

ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter Sachsen e. V.

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de
www.Immobilienverwalter-Sachsen.de

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Rechtsanwalt und Fachanwalt für WEG-
und Mietrecht
Heinz G. Schultze,
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30
Telefax: 0341/ 96 44 355
Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de

[Aufsichtsführende Behörde](#)
[Berufsrechtliche Regelungen](#)
[Hinweis zu Verlinkungen](#)
[Urheberrechtsschutz](#)

Erscheinungsweise und Inhalte

Die elektronische Rechtsinformation der Kanzlei Schultze erscheint alle 2 Monate. Sie beinhaltet eine Auswertung der aktuellen Entscheidungen des BGH, die auf der Homepage des Bundesgerichtshofes aktuell eingepflegt werden sowie einer Auswertung der Tagespresse (FAZ) und einschlägigen Fachzeitschriften, wie z.B.

NZM: Neue Zeitschrift für Mietrecht
DWW: Deutsche Wohnungswirtschaft
ZMR: Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
WuM: Wohnungswirtschaft und Mietrecht
NJW: Neue Juristische Wochenschrift
ZfIR: Zeitschrift für Immobilienrecht
DWE: Der Wohnungseigentümer

Ausgabe 5
September/Oktober 2006

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

und wieder einmal haben wir unsere Mandantenzeitung etwas modernisiert und verbessert. Neben einer etwas aufgepeppten Optik haben wir unserer Mandantenzeitung nun endlich auch dem Inhalt folgend einen Namen gegeben. Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht – kurz: ZIV. Wir wollen dem Kinde ein Namen geben, damit unsere Leserschaft sie besser benennen kann, da zwischenzeitlich die Zeitung ihre Kreise weit über unseren Mandantenstamm hinauszieht und von rund 200 Unternehmen in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und auch schon in Bayern gelesen wird. In der Versuchsphase ist noch die Einblendung von bestimmten Zusatzhinweisen. Sie werden

sehen, dass einzelne gesetzliche Bestimmungen im Text hervorgehoben sind. Wenn Sie mit dem Cursor auf diese Paragraphen zeigen, werden Ihnen zusätzliche Informationstexte eingeblendet. Wenn Sie beispielsweise einen Artikel über eine Gerichtsentscheidung lesen, der die Auslegung von § 556 III BGB zum Inhalt hat, ist einem gerade nicht präsent, was nun genau in dieser Norm steht. Jetzt müssen Sie nicht mehr zwischen den Zeilen herumrätseln, welche der im Kopf herumschwebenden Normen nun betroffen ist. Sie lesen sie in der Einblendung einfach nach.

Schließlich informieren wir Sie künftig ganz am Ende der ZIV

über aktuell neu eingestellte Informationen auf unserer Verwalterseite:

www.verwalterstammtisch.de

Wir hoffen, die neue Aufmachung und die neuen zusätzlichen Leistungen gefallen Ihnen. Für Anregungen und Kritik sind wir stets dankbar. Wir freuen uns über Ihre [mail](mailto:).

Wir wünschen wieder eine hoffentlich interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz-G. Schultze

Allgemeines

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB).

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert, 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).

Immobilienrecht

Koalition einigt sich auf Inhalt der Rechtsverordnung zum Energiepass

Die Rechtsverordnung ist zwar noch nicht erlassen und vom Bundesrat abgesehen, aber immerhin hat sich die Koalition am 26.10.06 auf den Inhalt nunmehr endlich verständigen können. Es steht daher zu hoffen, dass der jetzige Inhalt der Verständigung auch der späteren Rechtsverordnung entsprechen wird.

Danach besteht bei allen Gebäuden, die nach 1978 errichtet wurden ein Wahlrecht zwischen dem bedarfsorientierten und dem verbrauchsorientierten

Ausweis. Bei älteren Gebäuden besteht nur dann ein Wahlrecht, wenn sie mehr als 5 Wohneinheiten aufweisen.

Der verbleibende Rest an Immobilien ist für den Verwalter nur wenig interessant. Es verbleiben somit nur Gebäude mit 4 und weniger Einheiten, die vor 1978 erbaut wurden. Sie haben nur dann eine Wahlfreiheit, wenn sie nach 1978 nochmals grundlegend saniert wurden. Wenn das Haus dagegen in den fast 30 Jahren im wesentlichen unverändert

geblieben ist, ist der bedarfsorientierte Ausweis Pflicht. Somit sind alle Hauseigentümer in der Wahl frei, es sei denn das Haus hat nur 4 und weniger Einheiten, ist vor 1978 erbaut worden und seitdem nicht mehr grundlegend saniert worden.

Die Verordnung soll am 1.1.2008 in Kraft treten. Alle Energieausweise, die bis dahin erstellt wurden, sollen eine Gültigkeit von 10 Jahren genießen. (Quelle: Bundesministerium der Wirtschaft, Bundestag)

Mietrecht

BGH zum Abflussprinzip und zur Abrechnungsfrist



Im Urteil vom 5.7.2006 ([VII ZR 220/05](#)) setzte sich der BGH mit dem Abflussprinzip und der Abrechnungsfrist des **§ 556 III 2 BGB** auseinander. Der Vermieter einer Wohnung erhielt im Januar 2003 einen Grundsteuerbescheid mit einer Nachforderung für das Jahr 2001. Zu diesem Zeitpunkt war die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2001 schon längst erstellt und bezahlt. Erst rund 9 Monate später rechnete er die Nachzahlung der Grundsteuern gegenüber seinem Mieter ab. Die Vertragsparteien stritten über die Zahlungspflicht des Mieters. Zum einen war streitig, in welches Wirtschaftsjahr diese (nachträglichen) Kosten einzustellen seien. Nach dem sogenannten Abflussprinzip gehörte die Belastung in das Wirtschaftsjahr 2003, nach dem sogenannten Leistungsprinzip

(auch: Zeitabgrenzungs- oder Verbrauchsprinzip) sind die nachträglichen Betriebskosten abzugrenzen und dem Jahr 2001 zuzuordnen. Ob bei den Betriebskosten ein einheitliches Prinzip anzuwenden ist, ist noch immer hoch umstritten. Das dem Urteil des BGH vorangehende Berufungsgericht (LG Berlin) vertrat die Auffassung, dass das Leistungsprinzip anzuwenden sei. Andernfalls könne es im Extremfall passieren, dass der Mieter am Anfang eines Mietverhältnisses für Zeiträume finanziell in Anspruch genommen werde, in denen er noch gar nicht Mieter war.

Leider lies der BGH diese wichtige Frage dahinstehen. Er entschied sie nicht, weil sie nicht entscheidungsrelevant war. Denn – so der VIII. Senat – die Abrechnung sei jedenfalls zu spät erfolgt. Die Regelung sehe in **§ 556 III 2 BGB** vor, dass der Vermieter binnen Jahresfrist abzurechnen habe und danach mit Ansprüchen ausgeschlossen sei, es sei denn, er konnte die Abrechnungsfrist ohne sein Verschulden nicht einhalten. Aufgrund der Zusage der Bescheide erst Anfang

2003 konnte er ohne sein Verschulden die Frist nicht einhalten. Indessen beschäftigte das Gericht die Frage weiter, ob er danach nicht gehalten sei, innerhalb bestimmter Fristen abzurechnen. So wird von einem Teil der Rechtslehre die Auffassung vertreten, der Vermieter müsse unverzüglich (d.h. ohne schuldhaftes Zögern, **§ 121 BGB**) diese Kosten abrechnen. Das Gericht verwirft dies mit dem Argument, dass dieses Erfordernis den Vermieter zu sehr belasten würde. Als Anhalt zieht das Gericht daher auch **§ 560 II BGB** heran. Danach wird dem Vermieter als zeitliche Grenze für die rückwirkende Erhöhung von Betriebskostenpauschalen ein Zeitraum von 3 Monaten zugestanden. In Verbindung mit der Frist in **§ 556 BGB** sieht der BGH hierin eine gesetzgeberische Wertung, wie lange Zeit dem Vermieter für Nachforderungen bleibe. Da der Vermieter sich 9 Monate Zeit ließ, sei die Verspätung jedenfalls erheblich und nicht zusätzlich durch weitere Argumente entschuldigt. Die Nachforderung wurde daher vom Gericht verweigert.

Schönheitsreparaturklausel: Starre Abgeltungsklauseln unwirksam

Einen vorläufigen Schlusspunkt zur neueren Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel hat der BGH mit Urteil vom 18.10.2006 ([VIII ZR 52/06](#)) gesetzt. Begonnen hatte alles vor ziemlich genau 2 Jahren mit dem Urteil vom 6.10.2004 ([VIII ZR 215/03](#) – WuM 2004, 663), in dem die Vereinbarung von „starrten Fristen“ in Schön-

heitsreparaturklauseln für unwirksam erklärt wurde. Mit Urteil vom 6.4.2006 ([VIII ZR 178/06](#)) erklärte der BGH Abgeltungsklauseln für unwirksam, die hinsichtlich der Abgeltungsberechnung auf eine Schönheitsreparaturklausel im Vertrag verwies, deren Fristen starr formuliert waren. Nunmehr erklärt der BGH auch

solche Abgeltungsklauseln für unwirksam, die selbst starre Fristen formulieren.

Der Mieter war nach 2 Jahren ausgezogen. Der Vermieter verrechnete die Kautions mit den anteiligen Kosten einer Schönheitsreparatur. Laut Vertrag sollte der Mieter für eine Nutzungsdauer von mehr als 2 und weniger als 3 Jahren für

Küche und Bad 66%, für Wohn- und Schlafzimmer 40% und für Nebenräume 42,5% der voraussichtlichen Kosten der Durchführung von Schönheitsreparaturen tragen. Der Mieter verlangte schließlich sein Geld klageweise zurück und obsiegte letztinstanzlich. Der BGH verwies darauf, dass die Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel vollinhaltlich auf

Abgeltungsklauseln entsprechend anzuwenden sei. Die Einzelheiten der Begründung waren zum Redaktionsschluss noch nicht bekannt, weil der BGH, die Entscheidung zum 22.10.06 noch nicht auf seiner Homepage eingespielt hatte.

Bei dieser Gelegenheit sei auf die Formulareammlung „**Formulare für Makler und**

Hausverwalter“ vom juristischen Fachverlag Boorberg hingewiesen. Die Mietverträge, die der Verlag vertrieb und vertreibt hatten schon immer eine „weich-formulierte“ Schönheitsreparaturklausel, die der neueren Rechtsprechung stand hält. Nähere Informationen unter www.boorberg.de

Rauchen in der Wohnung ist grundsätzlich zulässig

Mit einer viel beachteten Entscheidung wartete der VIII. Senat mit Urteil vom 28.6.06 ([VIII ZR 124/05](#)) auf. Der Vermieter machte gegen seinen ehemaligen Mieter insgesamt Kosten von 9218 € klageweise geltend, weil dieser die fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt habe und zudem Schäden durch Rauchen in der Wohnung verursacht habe. Schließlich sei die Wohnung in verschmutztem Zustand zurückgegeben worden, insbesondere die Fenster waren mit einem einheitlichen Niktoinfilm überzogen.

Die Schönheitsreparaturen waren in dem Rechtsstreit schnell geklärt. Der Vermieter hatte einen Mietvertrag mit „starren Fristen“ hinsichtlich der auszuführenden Schönheitsreparaturen verwandt, so dass die Verpflichtung hierzu insgesamt gem. § 307 I BGB nichtig war.

Streitig – und das macht die Entscheidung interessant – war die Rechtsfrage, ob eine zum Schadenersatz (Schadenersatz statt der Leistung gem. §§ 280

I, III, 281 BGB) verpflichtende vertragswidrige Nutzung darin zu sehen ist, dass die Wohnung durch das Rauchen verschmutzt wurde. Der BGH führte aus, dass – soweit das Rauchen mietvertraglich nicht verboten sei – diese Nutzung keine Vertragsverletzung darstelle und daher auch keinen Schadenersatzanspruch auslösen könne. Interessant ist hier auch die Einschränkung hinsichtlich der fehlenden Vereinbarung. Man könnte geneigt hieraus zu lesen, dass der BGH eine solche Vereinbarung für zulässig erachten könnte. Die Rechtsfrage muss man dennoch als offen bezeichnen. Denn insbesondere das Bundesverfassungsgericht hat immer wieder betont, wie stark die Rechtsposition des Mieters ist, die – ähnlich wie Eigentum – Verfassungsrang genieße. Begründet wird dies damit, dass die Wohnung das sozial abgesicherte Refugium mit Rückzugsmöglichkeit für den Mieter darstelle, das unbedingten Schutz auch des Staates bedürfe. Ob mit diesen Eckwerten eine derartige Einschränkung des Grundrechts

auf freie Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 GG) verbunden sein darf, kann auch angesichts der Tatsache bezweifelt werden, dass der Verfasser dieser Zeilen Nichtraucher ist. Doch zurück zur Entscheidung. Der BGH lies zudem ausdrücklich offen, ob eine andere Entscheidung in der Sache gerechtfertigt wäre, wenn es sich um exzessives Rauchen mit erheblichen Renovierungsbedarf nach kurzer Zeit handele. Schließlich wurde noch abgehandelt, ob die Fensterreinigung nicht auch über die Klausel, dass die Wohnung „besenrein“ zu übergeben sei, vom Mieter verlangt werden könne. Auch dies verneinte der BGH. Damit trat er der Auffassung des Mieters entgegen, wonach „besenrein“ nur die Reinigung horizontaler (Fußböden) und nicht vertikaler Flächen (Fenster) umfasse. Vielmehr sei die Klausel dahingehend auszulegen, dass nur eine Grobreinigung (aller Bestandteile der Wohnung) notwendig sei. Diese sei vorliegend – mit Ausnahme von Spinnenweben im Keller – erfolgt.

Beteiligung des Erdgeschossmieters an den Aufzugskosten

Mit Urteil vom 20.9.2006 ([VIII ZR 103/06](#) – Urteilsgründe lagen zum Redaktionsschluss am 22.10. noch nicht vor) entschied der BGH, dass auch der Erdgeschoss-Mieter mit den Kosten einer Aufzugsanlage belastet werden kann. Im betreffenden Fall wandte sich der Mieter gegen die Berechnung der anteiligen Kosten für den Betrieb einer Aufzugsanlage in seiner Betriebskostenabrechnung. Im Mietvertrag waren diese vereinbart. Dennoch

meinte der Mieter, dass er diese nicht tragen müsse, weil der Aufzug ihm als Mieter im Erdgeschoss keinen Vorteil vermittele.

Der BGH hat entschieden, dass die mietvertragliche Abwälzung der Aufzugskosten auch gegenüber dem Erdgeschossmieter diesen nicht unangemessen benachteilige, so dass eine Umlage AGB-rechtskonform sei (§ 307 BGB). Es sei häufig so, dass bestimmte Kosten die

einen Mieter mehr belaste, als andere, etwa die Kosten für Beleuchtung und Reinigung oder die für Gartenpflege. Die damit verbundenen Vorteile fallen für die Mieter unterschiedlich aus. Wollte man diese Ungenauigkeiten finanziell ausgleichen, würde dies die Abrechnung unnötig erschweren. Eine gewisse generalisierende Betrachtungsweise lasse der Gesetzgeber jedoch nach den Regelungen in § 556 a I BGB zu.

Gewerbemietvertrag und unwirksame Klausel hinsichtlich Werbegemeinschaft

Mit Urteil vom 12.7.06 dürfte der BGH diverse neue Streitigkeiten zwischen Vermieter und Gewerbemietern mit Werbegemeinschaftsklausel ausgelöst haben ([XII ZR 39/04](#)). Viele Gewerbemietverträge, vor allem in größeren Gewerbecentern (Einkaufsmalls, Einkaufspassagen) sehen im Mietvertrag sogenannte Werbegemeinschaftsklauseln vor. Danach verpflichtet sich der Mieter einer Werbegemeinschaft beizutreten und finanzielle Beiträge hierfür zu leisten.

Im zur Entscheidung anstehenden Fall bestand laut Gewerbemietvertrag die Verpflichtung einer als Gesellschaft bürgerlichen Rechts betriebenen Werbegemeinschaft beizutreten. Die Kosten für die Werbung sollten laut Vertrag nach

dem Verhältnis der Flächen verteilt werden.

Der BGH sah in der Klausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, die zur Nichtigkeit des Vertrages insoweit führe, § 307 BGB. Die unangemessene Benachteiligung bestünde darin, dass die Werbegemeinschaft in der Rechtsform einer GbR betrieben würde. Damit werde der Mieter weitgehenden Haftungsrisiken ausgesetzt, die bei der Wahl anderer Organisationsformen (z.B. Verein) vermeidbar wären. So könnte der einzelne Gesellschafter persönlich wegen von der GbR begangener Wettbewerbsverstöße haftbar werden.

Der XII. Senat sah aber noch eine weitere Nichtigkeitsursache in der Verletzung gegen das Transparenzgebot, § 307 I 2 BGB. Begründet wurde dies

damit, dass eine von § 535 BGB abweichende Vereinbarung hinsichtlich der Übernahme weiterer Kosten neben der Miete für die Gewährung des Gebrauchs durch den Mieter stets einer ausdrücklichen und inhaltlich bestimmten Vereinbarung bedürfe. Nur dann sei es dem Mieter möglich, sich zunächst ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen könnten. Diese Anforderungen sah das Gericht als nicht erfüllt an, weil die Klausel nicht erkennen ließe, wie hoch voraussichtlich die Beiträge zur Werbegemeinschaft ausfielen. Dies könne geschehen durch Angabe eines bestimmten %-Satzes der Miete oder durch Festschreibung einer Höchstgrenze. Da beides nicht erfolgt sei, sei die Klausel auch wegen Verletzung des Transparenzgebotes nichtig.

Mieterhöhungserklärungen bei Bruttokaltmieten

Mit den inhaltlichen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichs-

miete setzte sich der BGH im Urteil vom 12.7.06 auseinander ([VIII ZR 215/05](#)).

Der Vermieter hatte eine Bruttokaltmiete vereinbart. Um eine Vergleichbarkeit zum Berliner Mietspiegel herstellen zu kön-

nen, musste er den Betriebskostenanteil aus der Miete herausrechnen, um Nettomieten mit Nettomieten zu vergleichen. Dabei setzte er den durchschnittlichen Betriebskostenanteil vergleichbarer Wohnungen für den Abzug an.

Der VIII. Senat führte hierzu aus, dass dies zu keinem wirksamen Mieterhöhungsverlangen führe. Die Mieterhöhungserklärung sei zwar formell ordnungsgemäß, sei jedoch materiell-rechtlich falsch. Der Vermieter müsse die tatsächlichen

Kosten, die auf die Wohnung entfallen ermitteln und in Abzug bringen. Der Abzug nur eines statistischen Wertes sei unzulässig.

Übermäßig intensives Rauchen ist nicht zulässig

Durch die neue BGH-Entscheidung befördert, werden nunmehr auch Entscheidungen der Instanzgerichte von der Praxis an die Fachzeitschriften versandt. So veröffentlichte die DWW in ihrer September – Ausgabe ein Berufungsurteil des LG Landshut-Tiengen vom 4.8.2005

(DWW 2006, 287). Darin stellt das Gericht fest, dass nicht nur exzessives, sondern schon übermäßig intensives Rauchen keine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache darstelle. Im zugrundeliegenden Sachverhalt war die Wohnung dem Mieter frisch renoviert übergeben wor-

den. Als dieser nach 10 Monaten auszog, musste die Wohnung mit einer speziellen Isolierfarbe zwei Mal und mit einer Dispersionsfarbe neu angestrichen werden. Die Kosten von rund 2200 € konnte der Vermieter erfolgreich beim Mieter als Schaden einklagen.

Betriebskosten: Umlagefähigkeit von Bewachungskosten

Nach einem Urteil des OLG Frankfurt a.M. sind die Kosten für einen Sicherheitsdienst – jedenfalls im gewerblichen Mietverhältnis umlegbar (NZM 2006, 660). Das gelte auch,

wenn die Umlage mündlich vereinbart worden sei. Nach OLG Celle (NZM 1999, 501) können die Kosten für ein Bewachungsunternehmen im Einzelfall auch „sonstige Betriebs-

kosten“ und damit umlagefähig sein. Das ist leider nicht unumstritten. Das OLG Düsseldorf verneint diese Rechtsfrage (NJW-RR 1991, 1354).

Übertragung Winterdienst auf Mieter

Der Vermieter kann die Erfüllung der Räum- und Streupflicht wirksam auf den Mieter durch Mietvertrag (AGB) übertragen. An sich ist es der Eigentümer, den die sogenannte Garantenpflicht trifft. Danach muss der Eigentümer verhindern, dass Dritte zu Schaden kommen, weil der Gehsteig der am Grundstück verläuft, glatt ist und Passanten stürzen. Nach § 831 BGB können solche

Rechtspflichten auf andere übertragen werden. Damit ist der Vermieter jedoch nicht vollständig von seinen Rechtspflichten befreit. Ihn treffen weiterhin Überwachungspflichten. Wenn er die Ausführung nicht überwacht und der Mieter nicht räumt, kann ihn trotzdem eine Haftung treffen. Das LG Karlsruhe hat mit Urteil vom 30.5.06 eine insoweit vermietetfreundliche Entschei-

dung getroffen, als dass der Vermieter nur dann überwachungspflichtig wird, wenn er von Anhaltspunkten Kenntnis erlangt, dass die Räum- und Streupflicht vom Mieter nicht ordnungsgemäß erfüllt wird (ZMR 2006, 698). Wird das Vertrauen auf eine ordentliche Pflichtenerfüllung erschüttert, lebt die Überwachungspflicht wieder auf. (Auch: BGH NJW 1985, 485)

Umlage der Hausverwaltungskosten im Gewerbemietvertrag

Das OLG Köln hatte die Wirksamkeit einer im gewerblichen Mietvertrag enthaltenen Allge-

meinen Geschäftsbedingung zu beurteilen, die vorsah, dass der Mieter die Kosten der Haus-

verwaltung zu tragen habe. Durch Urteil (vom 04.07.2006 NZM 2006, 701) entschied das

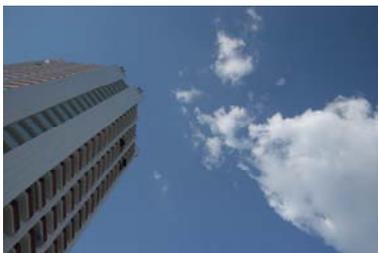
Gericht, dass eine solche Regelung dann als überraschende Klausel gem. § 305 c BGB unwirksam ist, wenn die Kosten nicht beziffert sind, aber einen so erheblichen Betrag ausmachen, dass der Mieter vernünftigerweise nicht mit ihnen zu rechnen brauche. Im vorliegenden Fall war im Mietvertrag vorgesehen, dass der Mieter als sonstige Betriebskosten die Kosten der technischen Verwaltung trägt. Als monatliche Vorauszahlung waren 1.000 € zwischen den Parteien vereinbart worden. Die erste Nebenkostenabrechnung wies für den Mieter Heizungs- und Betriebskosten von ca. 9.500 € aus, hinzukamen die Kosten der Hausverwaltung i.H.v. 8.200 € Insgesamt hatte der Gewerbieter Betriebskosten von 17.700 € zu tragen. Die Par-

teien stritten, um die Nachzahlungsforderung. Das Gericht wies die Klage ab. Die im Mietvertrag geregelte Umlage der Hausverwaltungskosten sind allgemeine Geschäftsbedingungen und daher die Kontrolle dieser eröffnet. Das Gericht war der Ansicht, dass die Klausel nicht bereits wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gem. § 307 BGB unwirksam sei. Grundsätzlich können in einem Gewerbemietverhältnis, die Hausverwaltungskosten auf den Mieter abgewälzt werden. Das Gericht vertrat jedoch die Auffassung, dass in dem der Entscheidung zugrundeliegenden Einzelfall, dies als überraschende Klausel gem. § 305 c BGB unwirksam war. Als überraschend wird eine Geschäftsbedingung dann eingeordnet,

wenn in der konkreten Auswirkung von den Erwartungen des Vertragspartners abgewichen wird und dieser mit ihr nicht zu rechnen brauche. Dies bejahte das OLG vorliegend. Überraschend sei die Klausel im zu beurteilenden Fall insbesondere deshalb, da keinerlei Angaben zur Höhe der Verwalterkosten gemacht wurden. Diese machten jedoch einen erheblichen Teil, nämlich 50 % der gesamten Betriebskosten aus. In die Argumentation floss auch der Umstand ein, dass die monatlichen Vorauszahlungen zu gering angesetzt waren. Dies schaffe zwar keinen Vertrauenstatbestand, führe aber im vorliegenden Einzelfall dazu, dass der Mieter nicht derartig hohe Kosten erwarten musste.

WEG-Recht

Teilrechtsfähigkeit: Verband ist Vertragspartner des Verwalters



Seit der Feststellung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft stellt sich auch die Frage nach der rechtlichen Verbindung des Verwalters zur Wohnungseigentümergeinschaft. Die

Entscheidung des BGH konsequent angewendet hat das OLG Hamm im Beschluss vom 3.1.06 (NJW-Spezial 10/2006 S. 434, NZM 2006, 632). Die Wohnungseigentümer hatten aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss Zahlungsansprüche gegen den Verwalter, der mit Vergütungsansprüchen aufrechnete. Das OLG stellte fest, dass die Aufrechnung unwirksam sei, da der Verwalter nur Vergütungsansprüche gegen

seinen Vertragspartner, dem Verband der Wohnungseigentümer habe, nicht jedoch gegen die Summe der einzelnen Wohnungseigentümer.

Nicht entschieden, aber genauso konsequent ist anzunehmen, dass die Bestellung im Beschlusswege nicht vom Verband, sondern von den Wohnungseigentümern erfolgt.

Teilrechtsfähigkeit: Gegner des Rückforderungsanspruchs Hausgeld

Eine sehr schöne Entscheidung zur Rekapitulierung von Zitterbeschlussentscheidung (Jahrhundertentscheidung) und Entscheidung zur Teilrechtsfähig-

keit (Jahrhundertentscheidung) traf das OLG München im Beschluss vom 30.3.06 (NZM 2006, 704). Ein Wohnungseigentümer hatte den über

seiner Wohnung befindlichen Spitzboden, der dem Gemeinschaftseigentum zugewiesen war ausgebaut. Die Wohnungseigentümergeinschaft be-

schloss daher, dass bei sämtlichen künftigen Abrechnungen vom tatsächlichen Quadratmeteranteil der einzelnen Eigentümer einschließlich ausgebauter Spitzböden auszugehen sei. In den folgenden Jahren wurde auch so verfahren. Der Wohnungseigentümer machte schließlich nach 8 Jahren rund 7000 € zu viel gezahltes Hausgeld bei der Wohnungseigentümergeinschaft geltend und nannte im Passivrubrum alle Wohnungseigentümer einzeln.

Der Rückzahlungsantrag hatte keinen Erfolg. Das OLG München stellte fest, dass nur der vereinbarungsändernde Beschluss nichtig sei, nach dem der Verteilungsschlüssel für die Zukunft geändert werden solle. Die Hausgeldabrechnungen seien dagegen nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Sie waren alle nur vereinbarungswidrig. Mangels Anfechtung seien sie bestandskräftig geworden. Die Zahlungen des Wohnungseigentümers erfolg-

ten daher nicht ohne Rechtsgrund. Und der Antrag richtete sich zudem gegen den falschen Antragsgegner. Wohngeldrückforderungen seien Verbindlichkeiten, die das Verwaltungsvermögen betreffen und damit nach der neuen Rechtsprechung des BGH nicht gegen die einzelnen Wohnungseigentümer, sondern gegen die Gemeinschaft als Verband sui generis zu richten seien.

Teilrechtsfähigkeit: WEG als Grundeigentümererwerber ungeeignet

Eine interessante Folgeentscheidung zur BGH – Rechtsprechung zur Teilrechtsfähigkeit hat das LG Nürnberg-Fürth mit Beschluss vom 19.6.06 gefällt (ZMR 2006, 812). In einem Versteigerungstermin gab der Verwalter einer WEG für den Verband das Höchstgebot für eine teilweise ausgebauten Dachgeschosswohnung ab. Die Rechtspflegerin versagte dennoch den Zuschlag. Letztlich entschied das LG mit der Begründung, dass der Erwerb von Sondereigentum keine Rechtshandlung im Rahmen der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums sei. Nur

insoweit sei die Gemeinschaft rechtsfähig. Es sei ferner zu verlangen, dass die Ersteigerung eine Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung sei, was vorliegend nicht der Fall gewesen wäre. Die Wohnungseigentümer wollten vorrangig erwirken, dass die Dachgeschosseinheit in einer ihren Vorstellungen entsprechenden Weise fertig ausgebaut werde. Man wollte dies nicht einem unbekanntem, möglicherweise unzuverlässigen Dritten überlassen.

Die Entscheidung ist kritisch zu betrachten. Es mag sein, dass

der Beschluss der Wohnungseigentümer nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach. Die Entscheidung über diese Frage ist indessen ein reines Internum der WEG. Wird ein Beschluss, der nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, nicht angefochten, wird er bestandskräftig. Es fragt sich zudem, woher das Gericht meint, insoweit eine Prüfungscompetenz zu haben. Im Versteigerungstermin gibt es keine rechtliche Voraussetzung mit der Maßgabe welche Motivation den Bieter befördert.

Verwaltungsverlust nach Umwandlung des Verwalters

Das OLG Köln setzte sich mit Beschluss vom 9.2.06 (NJW-Spezial 10/2006, 435) mit der Frage des Verlustes der Verwalterstellung wegen formwandelnder Übertragung auseinander. Entzündet hatte sich der Streit an einer Genehmigung zum Verkauf einer Wohnung nach § 12 WEG. Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung wegen Fehlens der Verwalterzustimmung ab. Es

war der Meinung, es gäbe für die WEG überhaupt keinen bestellten Verwalter. Das OLG Köln bestätigte letztinstanzlich, dass die WEG tatsächlich keinen Verwalter mehr hatte. Die Gesellschafter des Verwaltungsunternehmens hatten formwandelnd (also unter Änderung Rechtsform der Gesellschaft) ihre Gesellschaftsanteile auf ein anderes Unternehmen übertragen. Wegen der Höchst-

persönlichkeit des Amtes sei die Rechtsstellung der Verwalterin nicht mit übergegangen.

Aus dieser Entscheidung mögen sich die Verwalter Sorgen machen, die wegen der Entscheidung des BGH zur Nichtigkeit der Bestellung einer GbR ihre Rechtsform gewandelt haben. Das Problem ist jedoch insoweit nicht so gravierend, weil zum einen

nichtige Bestellung durch eine Rechtsformänderung nicht noch nchtiger werden kann. Zum anderen dürfte die Entscheidung auf Rechtsformänderungen nicht zutreffend sein, solange der Typ erhalten bleibt. Also eine Formwandelung innerhalb von Kapitalgesell-

schaften oder innerhalb von Personengesellschaften (GbR zu OHG oder KG) ist unschädlich, da hier der Rechtsträger erhalten bleibt. Im Streitfall des OLG wurden die Gesellschaftsanteile jedoch formwandelnd auf ein anderes Unternehmen übertragen. Dabei geht das

Altunternehmen unter, ist also nicht mehr existent. Damit gibt es auch keinen Verwalter mehr. Wegen der Höchstpersönlichkeit der Verwalterbestellung geht das Amt nicht automatisch mit auf den neuen Rechtsträger über.

Keine Alternativangebote bei Wiederwahl Verwalter

Bei der Wiederwahl des aktuellen Verwalters bedarf es nicht der Unterbreitung von Alternativangeboten oder eine Präsentation weiterer Wahlbewerber. (OLG Schleswig Beschluss vom 20.1.06, ZMR

2006, 803). Die vielfach missinterpretierte Entscheidung des OLG Köln (Mandantenzeitung 2005, Seite 34) ist damit nicht widerlegt, sondern ergänzt. Das OLG Köln hatte diese Rechtsfrage ausdrücklich offenge-

lassen, jedoch festgestellt, dass im Falle des Vorliegens weiterer Angebote, diese alle zur Wahl den Eigentümern bekannt gemacht werden müssen.

Anspruch auf Belegeinsicht und Kopien des Wohneigentümers

Mit Beschluss vom 29.6.2005 hat das OLG München sich erneut der herrschenden Rechtsprechung angeschlossen, wo-

nach jeder Wohneigentümer Anspruch auf Einsichtnahme in die Belege der Gemeinschaft hat. Er hat auch Anspruch auf

Fertigung von Kopien gegen Kostenerstattung. (NJW-Spezial, 10/2006, S. 435).

Beschluss Sondervergütung Lastschriftverfahren

Mit Beschluss vom 18.9.2006 hat das OLG München festgestellt, dass der Wohnungseigentümergeinschaft die Beschlusskompetenz fehlt, einzelnen Wohnungseigentümern die Verpflichtung aufzuerlegen, dem Verwalter eine zusätzliche

Vergütung zu zahlen, wenn sie nicht am Lastschriftverfahren für das laufende Hausgeld teilnehmen (ZfIR 2006, 738).

Hiervon streng zu trennen ist die Frage, ob der Verwalter in seinem Verwaltervertrag ein

Zusatzhonorar vereinbaren kann, wenn und soweit einzelne Eigentümer am Lastschriftverfahren nicht teilnehmen. Dies ist nämlich zulässig, z.B.: OLG Hamburg, NJW – RR 1998, 1163, OLG Düsseldorf NZM 1999,267.

Substantiierungslast bei der Bezeichnung des TOP

Das OLG München setzte sich im Beschluss vom 14.9.2006 mit der Frage auseinander, in wie weit Tagesordnungspunkte in der Ladung zur Wohnungseigentümerversammlung substantiiert sein müssen. Unstreitig müssen keine vorformulierten Beschlussanträge mit übersandt werden. Der Beschlussgegenstand muss aber so genau

bezeichnet werden, dass der Wohnungseigentümer sich ein Bild davon machen kann, was beschlossen werden könnte. Er soll vor Überraschungen geschützt werden. Der Beschlussgegenstand sei daher um so genauer in der Ladung zu bezeichnen, je größer seine Bedeutung und je geringer der Wissenstand des einzelnen

Eigentümers hierzu sei. Bei einer geplanten Großsanierung einer mittelgroßen Wohnanlage reiche in der Einberufung der Versammlung die Angabe „Beschluss über ergänzende und weiterführende Beschlüsse zur Großsanierung“ nicht aus, wenn über konkrete bauliche Einzelmaßnahmen beschlossen werden soll (ZfIR 2006, 738).

Beschlussbuch: Gültigkeit von Beschlüssen

Die WEG-Novelle sieht die Einführung eines Beschlussbuches vor. Es ist daher jetzt schon interessant, die Rechtsprechung hierzu zu verfolgen. Diese gibt es schon, weil Gemeinschaftsordnungen teilweise die Führung entsprechender Bücher vorsehen.

Das OLG Köln setzte sich mit den Formalia auseinander, die ein „Protokollbuch“ erfüllen muss, wenn die Führung durch die Gemeinschaftsordnung

vorgeschrieben ist. Danach ist es nicht ausreichend, dass die Protokolle in sich geheftet, genietet, durchnummeriert, mit Seitenzahlen versehen und in einem Ordner abgeheftet sind, der mit einem Inhaltsverzeichnis versehen ist. Das sei zwar sehr ordentlich, entspräche aber nicht der in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Form. Denn ein Buch sei dies nicht. Ein Buch setze voraus, dass die Seiten fest miteinander verbunden und fortlaufend nummeriert

seien. Das als „Protokollbuch“ bezeichnete Werk sei eigentlich ein „Beschlussbuch“, weil die GO nur die Sammlung aller Beschlüsse verlange. Der Rechtsprechung des BGH folgend (NJW 1997, 2956) sieht das OLG Köln in der Missachtung der Formvorschrift nicht die Nichtigkeit der gefassten Beschlüsse, sondern vielmehr nur die Anfechtbarkeit der Beschlüsse. (Beschluss vom 9.2.06 ZMR 2006, 711)

Protokollierung und Gültigkeit von Beschlüssen

Mit einem ähnlichen Rechtsproblem wie der fehlenden Aufnahme eines Beschlusses in ein Beschlussbuch hat sich das OLG Schleswig im Beschluss vom 24.3.06 (ZMR 2006, 721) auseinandergesetzt. Die Gemeinschaftsordnung einer WEG sah folgende Regelung vor: „In Ergänzung des § 23

WEG wird bestimmt, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist. Das Protokoll ist vom Verwalter und von zwei von der Eigentümergeversammlung bestimmten Woh-

nungseigentümern zu unterzeichnen“ Der Senat stellte fest, dass die Einhaltung der durch die Gemeinschaftsordnung vorgeschriebenen Form nicht die Unwirksamkeit der Beschlüsse zur Folge habe. Sie seien aber erfolgreich anfechtbar.

Nichtigkeit des Beschlusses wegen Unbestimmtheit

Unbestimmte Beschlüsse sind nichtig. Unbestimmt ist ein Beschluss dann, wenn ihm kein konkreter Regelungsgehalt zu entnehmen ist. Einen unbestimmten Beschluss stellt das OLG München im Beschluss vom 20.6.06 (ZMR 2006, 718) fest. Der Wohnungseigentümergeversammlung hatte folgenden Beschluss gefasst:

„Die Hausverwaltung wird beauftragt – in Absprache mit dem Verwaltungsbeirat – alle notwendigen, insbesondere auch gerichtliche Schritte – unter Einschaltung eines RA – gegen

Eigentümer einzuleiten, welche sich bezüglich Gartengestaltung und –pflege nicht an die Teilungserklärung halten. Z.B. müssen die Gärten in einem ordnungsgemäßen Zustand gebracht werden und nicht genehmigte Gartenhütten entfernt werden.“

Der Senat des Münchener Gerichts führt aus, dass der Beschluss nicht hinreichend genug gefasst sei. So sei der Begriff „ordnungsgemäßer Zustand“ nicht ausreichend. Was ordnungsgemäß sei, werde unterschiedlich empfunden. Wäh-

rend die einen meinten, es läge ein verwilderter Garten vor, meinten die anderen möglicherweise, es sei ein Naturgarten. Ebenso könnten durchaus unterschiedliche Meinungen darüber bestehen, was auf einer Terrasse oder einem Garten gelagert werden darf, bis die Bezeichnung „Rumpelkammer“ gerechtfertigt sei. Auch die Verwendung der Worte „insbesondere“ und „z.B.“ machten den Beschluss unbestimmt. Der Beschluss wurde daher für nichtig erklärt.

Zutrittsrecht zum Sondereigentum vs. Unverletzlichkeit der Wohnung

Um das Zutrittsrecht zur Wohnung ging es in der Entscheidung des OLG München vom 22.2.06 (NZM 2006, 635). Die Wohnungseigentümergeinschaft beehrte alle 6 Monate Zutritt zum Sondereigentum der Wohnungseigentümer. Jede Wohnung hatte mittels einer Einschubleiter einen eigenen Zugang zu einem Teil des darüber befindlichen Spitzbodens. Dieser sollte zur Überprüfung der Bausubstanz regelmä-

ßig begangen werden. Das OLG stellte fest, dass der Spitzboden Gemeinschaftseigentum auch dann sei, wenn er nur jeweils unter das darunter befindliche Sondereigentum betreten werden könne. Grundsätzlich bestünde daher freier Zugang. Da dieser aber gerade nur durch den Wohnbereich des jeweiligen Sondereigentümers möglich sei, war eine Abgrenzung zu Art. 13 GG vorzunehmen (Unverletzlichkeit der

Wohnung). Im Hinblick auf dieses Grundrecht sei ein Betreten der Wohnung nur erforderlich und zulässig, wenn ausreichende Anhaltspunkte dafür vorlägen, dass Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen. Ein Betretungsrecht ohne sachlichen Grund sei auch dann nicht anzuerkennen, wenn es sich zeitlich auf zwei Termine im Jahr beschränke.

Baurecht

MaBV-Bürgschaft und Wandelung bei Mängeln im Gemeinschaftseigentum



Im Urteil vom 27.8.06 ([VII ZR 276/05](#)) begründet der BGH zahlreiche neue Regelungen zur MaBV-Bürgschaft und hinsichtlich der Rechte der Wohnungseigentümer bei Mängeln im Gemeinschaftseigentum.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte zahlreiche Mängel am Gemeinschaftseigentum festgestellt, die trotz Mangelbeseitigungsaufforderung und Fristsetzung durch den Bauträger nicht beseitigt wurde. Die Gemeinschaft klagte auf Kostenvorschuss. Der Bauträger fiel schließlich in Insolvenz. Mit dem Insolvenzverwalter wurde ein Vergleich geschlossen. Darin fand sich unter anderem eine Abgeltungsklausel, wonach keine Ansprüche wegen Mängeln am

Gemeinschaftseigentum mehr geltend gemacht würden. Der Vergleich wurde zur Abstimmung auf der Wohnungseigentümergeinschaftsversammlung gebracht und angenommen.

Zwei Eigentümer, die dem Beschluss zugestimmt hatten, begehrten großen Schadenersatz. Großer Schadenersatz nennt man den Mangelanspruch, der Wandelung und Schadenersatz beinhaltet. Der Käufer rücküberreicht seine Wohnung, erhält seinen Kaufpreis erstattet und bekommt zudem darüber hinausgehende Schäden ersetzt.

Von Beklagtenseite wurde geltend gemacht, dass sowohl der Vergleich, als auch das Abstimmungsverhalten die klagenden Wohnungseigentümer die Realisierung ihres Wunsches auf großen Schadenersatz zunichte machten.

Dem trat der BGH in seinem Urteil entgegen. Er führte aus, dass der einzelne Wohnungseigentümer Anspruch auf mangelfreie Herstellung des Ge-

meinschaftseigentum habe. Dieser Anspruch werde nicht eingeschränkt, weil die Gemeinschaft beschlossen habe, zu klagen. Eine Beschränkung der Käuferrechte ergebe sich ferner nicht dadurch, dass die Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum grundsätzlich zu der den Wohnungseigentümern obliegenden Verwaltung gehöre. Dabei ließ der Senat die Frage offen, ob und in wie weit die Gemeinschaft die Verfolgung von Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüchen an sich ziehen könne, so dass die Käufer an diese Entscheidung gebunden seien. Erforderlich sei hierfür jedenfalls, dass der Beschluss erkennen lasse, dass die Wohnungseigentümergeinschaft ALLE Ansprüche an sich gezogen habe. Das sei aber gerade nicht der Fall.

Es stünde daher dem Käufer frei, zunächst Vorschuss zu verlangen und später die Voraussetzungen für den Anspruch auf großen Schadenersatz zu schaffen. Auch der Vergleich

hindere die Kläger nicht an diesem Vorhaben, da der Vergleich nicht bereits bestehende Rechte einzelner Käufer reduzieren könne. Denn die Gemeinschaft sei erkennbar nicht befugt, auf bereits begründete Ansprüche einzelner Käufer auf großen Schadenersatz oder Wandelung zu verzichten. Der Verzicht der Gemeinschaft auf einzelne Rechte gründe auf der aus § 21 WEG fließenden Befugnis der Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums. Der Anspruch auf Wandelung und großen Schadenersatz begründe demgegenüber Rückabwicklungsverhältnisse, die die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums grundsätzlich nicht berührten. Schließlich scheiterten die Ansprüche der Kläger nicht an der Verletzung des Verbotes widersprüchlichen Verhaltens, nur weil sie für den Vergleich gestimmt hätten. Denn der Vergleich würde nicht die Ansprüche der Kläger auf großen Schadenersatz regeln. Ein widersprüchliches

Verhalten könne daher gar nicht vorliegen.

Im Kaufvertrag war schließlich geregelt, dass dem Käufer der große Schadenersatz nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit des Verkäufers zustehe. Diese Klausel wurde schließlich vom BGH für nichtig erklärt, weil sie gegen grundlegende Regelungen des Gesetzes verstieße, § 9 AGBG. Nach dem Gesetz seien Gewährleistungsansprüche verschuldensunabhängig. Eine derartige Einschränkung der Käuferrechte sei durch schützenswerte Interessen des Verkäufers nicht zu rechtfertigen.

Daneben hatte der BGH auch über einzelne MaBV-Klauseln zu bestimmen, da wegen Insolvenz des Bauträgers zwischenzeitlich der Bürge in Anspruch genommen wurde. In der Bürgschaftserklärung war u.a. geregelt:

„Voraussetzung für die Inanspruchnahme aus dieser Bürgschaft ist, dass uns die Fälligkeit und Höhe des Kaufpreiserückgewährungsanspruchs durch ein rechtskräftiges Urteil (Vergleich) (...) nachgewiesen wird (...)“

Die Klausel stufte der BGH als überraschend und damit nach § 3 AGB als nichtig ein. Nach § 7 I MaBV müsse die Bürgschaft den Verzicht auf die Einrede der Vorausklage enthalten. Danach müsse der Käufer nicht erst den Bauträger gerichtlich in Anspruch nehmen, sondern könne gleich an den Bürgen herantreten. Mit der hier verwendeten Klausel würde indes der Verzicht auf die Einrede ausgehöhlt werden. Die Beschränkung sei bei einer selbstschuldnerischen Bürgschaft (das sind solche, bei denen auf die Einrede der Vorausklage verzichtet wurde) nicht nur widersprüchlich, sondern auch überraschend.

Einbeziehung der VOB/C und Inhalt der Preisvereinbarung

Mit einer in der Praxis häufigsten Frage musste sich der BGH im Urteil vom 27.7.06 beschäftigen: Welche Leistungen sind zu vergüten? Der Senat stellt fest, dass bei der Ermittlung der Antwort zu klären sei, welche Leistungen von der vertraglich vereinbarten Vergütung erfasst seien. Vorrangig komme es auf die Leistungsbeschreibung an. Diese sei im Zusammenhang mit dem gesamten Vertragswerk auszulegen. Wenn die Parteien die Geltung der VOB/B vereinbart

hätten, dann gehörten hierzu auch zwangsläufig die Allgemeinen Technischen Bestimmungen für Bauleistungen VOB/C.

Im zugrundeliegenden Fall war u.a. die Vergütungspflicht für Gerüstbauarbeiten streitig. Der BGH führte aus, dass die fehlende Erwähnung von Gerüstbauarbeiten im Angebot nicht die Annahme rechtfertige, diese Arbeiten seien in den angesetzten Einheitspreisen enthalten. Gemäß DIN 18 338 1.1.

für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten i.V.m. DIN 18 334 sei das Auf- und Abbauen sowie das Vorhalten von Gerüsten mit einer Arbeitshöhe bis zu 2 Metern keine gesondert zu vergütende Nebenleistung. Waren dagegen höhere Gerüste erforderlich und errichtet, seien diese zu vergüten. Hierzu hatte das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen, so dass der BGH keine abschließende Entscheidung treffen konnte. ([VII ZR 202/04](#))

Veranstaltungen

14. IGW-Fachtagung Mietrecht in Volkach am Main



Am 4.10.06 fand die 14. Fachtagung Mietrecht in Volkach statt. Zu der vom IGW-Chemnitz veranstalteten Seminarreihe kamen erfahrene Verwal-

ter vor allem aus der Wohnungswirtschaft, die teilweise in jedem Jahr die Veranstaltung besuchten. Dabei lädt insbesondere die schöne Kulisse in Volkach dazu ein, das Angenehme mit dem Nützlichen zu verbinden. So wurden die Verwalter nicht nur im Umgang mit der Schönheitsreparaturklausel und Abgeltungsklausel in Ansehung der neueren BGH-Rechtsprechung fit gemacht, sondern auch im Um-

gang mit der dort heimischen Küche.

So wurde im Anschluss an die trockene Jurisprudenz im Traditionslokal „Schäufele“ gereicht, die eine gute Grundlage für die anschließende Verkostung in einer Schnapsbrennerei waren. Die geistigen Getränke trugen so gewiss zur Festigung des Erlernten bei.



VdiV-Fachveranstaltung Betonsanierung-Haustechnik

Am 6.10.06 fand im Atlanta – Hotel in Wachau die VdiV-Fachveranstaltung „Betonsanierung – Fassaden – Haustechnik“ statt. Da es mehrere Arbeitskreise gab, in denen unterschiedliche Vorträge gehalten wurden, musste man sich letztlich für Beton- und Fassadenanierung oder den Bereich Wasser, Abwasser Haustechnik entscheiden.



Ausstellung im Foyer des Atlanta Hotels

Als Jünger des ersten Arbeitskreises konnte man viel Wissenswertes mitnehmen. Dipl.-Ing. Hagen Lehmann zeigte den Zuhörern die spannende und komplizierte Materie der Balkonsanierung auf. Beeindruckend ist dabei, wie viele verschiedene Bodenbelagsmöglichkeiten existieren und welche Nachteile

der eine gegenüber dem anderen Belag hat. Es wurde aber auch der zur Zeit optimale mögliche Aufbau eines Balkons dargestellt.

Besonders interessant waren die Ausführungen der Bausachverständigen, Frau Susanne Gieler-Breßmer aus Süßen/Baden-Württemberg. Sie erläuterte die Entstehung von Betonschäden und deren Beseitigungsmöglichkeiten.

So sei der Rost in den Armierungen von Beton ein zwangsläufiger Alterungsprozess. Die Stahlmatten im Beton würden nicht von Anfang an rosten. Vielmehr sorgt das zunächst alkalische Milieu im Beton dafür, dass Rost nicht entstehen könne. Im Laufe der Jahre kommt es im Beton jedoch dazu, dass das Milieu allmählich saurer wird. Diesen Vorgang nennt man Carbonisierung. Das CO₂ in der Umgebungsluft verbindet sich mit dem Beton und bildet dabei Wasser. Diese Carbonisierung wirkt allmählich von außen

nach innen bis es die Armierung erreicht hat. Diese fängt dann an zu rosten. Je dünner Beton über der Armierung liegt, desto schneller ist dieser missliche Zustand erreicht. Vielfach wurde versucht, an Gebäuden die Armierung möglichst tief in den Beton zu legen. Diesem Vorgehen sind jedoch durch die Statik Grenzen gesetzt.



Links Herr Krüger von der Webgalaxie

Es bleibt mithin nur, den Beton auf andere Weise zu schützen. Ein effizienter Schutz sei – vor allem in Tiefgaragen, die zusätzlich mit der Einbringung von Tausalzen im Winter belastet würden – durch die Aufbringung äußerer Schutzschichten möglich. So sei mittlerweile bautechnisch seit 2005 vorgeschrieben, die Böden von Tiefgaragen mit einer zusätz-

lichen Beschichtung zu versehen.

Das gefährliche an der Carbonisierung sei, dass diese erst äußerlich sichtbar werde, wenn schon erhebliche Betonschäden entstanden seien. Es gibt aber inzwischen Geräte, mit denen der Alterungsprozess der Ar-

mierungen im Beton großflächig gemessen werden könne. Frau Gieler-Breßmer empfahl die Überprüfung vor allem schon älterer Betonbauten. Dabei ist der Begriff „älter“ relativ zu verstehen. Die Referentin führte aus, dass sie 17 Jahre alte Betonbauten untersucht habe, die bereits derart geschädigt

seien, dass ein Abriß unumgänglich war.

Es erscheint daher ratsam, das Thema Betonalterung auch zum Gegenstand der Erörterung auf der Wohnungseigentümergeversammlung zu machen. Die Eigentümer werden es dem Verwalter so oder so danken.

Verwalterstammtisch Leipzig

Beim diesmaligen Verwalterstammtisch im „Paulaner“ war die Präsentation des Verwalters auf der WEG-Versammlung Thema für die rund 40 Teilnehmer. Rechtsanwalt Schultze erläuterte dabei aus seiner Erfahrung die Bereiche, die noch große Entwicklungsmöglichkeiten bei den Vorstellungen haben. Auffällig sei insbesondere, dass sich die Unternehmenspräsentationen in Aufbau und Stil sehr ähnelten. Hier gelte es, Alleinstellungsmerkmale des Unternehmens herauszuarbeiten. Dies könnten, verschiedene zusätzliche Dienstleistungen (z.B. Auswertung der Betriebskosten mit Entwicklung der Kosten) sein

oder besondere Kenntnisse (Ingenieure oder Techniker im Unternehmen), die das Unternehmen zur Verfügung stellen kann. Ferner zeige sich häufig eine falsche Bescheidenheit, die sich häufig auch darin äußere, den gewünschten Preis bei der Vorstellung nicht zu nennen. Dies sei verkehrt. Die Verwalter sollten sich weniger darauf besinnen, das eigene Unternehmen als möglichst groß und dienstleistungsorientiert zu präsentieren, als vielmehr gezielt auf die Bedürfnisse der Kunden einzugehen. Der Standard werde ohnehin fast jeder Verwaltung zugetraut. Es komme vielmehr darauf an, den Eigentümern Entwicklungsli-

nien für die Verwaltung ihrer Immobilie aufzuzeigen und dabei auch den Preis zu nennen. Schließlich ist der Preis ein nicht unwesentlicher Entscheidungsfaktor für jeden Verbraucher. Abgerundet wurden die hernach noch diskutierten Darstellungen durch Praxisfälle mit streitigen Verwalterwahlen. Detaillierte Informationen mit konkreten Empfehlungen und Beispielen können unter Verwalterstammtisch.de kostenlos heruntergeladen werden. Um an das 17 Seiten lange Skriptum zu gelangen, muss man sich jedoch als Verwalter zunächst kostenlos anmelden.



Verwalterstammtisch Dresden

Am 6.12.06 findet der Verwalterstammtisch des VdIV in Dresden statt. Treffpunkt ist um 12 Uhr 30 am Besucherzentrum Frauenkirche Kulturpalast Schloßstr. 2/ Ecke Galeriestraße zur Besichtigung der Frauenkirche mit Filmvorführung.

Danach gegen 14 Uhr gibt es eine kleine Stärkung und danach ein bisschen Theorie:

Dr. Hartmut Lange:

Konfliktsituationen, Wege zur Entscheidungsfindung, Umgang mit schwierigen Mietern und problematischen Eigentümerversammlungen – wie bleibe ich Chef im Ring?

Rechtsanwalt Schultze:

Aktuelle Mietrechtsprechung – ein Jahresrückblick

Voraussichtliches Ende: 18 Uhr

Verwalterstammtisch

Am 14.12.06 findet die alljährliche Weihnachtsfeier mit Gans & Co. im Paulaner in Leipzig statt. Einladungen mit Speisenfolge werden mit gesonderter Post versendet.

6.11.06: IGW-Chemnitz

RA HG Schultze:

Die Schönheitsreparaturklausel im Lichte der aktuellen Rechtsprechung

IGW Zschopauer Str. 216
09126 Chemnitz
Tel.: 0371/5353800
Fax.: 0371/535388

Partner im Gespräch: 3 Tage WEG-Recht in Fischen im Allgäu



Zum 32. Mal lud das evangelische Siedlungswerk nach Fischen im Allgäu, um aktuelle Entwicklungen im WEG-Recht nachzuzeichnen.

Bei den Fachvorträgen konnte man allerdings den Eindruck gewinnen, dass die Referenten wohl gehofft hatten, schon über die neue WEG-Novelle referieren zu können, wenn die Tagung in Fischen statt findet. Denn die Vertragsinhalte zeichneten sich durch eine gewisse Hilflosigkeit aus, noch etwas Neues im Regierungsentwurf von 2005 zu finden.



600 Teilnehmer benötigen viel Platz

So machte sich in diesem Jahr bei vielen Verwaltern etwas Frustration darüber breit, dass vor allem in Bezug auf die Teilrechtsfähigkeit der WEG bisher als gesicherte Rechtsansicht erscheinende Positionen in Frage gestellt wurden. So warf Armbrüster die Frage auf, ob ein Anfechtungsverfahren nicht doch gegen den Verband als Antragsgegner zu richten sei. Der BGH hatte in seiner Entscheidung zur Teilrechtsfähigkeit der WEG ausdrücklich festgestellt, dass bei Beschlussanfechtungen der Anträge wie

früher gegen alle Wohnungseigentümer zu richten sei. Als Lüke schließlich die Frage aufwarf, ob der Rasenmäher einer WEG wirklich zum Verwaltungsvermögen zu rechnen sei, sahen sich einzelne Verwalter gezwungen den Saal zu verlassen.



Interessante Gespräche in der Pause

Es gab aber auch erhellende Ausführungen zum Regierungsentwurf. So warf Merle zu recht die Frage auf, wieso nach dem Entwurf der Verwalter die Eigentümer unverzüglich zu unterrichten habe, wenn ein Beschlussanfechtungsverfahren von einem Eigentümer angestrengt worden sei, bei Klagen Dritter gegen die WEG jedoch diese Benachrichtigungspflicht nicht bestünde.

Dr. Alfons Schulze-Hagen stellte die neuere Rechtsprechung zu Mängeln am Gemeinschaftseigentum dar und erläuterte u.a. auch die in dieser ZIV – Ausgabe beschriebene BGH-Entscheidung.

Dr. Becker schließlich schickte sich an in die Fußstapfen seines Potsdamer Kollegens Prof. Häublein zu treten, ohne sie ausfüllen zu können. Seine Ausführungen zur Instandhaltungsrücklage bei einer Vereinigung aller SE-Einheiten in einer Hand wurden denn auch nur von Prof. Häublein begrüßt. Den Tagungsteilnehmern sprach eher der Praktiker Dr.

Gottschalk aus der Seele der meinte, dass der Lösungsansatz von Dr. Becker sehr kreativ sei, aber wohl nicht der Rechtslage entspreche...



Austellerbesuch im Foyer

Das Rahmenprogramm der Veranstaltung führte erneut dazu, dass die wohl die meisten Teilnehmer gewichtiger in die Heimat zurückkehrten, als sie ins Allgäu fuhren. Am Mittwoch gab es – gesponsert von den Ausstellern – einen Dämmerchoppen bei Häppchen und Bier.

Am nächsten Tag reichten die Aussteller Apfelstrudel mit Vanilleeis und luden zum Themenabend, der in diesem Jahr (auf bayrisch: heuer) Österreich unterstellt war. So tischte die Küche der Stadthalle „Fiscina“ Wiener Schnitzel mit österreichischem Wein und Apfelstrudel zum Nachtisch auf. Anschließend ging es noch ins „Postsstüberl“ oder anderen gemütlichen Kneipen im Ort zum fachlich leichter fallenden Erfahrungsaustausch.



Kür zur Pflicht auf dem Nebelhorn

Neben diesen kulinarischen Genüssen war auch in diesem

Jahr Petrus mit den Teilnehmern großzügig verfahren und bot sein bestmöglichstes Wetter mit Sonnenschein und Temperaturen über 20 Grad. Der Ausflug auf's Nebelhorn mit seinen gut 2000 Metern war daher ein

wesentlicher Bestandteil eines Stückchens Erholung, die man bei der Tagung auch immer ein bisschen mitnehmen kann.

Es steht zu hoffen, dass bei der 33. Tagung in Fischen der

Wunsch aller Teilnehmer und Referenten in Erfüllung geht und das neue WEG endlich – in welcher Form auch immer - in Kraft getreten ist



Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es unter unserer Homepage www.Verwalterstammtisch.de neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmittlung. Am Datum können Sie sehen, wenn die Datei das letzte Mal ergänzt oder neu eingestellt wurde. Der Aufbau ist derselbe wie im geschlossenen Bereich der Seite.

1. Mietrecht

05.09.2006 Entscheidungssammlung-Mietrecht

1a. Betriebskosten

29.08.2006 Entscheidungssammlung-Betriebskostenrecht

1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-8500-04
19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-4723-05
19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-3906-03
19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-8973-04
19.08.2006 AG-Leipzig-164-C-13214-03
19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-12477-03
19.08.2006 AG-Leipzig-168-C-287-04
19.08.2006 AG-Leipzig-163-C-5799-03
19.08.2006 AG-Leipzig-18-C-2588-03
19.08.2006 LG-Leipzig-12-S-1841-04
19.08.2006 AG-Leipzig-11-C-5046-03
19.08.2006 AG-Leipzig-16-C-622-02
19.08.2006 AG-Leipzig-165-C-1655-04
19.08.2006 AG-Leipzig-167-C-4365-04
21.08.2006 LG-Leipzig-12-S-79-06
24.08.2006 AG-Leipzig-166-C-7820-04
23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-2867-04 (NZM 2005,14)
23.08.2006 LG-Leipzig-12-S-6001-01 (NZM 2002, 486)
12.09.2006 AG-Leipzig-99-C-8415-01 (WuM 2002, 376)
12.09.2006 AG-Leipzig-45-C-9357-98 (WuM 1999, 467)
12.09.2006 AG-Leipzig-163-C-210-05

1c. BGH-Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel

11.09.2006 [Schönheitsreparaturtabelle](#)

1d. Modernisierungsmieterhöhung

11.09.2006 [Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhöhung](#)

2. WEG-Recht

28.08.2006 Entscheidungssammlung-WEG

3. Baurecht

28.08.2006 Entscheidungssammlung-Baurecht

4. Bankrecht

28.08.2006 Entscheidungssammlung-Bankrecht

5. Aktuelles

- 27.08.2006 Verwalterinfo-1-2006
- 27.08.2006 Verwalterinfo-2-2006
- 27.08.2006 Verwalterinfo-3-2006
- 07.09.2006 Verwalterinfo-4-2006
- 28.08.2006 Allgemeines-Gleichbehandlungs-Gesetz(AGG)

6. Rechtsanwaltsvergütungsgesetz

- 11.09.2006 RVG-Gebuehren

7. Skripte zu Stammtischen

- 20.10.2006 Die Verwalterpraesentation

8. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit der WEG

- 17.10.2006 WEG.-Entwurf-Stand5.2005
- 17.10.2006 VortragRASchultzeVerwaltertag28.4.06
- 17.10.2006 Gegenaussierung-Brat

Und zum Schluss.....

...wünschen wir allen Leserinnen und Lesern mit ihren Familien ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr 2007. Wir melden uns mit der Ausgabe November/Dezember 2006 am 2.1.2007 schon mit den neuen, am 1.1.07 in Kraft tretenden Basiszinssätzen wieder zurück.

Aufsichtsführende Behörde

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden. [ZURÜCK](#)