

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

# ZIV

Zeitschrift  
für

## Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

### Immobilienrecht:

BGH: Bildveröffentlichung von Mieterfest ist rechtlich zulässig

### Mietrecht:

BGH: Eigene Rechtsverletzung eröffnet Vermieter kein Kündigungsrecht

BGH: Schadensersatzpflicht des Vermieters wegen versagter Untervermieterlaubnis

BGH: Formell korrekte Abrechnung trotz fehlender rechnerischer Zwischenschritte

BGH: Zur Zulässigkeit von Feststellungsklagen bei Asbestkontamination der Wohnung

BGH: Schriftformheilungsklauseln im Mietvertrag sind unwirksam

### WEG-Recht:

BGH: Rechtliche Konsequenzen der unvollständigen Eigentümerliste

BGH: Wirtschaftsplan und Abrechnung in Bezug auf zu verteilende Anwaltskosten

### Baurecht:

BGH: Unwirksamkeit einer unklaren Sicherungsabrede im GU-Vertrag

BGH: Werklohnklage wegen Schwarzarbeit abgewiesen

Herausgegeben von:

**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2014:

1. (Januar/Februar): 03.03.2014
2. (März/April): 05.05.2014
3. (Mai/Juni): 01.07.2014
4. (Juli/August): 01.09.2014
5. (September/Okttober): 03.11.2014
6. (November/Dezember): 05.01.2015

# 3/2014

Seiten 29-40  
9. Jahrgang

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

wieder einmal gibt es neben interessanten Gerichtsentscheidungen statistisch Einiges zu vermelden. Der Verbraucherpreisindex lässt erkennen, dass die Verbraucherpreise leicht sinkend verlaufen, genauso wie der Basiszins. Dieser ist mit Minus 0,73 % im vierten Halbjahr in Folge weiter fallend. Offenbar hält die Niedrigzinsphase weiter an. Das wird vor allem auch eine wachsende Stadt wie Leipzig gut

gebrauchen können. Der Monitoringbericht der Stadt Leipzig für 2013/2014 verkündet angesichts der Zuwanderungsbewegungen auch einen sich stabilisierenden Markt bei der Vermietung von Wohnraum. Derzeit sollen noch 27.000 Wohnungen leer stehen, was einer Leerstandsquote von noch 8% entspräche. Die Bestandsmieten im Altbau reichten derzeit von 4,35 € bis 8,50 €, im Neubau von 6,50 bis

zu 10 €. Im Durchschnitt würde Wohnraum derzeit für 5,08 € vermietet werden. Es scheint, der Mietspiegel in Leipzig zeichnet insoweit ein schlechteres Bild vom Marktgeschehen.

Von diesen positiven Entwicklungen geht es nun zurück zur trockenen Jurisprudenz, deren Lektüre hoffentlich dennoch auf Ihr Interesse stößt.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Kurze Meldungen

### Verjährungsbeginn nach Abtretung

Die allgemeine Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre, [§ 195 BGB](#). Sie beginnt gemäß [§ 199 BGB](#) zu laufen, wenn der Anspruch entstanden ist und dem Gläubiger von den den Anspruch begründenden Tatsachen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt. Der BGH hatte im Urteil vom 30.4.2014 zu befinden, wie sich der Verjährungslauf gestaltet, wenn der Gläubiger die für den Verjährungsbeginn erforderliche Kenntnis hat, dann aber die Forderung an einen unwissenden Neugläubiger abtritt. Die Richter des IV. Zivilsenats entschieden, dass sich der Neugläubiger die Kenntnis des Altgläubigers zurechnen lassen müsse. Der Anspruch werde in diesem Fall mit in Gang gesetzter Verjährung abgetreten ([IV ZR 30/13](#)).

### Kein Zugriff auf die Kautions während des laufenden Mietverhältnisses

Nach einem Urteil des BGH vom 7.5.2014 ist der Zugriff des Vermieters auf die Kautions im laufen-

den Mietverhältnis rechtswidrig. Auch sei die Klausel im Wohnraummietvertrag unwirksam, wonach der Vermieter sich im laufenden Mietverhältnis aus der Kautions befriedigen dürfe und im Anschluss einen Wiederauffüllungsanspruch habe. Die Regelung verstoße gegen [§ 551 Abs. 4 BGB](#) ([VIII ZR 234/13](#)).

### Ehemaliger Mieter und Untermieter haften wie Gesamtschuldner

Im Urteil vom 14.3.2014 stellte der BGH klar, dass sowohl der gekündigte Mieter wie auch sein Untermieter beide nebeneinander für die entgangene Nutzung haften. Die Haftung sei eine rechtlich unterschiedliche. Der Mieter schulde Nutzungsausfallentschädigung in Höhe der vormaligen Miete ([§ 546 a BGB](#)). Der Untermieter hafte demgegenüber nach den Regeln des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses für die genutzten Räumlichkeiten auf Herausgabe der gezogenen oder schuldhaft nicht gezogenen Nutzungen (§§ [987, 990 Abs. 1 BGB](#)). Bezüglich der nicht genutzten Räumlichkeiten hafte der Untermieter auf Schadensersatz in Höhe

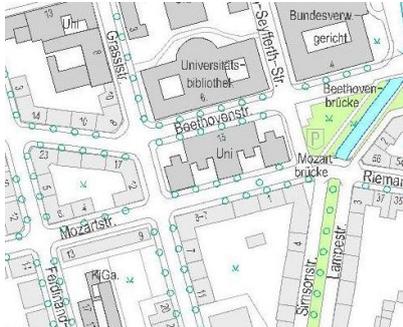
des entsprechenden Mietausfall-schadens (§§ [987, 990 Abs. 2, 286 Abs. 1 BGB](#)), wenn der Eigentümer die verbliebenen Räumlichkeiten wegen der übrigen Nutzung nicht mehr vermieten könne ([V ZR 218/13](#)).

### Nutzungsausfall für verspätete hergestelltes Blockhaus

Nach einem aktuellen Urteil des BGH vom 8.5.2014 erhielt der Bauherr wegen der verspäteten Herstellung seines Neubaus eine Nutzungsausfallentschädigung. Bereits im Urteil vom 20.2.2014 habe der VII. Zivilsenat darauf hingewiesen, dass weitere Voraussetzung sei, dass der herzustellende Wohnraum nicht mit dem aktuell genutzten Wohnraum vergleichbar, sondern deutlich höherwertig sein müsse ([VII ZR 172/13](#), [ZIV 2014, 14](#)). Ein Anspruch käme nur in Betracht, wenn die Verzögerung den Geschädigten in seiner zentralen Lebensführung fühlbar beeinträchtigt habe. Irrelevant sei dagegen, dass der aktuelle Wohnraum eine angemessene Lebensführung gestatte, [VII ZR 199/13](#).

## Immobilienrecht

### Bildveröffentlichung von Mieterfest ist rechtlich zulässig



In Berlin veranstaltete eine Wohnungsgenossenschaft ein alljährlich stattfindendes Mieterfest. Dabei wurden Fotos von den anwesenden Mietern gefertigt und in der Genossenschaftszeitung mit einer Auflage von 2.800 Stück veröffentlicht. Auf einem der Bilder waren drei Personen zusammen zu sehen (Großmutter, Tochter, Enkelin). Die Mieterinnen fühlten sich in ihrem Persönlichkeitsrecht beeinträchtigt und ließen der Genossenschaft über ihren

Anwalt eine strafbewehrte Unterlassungserklärung zustellen. Diese enthielt zudem die Forderung nach 3.000 € Schadensersatz und Erstattung der anwaltlichen Gebühren in Höhe von gut 800 €. Die Genossenschaft gab die strafbewehrte Unterlassungserklärung ab, weigerte sich jedoch, Schadensersatz zu bezahlen und die Erstattung der Kosten für die Anwaltsbeauftragung zu übernehmen.

Die Mieterinnen klagten durch drei Instanzen hindurch und verloren am Ende vor dem BGH. Der VI. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 8.4.2013 aus, dass keine schwere Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts der Mieterinnen zu konstatieren sei. Der hierauf gerichtete Schadensersatzanspruch aus §§ 823 Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 2

Abs. 1, Art. 1 GG sei daher nicht gegeben.

Grundsätzlich dürften Bildnisse einer Person nur mit deren Einverständnis verbreitet werden, § 22 KUG. Hiervon sei indessen eine Ausnahme zu machen, wenn es sich um Bildnisse aus dem Bereich der Zeitgeschichte handele, § 23 Abs. 2 KUG. Die Bildberichterstattung der Wohnungsgenossenschaft sei als Bildnis der Zeitgeschichte, hier des jährlich stattfindenden Mieterfestes zu charakterisieren. Der Eingriff sei für die abgebildeten Mieterinnen zudem denkbar gering. Sie seien namentlich nicht benannt und die Informationsbroschüre sei nur einem sehr begrenzten Adressatenkreis zugänglich (VI ZR 197/13).

## Mietrecht

### Eigene Rechtsverletzung eröffnet Vermieter kein Kündigungsrecht



Ein Eigentümer schoss sich eine Vermieterin im Landgerichtsbezirk Koblenz. Sie vereinbarte mit dem Mieter ihres Hauses einen Besichtigungstermin, um die frisch installierten Rauchmelder

in Augenschein zu nehmen. Im Rahmen des Ortstermins bemühte sich die Vermieterin, die Besichtigung der Immobilie auszudehnen und auch Zimmer zu besichtigen, die nicht mit Rauchmeldern ausgestattet waren. Der Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen, kam die Vermieterin nicht nach. Der Mieter umfasste daraufhin die Vermieterin mit den Armen und trug sie aus dem Haus hinaus.

Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis fristlos

und hilfsweise auch ordentlich. Als der Mieter nicht auszog, erhob sie Räumungsklage. Diese hatte vor dem Amtsgericht keinen Erfolg. Auf die Berufung hin wurde das amtsgerichtliche Urteil aufgehoben und der Räumungsklage statt gegeben. Der Mieter legte Revision zum BGH ein. Dieser wiederum kassierte mit Urteil vom 4.6.2014 das landgerichtliche Urteil ein und wies die Klage ab.

Aufgrund des pflichtwidrigen Vorverhaltens der Vermieterin stelle das beanstandete Verhalten

des Mieters – auch wenn man mit dem Berufungsgericht davon ausgehen sollte, dass die Grenzen zulässiger Notwehr (gering-

fällig) überschritten worden seien – keine derart gravierende Pflichtverletzung dar, dass die Vermieterin hierauf eine fristlose

oder ordentliche Kündigung gründen könne ([VIII ZR 289/13](#)).

### Schadensersatzpflicht des Vermieters wegen versagter Untervermieterlaubnis

Ein Hamburger Mieter einer Dreizimmerwohnung begehrte die Erlaubnis zur Untervermietung von zwei Räumen seiner Wohnung. Er beabsichtigte für 2 Jahre in Kanada zu arbeiten. Das verbleibende Zimmer wollte er zur Lagerung von Gegenständen und zur Übernachtung während geplanter Besuche in Deutschland nutzen.

Der Vermieter verweigerte die Untervermietung. Der Mieter klagte daraufhin erfolgreich auf Zustimmung. Das Urteil wurde rechtskräftig. Mit neuer Klage forderte der Mieter Schadensersatz wegen entgangener Mietzin-

sen in Höhe von rund 7.500 €. Der Vermieter verweigerte einen Ersatz des durch die verspätete Vermietung entstandenen Schadens.

Der BGH sprach nunmehr letztinstanzlich mit Urteil vom 11.6.2013 dem Mieter den Ersatz seines Schadens zu. Der Vermieter habe sich rechtswidrig verhalten und habe daher den entstandenen Schaden zu tragen. Entgegen der Auffassung des Vermieters habe sich dieser auch nicht in einem unverschuldeten Rechtsirrtum befunden, weil die Frage der Gestattungspflicht zur Untervermietung eines Teiles

der Wohnung nach [§ 553 Abs. 1 BGB](#) wegen eines mehrjährigen Auslandsaufenthaltes noch nicht Gegenstand der höchstrichterlichen Rechtsprechung gewesen sei. Vielmehr hätte sich der Vermieter angesichts der insoweit bestehenden Rechtsunsicherheit nicht der Möglichkeit verschließen dürfen, dass er zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war. Das Risiko der Fehleinschätzung dürfe der Vermieter nicht den Mietern zuweisen. Er habe daher den entstandenen Schaden zu ersetzen ([VIII ZR 349/13](#)).

### Formell korrekte Abrechnung trotz fehlender rechnerischer Zwischenschritte

Die Parteien in Köln stritten um die Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung, aus der sich Betriebskosten von rund 2.785 € ergaben, wovon rund 1041 € auf die Heizkosten entfielen. Die Vermieterin klagte den errechneten Nachzahlungsbetrag ein. Der Mieter obsiegte in der Berufungsinstanz mit dem Argument, dass die Heizkosten formell rechtswidrig abgerechnet wurden. Der Energieversorger hatte eine jahresübergreifende Rechnung erstellt, deren Kosten in einer sogenannten Simulationsrechnung auf das Wirtschaftsjahr heruntergebrochen wurden. Diese Simulationsrechnung hatte

die Vermieterin der Abrechnung nicht beigelegt.

Der BGH hob das Berufungsurteil auf. Er führte aus, dass die Abrechnung wegen fehlender Darstellung des rechnerischen Zwischenschritts nicht formell rechtswidrig sei. Dies gelte insbesondere, wenn nur die auf das Wirtschaftsjahr entfallenden Kosten mit dem Zwischenschritt ermittelt würden, weil die Vermieterin verpflichtet sei, nach dem Kalenderjahr abzurechnen.

Aus der Rechtsprechung des BGH zur Bereinigung der Gesamtkosten um nicht umlagefähige

Kostenbestandteile (BGH-Urteil vom 28.5.2008, VIII ZR 261/07 – [ZIV 2008, 29](#), BGH-Urteil vom 31.10.2007, VIII ZR 261/06 – [ZIV 2007, 72](#), BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 1/06, [ZIV 2007, 13](#)) ergäbe sich keine andere Beurteilung. Die Sachverhalte seien rechtlich nicht vergleichbar. Auch habe der Senat in der Entscheidung vom 9.10.2013 (VIII ZR 22/13, [ZIV 2013, 81](#)) bereits drauf hingewiesen, dass an dieser Rechtsprechung möglicherweise nicht festzuhalten sein würde, Urteil vom 2.4.2014 ([VIII ZR 201/13](#)).

## Zur Zulässigkeit von Feststellungsklagen bei Asbestkontamination der Wohnung

Die Mieter bewohnten eine in Berlin belegene Wohnung rund 10 Jahre lang, nämlich in der Zeit von 1998 bis 2008. Im Jahre 2005 lockerte sich der Teppichboden im Flur der Wohnung. Einer der Mieter entfernte den Teppichboden und bemerkte dabei, dass die darunter befindlichen Flexplatten teilweise gebrochen waren und offene Bruchkanten aufwiesen. Die hierüber informierte Vermieterin tauschte daraufhin die Flexplatten durch neue Platten aus. Die Mieter verlegten neuen Teppichboden. Im Juni 2006 wurden alle Mieter des Hauses durch einen Rundbrief darüber informiert, dass die Flexplatten asbesthaltiges Material enthielten.

Die Mieter verklagten die Vermieterin auf Feststellung, dass diese verpflichtet sei, ihnen alle materiellen und immateriellen Schäden, die ihnen aus der Gesundheitsgefährdung, die durch den Asbestkontakt in den Mieträumen der Wohnung

bereits entstanden seien und / oder als Spätfolgen noch entstehen werden, zu ersetzen habe. Sie führten in der Klage u.a. aus, dass die Erfüllungsgehilfen der Vermieterin die Platten unter Verstoß der für Asbestarbeiten geltenden Sicherheitsvorschriften entfernt hätten. Die Mieter hätten teilweise Staub von den Bauarbeiten zusammengefeht und dabei aller Voraussicht nach Asbestfasern eingeatmet, die in der Folge schwere Gesundheitsschäden in Form von Krebsmolekülen verursachen könnten.

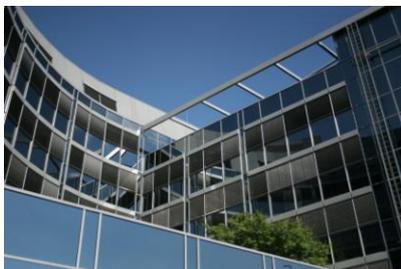
Im Rahmen des Rechtsstreits wurden Sachverständigengutachten eingeholt. Im Sachverständigengutachten wurde ausgeführt, dass eine asbestverursachte Erkrankung der Mieter aufgrund der Exposition eher unwahrscheinlich, aber auch nicht ausgeschlossen sei. Die Exposition läge im Niedrigdosisbereich, sodass die Wahrscheinlichkeit einer Erkrankung zwar über dem allgemeinen Lebensri-

siko liege, im Ergebnis aber „sehr, sehr gering“ sei, so dass mit einer Tumorerkrankung nicht zu rechnen sei.

Das Amtsgericht hatte die Klage als unbegründet abgewiesen. Auf die Berufung der Mieter wurde das Urteil aufgehoben. Das LG Berlin gab der Klage statt. Der BGH wiederum hob dieses Urteil auf und wies die Klage mit Urteil vom 2.4.2014 als unzulässig ab. Es fehle das nach **§ 256 Abs. 1 ZPO** für die Feststellung erforderliche rechtliche Interesse. Bei verständiger Würdigung bestünde aus der Sicht der Kläger auf der Grundlage der vom Instanzgericht getroffenen Feststellungen und diesen Feststellungen zugrunde liegenden Sachverständigengutachten kein Grund mit einem Schaden wenigstens zu rechnen. Dies sei jedoch Voraussetzung für die Zulässigkeit der Klage ([VIII ZR 19/13](#)).

## Gewerbemietrecht

### Schriftformheilungsklauseln im Mietvertrag sind unwirksam



Einer der häufigsten Streitigkeiten im Gewerberaummietverhältnis sind Differenzen hinsichtlich der Kündbarkeit des Mietvertrages. Verträge mit einer Laufzeit von mehr als

einem Jahr müssen schriftlich abgefasst sein, **§ 550 BGB**.

Bei der Einhaltung der Schriftform entstehen häufig Fehler, so dass sich die Praxis bemühte, Schriftformheilungsklauseln zu entwickeln, die den Fehler im Falle eines Falles beseitigen sollten.

Eine solche Schriftformheilungsklausel war Gegenstand der Entscheidung des BGH vom 30.4.2014. Ein Vermieter ver-

mietete in einem Einkaufszentrum Verkaufsflächen für die Zeit ab 1.6.2007. Der Mietvertrag wurde auf 10 Jahre fest abgeschlossen. Der Mietvertrag sah u.a. folgende Klausel vor:

„Vertragsänderungen bedürfen in jedem Fall der Schriftform, dies gilt auch für die Aufhebung der Schriftformklausel. Den Parteien ist § 550 S. 1 BGB bekannt. Sie verpflichten sich, bei Nichteinhaltung der Schriftform dieses Vertrages die Schriftform nachträglich herbei-

zuführen sowie bei Veränderungen alles zu unternehmen, um dem Schriftformerfordernis zu genügen und vor diesem Zeitpunkt nicht wegen der mangelnden Schriftform zu kündigen.“

Anfang 2008 wurde eine neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen. Diese räumte wiederum einer Dritten ein Nießbrauch ein, so dass die Nießbraucherin Vermieterin wurde. Die Vermieterin erklärte zum 31.12.2010 die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Aufgrund der Befristung bis zum Jahre 2017 wurde die Kündigung streitig. Die Mieterin berief sich dabei u.a. auf die vermietetseitig nicht berücksichtigte Schriftformheilungsklausel.

Der BGH entschied mit Urteil vom 30.4.2014, dass die ordentliche Kündigung wirksam sei. Die Schriftform sei nicht eingehalten, weil die vermieteten Flächen sich nicht eindeutig aus dem Mietvertrag ergäben. Damit gelte das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen

und sei daher ordentlich kündbar.

Dem Schutzzweck des § 550 BGB werde nicht bereits dadurch genügt, dass sich ein potentieller Erwerber durch Einsicht in den Mietvertrag Kenntnis von einer möglichen Heilungsklausel verschaffen könne. Durch das Schriftformerfordernis solle sicher gestellt werden, dass ein Erwerber allein durch Einsicht in die Mietvertragsurkunde Kenntnis von den wesentlichen Rechten und Pflichten erhalte, in die er mit dem Erwerb des Grundstücks nach § 566 Abs. 1 BGB eintrete. Dieser Schutz wäre unvollkommen, wenn der Erwerber zusätzlich bei den ursprünglichen Vertragsparteien Nachforschungen anstellen müsse, ob weitere Abreden getroffen worden seien, die aus der Urkunde nicht ersichtlich seien.

Nur weil dem Erwerber im Falle unterlassener Aufklärung über rechtliche nachteilige, formwidrige Vereinbarungen im Mietver-

trag möglicherweise ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Veräußerer zustünde, könne man nicht auch annehmen, dies rechtfertige auch den Schutzzweck des § 550 BGB deshalb aufzuheben.

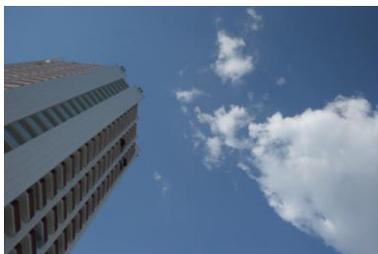
Nach der gesetzlichen Konzeption solle der Erwerber bei einer derartigen Fallgestaltung nämlich nicht allein auf Schadensersatzansprüche verwiesen werden.

Vielmehr solle dem Neuvermieter ein ordentliches Kündigungsrecht zustehen, damit er die aus der Mietvertragsurkunde nicht in allen Einzelheiten erkennbaren Rechte und Pflichten beenden zu können.

Bei einer Geltung der Heilungsklausel auch ihm gegenüber würde dem Erwerber diese Möglichkeit im Falle einer vollzogenen Heilung genommen und damit der Schutzzweck des § 550 BGB verfehlt ([XII ZR 146/12](#)).

## WEG-Recht

### Rechtliche Konsequenzen der unvollständigen Eigentümerliste



Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft stritten in einem Vorprozess über die rechtliche Einordnung einer Dachterrasse. Der Eigentümer, dem die Dachterrasse zugeordnet war, klagte gegen die übrigen im Zeitpunkt der Rechtshängigkeit

im Grundbuch eingetragenen Wohnungs- und Teileigentümer auf Feststellung, dass die vor seiner Wohnung gelegene Dachterrassenfläche zu seinem Sondereigentum gehöre.

Es erging ein Versäumnisurteil, weil der für die damaligen beklagten Wohnungseigentümer aufgetretene Rechtsanwalt als vollmachtloser Vertreter zurückgewiesen wurde. Der dagegen eingelegte Einspruch wurde als unzulässig mit der Begründung verworfen, die Bevollmächtigung

sei noch immer nicht nachgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung wurde zurückgewiesen.

Im Versäumnisurteil wurde festgestellt, dass die Terrassenfläche im Sondereigentum stehe.

Der Klage des Wohnungseigentümers war eine Eigentümerliste beigefügt, die – wie sich später herausstellte - nicht vollständig war.

Eine Eigentümerin, die im Vorprozess korrekt in der Liste aufgeführt war, klagte nunmehr gegen den ehemaligen Kläger auf Feststellung, dass das Versäumnisurteil unwirksam sei, weil nicht alle Wohnungseigentümer in der Eigentümerliste aufgezählt worden seien. Das Landgericht Frankfurt/Main hatte die Klage als unzulässig zurückgewiesen. Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main hob das Urteil auf und wies die Klage als unbegründet zurück. Die hiergegen gerichtete Revision versagte der BGH mit Urteil vom 4.4.2014 den Erfolg.

Die Unwirksamkeit gerichtlicher Entscheidungen komme nur in extremen Ausnahmefällen bei Vorliegen von besonders schwerwiegenden Mängeln in Betracht. Dies gelte etwa, wenn ein Urteil gegen eine nicht

existente Partei ergangen sei oder auf eine dem Recht unbekanntes Rechtsfolge gerichtet sei. Ein vergleichbar schwerer Mangel sei nicht schon dann anzunehmen, wenn ein Urteil verfahrensfehlerhaft nur gegenüber einem Teil der notwendigen Streitgenossen ergangen sei. Dabei sei auch zu berücksichtigen, dass eine Klage gegen einzelne notwendige Streitgenossen nicht schlechthin ausgeschlossen sei, sofern sich die nicht Verklagten zuvor der verlangten Leistung als verpflichtet bekannt hätten. Auch die Rechtsfolge, dass das Urteil gegen die nicht verklagten Streitgenossen keine Bindungswirkung entfalte, gebiete gerade keine Unwirksamkeit des Urteils. Sie seien vielmehr nicht daran gehindert, im Klageweg geltend zu machen, dass die Terrassenfläche richtigerweise

dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sei.

Nichts anderes gelte, nur weil das Urteil im Vorprozess die Zuordnung von Sondereigentum betraf und es damit um die Feststellung eines absoluten Rechts ginge. Auch wenn absolute Rechte gegenüber jedermann und nicht nur zwischen Vertrags- oder Prozessparteien Geltung beanspruchten, wäre die Rechtslage hier anders zu beurteilen.

Denn auch bei Urteilen, die die dingliche Rechtslage feststellten, werde die Rechtsinhaberschaft – anders als bei Zuschlagsbeschlüssen (§ 90 ZVG) nicht mit Wirkung für und gegenüber jedermann *gestaltet*, sondern nur zwischen den Parteien des Rechtsstreits *festgestellt* (V ZR 110/13).

### Wirtschaftsplan und Abrechnung in Bezug auf zu verteilende Anwaltskosten

In der Wohnanlage einer Wohnungseigentümergeinschaft in Niebüll wurde ein Hotel betrieben. Die Gemeinschafter beschlossen 2007 und 2008 nacheinander zwei Sonderumlagen, eine Sonderumlage zur Finanzierung einer Brandschutzmaßnahme sowie eine weitere zur Sanierung der Hotelküche.

Bis auf einen Miteigentümer bezahlten alle Eigentümer ihren Anteil an den Sonderumlagen. Der säumige Eigentümer wurde daraufhin gerichtlich in Anspruch genommen. Das Gericht wies die Klage ab, weil die Beschlüsse zu den Sonderumlagen zu unbestimmt gewesen seien.

Im Jahre 2010 wurde die Jahresabrechnung für das Jahr 2009

beschlossen. In der Jahresabrechnung wurden die Kosten des Rechtsstreits auf alle Eigentümer, also auch auf den beklagten Wohnungseigentümer verteilt. Ferner wurden die angeblich rechtlich unzureichenden Beschlüsse zur Sonderumlage nochmals modifiziert gefasst.

Der vormals beklagte Wohnungseigentümer erhob Anfechtungsklage. Er vertrat die Auffassung, dass die Kostenbeteiligung an den Verfahrenskosten für den Rechtsstreit rechtswidrig sei, weil er den Rechtsstreit gegen die Gemeinschaft gewonnen habe. Ferner seien die neuerlichen Sonderumlagenbeschlüsse rechtswidrig, weil die damit finanzierten Baumaßnahme bereits ausgeführt wurden.

Das Amtsgericht Niebüll wies die Anfechtungsklage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte hinsichtlich der Beteiligung des Klägers an den Verfahrenskosten des vorangegangenen Rechtsstreits Erfolg. Die Kostenbeteiligung sei rechtswidrig. Auch die neuerlichen Sonderumlagenbeschlüsse wurden verworfen, sie seien nichtig. Die übrigen Gemeinschaftler legten Revision zum BGH ein.

Der für Wohnungseigentumssachen zuständige V. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 4.4.2014 aus, dass Kosten der Rechtsverfolgung zumindest dann als allgemein zu verteilende Verwaltungskosten im Sinne von § 16 Abs. 2 WEG zu behandeln seien, wenn der Verband gemeinschaftliche Beitrags- oder

Schadensersatzansprüche gerichtlich verfolge. Ob dies allgemein zur Folge habe, dass Prozesskosten des Verbandes stets auf alle Eigentümer zu verteilen seien, auch wenn sich der Rechtsstreit in anderen Fällen gegen einen Miteigentümer richte, ließen die Richter offen. Gleichmaßen könne dahin stehen, ob die Rechtsfrage anders zu beantworten sei, wenn sich der einzelne Wohnungseigentümer an der Finanzierung der ihm zu erstattenden Verfahrenskosten über den allgemeinen Verteilungsschlüssel (§ 16 Abs. 2 WEG) finanziell beteiligen solle.

Ferner stellten die Karlsruher Richter fest, dass die beiden neuerlichen Sonderumlagenbeschlüsse nicht nichtig seien. Richtig sei zwar, dass eine Sonderumlage eine Ergänzung des Wirtschaftsplans für das laufende Wirtschaftsjahr darstelle, die der Deckung besonderer oder unvorhergesehener Ausgaben diene. Nach der Rechtsprechung des BGH wirke der Beschluss über die Jahresabrechnung anspruchsbegründend nur hinsichtlich des auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Betrages, der die in dem Wirtschaftsplan vorgesehene Ansätze übersteige (sog. Abrechnungsspitze). Die Jahresabrechnung diene damit nicht

der Ermittlung des „eigentlichen“ Beitragsanspruchs, sondern nur der Anpassung der laufend zu erbringenden Vorschüsse an die tatsächlichen Kosten (BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11, [ZIV 2012,43](#)). Da die Jahresabrechnung mithin nicht an die Stelle des Wirtschaftsplanes trete, könne dieser nach der Beschlussfassung über die Jahresabrechnung in einem folgenden Wirtschaftsjahr noch durch einen neuen Beschluss ersetzt werden, wenn Zweifel an seiner Wirksamkeit bestünden. Die Gemeinschaftler hätten mithin zu Recht die Sonderumlagen nochmals beschließen ([V ZR 168/13](#)).

### Zustimmung nach § 12 WEG bei Zwangsversteigerung

Eine Grundpfandgläubigerin betrieb die Zwangsversteigerung in einer Wohnung im Amtsgerichtsbezirk Rosenheim. Die Gemeinschaftsordnung sah vor, dass die Veräußerung von Wohneigentum der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer bedürfe. Die beiden anderen Wohnungseigentümer waren die Eltern des Vollstreckungsschuldners. Sie erteilten die Genehmigung nicht, so dass das

Vollstreckungsgericht den Zuschlag versagte.

Die Vollstreckungsgläubigerin klagte daher gegen die beiden Wohnungseigentümer auf Zustimmung. Sie gewann durch alle drei Instanzen. Der BGH führte im Beschluss vom 21.11.2013 aus, dass die Grundpfandgläubigerin einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung habe. Das von ihr

angerufene WEG-Gericht sei zudem zuständig für die Klage, da es für die Klage nach [§ 43 Nr. 1 WEG](#) nicht darauf ankomme, wer klage, sondern es komme auf den Gegenstand der Streitigkeit an. Der BGH entschied erst nachträglich, dass der Beschluss einer Leitsatzentscheidung würdig genug sei und veröffentlichte diese nunmehr nachträglich als Leitsatzentscheidung ([V ZR 269/12](#)).

## Baurecht

### Unwirksamkeit einer unklaren Sicherungsabrede im GU-Vertrag



Mit den Grenzen der Gestaltung eines vorformulierten General-

unternehmervertrages setzte sich der BGH im Urteil vom 20.3.2014 auseinander. Eine Bauträgerin in Berlin schloss mit einem Generalunternehmer einen Vertrag über die Errichtung von 64 Häusern sowie einer zweigeschossigen Tiefgarage. Das Bauvorhaben sollte sich in acht, sukzessive auszulösenden

Bauabschnitte gliedern und hatte insgesamt ein Bauvolumen von 18,4 Mio. €.

Im GU-Vertrag war hinsichtlich der Sicherungsgestaltung u.a. vereinbart:

## § 12 Sicherheiten

(1) Innerhalb von 14 Tagen nach Abruf der einzelnen Teilbauabschnitte hat der Auftragnehmer (AN=Generalunternehmer) dem Auftraggeber (AG=Bauträgerin) zur Sicherung sämtlicher Ansprüche aus diesem Vertrag bauabschnittsweise Vertragserfüllungsbürgschaften über 10 v.H. der unter § 6 vereinbarten Pauschalvertragssumme Zug um Zug gegen Stellung einer Zahlungsbürgschaft durch den AG in gleicher Höhe auszuhändigen. (...)

(2) Die Rückgabe der Vertragserfüllungs- und Zahlungsbürgschaften erfolgen bauabschnittsweise Zug um Zug.

(3) Der AG behält 5% der anerkannten Brutto-Schlussrechnungssumme als Sicherheit für die Dauer des Gewährleistungszeitraums ein.

Am Tag der Vertragsunterzeichnung erstellten die Vertragsparteien ein „Verhandlungsprotokoll zum GU-Vertrag vom 12.5.2005“, in dessen Ziff. 10 geregelt wurde:

Der AN bestätigt ausdrücklich, dass im Rahmen der vergangenen Verhandlungen zum GU-Vertrag über jede Vertragsklausel ausgiebig und ernsthaft mit dem AG diskutiert und verhandelt wurde. Der AN ist sich daher mit dem AG darüber, dass es sich bei dem geschlossenen Generalunternehmervertrag um einen Individualvertrag handelt.

Vier Bauabschnitte verliefen ohne wesentliche Störungen. Im Jahre 2006 forderte die Bauträgerin den Bauabschnitt 5 mit einem anteiligen Bauvolumen von 2,76 Mio. € ab. Der Generalunternehmer übersandte daraufhin der Bauträgerin eine Bürgschaftsurkunde in der

vereinbarten Höhe. Er stellte den Bauabschnitt anschließend nicht fertig. Beide Vertragsparteien kündigten den Werkvertrag. Am Bauvorhaben blieben Restleistungen sowie Mängelbeseitigungen offen. Der Generalunternehmer fiel in die Insolvenz.

Die Bauträgerin forderte daraufhin die Bürgin zur Zahlung der gesamten Bürgschaftssumme auf, die erforderlich sei, um die offenen Vertragsansprüche zu erfüllen. Die Bürgin verweigerte die Zahlung. Sie vertrat die Auffassung, dass die Sicherungsabrede unwirksam sei. Die Bauträgerin sei daher hinsichtlich der gestellten Bürgschaft ungerechtfertigt bereichert. Auf die Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung könne sich auch die Bürgin berufen, §§ 768 Abs. 1, 821, 812 Abs. 1 BGB.

Die Bauträgerin klagte vor dem Landgericht Berlin. Das Landgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung zum KG Berlin wurde das Urteil aufgehoben und an die Vorinstanz zurückverwiesen. Hiergegen wendete sich die Bürgin mit ihrer Revision zum BGH, die Erfolg hatte.

Der VII. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 20.3.2014 aus, dass das Berufungsgericht im Ansatz zutreffend davon ausgegangen sei, dass eine Vertragserfüllungsbürgschaft zur Absicherung von Ansprüchen vor der Abnahme des Werkes in Höhe von 10% der Auftragssumme den Auftragnehmer nicht unangemessen im Sinne von § 307 Abs. 1 BGB benachteilige. Die Höhe der Bürgschaft im Umfang von 10% der Auftragssumme entspreche nämlich der bauvertraglichen Praxis und benachteilige den Auftragnehmer nicht entgegen den

Grundsätzen von Treu und Glauben, soweit sie nur Erfüllungsansprüche absichere.

Das Sicherungsinteresse für Mängelansprüche falle demgegenüber deutlich geringer aus, als in der Vertragserfüllungsphase. Für Mängelansprüche stelle eine Absicherung von 10% der Auftragssumme eine unangemessene Benachteiligung dar. Aus diesem Grund sei die Sicherungsabrede vorliegend auch unwirksam, weil die vereinbarte Sicherung nach dem Vertragstext auch für den Zeitraum nach der Abnahme bestehen bleibe. Nach § 12 des Vertrages sichere die Vertragserfüllungsbürgschaft „sämtliche Ansprüche“ aus dem GU-Vertrag. Damit erfasse die Sicherungsvereinbarung auch die nach der Abnahme eventuell entstehenden Mängelansprüche. Diese Haftungsausdehnung führe zur Unwirksamkeit der Sicherungsabrede (so auch BGH-Urteil vom 5.5.2011, VII ZR 179/10, ZIV 2011, 50).

Aus der Regelung in § 12 Abs. 3 des GU-Vertrages, wonach die Bauträgerin für die Mängelansprüche für die Zeit nach der Abnahme eine Sicherung von 5% der Bruttoschlussrechnungssumme erhalte, folge keine andere Auslegung. Es verbliebe ein Restzweifel bei der Auslegung der Vertragsklausel, die nach § 305 c Abs. 2 BGB zu Lasten der Bauträgerin als Verwenderin der Klausel gehe. Der Inhaltskontrolle von Klauseln sei jeweils die kundenfeindlichste Auslegung zugrunde zu legen (BGH-Urteil vom 4.7.2013 – VII ZR 249/12 (Chemische Textilreinigung)). Es verbliebe daher bei der Auslegung, dass die Vertragserfüllungsbürgschaft

auch Mängelansprüche absichere.

Der Vertrag sei zudem entgegen der Auffassung der Bauträgerin an den Regelungen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu messen. Bereits nach dem ersten Anschein seien die Vertragsbedingungen der Bauträgerin für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert worden. Das folge aus dem Inhalt und der Gestaltung des Generalunternehmervertrages. Diesen Anschein habe die Bauträgerin nicht erschüttern könne. Unbeachtlich sei der Einwand, der Vertrag sei im Anschluss des Bauvorhabens nicht weiter verwandt worden. Für die Beantwortung der Frage, ob eine Vorformulierung für eine Vielzahl von Fällen vorgesehen sei, sei der Umstand, dass der Vertrag tatsächlich nicht mehr genutzt worden sei, unbeachtlich.

Auch könne man nicht davon ausgehen, dass die Sicherungsvereinbarung im Einzelnen ausgehandelt worden sei. Ein Aushandeln erfordere mehr als nur „Verhandeln“. Von einem Aushandeln könne nur gesprochen werden, wenn der Klauselverwender den Inhalt der Bestimmung inhaltlich ernsthaft zur Disposition stelle und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräume. Er müsse die reale Möglichkeit haben, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Der Verwender müsse sich deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären. Die Bauträgerin habe nicht dargelegt, dass dies tatsächlich geschehen sei. Der schriftliche Hinweis im Verhandlungsprotokoll, alle Vertragsbedingungen hätten zur Disposition gestanden, enthielte nicht die notwendige Konkretisierung. Auch sei die schriftliche Bestätigung man

habe über die Vertragsklauseln „ausgiebig und ernsthaft verhandelt“ nicht ausreichend. Andernfalls könne der Klauselverwender allein durch eine solche Klausel die Darlegung eines Aushandelns stützen. Es bestünde die Gefahr der Manipulation und der Umgehung des Schutzes der §§ 305 ff. BGB.

Das gleiche gelte für die individualrechtliche Einigung, dass es sich bei dem GU-Vertrag um einen Individualvertrag handle. Dieser Vereinbarung komme keine rechtserhebliche Erklärung zu. Die §§ 305 ff BGB unterlägen auch im unternehmerischen Rechtsverkehr nicht der Disposition der Vertragsparteien, sondern stelle zwingendes Recht dar.

Der Bürgin stehe daher zu Recht die Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung zur Seite. Die Klage wurde daher vom BGH abgewiesen ([VII ZR 248/13](#))

### Werklohnklage wegen Schwarzarbeit abgewiesen

Mit Urteil vom 24.4.2008 entschied der BGH bereits, dass der auf Schwarzarbeit gerichtete Werkvertrag zwar nichtig sei, der Auftragnehmer aber nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gleichwohl gewährleistungspflichtig sei, wenn sich Mängel offenbarten ([VII ZR 42/07](#) und [VII ZR 140/07](#), [ZIV 2008, 36](#)). Mit Urteil vom 10.4.2014 setzte der Bausenat bezüglich des Werklohn noch einen weiteren Akzent.

Der Werkunternehmer sollte Werkleistungen zum Preis von 18.800 € erbringen. 13.800 € sollten dabei offiziell auf Rechnung erbracht werden und 5.000

€ sollten „schwarz“ gezahlt werden. Nach der Abnahme waren noch 2.700 € Schwarzgeld und 3.904,63 € offiziell geschuldeter Werklohn offen. Der Auftraggeber zahlte nicht. Der Auftragnehmer klagte vor dem LG Kiel auf Bezahlung.

Das Landgericht gab der Klage statt. Auf die Berufung des Auftraggebers hin hob das OLG Schleswig das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 10.4.2014 aus, dass es keine vertraglichen Ansprüche gäbe, auf die der Auftragnehmer

seine Klage stützen könne. Die Vertragsparteien hätten gegen § 1 Abs. 2 SchwarzArbG verstoßen. Der Verstoß führe dazu, dass der geschlossene Werkvertrag nach § 134 BGB nichtig sei.

Auch auf außervertragliche Anspruchsgrundlagen könne der Auftragnehmer seine Zahlungsklage nicht erfolgreich stützen. Ansprüche auf Geschäftsführung ohne Auftrag beständen nicht, weil der Auftragnehmer in Ansehung der Verletzung eines gesetzlichen Verbots die getätigten Aufwendungen nicht für erforderlich halten durfte, §§ 677, 670 BGB.

Ansprüche aus ungerechtfertigter Bereicherung stünden dem Auftragnehmer gleichermaßen nicht zu, §§ 812 Abs. 1 Satz 1, **817 BGB**. Diese Vorschrift schließt jeden Bereicherungsanspruch aus einer Leistungskondiktion aus, wenn der Leistende durch seine Leistung gegen ein

Gesetz oder die guten Sitten verstoße. Der damit verbundene wirtschaftliche Vorteil des Auftraggebers sei kein hinreichender Grund, um die im Gesetz angelegte Sanktionierung des Gesetzesverstößes aufzugeben und müsse in Kauf genommen werden, um die

Sanktionierungswirkung zu erreichen. Soweit der BGH in seiner Entscheidung vom 31.5.1990 (BGHZ 111, 308) etwas anderes entschieden habe, sei in Ansehung des 2004 erlassenen Gesetzes zur Bekämpfung von Schwarzarbeit nicht mehr festzuhalten ([VII ZR 241/13](#)).

### Widerspruch des Abrechnungsmodus nach Kündigung des Werkvertrages

Der Werkunternehmer verklagte den Bauherren vor dem LG Berlin auf Bezahlung von Restwerklohn für die Errichtung eines Einfamilienhauses. Der Werkvertrag war vor Vollen- dung des Bauvorhabens gekündigt worden. Der Bauherr stellte das Haus mit einem Drittunter- nehmen fertig.

In Streit geriet hernach der Bautenstand zum Zeitpunkt der Kündigung und der hierauf gründende Restwerklohnanspruch der Höhe nach. Der Werkunternehmer nahm anschließend die Abrechnung dergestalt vor, dass er den vereinbarten Pauschalpreis ansetzte und die hierauf geleisteten Abschläge sowie die Kosten für

den Drittunternehmer abzog. Der Bauherr widersprach dieser Abrechnungsvariante und zahlte nichts, so dass es zum Rechtsstreit kam. In der Berufungsin- stanz obsiegte der Werkunter- nehmer. Die Revision des Bau- herrn zum BGH wurde nicht zugelassen. Er legte daher Nichtzulassungsbeschwerde ein. Diese wurde vom BGH mit Beschluss vom 10.4.2014 zurück gewiesen.

Das Urteil des Kammergerichts sei zutreffend. Grundsätzlich müsse der Unternehmer seine Leistungen bis zur Kündigung prüfbar abrechnen. Damit solle der Bauherr vor finanziellen Nachteilen geschützt werden. Die vom Unternehmer vorge-

nommene vereinfachte Abrech- nung sei aber auch zulässig, wenn der Bauherr dieser Ab- rechnung nicht widerspräche. Der Widerspruch sei zudem rechtlich nur beachtlich, wenn in ihm triftige Gründe dargelegt würden. Ein solcher triftiger Grund könne darin liegen, dass der Drittunternehmer relativ günstiger gearbeitet habe, so dass anzunehmen sei, der ge- kündigte Unternehmer wähle diese Abrechnungsart nur, um sich wirtschaftliche Vorteile zu verschaffen. Diese triftigen Gründe habe der Bauherr zu keiner Zeit vorgebracht. Die Entscheidung des Kammerge- richts erfordere daher keine Durchführung einer Revision ([VII ZR 124/13](#)).

### Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreis- index basiert auf dem Indexba- sisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basis- jahres 2005 auf 2010. Die Ände- rung 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, geän- derten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem 1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Ände- rung vor allem dann Schwierig- keiten bereiten, wenn die Ver- tragsparteien in der Vergangen- heit es versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundes- amt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwer-

ten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes basieren.

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

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwen-

det 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	2014
<b>Januar</b>	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9
<b>Februar</b>	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4
<b>März</b>	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7
<b>April</b>	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5
<b>Mai</b>	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4
<b>Juni</b>	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6	
<b>Juli</b>	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	
<b>August</b>	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	
<b>September</b>	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1	
<b>Oktober</b>	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	
<b>November</b>	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	
<b>Dezember</b>	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	106,5	

## 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	1.7. bis 31.12.2014	-0,73	4,27	7,27

### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
 Heinz G. Schultze  
[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto:info@rak-sachsen.de), [ZURUECK](mailto:ZURUECK@rak-sachsen.de)

### 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 Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter [www.Brak.de](http://www.Brak.de) einsehen. [ZURÜCK](#)

#### Hinweis zu Verlinkungen

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

#### Urheberrechtsschutz

##### **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](#)