

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Grenzen der Auskunftspflichtung des Immobilienverwalters

Mietrecht:

BGH: Zum Inhalt der Abmahnung wegen unpünktlicher Zahlung

BGH: Neue Entscheidung zur Verjährung nach § 548 BGB

BGH: Renovierungsverbot des Vermieters ist regelmäßig nicht rechtsmissbräuchlich

WEG-Recht:

BGH: Zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum von Mehrfachparkern

BGH: Reichweitenbestimmung des Stimmrechtsverbots nach § 25 Abs. 5 WEG

Baurecht:

BGH: Zum Leistungsverweigerungsrecht des Käufers gegenüber dem Bauträger

OLG Nürnberg: Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2011:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2011 |
| 2. (März/April): | 02.05.2011 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2011 |
| 4. (Juli/August): | 01.09.2011 |
| 5. (September/Okttober): | 01.11.2011 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2012 |

6/2011

Seiten 67-78
6. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2012. Mit der letzten Ausgabe der ZIV in diesem Jahr haben wir wieder eine Menge interessante Informationen für Sie zusammenstellen können.

Das KG Berlin beschäftigte sich in einer Entscheidung mit den Voraussetzungen einer öffentlichen Klagezustellung, wenn die Eintragungen im Handelsregister unvollständig oder falsch sind. Wer die Konfrontation mit unbekanntem und möglicherweise auch unberechtigten

Versäumnisurteilen vermeiden möchte, sollte sich die Ausführungen des Berliner Gerichts näher ansehen.

Der BGH schließlich beglückt uns mit fast erschöpfenden Ausführungen zu den umstrittenen Eigentumsverhältnissen an Mehrfachparksystemen.

Daneben befasste sich der BGH einmal mehr mit der umstrittenen Frage, ob ein Fax-Sendeprotokoll einen Zugangsnachweis erbringen

kann. Wie in Bezug auf die abweichende Auffassung einiger Oberlandesgerichte mit diesem Dissens umzugehen ist, können Sie in unserem Kommentar nachlesen. Schließlich dürfen wir auf den ab 1.1. gültigen neuen Basiszins hinweisen, der wie erwartet wieder reduziert wurde.

Auch ansonsten wünschen wir Ihnen wieder eine interessante Lektüre!

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Vorsicht bei falschen oder fehlenden Eintragungen im Handelsregister

Durch das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und Bekämpfung des Missbrauchs, kurz MoMiG hat der Gesetzgeber den Handelsgesellschaften aufgegeben, ihre Eintragung im Handelsregister durch eine zustellfähige Anschrift der Gesellschaft zu ergänzen. Freiwillig ist der Eintrag einer Adresse des gesetzlichen Vertreters (Geschäftsführers). Nach einer gleichlautenden Änderung der ZPO, bewilligt das Gericht die öffentliche Zustellung, wenn die Zustellung unter der im Handelsregister eingetragenen Adresse nicht möglich war.

Das Kammergericht hatte aktuell über die öffentliche Zustellung zu befinden. (MDR 2011, 125). Die betroffene Gesellschaft hatte eine Adresse eingetragen, unter der die Zustellung misslang. Der Geschäftsführer war auch eingetragen, allerdings ohne Adresse. Weitere, sonst erforderliche Ermittlungen über Gewereregister, Post etc, die üblicherweise verlangt würden, seien nicht erforderlich. Allein der vergebliche Zustellversuch unter der im Register angegebenen Adresse oder der Nachweis der fehlenden Eintragung einer

zustellfähigen Adresse genüge, um die öffentliche Zustellung zu bewilligen, Beschluss vom 12.7.2010 (12 W 20/10).

Ergo: Unternehmen, die noch keine Eintragung veranlassen haben oder deren Eintragung wegen Umzugs falsch ist, gehen ein großes Risiko ein, dass (vermeintliche) Gläubiger Ansprüche unbemerkt titulieren. Denn von der öffentlichen Zustellung in Form eines Aushanges im Gerichtsbriefkasten wird man üblicherweise nichts erfahren. Ist dann das Versäumnisurteil erst einmal rechtskräftig, gibt es keine Möglichkeit mehr, sich dem Titel und der Zwangsvollstreckung zu entziehen.

Abwehrrechte des einzelnen Eigentümers in Bezug auf Nachbarbebauung

Nach Auffassung des OVG Berlin-Brandenburg ist der einzelne Wohnungseigentümer nicht befugt, nachbarrechtliche Abwehransprüche gegen Bauvorhaben geltend zu machen. Dies sei regelmäßig Sache der Gemeinschaft, da das Grundstück im Gemeinschaftseigentum stünde. Nur wenn sich die nachbarrechtliche Störung direkt auf die jeweilige Wohnung auswirke, komme eine Beteiligtenfähigkeit in Betracht.

Beschluss vom 4.8.2011, (10 S 7.11), ZWE 2011, 426

Bundesgerichte vs. Instanzgerichte zum Zugangsnachweis bei „OK“-Faxsendeprotokoll

Mit Beschluss vom 21.7.2011 ([IX ZR 148/10](#)) hat der BGH bestätigt, dass er an seiner Auffassung festhält, dass ein „OK“-Vermerk auf dem Faxsendeprotokoll den Nachweis des Zugangs nicht erbringt. Der „OK“-Vermerk gebe dem Absender keine Gewissheit über den Zugang der Sendung, weil er nur das Zustandekommen der Verbindung, aber nicht die erfolgreiche Übermittlung belege. Der positive Sendebericht sei nur ein Indiz (ein Beweisanzeichen), nicht aber ein Beweis. Der BGH sieht sich insoweit bestätigt durch die Rechtsprechung anderer Bundesgerichte (Bundesfinanzhof, Urteil vom 8.7.1998, BFHE 186, 491 und Bundesarbeitsgericht BAGE 102, 171).

Diese Auffassung, so der IX. Zivilsenat weiter, werde auch durch abweichende Rechtsprechung einzelner Oberlandesgerichte nicht in Frage gestellt. (Siehe hierzu auch unseren Kommentar, unten)

Immobilienrecht

Grenzen der Auskunftspflichtung des Immobilienverwalters



Mit den Grenzen der Auskunftspflichtung des Immobilienverwalters befasste sich der III. Zivilsenat im Urteil vom 3.11.2011 ([III ZR 105/11](#)). Die Streitparteien hatten am 1.12.2005 einen Vermietungs- und vermittlungsauftrag für eine Ferienwohnung übernommen. Zu den Aufgaben gehörte neben der Vermittlung der Ferienwohnung auch der Abschluss der Mietverträge, die Einziehung der Mieten und die Betreuung der Mieter vor Ort sowie die Organisation kleinerer Reparaturen.

Der Vermieter kündigte den Verwaltervertrag im Oktober 2009 außerordentlich und verlangte im Wege der Stufenklage Auskunft über den Umfang der Belegung durch Vorlage der abgeschlossenen Mietverträge sowie Vorlage der Abrechnungen, die der Verwalter gegenüber den Mietern vorgenommen habe.

Das Landgericht Oldenburg wies die Klage ab. Die Berufung gegen das Urteil führte zur Aufhe-

bung des landgerichtlichen Urteils und Verurteilung des Verwalters. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg. Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass der Vermieter einen Auskunftsanspruch nach §§ 675, 666 BGB habe. Im Rahmen der Auskunftspflichtung habe der Verwalter nach § 259 BGB auch Belege, also Mietverträge und Abrechnungen mit dem Mieter vorzulegen und herauszugeben. Insbesondere stünden keine datenschutzrechtlichen Belange der Mieter dem Auskunftsverlangen entgegen. Auch in Hinblick auf ein mögliches Konkurrenzverhältnis zwischen dem Vermieter und dem Verwalter sei die Auskunftspflichtung nicht beschränkt. Zwar sei im Grundsatz anzuerkennen, dass der Anspruch auf Rechenschaftslegung nach § 259 BGB durch Geheimhaltungsinteressen des Auskunftspflichteten oder Dritter eingeschränkt sein könne. Dies komme vor allem dann in Betracht, wenn beide Vertragsparteien in einem Wettbewerbsverhältnis zueinander stünden. Grundsätzlich träfe dies auf die Streitparteien auch zu. Dieses Wettbewerbsverhältnis bezöge sich aber nicht auf die Wohnung des Vermieters. Denn diese stünde dem Verwalter für die gewerbliche Tätigkeit nach der Kündigung des Vertrages nicht mehr zur Verfügung. Jedoch

konkurrierten der Vermieter und der Verwalter um denselben Kundenkreis von potentiellen Mietern hochpreisiger Ferienwohnungen. Dem Verwalter stünde in dieser Konstellation nicht zu, aus den für ihn „fremden“ Dienstleistungsgeschäft ein eigenes Geschäft zu machen. Seine Aufgabe war es, die Interessen des Vermieters wahrzunehmen. Dem widerspräche es, wenn er die von ihm akquirierten Kundennamen nicht offen legen müsste.

Die vom Verwalter erhobene Verjährungseinrede greife zudem nicht. Der Anspruch nach § 666 BGB entstehe grundsätzlich erst nach Beendigung des Auftrages (Reichsgericht, Urteil vom 28.10.1903, Rep.V 180/03, RGZ 56, 116). Gleiches gelte für den Herausgabeanspruch nach § 667 BGB. Richtig sei zwar, dass auch während der Vertragslaufzeit kraft stillschweigender oder ausdrücklicher Abrede in periodischen Abständen Rechenschaftslegung verlangt werden könne. Dabei handele es sich jedoch um einen sogenannten verhaltenen Anspruch, dessen Verjährung erst beginne, wenn er geltend gemacht werde, §§ 695 Satz 2, 696 Satz 3 BGB. Die Verjährungsfrist habe daher erst kurz vor der Klageerhebung zu laufen begonnen.

Anpassungsanspruch auch bei Ausschluss der Gewährleistungsrechte

Dass sich ein Anpassungsanspruch der Regelungen eines Immobilienkaufvertrages auch unter Ausschluss der Gewährleistungsrechte ergeben kann, zeigte der V. Zivilsenat beim

BGH im Urteil vom 30.9.2011 ([V ZR 17/11](#)) auf.

Eine Stadt im Gerichtssprengel des LG Paderborn wollte ein Grundstück mit einem im Eigen-

tum einer Privatperson stehenden anderen Grundstück tauschen. Hierfür wurde 2008 ein notarieller Vertrag geschlossen, wonach eine in einem Lageplan eingezeichnete, herauszuvermes-

sende Teilfläche eines Grundstücks von 28.699 m² an die Stadt übereignet werden sollte. Als Gegenleistung übertrug die Stadt ein anderes Grundstück mit einer Fläche von ebenfalls 28.699 m² an die Privatperson. Wechselseitig wurde die Haftung für Sachmängel einschließlich einer Garantie für Größe, Güte und Beschaffenheit der Grundstücke ausgeschlossen.

Später ergab die Vermessung der Teilfläche, dass die im Lageplan eingezeichnete Fläche nur eine Größe von 18.632 m², also gut 10.000 m² zu wenig aufwies. Dies fiel indessen erst auf, als die Eigentumsumschreibungen schon vollzogen waren. Die Stadt forderte ihren Vertragspartner auf, die Verträge entsprechend anzupassen. Als dies abgelehnt wurde, trat die Stadt vom Vertrag zurück und forderte

die Rückauflassung des Grundstücks sowie hilfsweise die Zahlung von rund 18.000 € als Wertausgleich.

Der Rechtsstreit nahm seinen Weg durch die Instanzen. Der BGH führte schließlich aus, dass der Vertrag nicht wegen inhaltlicher Unbestimmtheit unwirksam sei. Im Konflikt zwischen einer Grenzziehung auf einem – vermeintlich – maßstabsgerechten Plan und der Flächenangabe im Vertrag, habe die Umgrenzung Vorrang vor einer Größenangabe.

Dennoch könne sich die Stadt nach § 313 BGB auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen. Diese Rechtskonstruktion werde ausnahmsweise dann nicht von den Gewährleistungsregelungen verdrängt, wenn durch bestimmte Umstände

Sachmängelansprüche nicht ausgelöst würden. Das sei der Fall, wenn wie hier um die Größenangaben gestritten werde. Ferner sei nicht beachtlich, dass die Sachmängelhaftung für die Größe der Grundstücke ausgeschlossen worden sei. Zwar sei die Regelung in **§ 313 BGB** nicht anwendbar, wenn sich durch die Störung der Geschäftsgrundlage ein Risiko verwirkliche, dass nach den vertraglichen Vereinbarungen in den Risikobereich einer Partei fallen solle. Das Risiko einer erheblichen Flächenabweichung sollte durch den wechselseitigen Gewährleistungsausschluss gerade einer Partei nicht auferlegt werden. Damit stünde der Stadt ein Anspruch auf Rückauflassung nach **§ 346 BGB** zu. Sie hätte das Recht gehabt, den Vertrag durch den Rücktritt aufzulösen.

Mietrecht

Zum Inhalt der Abmahnung wegen unpünktlicher Zahlung



Mit dem Inhalt einer Abmahnung wegen unpünktlicher Zahlungen setzte sich der BGH im Urteil vom 12.10.2011 ([VIII ZR 3/11](#)) auseinander. Dem Sachverhalt lag ein Factoringvertrag zugrunde, der aus wichtigem Grund gekündigt wurde, nachdem die eine Vertragspartei dreimal eine einfache Abmahnung erteilt hatte. Der BGH

erachtete die Kündigung als unwirksam, weil es sich um keine qualifizierten Abmahnungen gehalten habe, die eine Kündigungsandrohung enthielten. Eine Abmahnung dergestalt, dass der Vertragspartner zu vertragsgerechtem Verhalten aufgefordert werde, genüge nicht für die Begründung einer anschließenden außerordentlichen Kündigung.

Gleichwohl das Urteil keinen mietrechtlichen Sachverhalt zum Gegenstand hatte, ist die Entscheidung zu beachten, da sie vom VIII. Zivilsenat stammt, der auch für Wohnraumsachen zuständig ist.

Im Urteil vom 11.1.2006 (VIII ZR 364/04 – [ZIV 2006, 31](#)) hatte

der BGH nämlich entschieden, dass eine Abmahnung nach mehreren Verzügen genüge, um eine außerordentliche Kündigung zu rechtfertigen, wenn nach der Abmahnung erneut unpünktlich gezahlt werde. Er hatte aber ausdrücklich offen gelassen, ob es sich bei den Abmahnungen um qualifizierte Abmahnungen handeln müsse, da im konkreten Fall jedenfalls die Kündigung angedroht worden war. Diese Rechtsfrage wird man jetzt als dahingehend beantwortet betrachten müssen, dass stets eine qualifizierte Abmahnung erforderlich ist, wenn man bei erneutem Vertragsverstoß eine außerordentliche Kündigung aussprechen möchte.

Neue Entscheidung zur Verjährung nach § 548 BGB

Der BGH hatte abermals zum Verjährungslauf nach § 548 BGB von Schadensersatzansprüchen wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache zu entscheiden.

Mieter und Vermieter bewohnten 30 Jahre lang dasselbe Haus. Nachdem es zu Differenzen zwischen den Parteien kam, räumte der Mieter die Wohnung Ende Juni 2007, klingelte beim Vermieter und wollte die Schlüssel übergeben. Der Vermieter schlug dem Mieter „die Tür vor der Nase zu“, woraufhin der Mieter die Wohnungsschlüssel in den Briefkasten seiner bisherigen Wohnung einwarf. Kurz darauf kündigte er das Mietverhältnis zum 30.9.2007. Die „offizielle“ Abnahme erfolgte aufgrund einer Absprache der Mietvertragsparteien am 1.10.2007. Der Vermieter verlangte im Anschluss Schadensersatz in Höhe von rund 8.700 €

Als die Forderung nicht beglichen wurde, verfolgte er sie unter dem 19.3.2008 gerichtlich weiter. Der Mieter wandte die Einrede der Verjährung ein. Seit der Übergabe der Wohnung Ende Juni seien mehr als 6 Monate vergangen. Die Frist habe wegen des Annahmeverzugs des Vermieters zu laufen begonnen.

Der BGH sah die Schadensersatzforderung des Vermieters nicht als verjährt an. Die Verjährung beginne, wenn der Vermieter die Mietsache zurück erhalte und so in die Lage versetzt werde, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderung oder Verschlechterungen der Sache machen zu können (BGHZ 98, 59). Die Beendigung des Mietverhältnisses sei hingegen nicht Voraussetzung für den Beginn der kurzen Verjährung (BGH-Urteil vom 15.3.06 - VIII ZR 123/05, ZIV 2006, 40).

Mit dem Einwurf der Schlüssel in den eigenen Briefkasten habe der Vermieter die Sachherrschaft an der Wohnung nicht zurück erhalten. Es könne zudem dahinstehen, ob der Vermieter durch die verweigerte Annahme in Annahmeverzug geraten könne und hierdurch den Lauf der Frist in Gang gesetzt habe. Denn der Vermieter müsse jedenfalls nicht immer und „auf Zuruf“ Schlüssel sofort an der Haustüre entgegennehmen. Schließlich habe man unter dem 1.10.2007 einen „offiziellen“ Übergabetermin vereinbart, der auch abgehalten wurde. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben müsse sich der Mieter an diesen Termin für den Beginn der Verjährungsfrist festhalten lassen. Die Verjährung der Ansprüche sei daher durch die gerichtliche Anspruchsverfolgung rechtzeitig gehemmt worden, BGH-Urteil vom 12.10.2011 ([VIII ZR 8/11](#)).

Modernisierungsverbot des Vermieters ist regelmäßig nicht rechtsmissbräuchlich

Ein Mieter einer Berliner Wohnung begehrte vom Vermieter den Einbau einer Gasetagenheizung. Seine Wohnung verfügte nur über drei Kachelöfen; ein Zimmer war gar nicht beheizt. Als der Vermieter dies ablehnte, begehrte der Mieter die Genehmigung zum Selbsteinbau der Heizung. Auch das lehnte der Vermieter mit der Begründung ab, er könne bei einer Neuvermietung eine höhere Miete erzielen. Der Mieter klagte sodann auf Zustimmung. Das Amtsgericht Berlin gab der Klage statt. Die Berufung des Vermieters

hatte Erfolg. Die hiergegen gerichtete Revision war dagegen erfolglos.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 14.9.2011 ([VIII ZR 10/11](#)) aus, dass der Vermieter grundsätzlich nicht zu baulichen Veränderungen zwecks Modernisierung der Wohnung verpflichtet sei, (BGH Urteil vom 10.2.1010, VIII ZR 343/08, ZIV 2010, 6). Der Mieter habe grundsätzlich auch keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm gestatte, selbst bauliche Änderungen an der Wohnung mit dem Ziel einer

Modernisierung oder Erhöhung des Wohnkomforts vorzunehmen. Die Erteilung einer derartigen Erlaubnis stünde vielmehr im Ermessen des Vermieters. Er dürfe dieses nicht rechtsmissbräuchlich ausüben. Vorliegend sei ein Rechtsmissbrauch nicht ersichtlich. Der Vermieter dürfe selbst den Zeitpunkt einer Investition bestimmen und dabei das eigene legitime Interesse wahren, bei einer späteren Neuvermietung angesichts der zwischenzeitlich gestiegenen Attraktivität der Wohnanlage eine höhere Miete zu erzielen.

Gewerbemietrecht

Keine Kündigung des Sicherungsvertrages bei Verlust der GF-Stellung

Ein Fremdgeschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung unterzeichnete einen Gewerbemietvertrag mit dem Vermerk „Mieter und Mithaftender“. Rund zwei Jahre später kündigte die Gewerbemieterin das Anstellungsverhältnis und berief den Fremdgeschäftsführer aus dem Amt ab. Der Fremdgeschäftsführer wiederum kündigte den Schuldbeitritt/die Schuldübernahme aus wichtigem Grund mit sofortiger Wirkung und hilfsweise zum 30.6.2008. Als Kündigungsgrund gab er die Beendigung der Geschäftsführertätigkeit an. Nur wenig später wurde die Miete bei der Mieterin uneinbringlich.

uneinbringlich. Die Vermieterin verklagte den ehemaligen Geschäftsführer und gewann durch alle drei Instanzen.

Wie der für Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenat in seinem Urteil vom 20.7.2011 ([XII ZR 155/09](#)) ausführte, sei eine Kündigung ausgeschlossen, weil kein wichtiger Grund vorliege. Der Geschäftsführer habe durch die Schuldmitübernahme ein Sicherungsmittel für den Fall der Insolvenz der Mieterin übernommen. Durch die Beendigung des Geschäftsführervertrages sei möglicherweise auch die Rechtsgrundlage gegenüber der

Mieterin entfallen, dieser für ihr Mietverhältnis weiterhin als Sicherheit zur Verfügung zu stehen. Im Dreiecksverhältnis zwischen dem ehemaligen Geschäftsführer und den Mietvertragsparteien lag die Gefahr einer Kündigung des Anstellungsvertrages in der Risikosphäre des ehemaligen Geschäftsführers und nicht in der der Vermieterin. Ihr wäre es nur darauf angekommen, eine Sicherheit zu bekommen. Diese Interessenkonstellation sei auch Grundlage des Sicherungsvertrages geworden, so dass eine Kündigung nicht möglich sei.

WEG-Recht

Zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum von Mehrfachparksystemen



Die Hydraulik eines Mehrfachparksystems im Gerichtssprengel des AG Ingolstadt arbeitete fehlerhaft. Der obere Teil senkte zu stark ab und beschädigte das Auto eines Fahrzeughlenkers. Mit der Behauptung, die Fehlfunktion der Hydraulikanlage beruhe auf einer unzureichenden Wartung durch die Wohnungseigentümergeinschaft verklagte er die WEG auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von rund 2.000 € und verlor durch alle drei Instanzen.

In der Teilungserklärung war für jeden Vierfachparker Sondereigentum dergestalt gebildet, dass das gesamte Mehrfachparksystem zu Sondereigentum erklärt wurde und jeweils vier Eigentümer das Eigentum hieran zu je $\frac{1}{4}$ zugewiesen war.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 21.10.2011 aus, dass eine Garage, die mithilfe einer Hebebühne für zwei oder vier Pkw genutzt werden könne einen Raum im Sinne von **§ 3 Abs. 1 bzw. 2 WEG** bilde und daher als Ganzes im Teileigentum einer oder mehrerer Personen in Bruchteilsgemeinschaft stehen könne. Auf die umstrittene Rechtsfrage, ob auch der einzelne Stellplatz innerhalb einer Doppelstockgarage sondereigentumsfähig ist, komme es für den hiesigen Fall nicht an.

Das Sondereigentum an dem Vierfachparker erfasse zudem auch die dazugehörige Hebebühne. Hinsichtlich der hydraulischen Anlage sei danach zu differenzieren, ob sie exklusiv einem Mehrfachparksystem diene oder von mehreren Parksystemen gemeinschaftlich genutzt werde (AG Rosenheim, ZMR 2008, 923: 10 Hydraulikanlagen zum Betrieb von 104 Stellplätzen). In den Fällen der gemeinschaftlichen Nutzung stünden die Hydraulikantriebe zwingend im Gemeinschaftseigentum. Dies gelte auch, wenn sie im Bereich des Sondereigentums montiert seien. Das WEG sehe keine dinglich verselbständigten Untergemeinschaften an einzelnen Gebäudeteilen vor. Es sei daher insoweit nicht möglich eine mehreren Mehrfachparksystemen dienende Hydraulikanlage

dem Sondereigentum nur dieser Eigentümer zuzuordnen. Sie

seien daher in diesem Fall zwingend dem Gemeinschaftseigen-

tum zuzuordnen, § 5 Abs. 2 WEG (V ZR 75/11).

Reichweitenbestimmung des Stimmrechtsverbots nach § 25 Abs. 5 WEG

Schon immer war die Grenzlinie der Reichweite der Stimmrechtsverbote in § 25 Abs. 5 WEG unscharf. Wohltuend ist daher die Einfügung einer Grenzlinie, die mit Urteil vom 14.10.2011 gezogen wurde (V ZR 56/11).

Ein Wohnungseigentümer nahm an der ihm zugewiesenen Dachterrasse bauliche Änderungen vor. Er ließ eine Mauer entfernen und ein Fenster verschließen. Ein Fenster der ihm ebenfalls gehörende Souterrainwohnung wurde zu einer Tür umgebaut. Ein anderer Wohnungseigentümer klagte 2004 auf Rückbau. Dieser Rechtsstreit war noch immer anhängig, als im Jahre 2009 die Gemeinschaft durch mehrere Beschlüsse die baulichen Maßnahmen genehmigte. Der Wohnungseigentümer, der die baulichen Maßnahmen veranlasst hatte, nahm an der Beschlussfassung teil.

Die Beschlüsse wurden alle angefochten. Das Amtsgericht Leipzig gab der Anfechtungsklage im vollem Umfang statt. Die hiergegen gerichtete Berufung zum LG Dresden hatte teilweise Erfolg. Das Landgericht führte aus, dass eine Verletzung der Stimmverbotsregelung in § 25 Abs. 5 WEG nicht gegeben sei. Zwar hätte die Rechtskraft der Beschlüsse dazu geführt, dass sich der Rechtsstreit um die Rückbauverpflichtung erledigt habe. Das Stimmverbot beträfe aber nur Fragen der verfahrensrechtlichen Beendigung. Es beträfe aber nicht auch Fragen der materiellen Erledigung, die im Wege von Genehmigungsbeschlüssen erzielt wurde. Soweit das amtsgerichtliche Urteil aufrecht erhalten bleibe, lag dies nicht an der Verletzung der Stimmrechtschranken, sondern an der Verletzung der in § 22 Abs. 1, 14 Nr. 1 WEG normierten Schranken für bauliche Änderungen.

Diese Ausführungen bestätigte der BGH im Ergebnis. Das Stimmrecht gehöre zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte des Wohnungseigentümers. Da es ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung sei, könne es lediglich unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Vor diesem Hintergrund erfasse das Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 WEG nur bestimmte Fälle schwerwiegender Interessenkollisionen, in denen die – sonst legitime – Verfolgung auch privater Sonderinteressen bei der Willenbildung der Wohnungseigentümer nicht mehr hinnehmbar erscheine. Daher scheidet eine Beteiligung an der Abstimmung nur über die Beschlussgegenstände aus, die verfahrensbezogene Maßnahmen betreffen, wozu insbesondere Beschlüsse über die Einleitung eines Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fielen.

Sondernutzungsrecht an Teileigentum

Mit Sondernutzungsrechten an Mehrfachparkern setzte sich das OLG Nürnberg im Beschluss vom 3.8.2011 (10 W 302/11) auseinander. Mit notariellem Vertrag hatten die Beteiligten jeweils ein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz eines Vierfachparkers, der im gemeinschaftlichen Eigentum der vier Wohnungseigentümer stehen sollte, vereinbart. Das Amtsgericht lehnte die Eintragung ab,

weil ein Sondernutzungsrecht an einem Wohnungs- oder Teileigentum nicht eingeräumt werden könne. Das OLG Nürnberg sah dies anders (ZWE 2011, 419).

Die Bruchteileigentümer, die eine „Untergemeinschaft“ bildeten und für die im Innenverhältnis das Gemeinschaftsverhältnis gelte (OLG Frankfurt/Main, DNotZ 2008, 471), seien grundsätzlich nicht gehindert, ihre

Rechte den anderen Eigentümern gegenüber (unterschiedlich) auszugestalten. Ungeachtet dessen sei nach herrschender Auffassung eine im Grundbuch eingetragene Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 1 WEG in Bezug auf ein in Bruchteileigentum stehendes Sondereigentum möglich (BayObLG Rpfl. 1995, 67; OLG Jena MittBayNot 2000, 443, OLG Frankfurt/Main, Rpfl. 2000, 212).

Keine Kreditaufnahme durch Gemeinschaft

Das LG Bielefeld hat einen WEG-Beschluss zur Kreditaufnahme der Gemeinschaft für rechtswidrig und damit unwirksam erklärt. Die Gemeinschafter wollten per Mehrheitsbeschluss die Aufnahme eines Darlehens i.H.v. 165.000 € beschließen, um dringend notwendige Instandsetzungen zu finanzieren.

Das Gericht führte im Beschluss vom 15.6.2011 (23 T 442/10) aus, dass das gesetzliche Finanzierungsmodell der Gemeinschaft die persönlichen Geldbeiträge der Gemeinschafter vorsehe und nicht die Möglichkeit eröffne, diese Finanzierungsform

durch Darlehensaufnahmen zu ergänzen. Die Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen entspräche in aller Regeln nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Nur dann, wenn ein vorübergehender, dringend notwendiger und nicht anders regelbarer Finanzierungsbedarf bestünde, könne eine Darlehensaufnahme rechtmäßig sein. Die Summe dürfe dann aber nicht die Hausgeldzahlungen aller Wohnungseigentümer für drei Monate übersteigen.

Zwar werde vereinzelt die Rechtsauffassung vertreten, dass

die Schaffung der Teilrechtsfähigkeit der WEG mit der Gesetzesnovelle zum 1.7.2007 die Möglichkeit geschaffen habe, dass der Verband zulässigerweise eigene Darlehensverbindlichkeiten begründe. Diese rechtliche Möglichkeit lasse indessen keine Schlussfolgerung dahingehend zu, dass im Innenverhältnis für die Eingehung einer Darlehensverbindlichkeit keine Einstimmigkeit mehr erforderlich sei. Kein Eigentümer müsse sich mit den Kosten einer Finanzierung konfrontieren lassen, der er nicht zugestimmt habe (ZWE 2011, 422).

UG als Verwalterin ungeeignet

Während die GmbH nach § 5 Abs. 1 GmbHG ein Mindeststammkapital von 25.000 € vorweisen muss, bedarf es für die gesetzlich neu geschaffene UG kein Mindestkapital, § 5a GmbHG. Das LG Karlsruhe beschäftigte sich im Urteil vom 28.6.2011 (11 S 7/10) mit der Rechtsfrage, ob die Bestellung einer UG als WEG-Verwalterin ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Die bestellte Verwalterin verfügte über ein Stammkapital von 500 € Das Gericht

vertrat die Auffassung, dass diese Kapitalausstattung nicht ausreichend sei, um den Haftungsanforderungen gerecht zu werden, die mit dem Amt als WEG-Verwalter einher gingen. Zwar sei nicht auszuschließen, dass andere Unternehmen, die in anderen Rechtsformen betrieben würden, aufgrund eigener Verbindlichkeiten wirtschaftlich keine bessere Haftungsausstattung aufwiesen. Aber auch bei diesen Unternehmen würde die Bestellung dann keiner ord-

nungsgemäßen Verwaltung entsprechen, wenn vor der Beschlussfassung bekannt sei, dass die Haftungsgrundlage schwach ausfalle.

Ausnahmsweise habe die Bewertung anders auszufallen, wenn der Verwalter sonstige Sicherheiten stellen könnte, etwa eine Berufshaftpflichtversicherung mit ausreichender Deckungssumme. (NZM 2011, 784)

Kommentar

Zugangsnachweis über das Faxsendeprotokoll

Der Nachweis des Zugangs von rechtlich relevanten Erklärungen ist vielfach von eminenter Bedeutung für den Absender. Neben der Möglichkeit der Zustellung durch Gerichtsvollzieher und Einschreiben/Rückschein,

besteht noch die Möglichkeit, ein Schreiben per Boten zu übermitteln. Das vielfach genutzte Einwurfeinschreiben bringt rechtlich keinen Nachweis des Zugangs.

Bei der Übermittlung per Fax gibt es derzeit einen Dissens zwischen den Bundesgerichten (s.o.: BGH-Beschluss vom 21.7.2011, IX ZR 148/10) und einigen Landesgerichten. So entschied das OLG Frank-

furt/Main mit Urteil vom 5.3.2010 (ZIV 2010, 18), dass ein einfaches Bestreiten des Zugangs im Rechtsstreit nicht mehr genüge, wenn der Prozessgegner einen „OK“-Sendebericht vorlege. Ein einfaches Bestreiten führe in diesen Fällen dazu, dass die Behauptung des Zugangs als vom Gegner zugestanden fingiert werde, § 138 ZPO. Auch das OLG München rekurrierte auf die sogenannte sekundäre Darlegungs- und Beweislast im Urteil vom 5.3.2010 (19 U 213/09). Das OLG Celle ging nach einer sachverständigen Untersuchung eines Gutachters im Urteil 19.6.2008 (8 U 80/07, IBR 2008, 615) gar davon aus, dass der Sendebrief den Beweis für den Zugang liefere. Zwar könnte bei einer Faxsendung ein Datenverlust von 10 bis 15% der Daten immer noch zu einem „OK“- Vermerk führen; dies hätte aber nur zur Folge, dass ein entsprechender Teil des Faxes unleserlich sei. Es sei unerheblich, ob wesentliche Erklärungsinhalte dabei verloren gingen, denn der Empfänger sei, zumindest soweit ein Schuldverhältnis mit dem Absender bestehe, zur Rückfrage verpflichtet.

Das OLG Dresden wiederum vertrat im Urteil vom 2.12.1993 die Auffassung, dass ein positiver Sendebrief keinen Zugang belege (NJW-RR 1994, 1485, 8 U 1043/93). Ob Dresden diese Rechtssauffassung 14 Jahre später angesichts der Rechtsprechung der anderen OLG's weiterhin aufrecht erhalten würde, ist jedoch offen.

Derzeit ist es nicht auszuschließen, dass beim Durchstreiten des Instanzenzuges es zu unterschiedlichen Entscheidungen kommt, nur weil die oberen Landesgerichte anders entscheiden, als die Bundesgerichte. Dennoch muss man sich auf die Rechtsprechung der Instanzgerichte einstellen. Man kann die Rechtsprechung nicht allen ernstes unter Hinweis auf die anders lautende BGH-Rechtsprechung übergehen. Nicht jeder Rechtsstreit taugt dazu, bis zum BGH betrieben zu werden.

Für die Rechtsanwender folgt hieraus zweierlei. Derjenige, der auf einen Zugangsnachweis angewiesen ist, kann sich auf die aktuelle Rechtsprechung der OLG's nicht verlassen. Auch

wenn eines Tages der technische Fortschritt eine genügende Sicherheit für einen Zugangsnachweis bieten wird, kann man derzeit hierauf nicht bauen. Es ist daher ratsam, nach dem Versenden eines Faxes einen tauglichen Zeugen (d.h. nicht die spätere Partei eines möglichen Rechtsstreits) zu veranlassen, beim Empfänger telefonisch nachzufragen, ob und wie viel Seiten des gesendeten Faxes leserlich angekommen sind. Eine Aktennotiz unter Angabe von Datum, Uhrzeit, Name und bei Unternehmen als Empfänger auch ggf. Position des Angerufenen sowie Name des Anrufenden bietet dann ausreichend Schutz im Falle eines Falles. Für die Partei, die sich der Zugangsbauptung im Rechtsstreit ausgesetzt sieht, heißt das, dass ggf. die Sendejournale und der Typ des Telefaxgerätes bekannt zu machen sind. Sollte sich auch hieraus ein Empfang des fraglichen Faxes ergeben, wird es freilich schwer. Insoweit verhält es sich aber auch nicht anders als beim Briefkasten. Auf die Kenntnisnahme kommt es nicht an, sondern nur auf die Möglichkeit der Kenntnisnahme.

Baurecht

Zum Leistungsverweigerungsrecht des Käufers gegenüber dem Bauträger



Im Urteil vom 27.10.2011 waren dem VII. Zivilsenat Rechtsfragen rund um den Bauträgerkaufvertrag und möglichen Leis-

tungsverweigerungsrechten des Käufers wegen Baumängeln zur Beantwortung vorgelegt worden. Die Käufer erwarben vom Bauträger zum Preis von 515.000 € ein zu errichtendes Einfamilienhaus. Die Zahlung des Kaufpreises sollte nach einem vertraglich vereinbarten Zahlungsplan erfolgen. Die Fälligkeit der letzten beiden Raten war wie folgt geregelt:

f) 68.495 € nach Fertigstellung der Fliesenarbeiten und nach Bezugsfertigkeit;

g) 18.025 € nach vollständiger Fertigstellung einschließlich Außenanlagen.

Die Bauträgerin verlangte von den Käufern unter Berücksichtigung von Minder- und Mehrkosten rund 72.000 € restlichen Kaufpreis. Die Käufer verwiesen

demgegenüber auf angebliche Mängel der Bauleistung und meinten daher nicht zahlen zu müssen. Das LG München I wies die Klage der Bauträgerin ab, das OLG München hob das Urteil teilweise auf und verurteilte die Käufer zur Zahlung von 54.000 €. Das OLG München vertrat die Auffassung, dass die Rate f) fällig sei, nicht jedoch die Rate g), weil das Objekt noch nicht vollständig fertig gestellt sei. Die Bezahlung der Rate f) könnten die Käufer nicht verweigern, weil sie einem voraussichtlichen Mangelbeseitigungsaufwand von insgesamt rund 5.500 € nicht einer Rate i.H.v. rund 68.000 € entgegen halten könnten.

Mit ungewöhnlich harscher Kritik hob der BGH das Urteil des OLG München auf und verwies nach seinen rechtlichen Ausführungen wegen der groben Rechts- und Verfahrensfehler die Sache an einen anderen Münchener Senat zurück.

Der VII. Zivilsenat führte aus, dass der Münchener Senat das BGH-Urteil vom 10.11.1983 (BauR 1984, 166) übersehen habe. Danach sei das Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängeln, die mit der **Bezugsfertigerate** abgerechnet würden, grundsätzlich nicht dadurch beschränkt, dass die **Fertigstellungsrate** noch nicht bezahlt worden sei, da diese noch gar nicht fällig sei. Ob dieser

Rechtssatz anders ausfallen müsse, wenn die Mängel geringfügig seien und die Höhe der letzten Raten nicht überstiegen, könne offen bleiben. Jedenfalls sei auch die Höhe der verbleibenden Mangelbeseitigungskosten fehlerhaft ermittelt worden. Das Gericht weiche in seiner Urteilsbegründung mehrfach von den Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ab. Tatsachenvortrag sei unberücksichtigt geblieben und die gerichtlichen Erwägungen trügen die Entscheidung nicht. Auch sei eine hinreichende Auseinandersetzung mit den Sachverständigen Ausführungen nicht ersichtlich. Das Urteil sei kaum vertretbar knapp gehalten. ([VII ZR 84/09](#))

Abnahme des Gemeinschaftseigentums

Mit einer sogenannten Abnahme Klausel in den Kaufverträgen der Wohnungskäufer beschäftigte sich das OLG Karlsruhe im Urteil vom 21.9.2011 (8 U 106/10). Eine Wohnungseigentümergeinschaft klagte gegen die Bauträgerin auf Kostenvorschuss wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum. Die Bauträgerin erhob die Einrede der Verjährung. Sie berief sich auf eine Abnahme eines öffentlich bestellten Sachverständigen, der die Abnahme in Vertretung für die Wohnungseigentümer bereits im Jahre 2000 erklärt hatte. Dies sei auch zulässig. Die Kaufverträge der Erwerber enthielten eine entsprechende Klausel:

„Das Gemeinschaftseigentum wird durch einen vom Verkäufer benannten, öffentlich bestellten Sachverständigen oder durch den Verwaltungsbeirat abge-

nommen. Die Kosten für die Inanspruchnahme des Sachverständigen trägt die Verkäuferin. Der Käufer erteilt zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums dem vom Verkäufer beauftragten Sachverständigen bzw. dem Verwaltungsbeirat ausdrücklich unwiderrufliche Vollmacht.“

Das OLG Nürnberg erachtete die Klausel als unwirksam. Es handle sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, die den Regelungen des AGBG unterfalle. Die Regelung benachteilige die Erwerber entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen. Den Erwerbern werde die Möglichkeit genommen, über die Ordnungsgemäßheit der Werkleistung der Bauträgerin selbst zu befinden. Eine vom Bauträger geschuldete Leistung entgegen zu nehmen und über ihre Ordnungsgemäßheit zu ent-

scheiden, sei allein Sache des Erwerbers. Sei dem Erwerber die Person des Bevollmächtigten Dritten vorgegeben oder sei das Benennungsrecht formularmäßig dem Unternehmer übertragen, werde dadurch wesentlich in den Kernbereich der Rechtsstellung des Erwerbers eingegriffen (OLG Koblenz BauR 2003, 546). Eine solche Klausel stelle auch deshalb eine unangemessene Benachteiligung dar, weil die Neutralität der mit der Abnahme bevollmächtigten Person nicht gewährleistet sei. Der Bevollmächtigte sei hier von der „Verkäuferin“ benannt, komme also aus dem Lager der Bauträgerin. Dies lasse befürchten, dass der Bauträger auf die Abnahmeentscheidung mindestens durch die Auswahl des Bevollmächtigten Einfluss nehme ([ZWE 2011, 451](#)).

Veranstaltungen

Minol - Fachtagung



Die diesjährige Minol - Fachtagung fand nicht wie in den Jahren zuvor in der Villa Ida statt, sondern im Gondwanaland. Der Zoo Leipzig hat ein kleines Kongresszentrum direkt angebaut. Die Räumlichkeiten sind im Kolonialstil gehalten und erlauben auch einen Blick in den „Urwald“. Referenten und Zuschauer waren nur dankbar, dass die Räumlichkeiten vollklimatisiert waren und man nicht die tropischen Temperaturen und

vor allem die Luftfeuchtigkeit würde erdulden müssen. In einem der Rechtsvorträgen wurde zunächst der aktuelle Referententwurf der Mietrechtsnovelle vom 25.10.2011 vorgestellt. Ein zweiter Vortrag widmete sich den besonderen miet- und weg-rechtliche Problemstellungen bei der Modernisierung von Wohnraum. Beide Vorträge können Sie von der Kanzleiseite (www.Kanzlei-Schultze.de) im Volltext herunterladen.



Daneben führten Herr Peters und Herr Bär von Firma Minol interessant und sehr kurzweilig im Duett durch zahlreiche Aspekte der Energieeffizienzsteigerung von Immobilien. Abgerundet wurde die Fachtagung mit einer exklusiv für die Teilnehmer organisierten Bootsfahrt durch das Gondwanaland mit anschließendem, gemeinsamen Abendessen im Restaurant Patakan. Auch danach war es allen Gästen noch gestattet, einen spannenden Spaziergang durch den nächtlichen Urwald zu machen. Allein dieser phantastische Rahmen sorgte dafür, dass die Teilnehmer sicher noch lange über diese gelungene Veranstaltung sprechen werden.

Weimarer Baurechtstage

Donnerstag, 29. März 2012

Qualitätssicherung am Bau durch Recht und Vertrag

Meilensteine für Planer, Bauunternehmer und Bauherren
ab 08.30 Uhr **Einlass**

09.00 – 09.15 Uhr **Begrüßung**

Dr. h.c. Steffen Heitmann, Staatsminister a.D., Präsident des ESWiD;
Oberbürgermeister Stefan Wolf

09.15 – 09.45 Uhr **Compliance für am Bau Beteiligte**

- Ziel von Complianceregelungen
- Schutz vor Betrug am Bau
- Schutz vor Haftungsansprüchen wegen Organisations- und Überwachungsverschulden

Prof. Dr. Stephan Grüninger, Konstanz

09.45 – 10.00 Uhr **Rückfragen – Diskussion**

10.00 – 10.30 Uhr **Qualitätssicherung durch Vergabeverfahren**

- Durchführung förmlicher Vergabeverfahren als Verpflichtung oder Option
- Qualitätssicherung durch förmliche Vergabeverfahren am Beispiel der VOB
- bei der Auswahl des geeigneten Vertragspartners
- bei der Erstellung der vertraglichen Leistungsbeschreibung
- bei der Gestaltung der Vertragsbedingungen

Dr. Stefan Althaus, Rechtsanwalt, München

10.30 – 10.45 Uhr **Rückfragen – Diskussion**

10.45 – 11.15 Uhr **Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen**

11.15 – 11.45 Uhr **Klimapolitik - Regeln der Technik und fehlerfreies Bauen**

- Änderung der gesetzlichen Grundlagen zwischen Planung, Baudurchführung, Abnahme
- Aufklärung und Hinweispflichten des Architekten

Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt, Rechtsanwalt, Bonn

11.45 – 12.00 Uhr **Rückfragen – Diskussion**

12.00 –12.30 Uhr Aufgaben des Architekten im Rahmen der Qualitätssicherung

- Auswahl der richtigen Fachplaner
- Koordination der Fachplaner
- Baustoff- und Produktauswahl

Univ.-Prof. Dr.-Ing. Carl-Alexander Graubner,
Darmstadt

12.30 –12.45 Uhr Rückfragen – Diskussion

12.45 –14.00 Uhr Einladung zum Mittagsimbiss

14.00 –14.30 Uhr Zugesicherte Eigenschaften/Qualitäten im Bauträgervertrag- Änderungsmöglichkeiten, Teil 1

- Änderungsvorbehalt bei Bauleistungen
- Änderungen durch Handeln auf der Baustelle,
- Rechtswirkung von Baustellenprotokollen
- Vermeidung von Mängelansprüchen

Jürgen Schmidt, Vors.Ri., OLG München

14.30 –14.45 Uhr Rückfragen – Diskussion

14.45 –15.15 Uhr Zugesicherte Eigenschaften/Qualitäten im Bauträgervertrag - Änderungsmöglichkeiten, Teil 2

- Änderungsvorbehalte bei sachenrechtlichen Grundverhältnissen

Dr. Maximilian Müller, Rechtsanwalt, Berlin

15.15 –15.30 Uhr Rückfragen – Diskussion

15.30 –16.00 Uhr Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen

16.00 –16.30 Uhr Qualitätssicherung durch den Erwerber

- Betretungsrechte
- Hinweispflichten

Dr. Gregor Basty, Notar, München

16.30 –16.45 Uhr Rückfragen – Diskussion

16.45 –17.15 Uhr Qualitätssicherung durch Bürgschaft

- Unzulässige Erweiterung von Bürgschaften
- Anspruch nach Kündigung
- Verjährung

Dr. Edgar Joussen, Rechtsanwalt, Berlin

Pause

ab 18.30 Uhr Empfang im Hotel Elephant

19.00 –20.00 Uhr Lutz Görner: Goethes Weimarer Gedichte -
ein kurzweiliger Ausflug in die Welt des Dichters

ab 20.15 Uhr Einladung zum Buffet und Ausklang in lockerer Runde

Freitag, 30. März 2012

09.00 – 09.15 Uhr Einladung zum biblischen Wort zum Tag Jakobskirche

Pfarrer Hardy Rylke

09.30 – 10.00 Uhr Bauträgerrecht

Dr. Olrik A. Vogel, Rechtsanwalt, München

10.00 –10.15 Uhr Rückfragen – Diskussion

10.15 –10.45 Uhr Öffentliches Baurecht – Novellierung BauG

Dr. Andreas Dazert, Rechtsanwalt, Koblenz

10.45 –11.00 Uhr Rückfragen – Diskussion

11.00 –11.15 Uhr Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen

11.15 –11.45 Uhr Verfassungsrechtliche Fragen zu Architektenvertrag, Architektenbindung und Koppelungsverbot

Prof. Dr. Reinhard Gaier, Richter BVerfG, Karlsruhe

11.45 –12.00 Uhr Rückfragen – Diskussion

12.00 –12.30 Uhr Ziviles Baurecht

Dr. Wolfgang Eick, Richter am BGH Karlsruhe

12.30 –12.45 Uhr Rückfragen – Diskussion

12.45 –13.15 Uhr Architekten- und Ingenieurrecht

Prof. Dr. Mathias Preussner, Rechtsanwalt, Konstanz

13.15 –13.30 Uhr Rückfragen – Diskussion

13.30 –13.45 Uhr Verabschiedung

Moderation während des Fachgesprächs:

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

Nähere Informationen unter www.ESW-Deutschland.de

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	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7				

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

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

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: info@rak-sachsen.de, ZURÜCK

Berufsrechtliche Regelungen

Die Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ bzw. „Rechtsanwältin“ wurde den hier benannten Volljuristen aufgrund bundesdeutschen Rechts nach dem bestehen der 2. juristischen Staatsprüfung (Befähigung zum Richteramt) durch ein besonderes Zulassungsverfahren ehemals durch das jeweils zuständige Justizministerium resp. aufgrund der seit dem 8.9.1998 geänderten Rechtslage durch die örtliche Rechtsanwaltskammer zuerkannt.

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortliche Seitenanbieter ist für Inhalte unmittelbar verlinkter Seiten nur dann verantwortlich, wenn er sich den Inhalt zu eigen macht. Das ist der Fall, wenn er von diesen Inhalten positive Kenntnis hat und ihm möglich und zumutbar ist, die Nutzung rechtswidriger Inhalte zu verhindern. Für Inhalte von Sites, die mit hier verlinkten Seiten verlinkt sind (tieferer 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](#)