenzen für die Verwaltungertätigkeit
Heinz G. Schultze:	Modernisierungsmaßnahmen nach der WEG-Novelle
Marcus Kaufmann:	KfW Bonn: Förderprogramme der KfW für Modernisierung von WEG-Wohnanlagen
Holger Förster,	
N.N. Viehstädt:	Die Treuhänderplattform der DKB



VdIV- Fachtagung Bau- und Haustechnik

9.00 Uhr:	Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden, Heinz G. Schultze
9.15 Uhr:	Dietmar Hirsch, Brandschutzbeauftragter: Brandschutz. Prüfintervalle in Wohn- und Gewerbeimmobilien
10.00-10.30 Uhr:	Kaffeepause, Besuch der Fachaussteller
10.30-11.15 Uhr:	Markus Fischbach, MBS GmbH, Inning: Schimmel – Ursachen, Diagnoseverfahren, Sanierung, Prävention
11.15- 11.45 Uhr :	Werner Feuß, E:duo GmbH, Essen: Wärmelieferung in der Wohnungswirtschaft
11.45-12.30 Uhr:	Susanne Gieler-Breßmer, IGF Gieler-Beßmer & Fahrenkamp GmbH, Süßen: Korrosion von Stahl in Beton: Vermeidung , Instandhaltung und Instandsetzung
12.30-13.45 Uhr:	Mittagessen, Besuch der Fachaussteller
13.45 – 14.30 Uhr:	Susanne Gieler-Breßmer: Mediation – alternative Streitschlichtung
14.30-15.15 Uhr:	Heinz G. Schultze: Der Vertrag mit dem Handwerker unter besonderer Berücksichtigung der VOB/B Novelle
15.15.-15.45 Uhr:	Kaffeepause – Besuch der Fachaussteller
15.45-16.30 Uhr:	Torsten Schulz: Erfahrungen bei der Bestands- und Zustandserfassung von Kanälen, mögliche Schäden
16.30.-17.00 Uhr:	Söhnke Schmid, Gursch & Schmidt, Hannover-Dresden: Abwasserleitungen in der Gebäudeversicherung – was ist zu beachten?

Kosten für Nichtmitglieder 130,00 + 19% Mehrwertsteuer

- Mitglieder erhalten 50,00 €Fortbildungszuschuss
- 80 €für jede weitere Person.

Anmeldungen bei: VdIV Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland, Im Wiesengrund 24, 04509 Krostitz, Tel.: 034295/70420, Fax.: 034295/70424

6. Potsdamer Verwaltertag

Aus dem Programm:


Prof. Jacoby, Berlin: Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft – welche Auswirkungen ergeben sich für die Verwaltung?

Prof. Häublein, Berlin: Bauliche Veränderungen – Neue Beschlussmöglichkeiten nach § 22 WEG

Dr. Elzer, Richter AG Berlin-Neukölln: Sonstige Neuerungen bei der Kostenverteilung

Dr. Riecke, Richter AG Hamburg-Blankenese: Aktuelle WEG-Rechtsprechung

Veranstalter: BFW Servicegesellschaft mbH, Schiffbauerdamm 8, 101117 Berlin

Seminar-Vorankündigung 
18./19.10.2007

Viessmann-Seminar in Berlin mit Besuch der Viessmann-Werke.

Themen werden u.a. sein, der neue Energiepass und Betriebskostenoptimierung.

Unkostenbeitrag für Mitglieder sowie Partner/in beträgt 50 € zzgl. 19% Mehrwertsteuer. Für Nichtmitglieder 100,00€ zzgl. Mehrwertsteuer.

Darin enthalten ist das Seminar einschließlich Übernachtung im Hotel, gemeinsames Abendessen und eine Stadtrundfahrt.

Anmeldungen bei: VdIV Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland, Im Wiesengrund 24, 04509 Krostitz, Tel.: 034295/70420, Fax.: 034295/70424

VdIV- Mitteldeutschland

Neue Rubrik in der ZIV

Eine neue Rubrik in der ZIV wird Sie über interessante Neuerungen im Verband der Immobilienverwalter informieren, Anregungen und Tipps zu Unternehmerkontakten oder Dienstleistungen des Verbandes darstellen. Beginnen möchten wir mit einem Aufruf an alle Verwalter, die Freude daran hätten, wie in

Leipzig einen Verwalterstammtisch bei sich am Ort zu installieren. Wir haben erste Kontakte zu einem Sponsor hergestellt, der sich organisatorisch und auch finanziell mit einbringen würde. Die Servicegesellschaft des Verbandes würde ebenfalls organisatorisch behilflich sein, um unter dem Dach des Verbandes

weitere regelmäßige Stammtische zu installieren. Bitte haben Sie keine Scheu, sich bei uns zu melden. Besonderes Interesse hat der Verband natürlich an einer räumlichen Spreizung der Aktivitäten. Angesprochen dürfen sich daher vor allem Verwalter in Erfurt und in Dresden fühlen.



VdIV-Vorsandswahlen in Sachsen

Am 19.6.07 fanden in Chemnitz die Vorstandswahlen des Verbandes der Immobilienverwalter Sachsen e.V. statt. Noch vor dieser Wahl wurde eine Satzungsänderung beschlossen, der zu Folge der Verband künftig unter dem Namen Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V. auftritt. Damit

will der Verband nach Thüringen hin weitere Kreise der Immobilienverwalter ansprechen und dies auch namentlich dokumentieren.

Zum neuen Vorstand wurden Herr Hunger (WBB Chemnitz), Herr Jahns (Hausverwaltung Jahns, Hainichen), Herr Klee (HaWoGe Lugau), Herr Dr.

Näke (ELB-Immobilien Dresden), Rechtsanwalt Strunz (Kanzlei Strunz Alter, Chemnitz), und Rechtsanwalt Schultze (Leipzig) gewählt. In der ersten konstituierenden Sitzung wurden einstimmig bestimmt Herr Jahns zum Finanzvorstand, Herr Hunger zum Vorstand für Öffentlichkeitsarbeit, Herr Klee zum

stellvertretenden Vorsitzenden und Rechtsanwalt Schultze zum Vorstandsvorsitzenden.

Für das entgegen gebrachte Vertrauen darf ich an dieser Stelle

herzlich danken. Für die nächste Zeit haben wir uns im Verband viel vorgenommen und freuen uns daher auf regen Zuspruch, Hinweise und Kritik von den Mitgliedern und natürlich auch

von regen Verwaltern, die gerne an der Verbesserung der Dienstleistungen des Verbandes mitwirken wollen.



Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es unter unserer Homepage www.Verwalterstammtisch.de neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmitteilung. An der roten Hervorhebung können Sie sehen, dass die Datei neu eingestellt oder aktualisiert wurde. Der Aufbau ist derselbe wie im geschlossenen Bereich der Seite.

0. Wichtige Informationen für unsere Besucher

28.08.2006 Benutzerinformationen

1. Mietrecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Mietrecht

1a. Betriebskosten

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Betriebskosten

1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-8500-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-4723-05
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-3906-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-8973-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-13214-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-12477-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-287-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-5799-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-18-C-2588-03
 19.08.2006 LG-Leipzig-12-S-1841-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-11-C-5046-03
 19.08.2006 AG-Leipzig-16-C-622-02
 19.08.2006 AG-Leipzig-165-C-1655-04
 19.08.2006 AG-Leipzig-167-C-4365-04
 21.08.2006 LG-Leipzig-12-S-79-06
 24.08.2006 AG-Leipzig-166-C-7820-04
 23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-2867-04 (NZM 2005,14)
 23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-6001-01 (NZM 2002, 486)
 15.11.2006 LG-Leipzig-12-S-301-06
 12.09.2006 AG-Leipzig-99-C-8415-01 (WuM 2002, 376)
 12.09.2006 AG-Leipzig-45-C-9357-98 (WuM 1999, 467)
 12.09.2006 AG-Leipzig-163-C-210-05
 20.11.2006 AG-Leipzig-111-C-6641-03
 20.11.2006 AG-Leipzig-160-C-12729-
 01.05.2007 AG-Leipzig-166_C-2955-06
 01.05.2007 AG Leipzig-111-C-6641-03
 01.05.2007 AG Leipzig-163-C-4296-06

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

28.02.2007 Schoenheitsreparaturrechtsprechung

1d. Modernisierungsmieterhöhung

11.09.2006 Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoehung

1e. Mietspiegelmieterhöhung

01.05.2007 AG Borna-3-C-60-04- Mietspiegel-LE-für Markkleeberg

01.05.2007 LG Leipzig-1-S-3643-04-Berufung

2. WEG-Recht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-WEG

3. Baurecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Baurecht

4. Gebäudetechnik

25.05.2007 Aufzug

25.05.2007 Brandschutz

25.05.2007 Elektro

25.05.2007 Wasser

01.07.2007 EnEV – Verordnung

01.07.2007 EnEV-Änderung

5. Aktuelles

31.10.2006 Verwalterinfo-5-2006

27.08.2006 Verwalterinfo-1-2006

27.08.2006 Verwalterinfo-2-2006

27.08.2006 Verwalterinfo-3-2006

07.09.2006 Verwalterinfo-4-2006

19.03.2007 Verwalterinformation-1-2007

19.03.2008 Verwalterinformation-2-2007

22.01.2007 Verwalterinfo-6-2006

22.01.2007 Jahresregister-2006

6. Skripte zu Stammtischen

20.10.2006 Die Verwalterpraesentation

28.01.2007 Vortrag: Die WEG-Novelle

28.01.2007 WEG-Neu

28.01.2007 Synopse-WEG-Alt-Neu

28.01.2007 Beschlussammlung

06.04.2007 Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

17.10.2006 VortragRASchultzeVerwaltertag 28.4.06

20.11.2006 WE-Gesetzenwurf-Stand.9.3.06

17.10.2006 Gegenäußerung-Brat

17.12.2006 Beschlussvorlage-WEG-14.12.06

20.12.2006 Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

28.02.2007 BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG

06.04.2007 A-z der Kosten

06.04.2007 Betriebskostenabrechnung

06.04.2007 Bk-Kosten-35a-EStG

06.04.2007 Heizkostenabrechnung

06.04.2007 WEG-Abrechnung

9. Materialien zum Rechtsberatungsgesetz

26.04.2007 Vortrag Rechtsberatungsgesetz

26.04.2007 Penlarprotokoll

26.04.2007 Rechtsberatungsgesetzesentwurf

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 (tieferer 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](#)