

# ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband  
der Immobilienverwalter Sachsen e. V.

[www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)  
[www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de)  
[www.Immobilienverwalter-Sachsen.de](http://www.Immobilienverwalter-Sachsen.de)

## Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
Heinz G. Schultze,  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht  
Fachanwalt für Baurecht  
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig  
Telefon: 0341/ 96 44 30  
Telefax: 0341/ 96 44 355  
[Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de](mailto: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 6**  
**November/Dezember 2006**

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

wir begrüßen Sie im Neuen Jahr und wünschen Ihnen für die nächsten 363 Tage Gesundheit, Erfolg und wieder eine ganze Portion Flexibilität. Denn das alte Jahr ließ schon seine Schatten der Veränderung für 2007 vorausseilen.

So müssen sich die Immobilienverwalter gleich zu Beginn auf zahlreiche Änderungen gefasst machen. Die lange erwartete WEG-Novelle ist nun endlich in zweiter und dritter Lesung vom Bundestag beschlossen worden. Es wird daher höchste Zeit, sich mit den Änderungen näher zu beschäftigen. Wir werden aus

diesem Grund gleich den ersten Verwalterstammtisch diesem Thema widmen.

Damit nicht genug, hat der Fiskus sich noch nette Zusatzaufgaben einfallen lassen. Sowohl die WEG-Hausgeldabrechnung, als auch die Betriebskostenabrechnung für den Mieter müssen fortan gemäß § 35 a EStG für die steuerliche Berücksichtigung haushaltsnaher Handwerksdienstleistungen besondere Darstellungsformen aufweisen. Relevant wird dies für die Abrechnungen der Wirtschaftsjahre 2006 und folgende. Das Schreiben des BMF vom 3.11.06, mit

dem wir uns in dieser Ausgabe auseinandersetzen, gibt Näheres bekannt.

Und endlich ist noch auf den seit 1.1.2007 geltenden Basiszinssatz hinzuweisen, der – wie nicht anders zu erwarten war – eine deutliche Steigerung erfahren hat.

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
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen

(§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahn-

bescheid (§ 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

### **Neue Pflichten des WEG-/SE Verwalters nach BMF-Rundschreiben v. 3.11.06**

Neue Aufgaben kommen auf den Verwalter durch § 35 a EStG zu. Das Bundesministerium der Finanzen hat an die Obersten Finanzbehörden der Länder mit Datum vom 3.11.06 ein Anwendungsschreiben zu § 35a EStG gerichtet.

Dieses Schreiben ist die Folge einer bei der Finanzverwaltung geänderten Rechtsansicht, die vormals bei verschiedenen Finanzgerichten zu Rechtsstreitigkeiten führte. Dabei ging im Wesentlichen um die Ungleichbehandlung der steuerlichen Wirksamkeit von haushaltsnahen Dienstleistungen. Wohnungseigentümer reklamierten für sich, ebenfalls Anspruch auf die steuerlichen Vorteile zu haben, auch wenn im engeren Sinne nicht sie selbst, sondern der WEG-Verwalter Auftraggeber im Sinne der steuerlichen Regelung seien. Nach der Rücknahme einer Revision beim BFH dokumentiert die Finanzverwaltung nunmehr, dass sie zugunsten der Wohnungseigentümer einlenkt.

Die Arbeit des WE-, aber auch des SE-Verwalters wird hiervon künftig erheblich beeinflusst werden, da die Wohnungseigentümer den Freibetrag von 600 € jährlich werden nutzen wollen. Die bislang unklaren Fragen der Aufgaben des Verwalters und die Verteilung der Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen räumt das Schreiben im Wesentlichen aus.

#### Erfasste Leistungen

Wesentlich ist die Frage, was Handwerksleistungen im Sinne des § 35a II 2 EStG sind. Hierzu zählen nach dem Anwenderschreiben u.a.:

- Arbeiten an Innen- und Außenwänden, Dach, Fassade
- Reparatur oder Austausch von Fenstern und Türen
- Streichen, Lackieren von Türen, Fenstern, Wandschränken, Heizkörpern und -rohren
- Reparatur oder Austausch von Bodenbelä-

gen (Teppichboden, Parkett, Fliesen)

- Reparatur, Wartung oder Austausch von Heizungsanlagen, Elektro-, Gas- und Wasserinstallationen,
- Maßnahmen der Gartengestaltung
- Pflasterarbeiten auf Wohngrundstück

#### Anforderungen an Hausgeldabrechnung

Die Kosten für diese Leistungen können nur dann steuerlich berücksichtigt werden, wenn der Steuerpflichtige Arbeitgeber oder Auftraggeber ist. Unklar war bisher, wie das Verhältnis bei Wohnungseigentümergeinschaften ausgestaltet sein muss, wenn der einzelne Wohnungseigentümer in den steuerlichen Genuß kommen will. Hierzu wird ausgeführt, dass eine Steuerermäßigung für den einzelnen Wohnungseigentümer in Betracht kommt, wenn

- in der Jahresabrechnung die im Kalenderjahr unbar gezahlten Beträge nach den begünstigten haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnissen und Dienstleistungen jeweils gesondert aufgeführt sind
- der Anteil der steuerbegünstigten Kosten (Arbeits- und Fahrtkosten) ausgewiesen ist und
- der Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers anhand seines Beteiligungsverhältnisses individuell errechnet wurde.
- der Verwalter eine Bescheinigung über den Anteil des jeweiligen Wohnungseigentümers ausgestellt hat.

Im Klartext heißt das, dass die Jahresabrechnung zu zergliedern ist, soweit die vorstehenden Handwerkerleistungen abgerechnet werden.

Es ist sonach zunächst zu prüfen, welche der Dienstleistungen für eine steuerliche Begünstigung in Betracht kommen. Dann sind diese nach der Art der Dienst-/Handwerkerleistung und diese ggf. nochmals nach verschiedenen Auftragnehmern zu unterteilen. Im nächsten Schritt sind die steuerbegünstigten Kosten (dazu unten) gesondert auszuweisen. Schließlich sind diese Kosten nach Miteigentumsantei-

len zu verteilen und hierüber ein gesonderter Ausweis vom WE-Verwalter für jeden Eigentümer auszustellen.

#### Einfluss auf Bk-Abrechnung

Auch der Mieter kann die Steuerermäßigung beanspruchen, wenn die von ihm zu zahlenden Nebenkosten Beträge umfassen, die für handwerkliche Tätigkeiten geschuldet werden und sein Anteil an den vom Vermieter unbar gezahlten Aufwendungen entweder aus der Jahresrechnung hervorgeht oder durch eine Bescheinigung des Vermieters oder seines Verwalters nachgewiesen wird. Auch hier ist eine gesonderte Aufführung dieser Kostenpositionen in der Bk-Abrechnung erforderlich.

#### Umfang der Aufwendungen

Zu den begünstigten Aufwendungen gehört der Bruttoarbeitslohn sowie die vom Steuerpflichtigen getragenen Sozialversicherungsbeiträge, ggf. die Lohnsteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag, Kirchensteuer, die Umlagen U1 und U2 sowie die Unfallversicherungsbeiträge einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten. Material- und Warenkosten bleiben dagegen unberücksichtigt.

#### Anwendungszeitraum

Die Regelungen finden erstmals für den Veranlagungszeitraum 2006 Anwendung.

#### Konsequenzen und weitere Informationen

Das 9-seitige Schreiben können Sie in voller Länge unter [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de) abrufen. Für den WEG-/SE-Verwalter sind mit den steuerlichen Änderungen auch neue Aufgaben entstanden, die nicht nur umfangreich sind, sondern auch Haftungspotentiale eröffnen. Bei selbstgenutzten Wohnungen wird der jeweilige Eigentümer die Bescheinigung verlangen, bei vermieteten Wohnungen wird der Druck zum gesonderten Ausweis über den Mieter kommen. Auch die Betriebskostenabrechnungen werden hierdurch aufwendiger und das Risiko, sich haftbar zu machen wird größer. Hier bedarf es der genauen Ausarbeitung eines Lösungsansatzes, bei dessen Detailfragen ggf. ein Steuerberater heran zu ziehen erforderlich sein wird.

Vorsicht ist insoweit geboten in Bezug auf die Ausführungen in DWE 4/2006. Dort wird ausgeführt, die WE-Abrechnung müsse nicht wie vorstehend zergliedert werden, es genüge die Bescheinigung des Verwalters. Diese Rechtsansicht wird vom Wortlaut des Schreibens nicht getragen.

## **Bundesregierung legt REIT-Gesetzentwurf vor**



Die Bundesregierung hat den Entwurf eines REIT-Gesetzes für Deutschland unter dem 25.9.06 vorgelegt. Zum einen werden Steuermehreinnahmen erwartet, zum anderen soll das Gesetz den Immobilienmarkt in Deutschland anregen und Investmentkapital nach Deutsch-

land locken. Es wird davon ausgegangen, dass vor allem in den Konzernen erhebliche stille Reserven in Form von Immobilien schlummern, die nicht angegriffen werden, weil die Unternehmen die steuerlichen Effekte beim Verkauf vermeiden wollen.

Der Gesetzesentwurf hat folgende Eckwerte.

REITS (real estate investment trusts) sollen besondere Aktiengesellschaften sein, deren Vermögen zu 75% aus Immobilien bestehen muss. Auch 75 % der Erträge der Gesellschaft müssen aus entgeltlicher Vermietung, Leasing, Verpachtung und Veräußerung von Immobilien stammen. Kerngeschäft der REIT-AG ist das Halten und das Bewirtschaften ihrer Immobilien, nicht der Handel mit ihnen. Die Erträge der Gesellschaft sind von der Körperschaftsteuer (Einkommenssteuer) befreit. Die Besteuerung der Erträge findet nur auf der Gesellschafterebene statt, wenn und soweit die Ge-

sellschafter Gewinnausschüttungen erhalten.

Damit hier nicht zu Lasten der Anleger oder des Finanzamtes agiert werden kann, muss die REIT-AG mindestens 90% ihres Gewinnes an die Gesellschafter ausschütten.

Ein wahrer Verkaufsboom an Immobilien dürfte die sogenannte exit-tax werden. Bis zum 31.12.2009 sollen steuerliche Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien nur zu Hälfte der Körperschaftssteuer bzw. Einkommenssteuer unterworfen werden.

Der Immobilienhandel mit REIT-AG´s ist jedoch in Deutschland im wesentlichen auf

Gewerbeimmobilien beschränkt. Der Gesetzgeber befürchtet zu starke Veränderungen auf dem Mietwohnungsmarkt mit sozialen Nachteilen. Eine Einschränkung gibt es aber insoweit, als dass Wohnimmobilien, die nach dem 1.1.2007 errichtet werden, im Portfolio der REIT-AG´s aufgenommen werden dürfen.

Die Gründung einer REIT-AG wird nicht unaufwändig sein. Es ist vorgeschrieben, dass die AG über ein Stammkapital von 15 Mio € verfügt und die Aktien sich zumindest zu 15% (bei der Gründung sogar 25%) in Streubesitz (d.h. keiner dieser Aktionäre darf mehr als 3% halten) befinden. Eine Beteiligung eines einzelnen Aktionärs über 10% soll unzulässig sein.

## Mietrecht



Mit der Umlage neuer Betriebskosten setzte sich der BGH in seinem Urteil vom 27.9.2006 ([VIII ZR 80/06](#)) auseinander. Der Vermieter hatte im Mietvertrag den Passus aufgenommen, dass neben der Miete auch Betriebskosten im Sinne von § 27 der 2. Berechnungsverordnung (jetzt Betriebskostenverordnung) umgelegt werden können. Unter Ziff. 3) hieß es: „Werden öffentliche Aufgaben

### Umlage neuer Betriebskosten

neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.“ In einer in Bezug genommenen Anlage waren die Kosten aufgezählt, zu denen auch die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung zählten. In der Betriebskostenabrechnung belastete der beklagte Vermieter den Kläger erstmals mit anteiligen Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung i.H.v. 141,63 €. Der Mieter meinte, die Kosten könnten nicht umgelegt werden, da diese noch nie abgerechnet wurden. Es liege auch keine wirksame Einführung neuer Betriebskosten vor. Die Klausel solle den Vermieter nur davor schützen, dass sich nachträg-

lich ohne sein Zutun Veränderungen ergäben, die die Nutzung der Wohnung verteuerten. Kosten aber, die der Vermieter – wie hier durch einen späteren Abschluss von Versicherungsverträgen – selbst verursache, ohne dass dies durch eine Veränderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse veranlasst wäre, sollten jedenfalls dann nicht umlegbar sein, wenn dem Mieter hierdurch nicht auch ein Vorteil zuflüsse. Der BGH wies diese Überlegungen vollständig zurück. Diese einschränkende Auslegung könne dem Vertrag nicht entnommen werden, so dass die Umlage wirksam sei. Der Mieter muss die Kosten der später erst abgeschlossenen Versicherungen übernehmen.

## Zu den Betriebskosten in gemischt genutzten Immobilien

Rechnet der Vermieter gemischt genutzte Immobilien ohne Vorwegabzug für die Gewerbeeinheiten ab, so ist der Mieter laut einem Urteil des BGH vom 25.10.06 beweisbelastet, dass diese Abrechnungsweise ihn unzulässig mit Mehrkosten belastet ([VIII ZR 251/05](#)). Das Haus, für das ein Zwangsverwalter die Betriebskostenabrechnung ohne Vorwegabzug für die Gewerbefläche erstellte, war mit Ausnahme des Erdgeschosses an Wohnungsmieter vermietet. Das Erdgeschoss hatte ein Verein

angemietet, der die Räume Behinderten zu Wohnzwecken überließ (betreutes Wohnen). Der BGH konnte den Fall nicht abschließend entscheiden, weil das Berufungsgericht keine ausreichenden Tatsachenfeststellungen getroffen hatte und der BGH als Revisionsinstanz auf Rechtsausführungen beschränkt ist. Die vorliegenden Daten, so der Senat weiter, genügten aber bereits für die Feststellung, dass die Nutzungsart keine wesentliche Mehrbelastung nahe lege, weil die Gewerberäumlichkeiten

letztlich auch nur Wohnzwecken dienten. Indessen sei eine erhebliche Mehrbelastung in Bezug auf die Feuer- und Gebäudehaftpflichtversicherung sowie der Grundsteuer zu erwarten. Nach der Nachholung der Tatsachenfeststellungen durch das Berufungsgericht sei dann zu entscheiden, ob ein Vorwegabzug geboten sei, weil es andernfalls zu einer erheblichen Mehrbelastung der übrigen Wohnungsmieter komme.

## Keine Fortgeltung der Rechtsprechung zur Kündigungsverwirkung nach § 539 a.F.

Die bisherige Rechtsprechung zur Verwirkung der Kündigung wegen vorbehaltloser Zahlung von Mietzins über mehr als 6 Monate wird unter dem seit 1.9.2001 geltenden Mietrecht vom BGH nicht aufrecht erhalten. Vormalig wurde **§ 539 a.F. BGB** für diesen Fall analog herangezogen. Wenn der Mieter keine Rechte aus Mängeln haben sollte, die er bei Vertragsschluss

schon kannte und deswegen keine Vorbehalte erklärte, sollte dies auch gelten, wenn die Mängel im Laufe des Mietverhältnisses auftraten und der Mieter ohne weiteres die Miete weiter bezahlte. Zwar gibt es nunmehr einen inhaltlich dem **§ 539 a.F. BGB** annähernd gleich gefassten **§ 536b BGB**. Indessen hat der Gesetzgeber im neuen Mietrecht auch eine (neue) Regelung für

Mängel geschaffen, die während der Mietzeit auftreten. Die Voraussetzung für eine Analogie, nämlich eine planwidrige Regelungslücke im Gesetz sei somit nicht mehr gegeben. Das gelte auch für Verträge, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden. Urteil vom 18.10.2006 ([XII ZR 33/04](#))

## Zulässige Höhe einer Kautions bei einem Gewerbemietvertrag

Das OLG Brandenburg nahm in einem ausführlichen Hinweisbeschluss zur Frage der zulässigen Höhe einer Kautionsverpflichtung bei Gewerbemietverhältnissen Stellung (Beschluss vom 4.9.06, ZMR 2006, 854). Das Gericht stellte dabei fest, dass der Wuchertatbestand grundsätzlich nicht gegeben sei. Die Rechtsprechung, nach der Rechtsgeschäfte den Wuchertatbestand erfüllen, wenn Leistung und Gegenleistung in einem auffälligen Missverhältnis stün-

den (mehr als 100 % Abweichung) passe nicht, weil die Kautionsleistung und Gegenleistung aus einem Austauschverhältnis betreffe, sondern nur eine Sicherungsabrede darstelle. Das Geld fließe – vorbehaltlich einer Verwertung – zum Mieter bestimmungsgemäß zurück, so dass das Geschäft auf einen Leistungsaustausch gar nicht gerichtet sei. Auch liege kein Verstoß gegen wesentliche Grundgedanken der gesetzlichen Regelung vor (**§ 307 BGB**), weil

es für die Kautionsleistung von Gewerbemietverträgen keine gesetzlichen Vorgaben gäbe. Schließlich können auch in dem Verlangen nach einer Sicherung in Höhe der 7-fachen Monatsmiete noch keine Übersicherung gesehen werden. Hier komme es auf den Einzelfall an. In Ansehung der Kosten einer möglichen Räumung und einer nicht unerheblichen Rückbauverpflichtung des Mieters sah das Gericht die Höhe als nicht unangemessen an.

## SE-Verwalter zur Mieterhöhung verpflichtet

Das OLG Saarbrücken setzte sich in der Entscheidung vom 8.3.06 (NZM 2006, 878) mit den Pflichten des Sondereigentumsverwalters auseinander. Der Vertrag, der keinem bestimmten gesetzlichen Leitbild folgt, wie etwa der Verwaltervertrag des WEG-Verwalters ist nach allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen auszulegen. Danach

müsse der Verwalter eines vermieteten Anwesens im Rahmen der Betreuung fremder Vermögensinteressen die Immobilie loyal und sachkundig verwalten. Dazu gehöre es auf Mängel aufmerksam zu machen (BGH NJW 1998, 680) und nur finanziell zuverlässige Mieter auszuwählen. Hierzu gehöre es nach Auffassung des OLG Saarbrücken

aber auch, rechtlich zulässige Mieterhöhungen wahrzunehmen. Zumindest sei es erforderlich, den Auftraggeber auf diese Möglichkeit hinzuweisen. Der Verwalter hatte dies im zugrundeliegenden Rechtsstreit unterlassen. Das OLG verurteilte ihn zum Schadenersatz in Höhe der verpassten Mieterhöhungen.

## Wirtschaftlichkeitsgebot bei Versicherungen

Mit der Frage der Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes bei der Umlage von Haftpflicht- und Gebäudeversicherung setzte sich das AG Leipzig in der Entscheidung vom 25.10.2005 (WuM 2006, 568) auseinander. Das Gericht befand, dass der Vermieter beweisen müsse, dass die von

ihm ausgewählten Versicherer kostengünstig seien. Es dürften nur solche Kosten abgerechnet werden, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt seien. Nicht erforderlich sei, dass der Vermieter den kostengünstigsten

Versicherer wählt. Wenn aber der Mieter im Prozess kostengünstigere Versicherer benennen könne, sei der Vermieter verpflichtet, seine Entscheidung transparent unter dem Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkt darzustellen.

## Abzug von Teilbeträgen wegen gleitender Neuwertversicherung

Die Kosten in Versicherungsbeiträgen zum gleitenden Neuwert sind nach Auffassung des LG Leipzig voll umlagefähig. Zwar finanziere der Mieter indirekt hierdurch den Instandsetzungsaufwand bzw. den Wertverlust durch die Regelabschreibung des Gebäudes. Dabei dürfe aber

nicht übersehen werden, dass die Versicherung dazu diene, die Nutzung der Mietsache für den Mieter zu erhalten, auch wenn der Vermieter mit eigenen finanziellen Möglichkeiten nach einem Versicherungsfall hierzu nicht in der Lage sei. Dies sei ein Vorteil, der dem Mieter zu-

gute komme. Es sei daher nicht sachgerecht, dem Vermieter die Umlage der Prämien einer Neuwertversicherung zu untersagen. (LG Leipzig, 22.8.06 - 12 S 301/06 – im Volltext kostenlos abrufbar unter [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de))

## WEG-Recht

### WEG-Novelle vom Bundestag verabschiedet



Die WEG-Novelle wird die Praxis in den nächsten Monaten gewiß noch vielfach beschäftigen. Für eine erste Annäherung

an den endgültigen Gesetzestextes ist daher jetzt der richtige Augenblick. Aller Voraussicht nach wird das Gesetz im Januar verkündet werden, so dass es am 1.4.07 in Kraft tritt. Die wesentlichen Regelungsbereiche im übrigen seien daher wie folgt skizziert.

Änderung des Kostenverteilungsschlüssels  
Nach dem neuen § 10 II WEG kann jeder Wohnungseigentümer eine Anpassung des Kostenverteilungsschlüssels verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus „schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, ins-

besondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer unbillig erscheint“. Eine weitere Regelung zur Kostenverteilung findet sich in § 16 IV WEG. Danach können Wohnungseigentümergeinschaften die Kostenverteilung von Instandsetzungen oder baulichen Veränderungen abweichend beschließen, wenn der abweichende Maßstab dem Gebrauch oder der Möglichkeit des Gebrauchs Rechnung trägt. Dieser Beschluss bedarf einer qualifizierten Mehrheit. Für diesen Beschluss ist eine Kombination von Kopf- und Wertprinzip vorgesehen: Es bedarf  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer (Kopfprinzip) und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (Wertprinzip).

Der einzelne Wohnungseigentümer kann sich auch nicht mehr wie bisher durch Ablehnung oder Zustimmung bei Verwahrung für die Kostenlast der Kostenpflicht entziehen. Das wird durch einen neuen Zusatz im bisherigen § 10 III WEG klargestellt.

#### Teilrechtsfähigkeit, Haftung der Eigentümer und Insolvenz

Dem § 10 WEG werden drei Absätze (VI, VII und VIII) angefügt, die sich mit der Teilrechtsfähigkeit der WEG auseinandersetzen werden. § 10 VI WEG ist ein Vorrang des Verbandes zu entnehmen. Soweit gemeinschaftsbezogene Rechte und Pflichten geltend gemacht bzw. erfüllt werden können, wird diese Aufgabe vom Verband übernommen.

Durch die Schaffung des Verbandes als Zuweisungssubjekt von Rechten und Pflichten war auch das Haftungsgefüge zu regeln. Nunmehr haftet neben dem Verband jeder Wohnungseigentümer unmittelbar und zwar im Verhältnis seines Miteigentumsanteils. Schließlich ist noch

die Insolvenz der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt worden. Ein Insolvenzverfahren findet erfreulicherweise nicht statt (§ 11 III WEG).

#### Bauliche Änderungen

Die Regelungen zur baulichen Änderung in § 22 WEG werden erheblich ausgeweitet. Mit einer qualifizierten Mehrheit von  $\frac{3}{4}$  aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile können Maßnahmen im Sinne von § 559 I BGB oder Maßnahmen der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik beschlossen werden. Die Regelung ist notwendig und in ihrer Ausgestaltung beachtlich. Der Verweis auf die mietrechtliche Modernisierungsvorschrift, § 559 I BGB ist sinnvoll. Nach dieser Norm kann der Vermieter wegen Modernisierungen, die zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes der Mietsache führen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung des Verbrauchs von Wasser oder Energie bewirken, eine Mieterhöhung verlangen. Damit diese Modernisierungen überhaupt in der WEG durchgeführt werden können, bedarf es nunmehr nur noch dieser qualifizierten Mehrheit.

#### Änderungen beim Verwalteramt

Der Verwalter muss fortan eine Beschlussammlung führen. Erfreulich ist, dass kein Beschlussbuch geführt werden muss. Auf die einschlägige Rechtsprechung zu Beschlussbüchern, die teilweise durch die Gemeinschaftsordnung vorgeschrieben sind, kann verwiesen werden ([ZIV 5/2006](#)). Sie ist hier gerade nicht anwendbar. Nicht ausreichend dürfte aber auch hier sein, die Versammlungsprotokolle abzuheften. Das Gesetz verlangt ausdrücklich,

dass die verkündeten Beschlüsse zu sammeln sind (§ 24 VII WEG). Die Möglichkeiten der EDV werden hier diesem Erfordernis ohne großen Mehraufwand Rechnung tragen können. Auch ist die Wirksamkeit der Beschlüsse von der Erfassung im Beschlussbuch nicht abhängig.

An dieser Stelle sei jedoch schon darauf hingewiesen, dass Nachlässigkeiten in diesem Bereich schwerwiegende Konsequenzen haben können. Nach § 26 IV 4 WEG soll ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Verwalterabberufung auch in der nicht ordnungsgemäßen Führung der Beschlussammlung liegen.

Der vom Bauträger eingesetzte Verwalter wird sich bei der *Erstbestellung* künftig nur noch für 3 und nicht für 5 Jahre bestellen können (§ 26 I WEG). Ansonsten bleibt es bei der Möglichkeit der 5-jährigen Bestellung.

#### Gerichtsverfahren und Zwangsvollstreckung

Wie erwartet ist das Gerichtsverfahren nunmehr dem Streitgericht zugewiesen worden. Der Rechtsstreit bleibt erstinstanzlich zwar beim Amtsgericht. Es gilt jedoch nicht mehr das FG (Gesetz über die freiwillige Gerichtsbarkeit) mit dem Amtsermittlungsgrundsatz, sondern es wird nunmehr mit härteren Bandagen unter der Geltung der ZPO gefochten.

In der Zwangsversteigerung sind rückständige Hausgeldansprüche nunmehr bevorrechtigt zu befriedigen.

#### Weitere Informationen

Den Vorabentwurf und das Protokoll der Plenarsitzung können Sie schon jetzt unter [www.Verwalterstamtisch.de](http://www.Verwalterstamtisch.de) kostenlos herunterladen. Im übrigen wird es weitere Infor

mationen zum nächsten Verwalterstammtisch geben (siehe Veranstaltungen).

### **Ausschluss des Wandlungsrechtes bei Bauträgerwohnungsvertrag unzulässig**

Der formularmäßige Ausschluss des Rechtes zur Wandlung in einem Erwerbvertrag über umfassend saniertes Wohnungseigentum ist unwirksam. Dies stellte der BGH in seinem Urteil vom 28.9.06 ([VII ZR 303/04](#)) fest. Der Kläger kaufte 1996 für 289.000 DM eine Wohnung, die vom Beklagten umfassend saniert werden sollte. Der Kläger wurde 1997 in das Grundbuch eingetragen. Der Kläger rügte

verschiedene Mängel am Gemeinschaftseigentum und forderte unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung auf, die die Beklagte ablehnte.

Der Kläger verlangte schließlich die Rückzahlung des Kaufpreises sowie Zahlung vom Schadenersatz Zug um Zug gegen Rückübereignung der Wohnung. Die Beklagte berief sich auf einen Regelung im Kaufvertrag,

wonach die Wandlung oder sonstige Rückgängigmachung des Kaufvertrages wegen noch ausstehender oder mangelhafter Durchführung von Restarbeiten ausgeschlossen sei. Der BGH erklärte diese Klausel nach **§ 11 Nr. 10b ABGB** für unwirksam. Die Wandlung bzw. der große Schadenersatzanspruch könnten durch vorformulierte Verträge nicht wirksam ausgeschlossen werden.

### **Teilrechtsfähigkeit: Schadenersatzanspruch des einzelnen WE gegen Verwalter**

Auch in Ansehung der Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft hat der einzelne Wohnungseigentümer noch immer die Möglichkeit, Schadenersatzansprüche an den Verwalter heran zu tragen. Zwar hat der einzelne Eigentümer keine vertragliche Beziehung mehr zum WEG-Verwalter, weil Vertragspartner des Verwalters

nunmehr der WE-Verband ist. Im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung sieht das OLG Düsseldorf (Beschluss vom 29.9.06, WuM 2006, 639) jedoch eine Einbeziehung des einzelnen Wohnungseigentümers in die vertraglichen Sorgfalts- und Obhutspflichten des Verwalters. Auf der Grundlage eines solchen Vertrages mit Schutz-

wirkung zugunsten Dritter könne der Eigentümer vertragliche Schadenersatzansprüche an den Verwalter herantragen. Im zugrundeliegenden Fall hatte es der Verwalter versäumt, nach dem Auftreten von Mängeln an der Wohnanlage eine sachgerechte Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft vorzubereiten und anzuregen.

### **Umfang der Kostentragungspflicht nach Gemeinschaftsordnung bei Balkonen**

Das OLG Schleswig setzte sich mit der streitigen Frage auseinander, wie eine Kostentragungsklausel in Bezug auf Balkone auszulegen sei. Nach der Gemeinschaftsordnung war bestimmt, dass die Teile des Gebäudes, die zum ausschließlichen Gebrauch einzelner Wohnungseigentümer bestimmt sind (z.B. Balkone) von diesem auf seine Kosten instand zu setzen sind.

Der 2. Senat beim OLG Schleswig vertrat im Beschluss vom 30.3.06 (ZMR 2006, 963) die

Auffassung, dass nur die Kosten hinsichtlich der Erneuerung des (sondereigentumsfähigen) Bodenbelages, nicht aber die konstruktiven Teile darunter (Isolierung) von dem betreffenden Eigentümer auf seine Kosten instand zu setzen seien. Begründet wurde dies damit, dass die Beschlusskompetenz für Arbeiten im Bereich des Gemeinschaftseigentums weiterhin sämtlichen Wohnungseigentümers zustehen würde. Diese könnten kostspielige Sanierungsarbeiten z.B. an den Brüstungen beschließen, welche die

Balkoninhaber dann allein zu tragen hätten. Dies wäre einem gedeihlichen Zusammenleben wenig gedeihlich.

Die umgekehrte Frage, ob es einem gedeihlichen Zusammenleben zuträglich ist, wenn die teuren Sanierungsmaßnahmen auch von Eigentümern finanziert werden müssten, die keinen Balkon besäßen, erörterte das Gericht nicht. Es steht damit auch im Widerspruch zur Rechtsprechung des OLG Braunschweig (ZMR 2006, 787).

## Maklerrecht

### Zur Auslegung eines selbständigen Provisionsversprechens

Der klagende Makler verlangte von seinem Kunden Provision für den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages. Der Kunden verweigerte die Zahlung mit der Begründung, der Makler habe nicht am Verkauf mitgewirkt. Der Käufer sei ohne Zutun des Maklers gefunden worden. Die Bemühungen des kla-

genden Maklers seien somit nicht ursächlich für den Vertragsschluss. Eine Provision sei daher nach **§ 652 BGB** nicht verdient worden. Der Makler berief sich auf eine mündliche Zusage des Kunden, wonach er auf jeden Fall bei einem Verkauf der Immobilie die Provision erhalten solle.

Der BGH sprach im Urteil vom 12.10.06 ([III ZR 331/04](#)) dem Makler die Provision zu. Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit könne eine Provision auch unabhängig von dem Vorliegen einer echten Maklerleistung begründet werden.

## Baurecht

### Leistungsfreiheit nach §-648a-Fristablauf



Der Unternehmer ist nach fruchtlosem Ablauf der Nachfrist, die er dem Besteller nach **§ 648a V BGB** gesetzt hat, von jeglicher Pflicht frei, den Vertrag zu erfüllen. Dies ist die Leitsatz-

feststellung des BGH im Urteil vom 12.10.06 ([VII ZR307/04](#)). Der klagende Unternehmer begehrte restliche Vergütung nach erfolgloser Fristsetzung, der Auftraggeber verweigerte diese mit der Begründung, es lägen Mängel vor und die Werkleistung sei nicht abgenommen. Während das Landgericht noch auf die fehlende Abnahme rekurrierte und die Klage des Unternehmers abwies, sprach das Berufungsgericht die Klageforderung teilweise zu. Der BGH

stellte schließlich fest, dass der Unternehmer nach fruchtlosem Ablauf der Frist zu keinerlei Leistung mehr verpflichtet sei, auch nicht zur Mangelbeseitigung. Auf eine Abnahme komme es auch nicht an. Der Werklohn des Unternehmers sei nur um den infolge der Mängel entstandenen Minderwerts zu kürzen. Das gelte unabhängig davon, welche Mängelrechte der Auftraggeber begehere.

### Weitere Rechtsprechung zum arglistigen Verschweigen von Mängeln

Es entspricht ständiger Rechtsprechung des BGH, dass arglistig verschwiegene Mängel nicht innerhalb der gesetzlichen oder vertraglichen Gewährleistungsfrist verjähren, sondern nach der Regelverjährung. Früher waren dies 30 Jahre. Zur Zeit ist noch umstritten, ob diese Ansprüche noch immer erst in 30 Jahren verjähren oder nach der neuen Regelverjährung in 3 Jahren, allerdings erst ab Kenntniserlan-

gung. Der BGH hat mit seinem Urteil vom 12.10.06 die Tatbestände dieser erweiterten Verjährung präzisiert. Der Tatbestand des arglistigen Verschweigens eines Mangels wurde in der früheren Rechtsprechung alsbald erweitert, nachdem sich abzeichnete, dass einzelne Auftragnehmer durch fehlendes Überwachungspersonal auf der Baustelle dafür sorgten, dass sie erst gar keine Kenntnis von

Mängeln erhielten; dies ganz nach dem Motto, was ich nicht kenne, kann ich nicht arglistig verschweigen. Der BGH reagierte mit seiner Rechtsprechung zum Organisationsverschulden. Wenn der Mangel bei einer gehörigen Baustellenorganisation vom Auftraggeber erkannt worden wäre, haftet er wie wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hätte.

Im jetzt zur Entscheidung anstehenden Fall musste sich der BGH mit der Frage befassen, ob dem Auftragnehmer eine Mangelkenntnis seines Subunternehmers mit der Folge zuzurechnen sei, dass die fehlende Offenbarung dieser Kenntnis gegenüber dem Auftraggeber ein arglistiges Verschweigen sei. Der beklagte Auftragnehmer verteidigte sich bei der gerichtlichen Inanspruchnahme u.a. damit, dass er einen zuverlässigen Bauleiter eingesetzt habe. Der BGH stellte fest, dass die fehlende Überwachung nicht zwingend Voraussetzung für die In-

anspruchnahme des Auftragnehmers aus Arglist sei. Jedenfalls für solche Mängel, die auch im Rahmen einer sorgfältigen organisierten Bauüberwachung nicht entdeckt werden können, bediene sich der Auftragnehmer des hierzu eingesetzten Bauleiters nicht der Erfüllung seiner Offenbarungspflicht. Wäre es anders, wäre der arbeitsteilig organisierte Auftragnehmer allein mit dem Vortrag entlastet, er habe die Überwachung des Herstellungsprozesses ordnungsgemäß organisiert. In diesem Fall muss es auch die Möglichkeit geben, sich auch auf die Kennt-

nis anderer Mitarbeiter zu berufen, die an Stelle des abwesenden Bauleiters mit der Prüfung des Werkes auf Mangelfreiheit betraut waren und deshalb für den Auftragnehmer Gehilfen bei der Erfüllung der Offenbarungspflicht waren. Wenn diese also Kenntnis hätten, der Bauleiter jedoch nicht, weil zur Zeit seiner Kontrolle beispielsweise das Bauteil bereits von folgenden Bauteilen überdeckt wurde, kann auf die Kenntnis des Mitarbeiters des wissenden Subunternehmers abgestellt werden. Urteil vom 12.10.2006 ([VII ZR 272/05](#))

## In eigener Sache

### Fachanwalt für Baurecht

Wir freuen uns, Ihnen bekannt geben zu können, dass Rechtsanwalt Schultze nun auch den Titel „Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht“ von der Rechtsanwaltskammer Sachsen verliehen bekommen hat.

Wir wollen auf diese Weise dokumentieren, dass Sie als Verwalter von Immobilien aller Art bei uns auch stets einen versierten Ansprechpartner für die Verfolgung von Gewährleistungsansprüchen oder Problemen bei der Durchführung von Bauarbeiten finden.

In diesem Zusammenhang dürfen wir auch ankündigen, dass Frau Rechtsanwältin Staake noch 2007 die Weiterbildung zur Erlangung des Fachanwaltes für WEG- und Mietrecht beginnen wird.



### Umstellung des Mehrwertsteuersatzes auf 19%

Zum 1.1.2007 ist der Mehrwertsteuersatz von 16 % auf 19% angehoben worden. Auch wir werden daher unsere Rechnungen mit dem neuen Steuersatz ausweisen müssen. Die Um-

stellung wird jedoch nicht nur Kostenrechnungen betreffen, die wir nach dem 1.1.2007 legen. Wir werden auch in zahlreichen Akten Nachberechnungen vornehmen müssen. Das liegt an der

gesetzlichen Regelung, wonach der alte Umsatzsteuersatz nur dann zur Anwendung kommt, wenn die der Rechnung zugrunde liegende Leistung im Jahre 2006 oder davor erbracht wurde.

Die Leistung wurde erbracht, wenn sie im Jahre 2006 abgeschlossen wurde. Das Gebührenrecht der Rechtsanwälte fasst die Gebührenbereiche sehr weit. So ist ein gewöhnliches Klageverfahren (1,3 Verfahrensgebühr und 1,2 Terminsgebühr) nicht schon mit dem letzten Gerichtstermin oder dem Urteil beendet, sondern erst mit Rechtskraft von Urteil und dem aus dem nachfolgenden Kostenfestsetzungsverfahren hervorgegangenen und bestandskräftig gewordenen

Kostenfestsetzungsbeschluss. Wenn uns also der Kostenfestsetzungsbeschluss erst Ende Dezember 2006 erreichte, ist der Fall/die anwaltliche Leistung erst Anfang 2007 umsatzsteuerlich als vollständig erbracht anzusehen. Denn dann wird der Kostenfestsetzungsbeschluss bestandskräftig. Sie haben indes die Rechnungen nach dem Anfall der Gebühren (1,3 Verfahrensgebühr nach Klageeinreichung, 1,2 Terminsgebühr nach Wahrnehmung des ersten Ge-

richtstermins) erhalten. Die Rechnungen sind noch mit dem Umsatzsteuersatz 16% versehen. Wir sind daher verpflichtet, in diesem Fall 3% Umsatzsteuer auf beide Gebühren nachzuberechnen.

Bei anderen Anwaltsgebühren verhält es sich entsprechend.

Wir werden bemüht sein, den Verwaltungsaufwand bei Ihnen und bei uns so gering wie möglich zu halten.

## Veranstaltungen

### Verwalterstammtisch Dresden

Der Verwalterstammtisch Dresden, den der Verband Sächsischer Immobilienverwalter veranstaltete, war in diesem Jahr völlig überbucht. Die Geschäftsführerin der VdIV-Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland, Frau Liesicke musste leider einigen Verwaltern die erwünschte Teilnahme verweigern. Es empfiehlt sich daher, künftig die immer erfolgreicheren Veranstaltungen des Verbandes frühzeitig zu buchen.

Nach einem Kurzfilm zur Zerstörung und Wiederaufbau der Frauenkirche durften wir als Gruppe die Kirche besichtigen. Das hatte den Vorteil, dass wir uns nicht in den langen Tross der

anstehenden Besuchswilligen einreihen mussten, sondern durch einen Seiteneingang direkt die Kirche betreten konnten. Die Frauenkirche ist in der Tat imposant und sehr schön. Bedauerlich ist indes, dass man auch hier einmal mehr Massenveranstaltungen meiden möchte. Die Stimmung in fast überfüllten Kirche glich denn auch mehr dem allgemeinen Weihnachtsgetümmel als einer zur Einkehr und Ruhe einladenden Kirche.

Anschließend gab es im Kulturzentrum vis a vis des Striezelmarktes einen kleinen Imbiß. Der Blick über den Striezelmarkt durch die Panoramascheiben lud dazu ein, nach der Ver-

anstaltung einen eigenen Programmpunkt mit Glühwein zu gestalten.

Zuvor konnten die Teilnehmer jedoch noch die BGH-Rechtsprechung aus dem Miet- und WEG-Recht aus dem Jahr 2006 Revue passieren lassen und sich von Dr. Hartmut Lange über psychologische Feinheiten im Umgang mit schwierigen Charakteren informieren lassen. Gegen 19 Uhr schloss die Veranstaltung mit dem Versprechen, mit einen besinnlichen Abend auf dem historischen Weihnachtsmarkt zu Dresden bei einem Glas Glühwein den Tag zu beenden.

Verwalterstammtisch 

#### Das neue WEG

**Der erste Verwalterstammtisch am 25.1.07 wird sich mit der WEG-Novelle befassen. Die Einladungen erfolgen nochmals gesondert. Der Veranstaltungsort steht noch nicht fest, da der Paulaner bis voraussichtlich Ende Mai 2007 wegen Renovierungsarbeiten geschlossen hat.**

## Jahresrückblick 2006

Der Verwalterstammtisch 2006 war eine durchweg erfreuliche Veranstaltung. Im **Februar** wurde mit dem Thema der **Schönheitsreparaturrecht-sprechung** eröffnet.

Im **April** referierte **Obergerichtsvollzieher** Naumann über die Konsequenzen des BGH-Urteils zur Räumungsvollstreckung nach dem sogenannten Berliner Modell, bei dem der Gerichtsvollzieher den Vermieter nur noch in den Besitz einweist.

Den Sommerverwalterstammtisch auf dem Uni-Riesen hatten wir wegen der Hitze im Juli absichtlich in den **August** verlegt und wurden mit Kälte gestraft. Inhaltlich war der Stammtisch geprägt vom Vortrag der **Richterin Ludewig**, die über die aktuelle Rechtsprechung zu **Be-**

**triebs- und Heizkosten beim Amtsgericht Leipzig** referierte. Herr **Bär** aus Kiel wies in seinem Vortrag auf vertragliche und gesetzliche **Deckungslücken bei Haftpflichtverträgen** des Immobilienverwalters hin und last but not least stellte Herr **Krüger von der Web-Galaxie** den neuen Internetauftritt des Verwalterstammtisches vor.

Seit der Eröffnung des Internetportals zum 1.9.06 haben sich binnen vierer Monate über 80 Verwalter angemeldet, um die regelmäßig aktualisierten Informationen zu nutzen.

Im **Oktober** schließlich beschäftigten wir uns mit der streitigen Verwalterbestellung und den Zutaten für eine erfolgreiche **Verwalterpräsentation**.

Des Stammtisches Jahr schloss am 14.12.06 mit dem **Weihnachtsstammtisch** und der hier schon freudig verbreiteten Nachricht, dass der Bundestag die **WEG-Novelle** gerade vor einer Stunde verabschiedet habe.

In diesem Jahr hatten wir keinen Stammtisch mit weniger als 40 Teilnehmern. Knapp 50 bis sogar 60 Teilnehmer erreichten wir in diesem Jahr und danken für diesen großen Zuspruch, den wir als Lob für die richtige Themenauswahl verstehen.

Wir hoffen, das uns dies im nächsten Jahr ähnlich gut gelingen wird und Sie wieder recht zahlreich erscheinen. Eine schöne Steilvorlage für den ersten Stammtisch haben wir vom Gesetzgeber mit der WEG-Novelle ja bereits erhalten.

**Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es unter unserer Homepage [www.Verwalterstammtisch.de](http://www.Verwalterstammtisch.de) neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmitteilung. 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  
**15.11.2006 LG Leipzig 12 S 301/06**  
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)

12.09.2007 AG-Leipzig-163-C-210-05  
20.11.2006 AG-Leipzig-111-C-6641-03  
20.11.2006 AG Leipzig-160-C-12729-02

### 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

27.08.2006 Verwalterinfo-4-2006

**27.08.2006 Verwalterinfo-5-2006**

28.08.2006 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

**17.11.2006 BFM-Rundscheiben zu § 35a EStG**

### 6. Rechtsanwaltsvergütungsgesetz

11.09.2006 RVG-Gebühren

### 7. Skripte zu Stammtischen

20.10.2006 Die Verwalterpräsentation

### 8. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit der WEG

17.10.2006 WEG.-Entwurf-Stand5.2005

17.10.2006 VortragRASchultzeVerwaltertag28.4.06

17.10.2006 Gegenaussendung-Brat

**14.11.2006 Beschlussvorlage-WEG-14.12.06**

**14.12.2006 Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06**

#### Aufsichtsführende Behörde

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

#### Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

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](#)