

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Kein Ersatz von Finanzierungskosten bei unwirksamen Bauträgervertrag

Mietrecht:

BGH: Bunte Wände sind generell unzulässig

BGH: Verabschiedung des qualifizierten Mietspiegels

BGH: Vorwegabzüge als formeller Mangel der Betriebskostenabrechnung

BGH: Kein Schadensersatz und kein Kündigungsrecht wegen Insolvenzreife des Mieters

WEG-Recht:

BGH: Zu den Formalia der Hausgeldabrechnung

BGH: Wohnungseingangstüren sind komplett Gemeinschaftseigentum

BGH: Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch zwischen Sondereigentümern

Baurecht:

BGH: Lückenhafte Baubeschreibungen helfen dem Bauträger nicht

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2013:

1. (Januar/Februar): 04.03.2013
2. (März/April): 02.05.2013
3. (Mai/Juni): 01.07.2013
4. (Juli/August): 02.09.2013
5. (September/Okttober): 04.11.2013
6. (November/Dezember): 02.01.2014

6/2013

Seiten 77-92
8. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir dürfen allen unseren Lesern ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2014 wünschen! Wir schließen mit dieser Ausgabe das alte Jahr mit einer ganzen Reihe an interessanten BGH-Entscheidungen ab. Besonderes Augenmerk verdienen u.E. dabei die BGH-Entscheidung zur WEG-Hausgeldabrechnung und die beiden Bauträger-Entscheidungen (Immobilienrecht bzw. Baurecht).

Der Basiszins ist abermals weiter in den negativen Bereich gerutscht,

was vermuten lässt, dass die Währungshüter noch immer äußerst vorsichtig mit den Leitzinsen umgehen und die Gefahren des Euros noch nicht als gebannt ansehen. Für die Immobilienwirtschaft mag man dies als positives Signal werten.

Auch dürfen wir auf den Anzeigenteil aufmerksam machen, in dem wir in dieser Ausgabe im eigenen Interesse inserieren, weil wir neue Kanzleiräumlichkeiten suchen.

Abschließend danken wir unseren Lesern und unseren Mandanten nochmals für die Treue und das entgegen gebrachte Vertrauen. Wir im letzten Jahr auch haben wir je Akte einen Euro zurück gelegt und den aufgerundeten Betrag für gemeinnützige Zwecke gespendet. In diesem Jahr war der Verein Ärzte ohne Grenzen der Nutznießer, für den Ärzte unentgeltlich wieder in aller Welt tätig waren, um humanitäre Hilfe zu leisten.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Unwirksames Mieterhöhungsverlangen

Verwendet der Vermieter einen nicht einschlägigen Mietspiegel einer in der Nähe gelegenen Großstadt für seine Mieterhöhung, ist die Klage als unzulässig abzuweisen. Der Mietspiegel kann auch nicht dadurch „verwendbar“ gemacht werden, indem vom ermittelten Wert pauschal 30% abgezogen werden, BGH-Urteil vom 13.11.2013 ([VIII ZR 413/12](#)).

Verjährung nach § 548 BGB setzt Kenntnis der Rückgabe voraus

Nach einem Urteil des BGH vom 23.10.2013 wird der Verjährungs-[lauf des § 548 BGB](#) nicht allein durch die Schlüsselrückgabe an einen empfangsbereiten Dritten in Gang gesetzt. Hinzu kommen muss die Kenntnis des Vermieters von der Rückgabe. Die Kenntnis des Hauswarts wird dem Vermieter nur zugerechnet, wenn der Hauswart konkret

damit beauftragt war, die Wohnungsschlüssel zum Zwecke der Übergabe der Wohnung entgegen zu nehmen. Ansonsten erhält der Vermieter nur die Sachherrschaft der Wohnung zurück. Er sei mangels Kenntnis nicht in der Lage, sich ein umfassendes Bild von der Wohnung zu machen. Die Verjährung beginne daher noch nicht zu laufen ([VII ZR 402/12](#)).

Keine Pfändung des Erlösüberschusses durch Grundpfandgläubiger in der Insolvenz

Grundpfandgläubiger verlieren nach einem Urteil des BGH dann den Anspruch auf den Erlösüberschuss, wenn das Verfahren aufgehoben wird und der Überschuss vom Zwangsverwalter noch nicht ausbezahlt wurde. Die Grundpfandgläubiger können zudem den Überschuss nicht pfänden, wenn das Zwangsverwaltungsverfahren im Rahmen eines Insolvenzverfahrens

angeordnet wurde (Beschluss vom 10.10.2013, [IX ZB 197/11](#)).

Konkludente Abnahme des Architektenwerks

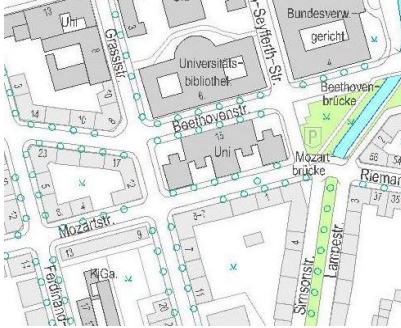
Eine konkludente Abnahme des Architektenwerks kann nach einem Urteil des BGH darin liegen, dass der Bauherr nach Fertigstellung der Leistung und Bezug der Immobilie sowie Ablauf einer Prüffrist von sechs Monaten keine Mängel der Architektenleistung rügt (Urteil vom 26.9.2013, [VII ZR 220/12](#)).

Keine Verjährungsabkürzung über AGB des Ingenieurs

Die in AGB eines Ingenieurs enthaltene Verkürzung der Verjährungsfrist für Planungs- und Überwachungsleistungen auf zwei Jahre hat der BGH im Urteil vom 10.10.2013 als unwirksam eingestuft ([VII ZR 19/12](#)).

Immobilienrecht

Kein Ersatz von Finanzierungskosten bei unwirksamen Bauträgervertrag



Mit Urteil vom 27.9.2013 führte der BGH seine Rechtsprechung zur Begrenzung der Bindungsfrist in Immobilienkaufverträgen (Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50) fort.

Der Käufer gab mit notarieller Erklärung vom 17.8.2004 ein Angebot auf Abschluss eines Kaufvertrages über eine noch zu sanierende Wohnung mit einem Kaufpreis von 103.000 € ab. In dem vom Bauträger vorformulierten Angebot war eine Bindefrist bis zum 31.12.2004 vorgesehen.

Der Bauträger nahm das Angebot mit notarieller Urkunde vom 18.10.2004, also innerhalb der Bindefrist an. Einige Jahre später, als der Käufer längst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, forderte der Käufer den Bauträger auf, einer Rückkauflassung Zug um Zug gegen Rückzahlung des Kaufpreises zuzustimmen. Als sich der Bauträger weigerte, klagte der Wohnungskäufer.

Neben dem Kaufpreis verlangte der Käufer den Ersatz seiner Finanzierungskosten von rund 37.000 € unter Abzug der von ihm in der Zeit erzielter Mieteinnahmen von gut 10.000 €. Von letzteren setzte er noch die nicht umlagefähigen (Verwaltungs-) Kosten ab. Das Landge-

richt Nürnberg-Fürth gab der Klage statt. Auf die Berufung des Bauträgers hin wurde das Urteil insoweit abgeändert, als dass dem Käufer die Finanzierungskosten nicht mehr zugesprochen wurden. Sowohl Bauträger als auch Käufer legten Revision zum BGH ein.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass der Käufer einen Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises nach § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB gegen den Bauträger habe. Der Bauträger habe das Angebot des Käufers vom 17.8. mit der Urkunde vom 18.10. nicht rechtzeitig angenommen. Es sei zu diesem Zeitpunkt bereits erloschen gewesen, **§ 146 BGB**. Die im Angebote enthaltene Bindefrist von vier Monaten und zwei Wochen hätte den Käufer unangemessen lange in seiner Dispositionsfreiheit beeinträchtigt. Sie sei nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie wesentlich über den in **§ 147 Abs. 2 BGB** bestimmten Zeitraum hinaus gehe. Bei finanzierten und beurkundungsbedürftigen Verträgen über den Erwerb einer fertig gestellten Eigentumswohnung, deren Abschluss eine Bonitätsprüfung vorausgehe, sah der V. Zivilsenat im Urteil vom 11.6.2010 (V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50) eine Frist für den Eingang einer Annahmeerklärung von vier Wochen als angemessen an. Auch wenn der Bauträger weitere zeitliche Aspekte in seine Entscheidung einzustellen habe, sei eine Verlängerung dieser formulierten Grenzen in diesem Fall nicht angezeigt. Der Käufer einer Wohnung könne eine Annahme binnen vier Wochen erwarten.

Es könne nach der Verkehrsschauung nicht davon ausgegangen werden, dass ein Bauträger typischerweise beabsichtige, erst dann über die Annahme des Angebotes zu entscheiden, wenn ihm auch für einen Großteil der übrigen Einheiten des Bauprojektes bindende Angebote vorlägen. Ob die Realisierung eines Bauprojektes eine solche Platzierungsphase erfordere, hänge von den Umständen des Einzelfalles, insbesondere aber von der Finanzkraft des Bauträgers und den Vermarktungschancen des Vorhabens, ab. Aber auch bei Vorhaben, denen eine solche Phase vorausginge, sei das Interesse des Bauträgers an einer längeren Bindung nicht durchgängig und damit typischerweise verbunden. Sei etwa die Finanzierung bei einer Verkaufsquote von z.B. 60% gesichert und diese Quote erreicht, entfielen das Interesse bei allen nachfolgenden Angeboten. Eine andere Bewertung sei auch nicht durch die Tatsache veranlasst, dass das Vorhaben den steuerlichen Besonderheiten des **§ 7i EStG** unterworfen sei und die Sanierungsarbeiten erst nach dem Verkauf aller Wohneinheiten im Objekt hätte begonnen werden können.

Der BGH führt weiter aus, dass es Konstellationen geben könne, die ausnahmsweise ein schutzwürdiges Interesse des Bauträgers für eine längere Bindefrist begründeten. Mehr als drei Monate seien aber in keinem Fall angemessen.

Der Käufer habe daher aus Bereicherungsrecht Anspruch auf Rückzahlung des gezahlten

Kaufpreises. Der Anspruch sei auch nicht verjährt, weil vorliegend die lange Frist des **§ 196 BGB** von 10 Jahren einschlägig sei. Ferner sei der Anspruch nicht nach **§ 814 BGB** ausgeschlossen. Der Käufer habe nach der Annahme nicht erkannt, dass der Kaufvertrag tatsächlich nicht zustande gekommen war. Er zahlte daher vermeintlich auf eine bestehende Schuld.

Die Revision des Käufers wurde ebenfalls als unbegründet zurückgewiesen. Im Rahmen der anzuwendenden Saldotheorie seien die rückabzuwickelnden wirtschaftlichen Vor- und Nachteile zu saldieren. Nur der Saldo aus Kaufpreis und erzielten Mieten (abzüglich nicht umlagefähiger Kosten) sei daher Gegenstand der begründeten Klage. Die Finanzierungskosten könnten bei

dieser Saldierung keine Berücksichtigung finden. Sie bildeten das Entreicherungsrisiko des Käufers ab, dass er allein zu tragen habe (BGH-Urteil vom 6.12.1991, V ZR 311/89, BGHZ 154, 52, 54). Unbeachtlich sei dessen Einwand, dass er die Mieterträge ohne die Finanzierung nicht hätte erzielen können ([V ZR 52/12](#)).

Mietrecht

Bunte Wände sind generell unzulässig



Singuläre Vorstellungen über eine attraktive Farbgestaltung können dem Mieter auch ohne Farbwahlklausel teuer zu stehen kommen. Die Mieter hatten im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Friedberg (Hessen) eine Doppelhaushälfte angemietet. Während der Mietzeit dekorierten sie die in weißer Farbe frisch renoviert übernommene Doppelhaushälfte in kräftigen Farben (rot, gelb und blau) um. Nach nur rund zweieinhalb Jahren zogen sie aus. Einen Änderungsbedarf erkannten die Mieter nicht. Das mag auch daran gelegen haben, dass die vom Vermieter vorgesehene Schönheitsreparaturklausel unwirksam war. Auch die im Vertrag vorgesehene Abgeltungsklausel war in der Folge hinfällig.

Der Vermieter wandte rund 3.600 € auf, um die Mietsache wieder in den vorherigen Zustand zu versetzen. Er klagte gegen die ehemaligen Mieter auf Schadensersatz und gewann alle drei Instanzen hindurch. Der BGH führte in seinem Urteil vom 6.11.2013 aus, dass dem Vermieter ein Schadensersatzanspruch nach **§§ 535, 280 Abs. 1, 241 Abs. 2, 242 BGB** zustünde. Zwar sei die farbliche Gestaltung der Mieträume während der Dauer des Mietverhältnisses dem Mieter überlassen. Eine auch ungewöhnliche Farbgestaltung gehöre damit zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (BGH-Urteil vom 18.6.2008, VII ZR 224/07 – [ZIV 2008, 44](#)). Der Vermieter habe indessen ein Interesse daran, die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem Dekorationszustand zurück zu erhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspräche und so einer baldigen Weitervermietung nicht entgegen stehe (BGH-Urteil vom 22.2.2012, VIII ZR 205/11 – [ZIV 2012, 15](#)). Der Mieter verletze daher seine Pflicht zur Rücksichtnahme nach **§ 241 Abs. 2, § 242 BGB**, wenn

er die in neutraler Dekoration übernommenen Wohnung bei Mietende in einem Zustand zurückgebe, die von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert werde.

Der Schaden des Vermieters bestünde darin, dass er die für breite Mieterkreise nicht akzeptable Art der Dekoration beseitigen müsse. Um die Beseitigung von Abnutzungserscheinungen gehe es bei dem Ersatz des Schadens nicht. Die Maßnahmen zur Beseitigung des Schadens stellten daher auch keine Schönheitsreparaturen im Rechtssinne dar. Das zeige schon die einfache Überlegung, dass der Schaden auch dann bestünde, wenn der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses seiner fälligen Schönheitsreparaturverpflichtung nachgekommen sei, er die Wohnung aber in ungewöhnlichen Farben gestrichen habe. Indessen sei bei der Bemessung des Schadens im Wege der Vorteilsausgleichung die Kosten für die Beseitigung der Abnutzungserscheinungen in Abzug zu bringen, die auf einem vertragsgemäßen Mietgebrauch beruhten (sogenannter Abzug „neu“ für „alt“), [VIII ZR 416/12](#).

Verabschiedung des qualifizierten Mietspiegels

Mit Urteil vom 6.11.2013 hat sich der BGH abermals mit den Voraussetzungen und Grenzen von qualifizierten Mietspiegeln auseinandergesetzt. Er führte dabei die kritische Rechtsprechung im Urteil vom 21.11.2012 (VIII ZR 46/12 – [ZIV 2013, 5](#)) fort. Ein Vermieter in Berlin erhöhte die Miete mit Schreiben vom 28.1.2010 unter Benennung von sechs Vergleichswohnungen von 4,34 €/m² auf 4,89 €/m². Das Mieterhöhungsverlangen enthielt auch Angaben zum Berliner Mietspiegel 2009.

Als der Mieter die Zustimmung verweigerte, klagte der Vermieter und verlor die ersten beiden Instanzen. Das Berufungsgericht führte im Urteil aus, dass die Kammer nicht auf das Begründungsmittel beschränkt sei, auf das sich der Vermieter bei seiner Erhöhungserklärung gestützt habe. Der Berliner Mietspiegel sei ein qualifizierter Mietspiegel, so dass es eine Vermutungswirkung für die Abbildung der ortsüblichen Miete gäbe. In Anwendung des Mietspiegels falle die Wohnung in das Mietspiegelfeld „J2“, so dass sich ein Mietzins ergebe, der noch unter der aktuell geschuldeten Miete liege.

Auf die Revision des Vermieters hin hob der Bundesgerichtshof das Urteil auf. Richtig sei noch die Feststellung, dass das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ordnungsgemäß nach § 558a BGB begründet worden sei. Der Vermieter habe sich zur Begründung der angestrebten Mieterhöhung auf die Benennung von sechs Vergleichswohnungen

gestützt und – seine Eignung als qualifizierten Mietspiegel unterstellend – zusätzlich die im Berliner Mietspiegel 2009 vorgesehenen Angaben zur Wohnung mitgeteilt (§ 558a Abs. 3 BGB).

Voraussetzung für das Eingreifen der gesetzlichen Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB sei, dass der vom Gericht herangezogene Mietspiegel die Voraussetzungen der gesetzlichen Regelung hierfür unstreitig, offenkundig (§ 291 ZPO) oder nachweislich erfülle. Auf die Prüfung dieser Voraussetzungen könne nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet werde oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden sei.

Bestreite eine Partei, dass der Mietspiegel die erforderlichen Voraussetzungen für die Einordnung als qualifizierter Mietspiegel habe, dann sei den gegenteiligen Beweisanträgen hierzu vom Gericht nachzugehen. Indessen genüge es regelmäßig nicht, dass eine Partei die Ansätze des Mietspiegels mit Nichtwissen bestreite, dies auch insbesondere dann, wenn die Informationen zur Datenerhebung allgemein zugänglich seien.

Das Gericht hätte sonach dem Einwand des Vermieters nachzugehen müssen. Dieser hatte eingewandt, dass der Mietspiegel nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt

worden sei. Die Einordnung der Wohngebiete im Berliner Mietspiegel beruhe nicht auf überprüfbar anerkannten Erhebungen, sondern auf willkürlichen Einteilungen in drei Wohnlagen: „einfach“, „mittel“ und „gut“. So sei die in Münchener Mietspiegel vorgesehene Kategorie „beste Wohnlage“ gar nicht vorgesehen. Im besonders beliebten Innenstadtgebiet (Berlin-Mitte) der Stadt würden aktuell deutlich höhere Mieten erzielt, als der Höchstwert des Berliner Mietspiegels ausweise. Dies werde exemplarisch auch dadurch belegt, dass von 42 Wohnungen im Bestand des Klägers nur vier innerhalb der im einschlägigen Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne lägen.

Damit, so die Richter des Mietrechtssenates weiter, habe der Kläger die Richtigkeit und Repräsentativität des dem Mietspiegel zugrunde gelegten Datenmaterials substantiiert in Frage gestellt. Da das Berufungsgericht sich mit diesen Einwänden in seinen Urteilsgründen nicht auseinandergesetzt habe, sei das Urteil aufzuheben und die Sache zur erneuten Verhandlung zurück zu verweisen. Der VIII. Zivilsenat sah sich nicht imstande, selbst eine abschließende Entscheidung zu treffen, da die in der Klage benannten sechs Wohnungen eine zu kleine Datengrundlage für eine Beweiserhebung und damit für richterliche Überzeugungsbildung darstellten, ([VIII ZR 346/12](#)).

Vorwegabzüge als formeller Mangel der Betriebskostenabrechnung

Einmal mehr setzte sich der BGH im Urteil vom 9.10.2013 zur Frage des Vorliegens eines formellen Mangels der Betriebskostenabrechnung wegen Vorwegabzügen auseinander. Ein Berliner Mieter wandte sich nach Belegeinsicht gegen die formelle Wirksamkeit der ihm erteilten Betriebskostenabrechnung. Die Abrechnung sei in den Positionen Hauswart, Schornsteinfeger und Wasser/Abwasser formell rechtswidrig, weil sie die für die jeweilige Wirtschaftseinheit angefallenen Gesamtkosten nicht ausweise. Die Belegeinsicht hätte ergeben, dass die Gesamtkosten höher sein, als in der Abrechnung eingestellt. Das Amtsgericht wies die Klage der Vermieterin ab. Die Berufung hatte keinen Erfolg, dafür aber die Revision zum BGH.

Der Wohnraummietensenat führte in seinem Urteil aus, dass die erteilte Betriebskostenabrechnung entgegen der Ansicht der Vorinstanzen formell ordnungsgemäße erstellt worden sei. Formell ordnungsgemäß sei die Abrechnung nach der Rechtsprechung des Senates bereits dann, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des **§ 259 BGB** entspreche, weil sie eine geordnete Zusammenstellung von Einnahmen und Ausgaben enthalte. Dies richte sich danach, ob ein Mieter in der Lage sei, die zur Verteilung ansehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn

entfallenden Anteil an diesen Kosten rechnerisch nachzuprüfen. Hiernach müssten bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben gemacht werden: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen.

Richtig festgestellt habe das Berufungsgericht, dass nach der Rechtsprechung des BGH die Gesamtkosten einer Abrechnungsposition – aus formellen Gründen – auch dann vollständig anzugeben sei, wenn einzelne Kostenanteile nicht umlagefähig seien. Es genüge nicht, nur die – um die nicht umlagefähigen Anteile – bereinigten Kosten anzugeben. Dem Mieter müsse vielmehr ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden seien (BGH-Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06 – [ZIV 2007, 72](#), BGH-Urteil vom 28.5.2008, VIII ZR 261/07 – [ZIV 2008, 29](#), BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 1/06 – [ZIV 2008, 13](#)). Die Rechtsprechung führe dazu, dass eine für sich genommen nachvollziehbare Abrechnung im Nachhinein als aus formellen Gründen unwirksam behandelt werde, wenn durch Einsicht in die Belege offenbar werde, dass der Vermieter Vorwegabzüge vorgenommen habe.

Die streitgegenständliche Abrechnung enthalte indessen keine unzulässigen Vorwegabzüge. Das Hauswartunternehmen habe zwar für mehrere Häuser der Vermieterin eine Gesamtabrechnung erteilt. Die auf das Haus, in dem der Mieter wohne, entfallenden Kosten, seien hingegen schon in der Rechnung gesondert ausgewiesen. In diesem Fall könne der Vermieter diesen Betrag ansetzen und müsse nicht die Gesamtsumme der Abrechnungseinheit ausweisen. Bezüglich der Schornsteinfegerkosten habe die Mieterin nicht gerügt, dass ein Vorwegabzug vorgenommen worden sei. Sie habe nur gerügt, dass die Summe der Belege einen höheren Betrag auswiesen, als in der Abrechnung eingestellt sei. Dies wäre indessen ein materieller Mangel, den das Berufungsgericht hätte aufklären müssen. Bei den Kosten für Wasser/Abwasser wiederum sei in der Abrechnung ein pauschaler Abzug von 5% vorgenommen worden. Es liege mithin kein interner Rechenschritt vor, der zur formellen Unwirksamkeit führe. Der Mieter können vielmehr bereits der Abrechnung entnehmen, dass und wie viel von der Position in Abzug gebracht werde. Zur weiteren Aufklärung des Sachverhaltes unter Berücksichtigung der Rechtsauffassung des Senates wurde daher der Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück verwiesen ([VIII ZR 22/13](#)).

Kündigungsbeschränkungen gelten auch gegenüber dem Erwerber

Enthält der Mietvertrag eine Beschränkung des vermietertseitigen Kündigungsrechts, trifft

dies den Erwerber der Mietsache auch dann, wenn die Beschränkung namentlich auf den Veräu-

berer zugeschnitten ist. Im Mietvertrag war folgende Klausel vereinbart worden: *Die D. (Na-*

me der Vermieterin) wird das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen. Sie kann jedoch in besonderen Ausnahmefällen das Mietverhältnis schriftlich unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen, wenn wichtige berechnete Interessen der D. (Name der Vermieterin) eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen.

Die Vermieterin verkaufte das gesamte Haus an die Erwerber. Diese kündigten das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs und hilfsweise auf der Grundlage der erleichterten Kündigung nach § 573a BGB. Das Amtsgericht

wies die Räumungsklage ab. Das Landgericht hob das Urteil auf und gab der Klage statt, weil die Voraussetzungen der erleichterten Kündigung vorlägen. Das Haus werde nur von Erwerbern und Mieterin bewohnt. Die Revision zum BGH hatte Erfolg.

Der VIII. Zivilsenat führte im Urteil vom 16.10.13 zur Begründung aus, dass die Erwerber nach § 566 BGB in den Mietvertrag mit der Klausel zur Kündigungsbeschränkung eingetreten seien. Unbeachtlich sei dabei, dass die Beschränkung auf den Namen der Vorvermieterin zugeschnitten sei. Sie gelte auch

für die neuen Vermieter. Damit sei die erleichterte Kündigung nach § 573a BGB vollständig ausgeschlossen. Eine Eigenbedarfskündigung sei dagegen grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Indessen sei das „berechnete Interesse“ nicht schon durch den Eigenbedarf gegeben, sondern es müssten zudem die im Vertrag formulierten besonderen Voraussetzungen vorliegen. Der Rechtsstreit wurde daher zum Landgericht zurückverwiesen, um das Vorliegen dieser Voraussetzungen zu prüfen (VIII ZR 57/13).

Kein Vorkaufsrecht beim Verkauf eines ungeteilten Mietshauses

Die Vermieterin war Eigentümerin eines ungeteilten Mietshauses. Nachdem das Landratsamt die Abgeschlossenheitsbescheinigung erteilt hatte, verkaufte die Vermieterin die noch ungeteilte Immobilie. Die Erwerber ließen noch am selben Tag eine Teilungsvereinbarung nach § 3 WEG beurkunden. Eine Mieterin übte daraufhin das Vorkaufsrecht unter Berufung auf die

gesetzliche Regelung in § 577 BGB aus. Als die übrigen Beteiligten das Bestehen eines Vorkaufsrechts bestritten, klagte die Mieterin gegen ihre Vermieterin auf Feststellung, dass sie wirksam ihr Vorkaufsrecht ausgeübt habe. Sie verlor durch alle drei Instanzen. Der BGH führte im Urteil vom 22.11.2013 aus, dass nach der gesetzlichen Regelung ein Vorkauf nur bestünde, wenn

der Verkauf der vermieteten Wohnung nach Aufteilung erfolge, nicht aber, wenn die Aufteilung nach dem Verkauf erfolge. Eine Ausnahme sei nur dann gegeben, wenn sich der Verkäufer zur Aufteilung im Kaufvertrag verpflichtet habe. Das sei indessen nicht erfolgt (V ZR 96/12).

Verspätete Räumung des Untermieters ist keine Vertragsverletzung

Ein Mieter in Berlin vermietete seine Wohnung unter. Als der Vermieter die Untervermietungserlaubnis widerrief, betrieb der Mieter bereits von sich aus einen Räumungsprozess gegen seine Untermieter, die sich weigerten auszuziehen.

Der Vermieter kündigte fristlos und klagte seinerseits auf Räumung gegen den Hauptmieter. Das Amtsgericht wies die Räu-

mungsklage ab. Das Landgericht hob das Urteil auf und gab der Räumungsklage statt. Die Richter des VIII. Zivilsenates hoben ihrerseits das Berufungsurteil auf und wiesen die Klage ab. Der Mieter habe keine Pflichten aus dem Mietvertrag verletzt, die zu einer Kündigung des Mietverhältnis berechneten würde. Der Hauptmieter habe schon vor seiner Kündigung seinerseits gekündigt und die sich hieraus

ableitenden Rechte gerichtlich zur Durchsetzung betrieben. Mehr könne nicht verlangt werden. Auch der mit dem Untermieter geschlossene Räumungsvergleich mit einer Räumungsfrist von fast 3 Monaten stelle keine Vertragsverletzung dar, da bei einer Fortsetzung des Verfahrens eine Räumung nicht deutlich früher hätte erreicht werden können, Urteil vom 4.12.2013 (VIII ZR 5/13).

Gewerbemietrecht

Teilkündigung bei gewerblicher Zwischenvermietung mehrerer WEG-Wohnungen



Eine Freiburger Ersteherin einer Wohnung hat sich die Eigenbedarfskündigung sicherlich leichter vorgestellt, als sie den Zuschlag des Vollstreckungsgerichts im Rahmen der Zwangsversteigerung im April 2011 erhielt. Mieter dieser und weiterer Wohnungen war ein gewerblicher Zwischenmieter, der die Wohnungen zum Betrieb einer Seniorenwohnanlage („betreutes Wohnen“) nutzte. Endmieter waren die Eheleute F, die die Wohnung seit 2008 bewohnten. Die Ersteherin kündigte dem gewerblichen Zwischenmieter mit Schreiben vom 21.4.2011 zum 31.7.2011. Sie berief sich dabei auf das Sonderkündigungsrecht des Erstehers nach § 57a ZVG und auf Eigenbedarf. Nachdem der gewerbliche Zwischenmieter der Kündigung widersprochen hatte, erhob die Ersteherin Räumungsklage, mit der sie sich auch beim Amts- und Landgericht durchsetzte. Der BGH hob beide Urteile mit Urteil vom 30.10.2013 auf und wies die Klage ab.

Zutreffend sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass der Ersteherin ein Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG

zustehe. Dem liege die gesetzgeberische Überlegung zugrunde, dass bei der Zwangsversteigerung die Interessen des Mieters grundsätzlich denen des Realcredits untergeordnet werden müssten. Denn von Mietern genutzte Grundstücke würden sich ohne das Sonderkündigungsrecht i.d.R. schlechter versteigern lassen und darum weniger gern beliehen. Durch den Zuschlag werde kraft staatlichem Hoheitsaktes Eigentum verliehen, wobei dieser Verleihungsakt grundsätzlich zu den im Zwangsversteigerungsgesetz geregelten Bedingungen, mithin unter Einschluss des in § 57a ZVG normierten Sonderkündigungsrechts als einer gesetzlichen Versteigerungsbedingung erfolge. Damit überlagerten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes insoweit das Zivilrecht.

Die Kündigung sei vorliegend auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass faktisch eine Teilkündigung erfolge, weil der gewerbliche Zwischenmieter mit einem einheitlichen Mietvertrag mehrere Wohnungen und damit auch die versteigerte Wohnung angemietet habe. Grundsätzlich sei eine Teilkündigung zwar nicht möglich (BGH-Urteil vom 12.10.2011, VIII ZR 251/10, ZIV 2011, 57). Anders sei dies jedoch vorliegend, weil auch insoweit die öffentlich-rechtlichen Regelungen des Zwangsversteigerungsrechts das Mietrecht überlagerten. Für eine

Kündigung eines Teils einer verpachteten Fläche habe das Reichsgericht bereits in diesem Sinne entschieden und eine Teilkündigung für zulässig erachtet (RGZ 124, 195 ff).

Der Mieter als Beteiligter nach § 9 ZVG könne abweichende Versteigerungsbedingungen nach § 59 Abs. 1 ZVG beantragen und sich so unter bestimmten Umständen vor einer Kündigung nach § 57a ZVG schützen. Nur dann, wenn es bei doppeltem Ausgebot nach § 59 Abs. 2 ZVG zu keinem oder nur zu einem geringeren Gebot auf das geänderte Ausgebot und in der Folge zum Zuschlag auf die gesetzliche Aufgebotsform komme, bleibe es beim Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG.

Das Räumungsurteil sei aber gleichwohl fehlerhaft, weil der gewerbliche Zwischenerwerber gar nicht in der Lage sei, die Wohnung geräumt herauszugeben. Zwar sei sein Mietverhältnis mit dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung durch die Kündigung beendet worden. Die Ersteherin sei aber nach § 565 BGB in das Mietverhältnis zwischen gewerblichen Zwischenmieter und den Eheleuten F mit der Kündigung eingetreten. Aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses sei der (vormalige) gewerbliche Zwischenvermieter rechtlich nicht zur Herausgabe imstande (XII ZR 113/12).

Kein Schadensersatz und kein Kündigungsrecht wegen Insolvenzreife des Mieters

Der für Gesellschaftsrechtsstreitigkeiten zuständige II. Zivilsenat setzte sich im Urteil vom 22.10.2013 mit der Rechtsfrage auseinander, ob ein Vermieter Schadensersatz von den Geschäftsführern der als GmbH geführten Mieterin dafür fordern könne, dass diese das Mietverhältnis trotz Insolvenzreife fortgesetzt hätten.

Die Vermieter vermieteten an eine GmbH befristet für die Zeit vom 1.2.2007 bis zum 31.1.2012 Gewerbeflächen. Der Mietvertrag sah u.a. folgende Klausel vor: „*Ferner ist der Vermieter im Falle des Konkurses, des Vergleichs oder der Zahlungseinstellung des Mieters zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt.*“ Der Mietzins betrug monatlich rund 10.000 € brutto warm. Ende 2009 gerieten die Mietzinszahlungen ins Stocken. Die Vermieter kündigten schließlich wegen Zahlungsrückstandes fristlos in den Monaten Februar, März, April und Juni 2010. Ein Räumungsvergleich sah eine Räumung bis zum 31.8.2010 vor. Noch vor der Räumung beantragten die Geschäftsführer der GmbH die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der GmbH. Das Insolvenzverfahren wurde noch im Juli 2010 eröffnet.

Die Kläger verlangten von den Geschäftsführern Schadensersatz in Höhe von knapp 130.000 €. Das Landgericht Erfurt wies die Klage ab. Die Berufung zum OLG Jena hatte teilweise Erfolg. Das OLG verurteilte die Geschäftsführer zur Bezahlung von 98.000 € und wies die Klage im übrigen ab. Das OLG Jena vertrat die Auffassung, dass die Geschäftsführer ihrer Insolvenz-

antragspflicht nach § 15a InsO nicht rechtzeitig nachgekommen seien. Sie schuldeten den Vermietern daher nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 15a InsO Schadensersatz in Höhe von 98.000 €. Die Mieterin (GmbH) sei bereits zum 31.12.2008 überschuldet gewesen. Es sei ferner davon auszugehen, dass die Vermieter von ihrem vertraglich eingeräumten Kündigungsrecht Gebrauch gemacht hätten. Durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses sei ihnen daher ein zu ersetzender Schaden entstanden.

Der BGH hob dieses Urteil auf und wies die Klage vollständig ab. Der II. Zivilsenat begründete sein Urteil vom 22.10.2013 mit den von ihm entwickelten Haftungsgrundsätzen zu Vertragsabschlüssen in der Insolvenzreife des Vertragspartners. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH (erstmalig: BGHZ 126, 181) könne ein **Neugläubiger** vom Geschäftsführer einer GmbH Schadensersatz verlangen, wenn dieser trotz Insolvenzreife den Insolvenzantrag nicht binnen der gesetzlich hierfür vorgeschriebenen Frist (3 Wochen) stelle. Die Haftung des Geschäftsführers trete ein, weil der Vertragsabschluss nicht gelungen wäre, wenn der Geschäftspartner von der Insolvenzreife Kenntnis gehabt hätte. Eine Haftung trete daher auch nur gegenüber neuen Gläubigern der GmbH ein, nicht aber gegenüber Geschäftspartnern, deren Vertragsabschluss bereits vor Insolvenzreife erfolgt sei (sog. Altgläubiger).

Vorliegend seien indessen die Vermieter nicht Neu- sondern nur Altgläubiger. Sie hätten daher keinen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Miete seit Insolvenzreife. Werde ein

Dauerschuldverhältnis vor Insolvenzreife begründet, sei der Gläubiger für seine nach Insolvenzreife fällig werdenden, aber ohne Gegenleistung bleibenden Leistungen Alt- und nicht Neugläubiger. Der Verstoß gegen die Insolvenzantragspflicht werde nicht ursächlich für den Vertragsabschluss. Anders sei dies nur zu beurteilen, wenn das Dauerschuldverhältnis mit Insolvenzeröffnung ende oder gekündigt werden könne.

Das Mietverhältnis der Kläger mit der GmbH endete aber weder mit der Insolvenzeröffnung, noch hätte es bei Insolvenzreife oder bei Stellung eines Insolvenzantrages von den Vermietern gekündigt werden können. Die im Mietvertrag vereinbarte insolvenzabhängige Lösungsklausel sei unwirksam. Ein Mietverhältnis über Räume bestehe nach § 108 Abs. 1 InsO im Falle der Insolvenzeröffnung fort. Der Vermieter könnte nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens wegen Verzuges der Mietzinsen, die in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag fällig wurden oder wegen einer Verschlechterung der Vermögensverhältnisse des Mieters, nicht kündigen, § 112 InsO. Jede vertragliche Regelung, die eine Einschränkung der Regelungen der §§ 103 bis 118 InsO vorsehe, wozu auch die Kündigungsklausel gehöre, sei unwirksam (§ 119 InsO). Die Vermieter hätten sich mithin vorliegend vom Vertrag nicht lösen können. Der eingetretene Schaden beruhe mithin nicht auf einer Vertragsanbahnung bzw. Vertragsfortsetzung nach Eintritt der Insolvenzreife. Die Vermieter seien daher Altgläubiger ohne Anspruch ([II ZR 394/12](#)).

Fehlende Genehmigung der Nutzungsänderung ist kein Mietmangel

Eine Gewerbemieterin hatte 2005 befristet für 12 Jahre einen Mietvertrag zum Zwecke des Betriebs eines Lebensmittelgeschäfts abgeschlossen. Nach dem die Mieterin ihren Geschäftsbetrieb 2008 aufgegeben hatte, schloss sie 2010 einen Untermietvertrag mit einer Warenhandels-gesellschaft, die in den Räumlichkeiten ein Bettenhaus betreiben wollte.

Gleichwohl der Mietvertrag unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen wurde, dass die Bau- und Nutzungsgenehmigung bis zum 28.6.2010 erteilt werde, nahm die Untermieterin in den Räumen ihren Handelsbetrieb auf. Mit Schreiben vom 15.7.2010 führte der Landkreis eine Anhörung nach **§ 28 VwVfG** durch, weil er die Auffassung vertrat, dass der Antrag der Untermieterin nicht genehmigungsfähig sei. Am 6.9.2010 kündigte die Mieterin den Mietvertrag fristlos und stellte die weiteren Mietzahlungen ein. Der Landkreis erteilte einen Monat später die Genehmigung der

Nutzungsänderung. Die Vermieterin klagte daraufhin auf Mietzahlung gegen die Mieterin und gewann durch alle drei Instanzen.

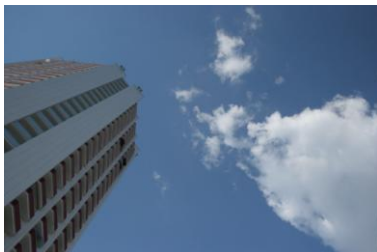
Der BGH führte in seinem Urteil vom 20.11.2013 aus, dass öffentlich-rechtliche Gebrauchsbeschränkungen oder -verbote als Mangel der Mietsache im Sinne von **§ 536 BGB** dann anzusehen, wenn ihre Ursache in der konkreten Beschaffenheit, Nutzbarkeit oder Lage der Mietsache und nicht in den persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters hätten. Auch das Fehlen einer öffentlich-rechtlichen Genehmigung könne so einen Grund zur außerordentlichen Kündigung darstellen. Voraussetzung hierfür sei aber weiter, dass die fehlende Genehmigung eine Aufhebung oder erhebliche Beeinträchtigung der Tauglichkeit der Mietsache zum vertraglichen Gebrauch zur Folge habe. Diese Beeinträchtigung liege regelmäßig erst dann vor, wenn die Behörde die Nutzung des Mietobjektes untersagt habe,

oder wenn ein behördliches Einschreiten ernstlich zu erwarten sei. Beide Voraussetzungen seien durch die Anhörung im verwaltungsbehördlichen Verfahren mit Schreiben vom 15.7.2010 nicht gegeben.

Die Mieterin und auch die Untermieterin hätten sich auf Bestandsschutz berufen können. Ein ernstliches Einschreiten sei zudem nicht zu erwarten gewesen. Es fehle schon an einer behördlichen Untersagung. Nach der Rechtsprechung des BGH müsse diese zudem ein rechtswirksames und unanfechtbares Verbot enthalten, wobei dem Bescheidadressat es grundsätzlich zuzumuten sei, die behördlichen Anordnungen auf ihre Rechtmäßigkeit hin zu überprüfen (BGH-Urteil vom 20.1.1971, WM 1971, 531). Die Mietsache habe daher keinen Mangel aufgewiesen. Die außerordentliche Kündigung des befristeten Mietvertrages sei in der Folge unwirksam und habe das Mietverhältnis nicht beendet ([XII ZR 77/12](#)).

WEG-Recht

Zu den Formalia der Hausgeldabrechnung



Im Urteil vom 11.10.2013 hat sich der BGH abermals zu den Abrechnungsformalia der Hausgeldabrechnung gemeldet und die Anforderungen dabei ge-

senkt. Der Beschlussanfechtung war ein Rechtsstreit des teilrechtsfähigen Verbandes gegen die Kläger vorausgegangen. Die Wohnungseigentümergeinschaft forderte rückständige Hausgelder, die vom Verkäufer verblieben waren. Sie hatten aufgrund einer entsprechenden Haftungsklausel in der Gemeinschaftsordnung Erfolg. Die späteren Anfechtungskläger zahlten 2010 zusätzliche Hausgelder i.H.v. 11.574,51 € (auf die

Rückstände) sowie 1.676,45 € Zinsen auf das Gemeinschaftskonto ein. Als sie die Hausgeldabrechnung erhielten, fochten sie die Gesamt- und alle Einzelabrechnungen wegen angeblicher Mängel an und verloren mit Ausnahme eines Teilanerkennnisses (dazu unten mehr) durch alle drei Instanzen.

Die Abrechnung 2010 enthielt u.a. folgende Angaben, die der Übersichtlichkeit halber in Ta-

ellenform dargestellt sind. Die Gesamtabrechnung stellte die einzelnen Kostenarten mit den auf sie entfallenden Beträgen zusammen. Aus ihnen wurde eine Summe gebildet. Ferner enthielt die Gesamtabrechnung die Darstellung von Gemeinschaftserträgen. Unter dieser Rubrik wurden die Verzugszinszahlungen der Kläger aus haftungsweise gezahlten Hausgelder ausgewiesen.

Gesamtabrechnung 2010

Gemeinschaftskosten	
Kostenart 1	Zahl
Kostenart 2	Zahl
Usw. usf.	Zahl
Summe:	63.211,59
Gemeinschaftserträge	
Zinsen aus Rechtsstreit	1.676,45

Daneben gab es eine „Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft“ In ihr wurden die Hausgeldzahlungen in Summe abgebildet. Der Betrag von 93.643,28 € enthielt in der Summe die Nachzahlungen auf die haftungsweise gezahlten Hausgelder der Kläger. **Sie wurden jedoch nicht gesondert dargestellt.** Daneben wurden wieder die vorerwähnten Zinsen in Höhe von 1.676,45 als Einnahme dargestellt. Hiervon wurden die „Gemeinschaftskosten“ und die „Sollzuweisungen zu den Rücklagen“ in Abzug gebracht. Die gebildete Differenz wies einen Betrag von 27.108,14 € aus.

Zusammengefasste Abrechnung für die Eigentümergemeinschaft

Hausgeldzahlungen	93.643,28
Gemeinschaftserträge	1.676,45
Gemeinschaftskosten	63.211,59
Sollzuweisungen zu den Rücklagen	5.000,00
Abrechnungsergebnis Guthaben	27.108,14

Mit der erhobenen Anfechtungsklage griffen die Kläger insbesondere die Positionen „Gemeinschaftserträge“ und das „Abrechnungsergebnis Guthaben“

sowie hieraus resultierend die Einzelabrechnungen aller Eigentümer an. Ferner wandten sie sich dagegen, dass die Zinsen als Gemeinschaftserträge an die Eigentümer verhältnismäßig ausbezahlt wurden, das restlich ermittelte Guthaben indessen nicht. Tatsächlich hatte die Verwalterin die Geldleistung der Kläger auf die rückständigen Hausgeldzahlungen der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Hinsichtlich der Einzelabrechnung der **Kläger** wurde die Klageforderung anerkannt, so dass insoweit vom Amtsgericht Berlin Charlottenburg Anerkenntnisurteil erlassen wurde. Die übrigen Einzelabrechnungen blieben jedoch durch die Instanzen streitig.

Die fünf WEG-Richter führten in ihrem Urteil vom 11.10.2013 aus, dass die Ausweisung der gezahlten Zinsen in Höhe von 1.676,45 € als „Gemeinschaftserträge“ rechtlich nicht zu beanstanden sei. Denn Rechtsfrüchte des Vermögens und damit auch Zinserträge auf Hausgeldrückstände gehörten zu den Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums im Sinne von **§ 16 Abs. 1 WEG**. Sie stünden den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu. Nicht zu beanstanden sei daher in der Folge, dass diese Beträge in den Einzelabrechnungen anteilig ausgekehrt wurden. Hierfür bedürfe es keiner gesonderten Beschlussfassung (BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11 – ZIV 2012, 43).

Daneben sei zu konstatieren, dass die im Dezember 2010 eingegangene Nachzahlung auf rückständige Hausgelder in Höhe von 11.574,51 € richtig dargestellt worden sei. Auch Nachzahlungen auf Rückstände aus

Vorjahren stellten eine berücksichtigungspflichtige Einnahme in der Gesamtabrechnung dar und zwar unabhängig von der Anrechnung (**§ 366 BGB**). Die Kläger hätten keinen Anspruch auf eine Darstellung der Gesamtabrechnung mit näherer Aufschlüsselung der Hausgeldzahlungen, aus der hervorgeht, für welches Wirtschaftsjahr die jeweilige Geldleistung geschuldet war.

Hierdurch entstünde buchhalterisch in der Gesamtabrechnung und möglicherweise sogar in der Einzelabrechnung des säumigen Wohnungseigentümers ein Guthaben. Dieses Guthaben müsse indessen nicht ausgeschüttet werden. Denn das so erzielte Guthaben sei nur ein rechnerisches Ergebnis der Gesamtabrechnung, dass schon allein dadurch entstehen könne, dass Geldleistungen gewollt oder ungewollt im Folgejahr bezahlt würden. Insoweit könnten sich die Kläger auch nicht auf die Regelung in der Gemeinschaftsordnung berufen, wonach Guthaben auszuzahlen seien. Diese Regelung beziehe sich auf Guthaben in den Einzelabrechnungen und nicht auf solche der Gesamtabrechnung.

Aber auch die Einzelabrechnung könne durch die nicht periodengerechte Zuweisung von Zahlungen zu einem Guthaben führen. Die Nachzahlung auf Rückstände führe im abgerechneten Jahr möglicherweise zu Überschüssen während die Deckungslücken in den Vorjahren durch erhöhte Beiträge der übrigen Eigentümer ausgeglichen wurden, weil die laufenden Kosten gedeckt werden müssten (zu den Konsequenzen für den Wirtschaftsplan: BGH-Urteil vom 7.6.2013, V ZR 211/12, Rn. 15, ZIV 2013, 50). Vorliegend sei

der durch die Nachzahlung entstandene Überschuss – zumindest was die rückständigen Hausgelder i.H.v. 11.574,51 € betraf – nicht auf die Einzelabrechnungen verhältnismäßig verteilt worden. Damit enthielte der Beschluss über die Jahresabrechnung und die Einzelabrechnungen zugleich die Entscheidung, dass das Guthaben jedenfalls vorerst nicht ausgekehrt, sondern auf den Konten der

Wohnungseigentümergeinschaft verbleiben solle. Eine Beschlussfassung über die Auskehrung des Guthabens oder dessen weitere Verwendung – die die Kläger zunächst herbeiführen müssten – sei nicht Gegenstand des Verfahrens.

Schließlich sei es auch nicht Aufgabe der Gesamtabrechnung aufzuzeigen, ob die in dem Jahr 2010 entstandenen Kosten durch

die laufenden Hausgeldzahlungen des Jahres 2010 gedeckt wurden. Ein Vermögensstatus sei weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses. Die Zusammensetzung der Geldleistungen könne im Einzelnen durch eine Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen in Erfahrung gebracht werden ([V ZR 271/12](#)).

Wohnungseingangstüren sind komplett Gemeinschaftseigentum

Eine Wohnungseigentümerin in Lüdenscheid tauschte ihre Türe gegen eine anders gestaltete Türe aus. Auf Klage der Wohnungseigentümergeinschaft wurde sie rechtskräftig zum Ausbau der Türe verurteilt.

Wenig später beschloss die Gemeinschaft mehrheitlich, dass die an den Laubengängen der Wohnanlage gelegenen Wohnungen neue Wohnungseingangstüren bekommen sollten. Die Festlegung lautete auf Material: Holz, Farbe: Mahogoni hell, Größe der Scheibe: 162 x 75,4 cm. Glasart: drahtornamentweiß. Die vormals verurteilte Wohnungseigentümerin revanchierte sich ihrerseits mit einer Anfechtungsklage. Sie vertrat die Auffassung, dass die Gemeinschaft hierüber nicht befinden könne, weil in der Gemeinschaftsordnung festgelegt sei, dass die Türen zu den Wohnungen, die an den Laubengängen gelegen seien, zum Sondereigentum gehörten. Außerdem werde ihr durch den Beschluss rechtswidrig aufgegeben, wie die Türinnenseite auszusehen habe.

Das Amtsgericht Lüdenscheid erklärte den Beschluss für nichtig, weil eine absolute Beschlussunzuständigkeit der

Wohnungseigentümergeinschaft über den Beschlussgegenstand gegeben sei; die Türen stünden laut Gemeinschaftsordnung im Sondereigentum. Die Berufung zum LG Dortmund war erfolgreich. Das Gericht führte aus, dass die Regelung in der Gemeinschaftsordnung nicht relevant für die rechtliche Einordnung der Türen sei. Sie dienten der dem Schutz vor witterungsbedingten Einflüssen und damit der Sicherheit des Gebäudes im Sinne von [§ 5 Abs. 2 WEG](#). Aus der Norm ergäbe sich auch, dass sie nicht Gegenstand des Sondereigentums sein könnten, weil durch ihre Entfernung oder Veränderung die äußere Gestaltung des Gebäudes unweigerlich verändert werde.

Die Revision der Wohnungseigentümerin gegen das Urteil blieb erfolglos. Der V. Zivilsenat führte aus, dass er bereits an anderer Stelle erläutert habe, dass es für die sachenrechtliche Zuordnung nicht auf die Regelungen der Teilungserklärung ankomme, weil durch sie Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes (§§ 93, 94 BGB) nicht begründet werden könne (BGH-Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 – [ZIV 2013, 25](#)). Die Aufzählung in

Teilungserklärungen habe nur deklaratorischen Charakter. Davon zu trennen sei die Frage, ob die Wohnungseigentümer damit die Pflicht zur Instandhaltung oder Instandsetzung von Teilen des Gemeinschaftlichen Eigentums bzw. zur Tragung der damit verbundenen Kosten abweichend von [§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG](#), [§ 16 Abs. 2 WEG](#) einzelnen Sondereigentümern auferlegen könnten. Hierzu habe der Senat im Urteil vom 2.3.2012 bereits Stellung genommen ([V ZR 174/11 – ZIV 2012, 31](#)).

Mit der herrschenden Auffassung stünden die Wohnungsabschluss Türen richtigerweise stets insgesamt im Gemeinschaftseigentum. Das gelte unabhängig davon, ob die Türen innerhalb des Gebäudes oder – wie vorliegend bei Laubengängen – an deren Außenseite gelegen seien. Ohne Erfolg sei der Einwand, der Wohnungseigentümerin werde durch den Beschluss die Gestaltung der Innenseite der Türe vorgegeben. Mit der Frage, ob eine farbliche Gestaltung der Innenseite der Türen gestattet sei, befasse sich der Beschluss nicht, Urteil vom 25.10.2013 ([V ZR 212/12](#)).

Verschuldensunabhängiger Ausgleichsanspruch zwischen Sondereigentümern

Der BGH hat mit Urteil vom 25.10.13 seine Wasserschadenrechtsprechung mit einem weiteren Urteil abgerundet. In einem Haus im Landgerichtsbezirk Aachen befanden sich zwei Arztpraxen in zwei übereinander liegenden Stockwerken. Bei der oberen Praxis löste sich 2007 im Sterilisationsraum eine Schlauchverbindung. Es kam zum Wasseraustritt und zu Schäden auch in den Praxisräumen der einen Stock darunter befindlichen Arztpraxis. Dessen Versicherung glich den entstandenen Schaden von rund 166.000 € aus und forderte nunmehr aufgrund des gesetzlichen Forderungsübergangs nach § 67 VVG a.F. Ersatz vom Verursacher. Dabei stützte sich die Versicherung als Anspruchsgrundlage auf den verschuldensunabhängigen Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 WEG. Dabei wurde streitig, ob es überhaupt einen „nachbarrechtlichen“ Ausgleichsanspruch zwischen Mietern eines nach WEG aufgeteilten Hauses geben kann. Alle drei Instanzen bejahten dies.

Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegeben sei, wenn von einem Grundstück im Rahmen seiner privatwirtschaftlichen Nutzung Einwirkungen auf ein anderes Grundstück ausgehen, die das zumutbare Maß einer entschädigungslos hinzunehmenden Beeinträchtigung überschritten. Voraussetzung sei

ferner, dass der davon betroffene Eigentümer aus besonderen Gründen gehindert war, diese Einwirkungen nach § 1004 Abs. 1 BGB rechtzeitig zu unterbinden (BGH-Urteil vom 11.6.1999, V ZR 377/98, BGHZ 142, 666, BGH-Urteil vom 21.3.2003, V ZR 319/02).

Über den Wortlaut des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB hinaus sei der Anspruch nicht auf die Folgen der Zuführung unwägbarer Stoffe (z.B. Gas, Dampf) beschränkt, sondern erfasse auch – worum es vorliegend gehe – die Störung durch sogenannte Grobimmissionen wie etwa Wasser (BGH-Urteil vom 12.12.2003, V ZR 180/03, BGHZ 157, 188, BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10 – ZIV 2010, 56).

Ferner könne in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB dieser Anspruch auch dem berechtigten Besitzer zustehen, dessen Abwehranspruch aus § 862 Abs. 1 BGB gleichermaßen aus tatsächlichen Gründen nicht geltend gemacht werden könne. Zu beachten sei vorliegend aber, dass nur auf das Verhältnis der Sondereigentümer und nicht auf das der Mieter abzustellen sei, weil es bei der Frage, ob ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch zu bejahen sei, um den Ausgleich gleichrangiger Eigentümerbefugnisse ginge, an denen die berechtigten Besitzer grundsätzlich lediglich partizipierten (Anmerkung: Mit Urteil vom 12.12.2003, V ZR 180/03 hatte der BGH die Anwendbarkeit von § 906 Abs. 2

Satz 2 BGB zwischen Mietern eines im Globaleigentum stehenden Hauses verneint).

Bislang sei jedoch streitig, ob § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auch auf die Fälle analog anzuwenden sei, bei denen Sondereigentum in einer WEG-Wohnanlage durch Einwirkungen beeinträchtigt werde, die von einem anderen Sondereigentum ausgehen. Die herrschende Meinung (so u.a. OLG Stuttgart, NJW 2006, 1744, ZIV 2006, 48) bejahe diese Rechtsfrage. Dieser herrschenden Rechtsauffassung schloss sich der BGH in seinem neuerlichen Urteil an. Damit sei diese Konstellation abzugrenzen von den Fällen, in denen das Sondereigentum von Einwirkungen des Gemeinschaftseigentums geschädigt werde. Für diese Fälle habe der V. Senat einen Anspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB verneint (BGH-Urteil vom 21.5.2010, V ZR 10/10 – ZIV 2010, 56), weil dies im Gegensatz zu Einwirkungen von einem anderen Sondereigentum keine Einwirkungen „von außen“ darstellten.

Abzugrenzen sei die Entscheidung ferner gegenüber der Fallkonstellation der sondernutzungsberechtigte Bruchteils-eigentümer (BGH-Urteil vom 10.2.2012, V ZR 137/11), die sich im Gegensatz zu den sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümern (BGH-Urteil vom 28.9.2007 – V ZR 276/06, BGHZ 174, 20) ebenfalls nicht auf diese Anspruchsgrundlage stützen könnten, ([V ZR 230/12](#)).

Baurecht

Lückenhafte Baubeschreibungen helfen dem Bauträger nicht



Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte auf Bezahlung eines Kostenvorschusses wegen Mängeln an der Zugangs- und Hoffläche des Hauses. Soweit der später bestellte Gerichtsgutachter Hohlstellen und Rissbildungen feststellte, wurde der Bauträger zur Bezahlung eines Vorschusses von 19.000 € verurteilt. Im weiteren streitig blieb ein darüber hinausgehender, weiterer Kostenvorschuss von 20.000 €, weil für die Zugangs- und Hoffläche kein Gefälle ausgebildet worden war. Landgericht und Berufungsgericht vertraten insoweit die Auffassung, dass kein Mangel an der Immobilie zu konstatieren sei.

Der BGH hob die Urteile mit Urteil vom 21.11.2013 auf und

verwies den Rechtsstreit an das OLG Frankfurt/Main zurück. Das Berufungsurteil sei unzutreffend, weil es sich für die Frage der Mangelhaftigkeit allein daran orientiere, dass der Kaufvertrag keine ausdrückliche Regelung zur Ausbildung eines Gefälles enthalte. Leistungsbeschreibungen in Bauträgerverträgen seien grundsätzlich nicht abschließend. Viele Details der Ausführung würden in ihnen nicht erwähnt oder genauer beschrieben. Daraus, dass ein bestimmtes Ausführungsdetail nicht erwähnt sei, könne nicht ohne weiteres geschlossen werden, dass es nicht geschuldet sei. Vielmehr müsse unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Vertrages geprüft werden, ob eine bestimmte Qualität der Ausführung stillschweigend vereinbart sei. Entsprechende Qualitätsanforderungen könnten sich nicht nur aus dem Vertragstext, sondern auch aus sonstigen vertragsbegleitenden Umständen, den konkreten Verhältnissen des Bauwerks und seines Umfeldes, dem qualitati-

ven Zuschnitt, dem architektonischen Anspruch und der Zweckbestimmung des Gebäudes ergeben (BGH-Urteil vom 4.6.2009, VII ZR 54/07 – [ZIV 2009, 53](#), BGH-Urteil vom 14.6.2007, VII ZR 45/06 – [ZIV 2007, 45](#)).

Daneben sei das Berufungsurteil fehlerhaft, weil vom Gerichtsgutachter nicht untersucht worden sei, ob die Hoffläche ohne Gefälle den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Der Sachverständige habe lediglich festgestellt, dass keine normgemäßen Angaben bzw. kein Regelwerk vorläge, dass ein Gefälle bei einem Belag mit Epoxydharz vorsehe. Das beantworte indessen nicht die Frage, ob es ein ungeschriebene anerkannte Regel der Technik gäbe, die die Ausbildung eines Gefälles vorschreibe. Eine solche ungeschriebene Regel wäre ebenso maßgeblich wie eine geschriebene Regel (BGH-Urteil vom 19.1.1995, VII ZR 131/93, BauR 1995, 231), [VII ZR 275/12](#).

Veranstaltungen



Immobilienverband Deutschland IVD
Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter
und Sachverständigen Region Mitte-Ost e.V.

Mitteldeutsches Kompetenzforum der Immobilienwirtschaft (www.ivd-mitte-ost.net)

Frühjahrstagung des IVD-Mitte-Ost e.V.
Congress-Center Leipzig, 10-17 Uhr

Themen (u.a.):

Hugo W. Sprenker:	Immobilien-Auktionen – Die nicht ganz neue Vermarktungsform
Rechtsanwalt Dieter Thill:	Allgemeine Rechtsprechung im Maklerrecht
Rechtsanwalt Heinz G. Schultze:	Aktuelle Rechtsprechung im Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Moderation: Rainer Hummelsheim, stellv. Regionaldirektor

Anmeldung: IVD-Mitte-Ost e.V., 0341/601 9495 oder 216 90 44, E-mail: info@ivd-mitte-ost.net

Anzeigen

Kanzleiräume gesucht

Wir suchen neue Kanzleiräumlichkeiten! Unsere „Idealimmobilie“ hat folgende Merkmale:

- 220 bis 300 m²
- 7 Räume plus Küche und Sanitärbereich
- Empfangsbereich
- gute Stellplatzmöglichkeiten, ggf. TG-Stellplätze
- Gerichtsnähe (AG: Bernhard-Göring-Straße, LG: Har-kortstraße)

Wir freuen uns über Mietangebote unter: schultze@kanzlei-schultze.de !

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien in der Vergangenheit es versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), [ZIV 2009, 47](#) verwiesen.

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Januar	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5
Februar	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1

Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5
Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1
Oktober	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9
November	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1
Dezember	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	

Verzugszinssätze

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 Verbrauchershinweis) 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).

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 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12

1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32				

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
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](#)

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

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 Rechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Ständeregeln 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

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013

Udo Buttkus

Heinz G. Schultze

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](#)