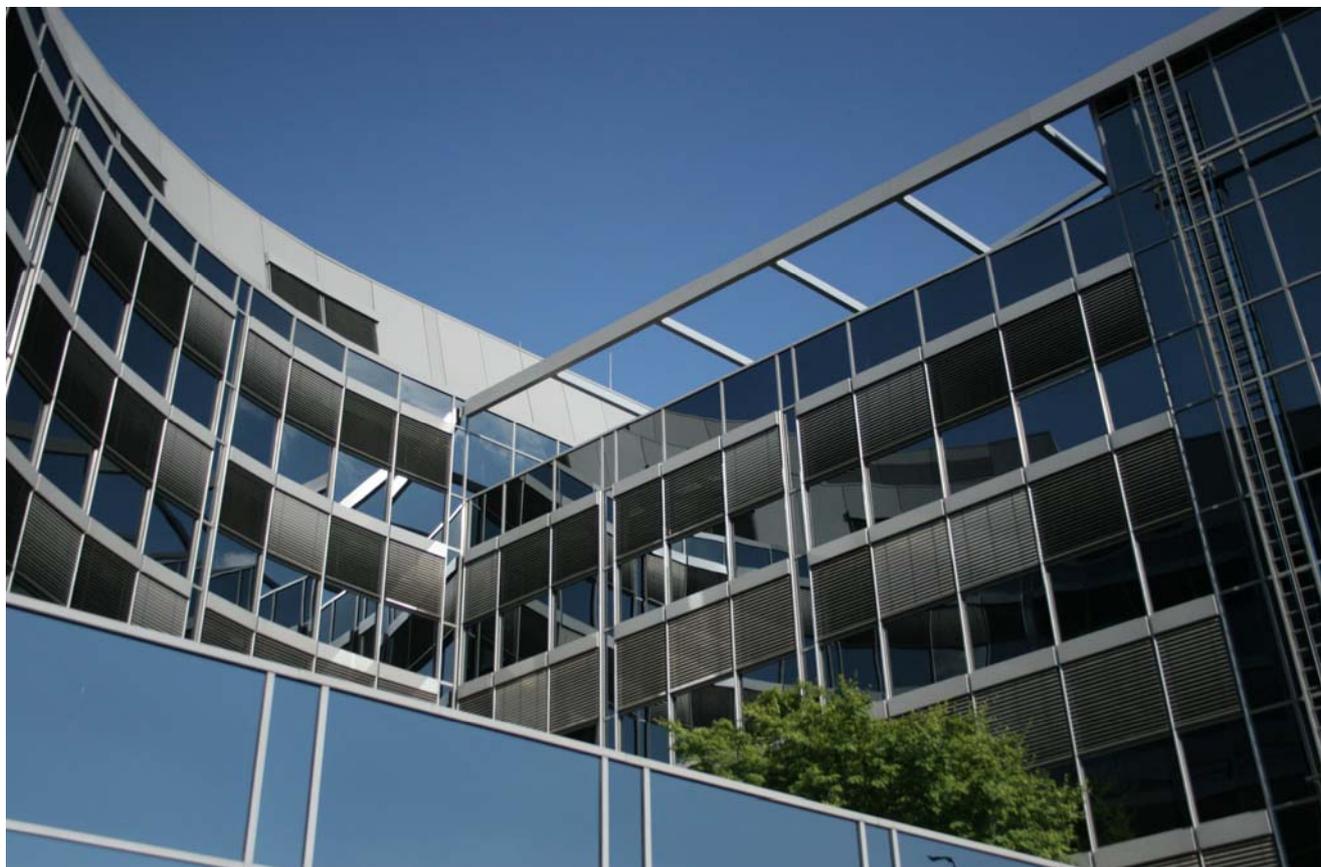


ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

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

Erscheinungsdaten 2008/2009:

1. (Januar/Februar): 3.3.2008
2. (März/April): 5.5.2008
3. (Mai/Juni): 1.7.2008
4. (Juli/August): 1.9.2008
5. (September/Oktober): 3.11.2008
6. (November/Dezember): 2.1.2009

Ausgabe 1
Januar/Februar 2008

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

in diesem Frühjahr feiert unser Verwalterstammtisch fünfjähriges Jubiläum. So schnell vergeht die Zeit! Schön, dass uns so viele Verwalter der ersten Stunde treu geblieben sind und noch immer zum Stammtisch kommen. Bei dieser Gelegenheit dürfen wir uns nicht nur für die Treue, sondern auch für die zahlreichen Anregungen bedanken. Angefangen von tollen Themenvorschlägen bis hin zum Vorschlag für einen Internetauftritt unter

www.Verwalterstammtisch.de, seit dem Sommerstammtisch 2006 gab es viele wechselseitige Anregungen. Wir freuen uns, wenn der Zuspruch weiterhin so gut bleibt. Dabei dürfen wir auch nochmals die Urteileplattform in Erinnerung rufen und bitten, uns interessante Urteile des AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht in Kopie oder das Aktenzeichen zu überlassen, damit wir weiterhin am Puls der Zeit sind und für die Kollegen die Entschei-

dungen im Netz einstellen können.

Künftig wird es eine stärkere Zusammenarbeit mit dem Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland geben, was dem Stammtisch aber nur zum Vorteil gereichen wird.

Gerne nehmen wir auch in Zukunft Verbesserungsvorschläge und Kritik an, um den Stammtisch lebendig zu halten.

*Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt*

Heinz-G. Schultze

Allgemeines

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 2002:

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Verzugszinssatz für Rechtsge- schäfte ohne Verbraucherbeteili- gung %
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
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32

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

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert, besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage

nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

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

Immobilienrecht

Mietrecht

Umfang des Nachforderungsausschlusses nach § 556 Abs. 3 BGB



Für den Vermieter erfreuliche Erwägungen stellten fünf Karlsruher Richter des VIII. Zivilsenates beim BGH im Urteil vom 12.12.2007 an ([VIII ZR 190/06](#)). Der Vermieter hatte eine Betriebskostenabrechnung erstellt, die mit einem Guthaben von 208 € endete. Nach Ablauf

der Abrechnungsfrist korrigierte er die Abrechnung und reduzierte den Guthabenbetrag auf 115 €. Der Mieter war damit nicht einverstanden und rechnete 208 € mit der laufenden Mietzinsverbindlichkeit auf. Der Vermieter verklagte daraufhin seinen Mieter und verlor. Trotz des Prozessverlustes ist das Urteil für die Vermieterfraktion vorteilhaft. Denn der BGH sprach nun in aller Deutlichkeit aus, was man den vorangehenden Urteil zur Ausschlusswirkung schon dem Sinn nach entnehmen konnte. Der Nachforderungsausschluss betrifft nur Forderungen, die über die gezahlten Vorauszahlungen

hinausgehen oder spiegelbildlich ein Guthaben (wie hier) reduzieren. Das gelte sowohl für die Abrechnungssumme als auch für die Einzelrechnungsposten in der Abrechnung. Der Vermieter, der also seine Vorauszahlungen gut berechnet und nach § 560 Abs. 4 BGB ggf. nach oben anpasst, wenn die Betriebskostenabrechnung eine Nachzahlung ergeben hat, ist eindeutig im Vorteil. Sein Risiko wegen einem Fehler in der Bk-Abrechnung einen Forderungsausfall hinnehmen zu müssen ist ungleich kleiner.

BGH zur Kostenabgrenzung bei der Bk-Abrechnung

Nach langem Warten hat sich der BGH endlich zur umstrittenen Frage der Kostenabgrenzung geäußert. Bei den Instanzgerichten ist seit langem umstritten, ob der Vermieter eine Kostenabgrenzung vornehmen muss oder ob er nach dem Abflussprinzip die Kosten in die Abrechnung des Wirtschaftsjahres packen kann oder muss, in welchem er die Rechnung bezahlt hat. Noch im Urteil

vom 5.7.06 (ZIV 2006, S. 70) hatte der BGH die Frage für eine Nachforderung von Grundsteuer offen gelassen. Nunmehr stellt er im Urteil vom 20.2.08 ([VIII ZR 49/07](#)) fest, dass dem Gesetz kein Prinzip vorrangig zu entnehmen sei. Der Vermieter könne daher einen Nachzahlungsbetrag auf die betreffenden Wirtschaftsjahre aufteilen oder in das Wirtschaftsjahr nehmen, in dem er

die Nachzahlungsrechnung bezahlt habe. Dabei wies er jedoch darauf hin, dass eine zeitanteilige Aufteilung der Kosten möglicherweise dann nach dem Grundsatz von Treu und Glauben erforderlich sei, wenn ein Mieterwechsel stattgefunden habe. Denn dann würde der aktuelle Mieter auch für Kosten herangezogen, die er gar nicht verursacht habe.

Verteilung nach dem Kopfprinzip nicht über Melderegister

Die Anforderungen an die Umlage nach dem sogenannten Kopfprinzip setzte der BGH mit Urteil vom 23.1.2008 ([VIII ZR 82/07](#)) nach oben. Eine Gemeinde hatte als Vermieterin die Betriebskostenabrechnung für ein Haus mit 20 Wohnungen erstellt. Dabei legte sie zulässigerweise die

Kosten für Kaltwasser und die Müllgebühren nach Köpfen um. Um die erforderliche Anzahl der Köpfe des jeweiligen Mietverhältnisses zu ermitteln, nutzte die Gemeinde die Möglichkeiten des Melderegisters. Hiergegen wandte sich ein Mieter mit der Begründung, dass die Angaben im Meldere-

gister nicht zwangsläufig stimmen müssen. Der BGH gab den Mietern Recht. Auch wenn es mit erheblichen Mehraufwand für den Vermieter verbunden sei, dürfe er nur die tatsächliche Nutzerzahl ansetzen und nicht die gemeldeten Mieter.

Abmahnung im Mietrecht ist anders als im Arbeitsrecht

Mit den Rechtsfolgen einer vermietetseitigen Abmahnung setzte sich der BGH im Urteil vom 20.2.2008 ([VIII ZR 139/07](#)) auseinander. Ein Vermieter hatte seinen Mieter eine Abmahnung wegen permanenter Ruhestörung übersandt. In dem Schreiben drohte er für den Wiederholungsfall eine fristlose und außerordentliche

Kündigung des Mietverhältnisses an. Der Mieter verklagte daraufhin den Vermieter und begehrte, die Abmahnung „zu beseitigen“, hilfsweise festzustellen, dass sie unrechtmäßig sei.

Der BGH wies die Klage letztinstanzlich ab. Das Mietrecht sei insoweit mit dem Arbeits-

recht nicht vergleichbar. Eine Entfernung der Abmahnung aus der „Personalakte“ durch „Beseitigung“ komme nicht in Betracht. Auf die Rechtmäßigkeit komme es zudem nicht an. Dies sei eine Frage, die zu klären sei, wenn der Vermieter fristlos gekündigt habe und die Kündigung zur gerichtlichen Überprüfung anstünde.

Ordentliche Mietvertragskündigung auch ohne Abmahnung

Ein Mietvertrag kann vom Vermieter nach **§ 573 Abs. 1, 2 Nr.1 BGB** ordentlich auch ohne vorherige Abmahnung gekündigt werden, wenn der Mieter schuldhaft seine vertraglichen Verpflichtungen verletzt. Ein

Vermieter von Wohnraum ließ für das Wirtschaftsjahr 2004 von seinem Hausverwalter die Betriebskostenabrechnung erstellen, die von den Mieter mit einer Nachzahlung von 1.524 endete. Daraufhin erhöh-

te der Vermieter die monatliche Vorauszahlung auf 191 €. Die später verklagten Mieter widersprachen der Abrechnung und zahlten 9 Monate weiterhin den alten Mietzins. Mit Schreiben vom 15.9.2005 kündigte der

Vermieter fristlos und hilfsweise ordentlich. Nach weiteren Auseinandersetzungen zahlten die Mieter schließlich den Rückstand unter Vorbehalt. Mit dieser Schonfristzahlung machten sie die fristlose Kündigung unwirksam. Gestritten wurde fortan nur noch über die hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung. Der BGH erklärte diese für wirksam. Die Mieter hätten ihre mietvertraglichen Verpflichtungen nicht nur unerheblich verletzt. Sie seien zur Zahlung des erhöhten Mietzinses nach § 560 Abs. 4 BGB verpflichtet. Unbeachtlich sei, dass die Mieter Widerspruch gegen die zugrundeliegende Abrechnung erklärt hätten. Denn die Mieterhöhung

gelte auch, wenn die Betriebskostenabrechnung unrichtig sei. Die umstrittene Frage, ob vor einer solchen ordentlichen Kündigung eine Abmahnung erforderlich sei, verneinte das Bundesgericht. Das Gesetz sehe keine Abmahnung als Kündigungsvoraussetzung vor. Dies ergebe auch die Auslegung der Entstehungsgeschichte des Gesetzes. In der Gesetzesbegründung zum Mietrechtsreformgesetz vom 19.6.2001 wäre ausdrücklich festgehalten, dass eine fristlose Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung eine vorherige Abmahnung erforderlich mache. Im Umkehrschluss sei zu folgern, dass diese Abmah-

nung für eine ordentliche, fristgemäße Kündigung nicht erforderlich sei. Der Mieter sei auch ausreichend geschützt. Die Regelung in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB setze eine nicht unerhebliche und zudem schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters voraus. Damit habe es der Mieter selbst in der Hand, ob er dem Vermieter Anlass zu einer Kündigung gebe oder nicht. Der BGH führte aber auch aus, dass eine vorherige Abmahnung einer späteren Kündigung besonderes Gewicht verleihen könne, wenn der Mieter trotz dieser Ermahnung sein vertragswidriges Verhalten fortsetze. (Urteil vom 28.11.2007, [VIII ZR 145/07](#)).

Fortsetzung der Rechtsprechung zum Wärmecontracting

Mit Urteil vom 28.11.07 setzt der BGH seine Rechtsprechung zum Wärmecontracting fort ([VIII ZR 243/06](#)). Der Mieter weigerte sich eine Betriebskostennachzahlung mit der Begründung zu begleichen, die Wärmeversorgung durch ein Wärmecontractingunternehmen sei überteuert. Der Vermieter verstoße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot. Die Umlage des Wärmecontractings stelle da-

bei kein Problem dar, da der Mieter bereits von Anfang an vertraglich diese Belieferungsform mit dem Vermieter vereinbart hatte. Den Einwand erkannte der BGH nicht an. Das Wirtschaftlichkeitsgebot sei Nebenpflicht für den Vermieter aus dem Mietverhältnis. Der Mieter habe die Wohnung aber bereits so, wie sie nunmehr versorgt würde, angemietet. Unterstellt die Auswahl des

contractors verstoße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot, könne sich der Mieter hierauf nicht berufen, da die Missachtung des Gebotes zu einem Zeitpunkt erfolgt sei, als zwischen den Parteien noch gar kein Vertrag bestand und somit auch keine vertraglichen Nebenpflichten insoweit vom Vermieter zu beachten gewesen wären.

Kein Teilurteil bei Klage auf Mietzinszahlung und Räumung

Kein Teilurteil auf Räumung darf nach dem Urteil des BGH vom 12.12.07 ergehen, wenn gleichzeitig der rückständige Teil des Mietzinses eingeklagt wurde ([VIII ZR 269/06](#)). Die Richter führen in ihrem Urteil aus, dass ein Teilurteil nur dann zulässig sei, wenn ausgeschlossen ist, dass unterschiedliche Entscheidungen in Bezug auf dieselbe Vorfrage ergingen.

Genau das sei aber der Fall, wenn man Zahlungs- und Räumungsklage verbinde. Der Zahlungsrückstand sei auch Vorfrage für den Räumungsanspruch, wenn der Zahlungsrückstand als wichtiger Grund für die Kündigung herangezogen würde.

Anmerkung: Auch aus anderen Gründen ist diese kombinierte

Vorgehensweise taktisch unklug. Wenn im Rahmen der Mietzinsforderung Mietminderung geltend gemacht wird, erfolgt in aller Regel eine Beweisaufnahme, die den Rechtsstreit erheblich verzögert. Der Mietrückstand reicht möglicherweise mehr als großzügig für die fristlose Kündigung aus. Dennoch ist die Beweiserhebung für die exakte Feststellung

des Rückstandes erforderlich. Wie nunmehr feststeht, kann man diesem Problem auch durch ein (ohnehin seltenes) Teilurteil nicht entgehen.

Zumindest seit Inkrafttreten des RVG ist zudem die Kombination Räumungsklage und gerichtliches Mahnverfahren auch kostengünstiger (1,5 RA – Ge-

bühren statt bis 2,5 RA-Gebühren), als die Geltendmachung im streitigen Verfahren.

Vorgerichtliche Anwaltskosten

Seit dem Inkrafttreten des RVG werden die vorgerichtlichen Anwaltskosten nicht mehr auf die Gebühren im nachfolgenden Rechtsstreit angerechnet. Die Anwälte sind daher gehalten die Gebühren (Geschäftsgebühr VV 2300) für die vorgerichtliche Tätigkeit als gesonderten Antrag in die Klage mit aufzunehmen. Dabei entsteht immer wieder das Problem, dass die vorgerichtliche Tätigkeit von der gerichtlichen im Umfang abweicht, sei es weil der Beklagte teilweise nachgibt oder das Gericht eine Schadenersatzforderung nur teilweise

anerkennt, sei es weil der Gegenstandswert vor der Klageeinreichung ansteigt, etwa weil weitere Mietzinsen fällig wurden. In der Folge wird die Streitwertbemessung für die vorgerichtliche Tätigkeit nicht selten im Prozess auch streitig. Mit dieser Rechtsfrage setzt sich der BGH im Urteil vom 7.11.07 ([VIII ZR 341/06](#)) auseinander.

Dabei stellt er fest, dass der Gegenstandswert sich nach der berechtigten Forderung zu richten habe. Die Ersatzfähigkeit der Anwaltskosten ergebe sich

aus dem Rechtsgrund des Schadenersatzanspruchs wegen Verzuges nach §§ 280, 286, 249 BGB. Vorliegend war der Anwalt beauftragt worden, die im Zahlungsverzug befindlichen Mieter zu kündigen, die ausstehenden Mietzinsen anzumahnen und die Kautions einzufordern. Da letztere nicht in Verzug gewesen sei, könne der Anwalt die Vergütung zwar von seinem Mandanten fordern; dieser habe aber insoweit keinen Erstattungsanspruch gegen den Mieter.

Mieterhöhungsverlangen unter Verweis auf Mietspiegel I

Mit den Anforderungen einer wirksamen Mieterhöhung setzt sich die Entscheidung des AG Dresden vom 4.5.07 (WuM 2007, 706) auseinander. Der Vermieter begehrte auf der Grundlage des seit 1.2.2006 geltenden Dresdner Mietspiegels eine Mieterhöhung. Er nahm dabei Bezug auf den

Dresdener Mietspiegel, den er im Schreiben auszugsweise wiedergab. Dabei wurde auch Bezug genommen auf die Eingruppierungsmerkmale und erläutert, welche dieser Merkmale auf die Mieterwohnung zutreffen würden. Der Mieter wandte sich ohne Erfolg gegen die gewählte Darstellungsform

des Vermieters. Das Gericht stellte fest, dass sämtliche erforderlichen Informationen im Schreiben enthalten waren. Die Tatsache, dass der Mietspiegel selbst nicht beigelegt war, wurde als nicht erheblich eingestuft.

Mieterhöhungsverlangen unter Verweis auf Mietspiegel II

Mit der Frage des Erfordernisses der Beifügung des Mietspiegels beschäftigte sich auch das LG Dresden im Berufungsurteil vom 23.2.07 (WuM 2007, 707). Der klagende Vermieter hatte in seiner Mieterhöhungserklärung auf die Dresdner Mietspiegeltabelle 2004 Bezug

genommen. Diese Bezugnahme erachtete das Landgericht nicht als ausreichend an, weil der Mietspiegel nicht mehr ohne weiteres kostenlos zu erlangen sei. Die Erhebung einer Schutzgebühr von 2,50 € nehme dem Mietspiegel die Eigenschaft der Kostenlosigkeit. Auch der

Verweis auf eine kostenlose Veröffentlichung im Amtsblatt genüge nicht, wenn seitdem schon fast 2 Jahre vergangen seien und der Vermieter nicht darlege, wo und wie der Mieter das Amtsblatt kostenlos einsehen könne.

WEG-Recht

Gültige Schallschutz-Grenzwerte für Umbaumaßnahmen in WEG-Wohnanlage



Mit den Grenzwerten des einzuhaltenden Schallschutzes nach einem Umbau setzte sich das OLG München im Beschluss vom 9.1.2008 (NJW 2008, 592) auseinander. Bei der Errichtung der Wohnanlage 1972 war als Bodenbelag in den Wohnungen Teppichboden vorgesehen. Die Antragsgegner tauschten in einzelnen Räumen den Teppichboden im Dezember 2001 durch Fertigparkett. Hierdurch fühlte sich der darunter liegende Gemeinschaftler gestört, weil der Trittschall nun angeblich deutlich schlechter geworden sei. Als man sich nicht verständigen konnte, geriet die Frage der Einhaltung der Schallgrenzwerte in Streit. Ein eingeholtes Sachverständigengutachten zeigte, dass nach dem Einbau des Parketts noch immer ein maximaler Schallpegel von 53 dB erreicht wurde. Die durch die Baumaßnahme eingetretenen Änderungen begründeten nur dann einen Abwehranspruch des Antragstellers nach §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB, wenn der Antragsteller über das Maß geord-

neten Zusammenlebens hinaus betroffen sei, § 14 Nr. 1 WEG. Zur Frage, welcher Grenzwert für ein geordnetes Zusammenleben einzuhalten sei, führte das Gericht aus, dass die einschlägigen DIN-Normen (4109) jedenfalls nicht ohne weiteres herangezogen werden könnten, weil es sich nur um technische Regelungen mit Empfehlungscharakter handele. Es sei für die Frage, ob eine unzulässige bauliche Änderung vorliege, das Gepräge der Wohnanlage zu ermitteln. Grundlage für diese Ermittlung sei eine Auswertung der Baubeschreibung, der Gemeinschaftsordnung, das Wohnumfeld der Wohnanlage und schließlich auch die einschlägigen DIN-Vorschriften sowie die technischen Standards bei Errichtung der Wohnanlage. Wenn eine bauliche Änderung erst Jahrzehnte nach der Errichtung der Wohnanlage vorgenommen werde, seien jedenfalls die DIN-Werte heranzuziehen, die zur Zeit des Umbaus Geltung beanspruchten. So sei vorliegend nicht die DIN heranzuziehen, die 1972 galt, sondern die für 2001 gültige DIN. Hierdurch ergebe sich ein Grenzwert von 53 dB anstatt von 63 dB. Der DIN-Grenzwert 53 dB bilde jedoch nur dann die zulässige Obergrenze, wenn der bei Errichtung der Wohnanlage tatsächlich

erreichte Grenzwert schlechter sei, als der derzeit gültige (also zwischen 54 und 63 dB). Lag der damalige Grenzwert jedoch schon unter der heutigen DIN-Grenze, sei dieser einzuhalten. Der Gutachter hatte festgestellt, dass der im Gebäude erreichte Grenzwert (mit Teppichboden) zwar ursprünglich nur 52 dB betrug, durch Alterungsprozesse des Gebäudes jetzt aber nur noch 54 dB erreicht würden. Mehr als die Einhaltung dieses „Sowieso-Grenzwertes“ könne man vom darüber wohnenden Sondereigentümer bei der Umsetzung seiner baulichen Maßnahme nicht verlangen, so der Senat weiter in seiner Begründung. Da nunmehr keine höheren Werte als 53 dB erreicht wurden, tangiere der Einbau des Parketts den Miteigentümer nicht über das in § 14 WEG normierte Maß hinaus.

Anmerkung: Im Ergebnis war das wohl viel juristischer Begründungsaufwand, um festzustellen, dass mit dem alten Teppichboden nunmehr 54 dB erreicht würden, mit Parkett jedenfalls 53 dB nicht überschritten würden. Im Ergebnis heißt das ja: es ist nicht lauter geworden. Dennoch sind der Entscheidung Kriterien für die Beurteilung weniger eindeutiger Fälle zu entnehmen.

Konsequenzen der neuen Ladenöffnungszeiten für die Auslegung der Teilungserklärung

Das OLG Hamm entschied im Beschluss vom 27.7.07 über die Auslegung einer Teilungserklärung in Ansehung der geänderten Ladenöffnungszeiten (NJW

2008, 302). Die innerstädtisch gelegene Wohnungseigentumsanlage wies zwei Teileigentumseinheiten im Erdgeschoss auf. Die Teilungserklärung

bezeichnet diese Einheiten als „Ladenlokal“. In der einen Einheit wurde zunächst ein Fotogeschäft und nunmehr ein Sonnenstudio betrieben. Der An-

tragsteller begehrt die Schließung des Sonnenstudios außerhalb der allgemeinen Ladungsöffnungszeiten, weil er durch verschiedenartige Geräusche (Trittschall, Lärm von Lüftungsanlagen, Musik) in seiner Wohnnutzung gestört sei. Noch während des anhängigen Rechtsstreits änderte sich das Ladenschlussgesetz NRW. Die Ladenöffnungszeiten wurden ab 21.11.06 von 0 bis 24 Uhr mit Ausnahme von Sonn- und Feiertagen freigegeben. Der Senat beim OLG Hamm musste sich mit der Frage auseinandersetzen, ob die Nutzung als „Ladenlokal“ eine dynamische Verweisung mit der Folge enthalte, dass bei der Nutzung das jeweils gültige Ladenschlussgesetz die zulässige Nutzung umreißt oder eine statische Verweisung vorliegt. Das Gericht entschied sich für erstere Aus-

legung. Dabei berufen sich die Hammer Richter auf eine Entscheidung des BGH (MDR 1984, 1019), wonach die Bezugnahme auf gesetzliche Regelungen, die ihrer Natur nach stets wandelbar seien, die Annahme einer dynamischen rechtfertigen würde. Dies sei auch in diesem Fall so. Denn das Sondereigentum solle gerade für einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen genutzt werden können. Nur so sei gewährleistet, dass der Ladeninhaber sich konkurrenzfähig dem Wettbewerb stellen könne. Auch sei es widersinnig, bei der Annahme einer statischen Verweisung die zulässigen Ladenöffnungszeiten am Baujahr der Wohnanlage festzumachen. Es entstünde ein innerstädtischer Flickenteppich,

bei dem die einen Läden um 18 Uhr 30, andere um 20 Uhr und wieder Dritte werktags gar nicht schließen müssten. Insofern widersprachen die Hammer Richter ausdrücklich der Entscheidung des OLG München (ZMR 2007, 718), die eine statische Verweisung im Vertrauen der Wohnungseigentümer auf Einhaltung der damals zulässigen Ladenöffnungszeiten als richtig annahm. Im konkreten Fall wurde Schutz jedoch nur insoweit gewährt, als das die Teileigentumseinheit als Ladenlokal bezeichnet sei. Daher seien die Ladenöffnungszeiten einzuhalten. Die insoweit großzügigeren Öffnungszeiten von Sonnenstudios an Sonn- und Feiertagen seien daher nicht von der Teilungserklärung gedeckt.

Darstellung von Wirtschaftsplan und Abrechnung in Mehrhausanlage

Inhaltliche Anforderungen an die Darstellung von Plan und Abrechnung formulierte das KG Berlin im Beschluss vom 26.9.07 (ZMR 2008, 67). Die Gemeinschaftsordnung sah u.a. folgende Regelung vor (gekürzter, leicht geänderter Auszug):

„Jede Untergemeinschaft der Häuser 1,2 und 3 trägt sämtliche Kosten und Lasten ihres Hauses so, wie wenn sie eine eigene echte Eigentümergemeinschaft wäre. Für die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Häuser 1, 2 und 3 ist eine Rücklage zu bilden. Für die Garagenstell-

plätze wird eine eigene Rücklage gebildet.“

Das KG stellt fest, dass bei einer Mehrhauswohnanlage in formeller Hinsicht eine gemeinschaftliche Abrechnung für die gesamte Anlage zu erstellen sei. Dies sei schon erforderlich, weil diese in aller Regel Kosten enthalte, die das Gemeinschaftseigentum insgesamt betreffen. Kosten, die von vorneherein von den übrigen getrennt und bestimmten Häusern zugeordnet werden können, seien unter den betreffenden aufzuteilen. Auch sei eine Instandhaltungsrücklage getrennt

für jedes Haus und für die Gesamtgemeinschaft zu bilden und auszuweisen. Innerhalb der Gesamtabrechnung habe eine Kennzeichnung zu erfolgen, welche Kostenpositionen von welchem Haus zu tragen sei. Diese Aufteilung gelte sowohl für die zu verteilenden Kosten, als auch für die Einnahmen (Wohngeldzahlungen). Eine Überprüfbarkeit der Abrechnung setzte schließlich voraus, dass die Jahresanfangs- und -endbestände der Bankkonten und ggf. Barkassen jeweils angegeben werde.

Baurecht

Umsatzsteuer bei gekündigtem Werkvertrag



Mit der Frage der Umsatzsteuerbarkeit der Werklohnvergütung setzte sich der BGH im Urteil vom 22.11.07 ([VII ZR 83/05](#)) auseinander. Der Auftraggeber hatte den Werkvertrag nach Ausführung eines Teiles des Werkes ordentlich gekündigt. Der Auftragnehmer verlangte daher die

vereinbarte Vergütung abzüglich seiner ersparten Aufwendungen nach §§ 649 Satz 2 BGB, 8 Nr. 1 Abs. 2 VOB/B unter Einschluss der Umsatzsteuer. In den ersten zwei Instanzen hatte er sich durchsetzen können. Der BGH hob schließlich das Berufungsurteil aus. Der für Bausachen zuständige VII. Senat stellte fest, dass eine umsatzsteuerbare Leistung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes nur insoweit vorliege, als tatsächlich ein Leistungstausch vorläge. Soweit also für erbrachte Leistungen eine Vergütung gefordert werde, falle Umsatzsteuer an; soweit Werk-

lohnvergütung für nicht erbrachte Leistungen unter Abzug der ersparten Aufwendungen begehrt werde, falle keine Umsatzsteuer an. Unbeachtlich sei dabei, dass der Auftragnehmer eine Rechnung unter Umsatzsteuerausweis für den Gesamtbetrag gelegt habe und er somit nach § 13 Abs. 2, 3 UStG a.F. zur Abführung der ausgewiesenen Umsatzsteuer verpflichtet sei. Dieser Umstand könne insoweit keine Umsatzsteuerpflicht für den Auftraggeber begründen.

Höhe des Zurückbehaltungsrechtes

Mit der Höhe des Zurückbehaltungsrechtes wegen Mängel setzt sich das Urteil des BGH vom 6.12.07 auseinander. Streitig war, ob die Einrede nach § 641 BGB vom Bauherrn ordnungsgemäß erhoben war. Danach kann der Bauherr (Besteller) eine Zurückbehaltung in Höhe des mindestens 3-fachen der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten geltend machen. Der Bauunternehmer war der

Auffassung, dass der Bauherr auch die Höhe der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten darlegen müsse, wenn er dieses Leistungsverweigerungsrecht geltend mache. Dem erteilte der BGH eine Absage. Es sei vielmehr Aufgabe des Bauunternehmers zu beweisen, dass der gewählte Druckzuschlag zu hoch gewählt sei, weil die Mangelbeseitigungskosten sehr viel geringer seien als sein Anspruch auf

Restwerklohn. Auch die Regelung in § 17 Nr. 8 VOB/B stünde der Zahlungsverweigerung nicht entgegen. Danach dürfe der Auftraggeber – der ohne anderslautende Vereinbarung Gewährleistungssicherungen nach 2 Jahren zurückzugewähren hat – die Rückgabe in Ansehung von Mängeln verweigern. ([VII ZR 125/06](#))

Vertragsstrafe

Seit langem meldet sich der BGH einmal wieder mit einer Entscheidung zur Vertragsstrafe. In der Vertragsstrafenvereinbarung war u.a. vorgesehen, dass sich die Fertigstellungsfrist auch durch witterungsbedingte Beeinträchtigungen nicht verschiebe. Ferner war bezüglich der Höhe vorgesehen, dass für jeden Tag der Verspätung 0,3 % der Auftragssumme pro Werktag zu

bezahlen seien. Die Klausel sei aus zweierlei Gründen unwirksam. Die Ausklammerung der witterungsbedingten Verspätung benachteilige den Unternehmer entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen, weil die Vertragsstrafe verschuldensunabhängig verwirkt werden könne. Auch sei die Auftragssumme nicht eindeutig definiert. An anderer Stelle der

Klausel sei auf die Schlussrechnungssumme Bezug genommen worden. Es sei daher nicht zweifelsfrei feststellbar, ob insoweit auf die Vertragssumme oder die Rechnungssumme abgestellt werden müsse. Dies sei ein Verstoß gegen das Transparenzgebot. (Urteil vom 6.12.07, [VII ZR 28/07](#))

Veranstaltungen

8. Mitteldeutsches Verwalterforum am 25.4.08



Programm:	
8.30 Uhr	Eintreffen der Teilnehmer, Begrüßungskaffee Besuch der Fachausstellung
9.00 Uhr	Begrüßung durch den Vorstandsvorsitzenden des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V. Rechtsanwalt Heinz-G. Schultze Grußwort Werner Merkel, Präsidiumsmitglied des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V.
9.15 Uhr	Grußwort Martin zur Nedden – Bürgermeister und Beigeordneter für Stadtentwicklung und Bau der Stadt Leipzig
9.30 Uhr	Der neue Verwaltervertrag nach der WEG - Novellierung Rechtsanwalt Horst Müller, München
10.15 Uhr	Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung
10.45 Uhr	Modernisierende Instandsetzung in WEG – Probleme der Beschlussfassung Rechtsanwalt Horst Müller, München
11.30 Uhr	Möglichkeiten und Ergebnisse von Heizkostenoptimierungen Bernd Kuhnert Handlungsbevollmächtigter Viessmann – Werke GmbH & Co. KG
12.15 Uhr	Gemeinsames Mittagessen und Besuch der Fachausstellung
13.15 Uhr	Unsere Fachaussteller stellen sich vor:
14.00 Uhr	Immobilienverwaltung auf dem Weg zum Property – Management - Bestimmung und Abgrenzung von Immobilien- Managementdienstleistungen - Inhaltliche Bestimmung „Property- Management“ - Schnittfunktion zum „Asset-Management“ – Chancen für Immobilienverwalter Reinhardt Breier Fa. VEGIS Immobilien Verwaltungs- und Vertriebsgesellschaft mbH, Neu-Isenburg
14.45 Uhr	Kaffeepause und Besuch der Fachausstellung
15.15 Uhr	Kennen Sie den Wettbewerbsvorteil „begeisterte Eigentümer“ ? - aktives Beziehungsmanagement – Freude am Verwaltungserfolg Frank Lax, FlowFact AG, Köln
15.45 Uhr	Wichtige Entscheidungen des BGH zum Betriebskostenrecht Rechtsanwalt Norbert Eisenschmid, Berlin
16.30 Uhr	Schlusswort Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e. V. Rechtsanwalt Heinz-G. Schultze Abschlusscocktail – Preisverlosung
17.00 Uhr	Ende der Veranstaltung

Teilnahmegebühren: 1. Person 99,00 € 2. Person 66,00 € jeweils zzgl. Mehrwertsteuer. Mitglieder des Verbandes erhalten für die 1. Person 50 € Rückvergütung.

www.weiterbildung-immobilienverwalter.de
VdiV Servicegesellschaft mbH Mitteldeutschland
04509 Krostitz / OT Priester
Tel: 034295/70420
Fax: 034295/70424
E-Mail: vdiv-service-gmbh@t-online.de

Verwalterstammtisch Leipzig

Zeit: 6.3.2008 ab 18 Uhr
Ort: Paulaner Klostersgasse, Leipzig
Raum: Schloss Seehof

Wärmecontracting im Spannungsfeld von Miet- und WEG-Recht

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 Aktualisierungsmitteilung. 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

Entscheidungssammlung-Mietrecht Stand 31.12.2007

1a. Betriebskosten

Entscheidungssammlung-Betriebskosten Stand 31.12.2007

1b. Gerichtsentscheidungen AG/LG Leipzig zum Betriebskostenrecht

AG Leipzig 163 C 8500/04
 AG Leipzig 163 C 4723/05
 AG Leipzig 164 C 3906/03
 AG Leipzig 164 C 8973/04
 AG Leipzig 164 C 13214/03
 AG Leipzig 168 C 12477/03
 AG Leipzig 168 C 287/04
 AG Leipzig 163 C 5799/03
 AG Leipzig 18 C 2588/03
 LG Leipzig 12 S 1841/04
 AG Leipzig 11 C 5046/03
 AG Leipzig 16 C 622/02
 AG Leipzig 165 C 1655/04
 AG Leipzig 167 C 4365/04
 LG Leipzig 12 S 79/06
 AG Leipzig 166 C 7820/04
 LG Leipzig 12 S 2867/04 (NZM 2005,14)
 LG Leipzig 12 S 6001/01 (NZM 2002, 486)
 LG Leipzig 12 S 301/06
 AG Leipzig 99 C 8415/01 (WuM 2002, 376)
 AG Leipzig 45 C 9357/98 (WuM 1999, 467)
 AG Leipzig 163 C 210/05
 AG Leipzig 111 C 6641/03
 AG Leipzig 160 C 12729/02
 AG Leipzig 166 C 2955/06
 AG Leipzig 111 C 6641/03
 AG Leipzig 163 C 4296/06
 AG Leipzig 163 C 496/07
 AG Leipzig 161 C 8191/06

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

Schoenheitsreparaturrechtsprechung

1d. Modernisierungsmieterhöhung

Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoehung

1e. Mietspiegelmieterhöhung

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

2. WEG-Recht

Entscheidungssammlung-WEG Stand 31.12.2007

3. Baurecht

Entscheidungssammlung-Baurecht Stand 31.12.2007

4. Gebäudetechnik

Aufzug – TÜV Süddeutschland
Brandschutz – Brandschutzbüro Schalla
Elektro
Wasser
EnEV – Verordnung
EnEV-Änderung
Schimmelschäden –MBS-Munters Präsentation

5. Aktuelles

Verwalterinfo-5-2006
Verwalterinfo-1-2006
Verwalterinfo-2-2006
Verwalterinfo-3-2006
Verwalterinfo-4-2006
Verwalterinfo-6-2006
Jahresregister-2006
ZIV-1-2007
ZIV-2-2007
ZIV-3-2007
ZIV-4-2007
ZIV-5-2007
ZIV-6-2007
Entscheidungsregister 2007
Stichwortverzeichnis 2007

6. Skripte zu Stammtischen

Die Verwalterpräsentation
Die WEG-Novelle
WEG-Neu - Textausgabe
Synopse-WEG-Alt-Neu
Beschlussammlung – Mindestanforderungen (Beispiel)
Vortrag zum BMF-Rundschreiben-3.11.06
Eckwerte der EnEV 2007
Bauliche Änderungen nach der WEG-Novelle
Umsetzungsfristen-EnEV-Tabelle
KfW-Präsentation zu Finanzierungsmöglichkeiten für WEG´s
Baumängel=Mietmängel?

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

Vortrag RA Schultze Verwaltertag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung
WEGesetzenwurf-Stand.9.3.06
Gegenäußerung-Brat
Beschlussvorlage-WEG-14.12.06
Plenar-Protokoll-WEG-14.12.06

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

BMF-Rundschreiben zu 35a-EStG
A-z der Kosten
Betriebskostenabrechnung
Bk-Kosten-35a-EStG
Heizkostenabrechnung
WEG-Abrechnung
BMF Rundschreiben zu § 35a EStG – Novelle vom 26.10.07
Anlage zu BMF Rundschreiben vom 26.10.07
Synopsis Änderungen durch neues Anwenderschreiben

9. Miet- und Betriebskostenspiegel

Betriebskostenbroschüre 2000
Betriebskostenspiegel Leipzig 2003/2004
Mietspiegel Leipzig

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 Ständeregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

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