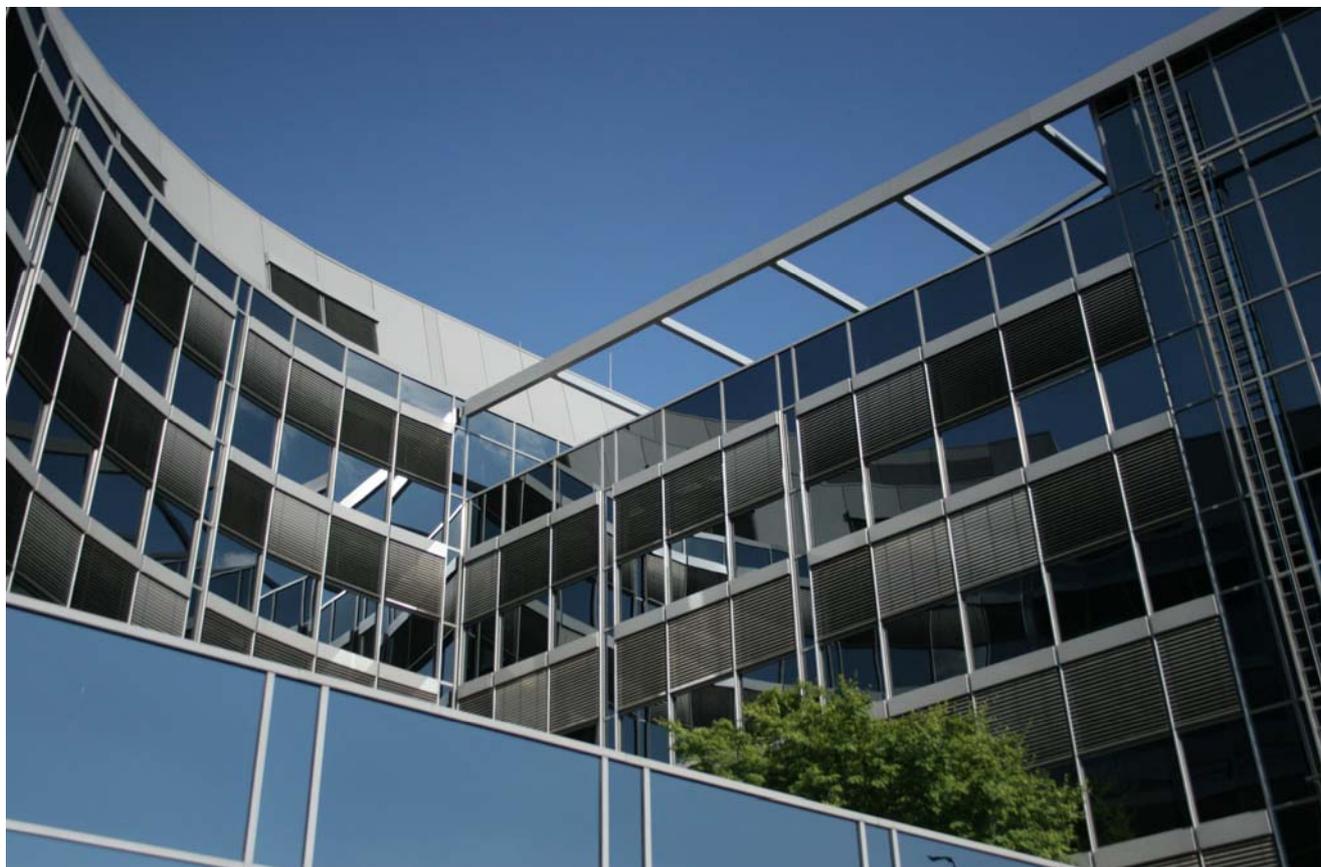


ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e. V.

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze,
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Zwangsverwalter
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30
Telefax: 0341/ 96 44 355
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

Erscheinungsdaten 2008/2009:

1. (Januar/Februar): 3.3.2008
2. (März/April): 5.5.2008
3. (Mai/Juni): 1.7.2008
4. (Juli/August): 1.9.2008
5. (September/Okttober): 3.11.2008
6. (November/Dezember): 2.1.2009

Ausgabe 3
Mai/Juni 2008

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

richtig fleißig sind einmal wieder Gesetzgeber und Rechtsprechung gewesen. Gleich drei gesetzliche Neuerungen haben wir in dieser Ausgabe zu verkünden. Im Unternehmensrecht wird sich für alle Beteiligten viel ändern, weil das aus dem Jahre 1892 stammende GmbH-Gesetz komplett neu gestaltet wurde. Es fällt schon auf, das Tempo in dem der Gesetzgeber die Uraltgesetze auf Vordermann bringt. 2002 gab es ein neues BGB, 2007 ein neues WEG und ein neues VVG und 2008 wird es ein neues GmbHG geben. Dabei reichen die Änderungen über die reine Gesellschaftsform weit hinaus.

Ein flottes Tempo wird auch beim Energiesparen hingelegt. Eine neue

Heizkostenverordnung soll bei der Abrechnung für Sparsamkeit sorgen und die nicht einmal ein Jahr alte EnEV wurde ebenfalls fleißig überarbeitet. Verordnung mit Begründung umfassen denn auch über 130 Seiten.

Die nächsten Neuerungen befinden sich auch schon in der Vorbereitung. So liegt bereits der Gesetzesentwurf zur Öffnung des Messwesens bei Strom und Gas vor. Der Einbau, Betrieb und Wartung von Messeinrichtungen für die Belieferung von Gas und Strom sind zwar schon für den freien Markt geöffnet; Das Gesetz sieht jedoch auch eine Öffnung für Ab- bzw. Auslesung der Daten vor, da dies für eine grundlegende Markterneuerung noch einen Hemmschuh dar-

stellt. Ziel des Gesetzgebers ist nicht nur, das Preisniveau durch Wettbewerb zu senken, sondern auch die Investitionsfreude zu steigern. So hofft man, dass die angeschlossenen Haushalte in 5 Jahren über intelligente Stromzähler verfügen, die dem Abnehmer Auskunft über Auslastungsspitzen der Stromerzeuger und die Möglichkeit der Nutzung lastvariabler Tarife eröffnet, so dass der Abnehmer Geld spart und die Anbieter eine gleichmäßigere Auslastung erzielen können.

Auch über diese Entwicklungen halten wir Sie gerne auf dem Laufenden.

*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
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19

Neuer Basis-
zinssatz ab
1.7.08 !

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 Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Erstattungsfähigkeit von Reisekosten des Anwalts

Eine interessante Entscheidung hat der BGH unter dem 16.4.2008 zur Erstattungsfähigkeit der Reisekosten des Anwalts getroffen. Diese sind immer wieder im Rahmen der Kostenfestsetzung in Streit, weil die unterlegene Seite einwendet, dass die Reisekosten nicht erstattungsfähig seien, weil sie nicht einer zweckentsprechenden Rechtsverfolgung entsprächen. Der obsiegenden Partei wäre es zumutbar gewesen, einen Anwalt am Ort des zuständigen Gerichts zu beauftragen. In der Folge werden dann fiktive Beratungskosten über die Wahl des zuständigen Gerichts (für die Beauftragung

eines ortsansässigen Anwalts) und fiktive Reisekosten für Reisen zwischen dem fiktiven Anwalt und dem Mandanten für Informationsgespräche geltend gemacht. Der BGH entschied nun, dass die Reisekosten des Anwalts dann erstattungsfähig sind, wenn die Partei einen Anwalt ihres Vertrauens am Ort ihres Wohn- oder Geschäftssitzes beauftragt. Der Mandant habe ein schutzwürdiges Interesse sich auch an auswärtigen Zivilgerichten vom Anwalt seines Vertrauens vertreten zu lassen. Er habe einen Bedarf an persönlichen Kontakt zum Anwalt, zumal einem Zivilprozess regelmäßig eine vorgerichtliche

Auseinandersetzung unter Beteiligung der Anwälte vorausginge. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz könne es nur geben, wenn ein eingehendes Mandantengespräch zur Prozessführung nicht notwendig sei, etwa weil die Partei als gewerbliches Unternehmen über eine eigene Rechtsabteilung verfüge oder die Titulierung im Vordergrund stehe, weil die Gegenseite schon mitgeteilt habe, dass sie keine Einwendungen gegen die Forderung habe und nur aus finanziellen Gründen diese nicht bediene. ([XII ZB 214/07](#))

Immobilienrecht

Europäischer Gerichtshof stellt deutsche Rechtsprechung zum Verzug in Frage

Der EuGH hat mit Urteil vom 3.4.08 die deutsche Rechtspre-

chung zum Verzug in Frage gestellt. Sollte das Urteil die

Rechtsprechung deutscher Gerichte beeinflussen, wovon

auszugehen ist, kann dies im Einzelfall weitreichende Konsequenzen haben.

Im Rahmen eines Rechtsstreits zwischen der deutschen Telekom und einem ihrer Vertragspartner wurde die Rechtsfrage streitig, ob Verzug eingetreten war oder nicht. Die deutschen gesetzlichen Regelungen zum Verzug in §§ 286 ff BGB dienen der Umsetzung der Richtlinie zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr (RL 2000/35/EG). Der EuGH ist somit zur Auslegung der Richtlinie und Prüfung der korrekten Umsetzung befugt. Nach der deutschen Rechtsprechung befindet sich der Schuldner dann nicht in Verzug, wenn er zum Fälligkeitszeitpunkt das seinerseits Erforderliche

veranlasst hat, um für eine Bezahlung Sorge zu tragen. Er genügt mithin seinen Pflichten, wenn er am 3. Werktag des Monats als Fälligkeits-tag den ausgefüllten und unterschriebenen Überweisungsträger bei der Bank einwirft. Damit will die Rechtsprechung den Schuldner vor den Unbilden eines langsamen Zahlungsverkehrs schützen und legt die Nachteile der Verzögerung letztlich dem Gläubiger auf.

Diese Auslegung erachtet der EuGH als nicht richtlinienkonform. Nach der Richtlinie bedürfe die Vermeidung von Verzug der rechtzeitigen Gutschrift des Geldes. Der Schutz für den Schuldner sei nach der Richtlinie ausdrücklich gewahrt, denn diese regelt, dass der Schuldner

für Verspätungen des Transaktionsverkehrs nicht einzustehen habe.

Gerade im Mietrecht knüpft an den Verzugseintritt nicht nur eine Verzinsungspflicht an, sondern mitunter weitreichende Rechtsfolgen, wie z.B. eine Kündigung des Mietverhältnisses. Möglicherweise ist dieses Urteil wegweisend für einen Paradigmenwechsel auch bei deutschen Gerichten. Ein Mieter wird dann vielleicht das Nachsehen haben, wenn sich herausstellt, dass er seit Monaten unpünktlich gezahlt hat, weil das Geld erst am 4. oder 5. Werktag beim Vermieter eintraf und der Vermieter hierauf seine Kündigung stützt. (EuGH [C 306/06](#))

Zur Wärmedämmung an einer gemeinsamen Giebelwand

Mit Rechtsfragen zur gemeinsamen Giebelwand setzte sich der fünfte Zivilsenat beim BGH im Urteil vom 11.4.08 auseinander. Die Streitparteien sind Eigentümer von zwei Wohnhäusern, die aneinander gebaut sind. Dabei steht die Giebelwand genau auf der Grundstücksgrenze. Das eine Haus ist circa 1,4 Meter höher als das andere. Der „höhere“ Nachbar wollte eine Wärmedämmfassade an diesem übersteigenden Teil anbringen lassen. Sein Nachbar verwehrte sich hiergegen mit der Begründung, dass die Wärmedämmung ihn ggf. bei der Erhöhung seines Hauses durch Aufstocken behindern würde. Er verweigerte daher die Zustimmung zum Betreten seines Daches, um ein Gerüst an der Giebelwand für die geplanten Baumaßnahmen anzubringen.

Der BGH stellte fest, dass es sich bei der Giebelwand um eine sogenannte Nachbarwand oder halbscheidige Giebelmauer handele und damit um eine gemeinschaftliche Grenzeinrichtung im Sinne von § 921 BGB. Danach könne jeder Nachbar vom anderen diejenigen Maßnahmen verlangen, die dem beiderseitigen Interesse nach billigem Ermessen entspräche. Denn bei der Anbringung der Wärmedämmung handele es sich insoweit um eine Verwaltungsmaßnahme, da § 922 Satz 4 BGB auf das bürgerliche Gemeinschaftsrecht (§ 745 BGB) verweise. Insoweit sei dieser Fall rechtlich zu trennen von der einseitigen Grenz-wand, die nicht auf, sondern unmittelbar an der Grenze gebaut wurde. Sie gehört alleine dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem sie steht. Er allein sei zur Benutzung der Wand berechtigt; dem Nach-

barn stünde kein Mitbenutzungsrecht zu.

Der Senat bejahte ein entsprechendes Interesse und verwies dabei auf die Entscheidung in BGHZ 78, 397, wonach bei einer halbscheidigen Giebelmauer der Nachbar bei einem Abriss seines Hauses die Kosten für die Außenisolierung des Nachbarhauses tragen müsse, wenn der Abriss des Hauses die Bestands- und Funktionsfähigkeit der gemeinsamen Giebelmauer derart beeinträchtige, dass sie nicht mehr als Hausabschlusswand nutzbar sei. Vorliegend entspräche die Wärmedämmung der Herstellung eines Zustandes, der heutzutage als allgemein notwendig zur Einsparung von Heizenergie beurteilt würde und somit dem erforderlichen Interesse entspräche. Schließlich stellt der Senat fest, dass im Unterschied zur vorerwähnten Entscheidung

der „höhere“ Nachbar die Kosten für die Wärmedämmung selbst tragen müsse, weil er aus der Dämmung ziehe als einen weitaus höheren Nutzen sein Nachbar. ([V ZR 158/07](#)).

Übergangsfrist Verbrauchsausweis läuft zum 30.9.08 aus

Zur Erinnerung an den Verwalterstammtisch im Sommer 2007: Die Übergangsfrist für den Verbrauchsausweis läuft am 30.9.08 aus. Danach sind die Eigentümer bestimmter Gebäude nicht mehr in der Wahl frei, ob sie einen Verbrauchs- oder Bedarfsausweis erstellen lassen. Einen Überblick gibt nachfolgende Tabelle:

Tabelle 1: Beginn der Ausweispflicht für Wohngebäude

Betroffene Gebäude*	Umsetzungsfrist ¹
Neubauten mit Bauantrag/-anzeige ab 1.2.2002	sofort
Wohngebäude mit Baufertigstellung bis 31.12.1965	bis 30.6.2008
Wohngebäude mit Baufertigstellung ab 1.1.1966	bis 31.12.2008
Nichtwohngebäude	bis 30.6.2009
Öffentliches Gebäude + mehr als 1000 qm + starker Publikumsverkehr ²	bis 30.6.2009

*Baudenkmäler sind nach § 16 EnEV ausgenommen

Tabelle 2: Energieausweisart nach Gebäudeart

Betroffene Gebäude	Bedarfsausweis	Verbrauchsausweis	Wahlrecht	Norm
Wohngebäude mit Bauantrag zwischen 1.11.1977 und 31.1.2002	Ja	Ja	Ja	§ 17 II EnEV
Wohngebäude mit 5 Wohnungen oder mehr mit Bauantrag bis 31.1.2002	Ja	Ja	Ja	§ 17 II EnEV
Gebäudeerweiterungen (nur für die Erweiterung) ³ mit Bauantrag/-anzeige nach dem 1.2.2002	Ja	Nein*	Nein*	§§ 16 I, 17 II EnEV, 13 II, 19 EnEV 2004
Änderungen Außenhülle im Sinne von § 9 i.V.m. Anlage 3 mit Beginn der <u>Bauausführung</u> nach dem 1.2.2002 ⁴	Ja	Nein*	Nein*	§§ 16 I, 17 II EnEV, 13 II, 19 EnEV 2004
Neubauten mit Bauantrag/-anzeige nach dem 1.2.2002	Ja	Nein*	Nein*	§§ 16 I, 17 II EnEV, 13 I, 19 EnEV 2004
Wohngebäude mit Bauantrag vor 1.11.77 + Wärmeschutz-VO 1977 nicht erfüllt + weniger als 5 Wohnungen	Ja	Nein*	Nein*	§ 17 II EnEV
Öffentliche Gebäude mit mehr als 1000 qm Nutzfläche und starken Publikumsverkehr	Ja	Nein*	Nein*	§ 17 II EnEV

* §§ 16 Abs. 2, 29 Abs. 3 EnEV: Befristete Ausnahmeregelung bis 30.9.08. Alle bis dato erstellten Energieausweise dürfen bis zum Ende der Gültigkeitsdauer (10 Jahre) weiter verwendet werden⁵.

¹ Umsetzungsfristen wurden auf Bewirken des Bundesrates um 6 Monate verlängert – Seite 10 der Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 – 282/07

² Keine Museen, Turn- und Sporthallen, Seite 123 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

³ Seite 119 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

⁴ Wahlausnahme nach § 9 Abs. 3 EnEV, wenn die Außenbauteile die in Anlage 3 festgelegten Wärmedurchgangskoeffizienten erfüllen, Seite 119 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07

⁵ Seite 124 der Verordnungsdrucksache vom 27.4.07 - 282/07 sowie Seite 4 der Verordnungsdrucksache vom 8.6.07 – 282/07

Mietrecht

BK-Abrechnung nach dem Abflussprinzip und nicht erfasste Stromkosten



Eine wichtige Entscheidung traf der BGH zu zwei klärungsbedürftigen Punkten des Betriebskostenrechts. So wurde bei den Instanzgerichten nicht einheitlich die Frage beurteilt, ob nach dem Leistungsprinzip abgegrenzt werden müsse oder ob nach dem Abflussprinzip abgerechnet werden dürfe. Insbesondere bei Wohneigentum führt dies immer wieder zu Problemen, weil im WEG – von wenigen anerkannten Ausnahmen abgesehen – das Abflussprinzip gilt, während im Mietrecht aus Gründen der Gerechtigkeit i.d.R. abgegrenzt wird. Der BGH hat nun mit Urteil vom 20.2.08 entschieden, dass der Vermieter grundsätzlich nach dem Abflussprinzip abrechnen dürfe. Den Vorschriften der §§ 556 ff. BGB und den Gesetzesmaterialien sei nicht zu entnehmen, dass der Vermieter auf eine bestimmte zeitliche Zuordnung der Betriebskosten festgelegt sei. Etwas anderes könne vertraglich vereinbart sein. Nach § 556a Abs. 1 Satz 2 seien die Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhingen nach einem Maßstab umzulegen, der den unterschiedlichen Verbrauch oder der unter-

schiedlichen Verursachung Rechnung trage. Diese Vorschrift treffe keine Bestimmung über die Zuordnung von Betriebskosten zu einem bestimmten Abrechnungszeitraum. Das gleiche gelte für die Regelungen in § 556 Abs. 3, die den Abrechnungszeitraum von 12 Monaten festlege. Auch das Abflussprinzip ermögliche grundsätzlich eine sachgerechte Umlage der Betriebskosten, indem es auf die Kosten abstellt, mit denen der Vermieter im Abrechnungszeitraum tatsächlich belastet würde. Offen gelassen hat der BGH, ob in besonders gelagerten Fällen eines Mieterwechsels der Vermieter wegen des Grundsatzes von Treu und Glauben nach § 242 BGB eine Ausnahme gemacht werden müsse.

Die Entscheidung wartet aber mit noch weiteren interessanten Informationen auf. So waren die Hausmeisterkosten in Streit, weil die nichtumlagefähigen Kostenbestandteile vom Vermieter nicht hinreichend dargestellt seien. Der BGH stellte fest, dass der Vermieter die Kosten der umlagenfähigen Hausmeistertätigkeit einerseits und nicht umlagefähigen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits nachvollziehbar aufschlüsseln müsse, so dass die nicht umlagefähige Kosten herausgerechnet werden könnten. Die Darlegungs- und Beweislast für diese Kosten träge den Vermieter. Bei der Abgrenzung sei der tatsächliche Zeitaufwand des Hausmeisters das entscheidende Abgrenzungskriterium. Die

Leistungsbeschreibung im Vertrag des Vermieters mit dem Hauswart sei demgegenüber lediglich ein Indiz für den Umfang der nicht umlagefähigen Kosten. Im zugrundeliegenden Streit hatte die Vermieterin lediglich pauschal 10% für die nicht umlagefähigen Kosten in Abzug gebracht. Gegenüber diesem pauschalen Vorbringen, so der VIII. Senat weiter, genüge ein einfaches Bestreiten der verklagten Mieterin. Dabei komme es nicht darauf an, dass die Mieterin zuvor von Ihrem Recht zur Einsicht in die Verwaltungsunterlagen keinen Gebrauch gemacht habe.

Schließlich macht der BGH aufschlussreiche Angaben zu den Heizstromkosten, die im zugrunde liegenden Fall – wie gewöhnlich – nicht mittels Zähler erfasst wurden. Die Vermieterin hatte pauschal 5% der gesamten Stromkosten für den Strom der Heizungsanlage in Abzug gebracht. Dies wurde von der Verklagten als zu wenig moniert. Der BGH führte hierzu aus, dass es im Ansatz richtig und damit unzulässig sei, die den Heizkosten zuzuordnenden Stromkosten für die Heizungsanlage als Teil des Allgemeinstrom abzurechnen. Demgemäss habe der Vermieter diese Kosten gesondert zu ermitteln. Sofern es jedoch keinen Zwischenzähler hierfür gebe, sei eine Schätzung des Vermieters zulässig. Die Grundlagen der Schätzung müsse der Vermieter darlegen und erläutern. (Urteil vom 20.2.08 [VIII ZR 27/07](#))

Keine Verfristung nach § 556 Abs. 3 BGB bei zeitlich abweichender Heizkostenabrechnung

Eine weitere Klärung umstrittener Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Betriebskostenabrechnung schafft das Urteil des BGH vom 30.4.08 ([VIII ZR 240/07](#)). Dabei wird um die Frage gestritten, ob die 12-Monatige Abrechnungsfrist überschritten ist, wenn die Heizkosten über einen anderen Zeitraum abgerechnet werden als die übrigen Betriebskosten und hierdurch – beschränkt auf die Heizkosten – die Abrechnung älter als 12 Monate ist.

Der Vermieter machte aus einem beendeten Mietverhältnis Betriebskostennachzahlungen für die Kalenderjahre 2003 und 2004 geltend. Im Mietvertrag war eine einheitliche Betriebskostenvorauszahlung für die Kosten für Warmwasser und Wärme sowie für die übrigen Betriebskosten vereinbart. Die Abrechnung für das Kalenderjahr 2003 enthielt eine Abrechnung für Warmwasser und Wärme für den Zeitraum 1.8.2002 bis 31.7.2003. Die Hausverwaltung übersandte diese Abrechnung am 22.9.2004. Die Mieter meinten, die Abrechnung sei in Bezug auf die Heizkosten verfristet, weil das Wirtschaftsjahr insoweit am 31.7.03 endete und die Abrechnung nicht erst am 22.9.04, sondern spätestens am 31.7.04 hätte erfolgen müssen. Der Vermieter berief sich auf die Einheitlichkeit der Abrechnung und das Kalenderjahr (2003) als Wirtschaftsjahr.

Der gleiche Streit herrschte für die Betriebskostenabrechnung 2004. Sie beinhaltete die Heizkostenabrechnung für die Zeit

1.8.2003 bis 31.7.2004. Diese Abrechnung erreichte die Mieter am 21.11.2005.

Der BGH führte aus, dass die Betriebskostenabrechnungen nicht nach **§ 556 Abs. 3 BGB** verfristet seien. Da im Mietvertrag kein fester Abrechnungszeitraum vereinbart gewesen sei, habe die Bestimmung dem Vermieter obliegen, ob er hierfür das Kalenderjahr oder – entsprechend der Vorlage durch das Ableseunternehmen – das Wirtschaftsjahr ansetzen könne. Nach § 556 Abs. 3 BGB sei über die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Diese Bestimmung regelt nur, dass der Abrechnungszeitraum ein Jahr nicht überschreiten dürfen, schreibe aber nicht vor, welcher jährliche Zeitraum der Abrechnung zugrunde gelegt werden könne. Ein Abrechnungszeitraum 1.8. bis 31.7. sei daher unschädlich. Ebenfalls unschädlich seien die sich hieraus ergebenden zeitlichen Divergenzen. Gewisse zeitliche Abweichungen des nach § 556 Abs. 3 BGB maßgeblichen mietvertraglichen Abrechnungszeitraum von dem jährlichen Abrechnungsturnus für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die der Vermieter in seiner Abrechnung zu berücksichtigen habe, seien zulässig. Sie ließen sich auch kaum vermeiden, da der Vermieter auf die Abrechnungsperioden von den Versorgungs- und Verbrauchserfassungsunternehmen i.d.R. keinen Einfluss habe. Er sei auch nicht verpflichtet, die mietvertraglichen Abrechnungszeiträume dem Abrechnungsturnus der Versor-

gungsunternehmen anzupassen. Dem stünde schon entgegen, dass die Abrechnungsperioden von Versorgungsträgern und Verbrauchserfassungsunternehmen – je nach Betriebskostenart (Wasser, Strom, Heizung) – untereinander häufig nicht vollkommen deckungsgleich seien. Für eine in die Betriebskostenabrechnung einbezogene Heizkostenabrechnung gelte insoweit nichts anderes.

Die Betriebskostenabrechnungen seien daher – auch hinsichtlich der darin enthaltenen Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser – innerhalb eines Jahres nach dem Ende des maßgeblichen Abrechnungszeitraumes und damit rechtzeitig mitgeteilt, § 556 Abs. 3 BGB.

Der maßgebliche Abrechnungszeitraum für die jährliche Gesamtabrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, mit dessen Ende der Lauf der Frist des § 556 Abs. 3 BGB beginnt, wäre nämlich das Kalenderjahr. Dies gelte auch für die darin enthaltenen Abrechnungen über die Heizkosten der Heizperioden 2002/2003 und 2003/2004. Zwar gelte auch für eine Heizkostenabrechnung die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB. Für die in der Gesamtabrechnung enthaltene Heizkostenabrechnung laufe jedoch keine andere Frist, als für die Abrechnung der übrigen Betriebskosten, so dass auch die Frist für die Abrechnung der Heizkosten erst mit dem Ablauf des Kalenderjahres beginne.

Jährlich wechselnde Betriebskosten ohne erkennbaren Grund

Der klagende Vermieter machte Nachzahlungsbeträge aus insgesamt 4 Wirtschaftsjahren gegen seinen Mieter geltend. Der der Heizkostenabrechnung zugrunde gelegte Verteilungsschlüssel „Fläche“ wechselte dabei jährlich von 1296 über 1306, 1313 und 1301 Quadratmeter für das gesamte Haus. Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Das Landgericht führte aus, dass die Abrechnungen formell nicht ordnungsgemäß seien und damit

keine fällige Zahlungsverpflichtung auslösen würden. Im Hinblick auf die Gesamtfläche des Hauses ergebe sich von Jahr zu Jahr ein derart unterschiedliches Bild, dass die Abrechnungen ohne nähere Erläuterung nicht mehr nachvollziehbar seien.

Der Bundesgerichtshof entschied demgegenüber mit Urteil vom 28.5.08 ([VIII ZR 261/07](#)), dass die Abrechnungen formell wirksam seien. Nach § 556 Abs. 3

BGB erstrecke sich die Betriebskostenabrechnung auf ein Jahr. Es genüge somit für die formellen Anforderungen, die Betrachtungen jeweils auf ein Wirtschaftsjahr zu beschränken. In diesem Jahr müsste die Abrechnung aus sich heraus verständlich sein. Einen schlüssigen Abgleich mit anderen Wirtschaftsjahren kenne das Gesetz nicht, so dass der Vermieter insoweit auch keine Erläuterungen abgeben müsse.

BGH erneut zur Umstellung auf Fernwärme und Umlage von Abwasserkosten

Mit Urteil vom 16.4.08 hat der BGH seine jüngere Rechtsprechung zum Wechsel der Belieferungsart im laufenden Mietverhältnis fortgesetzt. Er stellte in schon fast ständiger Rechtsprechung fest, dass die Umstellung auf Fernwärme zulässig ist, wenn der Mietvertrag auf Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung verweist und zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses die entsprechende Fassung der Berechnungsverordnung die Fernwärme bereits als zulässige Belieferungsart vorsah. ([VIII ZR 75/07](#))

Auch hier weist die Entscheidung noch kleine interessante Nebendetails auf. In Streit war auch die Abrechnung der Wasserkosten. 2003 ließ die Vermieterin im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme Einzelwas-

seruhren in alle Mietwohnungen der Wohnanlage einbauen und forderte die Mieter durch die von ihr beauftragte Hausverwaltung auf, einen direkten Vertrag mit den Stadtwerken W. als Wasserversorger abzuschließen. Alle folgten der Aufforderung, nur die Beklagte (Mieterin) nicht. Die Stadtwerke legten daher weiterhin die Rechnung für diese Wohnung an die Vermieterin. Diese nahm diese Kosten i.H.v. 1616 € für Wasser und Abwasser wiederum in die Betriebskostenabrechnung ohne weitere Verarbeitung mit auf. Die Mieterin war nun der Auffassung, dass die Abrechnung insoweit formal nicht in Ordnung sei, da die Gesamtkosten nicht dargestellt worden seien, sondern die Rechnung einfach nur durchgereicht würde. Auch sei die verbrauchs-

abhängige Abrechnung nicht vereinbart.

Dem trat der BGH entgegen. Mit dem Einbau der Zähler und der Aufforderung einen direkten Liefervertrag zu schließen, habe die Vermieterin hinreichend deutlich gemacht, künftig nach Verbrauch abrechnen zu wollen. Die Tatsache, dass nun die Rechnungen immer noch an die Vermieterin gesandt würden und nicht an die Mieterin, weil diese keinen Vertrag mit den Stadtwerken abschließen wollte, nehme der Abrechnung nicht die Wirksamkeit. Die Einstellung der Kosten nach den allgemeinen Formalia stelle eine Förmerei dar, die die Vermieterin nicht zu erfüllen habe. Die Mieterin wurde daher zur Zahlung verurteilt.

Vorkaufsrecht (bei Umwandlung in WEG) gilt analog für Reihenhäuser

Nach [§ 577 BGB](#) hat der Mieter einer Wohnung ein Vorkaufsrecht, wenn der Hauseigentümer die Immobilie nach dem WEG aufteilt und die Wohnungen verkauft. Unter bestimmten Umständen gilt diese Regelung auch für eine Realteilung von

Grundstücken. Der BGH sprach mit Urteil vom 28.5.08 ([VIII ZR 126/07](#)) dem klagenden Mieter ein Vorkaufsrecht in analoger Anwendung des gesetzlichen Regelung zu. Der Vermieter war Eigentümer einer Reihenhaus-siedlung. Die Grundstücke soll-

ten hausweise aufgeteilt und mit aufstehender Immobilie veräußert werden. Aus der Sicht des Mieters mache es nach Auffassung des BGH keinen Unterschied, ob das von ihm gemietete Reihenhäuser in Wohneigentum umgewandelt oder real geteilt

werde und dann der Abverkauf erfolge. In beiden Fällen stünde der Mieter einem neuen Eigentümer gegenüber, der wegen

Eigenbedarf kündigen könne. Die Voraussetzungen für eine analoge Anwendung (Interessenidentität und vom Gesetzgeber

nicht erkannte Regelungslücke) lägen daher vor.

Verjährungsbeginn für § 548 BGB bei Vermieterwechsel

Die Verjährungsregelung in § 548 BGB beschäftigte einmal mehr den BGH (vgl. BGH Urteile vom 22.2.06 und 15.3.06, ZIV 2006, S. 40, 41). Im nunmehr zur Entscheidung anstehenden Fall machte der Mieter Ansprüche gegen seinen ehemaligen Vermieter geltend. Dieser war durch den Verkauf der Immobilie aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und der Erwerber kraft gesetzlicher Anordnung in das Mietverhältnis eingetreten (§ 566 BGB). Noch zur Zeit des Mietverhältnisses mit dem Verkäufer verlangte der Mieter von seinem Vermieter den Ersatz bestimmter Aufwendungen. Der verklagte Vermieter lehnte dies

ab und teilte dabei auch mit, dass er die Immobilie verkauft habe. Am 21.2. wurde der Erwerber im Grundbuch eingetragen. 6 Monate und einen Tag später reichte der Mieter Klage beim Amtsgericht ein. Der vormalige Vermieter berief sich in den ersten zwei Instanzen erfolgreich auf die Einrede der Verjährung. Der BGH sah dies nicht so. Abzustellen sei auf den Rechtserwerb durch Eintragung im Grundbuch. Die sechsmonatige Frist in § 548 Abs. 2 BGB beginne aber nicht schon mit der Eintragung zu laufen, sondern erst mit der Kenntnis des Mieters von der Grundbuchumschreibung. Es genüge nicht die Kenntnis des

Verkaufes, denn hierauf komme es nicht an, da der Vertragseintritt erst mit Eigentumsumschreibung erfolge. Der Rechtsstreit ist jedoch noch nicht beendet, da die sogenannten Tatsacheninstanzen (beim BGH werden nur Rechtsfragen geklärt) nicht festgestellt hatten, wann der klagende Mieter Kenntnis von der Eigentumsumschreibung erlangt hat. Die Sache wurde daher an die Vorinstanz zurück verwiesen. Von den Feststellungen des Berufungsgerichtes wird es dann letztlich abhängen, ob der Mieter gewinnt oder doch alle drei Instanzen verliert. (Urteil vom 28.5.08, [VIII ZR 133/07](#))

Wartefrist bei Mieterhöhung nach § 558 BGB

Im Urteil vom 9.4.08 musste sich der BGH mit der Rechtsfrage auseinandersetzen, ob die Regelungen zur Wartefrist bei Mieterhöhungen nach § 558 Abs. 1 BGB nur für einseitige Mieterhöhungsverlangen des Vermieters gilt oder auch bei einvernehmlichen Erhöhungen ausgelöst wird. Der Vermieter hatte mit Schreiben vom 25.3.03 eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) über 24,77 € (monatlich) geltend gemacht. Nach einem Schriftwechsel zwischen den Mietvertragsparteien einigte man sich im Februar 2004 schließlich

auf eine Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete in Höhe von 17,85 € Gut ein Jahr später, im Mai 2004 verlangte der Vermieter von der Mieterin eine Erhöhung der Nettokaltmiete um weitere 32,02 € bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete in Görlitz von 5,13 € je Quadratmeter. Hiergegen wandte sich die Mieterin. Das Amtsgericht wies die Mieterhöhungsklage des Vermieters ab, das Landgericht Görlitz bestätigte dieses Urteil, welches vom BGH nunmehr aufgehoben wurde ([VIII ZR 287/06](#)). Der VIII. Senat stellte fest, dass Mieterhöhungen wegen Moder-

nisierung die Schutzwartefrist für Mieterhöhungen zur Anpassung der Miete an die ortsüblichen Mieten nicht tangiere. Dies sei vom Gesetzgeber in § 558 Abs. 1 Satz 3 BGB so angeordnet worden, weil damit der Zweck verfolgt würde, die Modernisierung von Wohnraum zu fördern. Diese Privilegierung gelte sowohl für die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB als auch für die Wartefrist nach § 558 Abs. 1 BGB. Schließlich mach es keinen relevanten Unterschied, ob die Mieterhöhung einseitig oder einvernehmlich erfolgt sei.

Fogging muss der Vermieter beseitigen

Eine Mieterin gewann vor dem BGH mit ihrer Klage gegen den Vermieter auf Ersatz von Kosten

für die Durchführung von Schönheitsreparaturen i.H.v. 5423 € Ende Dezember 2002

bildeten sich in der Wohnung der Klägerin schwärzliche Verfärbungen an den Wänden. Im

Februar des Folgejahres zogen sich diese Ablagerungen über sämtliche Decken und Wände hinweg. Die Mieterin forderte ihren Vermieter vergeblich auf, die Verfärbungen zu ersetzen. Sie reichte daher Kostenvorschussklage auf Erstattung der voraussichtlichen Kosten ein. Gegen das obsiegende Berufungsurteil legte der Vermieter Revision ein und verlor. Der VIII. Senat führte aus, dass die

plötzlich auftretenden Schwarzverfärbungen ein Mangel der Mietsache sei (Urteil vom 28.5.2008 [VIII ZR 271/07](#)). Die Beseitigung schuldete der Vermieter nur dann nicht, wenn die Klägerin die Entstehung zu vertreten habe. Nach dem eingeholten Sachverständigengutachten stünde aber fest, dass als Ursache zwar ausschließlich Handlungen der Mieterin in Betracht kämen, nämlich die Ausstattung

der Wohnung mit einem handelsüblichen Teppich, das Streichen der Wände mit handelsüblichen Farben und das Reinigen der Fenster im Winter. Diese Maßnahmen stellten sich jedoch allesamt als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietsache dar, dessen Folgen die Mieterin nicht zu vertreten habe (§ 538 BGB). Zur Beweislast bei Fogging vergleiche BGH-Urteil vom 25.1.06 (ZIV 2006, 29).

Räumungsvollstreckung von Lebensgefährten und Kindern

Mit einem erfreulicherweise seltenen Problem der Räumungsvollstreckung musste sich der BGH im Urteil vom 19.3.08 ([I ZB 56/07](#)) auseinandersetzen. Der Vermieter hatte gegen seinen Mieter einen Räumungstitel erwirkt und erteilte der zuständigen Gerichtsvollzieherin einen Räumungsauftrag. Die Gerichtsvollzieherin räumte nicht, weil in der Wohnung noch die Lebensgefährtin sowie die volljährige Tochter des Mieters mitsamt dessen Lebensgefährten wohnte. Diese weiteren drei Personen waren nicht im Titel benannt, so dass sich die Gerichtsvollzieherin außer Stande sah, die Zwangsvollstreckung zu betreiben. Dagegen legte der Vermieter Erinnerung ein. Diese wurde zurückgewiesen, so dass die Angelegenheit als Rechtsbeschwerde vor dem BGH endete.

Der BGH erklärte die Räumung aus dem Titel für zulässig. Er begründet dies mit der Rechtsprechung des BGH zur Räumung von Ehegatten. Danach kann der Gerichtsvollzieher einen nur gegen den im Mietvertrag benannten Ehegatten nicht

auch für die Räumungsvollstreckung des anderen Ehegatten verwenden. Die Unzulässigkeit ergäbe sich aus der Tatsache, dass der Ehegatte regelmäßig Mitbesitzer der Wohnung sei, so dass auch gegen ein Titel zur Vollstreckung erforderlich sei (BGHZ 159, 383). Diese Grundsätze seien auch im Rahmen der Räumungsvollstreckung gegen einen nichtehelichen Lebenspartner anzuwenden. Anders als bei einem Ehepaar, dass aufgrund der auf Lebenszeit angelegten Ehe gemeinsam in der ehelichen Wohnung lebe, könne bei einem nichtehelichen Lebensgefährten allein aus der Aufnahme in die Wohnung nicht auch auf einen Mitbesitz geschlossen werden. Die Einräumung des Mitbesitzes an den nichtehelichen Lebensgefährten bedürfe daher eine nach außen erkennbare Dokumentation, um rechtlich beachtlich zu sein. Aus den Gesamtumständen müsse sich klar und eindeutig ergeben, dass der Dritte Mitbesitzer ist. Dies sei erforderlich, weil das Zwangsvollstreckungsverfahren streng formalisiert sei und der Gläubiger vor einer Verschlei-

rung der Besitzverhältnisse durch den Schuldner zur Vereitelung der Zwangsvollstreckung geschützt werden müsse. Anhaltspunkte, durch die nach außen der Mitbesitz dokumentiert würde, sei die Anzeige des Mieters an den Vermieter von der beabsichtigten oder erfolgten Aufnahme des nichtehelichen Lebensgefährten oder seine Anmeldung in der Wohnung nach den jeweiligen landesrechtlichen Meldegesetzen.

Minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern zusammenlebten hätten ebenfalls keinen Mitbesitz an der Mietwohnung, so dass auch diese Kinder nicht im Titel benannt sein müssten. Diese Besitzverhältnisse änderten sich i.d.R. auch nicht dadurch, dass die Kinder volljährig würden und weiterhin bei ihren Eltern wohnten. Auch die Tatsache, dass vorliegend die volljährige Tochter mit ihrem Mann in der Wohnung wohnte, würde an dieser Beurteilung nichts ändern. Ein Vollstreckungstitel gegen die Eltern würde daher genügen.

Vertragliche Einschränkung der Minderungsbefugnis in Gewerbemietvertrag

Den für Gewerbemietrecht zuständigen XII. Zivilsenat beschäftigte im Urteil vom 12.3.08 ([XII ZR 147/05](#)) die Frage, ob und in wie weit der Vermieter das Minderungsrecht vertraglich wirksam beschränken kann. In dem Gewerbemietvertrag war vorgesehen, dass der Mieter nur insoweit eine Minderung des Mietzinses beanspruchen könne, als der Vermieter den Mangel grob fahrlässig oder vorsätzlich zu vertreten habe.

Der Senat kam zu der Auffassung, dass diese Beschränkung unzulässig sei. Die Gewährleistungsansprüche des Mieters würden in einer unangemessenen Weise beschränkt werden, so dass die Klausel unwirksam sei. Darüber könne auch nicht die Tatsache hinweg helfen, dass dem Mieter das Recht verbleibe, die Einrede des nicht erfüllten Vertrages nach [§ 320 BGB](#) geltend zu machen. Hiervon abzugrenzen sei auch der umgekehrt

entschiedene Fall, in dem dem Mieter das Recht zur Minderung und Schadenersatz verbliebe, er jedoch keinen Abzug von der Miete vornehmen dürfe, sondern darauf verwiesen sei, die Überzahlung nach [§ 812 BGB](#) (Bereicherungsrecht) zurück zu fordern. Dieses Klausel habe der BGH für zulässig erklärt (BGHZ 91, 375)

Formerfordernis für Nachtragsvertrag zu gewerblichen Mietvertrag mit Befristung

Ein Nachtragsvertrag wahrt nach einer Entscheidung des BGH die Schriftform eines Mietvertrages nur dann, wenn er eine Bezugnahme auf die Schriftstücke enthält, aus denen sich sämtliche wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen ergeben.

In dem zugrundeliegenden Fall hatten die Vertragsparteien einen auf 15 Jahre befristeten Mietvertrag abgeschlossen. In dem Vertrag war von der Mieterin neben der Unterschrift ein Zusatz aufgenommen worden, wonach die Unterschrift nur in Verbindung mit dem eigenen Schreiben vom 19.12.95 gelten solle. Darin behielt sich die Mieterin eine Überprüfung u.a. der Baubeschreibung vor. Mit einem weiteren Schreiben teilte die Mieterin 1996 unter Bezugnahme auf den Mietvertrag schließlich mit, dass der Vorbehalt im Schreiben

vom 19.12.1995 nunmehr weggefallen sei. Kurz darauf wurde ein Mieterwechsel vereinbart. Die bisherige Mieterin wurde durch eine andere Gesellschaft ausgetauscht.

Bei diesem letzten Schritt schließlich ist der entscheidende Fehler passiert, der dem Mietvertrag die erforderliche Schriftform ([§ 550 BGB](#)) und damit die Befristung über ein Jahr hinaus nahm. Denn die Mieterwechselvereinbarung nahm nur Bezug auf den Mietvertrag, nicht jedoch auf das zusätzliche Schreiben vom 19.12.1995, in dem der Vorbehalt erklärt wurde und dem Schreiben von 1996, in dem der Vorbehalt für erledigt erklärt wurde. Diese Schreiben seien ausgelagerte Bestandteile des Mietvertrages, die in die letzte Vereinbarung durch Benennung hätten ausdrücklich mit aufgenommen werden müssen. Das

Schriftformerfordernis setze voraus, dass Mietgegenstand, Mietzins, die Dauer und die Vertragsparteien des Mietverhältnisses aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ersichtlich seien. Wenn wesentliche vertraglichen Vereinbarungen ausgelagert würden, müssten die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit zweifelsfrei kenntlich machen. Seit der sogenannten Auflockerungsrechtsprechung sei hierfür nicht mehr die körperliche Verbindung der Vertragsbestandteile erforderlich. Es genüge die bloße gedankliche Verbindung, die aber in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen müsse. Diese sei jedoch durch die fehlende Bezugnahme auf die Schreiben nicht gegeben. (Urteil vom 9.4.2008, [XII ZR 89/06](#))

Vertretungszusatz bei Unterzeichnung eines befristeten Gewerbemietvertrages

Mit den Formerfordernissen nach [§ 550 BGB](#) für befristete Mietverträge setzte sich der BGH erneut im Urteil vom 7.5.08 auseinander ([XII ZR 69/06](#)). 1990 vereinbarten die Mitglieder einer Anwaltssozietät,

dass die Ehefrauen der Partner ein benachbartes Haus kaufen sollten, um es anschließend der Kanzlei zu vermieten. Dabei sollte jede Ehefrau ein Stockwerk als Wohnungseigentum erwerben. Zur Absicherung aller

Beteiligten wurde der Mietvertrag auf 20 Jahre bis zum Jahr 2010 abgeschlossen. In der weiteren Folge änderte sich die Sozietät und die Befristung geriet in Streit. Die Anwaltssozietät meinte, die Befristungsabrede

verstoße gegen das gesetzliche Formerfordernis, weil nicht die Ehefrau eines der Sozien für die Vermieterseite unterzeichnet habe, sondern der Sozios selbst quasi als Mieter und in Vertretung für seine Ehefrau als Vermieter. Ferner – der Mietvertrag war nicht mehr auffindbar – wurde nach der Beweisaufnahme der Vorgerichte davon ausgegangen, dass diese Unterzeichnung ohne Vertretungszusatz (i.V.) erfolgt sei.

Der BGH ging davon aus, dass die Schriftform gewahrt sei. Soweit eine Personenmehrheit auf Mieter- und/oder Vermieterseite vorläge, müsse die Unterschrift einzelner eindeutig erkennen lassen, ob diese nur für

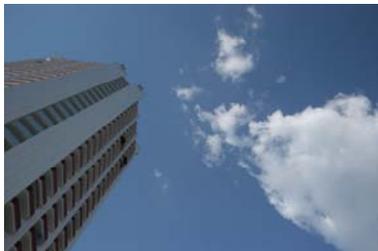
sich handeln oder auch im Auftrag ihrer Mitvertragspartner, so der BGH. Denn nur so könne an Hand der Urkunde entschieden werden, ob der Vertrag zustande gekommen sei oder ob die Wirksamkeit des Vertrages so lange hinausgeschoben sein soll, bis auch die letzte Vertragspartei unterzeichnet habe. Entsprechende Feststellungen habe der BGH bereits für die Gesellschafter einer GbR (BGH NJW 2004, 1103 – XII ZR 134/02) und für die Mitglieder einer Erbengemeinschaft (BGH NJW 2002, 3389 – XII ZR 187/00) entschieden. Ein Vertretungszusatz sei darüber hinaus immer dann erforderlich, wenn als Mieter oder Vermieter mehrere Personen (etwa Eheleute) aufträten, von

denen nur eine den Vertrag unterzeichnen würde.

Der Vertretungszusatz sei aber dann nicht erforderlich, wenn anderweitig hinreichend bestimmt sei, dass eine Vertretung erfolgt sei. Das sei dann der Fall, wenn eine einzige natürliche Person von einer anderen Person vertreten würde. Dann bedürfe es auch keines Vertretungszusatzes. Denn mit der Unterschrift unter der Linie, die mit „Mieter“ oder „Vermieter“ gekennzeichnet sei, mache der Vertreter hinreichend deutlich, dass er die einzelne Person vertreten wolle. Gleiches gelte im Falle einer GmbH.

WEG-Recht

Bevorrechtigte Zwangsversteigerung der Wohnungseigentümergeinschaft



Ein neues Problem ist mit der WEG – Novelle im Rahmen der Zwangsversteigerung aufgetreten. Der Gesetzgeber hat der vollstreckenden WEG einen Sonderplatz bei der Verteilung des Zwangsversteigerungserlöses auf Rang 2 (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) eingeräumt. Damit rangiert die WEG noch vor den Grundpfandgläubigern. Der Vorrang ist jedoch betragsmäßig beschränkt und weist noch weitere Hürden auf. Soweit die Forderungen diese Rangklasse übersteigen, kann die WEG nur aus Rangklasse 5 vorgehen, in der es i.d.R. nichts mehr zu verteilen gibt.

Dem Beschluss vom 17.4.2008 lag folgendes Problem zugrunde. Für den Antrag auf Anordnung der Zwangsvollstreckung in der Rangklasse 2 ist nach § 10 Abs. 3 ZVG i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG hat die Wohnungseigentümergeinschaft nachzuweisen, dass der zu vollstreckende Betrag mehr als 3% des Einheitswertes der Eigentumswohnung ausmacht.

Dieser Einheitswert dient der Festsetzung der Grundsteuer; er ist – außer vielleicht bei Schrottimmobilien - sehr viel geringer als der Verkehrswert einer Wohnung. Der Einheitswert ergibt sich aus dem sogenannten Einheitswertbescheid, der nach § 16 Abs. 2 ZVG dem Vollstreckungsantrag beizufügen ist.

Diesen Bescheid konnte die Wohnungseigentümergein-

schaft nicht vorlegen. Sie bot an, die Bescheide von entsprechenden Wohnungen in der Wohnanlage vorzulegen. All das wurde nicht akzeptiert. Die Finanzbehörde berief sich auf das Steuergeheimnis und war auch nicht bereit zu helfen. Der BGH erklärte, dass die Vorlage des Einheitswertbescheides Zulässigkeitsvoraussetzung sei. Die Tatsache, dass die Vorlage am Steuergeheimnis (§ 30 AO) scheitere, begründet keine Erleichterung für die Antragstellerin in dem Sinne, dass Einheitswertbescheide von vergleichbaren Wohnungen ersatzweise vorgelegt werden könnten.

Der BGH bietet indessen sogleich eine Lösung für die Misere an. Der Antrag der Wohnungseigentümergeinschaft ist zwar ohne Einheitswertbescheid unzulässig. Das hat jedoch nicht die Folge, dass der

Antrag zurück gewiesen wird. Vielmehr wird der Antrag als solche nach Rangklasse 5 behandelt. Nach erfolgter Anordnung der Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG die zuständigen Finanzbehörden um Übermittlung des Einheits-

wertbescheides zu ersuchen. Einem solchen Ersuchen können die Finanzbehörden, nicht das Steuergeheimnis entgegen halten, § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG. Anschließend könne die Gemeinschaft ihrem eigenen Verfahren in der Rangklasse 2 beitreten. Damit würde das Verfah-

ren aus der Rangklasse 2 (auch) betrieben werden, so dass die Wohnungseigentümergeinschaft ihr eigentliches Ziel dennoch erreichen kann. Eine Regelungslücke, wie vielfach in der Diskussion der Fachkreise behauptet, liege mithin nicht vor. ([V ZB 14/08](#))

Maßgeblicher Stichtag für Zwangsversteigerungsverfahren

Der BGH hatte zu entscheiden, wie die Abgrenzung von Neu- und Altverfahren in zeitlicher Hinsicht vorzunehmen ist. 2002 ordnete das Amtsgericht auf Antrag der Sparkasse das Zwangsversteigerungsverfahren an. Mit Antrag vom 13.7.07, also nach Inkrafttreten der WEG-Novelle trat die Wohnungseigentümergeinschaft der Zwangsversteigerung bei und beantragte die Vollstreckung aus dem für Wohnungseigentümergeinschaften neu geschaffenen

Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Das Amtsgericht ließ den Beitritt zur Zwangsversteigerung zu und ordnete den titulierten Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft der Rangklasse 5 zu. Hiergegen wendete sich die Wohnungseigentümergeinschaft erfolglos. Der BGH stellt fest, dass das Versteigerungsverfahren schon seit 2002 anhängig sei und somit nach der Übergangsvorschrift in § 62 Abs. 1 WEG noch das alte Zwangsversteigerungsrecht an-

zuwenden sei. Unerheblich sei, dass die Wohnungseigentümergeinschaft als Beitrittsgläubigerin (§ 27 ZVG) eine selbständige Stellung einnimmt und nicht davon abhängig ist, dass die Anordnungsgläubigerin ihren Antrag aufrecht erhält. Hierdurch würde kein selbständiges Verfahren anhängig werden, sondern es gäbe nur ein einheitliches Verfahren, dass von beiden Gläubigern unabhängig betrieben werde. (Beschluss vom 21.2.2008, [V ZB 123/07](#))

KG zu unwirksamen Klauseln im Verwaltervertrag

Das KG Berlin hat sich im Beschluss vom 5.2.08 mit verschiedenen Rechtsfragen zur Verwalterbestellung und zum Verwaltervertrag geäußert. Dabei hat es offen gelassen, ob ein Beschluss rechtswidrig ist, der dem Beirat die Rechtsmacht einräumt, den Verwaltervertrag des bestellten Verwalter auszuhandeln, ohne dem Beirat insofern (abgesehen von der Laufzeit) Vorgaben hinsichtlich der inhaltlichen Gestaltung zu machen. Denn jedenfalls mit Bestandskraft des Bevollmächtigungsbeschlusses könne der Verwalterbeirat wirksam einen Vertrag schließen.

Einzelne Klauseln des ausgehandelten Vertrages erklärte das KG dann aber für unwirksam,

wobei dies den Vertrag insgesamt bzw. die Bestellung des Verwalters nicht tangieren würde, weil anzunehmen sei, dass der Vertrag auch ohne diese Klauseln geschlossen worden wäre.

So monierte das Gericht die Klausel, wonach die Ladung zu einer Wohnungseigentümersammlung wirksam erfolgt sein soll, wenn die Einladung an die dem Verwalter vom Wohnungseigentümer zuletzt benannte Anschrift versandt wird. Dies sei eine Zugangsfiktion, die nach § 308 Nr. 6 BGB unzulässig und damit unwirksam sei.

Wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot wurde die Klausel im Vertrag gekippt, die

dem Verwalter für die Einberufung außerordentlicher Eigentümersammlungen ein Zusatzentgelt versprach. Insoweit sei eine Einschränkung dahingehend vorzunehmen, dass die Veranlassung hierzu vom Verwalter nicht verschuldet sei.

Schließlich wurde die Klausel für unwirksam erklärt, die dem Verwalter die Befugnis einräumt, im „erforderlichen Umfang“ Hilfskräfte (z.B. Sachverständige, Rechtsanwälte) auf Kosten der Gemeinschaft heran zu ziehen. Die Klausel führe zu einer unangemessenen Benachteiligung der Gemeinschaft, die nicht ersehen könne, in welchem Umfang und zu welchen Kosten diese Fachleute herangezogen würden. (ZMR 2008, 476)

OLG München zu unwirksamen Klauseln im Verwaltervertrag

Auch das OLG München setzte sich im Beschluss vom 20.3.08 (34 Wx 46/07) mit unwirksamen Klauseln im Verwaltervertrag auseinander. Im Verwaltervertrag waren rechtsgeschäftliche Vollmachten mit unterschiedlicher Reichweite vorgesehen. So durfte der Verwalter nach dem Vertrag einen Hausmeister und eine Reinigungskraft im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft einstellen und erforderlichenfalls wieder kündigen. Nur im Einvernehmen mit dem Beirat durfte der Verwalter weitergehende Verträge abschließen bzw. kündigen, etwa Versicherungsverträge, Wartungsverträge sowie Heizungs- Strom- und Wasserlieferungsverträge.

Das OLG München erachtete diese Regelungen vollständig für unwirksam. Sie stellten eine unzulässige Verlagerung der

Kernkompetenzen der Wohnungseigentümerversammlung auf den Verwalter dar. Es fehle eine Begrenzung der mit den Befugnissen verbundenen Kostenbelastungen. Es entstände daher ein für die Eigentümer nicht überschaubares Kostenrisiko. Es genüge insoweit auch nicht, dass teilweise die Befugnisse durch ein Kontrolle des Beirates beschränkt seien. Zwar könnten dem Beirat von der Eigentümerversammlung weitreichende Befugnisse eingeräumt sein; diese müssten jedoch hinreichend umrissen sein. Eine Kompetenzverlagerung in diesem Umfang komme nicht in Betracht und verstoße daher gegen § 307 BGB.

Schließlich sah der Vertrag vor, dass der Verwalter alle Unterlagen aus der laufenden Verwaltung (Kontoauszüge, Belege und

bedingt Teile der Korrespondenz) nach Ablauf von 5 Jahren datenschutzsicher vernichten dürfe. Diese Regelung und auch hierauf gerichtete Beschlüsse der Gemeinschaft sind nach den Ausführungen des Gerichts nichtig. Nach §§ 257 HGB, 147 AO müssten Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne und Buchungsbelege sowie Geschäftspost allgemein eine Dauer von 6 bis 10 Jahren aufbewahrt werden. Eine kürzere Dauer verstoße gegen ein gesetzliches Verbot und sei daher nichtig. Zulässig sei dagegen zu formulieren, dass nach Ablauf von 5 Jahren der Verwalter die Unterlagen der Wohnungseigentümergeinschaft zur weiteren Verwahrung ausändigen darf. (Veröffentlichung noch nicht bekannt – Juris)

Richtiges Rechtsmittelgericht in WEG-Altverfahren

Nach Auffassung des LG Leipzig sind für Rechtsmittel (sofortige Beschwerden) gegen erstinstanzliche Entscheidungen des WEG-Gerichts die neuen Regelungen in § 72 Abs. 2 GVG n.F. anzuwenden. Danach ist das Landgericht zuständig, dass seinen Sitz am Sitz des Oberlandesgericht hat, in dessen Zuständigkeitsbereich das Amtsgericht

sich befindet, dass die Entscheidung erlassen hat. Das Amtsgericht Leipzig etwa hat seinen Sitz im Zuständigkeitsbereich des OLG Dresden (in Sachsen das einzige OLG). Nach § 72 GVG n.F. ist dann für Beschwerden das LG Dresden und nicht wie früher das LG Leipzig zuständig. (Beschluss 5.9.07, ZMR 2008, 331) (Ausdrücklich

entgegen Leipzig: LG Konstanz, Beschluss vom 9.1.2008, 62 T 134/07, ZMR 2008, 326
Ebenfalls a.A.: OLG München, Beschluss vom 24.1.2008, 32 AR 1/08, NZM 2008, 168= ZMR 2008, 411
Ebenfalls a.A.: OLG Frankfurt/M, Beschluss vom 4.9.2007, 20 W 325/07, NZM 2008, 16)

Gewährleistungsansprüche auch bei Bauleistung in Schwarzarbeit

Mit der Frage, ob der Auftraggeber bei „schwarz“ in Auftrag gegebenen Bauleistungen Gewährleistungsansprüche geltend machen kann, hat sich der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat beschäftigt. Auch bei

Bauleistungen, bei denen vereinbart wird, dass ohne Rechnung geleistet und bezahlt wird, kommt ein Vertrag zustande. Dieser ist nach der Rechtsprechung der Obergerichte jedoch i.d.R. von Anfang an nichtig, weil die Parteien absprachegemäß gegen ein gesetzliches Verbot (Steuerhinterziehung) verstoßen. Auf einen nichtigen Vertrag kann man grundsätzlich auch keine Gewährleistungsansprüche stützen. Indessen stellt der BGH fest, dass diese Nichtigkeit den Auftragnehmer nicht

aus seiner Mängelhaftung entlässt. Es sei treuwidrig, wenn sich der Auftragnehmer hinsichtlich der Bezahlung auf die Erfüllung des Vertrages berufe, hinsichtlich der Gewährleistung jedoch auf dessen Nichtigkeit. Darin liege ein Verstoß gegen den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB), so dass er zur Mangelbeseitigung verpflichtet sei. (Urteile vom 24.4.2008, [VII ZR 42/07](#) und [VII ZR 140/07](#)).

Unzumutbarkeitseinwand bei der Mangelbeseitigung

Nach § 633 Abs. 2 Satz 3 BGB a.F. und nach § 13 Nr. 6 VOB/B kann der Werkunternehmer die Nachbesserung verweigern, wenn diese nur mit unverhältnismäßig hohen Aufwand möglich ist. Bei der Beurteilung des Aufwandes kommt es nach altem Recht nicht auf die Kosten an. Die neue Fassung des BGB hat insoweit die Regelung in § **635 Abs. 3 BGB** ergänzt.

Im streitigen Fall hatte ein Unternehmer Trockenbauarbeiten übernommen. Im Leistungsverzeichnis war vorgesehen, dass die WC-Trennwände aus doppelt beplankten imprägnierten Gipskartonplatten hergestellt würden. Nach einem Wasserschaden stellte der Auftraggeber fest, dass die Trennwände jeweils mit einer imprägnierten und einer unimprägnierten Gipskartonplatte beplankt waren. Er verlangte daraufhin die Mangelbeseitigung, die der Werkunternehmer verweigerte. Er führte aus, dass der Mangel zwar vorliege, sich aber in der täglichen Praxis nicht

auswirke, sondern nur unter besonderen Umständen wie dem nunmehr eingetretenen Wasserschaden. Die Mangelbeseitigungskosten von knapp 62.000 € würden es angesichts dieser geringfügigen Nachteile unzumutbar machen, die Kartonplatten auszutauschen. Im übrigen entspreche die ausgeführte Leistung auch den anerkannten Regeln der Technik.

Das sah der VII. Zivilsenat im Ergebnis anders. Wenn der Auftraggeber ein objektiv berechtigtes Interesse an einer ordnungsgemäßen Erfüllung des Vertrages habe, könne ihm der Unternehmer im Allgemeinen die Nachbesserung wegen hoher Kosten der Mangelbeseitigung nicht verweigern. Der Einwand der Unverhältnismäßigkeit sei nur dann gerechtfertigt, wenn das Bestehen auf die ordnungsgemäße Vertragserfüllung im Verhältnis zu dem dafür erforderlichen Aufwand unter Abwägung aller Umstände einen Verstoß gegen Treu und Glauben

darstellen würde. Bei dieser Abwägung sei auch zur berücksichtigen, in welchem Ausmaß der Unternehmer den Mangel verschuldet habe.

Die Beweisaufnahme der Vorinstanz habe ergeben, so der BGH weiter, dass der Auftraggeber im Leistungsverzeichnis sein Interesse an einer höherwertigen Ausführung zum Ausdruck gebracht habe. So käme es etwa bei einer senkrecht im Wasser stehenden Platte nach 24-stündiger Eintauchzeit bei einer normalen Platte zu einer kapillaren Steighöhe von 210 mm, bei einer imprägnierten Platte zu einer solchen von 20 mm. Dieses Interesse des Klägers an der teureren und zugleich risikoärmeren Art der Ausführung dürfe nicht deshalb als gering bewertet werden, weil die tatsächlich erbrachte Leistung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entspreche. Vielmehr stelle sich dieses durch die Vereinbarung der teureren Vereinbarung bekundete Interesse des Auftrag-

gebers an einer höherwertigen Leistung als objektiv berechtigt dar und schlosse somit eine Unverhältnismäßigkeit der Nachbesserung aus. Unbeachtlich sei in diesem Zusammenhang auch

der Einwand des Beklagten, für den Architekten des Auftraggebers wäre die Art der Ausführung erkennbar gewesen und dieser habe sie nicht beanstandet. Die Erkennbarkeit für den

Architekten habe schließlich keinen Einfluss auf den Verschuldensgrad des Auftragnehmers. (Urteil vom 10.4.2008, [VII ZR 214/06](#))

Gesetzgebung

Neue Heizkostenverordnung beschlossen



Die Bundesregierung hat am 18.6.2008 die neue Heizkostenverordnung beschlossen. Als Rechtsverordnung auf der Grundlage des Energiespargesetzes bedarf die Rechtsverordnung keiner parlamentarischen

Bestätigung. Die vom Bundesrat einzuholende Genehmigung liegt vor, so dass die Novelle am 1.1.2009 in Kraft treten wird.

Die Nutzer sollen nach dem Willen des Ordnungsgebers künftig nach der Ablesung der Verbrauchswerte binnen eines Monats diese Ablesewerte mitgeteilt bekommen. Hiervon wird nur dann eine Ausnahme gemacht, wenn die Nutzer die Werte selbst abrufen können (Internet). Ferner wird die Be-

schränkung der Änderung des Verteilerschlüssels (kann bis dato nur einmalig im laufenden Mietverhältnis geändert werden) fallen gelassen (§ 6 HeizkV). Die Wahlfreiheit hinsichtlich des Kostenverteilungsschlüssels Verbrauch/Fläche (50:50 bis 30:70) wird je nach Gebäudetyp eingeschränkt und dürfte neue Streitigkeiten begründen (§ 7 HeizkV).

Neue EnEV beschlossen

Am 18.6.08 hat die Bundesregierung auch die neue Fassung der Energiesparverordnung beschlossen. Die Novelle dient der weiteren Umsetzung europarechtlicher Vorgaben, wobei Immobilien mit einem Anteil am Gesamtenergieverbrauch von 40% im Zentrum der Betrachtungen stehen. Der Gesamtenergiebedarf soll mit Hilfe der

Richtlinien bis 2020 um 20% gesenkt werden.

Die für Neubauten bereits formulierten Mindestwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten wurden verschärft. Gleiches gilt für Dämmung bisher ungedämmter Geschossdecken von Bestandsgebäuden. Nachtstromspeicherheizungen mit einem Mindestalter von 30 Jahren sollen sukzessive außer Betrieb

genommen werden. Ferner werden Maßnahmen zur Stärkung des Vollzugs der Verordnung ergriffen. Der Bezirksschornsteinfeger wird daher bei seiner Nachschau künftig auch prüfen, ob die Heizungsanlage noch betrieben werden darf und etwa zu dämmende Rohrleitungen und Armaturen gedämmt sind und setzt ggf. eine Frist zur Mängelbeseitigung.

Unternehmensrecht-Novelle kommt

Der BGH Bundestag hat am 26.6.08 nach einem ersten Durchlauf durch den Bundesrat die das MoMIG, das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen erlassen. Nach einem weiteren Durchlauf durch

den Bundesrat, der vermutlich ohne Änderungen von statten gehen wird, tritt das Gesetz voraussichtlich noch in diesem Jahr in Kraft. Der Name ist zurückhaltend gewählt, da die Änderungen teilweise weitreichend sein werden und auch übrige

Gesellschaftsformen der Kapital- und auch Personenhandelsgesellschaften betreffen werden. So ist etwa vorgesehen, dass die Handelsregister künftig nicht nur den Sitz des Unternehmens erfassen, sondern auch eine zustellfähige Anschrift. Wenn bis

zum 31.3.09 keine Adresse gemeldet wird, wird die zuletzt bekannte postalische Anschrift als Adresse des Unternehmens geführt. Wenn die Adresse nicht stimmt und keine andere postalische Adresse bekannt ist, genügt dies künftig für öffentliche Zustellungen etwa von Klagen. Die Unternehmen haben also ein vitales Interesse daran, das die Angaben im Handelsregister richtig sind.

Die Gründung von GmbH's soll erheblich vereinfacht werden. Dafür hält das Gesetz Formulare

für Gesellschaftssatzung, Geschäftsführerbestellung und Gesellschafterliste bereit. Wenn diese (sehr einfachen) Formulare verwendet werden, entfällt das Erfordernis der notariellen Beurkundung. Auch die sonst einzureichenden Genehmigungen, etwa die nach MaBV müssen zur Registeranmeldung nicht mehr mit eingereicht werden. Das Mindeststammkapital soll von 25.000 € auf 10.000 € herabgesetzt werden und die Kapitalaufbringung erleichtert werden. So soll eine „UG“, eine „Unternehmensgesellschaft“ vorüberge-

hend zulässig sein, bei das Stammkapital nicht sofort aufgebracht sein muss, sondern durch Bildung von Rücklagen in den Folgejahren durch Zuweisung von ¼ des jeweiligen Gewinns in die Rücklage gebildet wird.

Weitere Änderungen ergeben sich etwa in einer rechtlichen Erleichterung von cash-pools, dem künftig gutgläubigen Erwerb von Geschäftsanteilen (den es bis dato nicht gibt) und einer erheblichen Änderung der Regelungen zum Eigenkapitalersatz.

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Leipzig

Auswertung der Rechtsprechung zum neuen WEG nach einem Jahr Geltungsdauer der Novelle (1.7.07)

Termin: 3.7.08 Paulaner Klostergasse
Uhrzeit: 18 Uhr

7. Potsdamer Verwaltungertag

Termin: 1.9.08 – 9 Uhr 30 bis 17 Uhr 45
Ort: Potsdam, Sparkassenakademie, Am Luftschiffhafen 1

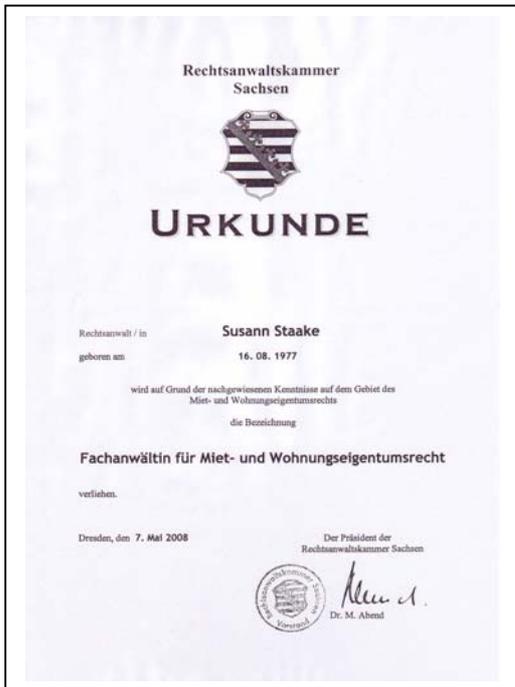
Aus dem Programm:

- Streitwert und Kostenverteilung im neuen WEG-Verfahren (RA Jan H. Schmidt)
- Modernisierungen und modernisierende Instandsetzungen nach dem neuen WEG – wie kann nur beschlossen werden ? (RAin Petra Tuschke)
- Aktuelle Fragen der Eigentümerversammlung (Dr. Oliver Elzer, Richter am KG)
- In welchen Fällen werden den Verwaltern eventuelle Prozesskosten wegen groben Verschulden auferlegt ? (Martin Suilmann, Richter)
- Aktuelle WEG-Rechtsprechung (Dr. Olaf Riecke, Richter)

Veranstalter: BFW Service Gesellschaft mbH, Schiffbauerdamm 8, 10117 Berlin, 030/30872918 –Fax: -19

In eigener Sache

Rechtsanwältin Staake ist zur Fachanwältin zugelassen worden



Nicht ohne Stolz wird bekannt gegeben, dass Frau Rechtsanwältin Staake ist zum 1.6.08 als Fachanwältin für WEG- und Mietrecht zugelassen worden ist.

Wir gewinnen vor dem BGH



Nach nunmehr gut 12 Jahren Anwaltstätigkeit in Leipzig haben wir das erste Mal die Gelegenheit gehabt, einen Fall bis zum Bundesgerichtshof zu bringen. Noch aus dem Jahr 2005 stammte der Streit zwischen dem Mandanten, einem Geschäftsführer eines kleineren Baukonzerns und dem Insolvenzverwalter, der den Konzern nach dem wirtschaftlichen Zusammenbruch abwickelte. Der Insolvenzverwalter begehrte 320.000 € Schadensersatz vom Geschäftsführer, weil dieser im Rahmen eines

sog. cash-pools der verbundenen Konzernunternehmen Zahlungen noch nach Insolvenzzureife ausführt. Die erste Instanz vor dem LG Bautzen wurde gewonnen. Auf die Berufung des Insolvenzverwalters wurde dessen Klage vor dem OLG Bautzen stattgegeben. Die Revision zum BGH war schließlich erfolgreich; die Klage wurde letztinstanzlich abgewiesen. ([II ZR 38/07](#)) Ein bisschen stolz sind wir auch darüber, dass es eine Leitsatzentscheidung wurde; das sind Entscheidungen, deren Aussage für derart wichtig gehalten wird, dass ein Leitsatz (Lehrsatz) gebildet wird.

Es läuft schon ein bisschen anders vor dem BGH, als vor den anderen Gerichten. Da gibt es zum einen die BGH-Anwälte. Dabei handelt es sich um eine kleine erlesene Anzahl von 41

Bundesanwälten/innen, die eine Singularzulassung beim BGH haben. Nur sie dürfen Revisionschriften unterzeichnen und einreichen. Im Gegenzug sind sie bei keinem Landgericht oder Oberlandesgericht zugelassen und können dort auch nicht auftreten.

Im Foyer vor dem Saal steht dann zur Freude des Leipziger Anwalts die Büste von Eduard von Simson, dem ersten Reichsgerichtspräsidenten (1879–91), dem Vorläufergericht des Bundesgerichtshofes in Leipzig und natürlich Namensgeber der gleichnamigen Straße, in der sich unsere Kanzlei befindet.

Im Gerichtssaal befinden sich die Anwaltsbänke nicht im rechten Winkel zum Gericht. Vielmehr stehen der Richterbank frontal gegenüber zwei winzige

Schreibtische mit Rednerpult und einem Stuhl. Bei den Anwälten sitzt somit weder die Partei noch der Anwalt der Vorinstanzen. Der Verlauf des Termins erinnert an angloamerikanische Sitten. Er beginnt damit, dass eine Gerichtsdienerin die Doppelflügeltüren zum Saal öffnet und laut verkündet: „*Erheben Sie sich bitte für den II. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof!*“ Anschließend marschieren die 5 Bundesrichter gefolgt von der Protokollantin in roten Roben ein. Auf Kommando sitzen wieder alle – mit Ausnahme der Bundesanwälte; diese bleiben

stehen. Erst nachdem das Gericht die Sache aufgerufen und die Formalia (Anwesenheit, Nichtzulassungsbeschwerde, frist- und formgerechte Revisionsseinlegung) abgeklärt hat, stellen die Anwälte ihre Anträge und setzen sich jetzt erst. Anschließend wird verhandelt, wobei im Gegensatz zur sonstigen Übung die Anwälte stets aufstehen, wenn sie reden. Das würde sicher auch so manchen Amtsrichter gut gefallen. Auch ansonsten geht es schon recht imposant zu. Angefangen von den starken Sicherheitsmaßnahmen bis hin zum roten Läufer im

Prunktreppenhaus, Besprechungssälen mit großen Staatswappen und Staatsbeflaggung ist nicht zu verkennen, dass man sich in der obersten Etage der Rechtsprechung befindet. Dort ist das alles nur Alltag; hier sind wir wieder bei den gewöhnlichen Streitigkeiten bei Amts- und Landgericht und sind über die etwas entspanntere Atmosphäre auch ganz froh. Kann man sich doch sicher wähen, auch im gehobenen Alter mit Arthritis in den Beinen seinen Beruf im Sitzen schmerzfrei ausüben zu können...

Vorstandswechsel beim VdIV-Mitteldeutschland

Auf der Mitgliederversammlung am 24.4.08 bin ich mit Wirkung zum 30.6.08 vom Amt des Vorstandsvorsitzenden zurückgetreten. Die Vorstandstätigkeit verlief in dem Jahr mitunter kontrovers, aber gleichwohl erfolgreich. Die festgefahrenen Verhandlungen mit der Fusion des Thüringer Verbandes konnten zu einem erfolgreichen Ende ge-

führt werden. Auch die jahrelange Stagnation der Entwicklung der Mitgliederzahlen wurde beendet. Bereinigt um die Thüringer Mitglieder wuchs die Mitgliederzahl um gut 20%. Daneben erhielt der Verband einen aktuellen Internetauftritt und bekam mit Firma Viessmann einen neuen Sponsor für seine Veranstaltungen.

Als neuer Vorstandsvorsitzender wurde auf der Vorstandssitzung vom 9.6.08 Dr. Näke bestimmt. Er wird an die bisherige Vorstandsarbeit nahtlos anknüpfen können. Als aktives Mitglied werde ich dem Verband erhalten bleiben und außerhalb des Vorstandes die eine oder andere Verbandsunternehmung unterstützen können.

Rechtsanwalt Kühn nimmt seine Arbeit bei uns am 1.7.08 auf.



Rechtsanwalt
Patrick Kühn

Frau Rechtsanwältin Staake wird voraussichtlich am 15.7. einen neuen Erdenbürger zur Welt

bringen und geht anschließend für ein Jahr in Erziehungsurlaub. Rechtsanwalt Patrick Kühn wird sie nachfolgend vertreten. Wir hoffen, dass Sie ihm das gleiche Vertrauen entgegen bringen werden.

Herr Kühn ist 30 Jahre alt und studierte nach dem Abitur in Leipzig Rechtswissenschaften. Sein Referendariat verbrachte er

in Chemnitz und schloss dort mit dem zweiten Staatsexamen ab. Nach ersten Berufserfahrungen in der Kanzlei Fautz & Schenk im Bereich des Miet- und Erbrechts wechselte er nunmehr zum 1.7. in unsere Kanzlei. Ab kommenden Frühjahr wird er mit der Ausbildung zum Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht beginnen.

Verwalterstammtisch in Leipzig

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

0. Wichtige Informationen für unsere Besucher

28.08.2006 Benutzerinformationen

1. Mietrecht

Entscheidungssammlung-Mietrecht Stand 31.12.2007

1a. Betriebskosten

Entscheidungssammlung-Betriebskosten Stand 31.12.2007

[Heizkostenverordnung in der Fassung vom 18.6.2008](#)

1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

AG Leipzig 163 C 8500/04
AG Leipzig 163 C 4723/05
AG Leipzig 164 C 3906/03
AG Leipzig 164 C 8973/04
AG Leipzig 164 C 13214/03
AG Leipzig 168 C 12477/03
AG Leipzig 168 C 287/04
AG Leipzig 163 C 5799/03
AG Leipzig 18 C 2588/03
LG Leipzig 12 S 1841/04
AG Leipzig 11 C 5046/03
AG Leipzig 16 C 622/02
AG Leipzig 165 C 1655/04
AG Leipzig 167 C 4365/04
LG Leipzig 12 S 79/06
AG Leipzig 166 C 7820/04
LG Leipzig 12 S 2867/04 (NZM 2005,14)
LG Leipzig 12 S 6001/01 (NZM 2002, 486)
LG Leipzig 12 S 301/06
AG Leipzig 99 C 8415/01 (WuM 2002, 376)
AG Leipzig 45 C 9357/98 (WuM 1999, 467)
AG Leipzig 163 C 210/05
AG Leipzig 111 C 6641/03
AG Leipzig 160 C 12729/02
AG Leipzig 166 C 2955/06
AG Leipzig 111 C 6641/03
AG Leipzig 163 C 4296/06
AG Leipzig 163 C 496/07
AG Leipzig 161 C 8191/06
[AG Leipzig 99 C 4767/00](#)
[AG Leipzig 118 C 11663/05](#)
[AG Leipzig 162 C 5093/06](#)
[AG Leipzig 165 C 12724/03](#)
LG Gera 1 S 332/06

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

Schoenheitsreparaturrechtsprechung

1d. Modernisierungsmieterhöhung

Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoehung

1e. Mietspiegelmieterhöhung

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

LG Leipzig 1 S 3643/04 Berufung

2. WEG-Recht

Entscheidungssammlung-WEG Stand 31.12.2007

3. Baurecht

Entscheidungssammlung-Baurecht Stand 31.12.2007

4. Gebäudetechnik

Aufzug – TÜV Süddeutschland
Brandschutz – Brandschutzbüro Schalla
Elektro
Wasser
EnEV – Verordnung
EnEV-Änderung
Schimmelschäden – MBS-Munters Präsentation

5. Aktuelles

Verwalterinfo-5-2006
Verwalterinfo-1-2006
Verwalterinfo-2-2006
Verwalterinfo-3-2006
Verwalterinfo-4-2006
Verwalterinfo-6-2006
Jahresregister-2006
ZIV-1-2007
ZIV-2-2007
ZIV-3-2007
ZIV-4-2007
ZIV-5-2007
ZIV-6-2007
Entscheidungsregister 2007
Stichwortverzeichnis 2007
[ZIV-1-2008](#)
[ZIV-2-2008](#)

6. Skripte zu Stammtischen

Die Verwalterpräsentation
Die WEG-Novelle
WEG-Neu - Textausgabe
Synopse-WEG-Alt-Neu
Beschlussammlung – Mindestanforderungen (Beispiel)
Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06
Eckwerte der EnEV 2007
Bauliche Änderungen nach der WEG-Novelle
Umsetzungsfristen-EnEV-Tabelle
KfW-Präsentation zu Finanzierungsmöglichkeiten für WEG's
[Baumängel=Mietmängel?](#)

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

Vortrag RA Schultze Verwaltertag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung
WEGesetzesentwurf-Stand.9.3.06
Gegenäußerung-Brat
Beschlussvorlage-WEG-14.12.06
Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG
A-z der Kosten
Betriebskostenabrechnung
Bk-Kosten-35a-EStG
Heizkostenabrechnung
WEG-Abrechnung
BMF Rundschreiben zu § 35a EStG – Novelle vom 26.10.07
Anlage zu BMF Rundschreiben vom 26.10.07
Synopsis Änderungen durch neues Anwenderschreiben

9. Miet- und Betriebskostenspiegel

Betriebskostenbroschüre 2000
Betriebskostenspiegel Leipzig 2003/2004
Mietspiegel Leipzig

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: info@rak-sachsen.de. [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 (tiefere Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](#)

Urheberrechtsschutz

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