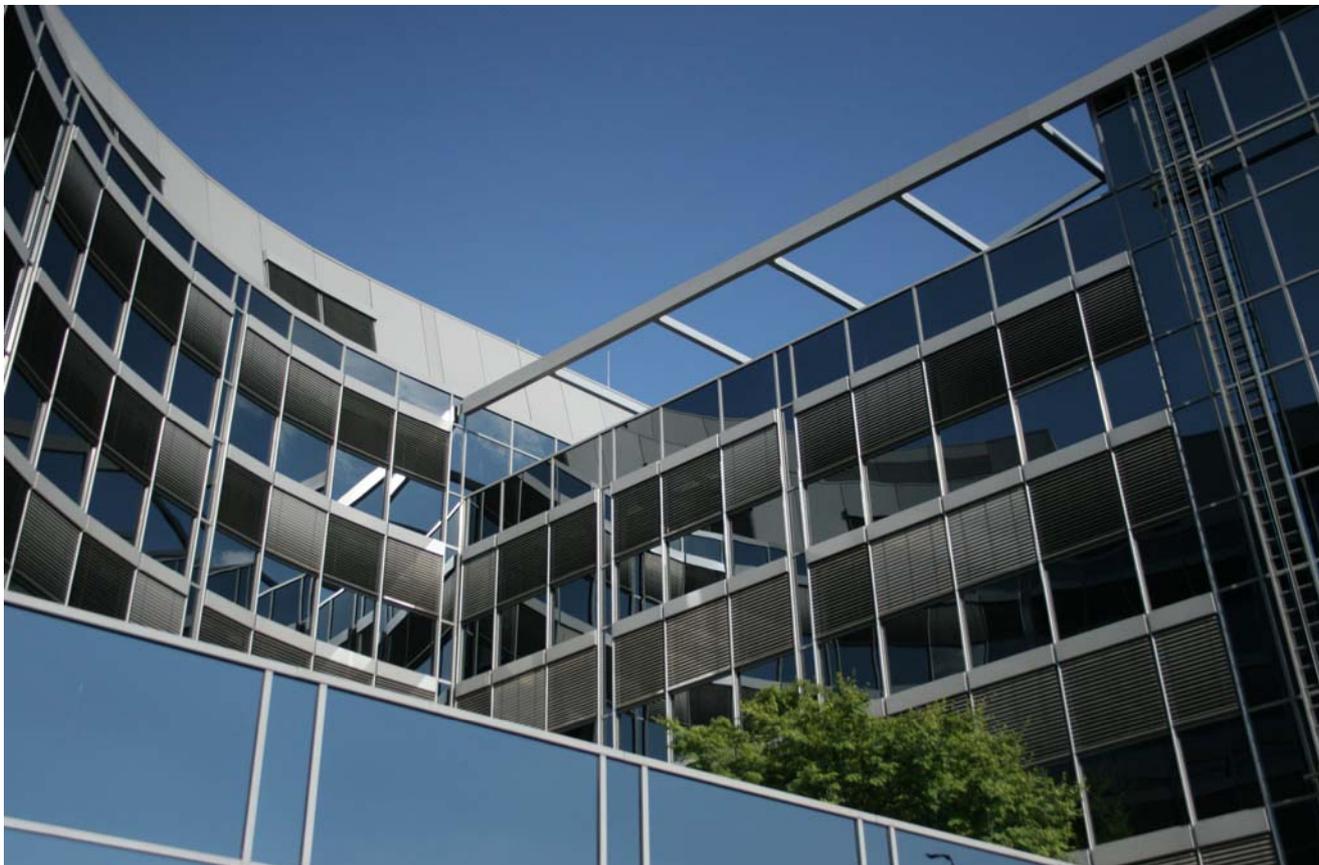


ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

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/Oktober): 3.11.2008
6. (November/Dezember): 2.1.2009

Ausgabe 4
Juli/August 2008

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel reißt seit der Grundlagenentscheidung vom 23.6.04 zu den starren Fristen nicht ab. Man darf sich fragen, ob der BGH erkannte, was er dort in Gang setzte. Die neue Krönung ist die Absage an eine Mieterhöhung wegen einer unwirksamen Klausel (Urteil vom 9.7.08 – in dieser Ausgabe). Man mag ja noch die Begründung akzeptieren, dass der Verwender von vorformulierten Vertragsbedingungen das Risiko trägt, dass die eine oder andere Klausel im Laufe der Jahre und Erkenntniszugewinns in der Rechtsprechung kippt. Die übrigen Begründungen sind indessen etwas herbeigezogen. So soll vermieden werden, dass durch die Hintertür Kostenelemente (nämlich

die für die unterlassenen Schönheitsreparaturen) Einzug in das System der Vergleichsmieten findet. Eine Hausnummer weiter in § 559 BGB trifft man aber gerade auf dieses gesetzgeberische Leitbild. Danach können 11% der Modernisierungskosten auf die Nettokaltmiete umgelegt werden. Hier zeigt sich ein Tunnelblick des BGH auf § 558 BGB, der im Ergebnis vertretbar, aber in der Begründung teilweise nur schwer nachvollziehbar ist.

Gleiches gilt für die Feststellung, dass die Farbwahlklausel unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein soll, wobei für den BGH die Bestimmtheit der Regelung in Bezug auf die Auslegung von „neutralen Farben“ kein Problem darstellt (Urteil vom

18.6.08 - in dieser Ausgabe). Die Regelung indessen, dass der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur von der gegenwärtigen Ausführungsart abweichen dürfe, wenn eine Einwilligung der Hausverwaltung vorliegt, soll dagegen zu unbestimmt sein, (Urteil vom 28.3.07 – ZIV 2007, 24).

Schließlich lernt man unter Einbeziehung der Instanzrechtsprechung noch, dass „in der Regel“ noch lange nicht dasselbe bedeutet wie „regelmäßig“ (KG Berlin v. 22.5.08 – in dieser Ausgabe). Es wird immer bunter. Wir werden uns daher mit allen Coleurs der Rechtsprechung beim nächsten Verwalterstammtisch auseinandersetzen.

*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

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

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

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage

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

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

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

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

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

Immobilienrecht

Wohngebäudeversicherungen und Kontrollintervalle

Eine für Verwalter und Eigentümer positive Entscheidung hat der für Versicherungsfragen zuständige Senat beim BGH unter dem 25.6.08 ([IV ZR 233/06](#)) gefällt. In Streit war die Eintrittspflicht der Versicherung geraten. Der Kläger unterhielt seit 1991 bei der beklagten Versicherung eine Allgemeine Wohngebäudeversicherung. Die Immobilie war bis Oktober 1998 durchgehend vermietet. Zur Renovierung wurde sie entmietet und erst zum Verkauf ab Ende 2000 auch wieder zur Vermietung angeboten. Eine Vermietung fand in der Folgezeit jedoch mangels Interesse nicht statt.

Im Dezember/Januar 2001 fiel die Heizung im nicht bewohnten Gebäude aus. Zu dieser Zeit herrschten Temperaturen von bis zu - 14 Grad Celsius. Erst circa 11 Tage später wurde

entdeckt, dass es zu einem Frostschaden an den Heizungswasserrohren mit nachfolgendem Wasserschaden gekommen war. Die Versicherung lehnte eine Schadensdeckung mit der Begründung ab, der Versicherungsnehmer habe seine Obliegenheiten aus dem Versicherungsvertrag verletzt. Bei den vorherrschenden niedrigen Temperaturen hätte der Kläger wenigstens eine halbwöchige Kontrolle durchführen müssen. Diese Auffassung entsprach auch der herrschenden Auffassung in Lehre und Rechtsprechung. Diese nimmt an, dass sich die dem Versicherungsnehmer obliegende Kontrollichte danach richtet, den Eintritt von Frostschäden zu verhindern. Dem trat der BGH nun entgegen. Diese Sichtweise sei § 11 Nr. 1 d VGB 88 nicht zu entnehmen, sondern gehöre vielmehr in den Risikobereich

des Versicherers. Eine ausgewogene Risikoverteilung zwischen Versicherung und Versicherungsnehmer werde erreicht, wenn der Versicherungsnehmer das Objekt beheize und das ordnungsgemäße Funktionieren der Heizung in zumutbarer und verkehrüblicher Weise („genügend häufig“) überwache. Die Überwachungsfrequenz bestimme sich dabei nach der Verkehrsanschauung, der Bauart, dem Alter, der Funktionsweise und Fragen der Zuverlässigkeit, der regelmäßigen Wartung und Störanfälligkeit. Die allgemeine Erwägung, dass ungeachtet des sonst störungsfreien Funktionierens abstrakt jede Heizung trotz ausreichender Wartung und Kontrolle jederzeit aufgrund irgendwelcher Defekte ausfallen könne, habe für die Bestimmung der Kontrollintervalle keine Bedeutung.

Anzeigeobliegenheit bei Gebäudeversicherung setzt positive Kenntnis voraus

Die Anzeigeobliegenheit gemäß § 20 1 d) VBG 88 setzt positive Kenntnis voraus. Unterlassene Schlussfolgerungen, die eine Kenntnis nicht begründen, führen zu keinem Haftungsausschluss des Versicherers. Die Kläger verlangten nach einem Leitungswasserschaden 154.750 € vergeblich von ihrer Versicherung. Versichert war ein altes Fachwerkhaus, in dem es im Jahre 2000 im 1. OG einen Rohrbruch gab. Im Badezimmer wurden daraufhin die alten Bleileitungen ersetzt und kleinere Schäden behoben. Die Kosten wurden von der Versicherung getragen. Drei Jahre später vergaben die Kläger einen Sanierungsauftrag für das Obergeschoss ein-

schließlich der beiden Badezimmer. Dabei stellte sich heraus, dass das Balkenwerk völlig durchfeuchtet war und der Boden im Badezimmer eingesackt und teilweise eingebrochen war. Für das Haus bestand Einsturzgefahr. Die Schäden wurden behoben. Als die Sanierungsarbeiten fast fertig waren, erfuhren die Kläger, dass die Schäden nach Auffassung des Generalunternehmers nicht durch von außen eingedrungenes Wasser, sondern durch den Rohrbruch entstanden sei. Die Kläger meldeten den Schaden der Versicherung, den diese nicht regulieren wollte. Das Berufungsgericht meinte, es genüge für die Verletzung der Anzeigeobliegenheit die

Kenntnis der Umstände, die den Schluss auf einen Versicherungsfall zuließen. Die Klage wurde daher aus Rechtsgründen abgewiesen. Dem trat der BGH im Urteil vom 30.4.08 ([IV ZR 227/06](#)) entgegen und führte aus, dass nur positive Kenntnis ausreichend sei. Zum Nachweis für die Frage, ob denn auch tatsächlich der Rohrbruch Schadensursache gewesen sei, wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen. Dort stellen sich die Erfolgsaussichten dann leider abermals schlecht dar. Denn bereits jetzt steht fest, dass die Gutachter eine Kausalität zwischen dem Rohrbruch und den erweiterten Schaden nicht mit Sicherheit feststellen konnten.

Die Vollstreckungsunterwerfungserklärung unterliegt nicht § 1365 BGB

Einen geruhsameren Schlaf für Bauträger begründet der Beschluss des BGH vom 29.5.08 ([V ZB 6/2008](#)). Danach unterliegt die Vollstreckungsunterwerfungserklärung in notariellen Urkunden, namentlich in Grundstückskaufverträgen nicht dem Zustimmungserfordernis des Ehegatten nach **§ 1365 BGB**. Danach ist die Wirksamkeit einer Verfügung eines Ehegatten über sein gesamtes Vermögen von der Zustimmung des anderen Ehegatten abhän-

gig. Diese Einschränkung betrifft nach dem für Grundstückssachen zuständigen V. Zivilsenat nicht Vollstreckungsunterwerfungserklärungen, auch wenn sie praktisch das gesamte Vermögen erfassen. Bei dieser Erklärung handelt es sich – auch wenn sie gegenüber einem Notar abgegeben werde – um eine prozesuale Willenserklärung und nicht um eine Verfügung. Das Zustimmungserfordernis nach § 1365 BGB schütze den Ehegat-

ten nicht umfassend und hindere den anderen Ehegatten insbesondere nicht an der Eingehung von Verbindlichkeiten, die ihn zwar nicht zu einer Verfügung über sein ganzes oder nahezu ganzes Vermögen verpflichteten, die dessen Bestand aber gleichwohl nachhaltig gefährdeten und einen Zugriff seiner Gläubiger im Wege der Zwangsvollstreckung aussetzten.

Preiserhöhungsklausel im Erdgassondervertrag unwirksam

Mit unwirksamen Preisklauseln im Erdgaslieferungsvertrag beschäftigt sich das Urteil vom BGH vom 29.4.08 ([KZR 2/08](#)). Die Parteien stritten um die Wirksamkeit von Gaspreiserhöhungen, die die Beklagte, die Ostsachsen mit Erdgas beliefert, gegenüber den Klägern als

sogenannten Sondervertragskunden erklärt hatte. (Vorinstanzen waren LG und OLG Dresden).

Der Vertrag sah eine Teilung des Preises in Arbeitspreis in kWh und einen Grundpreis/Monat vor. Im Vertrag

war weiter in üblicher Weise geregelt: „Die G. (Beklagte) ist berechtigt, die Gaspreise zu ändern, wenn eine Preisänderung durch den Vorlieferanten der G. erfolgt. (...) Soweit in diesem Sondervertrag nichts anderes vereinbart wird, gilt die „AVBGasV“ und die hierzu

veröffentlichten Anlagen, die wesentliche Bestandteile sind.“ Schließlich bestimmt § 4 Abs. 1 AVBGasV, dass Änderungen der allgemeinen Bedingungen und Tarife erst nach öffentlicher Bekanntgabe wirksam werden.

Der BGH erklärte diese Preisanpassungsklausel für unwirksam. Grundsätzlich seien Preisanpassungsklauseln in Dauerschuldverhältnissen zulässig.

Sie seien anerkanntes Instrumentarium, um das Gleichgewicht von Leistung und Gegenleistung bei sich ändernden Rahmenbedingungen aufrecht zu erhalten. Die Klausel stelle aber entgegen den Geboten von Treu und Glauben eine unangemessene Benachteiligung dar, weil das Gasversorgungsunternehmen berechtigt sei, Preiserhöhungen weiter zu reichen, im Gegenzug aber nicht verpflichtet sei, Preisreduzierungen an gleicher Stelle oder kompensierende Einsparungen an anderer Stelle auch an den Kunden weiter zu geben. Da die Klausel schon deswegen nichtig sei, wurde leider die ebenso spannende Frage dahinstehen gelassen, ob die Preisanpassungsklausel auch deshalb unwirksam war, weil die Beklagte das Gewicht des Gaseinkaufspreises auf die Kalkulation des Gesamtpreises nicht offen gelegt hatte.

Sei eine unzulässige Einengung. Nicht unzulässig sei eine entsprechende Rückgabeklausel. Der Mieter könne dann selbst entscheiden, ob er bei den Schönheitsreparaturen während der Mietzeit neutrale Farben verwende oder aber er keine neutralen Farben verwende und er dann ab zum Ende des Mietverhältnisses eine neutrale Farbgebung herstellen müsse.

Mietrecht

(Un)-wirksame Farbwahlklausel in Mietvertrag



Der BGH führt seine Rechtsprechung zu unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln weiter fort. Im Urteil vom 18.6.08 ([VIII ZR 224/07](#)) stellte er fest, dass die formularvertragliche Klausel, die verlange, dass der Mieter die auf ihn wirksam abgewälzten Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“ habe, unwirksam sei. Der Mieter wer-

de durch diese Vertragsgestaltung unangemessen benachteiligt. Sie greife unzulässig in den Ermessensspielraum des Mieters bezüglich der Gestaltung seiner Wohnung, mithin seines „intimen Lebensbereichs“ ein.

Zwar habe der Vermieter vor dem Hintergrund einer beabsichtigten Weitervermietung ein Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer „Dekoration“ zurück zu erhalten, die von möglichst vielen potentiellen Mietinteressenten akzeptiert werde. Die Klausel verstand der BGH jedoch in dem Sinne, dass der Mieter auch verpflichtet sei, „neutrale“ Farben zu verwenden, wenn er während der Mietzeit Schönheitsreparaturen durchführe. Nur das

Nebenbei stellte der VIII. Senat auch fest, dass die Quotenabgeltungsklausel wegen Verwendung starrer Fristen unwirksam gewesen sei, dies aber nicht die Wirksamkeit der Abwälzung der eigentlichen Schönheitsreparaturverpflichtung tangiere.

verbleiben. Dabei bestehe kein Unterschied, ob die Parteien sich hierfür bewusst entschieden hätten oder dies durch die Änderung der Mietrechtsprechung entstanden sei, weil die entsprechende Klausel nichtig sei. Nach dem Regelungskonzept des Gesetzgebers bilden bei einer Miet-

Keine Mieterhöhungsmöglichkeit aufgrund unwirksamer Schönheitsreparaturklausel

Mit ZIV-Expressmeldung (Presseerklärung) wurde bereits vom BGH-Urteil vom 9.7.2008 ([VIII ZR 181/07](#)) berichtet. Nunmehr liegen auch die Urteilsgründe vor, die zum Verständnis auf Vermieterseite nur wenig beitragen dürften. Der BGH erkennt an, dass nach überwiegender

Instanzrechtsprechung der Vermieter einen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen könne, wenn entgegen der üblichen Vertragsgestaltung die Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen nicht vom Mieter getragen werden müssen, sondern beim Vermieter

verbleiben. Dabei bestehe kein Unterschied, ob die Parteien sich hierfür bewusst entschieden hätten oder dies durch die Änderung der Mietrechtsprechung entstanden sei, weil die entsprechende Klausel nichtig sei. Nach dem Regelungskonzept des Gesetzgebers bilden bei einer Miet-

erhöhung nach § 558 BGB die Marktverhältnisse den Maßstab für die Frage, ob eine Mieterhöhung zulässig sei oder nicht. Wenn die Frage der Durchführung der Kostentragung der Schönheitsreparaturen bei der Bewertung der Angemessenheit des Mietzinses herangezogen würde, würden Kostenelemente (nämlich die Kosten für die Schönheitsreparaturen) in das Vergleichsmietensystem einbezogen werden. Nicht mehr die Marktverhältnisse allein würden über die Angemessenheit entscheiden, sondern auch Fragen

der Kostenverteilung und Kostenhöhe.

Auch sei die Parallele zur Rechtsprechung der Teilinklusive miete nicht rechtserheblich. Richtig sei, dass bei der Teilinklusive miete der Betriebskostenanteil herauszurechnen sei, damit man überhaupt eine mit dem Mietpiegel vergleichbare Nettomiete erhalte. Anders als bei den Betriebskosten (§ 556 BGB), sehe das Gesetz keine Überwälzung dieser Kosten vor.

Als letztes Argument führt der BGH noch an, dass die Über-

wälzung der Schönheitsreparaturen mittlerweile die Regel am Mietmarkt geworden sein dürfte. Diese Übung werde möglicherweise auch bei den Verhandlungen der Miethöhe einbezogen. Sicher sei dies aber keineswegs. Man könne nicht annehmen, dass die Mieten höher seien, wenn üblicherweise die Schönheitsreparaturen vom Vermieter durchgeführt würden. Wollte man eine Mieterhöhung zulassen, würde fiktives Marktgeschehen in reale Mietmarktverhältnisse übertragen, was das Gesetz nicht vorsehe.

Geschäftsunterlagen und Räumungskosten für den Gläubiger

Eine für Vermieter wichtige Entscheidung hat der BGH mit Beschluss vom 21.2.2008 (I ZB 53/06) gefällt. Ein Vermieter ließ Geschäftsrumlichkeiten des gekündigten Gewerberaummieters räumen. Unter dem Räumungsgut befanden sich Geschäftsunterlagen, die der Gerichtsvollzieher bei einer Spedition einlagerte. Der Gerichtsvollzieher verlangte vom Vermieter die Kosten der Einlagerung. Hiergegen wehrte sich der Vermieter und obsiegte vor dem BGH.

Nach § 885 Abs. 4 ZPO könne der Vollstreckungsschuldner binnen zwei Monate nach Beendigung der Räumung seine Sachen beim Gerichtsvollzieher abholen, wobei unpfändbare

Sachen, (wozu auch Geschäftspapiere zählten § 811 Abs. 1 Nr. 11 ZPO), ohne Weiteres herauszugeben seien. Nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist habe der Gerichtsvollzieher die verwertbaren Sachen zu verkaufen. Unverwertbare Gegenstände sollen vernichtet werden. Entsprechende Maßnahmen seien allerdings unzulässig, wenn es sich bei den eingelagerten Sachen um Geschäftsunterlagen handelt, für die der Schuldner gemäß § 257 HGB, § 147 Abs. 1 AO aufbewahrungspflichtig sei.

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 GVKostG hafte der Vollstreckungsgläubiger als Auftraggeber neben dem Vollstreckungsschuldner für die notwendigen Kosten der Zwangsvollstre-

ckung. Der Regelung läge mithin das Veranlasserprinzip zugrunde. Nach Auffassung des BGH handele es sich jedoch bei den Kosten für die Einlagerung der Geschäftspapiere nicht um notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung, für die daher der Vollstreckungsgläubiger hafte. Der Schuldner sei aufbewahrungspflichtig; er habe für die ordnungsgemäße Erfüllung der gesetzlichen Pflicht zu sorgen. Sofern der Gerichtsvollzieher den Schuldner vergeblich zur Abholung auffordere, habe er den Auftrag zu beenden und die Unterlagen auf Kosten der Staatskasse einzulagern. Der Gesetzgeber habe diese Kostenfolge auch erkannt, als er die gesetzliche Regelung geschaffen habe (BT-Dr 13/341, S. 40).

Durchführung der Vorerfassung nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV

Mit der Art der Durchführung der Vorerfassung nach § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV beschäftigte sich der BGH im Urteil vom 16.7.2008 (VIII ZR 57/07). Eine Immobilie war mit insgesamt 4 Wohnungen und einer Gewerbeeinheit ausgestattet. Die Mes-

sung des Wärmeverbrauchs erfolgte nach Nutzergruppen. Eine Nutzergruppe stellten die vier Wohnungen dar, die andere Nutzergruppe die Gewerbeeinheit. Es erfolgte eine Vorerfassung des Verbrauchs der Gewerbeeinheit mittels Wärmemengenzäh-

ler. Die verbleibenden Kosten wurden auf die vier Wohnungen verteilt, wobei hier Heizkostenverteiler zum Einsatz kamen.

Diese Form der Kostenverteilung monierte der für Mietsachen zuständige VIII. Zivilsenat.

Diese Form der Subtraktionsmethode sei gesetzlich nicht vertretbar. Wenn das Gesetz von „erfassen“ spreche, dann sei damit „messen“ und nicht berechnen gemeint. Die gesetzeskonforme Verteilung hätte es erforderlich gemacht, dass eine Vorerfassung durch Wärmemengenzähler auch für die vier Wohnungen erfolge. Unbeachtlich sei dabei, dass der Wärmemengenzähler der Gewerbeinheit innerhalb der Messtoleranzen gearbeitet habe.

Den zusätzlichen Einwand der Vermieterin, die Vorerfassung verbiete sich aufgrund der Ausnahmebestände in **§ 11 Abs. 1 Nr. 1 HeizkV** überzeugte den Senat nicht. Danach könne der Vermieter von einer Wärmemessung absehen, wenn die Wärmefassung in den Räumen nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand möglich sei. Zwar hatte der Vermieter einen Kostenvoranschlag eines Heizungsunternehmens beigelegt, der Kosten von 10.000 €

auswies. Doch die dort benannten Arbeiten betrafen auch andere bauliche Maßnahmen an der Heizungsanlage, so dass der Informationsgehalt für eine richterliche Entscheidung nicht ausreiche.

Das Gericht ging aufgrund der fehlerhaften Erfassung von einem Messfehler aus, so dass von den ermittelten Werten nach **§ 12 HeizkV** insgesamt jeweils 15% pauschal gekürzt wurden.

Das Sonderkündigungsrecht nach § 573a BGB und vermietete Nichtwohnungsflächen

Mit den Grenzen des Sonderkündigungsrechts nach **§ 573a BGB** beschäftigten sich die fünf Mietrichter des VIII. Zivilsenats im Urteil vom 25.6.2008 (**VIII ZR 307/07**). Die Vermieterin hatte ihrer einzigen Wohnungsmieterin im Hause gekündigt. Ferner wohnten in dem Haus in zwei vermieteten Zimmern zwei Auszubildende. Das Haus verfügte ferner über eine Gewerbeinheit, in der die gewerbliche Wäscherei der Vermieterin untergebracht war. Dieser Betrieb nutzte auch eine dritte Wohnung, die jedoch schon zum Abschluss

des Mietverhältnisses mit der verklagten Mieterin einer gewerblichen Nutzung unterlag.

Die Mieterin war der Auffassung, dass die Voraussetzungen für eine erleichterte Kündigung nicht vorlägen. Dies ergebe sich auch aus den baulichen Gegebenheiten, da ihre Wohnung über einen eigenen Zugang von außen verfüge. Das Haus sei daher mit einem Reihen- oder Doppelhaus vergleichbar, für die die erleichterte Kündigung auch nicht gelte. Das sahen die fünf Karlsruher Richter anders. Sinn

und Zweck der gesetzlichen Regelung sei es, den Vermieter zu schützen, der eng mit seinem Mieter in einem Haus lebe. Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien könne man dann nur schwer aus dem Weg gehen. In dieser Situation solle der Vermieter auch ohne zu belegendes berechtigtes Interesse kündigen können. Die Voraussetzungen lägen vor, da eine Gewerbeinheit nun einmal keine dritte Wohnung sei und auch die vermieteten Zimmer der Auszubildenden nicht unter den Wohnungsbegriff fielen.

Kein automatisches Besitzrecht des Insolvenzverwalters an der Wohnung

Die Rechtsfrage, ob der Insolvenzverwalter auch Besitzer der Schuldnerwohnung wird, war Gegenstand eines Rechtsstreits, der mit BGH-Urteil vom 19.6.08 (**IX ZR 84/07**) beendet wurde. Der Anwalt des Vermieters hatte den beiden Mietern einer Wohnung wegen Zahlungsrückstandes außerordentlich und fristlos gekündigt. Streitig und ungeklärt blieb, ob die Kündigung vor oder nach Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Mieters erfolgt war. Sicher war nur, dass zur Zeit der Erhebung der Räumungsklage das Mietverhältnis

beendet war. Der Vermieter verlangte unter Hinweis auf **§ 148 InSO** klageweise die Herausgabe der Wohnung vom Mieter und von dessen Insolvenzverwalter. Nach dieser Norm hat der Insolvenzverwalter das gesamte zur Insolvenzmasse gehörende Vermögen in Besitz und Verwaltung zu nehmen.

Die Wohnung wurde zurückgegeben und der Rechtsstreit für erledigt erklärt. Im Rahmen der dann noch verbleibenden Kostenentscheidung hatte der BGH zu entscheiden, wer voraussicht-

lich den Rechtsstreit gewonnen hätte. In Bezug auf den Insolvenzverwalter verneinte das Gericht eine Chance auf einen Prozessgewinn.

Der IX. Senat führt in seinem Urteil aus, dass der Herausgabeanspruch des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses gleichviel bestünde, ob nun ein Insolvenzverfahren schon eröffnet sei oder nicht. Das Aussonderungsrecht im Insolvenzverfahren bestünde allerdings nur, wenn der auszusondernde Gegenstand infolge der Wahr-

nehmung des Verwaltungsbesitzes durch den Insolvenzverwalter massebefangen sei. Andernfalls könne der Vermieter allein den Mieter persönlich in Anspruch nehmen. Der Insolvenzverwalter sei dem Vermieter nur zur Herausgabe einer Mietwohnung verpflichtet, wenn er den

Besitz daran ausübe oder das Recht beanspruche, die Mietwohnung für die Masse zu nutzen und darüber zu entscheiden, wann und in welcher Weise er sie an den Vermieter zurück gebe. Wenn diese Ausnahmetatbestände nicht eingreifen würden, weil der Verwalter mit

Blick auf die vom Schuldner genutzte Wohnung keine eigenen Rechte behauptet, scheidet ein Herausgabeanspruch gegen den Insolvenzverwalter aus. Die Kostenentscheidung fiel daher zum Nachteil des Vermieters aus.

BGH nochmals zur Minderungseinschränkung im Gewerbemietvertrag

Der Vermieter hatte im Mietvertrag die Klausel aufgenommen, dass die Minderung der Miete ausgeschlossen sei, wenn der Mietmangel durch Umstände eingetreten sei, die der Vermieter nicht zu vertreten habe (z.B. Verkehrsumleitungen, Straßensperrungen, Bauarbeiten in der Nachbarschaft usw.).

Der BGH entschied mit Urteil vom 23.4.08 ([XII ZR 62/06](#)), dass diese Klausel unwirksam sei. (Vergleiche auch schon Urteil vom 12.3.08 – XII ZR 147/05 – ZIV 2008, S. 32). Zwar könne das Recht zur Mietminderung

in Gewerbemietverhältnissen – anders als in Wohnraummietverhältnissen – eingeschränkt werden. Dies sei auch formularmäßig möglich. Indessen sei die Klausel mehrdeutig. Es sei nicht erkennbar, ob dem Mieter zulässigerweise nur das Recht des Mietabzugs genommen sein soll (mit der Folge, dass er die zuviel gezahlte Miete einklagen könne) oder ob die Mietminderung ganz unter den genannten Voraussetzungen ausgeschlossen sei. Als Verwender trage der Vermieter das Risiko der Mehrdeutigkeit, so dass nach § 305 c Abs. 2 BGB die

kundenfeindlichste Auslegung anzunehmen sei. Diese beinhalte einen vollständigen Ausschluss des Rechtes zur Minderung unter den genannten Voraussetzungen. Damit würde in das vertraglich gefundene und gesetzlich vorausgesetzte Äquivalenzprinzip von Leistung und Gegenleistung eingegriffen. Nach der gesetzlichen Regelung hafte der Vermieter nun einmal verschuldensunabhängig für die Nutzbarkeit der Mietsache. Damit liege ein Verstoß gegen **§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB** vor, so dass die Klausel unwirksam sei.

Auch bei Erwerb kraft Gesetzes ist § 566 BGB analog anwendbar

Mit Urteil vom 9.7.2008 ([VIII ZR 280/07](#)) stellte der BGH fest, dass § 566 BGB auch dann analog anwendbar ist, wenn der Erwerber nicht kraft Rechtsgeschäft, sondern kraft Gesetz das Eigentum erwirbt. Im zugrundeliegenden Fall war ursprünglich die Bundesrepublik Deutschland Vermieter einer Wohnung. Aufgrund des Gesetzes zur Gründung einer Bundesanstalt für

Immobilienaufgaben ging mit Wirkung zum 1.1.2005 das Eigentum auf diese Bundesanstalt über. Die verklagten Mieter versuchten sich gegen eine Mieterhöhung mit dem Einwand zu wehren, die Bundesanstalt könne überhaupt keine Miete verlangen, weil sie nicht Vermieterin geworden sei. Das sah der BGH anders. Die Regelung bezwecke vor allem den Schutz des Mie-

ters, der darüber im klaren sein solle, wer Vermieter und damit Gläubiger sei. Die Bundesanstalt sei daher der Vermieter. Ob die Mieterhöhung dagegen berechtigt sei, konnte der BGH nicht entscheiden. Zur Feststellung der hierfür erforderlichen Informationen wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen.

„Regelmäßig alle 3 Jahre“ ist nicht dasselbe wie „in der Regel nach 3 Jahren“

Mit dieser doch überraschenden Erkenntnis setzt sich das Urteil des KG Berlin vom 22.5.08 auseinander (WuM 2008, 399). Ein Vermieter hatte eine Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag

formuliert, nach der die Schönheitsreparaturen „regelmäßig in nachfolgend benannten Zeiträumen erforderlich würden“. Es folgte eine tabellarische Übersicht nach Raumarten und Fris-

ten. Das KG verwarf die Klausel nach § 307 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters. Hätte der Vermieter die Formulierung „in der Regel“ gewählt, so wäre nach Auffas-

sung des KG für den Mieter erkennbar gewesen, dass es sich bei den genannten Fristen nur um eine Orientierungshilfe und nicht um einen starren Fristenplan handele. Auch das Urteil des BGH vom 26.9.07 (VIII ZR 143/06) spreche nicht hiergegen. Dort hatte der Vermieter in dem dort zugrundeliegenden Mietver-

trag zwar ebenfalls das Wort „regelmäßig“ in Verbindung mit der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verwendet. Die entsprechende Klausel im Mietvertrag enthielt aber in einer danach folgenden Regelung die Formulierung, dass von den zuvor genannten Fristenzeiträu-

men abgewichen werden dürfe, wenn der Zustand der Mieträume die Einhaltung der Fristen nicht erfordere. Eine solche Bestimmung fehle im vorliegenden Mietvertrag, so dass ein Widerspruch zur BGH-Rechtsprechung nicht gegeben sei.

Verkehrssicherungspflicht unterliegt zeitlichen Einschränkungen

Mit etwas Verspätung wurde jetzt im Sommer die Entscheidung des OLG Koblenz zur Räum- und Streupflicht vom 20.2.2008 (ZMR 2008, 625) veröffentlicht. Die spätere Klägerin verließ nach Schichtende in einer nicht mehr genau feststellbaren Zeit zwischen 5 Uhr 30 und 6 Uhr 10 in der Frühe die Gewerbeimmobilie. Nachdem es Nachts stark geschneit hatte und keine Maßnahmen zur Räumung oder Abstumpfung ergriffen worden waren, stürzte die Klägerin aufgrund Glätte auf der letzten Stufe der Außentreppe. Sie verlangte Schmerzensgeld.

Das OLG Koblenz wies die Klage ab. Es führt aus, dass der Beklagte den glatten Zustand nicht zu verantworten habe, weil ihm Sicherungsmaßnahmen mit denen dem Schadenseintritt zu begegnen gewesen wäre, nicht zugemutet hätten werden können. Es sei zwar anerkannt, dass das Gebot, Verkehrsflächen sicher zu halten unter dem Vorbehalt des Zumutbaren stünde (BGHZ 31, 73, BGHZ 112, 74, BGH NJW 1975, 444). Deshalb beschränke sich die winterliche Streu- und Räumspflicht des Vermieters regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in

den Abendstunden. Wer sich außerhalb dieser Zeiten auf diesen Flächen bewege, dürfe eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten (OLG Düsseldorf, WuM 2002, 89, OLG Frankfurt 2001, 106). Für den Morgen sei die zeitliche Grenze bei etwa 7 Uhr zu ziehen. Allerdings sei dies keine fixe Grenze. Der Verkehrssicherungspflichtige habe zu beachten, ob auf dem betreffenden Gelände außerhalb üblicher Zeiten erheblicher Verkehr stattfinde. Denn dann müsse er auch in diesen Zeiten für Sicherheit sorgen (OLG Hamm MDR 1998, 538). Das sei vorliegend jedoch nicht erfolgt.

Noch einmal: Einwurfeinschreiben begründet keinen Zugangsnachweis

Mit dem fristgemäßen Zugang der Betriebskostenabrechnung beschäftigt sich das Urteil des AG Köln vom 16.7.2008 (WuM 2008, 483). Der Verwalter des Vermieters hatte die Betriebskostenabrechnung kurz vor Jahresende per Einwurfeinschreiben versandt. Der fristgemäße Zugang der Abrechnung geriet in Streit. Der Verwalter wurde als Zeuge dafür benannt, dass die Betriebskostenabrechnung versandt wurde. Der Briefträger, der sich aufgrund des Einlieferungs-

beleges ermitteln ließ, wurde als Zeuge geladen. Dieser bekundete, dass ihm von Zustellproblemen nichts bekannt sei, er sich aber natürlich an eine bestimmte Sendung nicht mehr erinnern könne. Das AG Köln sah damit den Beweis des Zugangs nicht als erbracht an und ging von einer verfristeten Abrechnung aus. Begründet wurde dies auch damit, dass dem Verwalter es ohne weiteres möglich gewesen wäre, die Abrechnung per Gerichtsvollzieher oder selbst als

Bote zuzustellen, da beide ihren Wohnsitz in Köln hätten.

Über den Aufwand bei 2000 zu erstellenden Abrechnungen reflektierte das Gericht erkennbar nicht. Das AG Leipzig urteilt hier deutlich intelligenter aus. Es geht in diesen Fällen von einer unverschuldeten Fristversäumnis aus (ZMR 2006, 47 – 163 C 4723/05). Auch mit dieser Entscheidung setzt sich das AG Köln auseinander und lehnt sie ab.

WEG-Recht

Zur Frage der Vorteilsausgleichung beim Rücktritt des Wohnungskäufers



Mit verschiedenen Rechtsfragen der Rückabwicklung von Wohnungskaufverträgen hatten sich die fünf Zivilrichter beim VII. Senat auseinander zu setzen. Ihre Erkenntnisse formulierten sie im Urteil vom 19.6.2008 ([VII ZR 215/06](#)). Der Erwerber einer Eigentumswohnung verlangte wegen Baumängeln den sogenannten großen Schadensersatz. Dabei gibt der Käufer einer Sa-

che diese an den Verkäufer zurück und verlangt im Gegenzug die Rückzahlung des Kaufpreises (Rücktritt) plus Schadensersatz, etwa in Form von Finanzierungskosten. Vorliegend geriet vor allem in Streit, ob sich der Käufer im Wege der gesetzlich gebotenen Vorteilsausgleichung die mit der Wohnung erzielten Steuervorteile schadensersatzmindernd anrechnen lassen müsse. Der Käufer hatte über Jahre hinweg steuerwirksam AfA geltend gemacht. Klargestellt und eigentlich selbstverständlich ist, dass der Käufer sich die Vorteile nicht anrechnen lassen muss, die er wieder an das Finanzamt zurück gewähren muss (BGH –

Urteil vom 11.11.2004, VII ZR 128/03). Der BGH stellt aber nun fest, dass dies auch für Steuervorteile gelte, die der Erwerber nicht an das Finanzamt zurück gewähren muss. Nur wenn dem Käufer außergewöhnlich hohe Steuervorteile verblieben, müsse er sich diese anrechnen lassen.

Zur Erinnerung: der BGH entschied mit Urteil vom 6.10.2005, dass sich der Käufer im Falle des großen Schadensersatzes die Wohnwertvorteile in Form ersparter Mietzahlungen auf seinen Schadensersatzanspruch anrechnen lassen muss (VII ZR 325/03 – ZIV 2005, S. 59).

BGH zur werdenden Wohnungseigentümergeinschaft

Mit Beschluss vom 5.6.08 ([V ZB 85/07](#)) räumte der BGH die letzten Differenzen zu den Rechtsfragen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft aus. Dabei schloss er sich der herrschenden Meinung an, zu der auch die Rechtsprechung des OLG Hamm gehört. Der Beschluss des OLG Hamm vom 5.7.07 ist nebst einer grafischen Darstellung der Entstehungsentwicklung einer Wohnungseigentümergeinschaft abgedruckt in ZIV 2007, Seite 57.

Eine kleine Abweichung zur herrschenden Auffassung gibt es in der Entscheidung denn doch. Bis dato ging man davon aus, dass die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entsteht, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen: Anlage Wohnungsgrundbücher (=entstehen von Wohnungseigentum), Verkauf einer Woh-

nung, Eintragung der Auflassungsvormerkung und Übergabe der Wohnung an diesen Käufer. Diese Voraussetzungen erkennt der BGH mit einer Ausnahme auch an: der Anlegung der Wohnungsgrundbücher. Die analoge Anwendung des WEG sei bereits dann geboten, wenn die Käufer eine rechtlich verfestigte Erwerbsposition besäßen und infolge des Übergangs von Lasten und Nutzungen der Wohnung ein berechtigtes Interesse daran hätten, die mit dem Wohnungseigentum verbundenen Mitwirkungsrechte an der Verwaltung wahrzunehmen. Unerheblich sei in diesem Zusammenhang, ob die Wohnungsgrundbücher bereits angelegt seien. Zwar entstünde das Wohneigentum erst mit den Anlegen der Wohnungsgrundbücher. Der Anspruch auf Übereignung einer Wohnung könne aber schon vorher durch Eintragung einer Vormerkung

im Grundbuch des ungeteilten Grundstücks gesichert werden. Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft entstünde, wenn der erste Erwerber die vorgenannten Kriterien erfülle. Mit der Eintragung des ersten Käufers ins Grundbuch ginge die werdende Wohnungseigentümergeinschaft unter, weil die eigentliche Wohnungseigentümergeinschaft entstanden sei. Dies habe nicht zur Folge, dass die anderen werdenden Wohnungseigentümer nun von den Rechten und Pflichten entbunden würden. Diese würden bis zu ihrer Eintragung vielmehr wie Eigentümer behandelt werden. Anderes gelte nur in Bezug auf die Käufer, die nie Mitglied der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft waren und erst zu einem Zeitpunkt kauften, in dem die Wohnungseigentümergeinschaft rechtlich bereits entstanden war.

Räumung des Wohneigentümers bei Hausgeldrückstand

Obwohl rechtlich nicht zu beanstanden, ist das Ergebnis des Beschlusses vom 24.1.08 ([V ZB 99/07](#)) zu kritisieren. Den Fall haben wir mit Rechtspflegern vom AG Leipzig auch einmal diskutieren müssen, ohne zu einem Ergebnis zu kommen; dies wohl weil nicht der Mut bestand, das unsinnige Ergebnis als richtig zu akzeptieren, dass der BGH jetzt ausbreitete. Wird die Zwangsverwaltung angeordnet, hat der Zwangsverwalter die Wohnung in Besitz zu nehmen und Mietzahlung an sich zu verlangen. Ist die Wohnung nicht vermietet, hat er sie angemessen

zu vermieten. Wohnt der Schuldner in der Wohnung, hat der Verwalter ihm und seinen Angehörigen den Besitz zu belassen, soweit er unentbehrlich ist. (Letzteres stellt bei Häusern ein Problem dar, wobei sich auch hier die Frage stellt, wie die Abgrenzung und Durchführung gelingen soll – durch ein Abschließen der entbehrlichen Räume?).

Nun stellt sich die Frage, wie es weiter geht. Ist dem Schuldner ein Mietvertrag anzubieten, und ist er hilfsweise wie ein Mieter zu räumen, wenn er den Miet-

vertrag nicht abschließt? Im gegebenen Fall ging die Gemeinschaft und der Verwalter nicht so weit. Sie verlangten nur die Bezahlung des laufenden Hausgeldes. Doch auch dieses wurde nicht bedient. Der Zwangsverwalter versuchte daher den Schuldner gerichtlich räumen zu lassen. Dieses Vorhaben scheiterte nun letztinstanzlich. Der BGH führte aus, dass dies rechtlich nicht möglich sei. Der Gemeinschaft bliebe nur der Weg, die erworbenen Titel (aus denen auch die Zwangsverwaltung betrieben wurde) zur Zwangsversteigerung zu nutzen.

Sondereigentum kann auch ohne räumliche Abgrenzung entstehen

Mit den Voraussetzungen der Entstehung von Sondereigentum setzt sich der BGH im Urteil vom 18.7.08 ([V ZR 97/07](#)) auseinander. In einer Wohnungseigentümergeinschaft wurden 1990 Wohnungen verkauft, wovon zwei nach den Plänen als Maisonettewohnungen ausgestaltet waren. Sie besaßen einen Zugang zu einem im Obergeschoss gelegenen Raum. Die Bauausführung wich hiervon jedoch ab. Tatsächlich hatte nur eine der beiden Wohnungen einen Aufgang zum Obergeschoss. Im Obergeschoss waren die Räume der beiden Wohnungen nicht voneinander abgetrennt, so dass die eine Wohnung faktisch einen weiteren großen Raum besaß.

Die Kläger beehrten die Räumung und Herausgabe „ihres“ Raumteiles sowie die Duldung der Errichtung einer Trennmauer zur Herstellung von zwei Räumen, so wie es die Baupläne vorsahen. Der BGH stellt unter Bezugnahme auf seine bisherige Rechtsprechung fest, dass Abweichungen von der Bauausfüh-

rung unbeachtlich seien, solange die Abgrenzung des Sondereigentums gegen das Gemeinschaftseigentum und das weitere Sondereigentum nicht unmöglich sei (Urteil vom 5.12.03, [V ZR 447/01](#)). Eine Unmöglichkeit in diesem Sinne läge nicht vor. Das Fehlen einer tatsächlichen Abgrenzung führte dazu, dass der Schutz, den das WEG bieten soll, versagt würde, weil insofern Gemeinschaftseigentum anzunehmen wäre. Dies würde dem gesetzlichen Zweck widersprechen. Etwas anderes ergäbe sich auch nicht aus dem Erfordernis der Abgeschlossenheit des Sondereigentums. Das Erfordernis der Abgeschlossenheit bedeutete nach [§ 3 Abs. 2 S. 1 WEG](#) ebenso wenig eine notwendige Voraussetzung für das Entstehen von Sondereigentum wie die zum Vollzug der Teilung im Grundbuch notwendige Bescheinigung der Abgeschlossenheit des Sondereigentums durch die Baubehörde.

Diese Auffassung stünde zudem mit der Rechtsprechung des BGH überein, wonach die Auf-

hebung der Abgeschlossenheit den Bestand des Sondereigentums unberührt lasse (BGHZ, 146, 241, 246). Im Ergebnis mache es keinen Unterschied, ob die Abgeschlossenheit nachträglich aufgehoben werde oder ob sie schon bei Errichtung des Gebäudes fehle.

Voraussetzung für den Herausgabeanspruch sei neben der Frage, ob überhaupt Sondereigentum entstanden sei, auch die Frage, ob dieses Sondereigentum zur jeweiligen Wohnung gehöre. Dies setze voraus, dass die betreffende Fläche den Klägern auch aufgelassen (übereignet) worden sei.

Zwar nehme die Kaufvertragsurkunde auf die Aufteilungspläne und damit auf die Baupläne mit einer Trennung der Dachgeschossräume nach Wohneinheiten Bezug. Dabei könne die Auslegung der Erklärungen bei der Auffassung hier nicht enden. Es komme ausschließlich auf das Gewollte an, nicht auf das Erklärte. Hierüber hatte das Berufungsgericht keine Feststellun-

gen getroffen, so dass der BGH die Sache zur erneuten Verhandlung zum OLG München zurück verwies. Dabei ließ der BGH die Frage offen, ob eine Herausgabe

möglicherweise bereits daran scheitert, dass die Nachbarn die zusätzliche Dachgeschossfläche gutgläubig erworben hatten, und der klägerische Anspruch auf-

grund der langen Zeitdauer bereits der Verwirkung unterliegen.

Wintergärten, Außenaufzüge, zusätzliche Fenster sind unzulässig

Mit Urteil vom 13.3.08 hat das AG Konstanz auf eine Beschlussanfechtung hin entschieden, dass die Errichtung von Wintergärten auf Balkonflächen keine Modernisierungsmaßnahme darstellen und daher nicht nach § 22 Abs. 2 WEG beschlossen werden könnten. Ferner wäre der Beschluss rechtswidrig, weil durch die bauliche

Maßnahme die Eigenart der Anlage geändert würde.

Das nachträgliche Anbringen von Außenaufzügen stelle zwar eine Modernisierungsmaßnahme dar. Diese sei aber dennoch nicht über § 22 Abs. 2 WEG n.F. beschlussfähig, weil sie die Eigenart der Wohnanlage verändern würde.

Ferner stelle der Einbau weiterer Fenster in das Gebäude keine Modernisierungsmaßnahme dar, so dass auch insoweit ein Beschluss nach § 22 Abs. 2 WEG nicht eröffnet sei, um die gewünschte Baumaßnahme zu legitimieren. AG Konstanz, Urteil vom 13.3.08 (ZMR 2008, 495)

Keine Wiedereinsetzung bei Fristversäumnis, Anforderungen an die Begründung

Die Berufung zum LG Hamburg gegen ein klageabweisendes Urteil des Amtsgerichtes war gemäß Urteil vom 12.3.08 nicht erfolgreich. Die Anfechtungsklage war abgewiesen worden, weil die Klagebegründungsfrist von 2 Monaten nicht eingehalten wurde. Der Antrag auf Fristver-

längerung war vom Gericht negativ beschieden worden. Das Gericht führte ferner aus, dass die zur Klage gereichten Anlagen zudem nicht als Klagebegründung reichen würden, weil der Kläger daneben darlegen müsse, warum er die angefochtenen Beschlüsse für rechtswidrig

erachte. Der Einwand des Klägers, er habe die Rechtslage nicht gekannt, wurde im Rahmen des gestellten Wiedereinsetzungsantrages nicht akzeptiert. Dem Kläger wäre es möglich gewesen, rechtlich korrekte Auskünfte einzuholen (ZMR 2008, 414).

Zur Zeugenstellung des Miteigentümers

Mit einer interessanten Rechtsfrage im Zusammenhang mit der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft setzt sich das AG Lichtenberg im Urteil vom 8.11.2007 (ZMR 2008, 577) auseinander. Der Verband klagte gegen einen Eigentümer eine beschlossene Sonderumlage ein. Dabei geriet in Streit, ob eine solche überhaupt beschlossen worden war. Hierfür benannte die Gemeinschaft den Miteigentümer P als

Zeugen. Das Gericht hatte sich nun mit der Rechtsfrage auseinander zu setzen, ob ein Mitglied der Gemeinschaft überhaupt Zeuge sein könne oder ob er als Teil der (Klage)-Partei grundsätzlich als Zeuge ausscheide. Das Gericht differenziert hier zwischen dem Verband und den Eigentümern und ließ eine Zeugeneinvernahme zu. Die Zeugenstellung scheidet auch nicht aus, weil der Miteigentümer zusammen mit den übrigen Ei-

gentümern die Gemeinschaft nach § 27 Abs. 3 WEG a.F. vertritt. Zwar gäbe es den Rechtsgrundsatz, dass der gesetzliche Vertreter einer Partei nicht als Zeuge vernommen werden könne. Die Vertretung ruhe hier aber praktisch, weil die Gemeinschaft bereits durch die Verwalterin vertreten werde, so dass auch dieser Einwand nicht greife.

Ausweispflicht haushaltsnaher Dienstleistungen in WEG-Abrechnung

Mit Beschluss vom 19.5.2008 (WuM 2008, 425) hat das LG Bremen festgestellt, dass der WEG-Verwalter auf Verlangen der Gemeinschaft hin per Eigentümerbeschluss die Werte für die

haushaltsnahen Dienstleistungen in der Jahresabrechnung ausweisen muss. Jedenfalls für zurückliegende Jahre bestünde dann auch ein Anspruch auf Zusatzentgelt. Die Ausweisung stelle

keine Regelleistung des Verwalters dar und sei daher von der Regelvergütung nicht erfasst. Es bliebe daher der Gemeinschaft auch unbenommen, auf diese Zusatzleistung zu verzichten.

Baurecht

BGH zur Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern



Bereits mit dem Urteil vom 22.1.2004 (VII ZR 419/02 – Mandantenzzeitung 2004, 26) überraschte der BGH die Bauwelt mit der Feststellung, dass jede vertragliche Änderung in die VOB/B die Klauselprüfung aller Bestimmungen der VOB/B auslöse. Die VOB/B sei ein vom deutschen Verdingungsausschuss entworfenes Vertragswerk, das in sich ein ausgewogenes Ganzes darstelle. Als Gesamtwerk sei es der Klauselkontrolle der §§ 307 ff. BGB entzo-

gen. Jeder Eingriff, so der BGH damals, störe die Ausgewogenheit, so dass alle Klauseln der Klauselkontrolle unterlägen.

Mit Urteil vom 24.7.2008 ([VII ZR 55/07](#)) stellt der BGH nunmehr fest, dass die Klauselkontrolle bei der Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern auch ohne Eingriff in das Regelwerk eröffnet sei. Der Verdingungsausschuss (DVA) verfüge über keine Vertretung der Verbraucher, so dass bei der Aushandlung der Vertragsbedingungen die Verbraucherinteressen nicht hinreichend berücksichtigt seien. Dies könne nur gewährleistet werden, wenn die VOB/B-Regelungen der gerichtlichen Kontrolle unterlägen.

Das Urteil kann weitreichende Konsequenzen haben. Bis dato bestand vielfach das Problem, dass die VOB/B nicht formgerecht gegenüber dem Verbraucher einbezogen war. Dazu gehört die körperliche Übergabe respektive Einbeziehung der gesamten Regelungen. War dies geschehen, war auch die VOB/B wirksam mit der Folge einbezogen, dass die dort niedergelegte Abkürzung der Gewährleistungsfrist wirksam vereinbart war. (Ein anderer Weg ist nicht eröffnet.) Nunmehr besteht für die Auftragnehmerseite die Gefahr, dass diese Form der Gewährleistungsabkürzung überhaupt nicht mehr zur Verfügung steht, wenn ein Vertrag mit einem Verbraucher geschlossen wird.

Haftung für Umbaumaßnahme am Altbaubestand

Mit der Abgrenzung von Gewährleistungsregeln nach Werkvertragsrecht und Bauvertragsrecht beschäftigt sich das KG Berlin im Urteil vom 6.10.2007 ([ZWE 2008, 185](#)). 1993 hatte die Beklagte an einem Mehrparteienwohnhaus Wohneigentum gebildet und einige Wohnungen zunächst selbst gehalten. Die Wohnungen der späteren Kläger verkaufte sie 2001 bzw. 2004. Sie nehmen die Beklagte auf

Vorschuss von Mangelbeseitigungskosten gerichtlich i.H.v. 70.000 € in Anspruch, nachdem sich Feuchtigkeitsschäden bei beiden Dachterrassen des Vorderhauses sowie beiden Erkerbalkonen zeigten.

Das KG führt unter ausführlicher Auswertung der bisherigen Rechtsprechung des BGH aus, dass der Veräußerer einer Altbauwohnung im Grundsatz nur

beschränkt nach Werkvertragsrecht insoweit hafte, als er vertraglich eine Herstellungsverpflichtung übernommen habe. Er hafte also nur für Mängel im Bereich der ausgeführten Umbauarbeiten. Für die nicht von den Umbauarbeiten berührte Altbausubstanz hafte er nach den Bestimmungen des Werkvertragsrechts nur dann, wenn die vertraglich übernommenen Bauleistungen ein Ausmaß erreich-

ten, die nach Umfang und Bedeutung mit Neubaurbeiten vergleichbar seien (BGH NJW 2005, 1115, BGH BauR 2006, 99, BauR 2007, 1407, BauR 2007, 1036). Das sei der Fall, wenn die übernommenen baulichen Maßnahmen die gesamte geschuldete Leistung prägten. Dabei müsse die Sanierung wesentliche Bereiche der für den Bestand des Gebäudes bedeutsamen Teile umfassen oder aufgrund der weitreichenden Arbeiten zumindest die Erwartung begründen, dass die Altbausub-

stanz einer grundlegenden Prüfung unterzogen worden wäre.

Dagegen genüge es nicht, wenn die versprochenen Baumaßnahmen lediglich punktuelle Eingriffe in die Altbausubstanz mit sich brächten. Von einer „Grundsanie rung“ könne im vorliegenden Fall indessen keine Rede sein. Nach dem notariellen Kaufvertrag seien als geschuldete Bauleistungen Fliesenarbeiten im Bad, WC und Gäste-WC einschließlich neuer Badmöblierung, Fertigparkett in der Küche

sowie die Betonierung des Kellerfußbodens und schließlich die Entfernung einer nicht tragenden Wand vereinbart worden. Eine andere Beurteilung ergebe sich auch nicht durch die Einbeziehung des Verkaufsprospektes. Dieser sei für die Auslegung zwar heranzuziehen (BGH NJW 2005, 1115, BGH BauR 2007, 1407). Hierin fand sich nach den Ausführungen des Gerichts indessen ebenfalls nichts für die Kläger Verwertbares.

Gesetzgebung



Gerichtsvollzieher goes ebay könnte man den Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums überschreiben, der zu begrüßen ist. Bislang können Gerichts-

Gerichtsvollzieher goes ebay

vollzieher nach den Regelungen der ZPO gepfändete Mobilien nur in einer Präsenzversteigerung versilbern. Der Gesetzgeber möchte nun die gesetzliche Grundlage dafür schaffen, dass die Länder auch Internetversteigerungen durchführen können. Der Verwaltungsaufwand würde sich reduzieren und vermutlich werden sich auch die Versteigerungserlöse verbessern, da die Bieterschar deutlich anwächst.

Ein Vorteil für Gläubiger und Schuldner. Der Gläubiger wird besser befriedigt und der Schuldner trägt mehr Verbindlichkeiten ab. Auf Bundesebene wird die online-Versteigerung bereits unter www.zoll-auktion.de betrieben. Dort wird Pfändungspfandgut des Zolls sowie der Finanzverwaltung versteigert.

Abgeltungssteuer 2009 – Änderung der WEG-Abrechnung

Ab 1.1.2009 wird die bisherige Kapitalertragssteuer durch die Abgeltungssteuer ersetzt. Sie fällt allerdings nur an, wenn der Sparerpauschbetrag von 801 € für Ledige bzw. 1602 € für Verheiratete überschritten wird. Von der Regelung werden die Treuhand-WEG-Konten und auch Mietkautionenkonto erfasst. Das vom BMF hierzu herausgegebene BMF-Rundschreiben betreffend Anwendungs- und Zweifelsfragen zur Einführung der Abgeltungssteuer (IV B 8 – S 2000/07/0001) teilt unter Id mit, dass keine gesonderte Aufteilung

nach den Beteiligten zu erfolgen hat, sondern das Konto unabhängig vom Bestand der Mitglieder fortgeführt werden kann. Die Kapitalertragssteuer beträgt pauschal 25%. Die Immobilieneigner mit ungewöhnlich hohem Engagement, der zu einem Steuersatz unter 25% führt, können eine individuelle Anpassung auf ihren Einkommenssteuersatz beantragen.

Neu ist, dass auf die Kapitalertragssteuer auch Kirchensteuer anfällt. Hier hatten sich die Banken im Rahmen der Gesetzge-

bung vergeblich um eine Vereinfachung bemüht. Ein pauschaler Abzug von den Erträgen etwa des IH-Kontos ist nur möglich, wenn alle Mitglieder der WEG Kirchenmitglieder sind. Das wird selten der Fall sein. Die Eigentümer, die in der Kirche Mitglied sind, werden daher die entsprechenden Erträge in der Einkommenssteuererklärung ausweisen müssen, damit diese bei der Kirchensteuerberechnung (wohl 0,021 €WE) erfasst werden können. Damit eine Angabe möglich ist, ist es Aufgabe des Verwalters, die Abgeltungssteu-

er in der Abrechnung auszuweisen. Bei abweichenden Wirtschaftsjahr ist dann einmal so-

wohl die Zinsabschlagssteuer als auch die Kapitalertragsteuer

auszuweisen. Weitere Informationen:

www.bundesfinanzministerium.de

Veranstaltungen



Verwalterstammtisch am 11. September 2008 in Chemnitz

Rechtsanwalt Dietmar Strunz:

Die Teilungserklärung/Die Gemeinschaftsordnung

Treffen: 13.30 Uhr zum Besuch der Gunzenhauser Ausstellung in Chemnitz, Stollbergstr. 2, 09119 Chemnitz

Parkmöglichkeit:

Parkhaus am Rosenhof, Falkeplatz (gegenüber Deutsche Bank, schräg gegenüber Gunzenhauser Ausstellung)

ab 14.30 Uhr Ratskeller Chemnitz, Am Markt 1, 09111 Chemnitz

17.9.08: Minol Fachtagung für die Wohnungswirtschaft

Programm:

- 12:30 Eintreffen der Teilnehmer
- 13:00 Begrüßung durch Norman Drews, Hauptniederlassungsleiter
- 13:15 **Miet- und WEG-rechtliche Probleme bei der Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln, Rechtsanwalt Heinz G. Schultze**
- 14:45 Minol-Direct- prozess- und kostenoptimierende Online-Services: Die neue Minol-Abrechnung, Ralf Gerke
- 15:45 Kaffeepause
- 16:15 **Überblick über den aktuellen Stand der Rechtsprechung zur WEG-Novelle, Rechtsanwalt Heinz G. Schultze**
- 17:00 Rauchmelder - die sicherer Lösung für Mieter, Eigentümer und Hausverwalter, E. Wendel
- 18:00 Schlussbetrachtungen
- 18:15 Gemeinsames Abendessen

Mediencampus Villa Ida, Poetenweg 28, 04155 Leipzig

Veranstalter: Minol Messtechnik, NL Leipzig, Max-Liebermann-Str. 4, 04159 Leipzig

Verwalterstammtisch Leipzig

Rechtsanwalt Schultze:

4 Jahre BGH- Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel – Was geht noch und was geht nicht mehr?

Paulaner Leipzig, Klostersgasse, 9. Oktober 2008, 18 Uhr

34. Fachgespräch

22. bis 24. Oktober 2008 in Fischen im Allgäu

Programm

Veränderte Aufgaben und Befugnisse des Verwalters nach der WEG- Reform

Mittwoch, 22. Oktober 2008

12.00 – 14.00 Uhr - Empfang und Eröffnung der Ausstellung

14.00 – 14.15 Uhr - Begrüßung

Steffen Heitmann, Staatsminister a.D., Präsident des ESWiD; Bürgermeister Edgar Rölz

14.15 – 14.45 Uhr - Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums – laufende Maßnahmen

Prof. Dr. Martin Häublein, Berlin

14.45 – 15.15 Uhr - Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums - dringende Maßnahmen

Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München

15.15 – 15.30 Uhr - Diskussion

15.30 – 16.00 Uhr - Kaffeepause – Besuch der Ausstellung

16.00 – 16.30 Uhr - Die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums - sonstige Maßnahmen

Prof. Dr. Wolfgang Lüke, Dresden

16.30 – 16.45 Uhr - Diskussion

16.45 – 17.15 Uhr – Die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht durch den Verwalter

Dr. Joachim Wenzel, Vizepräsident des BGH i.R., Karlsruhe

17.00 – 17.30 Uhr – Diskussion

Ende 17.30 Uhr – anschließend Dämmerchoppen

Donnerstag, 23. Oktober 2008

09.00 – 09.15 Uhr – Wort zum Tag, Evangelische Kirche, „Zum guten Hirten“, Bolgenstraße in Fischen

09.45 – 10.15 Uhr – Aufgaben und Befugnisse des Verwalters bei Ausübung und Wahrnehmung gemeinschaftsbezogener Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer durch die Gemeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG)

Univ.-Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen

10.15 – 10.30 Uhr – Diskussion

10.30 – 11.00 Uhr – Feststellung des Beschlussergebnisses in den Fällen der §§ 12 Abs. 4, 16, Abs. 4, 22 Abs. 2, 26 Abs. 1 WEG bei von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG abweichenden Vereinbarungen

Univ.-Prof. Dr. Dr.h.c. Werner Merle, Mainz

11.00 – 11.15. Uhr – Diskussion

11.15 – 11.45 Uhr – Kaffeepause – Besuch der Ausstellung

11.45 – 12.15 Uhr – Informationspflichten des Verwalters bei Rechtsstreitigkeiten

Nicole Vandenhouten, Riin AG, Berlin

12.15 – 12.30 Uhr – Diskussion

12.30 – 13.00 Uhr – Pflicht und Befugnis des Verwalters zur Mandatierung eines Rechtsanwalts

Dr. Wolfgang Gottschalg, RA, VorsRiOLG a.D.

13.00 – 13.15 Uhr – Diskussion

13.15- 14.45 Uhr – Mittagspause

Nachmittag Thema: Verwalter und verfahrensrechtliche Neuerungen

14.45 – 15.00 Uhr – Die Vergütungsvereinbarung nach § 27 Abs. 2 Nr. 4, Abs. 3 Satz 1 Nr. 6 WEG
Dr. Dr. Andrik Abramenko, RiLG, Frankfurt

15.00 – 15.15 Uhr – Die Vertretung beklagter Wohnungseigentümer mit widerstreitenden Interessen
Horst Müller, Rechtsanwalt, München

15.15 – 15.30 Uhr - Die Auferlegung von Prozesskosten an den Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG
Dr. Werner Niedenführ, RiOLG, Frankfurt

15.30 – 15.45 Uhr – Prozesskostenvorschüsse aus der Gemeinschaftskasse
Sabine Kuhla, Vors. RiinLG, Berlin

15.45 – 16.00 Uhr – Verteilung der Prozesskosten in der Jahresabrechnung

Dr. Wolf-Dietrich Deckert, Rechtsanwalt, München

16.00 – 16.45 - Podiumsdiskussion mit allen Referenten

ABENDVERANSTALTUNG

Beginn 17.00 Uhr – Die Aussteller laden alle Teilnehmer zu einem gemeinsamen Abend ein.

Freitag, 24. Oktober 2008

Recht aktuell

08.30 – 09.00 Uhr – Besuch der Fachausstellung

09.00 – 10.00 Uhr – Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht
Dr. Michael Klein, Richter am BGH, Neckargmünd

10.00 – 10.15 Uhr – Diskussion

10.15 – 10.45 Uhr – Kaffeepause – Besuch der Ausstellung

10.45 – 11.05 Uhr – Die Abwicklung von Gebäudeschäden mit der Versicherung (OLG Hamm ZWE 2008, 133)
Univ.-Prof. Christian Armbrüster, Berlin

11.05 – 11.15 Uhr – Diskussion

11.15 – 11.35 Uhr - Erwerb von Wohnungseigentum durch die Gemeinschaft
Dr. Gregor Basty, Notar, München

11.35 – 11.45 Uhr – Diskussion

11.45 – 12.15 Uhr – Energieeinspargesetz und Energieeinsparverordnung
Dipl.-Phys. Ingrid Vogler, GdW Berlin

12.15 – 12.30 Uhr – Diskussion

12.30 Uhr - Verabschiedung der Teilnehmer

Moderation während der Fachgespräche:

Univ.-Prof.Dr.Dr. h. c. Werner Merle, Rechtsanwalt in Berlin

Vorankündigung:



Bau- und Haustechnik in Dresden am 9.11.08.

Themen werden demnächst unter www.immobilienerwalter-mitteldeutschland.de bekannt gegeben.

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
ZIV-3-2008

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?
Contracting im Spannungsfeld von Miet- und WEG-Recht
Rechtsprechung nach einem Jahr WEG-Novelle

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-ESStG
A-z der Kosten
Betriebskostenabrechnung
Bk-Kosten-35a-ESStG
Heizkostenabrechnung
WEG-Abrechnung
BMF Rundschreiben zu § 35a ESStG – Novelle vom 26.10.07
Anlage zu BMF Rundschreiben vom 26.10.07

Synopse 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 Landesregeln 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](#)