

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Widersprüchlicher Grundbucheintrag verhindert gutgläubigen Erwerb

BGH: Haftung für Fehlberatung des eingeschalteten Immobilienvertriebs

Mietrecht:

BGH: Schönheitsreparaturen und Abgeltung bei unrenoviert übernommener Wohnung

BGH: Zum Sonderkündigungsrecht bei zwei Wohnungen und einer Gewerbeinheit

WEG-Recht:

BGH: Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich Verbraucher

BGH: Schallschutzanforderungen in WEG-Wohnanlagen

BGH: Zur Fertigstellung von planwidrig errichteten WEG-Wohnanlagen

Gesetzgebung:

Mietrecht: Mietpreisbremse tritt am 1.6.2015 in Kraft

Wohnungsvermittlung: Bestellerprinzip tritt am 1.6.2015 in Kraft

Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2015:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 02.03.2015 |
| 2. (März/April): | 04.05.2015 |
| 3. (Mai/Juni): | 06.07.2015 |
| 4. (Juli/August): | 07.09.2015 |
| 5. (September/Oktober): | 02.11.2015 |
| 6. (November/Dezember): | 04.01.2016 |

2/2015

**Seiten 13-26
10. Jahrgang**

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

Am 1.6.2015 tritt die gesetzliche Novellierung des Wohnungsvermittlungsgesetzes in Kraft. Die Praktikabilität der Regelung darf angezweifelt werden. Jeder Makler hat laufend eine ganze Menge an Mietwohnungsinteressenten an der Hand, die ihm einen Suchauftrag erteilen und kennt aus seiner Geschäftstätigkeit gleichzeitig auch eine ganze Menge an Mietwohnungen. Er ist nun künftig gehindert, von sich aus Passungen herzustellen, will er durch die Vermittlung beim Mieter eine Provision verdienen. Wenn er für X bei einem Vermieter anfragt, ob er eine Wohnung hat, die er anbieten kann und dies der Fall ist, verdient der

Makler keine Provision, wenn der Mietvertrag hernach mit einem anderen seiner Kunden, Y zustande kommt. Fraglich erscheint, ob der Makler das Problem umgehen kann, wenn er zuvor auch „offiziell“ beim Vermieter anfragt, ob er wohl auch für Y ein passende Wohnung hat, um eben just jene hinsichtlich der Provision erfolgswirksam anbieten zu können. Da der Makler die Beweislast hierfür trägt, wird er diese Anfrage ggf. bei Gericht vorlegen müssen, um den Beweis führen zu können. Es stellt sich daher die Frage, ob das Gesetz nicht nur eine Schattenbürokratie generiert, nach dem Motto: diese (geheimen) E-mails dienen der

Geschäftstätigkeit, jene der Beweisführung bei Gericht.

Daneben finden Sie in der aktuellen Ausgabe weitere interessante Entscheidungen des BGH, wie etwa die Beerdigung der Abgeltungsklausel und die weitere Beschneidung der Schönheitsreparaturklausel. Man darf gespannt sein, wie streng letztere angewandt wird. Bei strenger Betrachtung wird man konstatieren müssen, dass i.d.R. Fenster, Türen und Heizungsrohre keinerlei Überarbeitung vor einer Neuanmietung erfahren, so dass mit dem aktuellen Urteil vermutlich 80% der vereinbarten Schönheitsreparaturklauseln unwirksam wären.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Bundeskartellamt verbietet weit reichende Radiusklauseln in Gewerbmietverträgen

Das Bundeskartellamt hat dem Betreiber des Factory Outlet Centers Wertheim Village untersagt, in den Gewerbmietverträgen sogenannte Radiusklauseln zu verwenden, soweit diese über einen Luftradius von 50 km und über eine Laufzeit von 5 Jahren hinausgehen. Nach diesen Klauseln ist es dem jeweiligen Mieter untersagt im vereinbarten Radius weitere Ladenlokale zu eröffnen. Der Betreiber des betroffenen Outlet Centers hatte den Radius auf 150 km ausgedehnt. Nach Auffassung des Bundeskartellamtes beschränke die Klausel den Wettbewerb der Outlet-Center untereinander unangemessen. Gegen die Entscheidung wurde Beschwerde zum Oberlandesgericht Düsseldorf eingereicht. Presseerklärung des Bundeskartellamtes vom 3.3.2015.

Räumungskosten vor dem 1.5.2013 nach sog. „Berliner Modell“

Ein Vermieter in Berlin betrieb die Räumung seiner Wohnung nach dem sog. „Berliner Modell“. Er erhielt nach Verrechnung des Verwertungserlöses eine restliche Rechnung für die Beräu-

mung durch das von ihm eingeschaltete Privatunternehmen in Höhe von 993 €. Er bemühte sich um Festsetzung der Zwangsvollstreckungskosten. Der BGH entschied mit Beschluss vom 23.10.2014 ([I ZB 82/13](#)), dass die Kosten nicht festsetzungsfähig seien. Festsetzungsfähig seien Vollstreckungskosten, für Vollstreckungsmaßnahmen, die vor dem 1.5.2013 begannen nur dann, wenn die Kosten durch die Beauftragung eines staatlichen Vollstreckungsorgans entstanden seien. Nach dem 1.5.2013 gelte der durch die Mietrechtsreform eingefügte [§ 885a ZPO](#). Diese Regelung ermögliche auch die Festsetzung von Kosten, die durch rein private Vollstreckungen erfolgten.

Fristlose Kündigung wegen verweigerter Instandsetzungsmaßnahmen

Die Verweigerung des Wohnungszutritts um Instandsetzungsarbeiten zu ermöglichen kann eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Eine Vermieterin kündigte ihren Mietern fristlos, nachdem diese erst rund ein halbes Jahr und erst nach Erlass eine einstweiligen Verfügung Zutritt zur Wohnung erhielt. Die Vermieterin war mit ihrer Räumungsklage in beiden Vorinstanzen

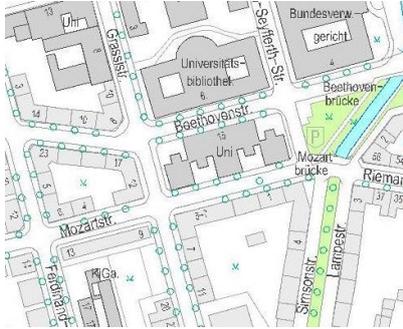
erfolglos. Der BGH hob die Urteile auf und verwies den Rechtsstreit zurück. Für die Beurteilung der fristlosen Kündigung habe das Gericht unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien unter Abwägung der beiderseitigen Interessen zu prüfen, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten sei. Ferner sei zu prüfen, ob die Mieter bestehende Gegenrechte geltend gemacht hätten, Urteil vom 15.4.2015, [VIII ZR 281/13](#).

Sachsen plant Rauchwarnmelderpflicht

Außer Sachsen haben nur Berlin und Brandenburg noch keine Rauchwarnmelderpflicht. Das wird sich voraussichtlich alsbald ändern. Im Koalitionsvertrag vom 10.11.2014 wird auf Seite 105 hierzu ausgeführt: *Zur Stärkung des Brandschutzes und Unterstützung der Feuerwehren wird im Freistaat Sachsen zum 01.01.2016 im Rahmen der Novelle zur Sächsischen Bauordnung eine gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht für Neubauten eingeführt.*

Immobilienrecht

Widersprüchlicher Grundbucheintrag verhindert gutgläubigen Erwerb



Eine Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Grundbuchamtes Freudenberg bestand nur aus zwei Wohnungseigentümern. Die Wohnung im Erd- und Dachgeschoss gehörte dem einen Eigentümer. Dem anderen Eigentümer gehörte die Wohnung in den darunter liegenden zwei Geschossen des in Hanglage errichteten Hauses. Dieses zweite Sondereigentum umfasste die „Wohnung“ im ersten Untergeschoss und „sämtliche Kellerräume“ im zweiten Untergeschoss. Diese Sondereigentumseinheit teilte der Eigentümer ohne Zustimmung seines Miteigentümers in zwei Wohnungen auf. Das Grundbuchamt nahm die Eintragungen vor, schloss das Grundbuch für die bisherige Wohneinheit und öffnete zwei neue Grundbücher. Der Wohnungseigentümer übertrug die neu geschaffene Wohnung im zweiten Unterge-

schoss schenkweise an seine Tochter.

Der andere Wohnungseigentümer begehrte die Eintragung eines Amtswiderspruchs vom Grundbuchamt. Er vertrat die Auffassung, dass die Unterteilung der Wohneinheit unzulässig sei. Das Grundbuchamt lehnte den Antrag ab. Die Beschwerde war erfolglos. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde wandte sich der Wohnungseigentümer schließlich an den Bundesgerichtshof.

Das Beschwerdegericht erachtete die Unterteilung für zulässig. Das gelte auch für die Umwidmung der Kellerräume zu einer Wohneinheit. Letzteres, weil die Tochter die Einheit gutgläubig mit dieser Zweckbestimmung erworben habe.

Der BGH widersprach im Beschluss vom 4.12.2014 dieser Ansicht. Zwar bedürfe die Unterteilung von Sondereigentum in zwei neue Einheiten nicht der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer (BGH-Urteil vom 27.4.2012, V ZR 211/11 – ZIV 2012, 33). Etwas anderes müsse aber gelten, wenn im Zuge der Aufteilung die bisherige Zweckbestimmung der Räume eine Änderung erfahre

(BGH – Beschluss vom 24.11.1978, BGHZ 73, 150). Diese erfordere eine gemeinschaftliche Änderung der Teilungserklärung.

Die Tochter habe die Wohnung auch nicht mit der entsprechenden Zweckbestimmung gutgläubig erworben. Ein gutgläubiger Erwerb scheidet aus, wenn das Grundbuch eine Eintragung aufweise, die es rechtlich nicht geben könne. Gleiches gelte für widersprüchliche Eintragungen oder unklare Eintragungen, deren Inhalt auch bei zulässiger Auslegung nicht ermittelt werden könne. Solche Eintragungen seien ohne materielle Wirkung, so dass sie keine Grundlage für einen gutgläubigen Erwerb nach **§ 892 BGB** bilden könnten (BGH-Urteil vom 30.6.1995, V ZR 118/94, BGH-Urteil vom 1.10.2004, V ZR 210/03). Dieser Fall sei gegeben. Die Räumlichkeiten im zweiten Untergeschoss seien in der Teilungserklärung als „Keller“ bezeichnet worden. Keller seien keine Wohnräume; sie bildeten daher Teileigentum und nicht Wohneigentum. Der begehrte Amtswiderspruch sei nicht einzutragen. Vielmehr habe das Grundbuchamt die unzulässige Eintragung zu korrigieren ([V ZB 7/13](#)).

Unwirksamkeit des Gewährleistungsausschlusses

Weniger ist mehr. Dieser Grundsatz trägt vor allem bei der Gestaltung von vorformulierten Verträgen der strengen Gesetzeslage regelmäßig Rechnung. Der Verkäufer in einem vor dem BGH zu entscheidenden Fall

unterzeichnete einen vom Verkäufer gestellten Vertrag mit der Klausel: „Die Kaufsache ist verkauft unter Ausschluss jeder Gewährleistung. Ansprüche auf Wandelung, Minderung oder Schadensersatz sind, soweit das

gesetzlich zulässig ist, ausgeschlossen und zwar sowohl wegen erkennbarer als auch wegen verborgener Mängel“. Die Kaufsache wies Mängel auf. Der Käufer begehrte daher Rückabwicklung des Vertrages.

Das Landgericht Erfurt wies die Klage ab. Die Berufung zum OLG Jena war erfolglos. Der BGH hob mit Urteil vom 4.2.2015 beide Urteile auf. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei die Gewährleistung nicht nach **§ 444 BGB** wirksam ausgeschlossen worden. Der Ausschluss der Sachmängelhaftung sei unwirksam formuliert. Seine Unwirksamkeit ergäbe sich aus **§ 309 Nr. 7 a und b BGB**, weil die

Haftungseinschränkung bzgl. der Verletzung von Leben, Körper, Gesundheit und grobe Fahrlässigkeit fehle. Der Senat führte weiter aus, dass unbeachtlich sei, ob der Käufer als Verbraucher gehandelt habe. Das rechtliche Erfordernis des eingeschränkten Ausschlusses gelte nach **§ 307 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 2 BGB** auch bei der Verwendung gegenüber einem Unternehmer. Der Zusatz „soweit gesetzlich zulässig“ stelle eine salvatori-

sche Klausel dar, die die Unwirksamkeitsfolge nicht beseitigen könne. Derartige salvatorische Klauseln seien vielmehr ihrerseits unwirksam (**VIII ZR 26/14**). Anmerkung: Die Entscheidung betraf den Verkauf eines Pkw. Sie ist aber auf andere Kaufsachen, auch auf Immobiliengeschäfte übertragbar. Der AGB-Charakter wird auch durch eine notarielle Beurkundung nicht tangiert (BGHZ 74, 209).

Haftung für Fehlberatung des eingeschalteten Immobilienvertriebs

Ein Makler in Berlin gewann 2007 eine Kundin, die einen Vermittlungsauftrag zum Erwerb einer Eigentumswohnung unterzeichnete. In dem Auftrag war der Hinweis enthalten, dass der Makler ausschließlich Honorar von der Verkäuferin erhalte. Auf der Rückseite führte der Makler eine Berechnung handschriftlich aus, die die Kosten des Erwerbs einer Wohnung darstellte. Für die Käuferin wurde in Chemnitz eine Wohnung zum Kaufpreis von rund 102.000 € gefunden. Die Käuferin erwarb diese Wohnung unter Inanspruchnahme zweier Darlehen zur Finanzierung.

Nach einer Zeit verlangte die Käuferin die Rückabwicklung des Vertrages. Sie begründete ihren Anspruch mit einer Schlechtberatung der Verkäuferin, die der Makler vertretungsweise für die Verkäuferin erbracht habe. So habe u.a. eine Beratung zur steuerlichen Förderung nach § 7i EStG gefehlt und der Kaufpreis sei auch sittenwidrig überhöht. Die Verkäuferin meinte dagegen, dass sie die Maklerin nicht für Beratungszwecke eingeschaltet, sondern diese vielmehr im eigenen

Namen im Rahmen des Vermittlungsauftrages gehandelt habe. Die Verkäuferin ließe sich von verschiedenen Maklern Käufer vermitteln. Die Käuferin klagte und obsiegte vor dem Landgericht Berlin. Das Kammergericht hob auf die Berufung der Verkäuferin das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Käuferin legte Revision zum Bundesgerichtshof ein. Der BGH hob das Urteil des Kammergerichts Berlin auf und verwies zur weiteren Sachaufklärung den Rechtsstreit zurück.

Der V. Zivilsenat führte aus, dass entgegen der Annahme des Kammergerichts ein Beratungsvertrag zwischen den Kaufvertragsparteien bestanden habe, für die die Verkäuferin grundsätzlich einzustehen habe, **§ 280 Abs. 1 BGB**. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes käme zwischen Käufer und Verkäufer ein Beratungsvertrag zustande, wenn der Verkäufer im Zuge eingehender Vertragsverhandlungen, insbesondere auf Befragen einen ausdrücklichen Rat erteile. Gleiches gelte, wenn der Verkäufer dem Käufer als Ergebnis der Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und finanzielle Vorteile

des Erwerbs vorlege, um den Geschäftsabschluss zu fördern (BGH-Urteil vom 31.10.2003, V ZR 423/02, BGHZ 156, 371, Urteil vom 25.10.2013, V ZR 9/13). Das Berufungsgericht habe zwar festgestellt, dass die Käuferin eine entsprechende Beratung erhalten habe, diese sei nach Auffassung des Berufungsgerichts indessen nicht im Namen der Verkäuferin erfolgt. Diese rechtliche Bewertung sei unzutreffend, so der Senat in seinen Gründen weiter.

Auch ohne dass der Verkäufer den Makler ausdrücklich zur Beratung bevollmächtige, könne sich diese Vollmacht (**§ 167 BGB**) aus den äußeren Umständen ergeben. Hierbei seien keine zu strengen Anforderungen zu stellen. Es genüge, dass die individuelle Beratung des Kaufinteressenten eine wesentlich Voraussetzung für den erfolgreichen Abschluss der Verkaufsbemühungen gewesen sei (BGH-Urteil vom 14.3.2003, V ZR 308/02). Es komme stets in Betracht, dass ein Makler oder Anlagevermittler bei der Vertragsanbahnung – ohne äußeren Einschnitt in seinem Auftreten – auch für den Verkäufer, also in

doppelter Funktion tätig werde. Im Hinblick auf die Haftung des Verkäufers genüge die Feststellung, dass die Beratung des Maklers den Kaufentschluss fördern solle und in Vollmacht des Verkäufers erfolge. Für die Annahme der Bevollmächtigung wiederum genüge die Feststellung, dass der Verkäufer den Vermittler mit dem Vertrieb der Immobilie beauftragt habe und dabei wusste oder jedenfalls nicht ausschließen konnte, dass dieser gegenüber den Kaufinteressenten die finanziellen Vorteile des Kaufs herausstellen würde. Es komme nicht darauf an, dass eine solche Vollmacht ausdrücklich erteilt worden sei. Aus den Umständen könne sich

eine stillschweigend erteilte Außenvollmacht ergeben. Dabei komme es entscheidend drauf an, ob der Käufer den Umständen bei objektivierter Betrachtung eine solche Vollmacht entnehmen durfte und welchen Umfang sie nach dieser Betrachtung hatte. Diese Umstände könnten sich nicht nur aus der Überlassung von Verkaufsprospekten mit Berechnungsbeispielen ergeben, sondern auch aus der Organisation des Verkäufers, wenn dieser sich etwa aus dem Vertrieb ganz heraushalte und den Makler für den Verkauf bis hin zur Abschlussreife beauftrage.

Nach diesen Kriterien sei der Makler Vertreter der Verkäuferin gewesen. Sein Auftrag habe nicht nur darin bestanden, Interesse zu wecken. Der Makler habe vielmehr alle Aufgaben nahtlos übernommen, die nach der gewöhnlichen Aufgabenverteilung dem Verkäufer oblägen. Das Berufungsgericht sei grundsätzlich von einem Beratungsfehler ausgegangen, habe diesen aber nicht für relevant erachtet, weil es keinen Beratungsvertrag zwischen Verkäuferin und Käuferin gesehen habe. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Sachaufklärung zurück verwiesen, BGH-Urteil vom 19.12.2014, [V ZR 194/13](#).

Mietrecht

Schönheitsreparaturen und Abgeltung bei unrenoviert übernommener Wohnung



Einmal mehr hat der Bundesgerichtshof die vertraglichen Möglichkeiten für Vermieter die Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen, beschränkt. Mit Urteil 18.3.2015 entschied der BGH, dass die Übertragung der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen grundsätzlich nur dann wirksam über vorformulierte Vertragsbedingungen möglich ist, wenn der Mieter die Wohnräume frisch renoviert anmieten konnte. Andernfalls

müsse der Mieter Kosten für Schönheitsreparaturen faktisch vom Vormieter tragen, auch wenn er sie nicht veranlasst habe. Dies benachteilige ihn unangemessen, so dass die Übertragung nach **§ 307 Abs. 1 BGB** unwirksam sei.

Würden unrenovierte Räume vermietet, sei die Übertragung aber nur dann unwirksam, wenn der Vermieter den finanziellen Nachteil nicht anderweitig kompensiert habe. Im zugrunde liegenden Fall hatte der Vermieter eine Wohnung vermietet, in der in drei Zimmern die Schönheitsreparaturen fällig waren. Er hatte dem Mieter zum Ausgleich eine halbe Monatsmiete erlassen. Diesen Ausgleich sah der BGH als unzureichend an ([VIII ZR 185/14](#), Ebenso Urteile vom selben Tag, [VIII ZR 242/13](#), [VIII ZR 21/13](#)).

Der BGH hatte mit Urteil vom 26.9.2007 (VIII ZR 143/06 – [ZIV 2007, 54](#)) entschieden, dass die gängigen Abgeltungsklauseln unwirksam seien. Insbesondere die Verhältnisbildung von Mietzeit zu weichen Reparaturfristen wurde für unwirksam erklärt. Vielmehr sei die Mietzeit ins Verhältnis zur Gesamtzeit bis zum voraussichtlichen Eintritt des Renovierungsbedarfs in ein Verhältnis zu setzen, wobei für die Zukunft das Nutzungsverhalten des bisherigen Mieters anzusetzen sei.

Diese – selbst entwickelte – Berechnungsvariante, so der BGH nun im neuerlichen Urteil vom 18.3.2015, benachteilige den Mieter gleichermaßen unangemessen. Sie sei daher auch als unwirksam einzustufen. Die bisherige Rechtsprechung sei daher aufzugeben, [VIII ZR 242/13](#).

Zum Sonderkündigungsrecht bei zwei Wohnungen und einer Gewerbeinheit

Die Vermieter vermieteten in ihrem in Bochum befindlichen Haus, das sie selbst auch bewohnten 1985 eine Wohnung im Dachgeschoss. Neben dieser Wohnung befand sich ein weiteres Appartement im Haus, bestehend aus einem Zimmer, Bad/WC, Abstellraum, Flur und Balkon. Es verfügte zudem über alle notwendigen Medienanschlüsse. Das kleine Appartement wurde in den Folgejahren an verschiedene Wohnungsmieter vermietet. Später nutzte es der Vermieter als Büro. Seit 2010 betrieb er darin ein eigenes Unternehmen.

Seit 2012 kam es zu Unstimmigkeiten zwischen den Parteien, die am Ende zur Kündigung durch die Vermieter führten. Sie beriefen sich auf ihr Sonderkündigungsrecht nach **§ 573a BGB**. Die Mieter widersprachen der Kündigung. Die Räumungsklage der Mieter wurde vor dem AG Bochum abgewiesen. Das LG Bochum hob auf die Berufung der Vermieter das Urteil auf und verurteilte die Mieter antrags-

gemäß zur Herausgabe und Räumung. Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Mit Urteil vom 18.2.2015 hob der VIII. Zivilsenat das Berufungsurteil auf und stellte das amtsgerichtliche Urteil wieder her.

Der BGH führte in seinen Gründen aus, dass das Sonderkündigungsrecht nach § 573a BGB nicht eröffnet sei, da es nicht nur eine, sondern zwei weitere Wohnungen im Haus gäbe. Unter einer Wohnung werde ein selbständiger, räumlich und wirtschaftlich abgegrenzter Bereich verstanden, der eine eigene Haushaltsführung ermögliche. Maßgeblich sei insoweit die Verkehrsanschauung (BGH-Urteil vom 17.11.2010, VIII ZR 90/10, [ZIV 2010, 80](#), BGH-Urteil vom 25.6.2008, VIII ZR 307/07, [ZIV 2008, 46](#)). Da eine eigenständige Haushaltsführung erfordere, dass eine Küche oder Kochgelegenheit vorhanden sei, müssten dafür die erforderlichen Versorgungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Strom) vorhanden sein, was der Fall sei. Hingegen

sei nicht erforderlich, dass die Küche mit Möbeln und Geräten ausgestattet sei.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sei es unerheblich, dass das Appartement im Dachgeschoss zwei Jahre vor der Kündigung bereits als Büro- und Geschäftsraum gewerblich genutzt wurde. Das Berufungsgericht habe die Senatsrechtsprechung verkannt (BGH-Urteil vom 25.6.2008, VIII ZR 307/07, [ZIV 2008, 46](#)). Durch die Umwidmung des neben der streitgegenständlichen Wohnung liegenden Appartements von Wohnraum zu Gewerberaum habe sich der Wohnungsbestand nicht reduziert. Von diesen Grundsätzen komme nur dann eine Ausnahme in Betracht, wenn die weitere Wohnung schon vor Abschluss des zwischen den Parteien bestehenden Mietvertrages nicht mehr als Wohnung, sondern als Gewerberaum genutzt wurde (BGH, a.a.O.) Dies sei unstrittig jedoch nicht der Fall, [VIII ZR 127/14](#).

Zur Rechtsmissbräuchlichkeit der Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter vermietete 2011 in Mannheim eine 2-Zimmer-Wohnung. Anfang 2013 kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs nach **§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB**. Zur Begründung führte er aus, dass seine Tochter 2012 das Abitur abgelegt habe und nach ihrem derzeitigen Auslandsaufenthalt von zu Hause ausziehen wolle. Sie wolle in Mannheim bleiben und eine Arbeitsstelle im Rahmen eines dualen Studiums antreten. Der Mieter wandte sich gegen die Eigenbedarfskündigung. Der Vermieter erhob

Räumungsklage, die vor dem Amtsgericht Erfolg hatte. Das Landgericht hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Das Berufungsgericht führte in den Gründen aus, dass zwar weder vorgetragen noch ersichtlich sei, dass der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages schon erwogen habe, die Wohnung seiner Tochter zu überlassen. Für die Annahme eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens genüge es jedoch, dass bei Vertragsabschluss schon hinreichend konkrete Anhaltspunkte für eine

kurze Dauer des Mietverhältnisses vorgelegen hätten. Da die Tochter sich nur auf Ausbildungsstellen in der näheren Umgebung beworben habe, sei der Eigenbedarf für den Vermieter erkennbar gewesen. Die Kündigung sei daher wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

Das Urteil hielt den Angriffen der Revision vor dem BGH nicht stand. Der BGH hob das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit wieder zurück (BGH-Urteil vom 4.2.2015). Der Mietrechtssenat

führte in seiner Begründung aus, dass das Berufungsgericht zumindest im Ausgangspunkt zutreffend beurteilt habe, dass nach der Rechtsprechung des BGH eine Eigenbedarfskündigung wegen Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) unwirksam sei, wenn sich der Vermieter mit ihrem Ausspruch zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch setze.

In Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfGE 79, 292) liege nach der Rechtsprechung des BGH ein rechtsmissbräuchliches Verhalten vor, wenn der Vermieter Wohnraum auf unbestimmte Zeit vermiete, obwohl er entweder entschlossen sei oder zumindest erwäge, ihn alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er dürfe in diesen Fällen dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechne, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, ohne ihn über die Absicht oder die Aussicht

einer begrenzten Mietdauer aufzuklären (BGH-Urteil vom 20.3.2012, VIII ZR 233/12, ZIV 2013, 17, BGH-Urteil vom 21.1.2009, VIII ZR 62/09, ZIV 2009, 21).

Nach einer verbreiteten Ansicht in der Instanzrechtsprechung (LG Wuppertal, LG Hamburg, LG Paderborn, LG Gießen, LG Berlin, LG Ulm, LG Göttingen, LG Lüneburg, OLG München, AG Erding, AG Winsen, a.a.O.) sei Rechtsmissbrauch schon anzunehmen, wenn der nicht offenbarte Eigenbedarf lediglich eine bloße Möglichkeit darstelle, die der Vermieter angesichts seiner familiären Umstände bei vorausschauender Planung hätte in Betracht ziehen müssen. Diese Auffassung sei unzutreffend. Vielmehr müsse der Vermieter zur Eigennutzung zurzeit der Vermietung entweder bereits entschlossen sein oder müsse diese ernsthaft in Erwägung gezogen haben.

Dass den Vermieter keine Verpflichtung zu einer Bedarfsvor-schau treffe, stelle den Mieter nicht schutzlos. Wolle dieser das Risiko künftiger Entwicklungen nicht auf sich nehmen, könne er vielmehr mit dem Vermieter für einen gewissen Zeitraum einen beiderseitigen Ausschluss der ordentlichen Kündigung oder eines einseitigen Ausschlusses der Eigenbedarfskündigung vereinbaren.

Auch die vorliegend kurze Mietzeit lasse nicht die Schlussfolgerung zu, dass der Vermieter zurzeit der Vermietung die Nutzung durch die Tochter bereits erwogen habe. Da das Landgericht aufgrund der eigenen Rechtsauffassung keine Feststellungen zum Vorliegen eines Eigenbedarfs getroffen hatte, wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen (VIII ZR 154/14).

Eigenbedarfskündigung: Keine pauschale Grenze für angemessenen Wohnbedarf

Ein Vermieter kündigte den Mietern seiner in Karlsruhe belegenen Wohnung wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Zur Begründung führte er aus, dass sein Sohn in den nächsten drei Jahren sein Masterstudium für Elektrotechnik in Karlsruhe absolvieren wolle und in der Wohnung seinen ersten eigenen Hausstand begründen wolle. Die bis zu 136 qm große Wohnung wollte dieser zusammen mit einem langjährigen Studienfreund beziehen. Die Mieter weigerten sich auszuziehen. Der Rechtsstreit kulminierte schließlich in einer Räumungsklage, die sich bis zum BGH hinzog. Während das Amtsgericht der Räumungs-

klage stattgab, wies das Landgericht unter Aufhebung des amtsgerichtlichen Urteils die Klage als unbegründet ab. Das Berufungsgericht meinte, die Räumungsklage sei unwirksam. Zwar stünde dem Vermieter als Eigentümer nach Art. 14 Abs. 1 GG die gerichtlich nur beschränkt überprüfbare Befugnis zu, ihm gehörenden Wohnraum selbst oder durch seine Angehörigen zu nutzen. Diese Dispositionsbefugnis stehe jedoch unter dem Vorbehalt der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 Abs. 2 GG. Unter diesem Aspekt sei die Kündigung unwirksam. In der Rechtsprechung sei wiederholt entschieden worden, dass für einen allein

stehenden Studenten der Wohnbedarf einer derart großen Wohnung von über 100 qm unangemessen sei. Die beabsichtigte Wohngemeinschaft erhöhe den Wohnbedarf nicht, da dieser Wunsch im Rahmen der Interessenabwägung hinter dem Interesse der aktuellen Mieter am Fortbestand des Mietverhältnisses zurück bleibe.

Der BGH hob das Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück. Im Urteil vom 4.3.2015 führte der Mietrechtssenat aus, dass es nicht Aufgabe der Gerichte sei, den vom Vermieter in der Kündigung geltend gemachten Wohnbedarf auf **Angemessenheit** zu überprüfen, sondern nur

auf **Rechtsmißbräuchlichkeit**. Zutreffend habe das Landgericht Karlsruhe ausgeführt, dass in der Instanzrechtsprechung der Wohnbedarf einer allein stehenden Person mit geringen Einkünften (Studenten, Auszubildende) mit regelmäßig maximal 100 qm angenommen werde (LG Frankfurt/Main, LG München I, LG Köln, LG Kiel, LG Bremen, LG Münster, AG Charlottenburg, AG Köpenick, AG Burgdorf, a.a.O.). Diese Rechtsprechung sei indessen rechtsfehlerhaft. Sie verkehre das vom Bundesverfassungsgericht entwickelte Verhältnis von dem grundsätzlich zu respektierenden Entschluss des Vermieters über einen angemessenen Wohnbedarf und den bei objektiver Betrachtung nicht mehr hinzunehmenden Fällen eines Rechtsmissbrauchs in sein Gegenteil (BVerfGE 89,1, BVerfG NJW-RR1999, 1097). Denn sie nehme ab einem bestimmten Richtwert einen weit überhöhten Wohnbedarf an und mache dessen Ausräumung von der Darlegung besonderer Gründe abhängig. Sie berücksichtige nicht hinreichend, dass dem Vermieter im Hinblick auf die grundrechtlich verbürgte Eigen-

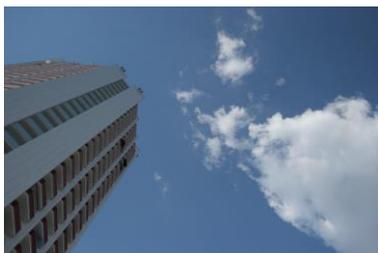
tumsgewährleistung ein weiter Ermessensspielraum zustehe. Erforderlich sei daher grundsätzlich eine umfassende Würdigung der vom Tatrichter festzustellenden Umstände des Einzelfalles. Dies sei unterblieben, so dass der Rechtsstreit zurück zu verweisen sei.

Die Gerichte hätten zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansehe (BVerfGE 68, 361, BVerfGE 79, 292, BVerfGE 89,1, BVerfG NJW 1993, 1637, BVerfG NJW-RR 1994, 333, BVerfG NJW-RR 1999, 1097, BVerfG WuM 2001, 21). Die Gerichte dürften nicht ihre Vorstellungen von angemessenen Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Eigentümers oder seiner Angehörigen setzen. Mache sich der Vermieter den Wunsch seines alleinstehenden, volljährigen Sohnes zu eigenen, einen eigenen Hausstand zu gründen, jedoch nicht allein zu wohnen, sondern mit einem langjährigen Studienfreund eine Wohngemeinschaft zu bilden, bestimme dies den angemessenen Wohnbedarf. Der Wunsch mit einem

Freund in einer Wohngemeinschaft zu leben, sei in der pluralistisch und liberal geprägten Gesellschaft der Bundesrepublik Deutschland ebenso anerkanntenswert, wie der Entschluss, eine Lebensgemeinschaft zu bilden. Es handele sich um eine weit verbreitete Lebensform, die mit keinem sachlich einleuchtenden Grund wohnbedarfsmäßig anders zu bewerten sei, als eine Lebensgemeinschaft. Ob dies auch so zu sehen sei, wenn die Wohngemeinschaft allein aus wirtschaftlichen Gründen gebildet werden soll, könne offenbleiben, weil dieser Fall nicht vorläge. Die zeitliche Befristung des Eigenbedarfs – zunächst auf drei Jahre – begründe keine Rechtsmißbräuchlichkeit. Auch ein zeitlicher begrenzter Bedarf könne eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen (BVerfG NJW 2014, 2417). Hierfür lasse sich keine feste zeitliche Grenze ziehen. Häufig werde man auch bei einem Eigenbedarfswunsch, der auf ein Jahr ausgerichtet sei, nicht seine Rechtmäßigkeit absprechen können. Entscheidend seien aber auch hier die Umstände des Einzelfalles ([VIII ZR 166/14](#)).

WEG-Recht

Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich Verbraucher



Der BGH hat in drei Entscheidungen zeitgleich entschieden, dass die Wohnungseigentümer-

gemeinschaft grundsätzlich Verbraucherin im Sinne von **§ 13 BGB** ist. Nun mag man sich fragen, warum diese Feststellung von besonderer Relevanz sein soll. Bei der Beantwortung dieser Frage darf man nicht außer Acht lassen, dass sowohl Gesetzgeber als auch der Bundesgerichtshof seit Jahren den Verbraucherschutz weiter entwi-

ckeln. Bei den betroffenen Wohnungseigentümergeinschaften standen hinter dem Rechtsstreit handfeste monetäre Interessen. Eine von ihnen forderte auf diese Weise knapp 185.000 € Entgelt vom Gasversorger zurück.

Die zu entscheidende Frage spannt sich daran auf, ob die vom

Gasversorger verwendeten Preiserhöhungsklauseln (sog. Spannungsklauseln) gegenüber den Wohnungseigentümergeinschaften wirksam vereinbart werden dürfen oder nicht. Einerseits hatte der Bundesgerichtshof entsprechende Klauseln bei der Verwendung gegenüber Unternehmern als wirksam erachtet (BGH-Urteil vom 14.5.2014, VIII ZR 114/13 und VIII ZR 116/13, BGHZ 201, 230), andererseits aber entschieden, dass sie bei der Verwendung gegenüber einem Verbraucher der Inhaltskontrolle nicht standhielten, soweit sie künftige Preissteigerungen betrafen (BGH-Urteile vom 24.3.2010, VIII ZR 178/08, VIII ZR 304/08, BGHZ 198/96).

Der BGH entschied nunmehr, dass die Wohnungseigentümergeinschaft im Interesse der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen regelmäßig einem Verbraucher gleichzustellen seien, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und ein Rechtsgeschäft abgeschlossen wird, dass weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient. Entscheidend sei, dass eine natürliche Person ihre Schutzwürdigkeit als Verbraucher nicht dadurch verlieren dürfe, dass sie durch den Erwerb von Wohnungseigentum kraft Gesetzes zwingend Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft werde. Hinzu komme, dass die Wohnungseigentümergeinschaft i.d.R. und

damit auch bei Energielieferverträgen – die der Deckungen des eigenen Bedarfs dienen – zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken handele.

Diese Bewertung behalte auch dann Gültigkeit, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft bei Vertragsschluss durch einen Unternehmer in Gestalt einer gewerblich tätigen Hausverwaltung vertreten werde. Denn für die Abgrenzung von unternehmerischen und privaten Handeln im Sinne der §§ 13 bzw. **14 BGB** komme es im Falle der Stellvertretung grundsätzlich auf die Person des Vertretenen an, BGH-Urteile vom 24.3.2015 ([VIII ZR 243/13](#), [VIII ZR 360/13](#), [VIII ZR 109/14](#)).

Schallschutzanforderungen in WEG-Wohnanlagen

Eigentlich hätten die Kläger das Ergebnis der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vorwegnehmen können, nachdem sich dieser bereits 2012 zu einem ähnlich gelagerten Fall fast inhaltsgleich zur jetzigen Entscheidung geäußert hatte (BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 195/11, [ZIV 2012, 48](#)).

Die Streitparteien bewohnen im Gerichtssprengel des AG Lübeck Wohnungen in einer nach WEG aufgeteilten Großwohnanlage mit einem Hotel und weiteren 320 Appartements. Das Haus wurde in den 70er Jahren errichtet. Die Baubeschreibung wies alle Wohnungen mit Teppichboden aus. Der spätere Beklagte änderte diese Bodenbelagsart durch einen Parkettboden. Hierunter litt der Schallschutz erheb-

lich. Die Nachbarn forderten den über ihnen wohnenden Wohnungseigentümer auf, die Belästigungen abzustellen. Als sich nichts änderte, wurde er verklagt. Das Amtsgericht Lübeck verurteilte den Wohnungseigentümer, wieder Teppichboden in seine Wohnung zu verlegen. Die Berufung gegen das Urteil war erfolgreich. Die Revision der belästigten Wohnungseigentümer zu V. Zivilsenat beim BGH war dagegen erfolglos.

Die Bundesrichter führten in ihrem Urteil vom 27.2.2015 aus, dass die Kläger nicht über das in **§ 14 Nr. 1 WEG** normierte Maß hinaus beeinträchtigt seien. Grundsätzlich seien die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausga-

be der DIN 4109 ergäben. Dieser Grenzwerte würden noch immer gewahrt. Ein höheres Schallschutzniveau könne sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus dem reklamierten besonderen Gepräge der Wohnanlage. Die Gemeinschaftsordnung enthalte keine solchen Vorgaben. Die Tatsache, dass die Baubeschreibung und das ursprüngliche Verkaufsprospekt eine Ausstattung der Appartements mit Teppichboden vorsahen, sei unerheblich. Die Auswahl des Bodenbelages betreffe die Gestaltung des Sondereigentums, die im Belieben des jeweiligen Sondereigentümers stünde. Der Schallschutz müsse in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden ([V ZR 73/14](#)).

Zur Fertigstellung von planwidrig errichteten WEG-Wohnanlagen

Der Bundesgerichtshof hat sich mit dem in der Praxis häufig, aber in der höchstrichterlichen Rechtsprechung selten auftretenden Fall der Fertigstellung von planwidrig errichteten Wohnanlagen im Urteil vom 14.11.2014 rechtlich auseinander gesetzt.

Die Streitparteien sind benachbarte Wohnungseigentümer einer nach WEG aufgeteilten Mehrhausanlage. Die Wohnung der späteren Beklagten entsprach hinsichtlich ihrer räumlichen Ausdehnung zwar dem Kaufvertrag mit dem Bauträger, nicht aber der Teilungserklärung sowie dem Aufteilungsplan. So wurden neben weiteren Änderungen eine Aufzugstüre in eine Wohnung integriert und Fenster eingebaut, die ursprünglich nicht geplant waren.

Die Nachbarn verlangten die Herstellung eines der Teilungserklärung entsprechenden Zustandes. Das Amtsgericht Reutlingen gab der Klage überwiegend statt. Auf die Berufung zum LG Stuttgart wurde die Klage auch im Übrigen abgewiesen. Die Revision zum BGH blieb der Erfolg versagt.

Die Karlsruher Richter führten in den Urteilsgründen aus, dass es nicht zu beanstanden sei, dass die Kläger und nicht der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümergeinschaft klage. Der einzelne Wohnungseigentümer könne Abwehransprüche nach **§ 1004 Abs. 1 BGB** geltend machen, solange nicht der Verband durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss nach **§ 10 Abs. 6 Satz 3 WEG** die Rechtsausübung an sich gezogen habe.

Beseitigungsansprüche stünden den Klägern nicht zu. Der Erwerber einer Eigentumswohnung, der mit dem Bauträger eine vom Teilungsplan abweichende bauliche Ausgestaltung vereinbart, sei hinsichtlich der sich daraus ergebenden baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums nicht Störer und daher auch nicht zur Beseitigung des planwidrigen Zustandes verpflichtet. Vor dem Entstehen einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft folgte dies schon daraus, dass es an der für die Anwendung von § 1004 Abs. 1 BGB erforderlichen Eigentumsbeeinträchtigung fehle. Die Rechtslage sei nicht anders zu bewerten, als wenn ein Eigentümer ein ihm gehörendes Grundstück nach seinen Vorstellungen bebaue und dann Eigentum an einen Dritten übertrage. Nach dem Entstehen der werdenden oder eigentlichen Wohnungseigentümergeinschaft ändere sich an dieser Bewertung im Ergebnis nichts. Durch den Abschluss des Kaufvertrages hätten die Beklagten zwar eine adäquate Ursache für die teilweise planwidrige Errichtung des Gebäudes gesetzt. Unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange des Rechtsverkehrs genüge dies allein jedoch nicht, dem Käufer die Verantwortung hierfür aufzubürden. Andernfalls würden Käufer von noch zu errichtenden Eigentumswohnungen ein erhebliches Risiko auferlegt werden und damit der Kauf von Wohnungseigentum ohne Not erschwert. Ferner würde die Bejahung der Störereigenschaft dazu führen, dass der Störer den Zustand herzustellen habe, den das Gebäude vor der störenden baulichen Ausführung oder -zufälligerweise – unmittelbar vor

dem Entstehen der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft hatte. Eine Fertigstellung könne indessen nicht gefordert werden.

Die erstmalige plangerechte Herstellung des Gemeinschaftseigentums obliege nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer, sondern sei Sache aller Wohnungseigentümer (BayObLG NJW-RR 1986, 954, OLG Hamm, Beschluss vom 21.6.1993-15W386/92, NJW-RR 1998,371, OLG Frankfurt NZM 2008, 322). Unter Instandsetzung sei auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen. In der Folge könne jeder einzelne Wohnungseigentümer nach **§ 21 Abs. 4 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG** von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt werde (KG NJW-RR 191, 1421). Beschlossen die Wohnungseigentümer die plangerechte Herrichtung der Wohnanlage mehrheitlich, erfolgte dies auf Kosten der Gemeinschaft (BayObLG NJW-RR 1987, 717, NJW-RR 1991, 1421). Die übrigen Wohnungseigentümer seien dann zur Duldung des Umbaus verpflichtet. Die Regelung in **§ 22 WEG** stünde dem nicht entgegen, weil die erstmalige plangerechte Herrichtung keine bauliche Veränderung im Sinne der Vorschrift darstellte. Dies gelte im Grundsatz auch dann, wenn ein Gebäude planwidrig erstellt worden sei und sodann die Planwidrigkeit behoben werden solle (BayObLG NJW-RR 1986, 954).

Der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustandes werde allerdings durch den Grundsatz von Treu und Glauben begrenzt, **§ 242 BGB**. Der Anspruch entfalle daher, wenn seine Erfüllung den übrigen Wohnungseigentümern nach den Umständen des Einzelfalls nicht zuzumuten sei (BayObLG ZMR 2004, 524). Diese Grenze werde beispielsweise erreicht, wenn die plange-

rechte Herstellung tiefgreifende Eingriffe in das Bauwerk erforderten oder Kosten verursachten, die auch unter Berücksichtigung der von den abweichenden Ausführungen unmittelbar betroffenen Wohnungseigentümern unverhältnismäßig seien. In einem solchen Fall seien die Wohnungseigentümer verpflichtet, Teilungsvertrag und Aufteilungsplan so zu ändern, dass diese der tatsächlichen Bauaus-

führung entsprächen (BGH-Urteil vom 5.12.2003, V ZR 447/01, Urteil vom 11.5.2012, V ZR 189/11). Die Interessen der nachteilig betroffenen Eigentümer könne dadurch entsprochen werden, dass sie diese zumindest bei gravierenden Abweichungen zu Lasten ihres Sondereigentums nur gegen eine Ausgleichszahlung hinnehmen müssten (vgl. BGH-Urteil vom 5.12.2003, V ZR 447/01), [V ZR 118/13](#).

Kein isolierter Beschluss zur Verwalterbestellung

Im Urteil vom 27.2.2015 setzte sich der BGH mit der Rechtsfrage auseinander, ob die Wohnungseigentümerversammlung die Bestellung eines Verwalters beschließen und dabei gleichzeitig die Entscheidung über die Ausgestaltung des Verwaltervertrages vertragen kann.

Die Verwalterbestellung des aktuellen Verwalters lief zum 31.12.2012 aus. Unter TOP 14A wurde beschlossen, ihn für weitere 5 Jahre bis zum 31.12.2017 zu bestellen. Unter TOP 15 wurde folgender Ergänzungsbeschluss gefasst:

Der Verwaltungsbeirat erhält das Mandat der Eigentümerversammlung, mit der Verwaltung über den Verwaltervertrag zu verhandeln. Ein Verwaltervertrag wird auf der Basis des von Rechtsanwalt Dr. K. vorgeschlagenen Vertrages mit dem Verwaltungsbeirat verhandelt und in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung, vorgeschlagen bis zum 28.2.2013 beschlossen. Sollte es keinen Mehrheits-

beschluss für den neuen, verhandelten Verwaltervertrag geben, ende die Amtszeit des Verwalters am 28.2.2013.

Der Beschluss wurde angefochten. Alle drei Instanzen bestätigten seine Rechtswidrigkeit. Der V. Zivilsenat führte im Urteil aus, dass die Bestellung des Verwalters nur dann den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung nach **§ 21 Abs. 3 WEG** widerspräche, wenn die Wohnungseigentümer den ihnen zustehenden Beurteilungsspielraum überschritten. Dies sei anzunehmen, wenn die Bestellung objektiv nicht vertretbar erscheine (BGH-Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11, [ZIV 2012, 46](#)). Dabei sei zwischen der Bestellung des Verwalters als Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer einerseits und dem Verwaltervertrag andererseits zu unterscheiden. Es handele sich um verschiedene Rechtsakte, die lediglich inhaltlich verknüpft seien. Gleichwohl erachtete es der Senat im Grund-

satz für erforderlich, dass in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung des Verwalters erfolge auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrages (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt würden.

Es sei für die in der Minderheit befindlichen Eigentümer nicht hinnehmbar, dass die Beschlussfassung über die Verwaltervergütung zu einem Zeitpunkt erfolgen würde, in dem der Bestellungsbeschluss bereits bestandskräftig sei. Würde der Verwaltervertrag mit Mehrheit beschlossen werden, könnten sie sich nur noch gegen den Vertrag wenden, nicht mehr aber gegen die Bestellung an sich. Sowohl Vertragslaufzeit als auch Vergütung seien Gesichtspunkte, die für die Auswahlentscheidung im Rahmen der Bestellung des Verwalters wesentlich maßgeblich seien. Über sie sei daher in derselben Versammlung zu beschließen, in der die Bestellung erfolge ([V ZR 114/14](#)).

Gesetzgebung

Mietrechtsnovellierungsgesetz tritt am 1.6.2015 in Kraft



Im Bundesgesetzblatt Nr. 16 vom 27.4.2015 ist das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) veröffentlicht worden. Es tritt am 1.6.2015 in Kraft. Das Gesetz sieht Verordnungsermächtigungen für die Bundesländer vor. Diese Verordnungsermächtigung trat bereits einen Tag nach der Verkündung, mithin am 28.4.2015 in Kraft.

Seit 2013 arbeiten die Gesetzgebungsorgane des Bundes an einem Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs in angespannten Wohnungsmärkten. Bei der Neuvermietung darf nach dem neuen Gesetz die mit dem neuen Mieter vereinbarte Miete maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Statistische Erhebungen zeigten, dass die Neuvermietungsrenten teilweise exorbitant über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Spitzenreiter sind hierbei Städte wie Regensburg, Freiburg/Breisgau, Heidelberg, Jena, Münster und Frankfurt/Main, deren Neuvermietungsrenten zwischen 30 und 33% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die klassischerweise für exorbitante Mieten bekannten Großstädte wie München und Stuttgart rangieren dabei „nur“ bei 25 bzw. 19%, was wohl auch an der bereits erreichten sehr

hohen Ausgangsmiete liegen dürfte. In den östlichen Bundesländern finden sich in höheren Chargen noch Potsdam (21%) sowie Weimar und Berlin mit jeweils 19%. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass mit dem Gesetz bundesweit Mieterhöhungen vermieden werden, die rund 284 Mio. € p.a. ausgemacht hätten.

Die Mietpreisbremse gilt nicht generell. Vielmehr werden die Landesregierungen nach § 556d BGB n.F. ermächtigt, bestimmte Schutzgebiete per Rechtsverordnung auszuweisen. Die Rechtsverordnung darf maximal 5 Jahre Gültigkeit haben und muss bis spätestens 31.12.2020 in Kraft treten.

Der Berliner Senat ließ bereits in seiner Presseerklärung vom 28.4.2015 mitteilen, dass er in seiner Senatssitzung vom selben Tag das Inkrafttreten der Mietpreisbremse in ganz Berlin für die Zeit ab 1.6.2015 beschlossen habe. Nach einem Artikel der Immobilienzeitung vom 9.4.2015 wollen wohl nur Sachsen-Anhalt und das Saarland von der Verordnungsermächtigung keinen Gebrauch machen. Auf der Internetseite der Sächsischen Staatskanzlei ist unter dem 27.3.2015 vermerkt: *„Die sächsischen Regierungsparteien hatten bereits in ihrem Koalitionsvertrag angekündigt, von dieser Ermächtigung Gebrauch zu machen“*.

Die Mietpreisbremse gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 neu erstellt wurden (§ 556 f BGB n.F.).

Sie gilt ferner nicht für Wohnraum, der einer umfassenden Modernisierung unterzogen wurde. Nach der Gesetzesbegründung sind dies Maßnahmen, die einen wesentlichen Bauaufwand verlangen. Ein wesentlicher Bauaufwand soll wiederum anzunehmen sein, wenn die Investition etwa 1/3 des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwandes erreicht. Ferner soll erforderlich sein, dass die Sanierung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften) erfolgt.

Die Mietpreisbremse gilt ferner nicht für Modernisierungsmieterhöhungen nach § 559 BGB.

Zur Ermittlung der Grenzüberschreitung ist die Vormiete heranzuziehen, § 556e BGB n.F.. Für die Bemessung der Vormiete bleiben Mietminderungen ebenso unberücksichtigt, wie vereinbarte Mieterhöhungen innerhalb der letzten 12 Monate vor Beendigung des vorherigen Mietverhältnisses. Der neue Mieter hat nach § 556g BGB n.F. einen Auskunftsanspruch gegen den Vermieter hinsichtlich der zuvor bezahlten Miete. Nach der Gesetzesbegründung kann der Anspruch erfüllt werden durch Überlassung einer Kopie des Vormietvertrages mit geschwärzten Mieternamen. Das Bundesdatenschutzgesetz stellt insoweit für den Vermieter keine Hürde auf. Der Mieter kann rückwirkend nur die überzahlten Mieten erstattet verlangen, die er nach einer qualifizierten Rüge gezahlt hat, § 556 g Abs. 2 BGB

n.F. Die Rüge muss Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Soweit eine Mietstaffel vereinbart ist, unterliegt die jeweils

neue Staffel der Überprüfung an Hand der Mietpreisbremse. Bei Indexierungen gilt dies nur für die Ausgangsmiete, § 556a Abs. 4 BGB n.F., § 557 b Abs. 4 BGB n.F..

Soweit die Miete einer Wohnung bereits jetzt mehr als 10% über der Vergleichsmiete liegt, darf der Vermieter diese Miete auch weiterhin im Rahmen einer Neuvermietung verlangen (vgl. auch BT-DrS 18/3121).

Bestellerprinzip tritt am 1.6.2015 in Kraft

Mit dem gleichen Gesetz, formal bezeichnet als „Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten **und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung**“ wird das sogenannte Bestellerprinzip bei der Wohnungsvermittlung eingeführt. Damit soll es unmöglich gemacht werden, dass der Makler auf Initiative des Vermieters tätig wird, der Mieter aber am Ende die Provision bezahlt. Der Gesetzgeber geht davon aus,

dass die Mieterinteressenten bundesweit gut 500 Mio. Provisionen p.a. einsparen, was spiegelbildlich betrachtet, dem Umsatzverlust auf gewerblicher Seite entspricht.

Nach § 2 Abs. 1 WohnungsvermittlungsG n.F. bedarf der Vertrag mit dem Wohnungssuchenden der Textform, um wirksam zu sein. Nach § 2 Abs. 1 a des WohnungsvermittlungsG n.F. darf der Makler nur dann ein Entgelt vom Wohnungssu-

chenden verlangen, wenn er ausschließlich wegen dieses Auftrages beim Vermieter anfragt, ob er seine Wohnung anbieten darf. Die Formulierung ist so gewählt, dass der Makler hierfür die Beweislast trägt. Der Wohnungssuchende, der sich auf ein Wohnungsinserat hin beim Makler meldet, darf also nicht mehr zur Zahlung verpflichtet werden (vgl. auch BT-DrS 18/3121).

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 Änderung 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 Verbrauchpreisindizes 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 | 2014 | 2015 |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Januar | 89,1 | 90,1 | 91,4 | 93,1 | 94,7 | 97,4 | 98,3 | 99,0 | 100,7 | 102,8 | 104,5 | 105,9 | 105,5 |
| Februar | 89,6 | 90,3 | 91,8 | 93,5 | 95,1 | 97,8 | 98,9 | 99,4 | 101,3 | 103,5 | 105,1 | 106,4 | 106,5 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| März | 89,7 | 90,6 | 92,2 | 93,5 | 95,3 | 98,3 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 104,1 | 105,6 | 106,7 | 107,0 |
| April | 89,4 | 90,9 | 92,0 | 93,8 | 95,8 | 98,1 | 98,8 | 100,0 | 101,9 | 103,9 | 105,1 | 106,5 | |
| Mai | 89,2 | 91,1 | 92,2 | 93,8 | 95,8 | 98,7 | 98,7 | 99,9 | 101,9 | 103,9 | 105,5 | 106,4 | |
| Juni | 89,5 | 91,1 | 92,3 | 94,0 | 95,8 | 98,9 | 99,0 | 99,9 | 102,0 | 103,7 | 105,6 | 106,7 | |
| Juli | 89,7 | 91,3 | 92,7 | 94,4 | 96,3 | 99,5 | 99,0 | 100,1 | 102,2 | 104,1 | 106,1 | 107,0 | |
| August | 89,7 | 91,4 | 92,8 | 94,2 | 96,2 | 99,2 | 99,2 | 100,2 | 102,3 | 104,5 | 106,1 | 107,0 | |
| September | 89,6 | 91,2 | 92,9 | 93,9 | 96,4 | 99,1 | 98,9 | 100,1 | 102,5 | 104,6 | 106,1 | 107,0 | |
| Oktober | 89,6 | 91,3 | 93,0 | 94,0 | 96,6 | 98,9 | 98,9 | 100,2 | 102,5 | 104,6 | 105,9 | 106,7 | |
| November | 89,4 | 91,1 | 92,7 | 94,0 | 97,1 | 98,4 | 98,8 | 100,3 | 102,7 | 104,7 | 106,1 | 106,7 | |
| Dezember | 90,1 | 92,1 | 93,4 | 94,7 | 97,7 | 98,8 | 99,6 | 100,9 | 102,9 | 105,0 | 106,5 | 106,7 | |

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 Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf

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

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

| Zeitraum | Basiszinssatz % | Verzugszinssatz % | Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung % | Zeitraum | Basiszinssatz % | Verzugszinssatz % | Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung % |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|
| 1.1. bis 30.6.2002 | 2,57 | 7,57 | 10,57 | 1.1. bis 30.6.2009 | 1,62 | 6,62 | 9,62 |
| 1.7. bis 31.12.2002 | 2,47 | 7,47 | 10,47 | 1.7. bis 31.12.2009 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2003 | 1,97 | 6,97 | 9,97 | 1.1. bis 30.6.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2003 | 1,22 | 6,22 | 9,22 | 1.7. bis 31.12.2010 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |

| | | | | | | | |
|---------------------|------|------|-------|---------------------|-------|------|------|
| 1.1. bis 30.6.2004 | 1,14 | 6,14 | 9,14 | 1.1. bis 30.6.2011 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2004 | 1,13 | 6,13 | 9,13 | 1.7. bis 31.12.2011 | 0,37 | 5,37 | 8,37 |
| 1.1. bis 30.6.2005 | 1,21 | 6,21 | 9,21 | 1.1. bis 30.6.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.7. bis 31.12.2005 | 1,17 | 6,17 | 9,17 | 1.7. bis 31.12.2012 | 0,12 | 5,12 | 8,12 |
| 1.1. bis 30.6.2006 | 1,37 | 6,37 | 9,37 | 1.1. bis 30.6.2013 | -0,13 | 4,87 | 7,87 |
| 1.7. bis 31.12.2006 | 1,95 | 6,95 | 9,95 | 1.7. bis 31.12.2013 | -0,38 | 4,62 | 7,62 |
| 1.1. bis 30.6.2007 | 2,7 | 7,7 | 10,7 | 1.1. bis 30.6.2014 | -0,63 | 4,37 | 7,37 |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | 1.7. bis 31.12.2014 | -0,73 | 4,27 | 7,27 |
| 1.1. bis 30.6.2008 | 3,32 | 8,32 | 11,32 | 1.1. bis 30.6.2015 | -0,83 | 4,17 | 7,17 |
| 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19 | 8,19 | 11,19 | | | | |

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttke
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](#)