

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 2
März/April 2008

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der Verband der Immobilienverwalter in Mitteldeutschland blickt auf ein erfolgreiches Jahr zurück. Die Fusion mit Thüringen konnte zu einem erfolgreichen Ende geführt werden. Der neu geschaffene Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland ist nun auch Alleingesellschafter der Servicegesellschaft, deren Aufgabe es vor allem ist, die Veranstaltungen zu organisieren und für den Verband zu werben. Auch um die Thüringer Mitglieder bereinigt, verzeichnete der Verband einen Mitgliederzuwachs um

25%. Allein 8 Unternehmen fanden schon in diesem Jahr den Weg zum Verband. Dieser schickt sich auch an, immer mehr Nutzen für seine Mitglieder zu stiften. Der mit dem Verwalterforum am 25.4. freigeschaltete neue Internetauftritt verfügt über einen Marktplatz für Dienstleister der Verwalter, die nur mit Empfehlung eines Verbandsmitglieds in eine nach Gewerken geordnete Liste aufgenommen werden. Es gibt Bereiche für Stellenanzeigen und berufliche Zusammenarbeit. Im geschlossenen Bereich

können die Sonderkonditionen der Werbepartner auf Landes- und die noch viel zahlreicheren auf Bundesebene eingesehen werden. Ebenfalls auf Bundesebene macht der neue, für Mitglieder kostenlose WEG-Verwaltervertrag von Prof. Bub den Anfang. Dennoch gibt es noch viel zu tun; die Entwicklungen können Sie ab sofort aber zeitnah unter www.immobilienerwalter-mitteldeutschland.de verfolgen.

*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 Verbraucherbetei- ligung %
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

Angemessenes Honorar für Bescheinigung nach § 35a EStG (25,00 €)

Eine für Verwalter erfreuliche Entscheidung traf das LG Düsseldorf (Beschluss vom 8.2.08 – WuM 2008, 173). Der Verwalter hatte sich von der Wohnungseigentümergeinschaft im Beschlusswege ein Honorar

für den gesonderten Ausweis der Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen versprechen lassen (25,00 € je Jahr/Wohnung). Gegen diesen Beschluss ging einer der Eigentümer durch zwei Instanzen im

Ergebnis erfolglos vor. Die Düsseldorfer Kammer erachtete den Betrag für angemessen. (Vergleiche hierzu auch Vortrag zum BMF-Rundschreiben vom 3.11.2006 zu § 35a EStG, Seite 9)

Vollstreckungsrecht: Eingeschränkter Vorrang der Zwangssicherungshypothek

Eine interessante Entscheidung zum Vollstreckungsrecht traf der BGH mit Urteil vom 13.3.08 ([IX ZR 119/06](#)). Gegenstand des Rechtsstreits war eine sogenannte Drittwiderspruchsklage. Dabei streiten zwei Vollstreckungsgläubiger um beigetriebene Vermögenswerte. Im zugrundeliegenden Sachverhalt dreht sich der Streit um Mieten, die der Schuldner eingenommen hatte. Beide Gläubigerinnen hatten eine Hypothek. Die eine Gläubigerin hatte eine Hypothek aufgrund einer Bewilligung des Schuld-

ners, die andere Gläubigerin – nachrangig – aufgrund einer Vollstreckungsmaßnahme (sogenannte Zwangssicherungshypothek). Nach der Eintragung der Zwangssicherungshypothek ließ sich die vorrangig eingetragene Gläubigerin die Mietzahlungsansprüche des Schuldners gegen dessen Mieten abtreten und zog sie ein. Die Gläubigerin der Zwangssicherungshypothek wiederum erwirkte daraufhin einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss beim zuständigen Amtsgericht. An sich würde

dieser leer laufen, weil im Vollstreckungsrecht der Prioritätsgrundsatz gilt. Da die Abtretung älter war, als die Pfändung der Forderungen, würde letztere nicht mehr wirksam werden können. Die Gläubigerin der Zwangssicherungshypothek berief sich aber auf § 1124 Abs. 2 BGB. Danach sind Verfügungen (Abtretungen) hinsichtlich Mietzinsansprüchen dem Hypothekengläubiger gegenüber unwirksam, soweit sie sich auf Zeiträume nach der Beschlagnahme beziehen. Zwar hätte sich die Gläubigerin als vorran-

gig im Grundbuch eingetragene Grundpfandgläubigerin durch einen Zwangsverwaltungsantrag durchsetzen können; dies tat sie jedoch aus nicht bekannten Gründen nicht, sondern führte vielmehr aus, dass sie ohnehin Vorrang genieße.

Der BGH sah ebenfalls einen Nachrang der Gläubigerin der Zwangssicherungshypothek. Dazu führt er aus, dass diese Gläubigerin keinen dinglichen Titel (Duldung der Zwangsvollstreckung aus dem Grundpfandrecht) habe, sondern nur einen persönlichen, der auf Zahlung von Geld lautet. Zwar habe sie mit der Eintragung der Zwangssicherungshypothek einen dinglichen Anspruch auf Zahlung des Hypothekensbetrages aus dem Grundstück er-

worben (§ 1113 BGB), die Vollstreckung hieraus (§ 1147 BGB) erfordere aber einen dinglichen Titel, den die Gläubigerin nicht habe. Für die Zwangssicherungshypothek sei in § 867 Abs. 3 ZPO hierfür extra eine Ausnahme gemacht worden. Danach genüge zur Vollstreckung durch Zwangsversteigerung der vollstreckbare Zahlungstitel, auf dem die Eintragung des Grundpfandrechtes vermerkt sei. Ein Duldungstitel sei dann ausnahmsweise nicht erforderlich. BGH führt hierzu aus, dass der Anwendungsbereich der Ausnahmenvorschrift § 867 Abs. 3 ZPO auf die Zwangsversteigerung beschränkt sei. Auf den vorliegenden Fall der Zwangsvollstreckung durch Pfändung von zum Haftungsverband der Hy-

pothek gehörenden Mietzinsen sei die Vorschrift also nicht anwendbar. Die Richter des IX. Senates wiesen auch darauf hin, dass sich aufgrund der speziellen Vorschriften in § 155 Abs. 2, 10 Abs. 1 Nr. 1 bis 5 und 11 Abs. 1 ZVG auch eine Ausnahme zugunsten der Zwangsverwaltung ergebe. Auch hier hätte die Gläubigerin der Zwangssicherungshypothek Vorrang. Nur der Fall des § 1124 Abs. 2 BGB würde sonach zugunsten der vorrangig eingetragenen Hypothekengläubigerin ausfallen. Insoweit greife diese Regelung und durchbreche den sonst üblichen Prioritätsgrundsatz bei der Pfändung und Abtretung von Forderungen zugunsten des aufgrund einer Bewilligung eingetragenen Hypothekars.

Mietrecht

BGH: Unzulässige Laufzeitklausel über 10 Jahre bei Verbrauchserfassungsgeräten



10 Jahre Vertragsbindung sind einfach zu viel. Zugunsten von Mietern von Verbrauchserfassungsgeräten verwarf der BGH im Urteil vom 19.12.07 ([XII ZR 61/05](#)) eine entsprechende Vertragsklausel. Das Unter-

nehmen, das sich mit der Vermietung und dem Verkauf von Verbrauchserfassungssystemen sowie der Erstellung von Abrechnungen beschäftigt, hatte Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet, die bei einer Anmietung eine feste Laufzeit von 10 Jahren vorsahen. Die Mietdauer sollte sich um weitere 10 Jahre verlängern, wenn nicht 3 Monate vor Ablauf der Vertragszeit eine Kündigung ausgesprochen werden würde. Für den Fall des Kaufes der Messgeräte sahen die vertraglichen Regelungen vor, dass die

Geräte im Falle des Zahlungsverzuges des Käufers (vorübergehend) sichergestellt werden können. Die Klauseln sind nach dem Urteil beide jeweils nichtig und entfallen ersatzlos. Die Vertragspartner als Verbraucher würden durch die Klauseln unangemessen benachteiligt (§ 307 Abs. 1 BGB) bzw. es werde gegen wesentliche Grundgedanken der gesetzlichen Regelung verstoßen (§ 307 Abs. 2 BGB).

Modernisierungsmaßnahmen durch Käufer der Wohnung zulässig

Mit der Frage der Zulässigkeit von Modernisierungsmaßnahmen durch den noch nicht im Grundbuch eingetragenen

Wohnungskäufers setzt sich die Entscheidung des BGH vom 13.2.08 ([VIII ZR 105/07](#)) auseinander.

Nach § 554 BGB ist der Mieter zur Duldung von Modernisierungs- und Verbesserungsmaß-

nahmen des Vermieters verpflichtet. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Baumaßnahmen eine besondere Härte für ihn darstellen. Umfang, Beginn und Dauer der geplanten Maßnahmen sind dabei vom Vermieter in einer schriftlichen Ankündigung sehr genau darzustellen.

Vorliegend erreichte eine entsprechende Ankündigung den Mieter einer 4-Zimmer-Wohnung nicht von seinem Vermieter, sondern vom Käufer der Wohnung, jedoch mit Erlaubnis des Vermieters. Der Mieter wehrte sich gegen die Baumaßnahmen durch 3 Instanzen hindurch und verlor am Ende. Er wendete sich zum einen gegen die Modernisierungsankündigung durch eine Person, die erst später einmal

sein Vermieter sein würde und zum anderen gegen die konkret geplanten Baumaßnahmen. So sollte das Haus ein neues WDVS (Wärmedämmverbundsystem) erhalten und der Grundriss der Wohnung sollte leicht verändert werden. Die Speisekammer sollte dem Bad zugunsten einer Dusche zugeschlagen werden und an anderer Stelle die Toilette vom übrigen Bad abgetrennt werden.

Der BGH führte in seiner Entscheidung aus, dass Grundrissänderungen nicht per se eine Verbesserung darstellten, so dass das jeweilige Gericht stets eine Einzelfallentscheidung zu treffen habe. Im vorliegenden Fall läge jedoch eine Verbesserung vor. Diese ergebe sich aus der nach allgemeinen Mietermaßstäben gegebenen Verbesserung des Nutzungswertes. So

sei eine Speisekammer heutzutage eher unüblich. Dagegen würde die Veränderung der Badezimmerkonfiguration bei einer 4-Zimmer-Wohnung zu einer Verbesserung führen, da die Größe der Wohnung eine Nutzung durch mehrere Personen nahe lege. Auch die zusätzliche Dämmung stelle im Rahmen der zu erwartenden Energieeinsparung eine Verbesserung dar. Die Ankündigung müsse zudem nicht zwingend vom Vermieter stammen. Auch wenn das Recht zur Modernisierungsankündigung und Modernisierung nicht abtretbar sei, entspräche es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes, dass für die Ausübung solcher Gestaltungsrechte eine Ermächtigung erteilt werden könne, was vorliegend geschehen sei.

Keine Kostenerstattung für Mieter bei eigenmächtiger Mangelbeseitigung

Ein Mieter hat keinen Anspruch auf Kostenerstattung für Mangelbeseitigungsmaßnahmen, wenn er nicht zuvor die Voraussetzungen für eine Ersatzvornahme nach **§ 536a BGB** geschaffen hat. Der BGH stellt in seinem Urteil vom 16.1.2008 ([VIII ZR 222/06](#)) fest, dass dem Vermieter grundsätzlich ein Vorrang bei der Mangelbeseitigung zusteht. Dies soll ihm ermöglichen, zu prüfen, ob überhaupt ein Mangel vorliege und wie dieser zu beseitigen sei. Zusätzlich soll er den Schaden auf eine unsachgemäße Nutzung des Mieters hin untersuchen können, so dass er in die Lage versetzt werde, Beweise zu sichern.

In diesem Fall hatte der Mieter eine Doppelhaushälfte angemietet. Im Übergabeprotokoll war vermerkt: „Heizung muss dringend kontrolliert werden“.

Ein halbes Jahr später ließ der Mieter ohne Vorankündigung zwei Ausdehnungsgefäße der Heizung sowie sämtliche dreizehn Heizkörperventile tauschen und einen Außenwasseranschluss legen. Er begehrte zunächst außergerichtlich und dann durch drei Instanzen hindurch Kostenersatz vom Vermieter und unterlag schließlich. Der Senat führt hierzu aus, dass ein Kostenersatz mangels Verzuges des Vermieters mit der Mangelbeseitigung nicht beansprucht werden könne, § 535a Abs. 2 Nr. 1 BGB. Eine Mahnung des Mieters habe es nie gegeben. Auch liege kein Fall des § 286 Abs. 2 Nr. 4 BGB vor, wonach eine Mahnung zur Begründung von Verzug ausnahmsweise entbehrlich sei, wenn der Schuldner die alsbaldige Leistung ankündige, gleichwohl aber nicht leiste. Aus der Formulierung „Hei-

zung muss dringend kontrolliert werden“ könnte bestenfalls abgeleitet werden, dass der Vermieter mit der Kontrolle, nicht aber, dass er mit einer Mangelbeseitigung in Verzug war.

Auch ein Kostenerstattungsanspruch aus § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB sei nicht gegeben. Danach kann der Mieter ohne Inverzugsetzung Mängel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen, wenn dies zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig sei. Die Vorschrift erfasse jedoch nur Notmaßnahmen des Mieters, die keinen Aufschub duldeten, etwa bei winterlichen Ausfall der Heizungsanlage. Auch ein solcher Fall sei nicht gegeben.

Schließlich läge kein Fall der Erstattungspflicht nach **§ 539 BGB** vor. Diese Norm erfasse

ausdrücklich keine Maßnahmen im Sinne von § 536a BGB. Eine Kostenerstattung für Man-

gelbeseitigungsmaßnahmen könne hierüber also nicht begehrt werden. Die Norm erfasse

nur Kostenerstattungen für Mietereinbauten.

Hinreichende Bezeichnung von Mietansprüchen im gerichtlichen Mahnverfahren

Der BGH hat die für Vermieter restriktive Entscheidung des LG Düsseldorf zur Individualisierung von Mietansprüchen im Mahnbescheid aufgehoben (vergleiche ZIV 2007, Seite 42).

Vor dem LG Düsseldorf verteidigte sich ein Wohnraummieter mit einer Verjährungseinrede erfolgreich gegen die Schadensersatzklage 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 Schadensersatzansprüchen 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 handele es sich jedoch nicht um „Mietnebenkosten“. Zum anderen sei nicht erkennbar, dass mit „auch Renovierungskosten“ auch Schadensersatzforderungen hinsichtlich einzelner Beschädigungen gemeint sein sollen. Der verklagte Mieter hätte daher nicht erkennen können, welche Forderungen gegen ihn geltend gemacht würden. Der

Mahntrag könne daher wegen Unbestimmtheit den Verjährungseintritt nicht verhindern. Die Kammer ließ die Revision zum BGH zu; sie ist auch eingelegt worden. (Urteil vom 25.1.07, NZM 2007, 599)

Der BGH vertrat nun im Urteil vom 23.1.2008 ([VIII ZR 46/07](#)) die Auffassung, dass die rechtlich unkorrekte Einordnung des Anspruchsgrundes unerheblich sei. Die Ansprüche seien auch durch die ungenaue Angabe der Mietwohnung hinreichend individualisiert, weil nur ein Mietverhältnis zwischen den Prozessparteien bestand. Durch die Bezugnahme auf das Schreiben vom 19.3.04 könne der Mieter erkennen, welche Ansprüche an ihn herangetragen würden.

Neues Urteil zur Quotenabgeltung bei Schönheitsreparaturen

Der BGH hat zur Quotenabgeltungsklausel eine weitere Entscheidung mit Urteil vom 5.3.08 getroffen. Die streitgegenständliche Klausel lautete: „Die Mieträume sind zum Vertragsablauf geräumt, sauber und in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei regelmäßiger Vornahme der Schönheitsreparaturen befinden müssen, wobei angelaufene Renovierungsintervalle vom Mieter zeitanteilig zu entschädigen sind und zwar nach Wahl des Mieters in Geld auf der Basis eines Kostenvoranschlages oder durch fachgerechte Renovierung durch den Mieter.“

Diese Klausel ist nach Auffassung des obersten Zivilgerichts unwirksam. Sie sei intransparent und damit nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam. Sie sei schon deswegen nicht hinreichend klar und verständlich, weil ihr nicht entnommen werden könne, was unter einem „angelaufenen Renovierungsintervall“ zu verstehen sei und wie in der Folge die Abgeltungsquote ermittelt werden solle. ([VIII ZR 95/07](#)).

Der BGH stellt dabei fest, dass auch unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes die Klausel als unwirksam zu be-

handeln sei. Dies gelte gleichwohl der Senat entsprechende Klauseln 10 Jahre zuvor noch als wirksam einstufte (BGHZ 105, 75, Urteil vom 3.6.1998, VIII ZR 317/97). Er schreibt hierzu (Tz 20) :

Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist im Allgemeinen kein Vertrauensschutz zuzubilligen (vgl. BGHZ 132, 6, 12). Höchststrichterliche Urteile sind kein Gesetzesrecht und erzeugen damit keine vergleichbare Rechtsbin-

ding. Gerichtliche Entscheidungen, die die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäfts betreffen, wirken schon ihrer Natur nach auf einen in der Vergangenheit liegenden, in seiner rechtlichen Bewertung noch nicht abgeschlossenen Sachverhalt ein. Für diese grundsätzlich zulässige so genannte unechte Rückwirkung können sich zwar im Einzelfall unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes Schranken

aus dem Prinzip der Rechtssicherheit ergeben. Das Risiko, dass eine zunächst unbeanstandet gebliebene Klausel in späteren höchstrichterlichen Entscheidungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners als unwirksam beurteilt wird, trägt aber grundsätzlich der Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen (BGHZ, aaO). Ein Vertragspartner, der sich nicht mit der ge-

setzlichen Regelung begnügt und zur Erweiterung seiner Rechte den Weg der Allgemeinen Geschäftsbedingungen wählt, wird in der Regel nicht dadurch in seinem schutzwürdigen Vertrauen beeinträchtigt, dass eine Klausel geraume Zeit unbeanstandet geblieben ist und erst nach Jahren gerichtlich für unwirksam erachtet wird (BGHZ, aaO).

Noch einmal: BGH zur Vertragswidrigkeit von Rauchen in Wohnungen

Der BGH hat neuerlich eine Raucherentscheidung gefällt. Viel Neues findet sich darin jedoch nicht. Der VIII. Senat stellt in seiner Entscheidung fest, dass Rauchen eine Vertragsverletzung des Mietvertrages darstellen kann. Diese sei immer

dann anzunehmen, wenn die Beschädigungen über das hinausgingen, was mit den sogenannten Schönheitsreparaturen beseitigt werden kann (Tapezieren, Anstreichen der Wände und Ecken, Streichen der Heizkörper, und Heizrohre, der Innentüren sowie

der Fenster und Außentüren von innen), liege eine Sachbeschädigung vor, die einen Schadenersatzanspruch nach sich ziehe. (Urteil vom 21.3.08, [VIII ZR 37/07](#))

Verkehrssicherungspflicht des Vermieters auch für nichtvermietete Anliegerflächen

Mit der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters setzt sich der BGH im Urteil vom 22.1.08 ([VI ZR 126/07](#)) auseinander. Eine Mieterin war auf dem Gehweg vor dem Mietshaus wegen Eisglätte gestürzt und hatte sich dabei erhebliche Verletzungen zugezogen. Der Vermieter hatte den Räum- und Streudienst an eine Fachfirma vergeben, die nach dem Vorfall in die Insolvenz gefallen war. Die Mieterin verklagte daraufhin den Hausmeister auf Schadensersatz mit der Begründung, er sei seiner Verkehrssicherungspflicht nicht nachgekommen. Dieser verteidigte sich im Wesentlichen mit zwei Argumenten. Zum einen sei die Mieterin nicht auf einer Verkehrsfläche der Mietsache, sondern auf einem öffentlichen Gehweg vor dem Anliegergrundstück gestürzt. Der Mietvertrag könne daher keine Schutzwirkung für sie entfalten. Zum anderen sei die nach § 6

des Straßenreinigungsgesetzes Berlin erforderliche Anzeige, dass der Vermieter seine Verkehrssicherungspflicht übertragen habe, nicht erfolgt. Folglich sei er, der Hausmeister auch nicht verkehrssicherungspflichtig.

Das sah der BGH anders. Die rechtlich wirksame Übernahme der Verkehrssicherungspflicht sei ein tatsächlicher Akt, bei dem es nicht auf eine nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderliche Anzeige ankomme. Die deliktische Einstandspflicht entstehe auch dann, wenn der Vertrag mit dem Primärverkehrssicherungspflichtigen nicht rechtswirksam zustande gekommen sei. Der Übernehmer werde auch eigenverantwortlich tätig und hafte nicht nur aus abgeleiteten Recht. Ferner erstrecke sich die Verkehrssicherungspflicht nicht nur auf Flächen der Mietsache an sich, son-

dern diene auch der Sicherung des unmittelbaren Zugangs zum Haus bei Schnee- und Eisglätte. Diese Flächen gehörten daher auch in den Schutzbereich.

Im Zusammenhang mit der Entscheidung war ferner eine insolvenzrechtliche Frage Erörterungspunkt. Streitig war, ob eine im Insolvenzverfahren befindliche Person überhaupt verklagt werden könne; schließlich bestehe aus dem Urteil anschließend keine Leistungspflicht im engeren Sinne, da ein Vollstreckungsverbot bestünde. Der BGH bejahte dies. Es sei keineswegs gesichert, dass der Insolvenzschuldner im Anschluss an die Wohlverhaltensperiode eine Restschuldbefreiung erhalte. Erhalte er sie nicht, wären die übrigen Gläubiger nicht daran gehindert, die Zwangsvollstreckung aus bestehenden Titeln umgehend zu betreiben. Würde ein späterer Gläubiger erst auf

diesen Zeitpunkt für die Erhebung der Klage verwiesen, würde dieser Gläubiger gegenüber

den anderen Gläubigern unangemessen benachteiligt. Aus diesem Grunde sei auch eine

Klage gegen den Insolvenzschuldner während der Wohlverhaltensperiode zulässig.

Feste Kündigungstermine im Altmietvertrag und Schriftform in Bezug auf Kellerabteil

Über die Rechtswirkungen eines festen Kündigungstermins, der vor dem Inkrafttreten der großen Mietrechtsreform am 1.9.2001 vereinbart wurde, musste sich ein Vermieter vom VIII. Zivilsenat belehren lassen.

Die Mieterin hatte am 1.9.1979 eine Wohnung angemietet. Im Mietvertrag war vereinbart, dass der Mietvertrag auf 3 Jahre fest abgeschlossen sein soll und danach sich jeweils um 12 Monate verlängere, wenn nicht 12 Monate zuvor gekündigt würde. Mit Anwaltsschreiben vom 30.9.2005 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf Eigenbedarf zum 30.6.2006. Die Kündigung wur-

de streitig, so dass der Vermieter schließlich durch 3 Instanzen eine Räumungsklage betrieb.

Der BGH stellt fest, dass die Regelung in **§ 573 c Abs. 1 Satz 2 BGB** nicht gelte, wonach die Kündigungsfrist des Vermieters von 3 Monaten sich nach der Dauer des Mietverhältnisses auf bis zu 9 Monate verlängere. Vorliegend wäre vielmehr nur die mietvertragliche Frist von 12 Monaten relevant. Denn das Gesetz bestimme, dass nur Abweichung „zum Nachteil des Mieters“ unzulässig seien. Abweichungen zum Nachteil des Vermieters würden vom Gesetz daher nicht erfasst.

Streitig war schließlich im Rahmen des Rechtsstreits auch die Einhaltung der Schriftform nach **§ 550 BGB**, weil der angemietete Keller nicht zweifelsfrei individualisiert sei, sondern nur „ein Kellerabteil“ vermietet worden sei. Der BGH führte hierzu aus, dass die Mietfläche grundsätzlich zu den formbedürftigen essentialia gehöre. Dies gelte jedoch nicht für völlig untergeordnete Nebenflächen, wenn nur eine Auswahl zu treffen sei, welcher von mehreren etwa gleichwertigen Kellerräumlichkeiten mitvermietet würde (Urteil vom 12.3.2008, [VIII ZR 71/07](#)).

Kein Neubeginn der Abrechnungsfrist in § 556 Abs. 3 BGB bei Mieteranerkennung

Im Urteil vom 9. April 2008 ([VIII ZR 84/07](#)) stellte der BGH fest, dass § 212 BGB nicht für die Abrechnungsfrist in § 556 Abs. 3 BGB gelte. Nach **§ 212 BGB** beginnt die Verjährungsfrist neu zu laufen, wenn der Schuldner seine Schuld anerkennt.

Der Verwalter einer Immobilie erteilte im November 2004 die Abrechnung für 2003 mit einer Nachforderung von gut 600 €. Einer der Verteilerschlüssel war wie folgt erläutert: „Umlage nach Quadratmeter Wohnfläche *Monate“. Dazu hieß es: „Ge-

samtsumme: 3816,00, Ihr Anteil: 1176,00“; darunter war die Zahl „12,00“ aufgeführt. Anfang Februar 2005 machten die verklagten Mieter geltend, dass die Bk-Abrechnung unverständlich sei und bezahlten deswegen nicht. Der Verwalter erläuterte daraufhin die Berechnung. Im Prozess führte der Vermieter u.a. an, dass die Mieter noch im Dezember zugesagt hätten, die Forderung zu begleichen.

Der VIII. Senat entschied nunmehr, dass diese Abrechnung unverständlich und daher formell unwirksam sei. Es erschließe

sich einem Mieter nicht, dass die unter Gesamtsumme benannte Zahl 3816 das Produkt aus der Gesamtwohnfläche des Hauses von 318 Quadratmetern und den 12 Monaten des Jahres sei und der Anteil sich aus dem Produkt von Wohnfläche der Wohnung (98 qm) und 12 Monaten errechne. Das behauptete Anerkenntnis bewirke zudem nicht, dass die Erläuterung des Verwalters noch fristgemäß erfolgt sei. Die Abrechnungsfrist sei eine gesetzliche Ausschlussfrist; auf sie fänden die Regelungen zur Verjährung von Ansprüchen keine entsprechende Anwendung.

Neue Entscheidungen zum Einwendungsausschluss des Mieters

Eine weitere Entscheidung zum Einwendungsausschluss des Mieters bei Fristversäumnis hat der BGH mit Urteil vom 5.3.08

([VIII ZR 80/07](#)) gefällt. Der Vermieter hatte im Mietvertrag eine kombinierte Klausel aus Teilklausur und Voraus-

zahlungen vorgesehen. Neben der Nettokaltmiete sollten Vorauszahlungen auf einzelne Kostenarten (auch kalte) geleistet

werden, die abzurechnen waren. Daneben gab es für weitere Kostenarten eine monatliche Pauschale von 80 DM. Der Vermieter rechnete demgegenüber alle Kostenarten ab, behandelte also die Pauschale als Vorauszahlungsbetrag. Der Mieter zahlte die sich aus den Abrechnungen ergebende Nachzahlungsbeträge nicht, gleichwohl er keine Einwende erhob. Der Vermieter sammelte die Forderungen aus

den Wirtschaftsjahren 2001 bis 2004 und machte sie gemeinsam gerichtlich geltend. Der BGH entschied, dass der Einwand der fehlenden Umlagevereinbarung für die in der Pauschale enthaltenen Betriebskosten nur für das Wirtschaftsjahr 2004 noch gelten könne, da bezüglich der älteren Wirtschaftsjahre der Einwendungsausschluss des **§ 556 Abs. 3 Satz 6 BGB** greife. Der Senat bezog sich insoweit auf sein

Urteil vom 10.10.2007 (NJW 2008, 283 = ZIV 2007, S. 72), wonach auch der Einwand vom Einwendungsausschluss erfasst werde, der Abrechnung liege keine ausreichende vertragliche Basis zugrunde. Nichts anderes könne in Bezug auf den Vortrag gelten, es sei eine Pauschale vereinbart, weshalb insoweit Nachforderungen nicht mehr zulässig wären.

Zulässige Verwertungskündigung der Bank nach Zwangsversteigerung

Der BGH hat mit Urteil vom 16.1.08 ([VIII ZR 254/06](#)) das Schlupfloch für Schuldner im Immobilienrecht etwas kleiner gemacht. Die Bank hatte einer GmbH ein Darlehen gewährt und zur Sicherheit eine (nachrangige) Grundschuld auf dem Grundstück des Geschäftsführers erhalten, auf dem ein von ihm genutztes Einfamilienhaus stand. Daneben übergab der Geschäftsführer eine Bürgschaft. Die GmbH und auch der Geschäftsführer gerieten in wirtschaftliche Schwierigkeiten, die in ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der GmbH mündeten. Noch vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Geschäftsführers trug dieser zugunsten seiner späteren Ehefrau ein Wohnrecht sowie eine Grundschuld über 200.000 € ein. Danach wurde geheiratet. Ein dreiviertel Jahr später wurde dann auch das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Geschäftsführers eröffnet. Die Bank, die das Darlehen begeben hatte, betrieb die Zwangsversteigerung aus der Grundschuld. Vor dem Versteigerungstermin legten die späteren Räumungsbeklagten (der Geschäftsführer und seine frisch Angetraute) einen Mietvertrag vor, der auf die Zeit vor der Insolvenzverfahrenseröffnung der GmbH datiert war. Im Mietver-

trag war geregelt, dass die Ehefrau ein 10-jähriges, kostenloses Wohnrecht zur Tilgung eines Darlehens in Höhe von 200.000 € erhalte.

Gebote wurden in der Folge nicht abgegeben. Die Bank versteigerte schließlich die Immobilie selbst und nahm das im ZVG geregelte Sonderkündigungsrecht (§ 57a ZVG, 573 d BGB) wahr. Der Geschäftsführer und seine Frau waren zur Räumung nicht bereit und wurden von der Bank verklagt. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage statt, das Berufungsgericht hob das Urteil auf. Auf die Revision wurde das amtsgerichtliche Urteil wieder hergestellt.

Der BGH führt aus, dass der klagenden Bank das Sonderkündigungsrecht aus § 57a ZVG zur Seite stehe. Die Voraussetzungen des Kündigungsschutzes müssten zwar auch für diese Kündigung erfüllt werden. Indessen gingen die Interessen der Bank vor, weil sie andernfalls an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert sei, **§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB**. Zwar würde in Lehre und Rechtsprechung (Nachweise siehe dort: LG Wiesbaden, LG Dortmund, LG Düsseldorf, Schmidt-Futterer/Blank, dagegen OLG Hamm, Stöber ZVG) die Auffas-

sung vertreten, dass eine Kündigung der Bank nach der Zwangsversteigerung unangemessen sei, wenn die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Durchsetzung von notleidenden Darlehen erfolge, da das typische Risiko des Darlehensgebers nicht über das Sonderkündigungsrecht auf den Mieter abgewälzt werden dürfe. Doch könne dies, so der Senat weiter, dann nicht gelten, wenn der Mietvertrag wegen Gläubigerbenachteiligungsabsicht nach § 3 Abs. 1 AnfG angefochten werden könne. Das sei vorliegend der Fall. Der Mietvertrag würde die Bank als Gläubigerin objektiv benachteiligen. Dies belege schon die Tatsache, dass keine sonstigen Gebote abgegeben wurden. Auch liege eine inkongruente Deckung vor, weil die Ehefrau diese Form der Befriedigung (10 Jahre mietfreies Wohnen) ihres Darlehen nicht und nicht zu dieser Zeit beanspruchen konnte. Die Ehefrau habe auch Kenntnis vom Benachteiligungsvorsatz des Geschäftsführers gehabt, da sie selbst zugegeben habe, dass ihr bei Abschluss des Mietvertrages bekannt gewesen sei, „dass die E-GmbH den Bach herunter gehen würde und danach auch für den Ehemann finanzielle Schwierigkeiten“ entstehen würden.

Keine Verlängerung der Bk-Einwendungsfrist durch Klage oder Widerspruch

Eine für Vermieter erfreuliche Entscheidung des AG Leipzig ist in der NZM 2008, 126 veröffentlicht worden (Urteil vom 24.2.06 – 169 C 8835/05). Die Parteien stritten um die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003, die dem Mieter am 20. Oktober 2004 von der Hausverwaltung des Vermieters übersandt worden war. Der Mieter erhob Widerspruch gegen die Betriebskostenabrechnung und verlangte

Belegeinsicht. Die erwünschten Belege wurden dem Mieter im Mai 2005 in Kopie übersandt. Da der Mieter nicht bezahlte, verklagte der Vermieter ihn. Erst im Klageverfahren erhob der Mieter mit Schriftsatz vom 11.11.2005 konkrete Einwendungen gegen die Abrechnung. Zu spät, wie das Gericht ausführte. Die Einwendungsfrist sei bereits am 20.10.2005 abgelaufen. Sie werde durch die Klage-

erwiderungsfrist nicht verlängert. Die Verlängerung stehe nicht im Belieben des Gerichts. Die Versäumung der Frist sei auch dem Beklagten anzulasten, da dieser ausreichend Zeit gehabt hätte, nach der Übersendung der Belege seine Bedenken mitzuteilen. Der pauschale Widerspruch gegen die Abrechnung genüge nicht. Der Mieter verlor daher den Rechtsstreit.

Neueinführung von Betriebskosten (Hausmeister)

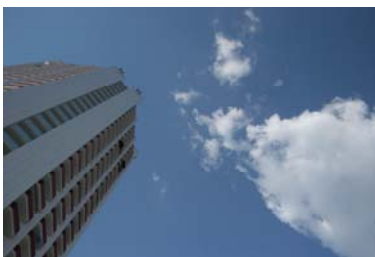
Mit der im laufenden Mietverhältnis erfolgten, erstmaligen Anstellung eines Hausmeisters in Bezug auf die Umlage der Kosten hierfür setzte sich das AG Berlin-Neukölln im Urteil vom 19.2.2007 auseinander (NZM 2007, 127). Der Vermieter hatte erstmals für das Jahr 2005 den neu eingestellten Hausmeister in der Betriebskos-

tenabrechnung berücksichtigt. Der Mieter weigerte sich, die auf ihn entfallenden 48,53 € zu bezahlen und gewann beim Amtsgericht den Rechtsstreit. Das Gericht führte und Bezugnahme auf die Rechtsprechung des BGH (NJW 2006, 3558 = ZIV 2006, 88 – dort zur Umlage von Versicherungsbeiträgen) aus, dass die Neueinführung von

Kostenpositionen nur dann zulässig sei, wenn die Kostenart überhaupt im Mietvertrag als umlagefähig vereinbart sei und zudem geregelt sei, dass der Vermieter neu entstehende Betriebskosten umlegen dürfte. An letzterem fehlte es im Mietvertrag des Mieters, so dass dieser sich nicht an den Hausmeisterkosten beteiligen musste.

WEG-Recht

WEG kann doch Grundeigentum erwerben



Das OLG Celle widersprach im Beschluss vom 26.2.2008 (ZWE 2008, 145) den Rechtsansichten des LG Heilbronn (Urteil vom 30.1.07, ZMR 2007,649 = ZIV

2007,45) und des LG Nürnberg-Fürth (Beschluss vom 19.6.06, ZMR 2008, 812 = ZIV 2006, 75), wonach die Wohnungseigentümergeinschaft angeblich kein Grundeigentum erwerben könne.

Ob der Erwerb einer (hier) Teileigentumseinheit eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung darstelle oder nicht, sei

Aufgabe der Wohnungseigentümergeinschaft respektive auf Anfechtung hin eines Gerichtes festzustellen. Das Grundbuchamt sei hierfür nicht zuständig. Auch sei die Wohnungseigentümergeinschaft teilrechtsfähig und damit auch grundbuchfähig. Sie könne daher rechtswirksam Grundeigentum erwerben.

Verwalterhaftung bei Schäden am Sonder- und am Gemeinschaftseigentum

Mit der Verwalterhaftung bzw. der Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber einzelnen Eigentümern

befasste sich das OLG Hamm im Beschluss vom 3.1.2008 (ZWE 2008, 133). In einer Wohnungs- eigentumsanlage hatte es ge-

brannt. Bei dem Brand kam es zu Beschädigungen am Gemeinschafts- und am Sondereigentum. Der WEG-Verwalter orga-

nisierte die Reparaturen, beauftragte Handwerksunternehmen und leitete deren Rechnungen dem Versicherer zur Bezahlung zu.

Zwei Eigentümer verlangten schließlich vom WEG-Verwalter bzw. klageweise von der Wohnungseigentümergeinschaft Schadensersatz. Angeblich seien die mit den Handwerkerrechnungen abgerechneten Werkleistungen mit einem Volumen von rund 6.500 € in ihrer Wohnung nur in einem Gegenwert von knapp 1.300 € erbracht worden. Wenn der Verwalter die Leistungen der Unternehmen im Sondereigentumsbereich überprüft hätte, hätte er auch keine Zahlungsfreigabe gegenüber der Versicherung erklärt.

Das OLG Hamm erkannte einen entsprechenden Schaden bei den Eigentümern an. Sie hätten demnach einen Schadenersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB wegen einer Pflichtverletzung aus einem Treuhandverhältnis. Dieses Treuhandverhältnis bestehe zwischen den Sondereigentümern und der Wohnungseigen-

tümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe einen Gebäudeversicherungsvertrag für fremde Rechnung im Sinne von §§ 74 ff VVG (Nach VVG n.F. (ab 1.1.2008) §§ 43 VVG ff inhaltsgleich geregelt) abgeschlossen. Um eine Fremdversicherung im Sinne dieser Regelungen handele es sich, soweit die Versicherung das Sondereigentum der einzelnen Miteigentümer mit umfasse (OLG Köln r+s 2000,250). Der einzelne Wohnungseigentümer sei in diesem Rahmen lediglich Mitversicherter (OLG Frankfurt r+s 2007, 21), der den materiellrechtlich ihm zustehenden Versicherungsanspruch nur mit Zustimmung des Versicherungsnehmers, also der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Versicherer geltend machen könne (§§ 76 VVG, 12 Abs. 2 VBG 88). Insoweit sei in der Rechtsprechung anerkannt (BGHZ 65, 260), dass § 76 VVG dem Versicherungsnehmer das Verfügungsrecht über die Rechte des Versicherten aus dem Versicherungsvertrag nur zu treuen Händen einräumt. Dieser (WEG) sei verpflichtet, den ihm nicht

zustehenden Entschädigungsanspruch einzuziehen und dann an den Versicherten auszukehren (BGH NJW 1991, 3091). Wenn die Verwalterin also nicht nur den Schaden am Gemeinschaftseigentum, sondern auch am Sondereigentum abwickle, sei sie verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass der Entschädigungsbetrag in die Hände der Sondereigentümer gelange. Vor der Weiterleitung der Rechnung hätte die Verwalterin somit eine Weisung der Sondereigentümer abwarten müssen. Das sei nicht geschehen. Diese Pflichtverletzung sei der Wohnungseigentümergeinschaft über § 278 BGB zuzurechnen, da die WEG-Verwalterin insoweit Erfüllungsgehilfin der Wohnungseigentümergeinschaft sei. Die Wohnungseigentümergeinschaft hätte sich der Gefahr der Haftung entziehen können, indem sie ihre Einwilligung gegenüber den Sondereigentümern erteilt hätte, wonach diese ihre Ansprüche hinsichtlich des Sondereigentums selbständig gegenüber dem Versicherer geltend machen können.

Zweckwidrige Verwendung von Geldern der Instandhaltungsrücklage

Über die Anfechtung eines Eigentümers zu folgenden Beschluss war das OLG München berufen (Beschluss vom 20.12.2007, NZM 2008, 169): „Es wird beschlossen, die Liquiditätsumlage über die Rücklage auszugleichen, bis genau abgerechnet werden kann. Die genaue Abrechnung aller bisherigen Sonderumlagen erfolgt bei der nächsten Eigentümerversammlung.“ Hintergrund war die Auffassung in der Versammlung, dass man zunächst von der Einziehung der Liquiditätsumlage zum Ausgleich von Wohngeldausfällen absehen wollte und die Liquidität über die Instand-

haltungsrücklage sicher stellen wollte. Hiergegen wandten sich einzelne Eigentümer mit der Begründung, dass der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung nicht entspreche und damit rechtswidrig wäre. Das OLG München sah dies differenzierte rund führte hierzu aus, dass die Rücklage den gesetzlichen Zweck erfülle, notwendige größere Reparaturen des gemeinschaftlichen Eigentums finanziell abzusichern. Über Entnahmen habe die Gemeinschaft zu beschließen. Grundsätzlich widerspräche es der Zweckbestimmung der Instandhaltungsrücklage, wenn diese zu anderen

Zwecken, etwa zum Ausgleich von Wohngeldausfällen genutzt würde. Solche Beschlüsse entsprächen daher grundsätzlich nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. In Anschluss an die Rechtsprechung des OLG Saarbrücken (NJW-RR 2000, 87) erkennt das OLG München jedoch in engen Grenzen Ausnahmen an. So könnten die in der Instandhaltungsrückstellung gebundenen Mittel jedenfalls dann für andere Zwecke verwendet werden, wenn eine angemessene Höhe in der Rücklage verbleibe. Wie hoch diese „eiserne Reserve“ zu bemessen sei, müsse individuell bestimmt werden. Sie hänge von

der Größe der Anlage, ihrem Alter und Zustand sowie der Reparaturanfälligkeit ab. Da die

Vorinstanz hierzu keine Feststellung tatsächlicher Art getroffen hatte, musste die Angelegenheit

für eine abschließende Entscheidung an das LG München zurückverwiesen werden.

Keine Teilnahmemöglichkeit am autom. Grundbuchverfahren für WEG-Verwalter

Mit der Rechtsfrage, inwieweit ein WEG-Verwalter am automatisierten Grundbuchverfahren teilnehmen kann, hat sich das OLG Hamm im Beschluss vom 15.1.2008 (ZWE 2008, 130) auseinandergesetzt. Die Entscheidung betrifft ausdrücklich nicht das Recht des WEG – Verwalters nach § 12 Grundbuchordnung (GBO) Einsicht in das Grundbuch zu erhalten. Es geht vielmehr um die Frage, ob er quasi selbständig in ein elektronisch geführtes Grundbuch vollständig Einsicht nehmen

darf. Der WEG-Verwalter im zugrundeliegenden Rechtsstreit war dieser Auffassung und berief sich auf die einschlägige Zulassungsregelung in § 133 Abs. 4 GBO. Er führte aus, dass er als WEG-Verwalter zu den Eigentümerversammlungen nur im Grundbuch eingetragene Eigentümer laden dürfe und vielfach von Verkäufen zu spät erfahre. Es bestünde daher eine besondere Eilbedürftigkeit hinsichtlich kurzfristiger Einsichtnahmen in das Grundbuch, um den jeweils aktuellen Eigentü-

merbestand zu erfahren. Das OLG Hamm sah die gesetzlichen Voraussetzungen indessen nicht als gegeben an. Es komme nicht auf eine besondere Eilbedürftigkeit an; die gesetzliche Regelung wollte vor allem Unternehmen den Zugang zum automatisierten Grundbuchverfahren eröffnen, die eine Vielzahl von Grundbucheinsichten benötigten. Dies sei beim WEG-Verwalter nicht der Fall, so dass dieser weiterhin auf die übliche Einsicht nach § 12 GBO beschränkt sei.

Baurecht

BGH nochmals zur Bürgschaft auf erstes Anfordern



Nochmals musste sich der BGH mit der Rechtsprechung zur

Bürgschaft auf erstes Anfordern beschäftigen. Im Urteil vom 28.2.08 (VII ZR 51/07) bekräftigte er dabei seine mit Urteil vom 18.4.2002 eingeleitete Rechtsprechung (BGHZ 1580, 299 = Mandantenzitung Juni 2002, S. 1), wonach die vertragliche Vereinbarung dieser Form der Sicherheit unwirksam ist. Nunmehr stellte der VII. Senat ergänzend fest, dass dies auch

dann gelte, wenn der Auftragnehmer wahlweise die Sicherheit auch durch Hinterlegung in Geld erbringen dürfe. Denn auch in diesem Fall werde ihm in gleicher Weise Liquidität entzogen. Dem stehe auch nicht entgegen, dass bei der Hinterlegung Zinsen erwirtschaftet werden könnten.

Veranstaltungen

8. Mitteldeutsches Verwalterforum am 25.4.08



Knapp über 100 Besucher fanden sich auch in diesem Jahr zum 8. Verwalterforum im Renaissance-Hotel zusammen, das erstmals unter dem Zeichen des neuen Verbandsnamens „Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland“ stattfand. Hochkarätige Referenten wir

Horst Müller und Norbert Eizenschmid hatten sich angekündigt und hielten, was ihr Ruf versprach. Schon am Vortrag fanden die Sitzungen des Verbandes (Gesellschafter- und Mitgliedsversammlung) statt.



Um den auswärtigen Mitgliedern des Verbandes die Teilnahme über zwei Tage etwas angenehmer zu gestalten, wurden sie in diesem Jahr zum Ausstellerabend mit eingeladen. Frau Liesicke hatte wieder alles perfekt organisiert. Mit dem Bus ging es zunächst auf das Werksgelände des Kohlekraftwerkes bei Mark-

kleeberg mit Besichtigung des Tagebergbaus. Vor dort aus fahren wir weiter nach Regis-Breitungen, um dort in eine alte Kohlebahn umzusteigen. Die rasselnde Bahn erreichte ein geschätzte Höchstgeschwindigkeit von 20 km/h, was aber den Aussenaufenthalt zwischen den Waggons oder im „Cabrio-Waggon“ nur angenehmer gestaltete. Sehr passend für das erste gemeinsame Verwalterforum nach der Fusion von Thüringen und Sachsen war der Grenzübertritt von einem Land ins andere, der wieder an einem Grenzhäuschen vorbeiführt.



Am Ziel in Meuselwitz angekommen wartete bereits das Restaurant der Orangerie mit einem Menü auf uns. Gegen 11 Uhr sammelte uns schließlich der Bus wieder ein, um die Teilnehmer ausgeruht und gestärkt zurück ins Hotel zu fahren.

Verwalterstammtisch Jena am 19.6.08



Referent: N.N.:

„Rechtliche Konsequenzen des Eigentümerwechsels“

Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben. Bitte sehen Sie nach unter www.immobilienvorwalter-mitteldeutschland.de

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 Aktualisierungsmittlung. 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 Verwalterpraesentation
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](http://www.rak-sachsen.de)

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](http://www.rak-sachsen.de)

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 (tieferer Linkebenen) haftet der verantwortliche Seitenbetreiber nicht. [ZURÜCK](http://www.rak-sachsen.de)

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](#)