

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von



Offizielles Informationsorgan
des Verbandes
der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e. V.



Mietrecht:

BGH: Wirksamkeit der Klausel: Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung

BGH: Parkettversiegelung in Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam

BGH: Schönheitsreparaturklausel: Zur Stellungnahmepflicht des Vermieters

BGH: Bk-Abrechnungsfrist für Gewerbemietflächen

Kommentar: Korrigiert der BGH abermals seine Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel ?

WEG-Recht:

BGH zur buchhalterischen Behandlung der IH-Rücklage

BGH zur Auslegung der Teilungserklärung

BGH: Zur Nutzung von Wohneigentum als Ferienwohnung

BGH: Ansichziehen der Gewährleistungsansprüche von Nachzüglerkäufer

BGH: Änderungsanspruch des Kostenverteilungsschlüssels

BGH: Änderungsanspruch des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG

Erscheinungsdaten 2010:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2010 |
| 2. (März/April): | 03.05.2010 |
| 3. (Mai/Juni): | 01.07.2010 |
| 4. (Juli/August): | 01.09.2010 |
| 5. (September/Oktober): | 02.11.2010 |
| 6. (November/Dezember): | 03.01.2011 |

1/2010

Seiten 1- 16
5. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die ZIV hat nun im 5. Jahr ihres Bestehens eine vorsichtige Überarbeitung verdient. Neben einem neuen Outfit gibt es auch einen verbesserten Inhalt.

Gleich auf dem Deckblatt werden wichtige Entscheidungen in einer Schnellübersicht dargestellt.

Wir haben die Rubrik „Kurze Meldungen“ geschaffen. Hier sollen kleinere Meldungen oder Informationen Einzug finden, die uns erst kurz vor Redaktionsschluss erreichten. Ferner wird es in unregelmäßigen Abständen auch einen Beitrag geben, der eine aktuelle Rechtsentwicklung aus anwaltlicher Sicht kommentiert.

Die in der täglichen Praxis wichtigen Basiszinsätze sind an das Ende der ZIV gestellt worden. Wir hoffen, die überarbeitete ZIV gefällt Ihnen und trägt bei unseren Lesern dazu bei, der Informationsflut etwas gelassener entgegen zu sehen.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

EU-Richtlinie verpflichtet zum behindertengerechten Umbau

Der 2009 grundlegend überarbeitete Entwurf zur Gleichbehandlungsrichtlinie könnte für Vermieter weitreichende Konsequenzen haben. Bisher war nur vorgesehen, dass der Staat öffentliche Gebäude so umzubauen hat, dass Behinderte barrierefreien Zugang zum Gebäude haben. Nun soll diese Verpflichtung auch auf Gebäude ausgedehnt werden, die der sonstigen Vermietung dienen. Die Gebäude sollen vorbeugend behindertengerecht ausgestaltet werden, um Behinderten auch diesem Wirtschaftssektor (Mietwohnung) einen ungehinderten und damit gleichberechtigten Zugang zu ermöglichen. Nur wo für den Vermieter unzumutbare Belastungen (z.B. nennenswerte strukturelle Änderungen an denkmalgeschützten Gebäuden) entstünden, soll eine Befreiung von der Verpflichtung möglich sein. (F.A.Z. 30.1.2010).

Neuwertversicherung, die keine ist

Mit Urteil vom 30.9.2009 hatte der BGH über die AGB-rechtliche Wirksamkeit einer Versicherungsklausel (AVB Feuerversicherung) zu entscheiden. Danach ist eine Klausel in einer Neuwertversicherung gültig, die vorsieht, dass nicht der Neuwert, sondern nur der Zeitwert von der Versicherung entschädigt wird, wenn der Zeitwert der Sache weniger als 40% des Neuwertes beträgt (IV ZR 47/09).

Änderung der Grundsteuer geplant

Die Finanzminister der Länder beschlossen einstimmig, dass die Grundsteuer eine Änderung erfahren müsse. Dazu wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die die Steuergerechtigkeit der aktuellen Regelung prüfen sollte. Es bestünde die konkrete Gefahr, dass das BVerfG die aktuelle Grundsteuerregelung verwerfe. Die den Kommunen zustehende Steuer basiert auf den festgelegten Einheitswerten, die 1964 letztmals, in den neuen Bundesländern teilweise sogar 1935 festgestellt wurden. Es sei jedoch nicht Ziel, das Steueraufkommen zu erhöhen (F.A.Z. 29.1.2010).

BFH zur Aufgabe der Vermietungsabsicht nach längerem Leerstand

Aufwendungen für eine leerstehende Wohnung können nur dann als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn noch eine Vermietungsabsicht besteht. Der BFH stellte nun fest, dass die Vermietungsabsicht als nicht mehr gegeben angenommen werden dürfe, wenn ein Objekt längere Zeit über leer steht und trotz intensiver Bemühungen sich kein Markt für die Immobilie fände. Nehme der Eigentümer dies hin, ohne etwa durch bauliche Maßnahmen die Immobilie attraktiver zu machen, lasse dies auf eine Aufgabe der Vermietungsabsicht schließen. Ausdrücklich offen gelassen hat der Finanzsenat, ob und wie lange ggf. eine Vermietungsabsicht auch dann fortbestehen kann, wenn das Mietobjekt aufgrund eines

strukturellen Überangebots von Konkurrenzobjekten wegen ungünstiger örtlicher Entwicklung nicht vermietbar ist, Urteil vom 25.6.2009, I X R 54/08, NJW 2010, 256)

BGH zur Beschränkung des Rederechts durch Versammlungsleiter

Wohnungseigentumsrecht ist an den meisten Stellen nichts anderes als gewöhnliches Gesellschaftsrecht. Es nimmt nicht Wunder, dass in der Fachliteratur häufig bei verwandten Gesellschaftsformen abgesehen wird. Eine weitere hierfür verwertbare Entscheidung lieferte der BGH mit Urteil vom 8.2.2010. Der für Gesellschaftsrecht zuständige II. Zivilsenat stellte fest, dass beschlossen werden könne, dass der Versammlungsleiter der AG-Hauptversammlung ermächtigt sei, das Frage- und Rederecht der Aktionäre zu beschränken. Dabei habe er nach eigenem, pflichtgemäßen Ermessen zu entscheiden. (II ZR 94/08).

BGH zur Haftung der Wohnungseigentümer für Wasserkosten

An das neue Haftungssystem der WEG n.F. werden sich auch die Medienversorger noch gewöhnen müssen. Drei Eigentümer in Berlin wurden wegen Zahlungsrückständen für die Belieferung mit Wasser und Entsorgung für Schmutzwasser gesamtschuldnerisch in Anspruch genommen. Da ein Vertrag zwischen Verband und Medienversorger geschlossen wurde, wies der BGH die Klägerin darauf hin, dass nach dem

neuen Haftungssystem die Wohnungseigentümer nur noch anteilig in Höhe ihres Miteigentumsanteils haften, § 10 Abs. 8 WEG. Die Sache wurde an das Berufungsgericht zurück, das nun die Miteigentumsanteile der Beklagten zu ermitteln hat, Urteil vom 21.1.2010 (VIII ZR 329/08).

Keine Verpflichtung zur Abrechnung von Wasserkosten nach Verbrauch

Mit Urteil vom 25.11.09 hat der VIII. Zivilsenat bekräftigt, dass außerhalb des Anwendungsbereichs der HeizkV keine Verpflichtung für den Vermieter besteht, Betriebskosten nach dem Verbrauch umzulegen. Die vermietete Immobilie verfügte über vier Wohnungen und eine Gewerbebeeinheit. Die Gewerbebeeinheit und die Wohnungen hatten in der Summe etwa die gleiche Fläche. Der Vermieter führte hinsichtlich der Gewerbebeeinheit eine Vorerfassung für Wasser durch. Die restlichen Kosten für Wasser legte er auf die Wohnungen im Verhältnis der Mietfläche um. Ein Mieter klagte mit der Begründung gegen die Betriebskostenabrechnung, dass auch für die Wohnungen eine Vorerfassung stattzufinden habe. Das sah der BGH anders. Die HeizkV würde dies vorschreiben; sie sei aber für die Wasserkosten nicht anwendbar (VIII ZR 69/09).

Eigenbedarfskündigung

Mit Urteil vom 27.1.2010 erweiterte der BGH die Möglichkeiten zur Eigenbedarfskündigung. Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter seine Kündigung auch dann auf Eigenbedarf stützen, wenn er die Wohnimmobilie für einen Familienangehörigen benötigt. Streitpunkt ist dabei vielfach, wie nah der Verwandtschaftsgrad sein muss, dass eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zulässig ist. Mit dem jüngsten BGH-Urteil steht nun fest, dass Nichten und Neffen zum begünstigten Kreis naher Familienangehöriger zählen (VIII ZR 159/09).

Schönheitsreparaturklausel (Fenster)

Die Unzulässigkeit der Vorgabe der Farbwahl während des laufenden Mietverhältnisses gilt auch für Fenster und Türen. Im Mietvertrag fand sich die Klausel, dass bei der Ausführung der Schönheitsreparaturen die Türblätter (...), Fensterflügel und Fensterrahmen ausschließlich weiß zu lackieren seien. Nach nunmehr schon gefestigter Rechtsprechung des BGH ist die Vorgabe des Farbtons nur auf die Rückgabe der Wohnung zulässig. Der VIII. Zivilsenat erklärte daher die Klausel für unwirksam, Urteil vom 20.1.2010 (VIII ZR 50/09).

Unverjährbarkeit von Mietmängeln

Die Mieterin bewohnte seit 1959 eine unter dem Dachgeschoss gelegene Wohnung. Nachdem der Vermieter das Dachgeschoss zu einer Wohnung ausbaute, stellte sich heraus, dass die Trittschalldämmung unzureichend war. Die Mieterin ließ ein Gutachten erstellen, das den Mangel bestätigte und forderte die Beseitigung des Mangels. Der Vermieter wandte Verjährung ein. Der BGH entschied mit Urteil vom 17.2.2010, dass die Mangelansprüche nicht verjähren könnten, da die Herstellung des erforderlichen Schallschutzes Teil des Gebrauchserhaltungsanspruchs des Mieters sei. Dieser Anspruch sei wiederum eine Hauptleistungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB, die unverjährbar sei. Sie sei eine Dauerverpflichtung (VIII ZR 104/08).

Formell unwirksame Abrechnung bei fehlender Transparenz der Nutzergruppe

Im Falle einer Vorerfassung von Kosten für Heizung und Warmwasser ist nach einem Urteil des KG Berlin besondere Aufmerksamkeit geboten. Danach ist für eine formell wirksame Abrechnung erforderlich darzustellen, welche Einheiten zu welcher Nutzergruppe gehören. Andernfalls sei die Abrechnung nicht aus sich heraus verständlich und unwirksam, Urteil vom 16.7.2009 (ZMR 2010, 35)

Mietrecht

Wirksamkeit der Klausel: Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung



Mit der Wirksamkeit der Klausel zur Abwälzung der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung in einem Gewerberaummietvertrag beschäftigte sich der Gewerberaummietsenat des BGH im Urteil vom 9.12.2009 (XII ZR 109/08). Der

Restaurantbetreiber war gerichtlich gegen mehrere Betriebskostenabrechnungen seines Vermieters vorgegangen, weil er die Umlage der kaufmännischen und technischen Verwaltung für rechtswidrig erachtete. Er weigerte sich, die teils erheblichen Nachzahlungen zu akzeptieren. Der Mietvertrag nahm hinsichtlich der umzulegenden Betriebskosten auf die BetrKV Bezug und sah als Nr. 17 unter dem Titel „Sonstige Kosten“ die Umlage der Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung vor. Das OLG Köln war der Auffassung, die Klausel

verstoße gegen das Transparenzgebot, weil die auf den Mieter zukommenden erheblichen Kosten nicht voraussehbar waren. Im konkreten Fall entfielen auf diese Kostenposition das Doppelte wie bei den anderen Kostenpositionen (ohne Heizung) in der Summe. Es wurden von der eingeschalteten Firma 5,5 % der Bruttomiete (Nettomietbetrag zzgl. Mehrwertsteuer) abgerechnet. Auch sei die Klausel überraschend.

Der BGH bewertete die Klausel rechtlich anders. Er hob das Urteil auf. Die Umlage dieser

Kosten sei in der Geschäftsraummiere nicht ungewöhnlich und daher auch nicht überraschend im Sinne von § 305 c BGB. Die Wirksamkeit der Klausel könne nicht von der Höhe der Kosten im Einzelfall und deren Verhältnis zu den anderen Betriebskosten abhängen. Das allgemeine Wirtschaftlichkeitsgebot schütze den Mieter hinreichend von der Umlegung nicht erforderlicher Kos-

ten. Auch die gerügten, viel zu niedrig angesetzten Vorauszahlungen machten den Mieter nicht schutzbedürftig. Allein der Umstand, dass die vom gewerblichen Mieter verlangten Vorauszahlungen, die später entstehenden Kosten deutlich überschritten, begründeten noch keinen Vertrauensstatbestand, der den Mieter über § 242 BGB zu einer Leistungsverweigerung berechtigen würde. Auch seien die

tatsächlich angesetzten Kosten im Rahmen des Üblichen. Schließlich verstieße die Klausel nicht gegen das Transparenzgebot, § 307 Abs. 1 BGB. Richtig sei zwar, dass sich die Position mit anderen Kosten, etwa denen des Hauswirts überschneiden könne. Dies begründe indessen nur die Verpflichtung, darauf zu achten, dass Kosten nicht doppelt abgerechnet würden.

Wohnflächenermittlung: öffentlich-rechtliche Beschränkungen sind unerheblich

Eine weitere Entscheidung zur Wohnfläche ist am 16.12.2009 (VIII ZR 39/09) getroffen worden. Der Mieter hatte eine Galeriewohnung angemietet. Im Mietvertrag war die Wohnung mit 88 Quadratmetern angegeben, wobei 70,5 qm auf das Erdgeschoss, 9 qm auf den Balkon und 15 qm auf eine Galerie entfallen sollten. Der Mieter ließ ein Privatgutachten erstellen, nach dem eine Fläche von nur 72,55 qm ermittelt wurde. Die Ursache der Diskrepanz war in der Galeriefläche begründet. Da die lichte Deckenhöhe unter 2,20 m lag, war nach dem hessischen Bauordnungsrecht die Fläche nicht für den dauernden Aufenthalt von Personen zugelassen.

Der Mieter forderte 17,5 % der gezahlten Miete zurück und ging dabei durch die Instanzen - letztlich erfolglos.

Der BGH führte aus, dass ein Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 BGB nicht festzustellen sei. Der Begriff der Wohnfläche sei auslegungsbedürftig, weil er keinen feststehenden Inhalt habe und keine verbindliche Regelung zur Berechnung von Flächen bei frei finanzierten Wohnraum existiere. Zur Auslegung des Begriffs könne die für den preisgebundenen Wohnraum geltenden Bestimmungen herangezogen werden, falls die Parteien dem Begriff der Wohnfläche nicht im Einzelfall eine abwei-

chende Bedeutung zugemessen hätten oder ein anderer Berechnungsmodus ortsüblich sei. Vorliegend sei die Galeriefläche mitvermietet worden. Das ergebe sich eindeutig aus dem Mietvertrag. Den Regelungen der hessischen Bauordnung komme damit keine Bedeutung mehr zu. Mitvermietete Flächen seien bei der Flächenberechnung unabhängig davon zu berücksichtigen, ob sie wegen öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der 2. BV als Wohnraum anzusehen seien oder nicht. Damit liege keine Flächenabweichung von mehr als 10% und damit kein Mangel der Mietsache vor.

Parkettversiegelung in Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam

Und noch eine Entscheidung aus dem schier unerschöpflichen Fundus der Schönheitsreparaturstreitigkeiten. Das LG Berlin hatte einen Wohnungsmieter in der Berufungsinanz zu Schadensersatz in Höhe von 2.533 € verurteilt, weil dieser die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hatte. Die Klausel sah u.a. vor, dass der Mieter verpflichtet war, den Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer

Parkettversiegelung vorzunehmen. Diesen Bereich der Schönheitsreparaturklausel erklärte das LG Berlin für unwirksam, hielt im Übrigen aber die Schönheitsreparaturklausel für wirksam.

Der BGH bestätigte im Urteil vom 13.1.2010 (VIII ZR 48/09) das LG Berlin dahingehend, dass der Außenanstrich und das Abziehen und Wiederherstellen der Parkettversiegelung den Mieter unangemessen benachteilige und

daher gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam sei. Der Begriff der Schönheitsreparaturen bestimme sich nach allgemeiner Auffassung auch bei preisfreien Wohnraum anhand der bei Vertragsschluss in § 28 Abs. 4 der II. BV. enthaltenen Definition, wonach Schönheitsreparaturen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden und der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren

sowie der Fenster und der Außentüren von innen umfasse. Die gegenständliche Beschränkung des Begriffs der Schönheitsreparaturen auf die in dieser Bestimmung aufgeführten Arbeiten, bilde zugleich den Maßstab der Klauselkontrolle und markiere auf diese Weise die Grenze dafür, welche Arbeiten dem Mieter in einer Klausel über dessen Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auferlegt werden dürften.

Dementsprechend sei eine formularvertragliche Erweiterung dieser Arbeiten über den in § 28 Abs. 4 der II. BV beschriebenen Inhalts hinaus – zumindest bei Fehlen einer angemessenen Kompensationsregelung – wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

Das Urteil des LG Berlin wurde jedoch aufgehoben, weil der BGH in dem Vorgehen eine –

rechtlich unzulässige – geltungserhaltende Reduktion der Klausel sah. Die Konkretisierung der Schönheitsreparaturverpflichtung hinsichtlich ihres gegenständlichen und zeitlichen Umfangs (Fristen) sowie ihrer Ausführungsart sei inhaltlich derart eng mit der Verpflichtung selbst verknüpft, dass die Unwirksamkeit des einen Teils unweigerlich die Unwirksamkeit der gesamten Klausel zur Folge habe.

Korrektur der Mieterhöhung im Prozess ohne erneute Wartefrist zulässig

Die Jahressperrfrist nach § 558 Abs. 1 BGB beschäftigte die fünf Karlsruher Mietrichter im BGH-Urteil vom 20.1.2010 (VIII ZR 141/09). Die Vermieter hatten mittels Mieterhöhungserklärung eine Erhöhung von 500 € monatlich auf 550 € monatlich zzgl. Betriebskosten verlangt. Die Mieter stimmten einer Mieterhöhung auf 530 € zu. Die Vermieter klagten die Differenz ein. Das Sachverständigen Gutachten stellte eine ortsübliche Vergleichsmiete von 526 € für die Wohnung fest. Die Vermieter besserten daher im Rechtsstreit ihre Mieterhöhungserklä-

rung nach. Nun führten sie an, dass die Ausgangsmiete von 500 € tatsächlich kein Nettomietbetrag, sondern eine Teilinklusive-Miete sei, in der die Kosten für Grundsteuer und Versicherung i.H.v. 26,88 € monatlich herauszurechnen seien. Das bestätigte der VIII. Zivilsenat. Der Mietspiegel weise Nettomieten aus, so dass es für eine Vergleichbarkeit von Mietspiegel und vereinbarte Miete erforderlich sei, Betriebskostenbestandteile bei Teilinklusive-Mieten herauszurechnen, ehe ein Vergleich vorgenommen werde.

Die Mieter verteidigten sich nun damit, dass die Jahressperrfrist für diese erneute Mieterhöhung nicht eingehalten worden sei. Dieser Sichtweise erteilte der BGH eine Absage. Die Korrektur der Mieterhöhung stelle keine erneute Mieterhöhung dar. Auf die Sperrfrist komme es mithin gar nicht an. Dies entspreche auch dem Willen des Gesetzgebers. Andernfalls könne der Mieter leicht Fehler in Mieterhöhungen befristet zementieren, indem er stets nur einem Minimalbetrag zustimme und im Übrigen die Zustimmung ablehne.

Zu den Anforderungen einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung

Die Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erläutert der BGH dezidiert in seinem Urteil vom 25.11.2009 (VIII ZR 322/08). In Streit geraten war eine Betriebskostenabrechnung

mit einem abweichenden Wirtschaftsjahr (jeweils 1.6.-31.5.), die einen Nachzahlungsbetrag von 469,53 € für den Wohnraummieter auswies. Der Vermieter forderte eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung

von 102,26 € auf 150 € monatlich. Die Betriebskostenabrechnung enthielt für den Heizölverbrauch folgende Berechnung:

Heizöl	Datum	Liter	Betrag
Anfangsbestand		2544	1165,66
Bezug	31.5.06	5526	3269,18
Zwischensumme		8070	4434,84
Restbestand		2544	1505,03
Verbrauch		5526	2929,81

Wenn nach dieser Abrechnung der Anfangsbestand an Heizöl am 1.6.2005 insgesamt 2544 Liter betragen habe und am 31.5.2006 5.526 Liter in den Tank nachgefüllt worden seien, errechne sich ein Heizölverbrauch von 5526- 2544, mithin von 2544 Litern und nicht von 5526 Litern, die der Vermieter abgerechnet habe. (Wenn Sie die Berechnung nicht verstehen, macht das nichts: es belegt nur die formelle Unwirksamkeit). Die Abrechnung sei formell unwirksam, so dass auch keine Erhöhung der Vorauszahlungen beansprucht werden könne. Dem vermochte das Berufungsgericht zu folgen, nicht aber der BGH.

Nach der Rechtsprechung des BGH genüge eine Abrechnung den formellen Erfordernissen, wenn sie eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen enthalte. Ob die Abrechnung die unerlässlichen Voraussetzungen erfülle, die an ihre formelle Wirksamkeit zu stellen seien, richte sich danach, ob der Mieter in die Lage versetzt würde, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels

den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch zu überprüfen. Ob die Positionen dann dem Ansatz und der Höhe nach richtig seien, und ob sonstige Mängel der Abrechnung vorlägen, sei nicht mehr eine Frage der formellen Wirksamkeit, sondern nur noch der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnung. Solche inhaltlichen (materiellen) Fehler der Abrechnung könnten dann auch noch nach Ablauf der Abrechnungsfrist korrigiert werden (VIII ZR 115/04). Den Anforderungen einer rechnerischen Nachvollziehbarkeit würde die Abrechnung in Bezug auf die Heizkosten erfüllen. Der Vermieter sei nicht gehalten, bei den von ihm abgerechneten Gesamtkosten jeden einzelnen Rechnungsbetrag anzugeben. Es genüge vielmehr, dass er hierbei nach den Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs differenziere und die nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten summenmäßig zusammenfasse.

Teilweise werde angenommen, dass der Ausweis der Brennstoffkosten erfordere, dass auch eine Mitteilung über den Anfangs- und Endbestand als Grundlage der vorgenommenen Verbrauchsschätzung erfolge (u.a.: LG Köln, WuM 1985, 303, LG Berlin, GE 2008, 995). Dem

sei nicht zuzustimmen. Der Vermieter dürfe sich darauf beschränken, den gesamten Heizölverbrauch in Litern und die dafür in Ansatz gebrachten Kosten anzugeben.

Die Abrechnung müsse danach nicht aus sich heraus eine vollständige Überprüfung auf ihre materielle Richtigkeit erlauben, sondern müsse nur so detailliert sein, dass der Mieter ersehen könne, welche Gesamtbeträge dem Vermieter in Rechnung gestellt worden seien und mit welchen Rechenschritten er daraus den auf den einzelnen Mieter entfallenden Betrag errechnet habe. Deshalb genüge es, wenn – wie hier – der Brennstoffverbrauch und die dafür angesetzten Kosten summenmäßig in die Abrechnung eingestellt worden seien, da diese Angaben dem Mieter zeigten, mit welchen Werten tatsächlich abgerechnet wurde. Der Mieter sei damit in die Lage versetzt, gezielt nach den entsprechenden Belegen zu verlangen und über deren Einsichtnahme die inhaltliche Richtigkeit der angegebenen Verbrauchswerte und deren Kosten nachzuprüfen.

Da die Abrechnung somit nur an einem materiellen Fehler litt, war die Erhöhung der Vorauszahlungen rechtmäßig.

Schönheitsreparaturklausel: Zur Stellungnahmepflicht des Vermieters

Das KG Berlin (Urteil vom 18.5.09 – ZIV 2009, 64) und der BGH (Urteil vom 27.5.09 – ZIV 2009, 29) lehrten bereits die Vermieter, dass es nachteilig sein kann, den Mieter zur Durchführung der Schönheitsreparaturen aufzufordern bzw. ihn gewähren zu lassen, wenn die Klausel unwirksam ist. Nun kommt ein weiterer Baustein

hinzu, wenn der Mieter anfragt, ob sich der Vermieter auf die im Mietvertrag enthaltene Schönheitsreparaturklausel bei Beendigung des Mietverhältnisses berufen wird.

So geschehen im Sachverhalt, der dem Urteil vom 13.1.2010 zugrunde liegt (VIII ZR 351/08). In Ansehung der Beendigung des Mietverhältnisses fragte der

Mieter an, ob er nach Auffassung des Vermieters die Schönheitsreparaturen ausführen müsse. Er, der Mieter, war der Auffassung, dass die verwendete Schönheitsreparaturklausel rechtlich bedenklich sei. Der Vermieter schwieg auf die Anfrage. Der Mieter erhob daraufhin eine Feststellungsklage mit dem Antrag festzustellen, dass

keine entsprechende Verpflichtung bestehe. Der Vermieter meinte, dass die Klage unzulässig sei, weil er sich nie eines entsprechenden Anspruchs „berühmt“ habe und daher keine Veranlassung für eine Klage gegeben habe. Das Schweigen auf die Anfrage sei ein rechtliches nullum. Das sahen die fünf Richter des Zivilsenates anders. Der Mieter habe in Ansehung

der Beendigung des Mietverhältnisses und einer rechtlich unklaren Ausgestaltung der Schönheitsreparaturklauseln im Vertrag ein berechtigtes Interesse zu erfahren, ob sich der Vermieter auf einen Anspruch zur Durchführung der Schönheitsreparaturen berufen werde oder nicht. Der Mieter durfte nach seiner schriftlichen Anfrage nach Treu und Glauben erwarten, dass

seine Anfrage beantwortet werde. Da sich der Vermieter zu keiner Zeit eindeutig positioniert habe, sei die Feststellungsklage zulässig (Eine materielle Entscheidung zur Klausel traf der BGH nicht, weil sich die Klage erledigt hatte; es war daher nur noch über die Kosten zu entscheiden).

Anspruch des Mieters auf ausreichende Elektrizitätsversorgung

Der Mieter bewohnte eine nicht modernisierte Altbauwohnung. Im Mietvertrag war vorgesehen, dass sich der Mieter verpflichtet, Haushaltsmaschinen nur in dem Umfang in Betrieb zu nehmen, dass die Kapazität der Elektroleitungen jederzeit genügend sei. Für den Fall der Überlastung verpflichtete sich der Mieter, auf seine Kosten die Elektroleitungen ausreichend zu verstärken.

Im weiteren Verlauf des Mietverhältnisses wurde der Zustand der Mietsache zum Streitpunkt. Der Mieter minderte Miete, der Vermieter kündigte schließlich wegen Zahlungsverzuges fristlos

und klagte auf Mietzins und Räumung. Der Rechtsstreit endete beim BGH. Der Mietrechtssenat gab dem Mieter Recht. Auch der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung habe einen Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgerätes (z.B. einer Waschmaschine) und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte (z.B. Staubsauger) ermögliche. Die Vereinbarung eines abweichenden Standards sei zwar möglich, aber im konkreten Fall nicht erfolgt. Ein unter dem Mindeststandard liegender Zustand sei nur dann

vertragsgemäß, wenn er eindeutig vereinbart sei. Eine solche eindeutige Vereinbarung sei im Hinblick auf die Elektroinstallation nicht getroffen worden. Die verwendete Klausel sei zudem wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam. Denn der Mieter müsse danach bei einer Überlastung der Elektroanlage die Kosten der Verstärkung des Netzes unbegrenzt tragen und hätte keinerlei Gewährleistungsansprüche gegen den Vermieter, Urteil vom 10.2.2010 ([VIII ZR 343/08](#)).

Bk-Abrechnungsfrist für Gewerbemietflächen

Eine interessantes Urteil zur Betriebskostenabrechnung in Gewerbemietverhältnissen verkündete der BGH am 27.1.2010 ([XII ZR 22/07](#)). Der Gewerbemieter hatte 1993 ein Ladenlokal in Köln angemietet. Im Mietvertrag war u.a. vorgesehen, dass der Mieter die Betriebskosten gemäß § 27 der II. BV sowie die Kosten des Verwalters zu tragen habe. Über die Nebenkosten sollte einmal jährlich zum Ablauf des Kalenderjahres abgerechnet werden. Der Vermieter wechselte. Der neue Eigentümer überprüfte die Betriebskostenab-

rechnungen und stellte Fehler fest. Die Abrechnungen für die Jahre 1993 bis 2001 beinhalteten weder die Abrechnung für Allgemeinstrom, noch die Kosten der Wartung der Heizung, der Schädlingsbekämpfung sowie für den Verwalter.

Daneben stellte der neue Vermieter fest, dass die Jahre 2002, 2003 und 2004 noch gar nicht abgerechnet waren. Dies holte er nach und rechnete dabei auch alle nicht abgerechneten Kosten der Vorjahre ab. Der Mieter weigerte sich, die Kosten zu

bezahlen. Er war der Auffassung, dass die nachträgliche Abrechnung wegen Verwirkung verjährt sei. Mit Ausnahme der Abrechnung des Jahres 2004 seien die Ansprüche auch nach § 556 Abs. 3 BGB ausgeschlossen. Er verlor den vom Kläger eingeleiteten Rechtsstreit durch alle drei Instanzen.

Der Gewerbemietrechtssenat führt aus, dass die Fristenregelung in § 556 Abs. 3 BGB auf die Gewerbemiete nicht anwendbar sei. Die Verweisungsnorm § 578 BGB benenne § 556

BGB nicht. Es sei auch nicht erkennbar, dass eine planwidrige Regelungslücke gegeben sei. Eine analoge Anwendung der Norm zur Abrechnungsfrist scheide daher aus. Ferner sei die Umlage der abgerechneten Kosten auch nicht konkludent abbedungen worden. Allein der Umstand, dass der Vermieter jahrelang nicht abgerechnet habe, könne nicht den Schluss rechtfertigen, dass der Vermieter ein Angebot habe unterbreiten wollen, diese Kosten künftig nicht mehr abzurechnen. Es sei lebensfremd anzunehmen, dass ein Vermieter von Geschäftsräumen ohne erkennbaren Grund auf Zahlungen nicht unerheblicher Beträge verzichten wolle. Für eine Verwirkung fehle es am Zeitmoment soweit die jüngeren Abrechnungen betroffen sein.

Anders sah das Gericht dies bezüglich der älteren Kosten. Zwar hätten die Parteien vereinbart, dass einmal jährlich abzu-

rechnen sei. Das impliziere indessen nicht, dass auch bis zum Ablauf von 12 Monaten danach die Abrechnung zu erteilen sei. Eine Abrechnungsfrist sei für Gewerberaum gesetzlich nicht vorgesehen. Dennoch sei auch im Gewerbemietverhältnis innerhalb einer angemessenen Frist, die i.d.R. spätestens ein Jahr nach Ablauf des Abrechnungszeitraums, eine Abrechnung zu erteilen, wenn die Parteien nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart hätten oder der Vermieter die verspätete Abrechnung nicht zu vertreten habe. Dies ergäbe sich aus der gleichen Interessenlage wie im Wohnraummietrecht, das alsbald geklärt werde, welche Ansprüche wechselseitig noch offen sind.

Aus der Verletzung der Abrechnungsfrist von 12 Monaten folge jedoch rechtlich zunächst nur, dass der Mieter den Vermieter auf Erteilung der Abrechnung in

Anspruch nehmen könne und als Druckmittel die Bezahlung weiterer Vorauszahlungen auf die Nebenkosten versagen könne. Ein Ausschluss mit Nachforderung, wie bei der Wohnraummiete sei damit nicht verbunden.

Gleichwohl somit das Zeitmoment für die älteren Kosten gegeben sei, fehle es am Umstandsmoment, also an den vertrauensbildenden Umständen, dass der Kläger die Forderung nicht mehr erheben werde. Das von der Revision vorgetragene Argument, dass Vertrauen gründe auf der Tatsache, dass die Abrechnungen von professionellen Hausverwaltungen erbracht wurden, überzeuge nicht. Auch einer professionellen Hausverwaltung könne ein entsprechender Fehler unterlaufen; vielmehr bleibe im vorliegenden Fall ungeklärt, warum die Kosten teilweise nicht in die Abrechnung eingestellt wurden.

Kommentar

Korrigiert der BGH abermals seine Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel ?

Mit der seit 2004 eingeleiteten Änderung der Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel hat der BGH seine nahezu gesamte vorherige Sichtweise zum Leidwesen der Praxis auf dem Kopf gestellt. Fast nichts ist mehr wie es war. Fristen sind nur wirksam, wenn sie zu unverbindlichen Empfehlungen erklärt werden, die bisher üblichen Fristen sind hinsichtlich der Länge in Frage gestellt (man fragt sich, wozu noch) und die Abgeltungsklausel ist derart schwierig zu formulieren, dass man ernsthaft in Erwägung ziehen sollte, auf sie ganz zu verzichten. Schließlich ist klagestellend, dass kompensatorische Mieterhöhungen unzulässig sind und in Unkennt-

nis der Unwirksamkeit der Ausführung vom Mieter vorgenommener Schönheitsreparaturen den Vermieter zumindest ausgleichs-, wenn nicht gar Schadensersatzpflichtig machen. Das alles brach über die Vermieter ohne Vorwarnung und mit Rückwirkung zusammen.

Nun gibt es indessen ein Urteil, das das Zeug hat, den Scherbenhaufen viel kleiner erscheinen zu lassen. Mit Urteil vom 17.2.2009, entschied der BGH über die Wirksamkeit von Klauseln in einem Kaufvertrag für den Verkauf von einem gebrauchten Pkw (VIII ZR 67/09). Dabei sei zunächst die Aufmerksamkeit auf das Aktenzeichen

gelenkt. Der VIII. Zivilsenat ist nicht nur für kaufrechtliche Streitigkeiten, sondern auch für mietrechtliche Streitigkeiten (Wohnraum) zuständig. Die Richter, die die Schönheitsreparaturklauseln der Vermieter für null und nichtig erklärten, entschieden nun, dass Klauseln in einem Pkw-Kaufvertrag, die zwar nach allgemeinen Regeln als unwirksam einzustufen wären, wirksam seien, wenn auf beiden Seiten Verbraucher gehandelt hätten. Es könne nicht einer Vertragsseite einseitig das Risiko der Unwirksamkeit einer Klausel auferlegt werden, nur weil beide Vertragsparteien in ihrer juristischen Unkenntnis auf die Wirksamkeit eines vorgefer-

tigten Vertragswerkes (etwa ein Kaufvertrag von einem Automobilclub oder aus dem Schreibwarenhandel) vertraut hätten.

Genau in der gleichen Situation befinden sich indessen Millionen von Vermietern, die ein Mietvertragsmuster von Haus und Grund oder aus dem Schreibwarenhandel für die Vermietung ihrer Immobilie nutzen. Auch wer mehrere Immobilien vermietet, ist per definitionem kein Unternehmer im Sinne von § 14 BGB, sondern bleibt Verbraucher, weil die Vermietung von eigenen Immobilien Vermögensverwaltung darstellt und nicht ohne Weiteres eine unternehmerische Tätigkeit.

Einen Unsicherheitsfaktor stellen die gewerblichen Immobilienverwalter dar, die für den Vermieter im Rahmen des Mietvertragsabschlusses handeln. In Bezug auf die Wohnungseigentümergeinschaft entschied das OLG München im Beschluss vom 25.9.08 (ZIV 2008, 76), dass die Wohnungseigentümergeinschaft nur dann KEIN Verbraucher sei, wenn alle Mitglieder keine Verbraucher seien. Es wird indessen nicht damit argumentiert, dass die Verbrauchereigenschaft von der WEG-

Verwalterin als Vertreterin abhängt. Die Rechtsfrage, ob ein Verbraucher seine Verbrauchereigenschaft verliert, wenn er durch einen Kaufmann vertreten wird ist als offen zu bezeichnen. Bisher veröffentlicht hierzu ist nur eine Entscheidung des LG Rostock (NZM 2007, 370), das die Auffassung vertritt, dass der Verbraucher auch in diesem Fall auf den Verbraucherschutz bauen darf. Andererseits stellt der BGH für die Frage eines Haustürgeschäfts auf die Person des Vertreters ab (NJW 2000, 268). Das OLG Hamm verlangt für die wirksame Einbeziehung der VOB dann nicht die Übergabe des gesamten Klauselwerks, wenn der Bauherr als Laie von einem Architekten vertreten wird (BauR 1989, 480). Vorsichtig mag man dennoch die Ausgangslage auch in dieser Hinsicht positiv bewerten.

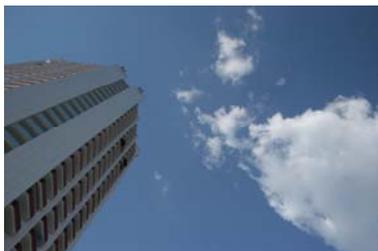
Und noch eine Veränderung zeigt sich, die auffällig ist. Im Urteil vom 13.1.2010 (diese Ausgabe) erklärt der BGH eine Schönheitsreparaturklausel für unwirksam, weil sie dem Mieter mehr abverlangt, als rechtlich zulässig sei. Es erfolgt jedoch erstmals die Einschränkung, dass die Klausel unwirksam sei – soweit nicht eine Kompensation

an anderer Stelle geschaffen wurde. Wir haben die älteren Urteile zur Schönheitsreparaturklausel des BGH durchgesehen und haben keine entsprechende Einschränkung an anderer Stelle gefunden. Will sagen: Erhält der Mieter eine Kompensation für die sonst unwirksame Klausel, ist sie doch wieder wirksam. Nun stellt sich noch die Frage, wie viel der Vermieter im Einzelfall auf die Waagschale werfen muss, um eine Parkettklausel wirksam zu machen oder starre Fristen wieder in den Mietvertrag zu bekommen. Die Tür ist leicht geöffnet. Alles andere wird die Praxis erweisen.

Es könnte also sein, dass sich die Rechtslage dahingehend entwickelt, dass die Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristenplan unwirksam sind, es sei denn, Vermieter und Mieter sind beide Verbraucher oder es sei denn, der Mieter hat ein Bonbon an anderer Stelle für die starren Fristen erhalten. Damit würde wohl eine erneute Kehrwende in umgekehrter Richtung einsetzen, so dass die überwiegende Anzahl der Mietverträge mit starren Fristenklauseln doch wirksam oder zumindest zukünftig wirksam gestaltbar sein könnten.

WEG-Recht

BGH zur buchhalterischen Behandlung der IH-Rücklage



Eine für die anstehenden Abrechnungen ganz wesentliche Entscheidung traf der BGH am

4.12.2009, die jedoch erst am 17.2.2010 auf der Seite des BGH eingestellt wurde. Darin befasst sich der Karlsruher WEG-Senat mit der buchhalterischen Behandlung der IH-Rücklage ([V ZR 44/09](#)). Leider entstehen durch die Klärung dieser Rechtsfrage einmal mehr zahlreiche Anschlussfragen, die unbeantwortet bleiben.

In Streit geriet der Beschluss über die Jahresabrechnung 2006. Die Abrechnung wies im Abschnitt 1 „Ausgaben/ Einnahmen“ unter sonstigen Kosten eine Position „Zuführung Rücklage Haus“ mit einem Gesamtbetrag von 13.440 € aus. Im Abschnitt 6 „Entwicklung der Rücklagen“ wurde unter der Position „Zugang zur Rücklage Haus“ der gleiche Betrag von

13.440 € eingestellt. Der Gesamtbetrag entsprach indessen nicht den tatsächlichen Eingängen, da einzelne Wohnungseigentümer ihre Beiträge zur IH-Rücklage nicht geleistet hatten. Mehrere Kläger fochten den Abrechnungsbeschluss sowie die Beschlüsse zur Entlastung der Verwaltung und des Verwaltungsbeirates erfolgreich an. Der BGH bestätigte die Vorinstanz.

Nach den Ausführungen des Senates habe die Verwaltung eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die auch Angaben über die Höhe der gebildeten Rücklage enthalte. Die Abrechnung müsse für jeden Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein. Dem genüge die Abrechnung nicht, weil sie nur ausweise, welche Beiträge zur IH-Rücklage zugeführt werden sollten, nicht aber, welche Beträge ihr tatsächlich zugeflossen seien.

Der BGH setzt sich im Urteil weiter mit der Rechtsprechung auseinander, die das Einbuchen einer Forderung (Sollstellung) in den Kosten der Abrechnung in Bezug auf die IH – Rücklage für zulässig erachten, weil andernfalls ein auskehrungspflichtiger Überschuss in der Abrechnung entstehe (u.a.: BayObLGZ 1987, 86, KG NJW-RR 1987, 1160, OLG Hamm ZMR 1997, 251, OLG Celle OLGR 2000, 137, OLG Frankfurt/M. Beschl. v. 16.10.06, 20 W 278/03). Diese gesamte Rechtsprechung überzeugte den BGH nicht.

Eine Abrechnung, in welcher der Soll-Betrag der beschlossenen Zuführung zur Instandhaltungs-

rücklage als fiktive Ausgabe angesetzt würde, entspräche nicht den gesetzlichen Anforderungen. Sie sei für den Eigentümer nicht ohne sachkundige Hilfe verständlich. Sie sei sogar falsch, wenn die Buchung des Sollbetrages als Ausgabe und bei der Darstellung der Rücklage zudem lediglich als Zugang verbucht werde. Zwar befürchteten die Vertreter dieser Verfahrensweise, der Beschluss über die Abrechnung könne als Änderung des Wirtschaftsplanes mit der Folge verstanden werden, dass die erfolgten Zahlungen teilweise wieder zu erstatten seien. Diese Sorge sei aber unbegründet, so die fünf Karlsruher Richter weiter; der Beschluss über die Jahresabrechnung regle zwar verbindlich alle sich aus ihm ergebenden Verpflichtungen der Wohnungseigentümer. Er begründe auch erstmalig Verpflichtungen der Wohnungseigentümer gegenüber der Gemeinschaft, Nachzahlungen zu leisten, soweit die tatsächlich entstandenen Lasten die Planvorauszahlungen überträfen. Mit dem Beschluss über die Jahresabrechnung wollten sie den Plan jedoch nicht ändern, sondern nur umsetzen. Der Abrechnungsbeschluss ändere die noch offenen Vorschussforderungen nicht, er bestätige und verstärke sie vielmehr.

Die tatsächlich erfolgten Zahlungen der Wohnungseigentümer auf die Rücklage seien wie die Vorschüsse auf das Wohn- oder Hausgeld eine Einnahme der Gemeinschaft. Diese müsse als solche auch in der Abrechnung erscheinen.

Hieran würde sich auch nichts ändern, wenn die eingegangenen Gelder teilweise weiter auf das

Rücklagenkonto transferiert würden. Dies sei ein rein interner Vorgang, bei Fehlen eines besonderen Rücklagenkontos sogar nur ein buchhalterischer Vorgang. Die Zahlung auf das Konto führe daher nicht zu einem Geldabfluss. Das schließe die Behandlung als Ausgabe oder sonstige Kosten aus. Dies gelte erst Recht für den Ansatz als Soll – Betrag in den Kosten. Geschuldete, aber nicht geleistete Zahlungen auf ein Rücklagenkonto könnten weder weitergeleitet noch auf ein anderes Konto gebucht werden. Dem könnte man zwar begegnen, indem man nur den tatsächlichen Zahlungsstand auf dem Rücklagenkonto darstelle. Dann könne aber noch weniger nachvollzogen werden, weshalb der Sollbetrag überhaupt angesetzt würde.

Die Darstellung der IH-Rücklage in der Abrechnung bestimme sich nach dem Zweck der Abrechnung den Eigentümern plausibel Auskunft über die Vermögenslage (einschließlich der Rücklage) der Gemeinschaft zu geben. Das erfordere zwar keine gesonderte Abrechnung der Rücklage, wohl aber eine Darstellung der Entwicklung der IH-Rücklage, die den Wohnungseigentümern diesen Einblick verschaffe. Dazu müsse die Darstellung sowohl die Zahlungen ausweisen, die die Wohnungseigentümer auf die IH-Rücklage tatsächlich erbracht hätten, als auch die Beträge, die sie schulden, aber noch nicht aufgebracht haben. (Zur buchhalterischen Behandlung der IH-Rücklage nach bisherigem Recht vgl. Powerpointpräsentation unter www.Kanzlei-Schultze.de)

BGH zur Auslegung der Teilungserklärung

Die zulässige Nutzung des Sondereigentums ist in der Teilungserklärung geregelt. Dort kann der Eigentümer nachlesen, ob er Wohneigentum oder Teileigentum gekauft hat, das keinen Wohnzwecken dienen soll. Die Regelungen sind mitunter auch genauer, so dass geregelt wird, dass eine bestimmte Einheit einen „Laden“ oder ein „Restaurant“ beherbergen soll. Diese Regelungen geraten nicht selten in Streit, z.B. wenn die Nutzung nicht genau der Vorgabe entspricht. Es gibt eine Unmenge an Rechtsprechung, die sich damit auseinandersetzt, ob eine Anwaltskanzlei in einer Wohnung oder eine Cafeteria in einer Einheit betrieben werden darf, die als „Laden“ ausgewiesen ist. Daneben gibt es Streitigkeiten, wie die mit der sich die fünf Richter des fünften Zivilsenates zu befassen hatten, bei denen die Teilungsliste in der Teilungser-

klärung „nicht zu Wohnzwecken“ ausweist, der Teilungsplan für eine Einheit jedoch die Bezeichnung „Cafe“ vorsieht. Ein Wohnungseigentümer war der Auffassung, dass der Eigentümer, der sein Teileigentum verpachtet hatte, die Einheit nur als Cafe nutzen dürfe und nicht als Speisegaststätte. Die Motivationsgrundlage des auf Unterlassung klagenden Miteigentümers ist klar: die Speisegaststätte hat länger geöffnet, es wird gekocht (Geruch) und es wird mehr Alkohol getrunken (Lärm). Streitig war dabei, ob der Erklärung im Aufteilungsplan überhaupt eine rechtliche Bedeutung beizumessen sei. Einerseits sind Teilungserklärungen objektiv auszulegen, andererseits war klar, dass als Aufteilungsplan wie so oft die Genehmigungspläne des Architekten verwendet wurden. Der BGH führte in seinem Urteil vom 15.1.2010 aus, dass die

Bezeichnung in den Plänen keinen Regelungsinhalt habe. Gleich benachbarte Einheiten wiesen Bezeichnungen wie Bad, Küche, Wohnen Schlafen aus. Auch insoweit kann man nicht annehmen, dass diese Räume dann nur zum Zwecke des Schlafens genutzt werden dürfen. Im „Cafe“ seien sogar einzelne Möbel (6 Barhocker, 4 runde Tische mit 4 Stühlen sechs rechteckige Tische mit Stühlen) eingezeichnet. Die Angaben hätten daher erkennbar nicht den Sinn, eine Regelung vorzunehmen und eine Nutzungsbeschränkung zu statuieren. Auch aus diesem Grund käme dem Aufteilungsplan gegenüber sonstigen Erklärungen in der Teilungserklärung eher nachrangige Bedeutung zu. Der Plan habe vorrangig die Aufgabe, die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe des Sondereigentums darzustellen (V ZR 40/09).

Zur Nutzung von Wohneigentum als Ferienwohnung

Mit der Frage der Grenzen der zulässigen Nutzung einer Wohnung beschäftigte sich auch das Urteil des BGH vom 15.1.2010 (V ZR 72/09). Acht Wohnungseigentümer nutzten ihre Wohnung in der 92 Wohnungen zählenden Anlage zur Vermietung an Feriengäste und Geschäftsreisende. Die Wohnungseigentümersversammlung fasste den Beschluss, diesen Miteigentümern zu untersagen, die Wohnungen weiterhin wie bisher zur wechselnden Vermietung zu nutzen. Im Falle des Verstoßes wurde die Verwalterin ermächtigt, einen Anwalt mit der gerichtlichen Durchsetzung der Unterlassungsansprüche zu beauftragen.

Die Beschlüsse sind nach Auffassung der Richter des V. Zivilsenates nichtig. Dabei sei unproblematisch, dass im Wege des Beschlusses der Verband mit der Durchsetzung beauftragt worden sei, da der Verband auch mit solchen Aufgaben betraut werden könne, die ihm nicht schon kraft Gesetzes zustünden, § 10 Abs. 6 S. 3 WEG. Die Beschlüsse seien aber als Untersagungsbeschlüsse nichtig. Die Gemeinschaft habe nicht die Rechtsmacht, dem einzelnen Eigentümer ein bestimmtes Tun oder Unterlassen bindend aufzuerlegen. Dies sei nur durch Gesetz oder Teilungserklärung möglich. Die insoweit bestehende abweichende Auffassung des KG Berlin verwarf das Gericht. Die Gemeinschaft könne nur

beschließen, die auf der Grundlage des Gesetzes oder der Teilungserklärung gründenden Ansprüche gerichtlich durchzusetzen.

Im vorliegenden Fall wäre indessen auch ein entsprechender Beschluss nicht möglich gewesen, weil er rechtswidrig gewesen wäre. Die Gemeinschaft hätte auf der Grundlage vom Gesetz oder der Teilungserklärung keinen Unterlassungsanspruch. Zutreffend vertrete die Gemeinschaft die Auffassung, dass die Nutzung als Ferienwohnung andere Belastungen mit sich brächte, als die Nutzung der Wohnung als Lebensmittelpunkt. Indessen sei der Begriff der „Wohnnutzung“ weit auszulegen. So sei in der Rechtspre-

chung anerkannt, dass Eigentumswohnungen auch als Ingenieurbüro ohne Publikumsverkehr (OLG Zweibrücken ZMR 1997, 482) oder als Patentanwaltskanzlei (OLG Köln, ZMR 2002, 380) genutzt werden dürfen, wenn diese Nutzung die übrigen Wohnungseigentümer

nicht über das Maß hinaus beeinträchtigt, dass bei einer üblichen Nutzung des Wohnungseigentums typischerweise zu erwarten sei. Es sei nicht auszuschließen, dass sich durch diese Art der Vermietung der Charakter der Wohnanlage verändere. Das sei aber keine typische Er-

scheinungsform dieser abweichenden Nutzung. Diese Entwicklung könne sich auch auf einer vermehrten Büronutzung, neue Mieter oder ein geändertes Umfeld gründen. Die Nutzung als Ferienwohnung sei daher zulässig.

Ansichziehen der Gewährleistungsansprüche von Nachzüglerkäufer

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin fasste den Beschluss, Gewährleistungsansprüche, die nur noch ein Miteigentümer besaß, an sich zu ziehen und die Rechte gegen den Bauträger im eigenen Namen geltend zu machen. Der Bauträger war noch Miteigentümer in der Gemeinschaft und focht den Beschluss an. Der Rechtsstreit wurde bis zum BGH fortgeführt, der mit Urteil vom 15.1.2010 (V ZR 80/09) den Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft für wirksam erklärte. Die Wohnungseigentümergein-

schaft (Verband) könne die Ausübung der Mängelrechte nach § 10 Abs. 6 S. 3 WEG an sich ziehen. Dies gelte auch, wenn nur noch ein Nachzüglerkäufer Ansprüche besaße. Die Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft korrespondiere mit der Einschränkung des einzelnen Wohnungseigentümers in der Ausübung seiner Rechte. Diese Beschränkung sei dem jeweiligen Kaufvertrag immanent. Sie werde daher bereits mit Abschluss des Kaufvertrages begründet. Zwar sei die Gleichschaltung des Anspruchs auf

Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums nicht notwendig, wenn nur noch ein Eigentümer durchsetzbare Ansprüche besaße, sie sei aber dennoch wirksam. Die Beschränkung zeige sich auch daran, dass Mangelbeseitigungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum – von den Fällen der Notgeschäftsführung abgesehen – nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümer vorgenommen werden dürften und eigenmächtig durchgeführte Maßnahmen auf Verlangen rückgängig gemacht werden müssten.

Änderungsanspruch des Kostenverteilungsschlüssels

Sozusagen eine Triple-A-Entscheidung hat der BGH mit Urteil vom 15.1.2010 getroffen (vorgesehen zur Veröffentlichung in Nachschlagewerk: ja, in BGHZ: ja, in BGHR: ja). In Streit war die Kostenverteilung einer Balkonsanierung in einer aus 14 Einheiten bestehenden Wohnanlage, von der 6 Wohnungen einen Balkon aufwiesen.

Die Balkone der Wohnungen wurden schadhaft. Die Gemeinschaft beschloss die Balkone zu sanieren. Ein besonderer Verteilungsschlüssel war in der Gemeinschaftsordnung hierfür nicht vorgesehen. Die Klägerin beantragte daher – was nur wenig nachvollziehbar ist – einen Beschluss gemäß § 16 Abs. 4

WEG dahingehend zu fassen, die Kosten nicht nach Miteigentumsanteilen, sondern nach Wohnungen zu verteilen. Der Beschlussantrag scheiterte am erforderlichen doppelt qualifizierten Quorum.

Nun focht die Klägerin den Beschluss an und ging vermeintlich klüger vor. In der Klage begehrte sie nun, den Negativbeschluss aufzuheben und ausschließlich die Eigentümer mit den Sanierungskosten zu belasten, deren Wohnung ein Balkon aufweise. Den Schwenk auf einen geänderten Antrag bewertete die Klägerin offensichtlich auch als risikoreich und beantragte daher hilfsweise, die Kostenverteilung nach Wohnungen vorzunehmen.

Ganz hilfsweise beantragte sie ferner, die Eigentümer zu verurteilen einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels in der Gemeinschaftsordnung zuzustimmen.

Der gesamten Klage blieb der Erfolg versagt. Mit der Klage begehrte die Klägerin nicht nur die Beseitigung des ablehnenden sogenannten Negativbeschlusses, sie begehrte gleichzeitig die Feststellung, dass die Beklagten verpflichtet gewesen wären, dem Antrag auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 16 Abs. 4 WEG zuzustimmen.

Soweit die Klägerin eine Kostenverteilung dahingehend verlangte, dass nur die Eigentümer

von Balkonen die Kosten der Instandsetzung zu tragen hätten, sei die Klage unzulässig. Die Klägerin müsse vor einer Klage die WEG-Versammlung mit einem entsprechenden Beschlussantrag befassen. Zwar sei dies nicht erforderlich, wenn es sich um eine reine Förmelhandlung handle, weil schon im Vorfeld eindeutig sei, wie die Gemeinschaftlicher entscheiden würden. Aus der Beschlusslage den Verteilerschlüssel nicht von MEA auf Wohnungen zu ändern, könne jedoch nicht geschlossen werden, dass die Gemeinschaftlicher nicht ggf. zustimmen würden, die Kosten nur den 6 Eigentümern aufzuerlegen, deren Wohnung einen Balkon aufweisen.

Soweit mit der Klage die Durchsetzung einer Kostenverteilung begehrt werde, wie sie im Beschlussantrag vorgesehen war (Verteilung nach Wohnungen) sei die Klage jedoch zulässig. Anspruchsgrundlage für die Änderung des Verteilerschlüssels im Einzelfall seien die Regelungen in den § 16 Abs. 4 i.V.m. § 21 Abs. 4 und § 21 Abs. 8 WEG. D.h. der Richter könne auch einen Verteilerschlüssel nach billigem Ermessen bestimmen. Der Anspruch sei aber nicht begründet. Bei der Balkonsanierung handle es sich um

eine Maßnahme der Instandsetzung gemeinschaftlichen Eigentums. Das gelte auch dann, wenn die Balkone im Sondereigentum der Wohnungseigentümer stünden, da bis auf den obersten Bodenbelag, dem Innenanstrich und dem Luftraum über der Bodenplatte der gesamte Balkon zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sei. Nur solche Teile seien im gegebenen Fall von der Sanierungsmaßnahme erfasst. Ein Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers auf Anpassung des Verteilerschlüssels sei aber nicht schon dann gegeben, wenn er die in § 16 Abs. 4 WEG als Voraussetzung normierte Berücksichtigung der Nutzung oder Nutzungsmöglichkeit beinhalte. Allein die Feststellung, dass die Änderung des Verteilungsmaßstabes ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG entspräche, vermittele der Klägerin noch keinen Anspruch auf Änderung. Für einen Anspruch auf eine Änderung müssten daher zusätzlich die Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG vorliegen. Für den Anspruch auf Änderung des Verteilerschlüssels im Einzelfall nach § 16 Abs. 4 WEG würden daher keine anderen Voraussetzungen gelten, als für die generelle Änderung des Verteilerschlüssels in der Gemeinschafts-

ordnung.

Die Voraussetzungen des Änderungsanspruchs seien mit der WEG-Novelle reduziert worden. Dennoch könne die Klägerin nicht für sich reklamieren, dass die bestehende Regelung unbillig sei. Zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass der Kostenverteilungsschlüssel für die Klägerin schon beim Erwerb der Wohnung erkennbar gewesen sei und daher das Vertrauen der übrigen Eigentümer beim Kauf der Wohnung Vorrang genieße. Hinzu käme, dass es nicht unbillig sei, wenn ein Wohnungseigentümer für die Kosten der Instandhaltung von Einrichtungen des gemeinschaftlichen Eigentums nach dem Verhältnis seines Anteils aufkommen müsse, obwohl er sie nicht benutzen könne. Die Kostenmehrbelastung der Klägerin dürfe nicht das alleinige Kriterium für die Beurteilung der Unbilligkeit sein. In die Abwägung einzubeziehen seien vielmehr insbesondere die Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer. Die Anforderungen an einen Anpassungsanspruch müssten daher erheblich sein, was vorliegend nicht der Fall sei (V ZR 114/09).

Richtiger Antragsgegner bei Versagung der Zustimmung nach § 12 WEG

Mit interessanten Rechtsfragen zur Verwalterzustimmung nach § 12 WEG setzte sich das OLG Köln im Beschluss vom 6.8.2009 (ZMR 2010, 55) auseinander. In der Gemeinschaftsordnung der späteren Streitparteien war vorgesehen, dass die Veräußerung oder Vermietung des Wohneigentums der Zustimmung des Verwalters bedürfe. Die Zustimmung durfte ferner nur aus wichtigem Grund

versagt werden. Als wichtiger Grund wurde die Besorgnis formuliert, dass der in Aussicht genommene Erwerber nicht die ihm als Wohnungseigentümer obliegenden, finanziellen Verpflichtungen erfüllen würde, sich nicht in die Gemeinschaft einfügen würde oder aus anderen Umständen heraus sich als ungeeignet erweisen würde. Ein Wohnungseigentümer übertrug das Eigentum an zwei

Wohnungen seinen beiden Kindern. Die übrigen Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin, die Verwalterin anzuweisen, keine Zustimmung zu erteilen. Der Beschluss wurde angefochten.

Das OLG Köln führte aus, dass sich der Beschluss richtigerweise gegen die übrigen Wohnungseigentümer richte; zwar sei eine Klage gegen den Verwalter zu-

lässig, wenn dieser die Zustimmung versage. Die Wohnungseigentümer hätten jedoch – was zulässig sei – die Erklärungskompetenz an sich gezogen. Im Falle einer qua Beschluss gefassten Anweisung an den Verwalter, die rechtlich grundsätzlich zulässig sei, wäre jedoch die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten.

Der Beschluss sei jedoch rechtswidrig. Es bestünden keine objektiven Zweifel, die beiden Kinder würden ihre Verpflichtungen nicht einhalten. Allein die Tatsache, dass sich beide Kinder noch in der Ausbildung befänden, könnte entsprechende Zweifel nicht rechtfertigen. Auch lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese beabsich-

tigten, ihren Verpflichtungen nicht nachzukommen. Auch die im Fall geschilderter Antipathie reiche als Grund für eine Verweigerung der Zustimmung nicht aus. Erforderlich sei vielmehr ein konkretes Fehlverhalten in Form von Bedrohungen, Beleidigungen oder sonstigen Übergriffen.

Veranstaltungen

Rechtssicherheit für Investoren, Bauträger, Architekten und Ingenieure.

ESWiD Weimar vom 4. März bis 5. März 2010 (Anmeldung: www.esw-Deutschland.de)

Donnerstag, 4. März 2010

HOAI – Bauzeitenverlängerung – Bauforderungssicherungsgesetz – Prospekthaftung – Abnahme nach WEG und im Bauträgervertrag – aktuelle Rechtsprechung.

ab 08.30	Uhr	Einlass und kleiner Imbiss
09.00 – 09.15	Uhr	Begrüßung Staatsminister a.D. Steffen Heitmann, Präsident des ESW in Deutschland e.V., Oberbürgermeister Stefan Wolf
09.15 – 09.45	Uhr	Änderung der HOAI – insbesondere Honorar und Nachtragsansprüche für Architekten, Ingenieure und Generalplaner Prof. Dr. Hans Rudolf Sängenstedt, Rechtsanwalt, Bonn
09.45 – 10.00	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
10.00 – 10.30	Uhr	Bauzeitenverlängerung und Nachträge Dr. Anke Leineweber, Rechtsanwältin, Köln
10.30 – 10.45	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
10.45 – 11.15	Uhr	Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
11.15 – 11.45	Uhr	Baugeldverwendungspflicht: Bauforderungssicherungsgesetz und MaBV Dr. Herwart Virneburg, Rechtsanwalt, Wiesbaden
11.45 – 12.00	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
12.00 – 12.30	Uhr	Konsequenzen bei Änderungen der Regel der Technik Dr. Hans-Egon Pause, Rechtsanwalt, München
12.30 – 12.45	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
12.45 – 14.00	Uhr	Gemeinsames Mittagessen
14.00 – 14.30	Uhr	Bedeutung des Prospektes im Bauträgervertrag und Prospekthaftung Jürgen Schmidt, Vors. Ri., OLG München
14.30 – 14.45	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
14.45 – 15.15	Uhr	Abnahmeregelung für das Gemeinschaftseigentum im Bauvertrag nach der WEG-Novelle Helmut Freiherr von Oefele, Notar, München
15.15 – 15.30	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
15.30 – 16.00	Uhr	Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
16.00 – 16.30	Uhr	Verkauf von Wohneigentum, nach Abnahme des Gemeinschaftseigentums – „Nachzügler“ Dr. A. Olrik Vogel, Rechtsanwalt, München
16.30 – 16.45	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
		Pause
18.00 – 19.00	Uhr	Einladung zum gemeinsamen Abendbuffet im Vestibül des Hotels Elephant, Markt 19 in Weimar, mit anschließendem Fachgespräch im Richard-Wagner-Saal.
19.00 – 20.45	Uhr	Abnahme des Gemeinschaftseigentums – Königsweg zwischen Bauträgervertrag und Gemeinschaftsordnung? Die am Nachmittag aufgezeigten Widersprüche werden von Experten diskutiert. Gemeinsam mit den Teilnehmern wird ein Weg aufgezeigt, der in der Praxis mit großer Rechtssicherheit umsetzbar ist. Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Helmut Freiherr von Oefele, Dr. Olrik A. Vogel, Jürgen Schmidt, Prof. Dr. Martin Häublein
ab 20.45	Uhr	Ausklang in lockerer Runde

Freitag, 5. März 2010

08.45 – 09.00		
09.00 – 09.15	Uhr	Pfarrer Thomas Geßner Wort zum Tag, Stadtkirche St. Peter und Paul Pfarrer Thomas Geßner
09.45 – 10.15	Uhr	Ziviles Baurecht Birgitta Bergmann-Streyll, Richterin OLG, Düsseldorf
10.15 – 10.30	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
10.30 – 11.00	Uhr	Öffentliches Baurecht: Schwerpunkt: Erschließung und Denkmalschutz Dr. Andreas Dazert, Rechtsanwalt, Koblenz
11.00 – 11.15	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
11.15 – 11.45	Uhr	Kaffeepause
11.45 – 12.15	Uhr	Bauträgerrecht Dr. Gregor Basty, Notar, München
12.15 – 12.30	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
12.30 – 13.15	Uhr	Architekten- und Ingenieurrecht Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München
13.15 – 13.30	Uhr	Nachfragen – Feedback – Diskussion
13.30	Uhr	Verabschiedung

Moderation während des Fachforums: Univ.-Prof. Dr. Dr.h.c. Werner Merle

Investitionspflicht und Investitionshemmnisse - Mietrecht zwischen den Interessen des Vermieters und des Mieters

Aktuelle Rechtslage - Planungen des Gesetzgebers - Lösungsvorschläge

ESWiD Berchtesgaden vom 28. April bis 30. April 2010 (Anmeldung: www.esw-Deutschland.de)

Mittwoch, 28. April 2010

- 12.00 - 14.00 Uhr **Einlass, Empfang und Öffnung der begleitenden Ausstellung**
 14.00 - 14.15 Uhr **Begrüßung**
 Staatsminister a.D. Steffen Heitmann, Präsident des ESW in Deutschland e.V.; 1. Bürgermeister Franz Rasp
- 14.15 - 14.45 Uhr **Erleichterung bei energetischer Modernisierung - § 559 BGB**
 Prof. Dr. Friedemann Stornel, Vors. Richter am LG a.D., Hamburg
- 14.45 - 15.00 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 15.00 - 15.30 Uhr **Anspruch auf Mietsicherheit bei Wohnraum- und Gewerberaummiete**
 Hubert Blank, Richter am LG a.D., Mannheim
- 15.30 - 15.45 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 15.45 - 16.15 Uhr **Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen**
 16.15 - 16.45 Uhr **Mietsicherheiten bei Wohnraum- und Gewerberaummiete während des Mietverhältnisses und bei bzw. nach Beendigung**
 Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt, Berlin
- 16.45 - 17.00 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 17.00 - 17.30 Uhr **Flächenabweichung im Mietrecht (zu viel bzw. zu wenig)**
 Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München
- 17.30 - 17.45 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 Ende 17.50 Uhr **Dämmerschoppen und Besuch der Ausstellung**

Donnerstag, 29. April 2010

- 09.00 - 09.15 Uhr **Wort zum Tag, Evangelische Kirche, Ludwig-Ganghofer-Straße 28**
 Pfarrerin Lieselotte Lindner
- 09.45 - 10.15 Uhr **Die zeitliche Sicherung des Bestandes des Mietvertrages**
 Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck
- 10.15 - 10.30 Uhr **Nachfragen - Feedback - Diskussion**
 10.30 - 11.00 Uhr **Beseitigung von Missbräuchen des Bestandsschutzes - Mietnomaden**
 Univ.-Prof. Dr. Peter Derleder
- 11.00 - 11.15 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
- 11.15 – 11.45 Uhr **Kaffeepause - Kommunikation - Kennenlernen**
 11.45 – 12.15 Uhr **Mieterauskunft - Verpflichtung zur Auskunftserteilung**
 Norbert Eisenschmid, Rechtsanwalt, Deutscher Mieterbund, Berlin
- 12.15 – 12.30 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 12.30 - 13.00 Uhr **Mietzahlung und Mieterinsolvenz bei Wohnraum- und Gewerberaummiete**
 Prof. Dr. Fabian Klinck, Bochum
- 13.00 - 13.15 Uhr **Nachfragen - Feedback - Diskussion**
 13.15 - 14.30 Uhr **Mittagspause**
 14.30 - 15.00 Uhr **Rechtliche Rahmenbedingungen der Modernisierung**
 Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld
- 15.00 - 15.15 Uhr **Nachfragen - Feedback - Diskussion**
 15.15 - 15.45 Uhr **Immobilienverwalter und Energieberater**
 Fred Weigl, Vorsitzender GIH, Gebäudeenergieberater, Ingenieure-Handwerker-Bundesverband e.V., Stuttgart
- 15.45 - 16.00 Uhr **Nachfragen - Feedback - Diskussion**
 16.00 - 16.30 Uhr **Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen**
 Dipl.-Betriebswirt (FH) Dietmar Bock, Geschäftsführer GWG München
- 16.30 - 16.45 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 16.45 - 17.15 Uhr **Abschlussdiskussion**
 09.00 - 09.30 Uhr **Schönheitsreparaturklausel**
 Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des AG Kiel

Freitag, 30. April 2010

- 09.30 - 09.45 Uhr **Nachfragen - Feedback - Diskussion**
 09.45 - 10.15 Uhr **Kaffeepause - Kommunikation - Kennenlernen**
 10.15 - 10.45 Uhr **Aktuelle Fragen zur Betriebskostenabrechnung**
 Ulf P. Börstinghaus, Richter am AG, Dortmund
- 10.45 - 11.00 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 11.00 - 11.45 Uhr **Aktuelle Rechtsprechung des BGH**
 Dr. Karin Milger, Richterin am BGH, Karlsruhe
- 11.45 - 12.00 Uhr **Nachfragen – Feedback – Diskussion**
 12.00 Uhr **Verabschiedung**
 Moderation während des Fachforums: **Univ.-Prof. Dr. Dr.h.c. Werner Merle**

Verzugszinssätze

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
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				

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 Rechts-

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

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

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

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