

# ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE



Offizielles Informationsorgan  
des Verbandes  
der Immobilienverwalter  
Mitteldeutschland e. V

[www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)  
[www.Verwalterstammtisch.de](http://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](mailto: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 5**  
**September/Oktober 2008**

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

auch in dieser Ausgabe gibt es wieder viel Neues aus dem Immobilienrecht zu berichten. Erfreuliches und weniger Erfreuliches. So finden Sie in dieser Ausgabe Informationen zu den Änderungen in Bezug auf Mahnanträge durch den Immobilienverwalter. Am Ende des Jahres stehen wieder viele Forderungen an, deren Verjährungseintritt zu verhindern ist. Bitte beachten Sie auch insoweit die Hinweise in Bezug auf die neuen Einschränkungen,

damit Haftungsfallen hier sicher vermieden werden können.

Der BGH hat eine für Vermieter unerfreuliche Entscheidung zur Räumungsvollstreckung gefällt, die dem Mietnomaden neue Handlungsperspektiven eröffnet.

Schließlich sei noch auf das neue Forderungssicherungsgesetz verwiesen, das Anfang kommenden Jahres in Kraft treten wird. Die Neuerungen

werden Auftragnehmer freuen und Auftraggeber zu neuer Wachsamkeit nötigen. Auch hier gibt es Bereiche, die einem Missbrauch neue Möglichkeiten eröffnen.

Wir wünschen unseren Lesern wie immer eine interessante Lektüre und jetzt schon einmal ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch in das Jahr 2009. Wir melden uns am 2.1.2009 mit den letzten Neuigkeiten aus dem Jahre 2008.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Allgemeines

### **Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen**

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

<b>Zeitraum</b>	<b>Basiszinssatz %</b>	<b>Verzugszinssatz %</b>	<b>Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung %</b>
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

### Probleme mit Mahnanträgen

Seit 1.7.08 ist die überarbeitete Fassung der ZPO in Kraft, die mit dem Inkrafttreten des RDL, des Rechtsdienstleistungsgesetzes geändert wurde. In der ZPO ist u.a. geregelt, wer für eine andere Person vor Gericht auftreten darf. So müssen sich Streitparteien vor dem Landgericht im sogenannten Anwaltsprozess durch einen Anwalt vertreten lassen, § 78 ZPO. Den Parteiprozess vor dem Amtsgericht (ohne Anwalt) regelte bis zum 30.6.08 § 79 ZPO a.F.. Darin heißt es: „Insoweit eine Vertretung durch Anwälte nicht geboten ist, können die Parteien den Rechtsstreit selbst **oder durch jede prozessfähige Person als Bevollmächtigten führen**“. Die Neufassung des § 79 ZPO ist sehr lang geworden. Dabei wurde „jede prozessfähige Person“ ausgewechselt durch einen Katalog an zulässigen Personenkreisen (im We-

sentlichen: Mitarbeiter für ihr Unternehmen, Familienangehörige, Verbraucherzentralen, Inkassounternehmen). Eine Regelung für die Immobilienwirtschaft findet sich nicht darin. Einen Hinweis für die Gründe der Beschränkungen finden sich auch nicht in den Gesetzesmaterialien. Ob hier ein stummer Kompromiss umgesetzt wurde oder wieder einmal ein Versehen des Gesetzgebers vorliegt, ist nicht bekannt.

Die Immobilienverwalter müssen sich unterdessen mit der neuen Situation zunächst abfinden. Folgende Handlungsspielräume verbleiben zudem: In WEG-Sachen kann der Immobilienverwalter Hausgelder weiterhin selbst per Mahnbescheid geltend machen. Inhaber der Hausgeldforderung ist der Verband der Wohnungsei-

gentümergeinschaft, gesetzlich vertreten durch den WEG-Verwalter. Der Immobilienverwalter tritt hier also nicht als „Bevollmächtigter“, sondern als gesetzlicher Vertreter auf (letztlich wie der Geschäftsführer einer GmbH). Er bleibt also antragsbefugt. Dabei ist darauf zu achten, dass die Antragsbezeichnung korrekt erfolgt („WEG-Xy-Straße 3, vertreten durch die WEG-Verwalterin Firma Bestverwaltung GmbH, vertreten durch den Geschäftsführer Harry Best“) Ein Eintrag unter der Rubrik „Verfahrens/Prozeßbevollmächtigte“ ist nicht mehr möglich.

Beim Mietinkasso scheidet die Beantragung durch den Immobilienverwalter als Vertreter des Vermieters aus. Es besteht die – eingeschränkte - Möglichkeit im Wege der gewillkürten Pro-

zessionsstandschaft oder der Forderungsabtretung die Forderungen des Vermieters im eigenen Namen geltend zu machen. Hiervon raten wir allerdings ab. Der Immobilienverwalter wird dann selbst Partei des Mahnverfahrens und auch ggf. des späteren Klageverfahrens, wenn Widerspruch gegen den Mahnbescheid eingelegt wird. Er selbst wird für alle Gerichts- und Gutachterkosten Kostenschuldner und muss sich um Ersatz bei seinem Auftraggeber bemühen. Hier schultert der Immobilienverwalter also ein weitergehendes Insolvenzrisiko. Ferner besteht der Nachteil, dass der Immobilienverwalter als Partei nicht mehr als Zeuge auftreten kann, was wiederum für den Kunden (Vermieter) rechtlich nachteilig sein kann.

Der Immobilienverwalter kann auch auf die neue gesetzliche Regelung reagieren, indem er den Mahnantrag / Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheides jeweils erstellt und dem Kunden zur Unterzeichnung zusendet.

Schließlich bleibt die Möglichkeit, das Inkasso einem Anwalt oder einem Inkassounternehmen zu übertragen. Man wird sehen, wie sich der Markt insoweit entwickelt. Es kann sein, dass der Trend dahin geht, die ehemals zusätzlich übernommenen Aufgaben künftig wieder auszulagern, zumal i.d.R. die Verwaltungen diese Dienstleistung kostenlos erledigen.

Als allerletzte Möglichkeit bleibt die eigene Zulassung als Inkassounternehmen. Zuständig für die Zulassung sind be-

stimmte Gerichte des jeweiligen Bundeslandes, in Sachsen sind dies die Amtsgerichte in Leipzig, Dresden und Chemnitz, in Berlin ist es das Landessozialgericht Berlin/Brandenburg in Potsdam und in Thüringen das LG in Erfurt.

Dem Antrag sind folgende Nachweise beizufügen (§ 12 Abs. 1 Nr. 1, 2 Abs. 4 RDG):

- zusammenfassende Darstellung des beruflichen Ausbildungsgang und der bisherigen Berufsausübung,
- ein Führungszeugnis nach § 30 Abs. 5 des BZRG,
- eine Erklärung, ob ein Insolvenzverfahren anhängig oder in den letzten drei Jahren vor Antragstellung eine Eintragung in ein Schuldnerverzeichnis (§ 26 Abs. 2 InsO, § 915 ZPO) erfolgt ist,
- eine Erklärung, ob in den letzten drei Jahren vor Antragstellung eine Registrierung oder eine Zulassung zur Rechtsanwaltschaft versagt, zurückgenommen oder widerrufen wurde oder ein Ausschluss aus der Rechtsanwaltschaft erfolgt ist, und, wenn dies der Fall ist, eine Kopie des Bescheids,
- Unterlagen zum Nachweis der theoretischen und praktischen Sachkunde.

Die theoretische Sachkunde kann durch einen Lehrgang erworben werden. Der Bundesverband deutscher Inkassoun-

ternehmen ([www.inkasso.de](http://www.inkasso.de)) bietet hierfür gesonderte Lehrgänge an, die mit 4000 € zzgl. Mehrwertsteuer veranschlagt sind.

Es bleibt noch ein letzter Hinweis für die schon laufenden Verfahren. Wir wissen positiv, dass von den Mahngerichten viele Mahnanträge bearbeitet wurden, obwohl diese zulässig gar nicht hätten gestellt werden können. Unproblematisch ist dies, wenn der Vollstreckungsbescheid rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren in ein Streitverfahren übergeleitet wurde und nun ein Anwalt mandatiert ist. Schwierigkeiten könnten sich aber für Forderungen ergeben, deren Verjährung mit dem Mahnantrag gehemmt werden sollte. U.E. tritt die Hemmung bei diesen Mahnverfahren nicht ein. Hier sollte man im Einzelfall entscheiden, wie man weiter verfährt. Als Alternativen bleiben das Hoffen auf einen bestandskräftigen Vollstreckungsbescheid oder die Einleitung des Streitverfahrens oder eine Neubeantragung durch einen Anwalt (wenn dies zeitlich noch realisierbar ist). Schließlich ist darauf zu achten, dass nicht am Ende des Jahres zur Verhinderung des Verjährungseintritts unzulässige Mahnanträge durch den Immobilienverwalter eingereicht werden. Die Zurückweisung erfolgt möglicherweise erst Anfang 2009, so dass ein rechtswirksamer Mahnantrag innerhalb der Verjährungsfrist nicht mehr nachgeholt werden kann. Die Forderung ist dann endgültig verjährt.

## BGH billigt Kürzung der Stromentgelte durch die Regulierungsbehörden

In sechs Beschlüssen hat der Kartellsenat des BGH die Entscheidungen der Regulierungsbehörden gebilligt, die eine Senkung der Entgelte der Netzbetreiber um 20% vorsahen. Nach §§ 20 EnWG haben die Betreiber von Energieversorgungsnetzen grundsätzlich jedem Netzzugang zu gewährleisten. Sie können aber hierfür ein Entgelt verlangen. Die Höhe des Entgelts darf der Netz-

betreiber aus Wettbewerbsgründen nicht frei bestimmen, sondern muss diese durch die jeweils zuständige Landesregulierungsbehörde genehmigen lassen. Der Preis hat sich nach der gesetzlichen Regelung an den Kosten zu orientieren, wobei eine angemessene Kapitalrendite einkalkuliert werden darf. Über die Kalkulationsgrundlagen entstand zwischen den Netzbetrei-

bern und verschiedenen Regulierungsbehörden (Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen) Streit, den der BGH nun zugunsten der Behörde entschied und die Entgelte um 20% kürzte (Beschlüsse vom 4.5., 9.5., 31.5., 5.4. und 14.8., [KVR 27/07](#), [KVR 34/07](#), [KVR 35/07](#), [KVR 36/07](#), [KVR 39/07](#), [KVR 42/07](#)).

## Mietrecht

### Starre Schönheitsreparaturfristen auch im Gewerbemietvertrag unwirksam



Schönheitsreparaturklauseln mit starren Renovierungspflichten sind nach einer Entscheidung des BGH vom 8.10.08 ([XII ZR 84/06](#)) auch bei Gewerbemietverträgen unwirksam. Der Gewerbemieter hatte für die Dauer

von 15 Jahren ein Ladenlokal zum Betrieb einer Änderungsschneiderei angemietet. Der Vertrag sah folgende Schönheitsreparaturklausel vor: Der Mieter verpflichtet sich, auf seine Kosten mindestens alle drei Jahre in Küche, Bad, Dusche und Toiletten und alle fünf Jahre in allen übrigen Räumen die Schönheitsreparaturen (...) auf eigene Kosten durch Fachhandwerker ausführen zu lassen.

Der für das Gewerbemietrecht zuständige XII. Senat schloss sich der schon ausgiebigen Rechtsprechung des VIII. Senats für Wohnraummietverhältnisse

an. Starre Schönheitsreparaturklauseln verstießen gegen wesentliche Grundgedanken der gesetzlichen Regelung und seien daher nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Der Vermieter müsse nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB die Mietsache in vertragsgemäßen Zustand erhalten. Dazu gehöre bei Bedarf auch die Durchführung von Schönheitsreparaturen. Starre Fristen orientierten sich demgegenüber nicht am Bedarf, sondern an Fristvorgaben. Hierdurch übertrage der Vermieter im Zweifel mehr, als ihm selbst zur Last falle.

### Vorgabe der Farbe bei Schönheitsreparaturen (Holzteile)

Mit Urteil vom 22.10.08 ([VIII ZR 283/07](#)) setzte der BGH seine Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen fort. Die Parteien stritten um die Wirksamkeit folgender Klausel im Mietvertrag: „Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war;

farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtöne gestrichen zurückgegeben werden.“

Der BGH erklärte die Klausel für wirksam. Die Klausel beschränke sich – entgegen dem Fall, der dem Urteil vom 18.6.08 zugrunde lag (ZIV 2008, 44 – vorherige Ausgabe) - auf den

Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache. Der Vermieter habe ein berechtigtes Interesse daran, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses in einer Dekoration zurück zu erhalten, die von möglichst vielen Mietinteressenten akzeptiert würde. Eine auf die Rückgabe der Wohnung bezogene Farbwahlklausel, die den Mieter nicht auf eine

spezielle Dekorationsweise festlege, sondern ihm eine Bandbreite („neutrale, helle deckende Farben und Tapete“) vorgebe, benachteilige den Mieter nicht unangemessen. In Bezug auf die lackierten Holzteile fehle es zwar an einem derartigen Gestaltungsspielraum, weil sie den Mieter auf den allein zulässigen

ursprünglichen – bei Vertragsbeginn vorgegebenen - Farbton festlege. Dies sei rechtlich aber nicht zu beanstanden, weil bei einer transparenten Lackierung oder Lasur – anders als bei einem deckenden Farbanstrich – eine Veränderung des Farbtons entweder überhaupt nicht mehr oder nur mit einem Eingriff in

die Substanz der lackierten / lasierten Holzteile (Abschleifen) rückgängig gemacht werden könne. Eine Veränderung der Mieträume, die eine Substanzverletzung zur Folge habe, sei dem Vermieter indessen nicht zuzumuten.

### **Die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges im Gewerbemietvertrag**

Mit den Voraussetzungen der fristlosen Kündigung von Gewerbemietverhältnissen wegen Zahlungsverzuges setzt sich der BGH im Urteil vom 23.7.08 ([XII ZR 134/06](#)) auseinander. Nach der allgemeinen Vorschrift in § 543 BGB kann der Mieter (sowohl Wohnraum als auch Gewerberaum) fristlos wegen Zahlungsverzuges gekündigt werden, wenn bestimmte Zahlungsrückstände erreicht sind. Nach § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB kann der Mieter gekündigt werden, wenn er mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in zwei aufeinander folgenden Terminen in Verzug ist. Bei Wohnraummiete

bestimmt § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB, dass ein Rückstand in Höhe einer ganzen Miete im Sinne dieser Vorschrift nicht unerheblich ist. Der BGH stellt in seinem Urteil in Bezug auf Gewerbemietverhältnisse fest, dass dies Norm eine Schutzvorschrift zugunsten des Wohnraummieters sei, um diesen vor vorschnellen Kündigungen zu schützen. Dieser Schutz bestehe im Gewerbemietraumrecht nicht. Die Grenze gelte also jedenfalls auch für Gewerbemietverhältnisse. Der XII. Zivilsenat ließ aber die Rechtsfrage offen, ob auch noch geringere Rückstände genügen würden. Denn im zugrun-

de liegenden Mietvertrag war vereinbart, dass der Rückstand nicht unerheblich im Sinne von § 543 BGB sein solle, wenn ein Rückstand von einem Monat bestehe.

Die zusätzliche Voraussetzung, dass der Rückstand ausschließlich durch zwei aufeinander folgende Termine entstanden sei, war im konkreten Fall vom Berufungsgericht nicht ermittelt worden, so dass der Rechtsstreit für die insoweit erforderliche Aufklärung zurück verwiesen wurde.

### **Keine Verpflichtung des Vermieters zur Inspektion der Elektroanlagen**

In einer Wohnung brannte es 2006, weil die Dunstabzugshaube der vom Vermieter gestellten Küche einen Kurzschluss hatte. Der Brand führte auch zu Schäden in den Nachbarwohnungen. Einer der Nachbarn nahm den Vermieter gerichtlich auf Schadensersatz in Anspruch, weil er die Elektroanlagen und Elektrogeräte keiner regelmäßigen Wartung unterzogen habe. Er hielt dies für pflichtwidrig.

Der BGH stellte im Urteil vom 15.10.08 ([VIII ZR 321/07](#)) eine abweichende Rechtsauffassung dar. Den Vermieter treffe aus dem Mietvertrag nicht die ungeschriebene Nebenpflicht, die Elektroanlagen regelmäßig einer Generalinspektion zu unterziehen. Zwar habe der Vermieter die vertragliche Nebenpflicht, die Mietsache in einen verkehrssicheren Zustand zu erhalten. Wenn ihm sonach bekannt werde, dass Mängel an der Miet-

sache entstanden seien, die eine Gefahr für die Mietwohnung eines Mieters darstellten, müsse der Vermieter die Gefahr unverzüglich beheben. Er müsse im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht aber keine regelmäßige Generalinspektion vornehmen. Die Klage des Mieters wurde daher letztinstanzlich abgewiesen.

## Duldungspflicht des Mieters bei Fernwärmeanschluss ohne Mieterhöhung

Will der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchführen, ist der Mieter unter den Voraussetzungen des § 554 BGB zur Duldung verpflichtet. Dazu gehört auch, dass der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Erhöhung der Miete nach § 559 BGB mitteilt. Im zugrundeliegenden Fall hatte der Vermieter hierauf verzichtet, weil im Anschluss keine Mieterhöhung wegen Modernisierung

geplant war. Der BGH entschied im Urteil vom 24.9.08 ([VIII ZR 27/08](#)), dass dies unbeachtlich sei. Weder liege ein Formfehler vor, noch könne sich der Mieter gegen die Mieterhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) wegen unzumutbarer Härte wenden, weil die gesetzliche Regelung nur die Mieterhöhungen nach § 559 BGB wegen Modernisierungen erfasse. Dem Vermieter sei es

unbenommen, nach Abschluss der Modernisierung eine Mieterhöhung zur Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB auszusprechen. Auch die für die Duldung erforderliche Modernisierung war gegeben, da ein Anschluss an das Fernwärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung geplant war. Der Mieter sei daher zur Duldung verpflichtet.

## Zur Strafbarkeit der unzureichenden Anlage der Mietkaution

Ausnahmsweise gibt es auch einmal eine Strafrechtsentscheidung im Mietrecht. Dem Beschluss des BGH vom 2.4.08 lag das Problem zugrunde, dass eine Immobiliengesellschaft aufgrund ihrer Insolvenz nicht in der Lage war, die entgegengenommenen Kauttionen zurück zu bezahlen. Die Kauttionen von verschiedenen Gewerbemietverträgen flossen auf das Geschäftskonto der Vermieterin und dienten bis zur Insolvenz der Liquidität des Unternehmens.

Die Verantwortlichen wurden wegen Untreue nach § 266 StGB angeklagt und obsiegten nun vor dem BGH ([5 StR 354/07](#)). Der 5. Strafsenat führte aus, dass nach der gesetzlichen Regelung nur der Vermieter von Wohnraum

zur Separierung der Mietkaution verpflichtet sei. Dies ergebe sich aus der zweifelsfreien gesetzlichen Regelung. Ob das im Strafrecht geltende Analogieverbot zu Lasten des Angeklagten greife, könne dahin stehen bleiben, weil schon die hierfür erforderliche zivilrechtliche Analogie nicht eröffnet sei. Es sei nicht ersichtlich, dass der Gesetzgeber es versäumt habe, eine gesetzliche Regelung für die Kauttion bei Gewerbemietverträgen zu schaffen. Dies sei aber erste Voraussetzung für eine analoge Anwendung.

Es sei schon fraglich, ob dem Vermieter von Gewerbeflächen ohne ausdrückliche Regelung im Mietvertrag überhaupt die vertragliche Nebenpflicht treffe, die

Kauttion insolvenzfest und verzinslich anzulegen. Soweit man dies bejahe, könne dieser Nebenpflicht nicht auch die für den Untreuetatbestand erforderliche Vermögensbetreuungspflicht des Vermieters entnommen werden. Vertragliche Pflichten müssten, um eine Vermögensbetreuungspflicht zu begründen, im besonderen Maße den Interessen des Vertragspartners dienen und gerade deshalb vereinbart worden sein. Wenn im Gewerbemietverhältnis die Zahlung einer Kauttion an sich vereinbart worden sei, ohne dass eine Einigung über die Anlageform erfolgt sei, würden keine treuhänderischen Pflichten begründet, deren Verletzung nach § 266 StGB strafbar sein können.

## Unzulässige Räumungsvollstreckung bei unvollständiger Angabe der Besitzer

Nach einem Beschluss des BGH vom 14.8.08 ist die Räumungsvollstreckung unzulässig, wenn nicht alle Besitzer der Mietsache im Titel benannt sind. Das gelte auch dann, wenn der Verdacht bestünde, dass dem Dritten nur Besitz an den Räumlichkeiten eingeräumt wurde, um die Zwangsvollstreckung zu vereiteln ([I ZB 39/08](#)).

Der Vermieter betrieb nach der Titulierung die Zwangsräumung eines Hotels gegen die gewerblichen Mieter. Dagegen wandte sich ein Dritter mit der Begründung, er habe das ganze Hotel im Wege der Untermiete angemietet. Der Gerichtsvollzieher stellte die Zwangsvollstreckung ein. Hiergegen wandte sich der Vermieter mit Rechts-

mitteln, die schließlich bis zum BGH eingelegt wurden. Der Vermieter meinte, der Einwand sei unzulässig, weil sonst Missbrauch Tür und Tor geöffnet sei. Die Mieter könnten andernfalls durch immer neue Untermieter jede Zwangsvollstreckung vereiteln.

Der BGH bestätigte diese Sichtweise nicht. Selbst wenn der Mieter zur Herausgabe verpflichtet sei, weil das Mietverhältnis beendet sei, könne er noch zulässig eine Untermietverhältnis begründen, welche die Vollstreckung unmöglich mache. Billigkeitserwägungen könnten nicht rechtfertigen, die Voraussetzungen für die Zwangsvollstreckung außer Acht zu lassen. Es komme nicht darauf an, ob der Untermieter gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoße, weil er sich

auf ein tatsächlich nicht bestehendes Untermietverhältnis mit dem Schuldner berufe, um die Zwangsvollstreckung zu vereiteln. Der Gerichtsvollzieher sei überfordert, wenn er sich bei der Vollstreckung nicht allein auf den ihm vorliegenden Titel verlassen könne, sondern daneben materiell- rechtliche Erwägungen zur Frage des Besitzrechts der im Titel nicht benannten, aber den Besitz tatsächlich innehabenden Personen anzustellen habe. Der Gerichtsvollzieher habe nicht das behauptete Recht

zum Besitz, sondern allein die tatsächlichen Besitzverhältnisse zu beurteilen, gleich wie der Besitz erlangt worden sei. So dann habe er nur noch zur prüfen, ob sich die Räumungsverpflichtung nach dem vom Gläubiger beigebrachten Titel gegen den von ihm festgestellten Besitzer der Mietsache richte. Sei das der Fall, könne er vollstrecken, andernfalls nicht. Eine weitergehende Prüfung sei den Gerichten im Rahmen des Erkenntnisverfahrens vorbehalten.

### Ausschlussfrist nach § 556 Abs. 3 BGB greift auch bei Datenfehler

Nachforderungen in Betriebskostenabrechnungen unterliegen der Präklusion, wenn der Vermieter nicht binnen 12 Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes eine Abrechnung erteilt. Das gilt dann nicht, wenn der Vermieter die Säumnis nicht zu vertreten hat. Um die Frage der Verantwortlichkeiten stritten Mieter und Vermieter vor dem LG Köln. Das Abrechnungsunternehmen hatte falsche

Zahlen vom Energielieferanten erhalten und auf dieser Basis abgerechnet. Später fiel auf, dass die Nachforderungen viel zu gering waren. Der Vermieter korrigierte daraufhin die Abrechnungen 2002 bis 2004. Die Mieter weigerten sich zu bezahlen. Zu Recht, wie das LG Köln befand ([Urteil vom 28.6.07 – WuM 2008, 560](#)). Ein erfahrenes Abrechnungsunternehmen hätte nach Auffassung des Gerichts

erkennen können, dass die Daten in sich unschlüssig waren. Es habe daher sorgfältig gehandelt. Das Verschulden des Abrechnungsunternehmens müsse sich der Vermieter gemäß § 278 BGB zurechnen lassen, so dass er für das Verschulden des Abrechnungsunternehmens seinem Mieter gegenüber hafte. Die Klage des Vermieters wurde daher auch in der Berufungsinstanz abgewiesen.

### Rauchmelderinstallation bedarf als Modernisierungsmaßnahme keiner Ankündigung

Nach § 554 BGB darf der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Wenn sie für den Mieter keine besondere Härte darstellen, muss der Mieter die Maßnahmen dulden. Vor dem AG Schwarzenbeck stritten

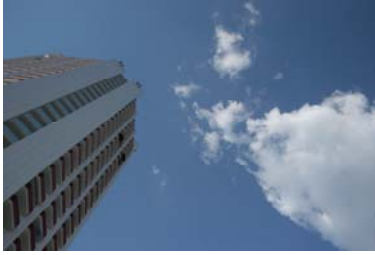
Vermieter und Mieter über die Zulässigkeit der Installation von Rauchmeldern. Das Gericht entschied, dass die Installation von Rauchmeldern eine Modernisierung im Sinne von § 554 BGB darstelle. Da es sich zudem

um eine sogenannte Bagatellmaßnahme handele, sei auch die nach § 554 Abs. 3 BGB geforderte Ankündigungsfrist von 3 Monaten nicht einzuhalten. ([Urteil vom 23.8.07 – ZMR 2008, 721](#))



## WEG-Recht

### Keine solidarische Haftung für Altverbindlichkeiten



Das KG Berlin wies mit Urteil vom 12.2.08 eine Klage eines Versorgungsunternehmens ab und stellte dabei fest, dass die gesetzliche Haftungsbeschränkung in § 10 Abs. 8 WEG auch für Verbindlichkeiten gelte, die

vor dem 1.7.07 begründet wurden (NJW-Spezial 2008, 322 = ZWE 2008, 234). Dabei wurden die unterschiedlichen Haftungssysteme im BGH – Urteil vom 2.6.05 (gar keine Haftung neben dem Verband) und nach der Gesetzesnovelle seit dem 1.7.07 (keine gesamtschuldnerische Haftung, sondern nur in Höhe des Anteils) gewürdigt. Eine Verurteilung auf den jeweiligen Anteil des verklagten Wohnungseigentümers schied dabei aus, weil die Klägerin die Höhe

der Miteigentumsanteile nicht benannt hatte.

Damit widersprach der 12. Zivilsenat beim KG dem 11. Zivilsenat des KG (Urteil vom 7.11.07 – 11 U 16/07), der eine solidarische Haftung der Eigentümer auch in Ansehung der Gesetzesänderung erkannte, weil dies in den AGB des Versorgers so vorgesehen sei. Die Revision wurde daher zugelassen.

### Änderung Kostenverteilungsschlüssel für Instandsetzung

Mit der Änderung des Kostenverteilungsschlüssels im Rahmen einer Instandsetzungsmaßnahme setzt sich die Entscheidung des AG Oldenburg auseinander. Entgegen der rechtlichen Möglichkeit waren die Balkone in der Gemein-

schaftsordnung vollständig als Sondereigentum ausgewiesen. Die Kosten der Instandsetzung müsste also eigentlich die Gemeinschaft tragen (weil Zuweisung zum Sondereigentum unwirksam). Dennoch erklärte das Gericht einen abweichenden

Kostenverteilungsschlüssel mit doppelt qualifizierter Mehrheit für rechtmäßig, der dem Eigentümer des altersbedingt schadhaften Balkons die Kosten der Instandsetzung auferlegte. (Urteil vom 19.2.08 NJW 2008, Heft 24, VIII)

### WEG kann Mitglied bei Haus & Grund werden

Nach einer Entscheidung des AG Hannover (Urteil vom 31.3.2008 – NZM 2008, 690) kann die Wohnungseigentümergeinschaft Mitglied in einem

Verein werden. Diese Rechtsfolge ergäbe sich schlüssig aus der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung des BGH respektive aus der gesetzlichen Regelung der

Teilrechtsfähigkeit in § 10 Abs. 6 WEG. Die betreffende WEG hatte ihren Beitritt zum örtlichen Haus & Grund Verein erklärt.

### Keine Privilegierung der WEG in Bezug auf Zwangssicherungshypothek

Seit dem Inkrafttreten der WEG-Novelle ist die WEG in § 10 Nr. 2 WEG bei der Verteilung des Versteigerungserlöses privilegiert. Die Rechtspflegerin beim AG Neuss sah kein Rechtsschutzbedürfnis für die Eintra-

gung einer Zwangssicherungshypothek, um die vorrangigen Ansprüche der WEG zu sichern. Diese würden in Rangklasse 2, die Zwangssicherungshypothek aber nur in Rangklasse 4 eingetragen werden. Es trete mithin

keine Verbesserung der rechtlichen Situation ein, weshalb das Rechtsschutzinteresse verneint wurde. (Beschluss vom 14.5.08, NZM 2008, 691)

## Auswahl der richtigen Beklagten im Beschlussanfechtungsverfahren I.

Soweit sich eine Anfechtungsklage gegen die „Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch den Verwalter“ richtet, kann nach einem Urteil des AG Bochum (1.7.08 – ZMR 2008, 740) die Klage nicht mehr auf die richtigen Beklagten („die übrigen Wohnungseigentümer“) umgestellt werden, wenn die

Anfechtungsfrist verstrichen ist. Diese Rechtsansicht wird noch etwas strenger vom AG Hamburg-St. Georg bestätigt (10.4.08 – ZMR 2008, 742), wonach die Bezeichnung WEG X-Straße, bestehend aus den Wohnungseigentümern 1., (...)- 7. keine Auslegung zulasse, dass nur die übrigen Wohnungseigentümer

verklagt sein sollen. Die beiden Entscheidungen entsprechen damit auch den Rechtsansichten von LG Darmstadt (Beschluss vom 2.4.2008, ZMR 2008, 736), AG Dresden (Urteil vom 27.11.07, ZMR 2008, 248) und AG Wiesbaden (Urteil vom 4.2.08, ZMR 2008, 340).

## Auswahl der richtigen Beklagten im Beschlussanfechtungsverfahren II.

Das OLG Karlsruhe hat mit Beschluss vom 30.6.08 die Anforderungen an eine korrekte Bezeichnung des Passivrubrums in einem Anfechtungsverfahren geringer angesetzt, als die derzeit herrschende Rechtsprechung (NZM 2008, 651). Nach Auffassung des Gerichts liege es ausgesprochen nahe, dass mit der Bezeichnung „WEG M-

Weg, vertreten durch den Verwalter“ nicht die rechtsfähige Wohnungseigentümergeinschaft, sondern die einzelnen Mitglieder mit Ausnahme des Antragstellers selbst gemeint seien.

Bei dem Verfahren handelt es sich um ein sogenanntes Altverfahren; der angefochtene Be-

schluss wurde am 9.11.2005 gefaßt, also kurz nach der Teilrechtsfähigkeit des BGH (2.6.05), aber noch deutlich vor dem Inkrafttreten der WEG – Novelle am 1.7.07. Angesichts der ausdrücklichen Formulierung im Gesetz erscheint es daher fraglich, ob das OLG Karlsruhe auch in einem Neuverfahren noch so entscheiden würde.

## Beschlussanfechtung durch alle Eigentümer

Mit einer Beschlussanfechtung durch alle Eigentümer setzt sich der Beschluss des AG Bingen vom 12.9.07 (ZMR 2008,739) auseinander. Das Gericht stellte fest, dass für ein derartiges Beschlussanfechtungsverfahren ein

Rechtsschutzbedürfnis fehle und die Anträge daher unzulässig seien. Die Wohnungseigentümer hätten es selbst in der Hand, einen allseits unerwünschten Beschluss wieder aus der Welt zu schaffen. In dem sie durch

Beschluss den unerwünschten Beschluss wieder aufheben (actus contrarius) würden sie schneller, einfacher und kostengünstiger ihr Klageziel erreichen.

## Baurecht

### Haftung des Architekten für unrichtige Bautenstandsberichte



Der Bauträger hatte einen Architekten eingesetzt, um Bautenstandsberichte zu erstellen. Die-

se wurden wiederum verwendet, um den Eintritt der Fälligkeit von insgesamt acht Kaufpreistraten für die zu erstellenden Wohnungen nachzuweisen. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass die Bautenstandsberichte fehlerhaft waren. Ihnen war nicht zu entnehmen, dass die Immobilie erhebliche Mängel aufwies und im Übrigen auch nicht baug-

nehmigungskonform errichtet wurde. Die Kläger nahmen daraufhin den Architekten gesamtschuldnerisch neben dem Bauträger auf Schadensersatz gerichtlich in Anspruch. Sie führten aus, dass sie bei korrekten Bautenstandsberichten bereits nach der ersten Rate ihre Zahlungen eingestellt hätten.

Der BGH stellte im Urteil vom 25.9.08 fest, dass den Käufern möglicherweise tatsächlich ein Schadensersatzanspruch zustehe ([VII ZR 35/07](#)). Zwar gäbe es keine unmittelbare vertragliche Beziehung zwischen den Käufern und dem Bauträger. Dies sei jedoch unschädlich, da die Kläger in den Schutzbereich des Vertrages zwischen Bauträger und Architekten einbezogen

seien. Dies ergebe sich aus der Vereinbarung, wonach die Bautenstandsberichte zumindest auch dazu bestimmt waren, sicherzustellen, dass Ratenzahlungen nur erfolgten, wenn der für deren Fälligkeit vereinbarte vertragsgemäße Bautenstand erreicht war.

Das Berufungsgericht hatte sich nicht mit der Frage auseinander-

gesetzt, ob die Bautenstandsberichte auch in **schuldhaft vorwerfbarer** Weise vom Architekten falsch erstellt worden waren. Der BGH hat daher den Rechtsstreit zurück verwiesen. Vom Ausgang dieser Feststellung wird dann abhängen, ob der Architekt den Käufern gegenüber haftet.

## Zu Zahlungsansprüchen in der werkvertraglichen Leistungskette bei Werkmängeln

Mit der Abhängigkeit von Gewährleistungsansprüchen in der werkvertraglichen Leistungskette setzt sich der BGH im Urteil vom 10.7.08 ([VII ZR 16/07](#)) auseinander. Die Klägerin war Bauträgerin. Sie beauftragte die Beklagte mit Rohbauarbeiten in einem VOB/B-Werkvertrag mit einer Gewährleistungsfrist von 5 Jahren. Die Bauträgerin verkaufte die Wohnungen an verschiedene Erwerber. 1998 klagten 2 Erwerber auf Kostenvorschuss wegen verschiedener Mängel. Im selben Jahr klagte auch der Bauträger gegen den Bauunternehmer auf Kostenvorschuss wegen derselben Mängel. Nachdem der Bauträger zum Kostenvorschuss verurteilt worden war, zahlte er diesen an die Erwerber aus. Nunmehr stellte er seine Kostenvorschussklage um und wendete sich mit einem Schadensersatzanspruch wegen des ausbezahlten Kostenvorschussanspruchs an den Bauun-

ternehmer und verlangte klageweise Schadensersatz sowie die ihm entstandenen Gerichts- und Gutachterkosten.

Im weiteren Verlauf des Rechtsstreits wandte sich der Bauunternehmer gegen den Anspruch u.a. mit der Begründung, der Bauträger habe gegen die Erwerber einen Anspruch auf Rückzahlung des gezahlten Kostenvorschusses. Der Kostenvorschuss müsse zeitnah für die Mangelbeseitigung verwendet werden, was nicht erfolgt sei. Der Bauträger sei daher verpflichtet, diese Ansprüche geltend zu machen und habe ein eventuelles Prozess- und Liquiditätsrisiko selbst zu tragen.

Der VII. Zivilsenat führte aus, dass sich hier das typische Risiko in der werkvertraglichen Leistungskette offenbare. Der in der Leistungskette zwischengeschaltete Unternehmer könne

einen wirtschaftlichen Vorteil dadurch erringen, dass er seinen Auftragnehmer wegen Mängel erfolgreich in Anspruch nehme, während er selbst von seinem Auftraggeber nicht oder nur in geringerem Umfang in Anspruch genommen würde. Der BGH löse diese Fälle über den Rechtsgedanken der Vorteilsausgleichung.

Die Vorteilsausgleichung lehnte der BGH jedoch im konkreten Fall ab, weil der Bauträger die Ansprüche auf Rückzahlung gegen die Erwerber noch nicht erfolgreich durchgesetzt habe. Ob er damit Erfolg habe, sei völlig offen. Der BGH verurteilte daher den Bauunternehmer zur Zahlung, jedoch nur gegen Abtretung der Ansprüche, die der Bauträger gegen die Erwerber auf Rückzahlung des Kostenvorschusses hat.

## Gesetzgebung

### Forderungssicherungsgesetz beschlossen



Am 19.9.08 hat der Bundesrat das Forderungssicherungsgesetz mit den Änderungen des Bundestages gebilligt. Es ist am 23.10.08 im Bundesgesetzblatt verkündet worden, so dass es am 1.1.2009 in Kraft treten wird. Mit der gesetzlichen Änderung soll Auftragnehmern im Baugewerbe die Forderungsdurchsetzung erleichtert werden.

Bei den Abschlagszahlungen nach § 632a BGB n.F. ist nicht mehr erforderlich, dass sie sich auf in sich abgeschlossene Teile beziehen. Es genügt, dass das Werk einen **Wertzuwachs** erfährt. In der vertraglichen Leistungskette erfährt der Auftragnehmer ebenfalls eine Bevorzugung. Soweit der Auftraggeber seinerseits sein Werk abgenommen erhält, kann er die Abnahme gegenüber seinem Auftragnehmer nicht verweigern.

Der Auftragnehmer kann die Information, ob abgenommen wurde durch Fristsetzung erzwingen. Erteilt der Auftragnehmer keine Auskunft, gilt das Werk als abgenommen, § 641 Abs. 2, 3 BGB n.F. Der Druckzuschlag im Rahmen der Ausübung eines Zurückbehaltungsrechtes wegen Mängeln ist auf den doppelten Teil der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten reduziert worden, § 641 Abs. 3 n.F.

Die Fertigstellungsbescheinigung nach § 641a BGB ist ersatzlos entfallen.

Die Sicherung nach § 648a BGB wird für den Auftraggeber gefährlicher. Der Auftragnehmer kann weiterhin ab Vertragsunterzeichnung Sicherheit in Höhe der noch offenen Werklohnvergütung verlangen. Wenn diese nicht nach einer Nachfristsetzung beigebracht wird, kann der Auftragnehmer kündigen und Schadensersatz verlangen. Dieser beträgt nach der gesetzlichen Neufassung mindestens 5% der noch offenen Werklohnvergü-

tung. Damit soll dem Auftragnehmer der Nachweis des entstandenen Schadens (Werklohnvergütung minus ersparter Aufwendungen) erleichtert werden. Es steht zu befürchten, dass sich die Fälle mehren, in denen der Auftragnehmer gleich nach Vertragsunterzeichnung Sicherheit verlangt und nach Fristablauf auch sofort Klage auf 5% der (vollen) Werklohnvergütung erhebt. Auch dies kann ein u.U. auskömmliches Geschäft sein.

Schließlich ist die BGH – Rechtsprechung umgesetzt worden (Urteil vom 24.7.2008 ([VII ZR 55/07](#)) – vorangehende Ausgabe der ZIV, S. 52), wonach die Klauselkontrolle der §§ 307 ff BGB bei Verwendung der VOB/B gegenüber Verbrauchern vollständig zulässig ist, § 310 Abs. 1 BGB n.F..

Inhalt und Reichweite der Änderungen werden noch viel Detailarbeit erfordern, da die Regelungen recht diffizil ausgestaltet wurden.

## Veranstaltungen

### Verwalterstammtisch Leipzig

Der Verwalterstammtisch Leipzig mit dem Thema „Schönheitsreparaturklausel – was kann der Vermieter noch zulässig vereinbaren und was nicht“ war mit 77 Anmeldungen außerordentlich gut besucht. Das Interesse an dem Thema scheint nicht abzureißen. Bereits im Frühjahr 2006 beschäftigte sich der Stammtisch mit dem Thema, was damals noch deutlich schwerer fiel.

Nunmehr gibt es in Bezug auf die Schönheitsreparaturklausel an sich bereits eine recht ausdifferenzierte Rechtsprechung des BGH. Einzig die Abgeltungsklausel bereitet noch ein wenig Schwierigkeiten, weil es noch keine Klausel bis zum BGH geschafft hat, die vom VIII. Zivilsenat durchgewunken wurde. Passend zu Termin und Thema wurde die Entscheidung zu star-

ren Fristen im Gewerbetreiberverträgen einen Tag vor dem Stammtisch veröffentlicht. Das Skript zum Vortrag einschließlich einer tabellarischen Zusammenstellung der BGH-Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturklauseln und eine von uns erstellte Klausel finden Sie unter [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de).

## 7. Potsdamer Verwaltungertag

Am 1.9.08 fand wieder der Potsdamer Verwaltungertag am Templiner See statt. Leider konnten die Leipziger in diesem Jahr die Veranstaltung nur ab Mittag besuchen, da bis dahin Einparkübungen auf der A 9 angesagt waren. Ein schwerer Unfall mit LKWs führte zu einer Vollsperrung in beiden Richtungen für mehrere Stunden. Anschließend war auch nur über die Landstraße ein Durchkommen nach Potsdam möglich. Soweit die Veranstaltung besucht werden konnte,

ist daher zu berichten, dass vor allem der Beitrag von Martin Suilmann, Richter in Berlin hervorzuheben ist. Er setzte sich mit der Frage auseinander, bei welchen Fallgestaltungen dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden können. Als Quintessenz ist festzuhalten, dass ein Trend festzustellen ist, die Tatbestände zu Lasten des WEG-Verwalters auszuweiten. Gleichwohl die gesetzliche Regelung nur die vormalige Rechtsprechung des BGH umsetzt,

wird von dieser Möglichkeit zunehmend Gebrauch gemacht. Es ist also insbesondere dann Vorsicht geboten, wenn die Mehrheit der Gemeinschaftler als rechtswidrig erkannte Beschlüsse gefasst werden sollen und der Verwalter hieran mitwirken soll. Hier sei Vorsicht geboten, so der Referent weiter. Es sei stets ein Einzelner genügend, der alles im Wege der Anfechtung zu Fall bringe und der Verwalter die Kosten dann zu tragen habe.

## 34. Fachgespräch in Fischen/Allgäu



Zum 34. Mal lud das evangelische Siedlungswerk nach Fischen im Allgäu, um aktuelle Entwicklungen im WEG-Recht nachzuzeichnen. Die Auswahl der Fachreferenten war wie jedes Jahr exzellent. Angefangen von Prof. Merle, der wieder die Moderation übernahm bis hin zu Prof. Häublein und Richter am Bundesgerichtshof a.D. Klein

war Rang und Namen des WEG-Rechts vertreten.



Die Auswahl der Themen war zudem erfrischend. Nach zwei Tagungen, die sich nahezu ausschließlich mit den (ungelösten) Folgeproblemen der WEG-Novelle befassten, gab es nun wieder mehr Hausmannskost zum Umsetzen. Angefangen von den Instandhaltungs- und In-

standsetzungspflichten über Verkehrssicherungspflichten bis hin zur Kostenverteilung der Prozesskosten waren viele interessante Themen vertreten.

Da in diesem Jahr das Wetter auch nicht auf die Alm lockte, stand die Teilnahme an allen Vorträgen außer Frage. Ungeachtet dessen zeigte sich ein nicht unerheblicher Teilnehmer- und Ausstellerschwund. Vermutlich wirken sich die deutlich angezogenen Teilnahmebeiträge doch negativ aus.



## Bau- und Haustechnik in Dresden am 9.11.08

- 8.30 Uhr Eintreffen der Teilnehmer, Begrüßungskaffee  
Eröffnung der Fachausstellung  
9.00 Uhr Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V. Dr. Joachim Näke
- 9.15 Uhr "Geduldet Sparsamkeit" - Millionenschäden aus Baufehlern und Baumangelnder Instandhaltung: Praxisbericht eines Sanierers  
Dr. - Ing. Wolfgang Möckel, inbasa Ingenieurgesellschaft mbH Chemnitz UNGER Bodensysteme mbH, Chemnitz  
10.00 Uhr Technische Trocknung bei Wasserschäden - Minderung der Folgekosten durch zerstörungsfreie Sanierung  
Dipl.-Ing. (FH) Thomas Greppmeier, MBS Trocknungs-Service, Inning
- 10.45 Uhr Diskussion, Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung
- 11.15 Uhr Fachaussteller stellen sich vor:  
- DOMIDAT Leverkusen Hunsdorf & Hoschkara GbR, Thorsten Hunsdorf, Geschäftsführer  
- Gebäudewerterhaltung Laack, Radebeul, Stefan Laack, Geschäftsführer  
- imvisio GmbH, Diddensee - Eckehardt Andreas
- 11.45 Uhr Selbstabrechnung der Heizkosten durch den Verwalter Volker Sasse, Vorstand Vertrieb, Mess-Profis, Leverkusen  
12.15 Uhr Mittagspause und Besuch der Fachausstellung  
13.15 Uhr Wasserzähler - richtige Bemessung - Auswirkung auf den Wasserpreis - Wie werde ich überdimensionierte Wasserzähler los ? Regressansprüche an Wasserwerke? – Ein Verwalter berichtet Dipl.-Ing. Georg Hofmann, Leipzig /Anke Dorn, HAGUWA GmbH, Leipzig
- 14.00 Uhr Die Heizkostenverordnung 2009 – was ändert sich? - Volker Sasse, Vorstand Vertrieb, Mess-Profis, Leverkusen  
14.30 Uhr Instandhaltungsplanung im Immobilien-Lebenszyklus Strategie . Planung . Kontrolle . Erfolgsfaktoren  
Reinhardt Breier, VEGIS Immobilienverwaltungs- und Vertriebsges. mbH Neu-Isenburg
- 15.15 Uhr Diskussion, Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung  
15.45 Uhr Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit einer Wohnungseigentümergeinschaft  
RA Dietmar Strunz, Kanzlei Strunz - Alter, Chemnitz
- 16.15 Uhr Finanzierung von Baumaßnahmen im Wohnungseigentum -  
Mike Reuschel, Deutsche Kreditbank, Dresden
- 16.45 Uhr Diskussion und Abschluss der Tagung

Ort: Four Points by Sheraton Königshof Hotel, Kreischaer Str. 2/Wasaplatz, 01219 Dresden

### Anmeldung:

VdIV Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland

Im Wiesengrund 24

04509 Krostitz OT Priester

Fax 034295/70424

Tel. 034295/70420

130 €Karte

Verwalterstammtisch in Leipzig

Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es auf unserer Homepage [www.Verwalterstammtisch.de](http://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  
**ZIV-4-2008**

## 6. Skripte zu Stammtischen

Die Verwalterpräsentation  
Die WEG-Novelle  
WEG-Neu - Textausgabe  
Synopsis-WEG-Alt-Neu  
Beschlusssammlung – 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  
**Die Schönheitsreparaturklausel**  
**BMJ-Mustermietvertrag 1976**

## 7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

Vortrag RA Schultze Verwaltertag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung  
WEGesetzenwurf-Stand.9.3.06  
Gegenaeusserung-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](mailto:info@rak-sachsen.de), [ZURÜCK](http://www.rak-sachsen.de)

### 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](http://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](#)