

ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für Verwalter und Bauträger



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Mitglied im Verband
der Immobilienverwalter
Mitteldeutschland e. V.

www.Kanzlei-Schultze.de
www.Verwalterstammtisch.de

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze,
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Zwangsverwalter
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
ZWE: Zeitschrift für Wohneigentum

Ausgabe 4
Juli/August 2007

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

die angenehme Jahreszeit der Fortbildung beginnt nunmehr endlich für den Immobilienverwalter. Die Wohnungseigentümerversammlungen dürften im wesentlichen abgearbeitet sein und die Vertragsverlängerungen, soweit sie auf der Tagesordnung standen, sind hoffentlich alle gewährt worden. Nicht ohne Grund finden sich

im Herbst daher besonders viele Fortbildungsveranstaltungen für die Verwalter. Wir können in der ZIV immer nur eine kleine, aber erlesene Auswahl des Marktgeschehens darstellen. Daher dürfen wir Ihnen insbesondere – nach soviel Rechtsentwicklung (WEG-Novelle, BMF-Rundschreiben und EnEV) einmal etwas erfri-

schende Technik ans Herz legen und die Fachtagung Bau- und Haustechnik empfehlen. Es würde uns freuen, viele von unseren Lesern zur Veranstaltung am 14.9.07 persönlich begrüßen zu können. Einen Vordruck für eine Anmeldung haben wir schon beigelegt.

*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
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19

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). Zeitlich relevante DIN-Normen bei

Neubeginn der Verjährung durch Zahlung auf Schuldsaldo

Eine interessante Entscheidung traf der BGH mit Urteil vom 9.5.07. Auch wenn der für Miet- und Kaufvertragsstreitigkeiten zuständige VIII. Zivilsenat in diesem Urteil keine mietrechtliche, sondern eine kaufrechtliche Entscheidung getroffen hat, ist das Urteil für Vermieter interessant. Im zugrundeliegenden Urteil war die Rechtsfrage zu beantworten, ob Altforderungen des Verkäufers verjährt waren. Käufer und Verkäufer standen in laufender Geschäftsbeziehung. Der Käufer bezog und bezahlte laufend Waren. Am Ende eines jeden Geschäftsjahres erhielt er den Saldo aus Warenlieferungen und Zahlungen mitgeteilt. Dem Verkäufer wurde der Saldo zu

groß. Er forderte den Käufer auf, neu bestellte Ware sofort zu bezahlen und zusätzlich Zahlungen auf den Saldo zu leisten. So verfuhr der Käufer auch vorübergehend. Wenig später nahmen die Forderungen weiter zu, so dass sich der Verkäufer zur gerichtlichen Geltendmachung veranlasst sah. Der Käufer wandte hinsichtlich nicht bezahlter Lieferungen aus dem Jahre 1997 die Einrede der Verjährung ein. Der BGH stellt nun im Urteil fest, dass die Forderungen nicht verjährt seien. Die Forderungen aus dem Saldo waren bis dato vom Käufer unbestritten. Nach Aufforderung des Verkäufers habe er Zahlungen auf diesen Saldo geleistet, so dass darin ein An-

erkenntnis aller im Saldo eingestellter Forderungen zu sehen sei. Durch das Anerkenntnis komme es zu einem Neubeginn der Verjährungsfrist, § 208 BGB a.F. (Dieselbe Rechtsfolge ergibt sich heute aus § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB n.F.). Zu beachten ist dabei, dass der BGH keine handelsrechtlichen Regelungen des Kontokorrents o.ä. zur Begründung verwandt hat. Die Entscheidung hat somit allgemeine Gültigkeit. Von Relevanz kann sie vor allem für Vermieter dann sein, wenn den Mietern regelmäßig der Saldo aus dem Mietvertrag mitgeteilt wurde und der Mieter dann entsprechend verfährt. ([VIII ZR347/06](#))

Immobilienrecht

Grundsteuererlass auch bei konjunkturell bedingten Leerstand

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes

kann ein Grundsteuererlass auch dann gewährt werden,

wenn aus konjunkturellen Gründen heraus eine Vermie-

tung nicht möglich ist. Voraussetzung ist, dass sich der Vermieter in ortsüblicher Weise um die Vermietung bemüht hat und dabei eine marktgerechte

Miete gefordert hat. Ist dies der Fall, liegt ein vom Vermieter nicht zu vertretender Umstand vor und damit die Voraussetzungen für einen Grundsteuer-

erlass nach § 33 GrStG. Der Antrag kann nur bis zum 31.3. des Folgejahres gestellt werden. ([Beschluss vom 27.4.07 GmS-OGB 1.07](#))

Mietrecht

Wärmecontracting bei Neuvermietung



Mit der Frage der zulässigen Vereinbarung von Wärmecontracting setzte sich der BGH erstmals im Urteil vom 13.6.2007 auseinander ([VIII ZR 78/06](#)).

Der Vermieter hatte von seinem Mieter eine Betriebskostennachzahlung von rund 3200 € gefordert und nach dessen Zahlungsverweigerung Klage eingereicht. Der Mieter war der Auffassung, dass das Wärmecontracting gegen das Wirt-

schaftlichkeitsverbot verstoße, weil auch Gewinnanteile in die Kosten der Wärmebelieferung einfließen würden. Vor dem Amtsgericht verlor der Mieter den Prozess. Das Berufungsgericht führte noch aus, dass der Mieter die bei der Vermietung vorgefundene Versorgungssituation hinsichtlich der Wärmebelieferung hinnehmen müsse. Er könne sich vor dem Vertragsschluss nach der Art der Beheizung erkundigen und dann selbst entscheiden, ob er anmieten wolle.

Die Revision gegen das landgerichtliche Urteil zum Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg. Der BGH hob indessen in seiner Urteilsbegründung nicht auf die Versorgungssituation ab, sondern berief sich auf die mietvertragliche Regelung, in der die Belieferung von

Warmwasser und Heizenergie nach § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. 556 BGB a. F. i.V.m. Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (jetzt Betriebskostenverordnung) auf den Mieter zuverlässig umgelegt werden könne. Der für Wohnraummietsachen zuständige VIII. Senat führt aus: „Die Berechtigung der Klägerin zur anteiligen Umlage der gesamten Kosten der Wärmeversorgung ergibt sich insbesondere aus § 6 Nr. 5 und 6 des zwischen den Parteien geschlossenen Vertrags. Darin ist ausdrücklich geregelt, dass die Beklagte bei einer Fremdbelieferung die anteiligen Kosten für eigenständige gewerbliche Lieferung von Wärme und Warmwasser zu tragen hat.“

Kein Aufwendungsersatzanspruch des Mieters bei Veränderungen im eigenen Interesse

Mit Verwendungsersatzansprüchen des Wohnraummieters setzt sich das Urteil des BGH vom 13.6.07 auseinander ([VIII ZR 387/04](#)). Die Mieter hatten ein Einfamilienhaus in Görlitz angemietet und im Laufe des Mietverhältnisses Bäume und Sträucher gepflanzt. Diese waren bei Beendigung des Mietverhältnisses bereits so stark gewachsen, dass eine Umpflanzung unmöglich war. Sie ver-

langten vom Vermieter Aufwendungsersatz für die Pflanzen nach §§ 539 Abs. 1, 670, 683 BGB. In der mietrechtlichen Norm wird auf die Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag verwiesen. Danach kann man Ersatz für Aufwendungen verlangen, wenn die Geschäftsführung ohne Auftrag erfolgte, aber dem mutmaßlichen Willen des anderen entspricht. Der BGH lehnte

einen Anspruch des Mieters ab. Nach dem Mietvertrag sei ihm die Gestaltung der Freiflächen überlassen gewesen. Eine interessengerechte Auslegung dieser Regelung führe zu dem Ergebnis, dass der Mieter – zumindest was die Änderung der Freiflächen durch Bepflanzung betrifft – in der Gestaltung frei sei, aber im Gegenzug auch keinen Aufwendungsersatz verlangen könne.

Fristlose Kündigung wegen Nichtbeseitigung von Mängeln

Nach § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ist kann der Mieter ein Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Vermieter vertragliche Pflichten verletzt. Diese Vertragsverletzung kann in der Nichtbeseitigung von Mängeln liegen.

In einem Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, forderten Wohnraummieter ihren Vermieter auf, Schimmel im Badezimmer und im Wintergarten zu beseitigen. Hierfür ließen Sie von Ihren Anwälten eine Frist setzen. Für den Fall des fruchtlosen Ablaufs der Frist drohten die Anwälte an, Klage auf

Mangelbeseitigung zu erheben. Ferner verlangten die Mieter vom Vermieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen in zwei Wohnräumen. Die Vermieter unternahmen nichts. Nach Ablauf der Frist erhielten sie keine Mangelbeseitigungsklage, sondern eine fristlose Kündigung. Die Mieter zogen aus und verlangten nach § 280 Abs. 1 BGB Schadenersatz für Umzugskosten und ähnliches in Höhe von rund 16.000 €

Beim Amts- und Landgericht hatten die Mieter keinen Erfolg. Beide Gerichte waren der Auffassung, dass die Vorausset-

zungen für eine fristlose Kündigung nicht vorlagen, weil nicht diese, sondern eine Mangelbeseitigungsklage angedroht worden war.

Diese Rechtsfrage sieht der BGH offensichtlich anders. Eine fristlose Kündigung ist nach seiner Auffassung auch dann zulässig, wenn nicht dieses Gestaltungsrecht, sondern ein anderer Rechtsnachteil für den Fall des fruchtlosen Ablaufs der Frist angedroht wurde. Urteil vom 13.6.07, ([VIII ZR 281/06](#))

Relevante Rechtsnormen für die Berechnung der Wohnfläche einer Wohnung

Für die Berechnung von Wohnflächen stehen in Deutschland gleich mehrere Normen mit unterschiedlichen Berechnungsmodi zur Verfügung. So gibt es die nicht mehr gültige, aber immer noch Anwendung findende DIN 283 und die für bis zum 31.12.2003 abgeschlossene Mietverhältnisse geltenden §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung sowie schließlich die für Mietverhältnisse ab dem 1.1.2004 geltende Wohnflächenverordnung.

Ein Mieter sah auch diese Regelungsvielfalt und griff die für ihn günstig erscheinende DIN 283 heraus, deren Anwendung

ihm eine knapp 10 Quadratmeter und damit mehr als 10% kleinere Wohnung bescherte. Mit der BGH-Entscheidung vom 24.3.2004 (VIII ZR 295/03 – NJW 2004, 1947) im Gepäck zog er vors Gericht und forderte insgesamt rund 2500 € zuviel bezahlte Miete vom Vermieter zurück – und – verlor in allen drei Instanzen.

Der BGH bestätigte zwar nochmals seine Rechtsprechung, wonach eine Mietflächenabweichung von mehr als 10% einen Mietmangel darstelle. Er bestätigte aber nicht die auf DIN 283 beruhende Flächenberechnung des Mieters.

Er dürfe sich nicht die Flächenberechnungsvariante frei herausuchen. Vielmehr komme für Mietverhältnisse, die vor dem 31.12.03 geschlossen wurden, grundsätzlich die für öffentlich geförderten Wohnraum geschaffene II. Berechnungsverordnung zur Anwendung. Entsprechendes gelte für die danach in Kraft getretene Wohnflächenverordnung. Nur wenn es ortsüblich sei, dass DIN 283 angewendet werde oder die Parteien dies vereinbart hätten, habe diese Norm Anwendungsvorrang. (Urteil vom 23.5.07 – [VIII ZR 231/06](#))

Parabolantenne

Und wieder beschäftigte die Parabolantenne ein Bundesgericht. Auch in dem Fall, der dem Urteil vom 16.5.07 ([VIII ZR 207/04](#)) zugrunde lag, räumte der BGH dem Recht des

Mieters nicht grundsätzlich, aber im Ergebnis Vorrang ein (vgl. Pressemitteilung in ZIV 2007, 27). Die Wohnung lag in einer Wohnanlage, die an ein Breitbandkabelnetz angeschlos-

sen war. Ein Mieter stellte auf dem Balkon eine Parabolantenne auf, um weitere Programme empfangen zu können. Die Vermieterin versuchte eine gerichtliche Unterlassungsver-

pflichtung zu erwirken, weil der Mieter sich nicht an den Mietvertrag halten würde. Danach sei die Anbringung weiterer Antennen nur zulässig, wenn kein Anschluss an ein Breitbandkabel bestehe.

Der BGH stufte die Klausel als nichtig ein, weil sie jedenfalls das Aufstellen einer Parabolantenne in der gegebenen Situation untersage. Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichtes (BVerfG NJW-RR 2005, 662) sei das Grundrecht des Mieter aus Art. 5 Abs. 1 GG, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten, auch in zivilgerichtlichen Streitigkeiten zu beachten. Dabei sei zu berücksichtigen, dass das – gleichrangige – Grundrecht des Vermieters als Eigentümer aus Art. 14 Abs. 1 GG Grenzen ziehe. Eine

schematische Lösung verbiete sich daher. Vielmehr sei eine fallbezogene Abwägung der grundrechtsbezogenen Interessen notwendig. Diese Abwägung verbiete die Klausel des Mietvertrages, so dass sie wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nichtig sei.

Grundsätzlich, so der VIII. Senat weiter, läge bei der Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses regelmäßig ein sachbezogener Grund zur Versagung der Genehmigung einer zusätzlichen Parabolantenne vor. Dieser Grundsatz gelte auch für ständig in Deutschland lebende Ausländer, wenn diese ihr Informationsinteresse am Empfang von Programmen ihrer Herkunftsländer durch den Bezug eines zusätzlichen digi-

talen Kabelprogramms befriedigen könnten.

Wenn aber weder eine Substanzverletzung, noch eine nennenswerte ästhetische Beeinträchtigung der Immobilie zu befürchten sei, sondern die Antenne keine oder lediglich geringfügige optische Beeinträchtigung verursache, beispielsweise weil sie im Innern des Gebäudes am Fenster oder auf dem Fußboden im hinteren Bereich auf einem durch Vorder- und Seitenwände sichtgeschützten Balkons aufgestellt sei, dann gehe das in Art. 5 GG geschützte Interesse des Mieters dem Eigentumsschutz des Vermieters aus Art. 14 I GG vor. Anders wäre es dagegen, wenn die Parabolantenne deutlich sichtbar sei und zu einer ästhetischen Beeinträchtigung führen würde.

Mieterhöhung als Kompensation für unwirksame Schönheitsreparaturklausel

Nach einem Urteil des OLG Karlsruhe (18.4.2007 – WuM 2007, 454) kann der Vermieter, dessen Wohnraummietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel aufweist, vom Mieter als Ersatz eine Mieterhöhung fordern. Der Höhe nach begehrte der Vermieter den Satz, der für öffentlich geförderten Wohnraum in § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsver-

ordnung bestimmt ist (8,50 €/qm und Jahr). Der Mieter konnte sich mit seiner Rechtsauffassung nicht durchsetzen, wonach eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) nicht möglich sei, weil die Abwälzung von Schönheitsreparaturen nicht zu den gesetzlichen Vergleichskriterien für die Erstellung von

Mietspiegeln gehöre. Dies, so der Senat weiter, müsse ggf. durch Zu- und Abschläge in der Mietspanne berücksichtigt werden. Da die Übernahme der Schönheitsreparaturen Entgeltcharakter habe (BGHZ 105, 71), sei eine Mieterhöhung zulässig. Die Revision wurde für dieses Urteil zugelassen und ist beim BGH eingelegt worden.

Andere Berechnung der Mieterhöhung für unwirksame Schönheitsreparaturklausel

Einen strengeren Maßstab für die Berechnung der – zulässigen – Mieterhöhung wegen einer unzulässigen Schönheitsreparaturklausel setzt das LG Düsseldorf im Urteil vom 16.5.2007 an (WuM 2007, 456). Die II. Berechnungsverordnung würde mit dem übri-

gen Mietrecht nicht in Einklang zu bringende, zu hohe Werte generieren. Die II. Berechnungsverordnung ginge von den Kosten aus, die dem Vermieter entstünden, wenn er durch Handwerksunternehmen die Schönheitsreparaturen ausführen ließe. Der Vermieter

habe indessen keinen Anspruch darauf, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen von einem Fachhandwerker ausführen lasse. Vielmehr dürfe der Mieter die erforderlichen Arbeiten selbst oder durch Verwandte und Bekannte ausführen lassen. Die Kosten würden sich dann

nur nach den Materialkosten und einer geringen Entschädigung für die eigene Arbeit bestimmen. Im konkreten Fall wurden die nach der II. Berechnungsverordnung ermittelten Kosten um 2/3 gekürzt.

Eine Mieterhöhung zudem sei nur möglich, wenn der Vermieter zuvor dem Mieter die Vereinbarung einer wirksamen Schönheitsreparaturklausel angeboten haben.

(Im Ergebnis ebenso LG Düsseldorf – ZIV 2006, 45) Die Revision gegen das Urteil wurde zugelassen und ist beim BGH bereits eingelegt worden.

Heizkostenverteilung bei Ausfall aller Messgeräte

Mit den rechtlichen Konsequenzen eines Totalausfalls der Verbrauchserfassung für die Heizkostenabrechnung in der WEG-Hausgeldabrechnung musste sich das OLG Düsseldorf beschäftigen.

Die WEG-Hausgeldabrechnung war wegen des für die Heizkosten angewendeten Verteilungsschlüssels für zwei Wirtschaftsjahre in Streit geraten. Die Verwalterin hatte nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Verteilungsschlüssel (70 % Verbrauch, 30% Fläche) abgerechnet. Dies erfolgte, obgleich bekannt war, dass die Verbrauchserfassung fehlerhaft war. Wie ein Gutachter fest-

stellte, konnten die Wärmemengenzähler wegen einer ungleichmäßigen Durchströmung der Heizkörper im unteren Bereich die abgegebene Wärme nicht korrekt erfassen, weil sie im oberen, gut durchströmten und damit wärmeren Bereich angebracht worden seien.

Dem Argument, dass im Prinzip alle Heizkörper von diesem Mangel betroffen seien, erachtet der zur Entscheidung berufene Senat in Düsseldorf als nicht stichhaltig. Es sei nicht feststellbar gewesen, ob die Differenzen an allen Heizkörpern im gleichen Maße entstanden seien oder nicht. Es sei

daher von einem Geräteausfall im Sinne von § 9a Abs. 2 HeizKV auszugehen. Da zudem mehr als 25% der Nutzfläche des Gebäudes vom Geräteausfall betroffen sei, richte sich der Verteilungsschlüssel nach § 9a Abs. 2 ausschließlich nach § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizKV.

Im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung habe dann der einzelne Eigentümer einen Rechtsanspruch auf Anwendung dieses gesetzlichen Verteilungsschlüssels. (Verteilung nach Fläche oder umbauter Raum). (Beschluss vom 1.12.2006, NZM 2007, 525)

Verjährung wegen unbestimmten Mahnbescheid über Mietforderungen

Vor dem LG Düsseldorf verteidigte sich ein Wohnraummieter mit einer Verjährungseinrede erfolgreich gegen die Schadenersatzklage seines Vermieters. Dem streitigen Verfahren vorausgegangen war ein Mahnbescheid, gegen den der Mieter Widerspruch eingelegt hatte. Als Anspruchsgrund wies der Mahnantrag folgende Formulierung auf: „Mietnebenkosten – auch Renovierungskosten gem. Aufforderungsschreiben vom 19.3.04 für Wohnung in 40215 Düsseldorf“. Das Gericht folgte der Argumentation des Beklag-

ten, wonach der Mahnbescheid die nach sechs Monaten eintretende Verjährung von Schadenersatzansprüchen gem. § 548 BGB nicht verhindert habe. Zum einen sei die Wohnung nicht hinreichend individualisiert. Auch sei nicht klar, welche Ansprüche mit dem Mahnbescheid geltend gemacht werden sollten. Zwar seien verschiedene Ansprüche im Aufforderungsschreiben geltend gemacht worden. Dabei handle es sich jedoch nicht um „Mietnebenkosten“. Ferner sei nicht erkennbar, dass mit „auch

Renovierungskosten“ auch Schadenersatzforderungen hinsichtlich einzelner Beschädigungen gemeint sein sollen. Der verklagte Mieter hätte daher nicht erkennen können, welche Forderungen gegen ihn geltend gemacht würden. Der Mahnantrag könne daher wegen Unbestimmtheit den Verjährungseintritt nicht verhindern. Die Kammer lies die Revision zum BGH zu; sie ist auch eingelegt worden. (Urteil vom 25.1.07, NZM 2007, 599)

Abstand zwischen Möbeln des Mieters und der Außenwand

Nach einem Urteil des LG Mannheim ist der Mieter nicht gehalten, seine Möbel mit einem Abstand von 5-10 cm von der Außenwand aufzustellen. Dem Urteil des Landgerichtes lag ein Streit wegen verschimmelter Schlafzimmere Möbel zugrunde. Die Mieter verlangten von Ihrem Vermieter Schadenersatz für die – zeitanteiligen Kosten – der Anschaffung neuer Schlafzimmere Möbel sowie die Anbringung einer Außenwanddämmung. Mit beiden Begehren konnten sie sich bei der Berufungskammer durchsetzen (Urteil vom 14.2.2007, NJW 2007, 2499). Das Gericht führt in seinem Urteil aus, dass

auch die Belehrung des Vermieters, eine Schimmelbildung sei durch einen Sicherheitsabstand der Möbel von der Wand (5-10 cm) vermeidbar, unbeachtlich sei. Denn es sei – ohne eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung – Sache des Mieters, wie und wo er seine Möbel aufstelle. Er könne daher seine Möbel auch direkt an eine Außenwand aufstellen. Die circa 29.000 € verschlingende Außenwandsanierung könne der Mieter auch von seinem Vermieter verlangen. Zwar stünde dem Vermieter grundsätzlich die Wahl der Art der Mangelbeseitigung frei. Das Wahlrecht finde jedoch dort

seine Grenze, wo die Mangelbeseitigung das Nutzungsrecht des Mieters einschränke. Wie ein Gutachter festgestellt hatte, würde die kostengünstigere, vom Vermieter favorisierte Innenwanddämmung zwar dazu führen, dass Feuchtigkeit und Schimmelbildung ein Ende hätten; indessen müssten die Möbel noch immer mit einem Sicherheitsabstand von der Außenwand aufgestellt werden. Das sei mietvertraglich nicht vereinbart. Die Forderung sei auch nicht rechtsmissbräuchlich, weil die auf die Mieterwohnung entfallenden anteiligen Kosten nur rund 7000 € betrügen.

Hinweispflicht des Vermieters zur Änderung von Lüftungsverhalten

Der Vermieter ist beim Einbau neuer Fenster verpflichtet, seinen Mieter auf die Notwendigkeit eines geänderten Heizungs- und Lüftungsverhalten hinzuweisen. Das Landgericht München I entschied im Urteil vom 8.3.07 (NJW 2007, 2500) zugunsten des Mieters, so dass dieser im Ergebnis nicht für den

entstandenen Schimmel verantwortlich gemacht werden konnte. Zwar zeigte sich, dass der Schimmel infolge unzureichender Belüftung und Beheizung entstanden war. Dennoch konnte der Vermieter hieraus keine Rechte ableiten, weil er es nach Auffassung des Gerichtes versäumt hatte, seinen Mie-

ter nach dem Einbau neuer, isolierverglaster Fenster auf die Notwendigkeit einer Verhaltensänderung hinzuweisen. Der Mieter sei nicht verpflichtet, selbständige Überlegungen zu einem geänderten Lüftungsverhalten anzustellen.

Fristenfälle bei befristeten Gewerbemietverträgen

Bei Gewerbemietverträgen ist einer der häufigsten und gleichzeitig einer der schadensträchtigsten Streitpunkte die wirksame Vereinbarung einer Befristung. Das Gesetz sieht hier in § 550 BGB die Wahrung der Schriftform vor. Nachdem die Formanforderungen hieran in der Vergangenheit enorm hoch waren, erkannte der BGH in seiner sogenannten Auflockerungsrechtsprechung Handlungsbedarf zugunsten einer einfacheren Formwahrung.

Einen Schritt rückwärts macht nunmehr das KG Berlin im Urteil vom 25.1.2007 (NZM 2007, 517). Im zugrundeliegenden Sachverhalt wurde zu einem befristeten Gewerbemietvertrag eine Ergänzungsvereinbarung geschlossen. Diese wurde vom Mieter am 1.3.04 unterzeichnet und an die Hausverwaltung des Vermieters zurück gesandt. Der Vermieter seinerseits unterzeichnete am 12.3.2004. Die Hausverwaltung sendete das Mieterexemplar

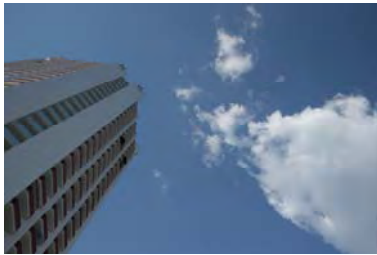
indessen erst am 23.4.04 an den Mieter zurück. Der Senat führt hierzu aus, dass nach § 147 Abs. 2 BGB ein Antrag auf Abschluss eines Vertrages über den Postweg nur innerhalb einer Frist angenommen werden könne, innerhalb derer man unter gewöhnlichen Umständen mit einer Annahme rechnen könne. Diese Frist sei hier nicht mehr gewahrt worden. Eine verspätete Annahme eines Angebotes stelle nach § 149 BGB ein neues Angebot dar. Dieses

Angebot sei zwar durch schlüssiges Verhalten angenommen worden. Die hierdurch zustande gekommene Vereinbarung sei

jedoch nicht schriftlich abgefasst. Das Problem wäre vermutlich nicht entstanden, wenn der

Vermieter dem Mieter gleich ein von ihm unterzeichnetes Exemplar hätte zukommen lassen.

WEG-Recht



Der Verzicht auf Miteigentum an einem Grundstück ist nach der Rechtsprechung des BGH unzulässig. In den letzten Monaten wurden zwei Entscheidungen des OLG Düsseldorf viel Beachtung geschenkt. Nach dessen Rechtsprechung sollte sowohl der Verzicht an einem Miteigentumsanteil einer Immobilie, als auch der Miteigentumsanteil an einer nach dem WEG aufgeteilten Immobilie zulässig sein. Das Gericht stützte sich bei seinen Entscheidungen auf die ausdrückliche gesetzliche Regelung in § 928 Abs. 1 BGB, wonach Eigentum an einem Grundstück

Verzicht auf Miteigentum

aufgegeben werden könne, indem der Eigentümer eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt abgebe. Das Grundstück wird dann herrenlos. Nach § 928 Abs. 2 BGB kann das jeweilige Bundesland sich das Eigentum wiederum durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt aneignen.

In den Beschlüssen vom 10.5.07 ([Miteigentumsanteil, V ZB 6/07](#)) und 14.6.07 ([Miteigentumsanteil an Wohnungseigentum, V ZB 18/07](#)) hat nun der BGH abschließend entschieden, dass eine solche Eigentumsaufgabe nicht zulässig sei. Eine Aufgabe sei nicht möglich, da die rechtlich angeordnete Herrenlosigkeit nicht denkbar sei, da der Eigentümer nicht einen bestimmten Grundstücksteil besäße, sondern ihm nur ein ideeller Miteigentums-

anteil zustünde. Ferner gäbe es keine Anwachsung zugunsten der anderen Teilhaber. Diese müssten im Ergebnis größere Beiträge zur Bewirtschaftung leisten, ohne, dass sie einen höheren Anteil an der Immobilie erhielten. Eine gesetzliche Rechtfertigung für diese Mehrbelastung gäbe es nicht. Ferner berief sich der 5. Zivilsenat auf die Entstehungsgeschichte des BGB. Bei den Beratungen zum BGB wurde eine Regelung zum Verzicht von Miteigentumsanteilen diskutiert, jedoch mangels Einigungsmöglichkeit wieder verworfen. Hieraus sei zu folgern, dass das Gesetz einen Verzicht gerade nicht erlaube. Die Regelung in § 928 BGB gelte daher nur für den Alleineigentümer oder für Miteigentümer, wenn alle gleichzeitig ihren Verzicht erklären würden.

Beschränkte Zuständigkeit der Gemeinschaft bei Baumängelklage

Die Gemeinschaft kann nach einem Urteil des OLG München nur beschränkt die gerichtliche Geltendmachung von Baumängeln am Gemeinschaftseigentum durch Beschluss exklusiv an sich ziehen (BGHZ 169, 1), wenn sich eine entsprechende Beschränkung aus der Gemeinschaftsordnung findet. Eine solche Beschränkung sah der Senat in München in der Regelung, wonach der

einzelne Wohnungseigentümer für die Instandsetzung bestimmter Teile des Gemeinschaftseigentums (hier: Wohnungseingangstüren) selbst verantwortlich sei.

Die Rechtsfrage kam zur gerichtlichen Entscheidung, weil die Gemeinschaft mit dem Bauträger einen Vergleich über Mängel an den Wohnungseingangstüren geschlossen hatte

und dessen Inhalt im Wege des Beschlusses bestätigen lassen wollte. Die Anfechtung eines Wohnungseigentümers gegen den Beschluss hatte mit der vorstehenden Begründung Erfolg. (Beschluss vom 23.5.07, NJW 2007, 2418)

Kein zulässiger Grundstückserwerb durch den teilrechtsfähigen Verband

Mit der umstrittenen Rechtsfrage, ob der teilrechtsfähige Verband Grundeigentum erwerben kann, hat sich das LG Heilbronn im Urteil vom 30.1.2007 auseinander gesetzt (ZMR 2007, 649). Ein Insolvenzverwalter hatte einer Wohnungseigentümergeinschaft mit notarieller Urkunde für 500 € einen Tiefgaragenstellplatz verkauft und begehrte die Eintragung einer Auflassungsvormerkung. Diese wurde vom Grundbuchamt mit der Begründung verweigert, dass die WEG kein Grundeigentum erwerben könne und daher auch die Auflassungsvormerkung nicht eingetragen werden könne. Bei einem TG-Stellplatz könne es sich nicht um Verwaltungsver-

mögen des Verbandes handeln. Nach der Beschwerde hatte das LG Heilbronn hierüber zu entscheiden und schloss sich der bereits vorliegenden Entscheidung des LG Nürnberg – Fürth (ZIV 2006, 75) an. Begründet wird dies mit dem Argument, dass nach der Grundsatzentscheidung des BGH das Sondereigentum und das Gemeinschaftseigentum als echtes Eigentum ausschließlich in den Händen der Miteigentümer liegt und nicht Teil des Vermögens des rechtsfähigen Verbandes wird.

Die Entscheidung wird in der ZMR von Prof. Hügel kommentiert. Seiner Auffassung, wonach die Entscheidung nicht

unkommentiert abgedruckt werden sollte, können wir uns anschließen. Wir sind mit ihm einer Meinung, wonach der BGH hier missverstanden wird. Der BGH hat nur mit dem Entstehen des teilrechtsfähigen Verbandes dessen Vermögenswerte (Bankkonten, Rasenmäher) von den Vermögenswerten der Eigentümer (Sonder- und Gemeinschaftseigentum an der Immobilie) abgegrenzt. Eine Beschränkung, bestimmte Vermögenswerte nicht erwerben zu dürfen, kann man der Entscheidung nicht entnehmen, wohl aber die Feststellung, dass der Verband grundbuchfähig ist und Träger von eigenen Rechten und Pflichten sein kann.

Verwalter ist hinsichtlich Abberufungsbeschluss des Gerichtes rechtsmittelbefugt

Eine bei den Obergerichten streitige Rechtsfrage hat der BGH mit Beschluss vom 21.6.07 ([V ZB 20/07](#)) geklärt. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte den bisherigen Verwalter auf der Wohnungseigentümersammlung erneut zum Verwalter bestellt. Diese Bestellung wurde von einigen Eigentümern angefochten. Das

Amtsgericht erklärte den Beststellungsbeschluss für rechtswidrig und damit unwirksam. Gegen die Entscheidung des Amtsgerichtes wiederum legte der Verwalter sofortige Beschwerde ein. Streitig war nun, ob er als weiterer Beteiligter des Verfahrens überhaupt rechtsmittelbefugt ist, da der Rechtsstreit an sich zwischen

der Wohnungseigentümergeinschaft und den anfechtenden Eigentümern ausgetragen wurde. Der BGH entschied nun letztinstanzlich, dass der Verwalter seine mit dem Beschluss erlangte Rechtsposition gerichtlich verteidigen dürfe und Rechtsmittel gegen nachteilige Entscheidungen eines Gerichtes einlegen könne.

Baurecht

Gültige Schallschutzregelungen in Doppelhaushälfte



Mit den anzuwendenden Schallschutzgrenzwerten in einer Doppelhaushälfte setzte sich der BGH im Urteil vom 14.6.07 ([VII ZR 45/06](#)) auseinander. Ein Käufer einer Doppelhaushälfte klagte Mangelbeseitigung mittels Durchsägen der Haushälften ein, weil der Schallschutz nicht ausreichend

sei. Er stellte dabei fest, dass der Spalt zwischen beiden Haushälften teilweise unter den geforderten 3 cm läge und die Bodenplatte nicht getrennt worden sei, so dass im Ergebnis die Schallgrenzwerte im ganzen Haus mit Ausnahme des Wohnzimmers nicht eingehalten würden. Im weiteren Ver-

lauf des Rechtsstreits durch die Instanzen war insbesondere streitig, welche Normen einzuhalten seien. Der Unternehmer führte aus, dass die nach DIN 4109 vorgegebenen Grenzwerte einzuhalten seien. Das Berufungsgericht führte aus, dass nicht ersichtlich sei, dass die DIN 4109 nicht den Stand der Technik wiedergebe.

Dieser Argumentation erteilte der BGH eine Absage. Die Klägerin habe einen Anspruch auf Nachbesserung, wenn die Doppelhaushälfte mit einem Fehler behaftet sei, der den Wert oder die Tauglichkeit zum gewöhnlichen oder nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufhebe oder mindere. Welcher Schallschutz geschuldet sei, sei daher nicht eine Frage der Einhaltung von DIN 4109, sondern sei im Wege der Ermittlung zu bestimmen. Die DIN 4109 stelle insoweit eine Mindestanforderung dar. DIN-Normen seien keine Rechtsnormen, sondern nur private technische Regelungen mit Empfehlungscha-

rakter. DIN-Normen könnten daher die anerkannten Regeln der Technik wiedergeben oder hinter diesen zurückbleiben. Die Anforderungen an den Schallschutz unterlägen wie alle anderen technischen Anforderungen einer dynamischen Veränderung. Sie orientierten sich einerseits an den aktuellen Bedürfnissen der Menschen nach Ruhe und individueller Abgeschiedenheit in den eigenen Wohnräumen. Andererseits hängten sie von den Möglichkeiten des Baugewerbes und der Bauindustrie sowie den wirtschaftlichen Interessen beider Vertragsparteien ab.

Weitere Qualitätsanforderungen könnten sich aus dem Vertragstext und aus erläuternden und präzisierende Erklärungen, den Umständen und konkreten Verhältnisses seines Bauwerks, seines Umfeldes und dem qualitativen Anspruch des Gebäudes ergeben. Allein hieraus würden sich im Ergebnis regelmäßig Anforderungen an den Schallschutz ergeben, die deutlich höher lägen.

Auch im zugrundeliegenden Fall gab es Erklärungen des Unternehmers, die auf einen erhöhten Schallschutz hindeuteten, die das Gericht nicht nur als Anpreisungen werten wollte. Ferner stellte der Senat fest, dass der Unternehmer bei einwandfreier, den Regeln der Technik entsprechender Ausführung die damit erzielbaren Schallschutzwerte schulde, auch wenn die konkrete Ausführung die Grenzwerte erfüllen würden. Der Senat verwies daher die Streitsache zurück an das Berufungsgericht mit der Anweisung zu prüfen, ob sich hieraus nicht möglicherweise die Verpflichtung für den Unternehmer ergäbe, die Doppelhaushälfte durchzusägen.

Die Möglichkeit, unverhältnismäßige Nachbesserungen zu verweigern, stünde vorliegend dem Unternehmer daher nur offen, wenn sich herausstellen sollte, dass mit dieser Maßnahme keine wesentliche Besserung zu erreichen sei.

Mängelgewährleistung

Bei der Frage, ob ein Bauteil vom Bauträger mangelhaft hergestellt wurde, kommt es für die Frage, ob die Ausführung legerartig ist, vielfach auf DIN-Vorschriften an. Das OLG Zweibrücken setzte sich mit der streitigen Frage auseinander, auf

welche DIN-Vorschrift abzustellen ist, wenn sich diese nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages, aber vor der Bauausführung ändern. Maßgeblicher, für den Bauträger zu beachtender Zeitpunkt sei der Beginn der Bauarbeiten. Im ent-

schiedenen Fall hatte sich der Bauträger für den falschen Zeitpunkt entschieden und den Vertragsschluss für relevant gehalten. In der Folge war die Bauleistung mangelhaft. (OLG Zweibrücken, Urteil vom 21.12.06, ZWE 2007, 318)

Gesetzgebung

Bundesregierung legt Reform zum Verbraucherinsolvenzverfahren vor



Die Bundesregierung hat einen Gesetzesentwurf zur Novellierung der Insolvenzordnung vorgelegt. Das Verfahren soll einerseits kostendämpfend für die Gerichte vereinfacht werden, andererseits werden einzelne Regelungen zur Restschuldbefreiung verschärft. Vorrangig ergeben sich folgende Änderungen:

- Einführung eines neuen Versagungsgrundes bei der Restschuldbefreiung für Schuldner, die Eigentums- oder Vermögensdelikte begangen haben oder wegen Steuerhinterziehung verurteilt wurden.
- Versagung der Restschuldbefreiung für einen Schuldner, der als vertretungsberechtigtes Organ einer Gesellschaft oder als deren Gesellschafter den Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens pflichtwidrig und schuldhaft nicht oder nicht rechtzeitig gestellt hat.
- In § 14 InsO wird eine Regelung geschaffen werden, die

wiederholte Anträge durch einen Gläubiger vermeidet. Durch diese auf Sozialversicherungsträger zugeschnittene Regelung wird sichergestellt, dass ein einmal gestellter Insolvenzantrag nach Zahlung der Außenstände nicht - wie bisher - für erledigt erklärt oder zurückgenommen werden muss. Für Forderungen, die Kraft öffentlichen Rechts immer wieder erneut entstehen, behält der Antrag deshalb seine Wirksamkeit, auch wenn die Forderung des Antrag stellenden Gläubigers erfüllt wurde. (Pressemitteilung vom 22.8.07)

Veranstaltungen

Sommerverwalterstammtisch

Der diesjährige Sommerverwalterstammtisch fand wieder im PANORAMA auf dem Uniriesen statt. Der diesjährige Stammtisch hatte sich ganz und gar der EnEV-Novelle in Verbindung mit der WEG-Novelle verschrieben. Herr Kaufmann von der KfW hatte den weiten Weg aus Bonn nicht gescheut, um die knapp 80 Teilnehmer auf die Fördermöglichkeiten der KfW hinzuweisen, die Eigentümergemeinschaften beanspruchen können. In diesem Zusammenhang sei auch nochmals auf die Entscheidung in der letzten ZIV auf Seite 30 hingewiesen, nach der ein Verwalter in die Haftung

kommen kann, wenn er Fördermöglichkeiten nicht ermittelt und nutzt, wenn bauliche Änderungen anstehen. Rechtliche Details wollen wir hier nicht ausbreiten.

Unter www.Verwalterstammtisch.de können Sie wieder die Vorträge von Rechtsanwalt Schultze und Herrn Kaufmann herunterladen. Schließlich sei noch erwähnt, dass Herr Förster und Herr Viehstädt von der DKB das Verwalter-Portal der Bank vorstellten, ehe wir uns dem angenehmen Teil auf der Dachterrasse widmen konnten. Im Gegensatz zum letzten Jahr, hatten wir dieses Mal etwas mehr Glück

mit dem Wetter. Auch wenn es sehr windig war, musste man nicht frieren. Der Wirt war es denn auch schließlich, der um Mitternacht die noch verbliebene kleine Runde auf der Dachterrasse auflöste.

Übrigens war es genau vor einem Jahr, als wir auf dem letzten Sommerverwalterstammtisch den Internetauftritt eröffneten. Wir freuen uns seither über Ihr reges Interesse. Seitdem haben wir über 200 angemeldete Nutzer bekommen und es wurde insgesamt rund 10.000 Mal auf die Seite zugegriffen.

**HL 14.9.07: VdIV- Fachtagung Bau- und Haus-
technik**

- 9.00 Uhr: Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden, Heinz G. Schultze
- 9.15 Uhr: Dietmar Hirsch, Brandschutzbeauftragter: **Brandschutz. Prüfintervalle in Wohn- und Gewerbeimmobilien**
- 10.00-10.30 Uhr: Kaffeepause, Besuch der Fachaussteller
- 10.30-11.15 Uhr: Markus Fischbach, MBS GmbH, Inning: **Schimmel – Ursachen, Diagnoseverfahren, Sanierung, Prävention**
- 11.15- 11.45 Uhr : Werner Feuß, E-duo GmbH, Essen: **Wärmelieferung in der Wohnungswirtschaft**
- 11.45-12.30 Uhr: Susanne Gieler-Breßmer, IGF Gieler-Beßmer & Fahrenkamp GmbH, Süßen: **Korrosion von Stahl in Beton: Vermeidung , Instandhaltung und Instandsetzung**
- 12.30-13.45 Uhr: Mittagessen, Besuch der Fachaussteller
- 13.45 – 14.30 Uhr: Susanne Gieler-Breßmer: **Mediation – alternative Streitschlichtung**
- 14.30-15.15 Uhr: Heinz G. Schultze: **Der Vertrag mit dem Handwerker unter besonderer Berücksichtigung der VOB/B Novelle**
- 15.15.-15.45 Uhr: Kaffeepause – Besuch der Fachaussteller
- 15.45-16.30 Uhr: Torsten Schulz: **Erfahrungen bei der Bestands- und Zustandserfassung von Kanälen, mögliche Schäden**
- 16.30.-17.00 Uhr: Söhnke Schmid, Gursch & Schmidt, Hannover-Dresden: **Abwasserleitungen in der Gebäudeversicherung – was ist zu beachten?**

Anmeldungen bei: VdIV Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland, Im Wiesengrund 24, 04509 Krostitz, Tel.: 034295/70420, Fax.: 034295/70424

33. Fachgespräch in Fischen: Neue Beschlusskompetenzen für Wohnungseigentümer

Neue Beschlusskompetenzen der Wohnungseigentümer

Mittwoch, 24. Oktober 2007

- 12.00 – 14.00 Uhr **Empfang und Eröffnung der Ausstellung**
14.00 – 14.15 Uhr **Begrüßung**
Steffen Heitmann, MDL in Sachsen, Präsident des ESWiD;
Edgar Rölz, Bürgermeister von Fischen
- 14.15 – 14.45 Uhr **Das neue WEG im Überblick**
Univ.-Prof. Dr. Dr. h. c. Werner Merle, Mainz
- 14.45 – 15.15 Uhr **Die Verteilung der Kosten des Betriebs und der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (§ 16 Abs. 3 WEG)**
Dr. Matthias Becker, Berlin
- 15.15 – 15.30 Uhr **Diskussion**
- 15.30 – 16.00 Uhr **Kaffeepause – Besuch der Ausstellung**
- 16.00 – 16.30 Uhr **Die Verteilung der Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung gemäß § 16 Abs. 4 WEG**
Dr. Oliver Elzer, Richter KG Berlin
- 16.30 – 16.45 Uhr **Diskussion**
- 16.45 – 17.15 Uhr **Bauliche Veränderungen und Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG und Verteilung der Kosten gemäß § 16 Abs. 4 und 6 WEG**
Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster, Berlin
- 17.15 – 17.30 Uhr **Diskussion**
Ende 17.30 Uhr

Donnerstag, 25. Oktober 2007

- 09.00 – 09.15 Uhr **Worte zum Tag, Evangelische Kirche, „Zum guten Hirten“, Bolgenstraße in Fischen**
Pfarrer Johannes Heidecker
- 09.45– 10.15 Uhr **Maßnahmen der Modernisierung und Anpassung an den Stand der Technik (§ 22 Abs. 2 WEG) und Verteilung der Kosten gemäß § 16 Abs. 4 WEG**
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub, München
- 10.15 – 10.30 Uhr **Diskussion**
- 10.30 – 11.00 Uhr **Beschlüsse in Geldangelegenheit gemäß § 21 Abs. 7 WEG**
RA Horst Müller, München
- 11.00 – 11.15 Uhr **Diskussion**
- 11.15 – 11.45 Uhr **Kaffeepause – Besuch der Ausstellung**
- 11.45 – 12.15 Uhr **Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 Abs. 4 WEG**
Dr. Joachim Wenzel, Karlsruhe
- 12.15 – 12.30 Uhr **Diskussion**
- 12.30 – 13.00 Uhr **Die Ermächtigung des Verwalters zur Vornahme sonstiger Rechtsgeschäfte namens der Gemeinschaft nach § 27 Abs. 3 Satz 2 Nr. 7 WEG**
Dr. Martin Suilmann, Berlin
- 13.00 – 13.15 Uhr **Diskussion**
- 13.15 – 14.45 Uhr **Mittagspause**
- 14.45 – 15.05 Uhr **Die Bestellung eines Wohnungseigentümers zum Vertreter der Gemeinschaft (§ 27 Abs. 3 Satz 3 WEG) und zum Ersatzzustellungsvertreter der Wohnungseigentümer (§ 45 Abs. 2 WEG)**
RA Johannes Drabek, Nürnberg
- 15.05 – 15.15 Uhr **Diskussion**
- 15.15 – 15.45 Uhr **Rechtsfragen der Führung der Beschluss-Sammlung**
RA Michael Drasdo, Neuss
- 15.45 – 16.00 Uhr **Diskussion**
- 16.00 – 16.30 Uhr **Praktische Fragen der Führung der Beschluss-Sammlung mit Beispielen**
Thorsten Woldenga, Hannover
- 16.30 – 16.45 Uhr **Diskussion**

ABENDVERANSTALTUNG:

Beginn 16.45 Uhr **Die Aussteller laden alle Teilnehmer zu einem ungarischen Abend ein.**

Freitag, 26. Oktober 2007

- Recht aktuell**
- 08.30 – 09.00 Uhr **Besuch der Fachausstellung**
- 09.00 – 10.00 Uhr **Die aktuelle Rechtsprechung des BGH**
Dr. Michael Klein, Richter am BGH, Neckargemünd
- 10.00 – 10.15 Uhr **Diskussion**
- 10.15 – 10.45 Uhr **Kaffeepause – Besuch der Ausstellung**
- 10.45 – 11.05 Uhr **Drittwirkungen der Verwalterpflichten gegenüber Gemeinschaft und oder Wohnungseigentümer?**
Prof. Dr. Martin Häublein, Berlin
- 11.05 – 11.15 Uhr **Diskussion**
- 11.15 – 11.35 Uhr **Gebrauchsregelungen und Mieter**
RA Egbert Kümmel, Berlin
- 11.35 – 11.45 Uhr **Diskussion**
- 11.45 – 12.05 Uhr **Der Vorrang von Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung**
Univ.-Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen
- 12.05 – 12.15 Uhr **Diskussion**
- 12.15 Uhr **Verabschiedung der Teilnehmer**

Moderation während der Fachgespräche:
Univ.-Prof. Dr. Dr. h. c. Werner Merle, Mainz

18. + 19.10.07: Viessmann-Seminar für den VdI-Mitteldeutschland

Donnerstag

12.30 Eintreffen der Teilnehmer
 13.00 Gemeinsames Mittagessen
 14.00-
 15.30 Werksbesichtigung
 15.30-
 16.15-
 17.00 Vortrag: Betriebskostenoptimierung
 17.00-
 17.30 Diskussion
 18.00 Gemeinsames Abendessen
 19.00 Kegelabend

Freitag

8.00-
 9.00 Frühstück
 9.00-
 10.00 Vortrag: Energiepass
 10.30-
 12.30 Stadtrundfahrt durch Berlin
 13.00 Verabschiedung

Anmeldungen bei: VdIV Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland, Im Wiesengrund 24, 04509 Krostitz, Tel.: 034295/70420, Fax.: 034295/70424

Redaktioneller Hinweis.

Das Aktenzeichen auf Seite 27 der ZIV 2007 für die Entscheidung: Kein Anspruch auf Erhaltung einer vergleichsweise günstigen Wohnung lautet nicht VIII ZR 138/06, sondern VIII ZR 303/06. Wir bitten das Versehen zu entschuldigen.

Verwalterstammtisch in Leipzig

Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es unter unserer Homepage www.Verwalterstammtisch.de neues gibt, erhalten Sie an dieser Stelle fortan eine Aktualisierungsmittteilung. An der roten Hervorhebung können Sie sehen, dass die Datei neu eingestellt oder aktualisiert wurde. Der Aufbau ist derselbe wie im geschlossenen Bereich der Seite.

0. Wichtige Informationen für unsere Besucher

28.08.2006 Benutzerinformationen

1. Mietrecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Mietrecht

1a. Betriebskosten

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Betriebskosten

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)
 15.11.2006 LG-Leipzig-12-S-301-06
 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
 20.11.2006 AG-Leipzig-111-C-6641-03
 20.11.2006 AG-Leipzig-160-C-12729-
 01.05.2007 AG-Leipzig-166_C-2955-06
 01.05.2007 AG Leipzig-111-C-6641-03
 01.05.2007 AG Leipzig-163-C-4296-06

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

28.02.2007 Schoenheitsreparaturrechtsprechung

1d. Modernisierungsmieterhöhung

11.09.2006 Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoehung

1e. Mietspiegelmieterhöhung

01.05.2007 AG Borna-3-C-60-04- Mietspiegel-LE-für Markkleeberg
 01.05.2007 LG Leipzig-1-S-3643-04-Berufung

2. WEG-Recht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-WEG

3. Baurecht

28.02.2007 Entscheidungssammlung-Baurecht

4. Gebäudetechnik

25.05.2007 Aufzug
 25.05.2007 Brandschutz
 25.05.2007 Elektro
 25.05.2007 Wasser
 01.07.2007 EnEV – Verordnung
 01.07.2007 EnEV-Änderung

5. Aktuelles

31.10.2006 Verwalterinfo-5-2006
 27.08.2006 Verwalterinfo-1-2006
 27.08.2006 Verwalterinfo-2-2006
 27.08.2006 Verwalterinfo-3-2006
 07.09.2006 Verwalterinfo-4-2006
 22.01.2007 Verwalterinfo-6-2006
 22.01.2007 Jahresregister-2006
 19.03.2007 Verwalterinformation-1-2007
 19.03.2007 Verwalterinformation-2-2007
 25.07.2007 Verwalterinformation-3-2007

6. Skripte zu Stammtischen

20.10.2006 Die Verwalterpraesentation
 28.01.2007 Vortrag: Die WEG-Novelle
 28.01.2007 WEG-Neu
 28.01.2007 Synopse-WEG-Alt-Neu
 28.01.2007 Beschlussammlung
 06.04.2007 Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06
 25.07.2007 Eckwerte der EnEV 2007
 25.07.2007 Bauliche-Änderungen-WEG
 25.07.2007 Umsetzungsfristen-EnEV-Tabelle
 25.07.2007 KfW-Präsentation

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

17.10.2006 VortragRASchultzeVerwaltertag 28.4.06
20.11.2006 WE-Gesetzenwurf-Stand.9.3.06
17.10.2006 Gegenaussprechung-Brat
17.12.2006 Beschlussvorlage-WEG-14.12.06
20.12.2006 Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

28.02.2007 BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG
06.04.2007 A-z der Kosten
06.04.2007 Betriebskostenabrechnung
06.04.2007 Bk-Kosten-35a-EStG
06.04.2007 Heizkostenabrechnung
06.04.2007 WEG-Abrechnung

9. Materialien zum Rechtsberatungsgesetz

26.04.2007 Vortrag Rechtsberatungsgesetz
26.04.2007 Penlarprotokoll
26.04.2007 Rechtsberatungsgesetzesentwurf

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 verantwortlicher 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](#)