

ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft



SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE



Offizielles Informationsorgan
des Verbandes
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
ZIV@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 2009/2010:

1. (Januar/Februar): 2.3.2009
2. (März/April): 4.5.2009
3. (Mai/Juni): 1.7.2009
4. (Juli/August): 1.9.2009
5. (September/Okttober): 2.11.2009
6. (November/Dezember): 4.1.2010

Ausgabe 2
März/April 2009

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

von babylonischer Begriffsvielfalt spricht die F.A.Z. in ihrem Artikel vom 10. April 2009, wenn sie zum aktuellen Stand der Immobilienwirtschaft in der Bankenkrise berichtet. So hätten die Marktteilnehmer angeblich erhebliche Probleme bei Vertragsverhandlungen, weil Begriffe wie „Asset Manager“, „Facility-Manager“ und „Property-Manager“ synonym oder mit abweichenden Bedeutungsinhalt verwendet würden. Die Wiesbadener Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) habe daher einen Arbeitskreis gebildet, der der Begriffsvielfalt ein Ende setzen soll. Die selbe Argumentationsschiene bediente Rechtsanwalt Dr. Schultz aus Berlin in seinem diesjährigen Vortrag der Mietrechtstagung des ESW in Berchtesgaden. Auch der Begriff des double oder

triple net sei noch nicht hinreichend fixiert.

Man muss nicht erklärter Gegner der Anglizismen sein, um einmal mehr zu erkennen, dass die Verwendung möglichst vieler Fachtermini aus dem englischsprachigen Raum in aller Regel eine Hollywoodfassade des Verwenders ist. Es lohnt zu hinterfragen, was einen echten Inhalt hat und was nur chic ist.

Zumindest bei Formularverträgen dürften die triple-net-Klauseln zur umfassenden Abwälzung von Instandhaltungen auf den Gewerbenieter an der Rechtsprechung des BGH scheitern. Und: welcher Anwalt schreibt in einen Vertrag ohne weitere Erläuterung hinein, dass der Vertragspartner das Facility-

Management der Immobilie übernimmt? Dafür benötigt kein Vertragspartner einen Anwalt. Selbst Dienstleistungsverträge, die eine gesetzliche Ausgestaltung erfahren haben, wie der WEG-Verwaltervertrag werden in praxi detailreich ausformuliert.

Die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung wird also in den ersten 30 Minuten des Verhandlungsgesprächs mehr Kontur verleihen können. Alles andere bleibt für den Vertragsjuristen gleich: man schreibe die wechselseitigen Pflichten so sauber wie möglich auf.

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
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62

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 oder 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

Gesundheitsgefährdende Baustoffe als offenbarungspflichtiger Mangel

Im Urteil vom 27.3.09 ([V ZR 30/08](#)) hat sich der BGH mit der streitigen Rechtsfrage zum Verhältnis der kaufrechtlichen Gewährleistungsregelungen zum Verschulden beim Vertragsabschluss auseinandergesetzt. Die Rechtsfrage wird dann sehr wesentlich, wenn wie im zugrundeliegenden Fall die Haftung wegen Sachmängeln im notariell beurkundeten Kaufvertrag ausgeschlossen wurde. Wenn man in diesem Fall grundsätzlich eine Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss bejaht, weil der Verkäufer bestimmte Mängel nicht offenbart hat, hat der Käufer eine rechtliche Chance, Schadensersatzansprüche durchzusetzen. Andernfalls geht er leer aus.

Der Verkäufer verkaufte ein 1980 in plattenbauweise errichtetes Gebäude, dessen Fassade mit Asbest-

zementplatten versehen wurde. Das war dem Verkäufer bekannt. Ein Kaufinteressent hatte wegen der Verwendung dieser Baustoffe von seiner Kaufabsicht bereits Abstand genommen. Dem späteren Käufer teilte der Verkäufer diesen Umstand nicht mit. Als der Käufer den Mangel und seine Konsequenzen erkannte, forderte er 35.000 € Schadenersatz für eine Asbestsanierung.

Der BGH sah in der Verwendung des Baustoffes einen Mangel, obgleich der Baustoff zur Zeit der Errichtung des Gebäudes zugelassen war. Es bestünde eine Gemeinsamkeit mit den sogenannten Altlastenfällen, bei denen häufig auch erst viel später erkannt worden sei, dass eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliege. Unbeachtlich sei zudem, dass die alltägliche Nut-

zung des Gebäudes nicht eingeschränkt sei. Zur rechtlich beachtlichen Nutzung gehöre auch, dass die Käufer als Laien die Hauswände umgestalten (z.B. durch Bohren) und erst hierdurch die krebserregenden Stoffe frei gesetzt würden.

Unter ausführlicher Darstellung der verschiedenen Rechtsansichten bejahte der BGH eine Anwendbarkeit der Regelungen zur Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss (§ 280 I.V.m. 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB), wenn der Verkäufer vorsätzlich und damit arglistig gehandelt habe. Dieser Verkäufer sei nicht schutzwürdig, so dass der vertragliche Ausschluss der Haftung für Mängel zwar greife, der Käufer aber über diese Haftungsregelungen dennoch Schadensersatz verlangen könne.

Schadensersatzverpflichtung durch Geltendmachung unberechtigter Forderungen

Eine rechtsgrundsätzliche Entscheidung stellt das Urteil des BGH vom 16.1.2009 ([V_ZR 133/08](#)) dar. Eine Bauträgerin kaufte ein Grundstück zur weiteren Entwicklung. Der Baugenehmigung für das geplante Vorhaben standen noch einzelne Hindernisse entgegen. Es wurde daher in einer Nachtragsurkunde vereinbart, dass der Kaufpreis erst fällig werden soll, wenn die Baugenehmigung erteilt würde. Der Verkäufer fragte nach einiger Zeit bei der Bauträgerin nach, die ihm mitteilte, dass die Bauanträge zwar gestellt, aber noch immer nicht beschieden worden seien. Die Nachfrage bei der Baubehörde ergab dagegen, dass noch gar keine Anträge gestellt worden seien. Die Auskunft war falsch. Der Verkäufer fühlte sich hintergangen und forderte die Bezahlung des Kaufpreises. Als der Bauträger nicht bezahlte, erklärte er den Rücktritt vom Kaufvertrag. Der Verkäufer klagte auf Rückabwicklung. Die Klage wurde rechtskräftig abgewiesen. Die Bauträgerin klagte nun ihrerseits auf Ersatz der ihr entstandenen (vorgerichtlichen) Kosten der Rechtsverteidigung gegen den rechtswidrigen Rücktritt und rechtswidrig behaupteter Zahlungsansprüche. (Anmerkung: Der Kläger kann in der Klage seine vorgerichtlichen Anwaltskosten in einem weiteren Antrag als Nebenforderung geltend machen. Der Beklagte, der vorgeichtlich auch schon anwaltlich vertreten war, kann diese Kosten auch bei Obsiegen im gerichtlichen Kostenfestsetzungsverfahren nicht geltend machen. Er ist

rechtlich auf eine gesonderte Klage angewiesen.)

Der für Grundstücksfragen zuständige V. Zivilsenat führte aus, dass nach der Rechtsprechung des BGH in der Erhebung einer Klage zur Durchsetzung vermeintlicher Rechte weder eine unerlaubte Handlung im Sinne der [§§ 823 ff. BGB](#), noch eine zum Schadensersatz verpflichtende Vertragsverletzung gesehen werden könne. Diese Grundsätze seien auf die außergerichtliche Geltendmachung einer nicht bestehenden Forderung oder nicht bestehender Rechte nur teilweise übertragbar. Eine Vertragspartei, die von der anderen Vertragspartei etwas verlange, dass nach dem Vertrag nicht geschuldet sei oder die ein Gestaltungsrecht ausübe, dass ihr nicht zustünde, verletze ihre Pflicht zur Rücksichtnahme nach [§ 241 Abs. 2 BGB](#). Nach dieser gesetzlichen Regelung habe jede Vertragspartei auf die Rechte und Interessen der anderen Partei Rücksicht zu nehmen. Zu diesen Pflichten gehöre auch das Interesse des Schuldners, nicht in weitergehendem Umfang in Anspruch genommen zu werden, als im Vertrag vereinbart. Danach sei das Verhalten des Verkäufers pflichtwidrig im Sinne von [§ 280 Abs. 1 BGB](#) gewesen. Eine Haftung scheidet aber dennoch aus, weil er nicht fahrlässig (schuldhaft) gehandelt habe und daher die Pflichtverletzung nicht nach [§ 276 Abs. 1, 2 BGB](#) zu vertreten habe.

Fahrlässig handele der Gläubiger nicht schon dann, wenn er nicht erkenne, dass seine Forderung in

der Sache nicht berechtigt sei. Die Berechtigung seiner Forderung könne nur sicher in einem Rechtsstreit geklärt werden. Dessen Ergebnis vorauszusehen könne vom Gläubiger im Vorfeld oder außerhalb eines Rechtsstreits nicht verlangt werden. Diese würde ihn überfordern und die Durchsetzung seiner Rechte unzumutbar erschweren.

Die im Verkehr erforderliche Sorgfalt ([§ 276 Abs. 2 BGB](#)) entspreche der Gläubiger vielmehr schon dann, wenn er prüfe, ob die Vertragsstörung auf eine Ursache zurück zu führen sei, die dem eigenen Verantwortungsbereich zuzuordnen sei, der eigene Rechtsstand mithin plausibel sei. Mit dieser Plausibilitätskontrolle habe es sein Bewenden. Bleibe es im Rahmen dieser Prüfung ungewiss, ob tatsächlich eine Pflichtverletzung der anderen Vertragspartei vorliege, dürfe der Gläubiger die sich aus einer Pflichtverletzung ergebenden Rechte geltend machen, ohne Schadensersatzansprüche befürchten zu müssen, wenn sich sein Verlangen im Ergebnis als unberechtigt herausstellt.

Unter Beachtung dieser Grundsätze habe der Verkäufer nicht fahrlässig gehandelt, da er von der Behörde eine falsche Auskunft erhalten habe und daher berechtigterweise davon ausgehen durfte, dass der Bauträger den Vertrag verletze.

Mietrecht

Angebot zur Einsichtnahme in Mietspiegel genügt



Eine vermietetfreundliche Entscheidung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach **§ 558 BGB** traf der BGH mit Urteil vom 11.3.09 ([VIII ZR 74/08](#)). Die Vermieterin verlangte Mitte 2006 eine Mieterhöhung. Die Miete sollte sich nach den Werten des Mietspiegels der Stadt Wiesbaden von 374,50 € auf 407,54 € (6,74 €/qm) erhöhen. Die Vermieterin wies im Schreiben u.a. darauf hin, dass der Mietspiegel beim örtlichen

Mieterschutzverein und im Kundencenter der Vermieterin eingesehen werden könne. Nachdem die Mieterin die Zustimmung verweigerte, klagte die Vermieterin auf Zustimmung.

Der BGH führt in seinem Urteil aus, dass das Mieterhöhungsverlangen den gesetzlichen Vorgaben zur Begründung des Mieterhöhungsbegehrens ausreichend sei. Dem Mieter müssten im Interesse einer außergerichtlichen Einigung die Tatsachen mitgeteilt werden, die er zur Prüfung einer vom Vermieter gemäß § 558 BGB begehrten Mieterhöhung benötige, also die Angabe der ortsüblichen Vergleichsmiete und bei Bezugnahme auf einen Mietspiegel die Einordnung der Wohnung in die betreffende Kategorie des Mietspiegels. Dabei dürften nach der

Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden; es genüge die Angabe des nach Auffassung des Vermieters einschlägigen Mietspiegelfeldes (Urteil vom 12.12.2007, VIII ZR 11/07). Ferner sei die Beifügung des Mietspiegels nach der einschlägigen Rechtsprechung des Senates dann nicht notwendig, wenn dieser allgemein zugänglich sei. Nichts anderes könne gelten, wenn der Vermieter anböte den Mietspiegel in seinen Geschäftsräumlichkeiten einzusehen. Wie bei der Einsichtnahme in die Belege der Betriebskostenabrechnung (Urteil vom 8.3.2006, VIII ZR 78/05) könne dem Mieter zur Überprüfung eine gewisse Mühe zugemutet werden.

„Verschlimmbesserung“ durch Renovierung der Wohnung bei unwirksamer Klausel

Dem Urteil des BGH vom 18.2.09 ([VIII ZR 168/08](#)) lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem der Vermieter Schadensersatz von seiner Mieterin wegen schlecht ausgeführter Schönheitsreparaturen forderte. Die im Mietvertrag formulärmäßig von der Mieterin akzeptierte Schönheitsreparaturklausel war in mehrfacher Hinsicht rechtswidrig und damit unwirksam. So war der Farbton der Anstriche für die laufende Mietzeit ebenso vorgegeben wie auch die Rückgabe im renovierten Zustand vereinbart. Gleichwohl nahm das LG Dessau als Berufungsgericht an, dass die Klausel wirksam

vereinbart worden sei. Die Vorinstanz verurteilte daher die Mieterin zum Schadensersatz, weil die von ihr durchgeführten Schönheitsreparaturen mangelhaft gewesen seien. So seien die Decken und Wände in einzelnen Bereichen „wolkig“ gestrichen und Silikonfugen unsachgemäß überstrichen worden. Dem Vermieter sei für die Nachbearbeitung Kosten in Höhe von 434 € entstanden, die er als Schadensersatz beanspruchen könnte.

Das sah der BGH anders. Da die Schönheitsreparaturklausel nichtig sei, könne es keinen Schadensersatzanspruch des Vermie-

ters aus **§§ 280 Abs. 1, 3, 281 BGB** auf Erstattung der durch die Nacharbeiten erforderlichen Kosten geben. Eine andere Beurteilung sei nur dann geboten, wenn die mangelhafte Durchführung der nicht geschuldeten Schönheitsreparaturen zusätzliche Schäden an Decken und Wänden verursacht hätten, so dass dem Vermieter höhere Kosten entstanden wären, als wenn die Mieterin überhaupt keine Arbeiten ausgeführt hätte. Dies sei offensichtlich nicht der Fall, so dass die Klage abzuweisen war.

Individuelle Endrenovierungsklausel im Gewerbemietvertrag

Sozusagen als Ergänzung zur Entscheidung vom 25.1.2009 (VIII ZR 71/08) zum Wohnraummietrecht (ZIV 2009, S. 5) traf der BGH im Urteil vom 18. März 2009 ([XII ZR 200/06](#)) eine parallele Entscheidung zur Gewerbemiete. Der XII. Senat stellt darin fest, dass eine Endrenovierungsklausel auch neben der Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen wirksam ist, wenn sie individuell ausgehandelt wurde. Hierfür erforderlich sei, dass der Vermieter die betreffende Klausel ernsthaft zur Disposition gestellt und so dem Vertragspartner einen Einfluss auf die inhaltliche Gestaltung der Vertragsbedingungen eingeräumt habe. Das sei vorliegend erfolgt. Die Endrenovierungs-

klausel war mithin wirksam vereinbart.

Leider, so muss man konstatieren. Denn die Mieterin hatte zunächst Schönheitsreparaturen ausgeführt. Wenig später besann sie sich eines anderen und verlangte von der Vermieterin Ersatz der Aufwendungen für die Schönheitsreparaturen, weil die vertragliche Regelung unwirksam sei. Das LG Berlin lehnte - noch mit anderen Rechtsgründen versehen - einen Zahlungsanspruch ab. Eine Geschäftsführung ohne Auftrag läge nicht vor, weil der hierfür erforderliche Wille ein fremdes Geschäft zu führen nicht bei der Mieterin vorlag, als sie die Schönheitsreparaturen durchführte. Sie wollte

vielmehr eine eigene vertragliche Pflicht erfüllen. Es könne ferner dahin stehen, ob in der Ausführung der Arbeiten ein Anerkenntnis liege oder ein bereicherungsrechtlicher Anspruch gegeben sei. Voraussetzung für einen entsprechenden Zahlungsanspruch wäre jedenfalls, dass ein Wertzuwachs beim Vermieter eingetreten sei. Die Mieterin habe indessen nicht vorgetragen, dass der Ertragswert des Mietobjekts durch die Schönheitsreparaturen gestiegen sei. Ob der BGH diese Rechtsausführungen für zutreffend erachtet, kann dem Urteil leider nicht entnommen werden, weil er das Urteil des LG Berlin nur im Ergebnis mit anderer Begründung (s.o.) für richtig erachtete.

Duldungspflicht des Mieters bei behördlich angeordneter Modernisierung

Gemäß [§ 554 Abs. 2 BGB](#) bedarf es zur Begründung einer Duldungspflicht des Mieters einer schriftlichen Ankündigung der geplanten Modernisierungsmaßnahmen, die konkret die baulichen Maßnahmen beschreiben müssen. Diese Anforderungen sind nach einem Urteil des VIII. Zivilsenates beim BGH ausnahmsweise nicht einzuhalten, wenn der Vermieter in Erfüllung einer behördlichen Anordnung handelt (Urteil vom 4.3.09, [VIII ZR 110/08](#)). In diesen Fällen sei [§ 554 BGB](#) überhaupt nicht einschlägig. Die Duldungspflicht des Mieters ergebe sich dann vielmehr aus [§](#)

242 BGB. Die Anforderungen an die auch in diesem Fall notwendige Ankündigung der baulichen Maßnahme richte sich nach den konkreten Umständen unter Berücksichtigung der Dringlichkeit und des Umfangs der Maßnahme. Dabei sei der Mieter verpflichtet, an einer zeitnahen Terminabstimmung mitzuwirken.

Der Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde. Die beklagten Mieter wohnten im Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Nähe von Darmstadt. 2005 stellte der Bezirksschornsteinfeger fest, dass die

installierten Gaseinzelöfen nicht mehr die Abgasgrenzwerte einhielten. Die Vermieterin entschloss sich dazu, eine Zentralheizungsanlage einzubauen. Die beklagten Mieter verweigerten den Zutritt zur Wohnung sowohl zur Installation der Heizkörper in ihrer Wohnung, als auch zur Durchlegung von Steigleitungen für die darüber und darunter befindlichen Wohnungen. Nachdem die zuständige Umweltbehörde der Vermieterin mit Bußgeldbescheiden drohte, klagte die Vermieterin auf Duldung und gewann nunmehr beim BGH.

Erhebliche Flächenabweichung als Kündigungsgrund

Der Mieter kündigte seine Wohnung fristlos aus wichtigem Grund und hilfsweise ordentlich nach [§ 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB](#),

weil ihm der vertragsgemäße Gebrauch nicht gewährt worden sei. Er begründete dies mit einer erheblichen Flächenabweichung.

Im Mietvertrag war seine Wohnungsgröße mit 100 qm angegeben. Die Vermessung eines Sachverständigen ergab, dass die

Wohnung tatsächlich nur eine Fläche von 77,37 qm aufwies und somit um 22,63% von der vereinbarten Fläche abwich. Bereits mit Urteil vom 24.3.04 (VIII ZR 295/03 – ZIV 2004, 60) hatte der BGH festgestellt, dass eine Flächenabweichung von mehr als 10% einen Mangel darstelle. Die hier vorliegende,

gravierende Flächenabweichung veranlasste die Karlsruher Richter dazu dem Mieter die Rechtmäßigkeit der fristlosen Kündigung zu bescheinigen. Mangels einer erkennbaren Verwirkung der Kündigung, die beispielsweise durch eine Fortentrichtung des Mietzinses über einen längeren Zeitraum in Kenntnis des

Mangels in Betracht käme, läge ein Recht zur fristlosen Kündigung vor. Daneben müsse der Vermieter auch die zuviel entrichtete Miete dem Mieter zurück bezahlen, (BGH-Urteil vom 29.4.09, (VIII ZR 142/08). Vergleiche auch BGH-Urteil vom 20.7.05, VIII ZR 347/07, ZIV 2005, S. 52)

BGH hält an Rechtsprechung zur Wohnflächenermittlung fest

Bereits mit Urteil vom 15.1.04 (VIII ZR 44/03- ZIV 2004, 60) entschied der BGH, dass es keine verbindliche Norm für die Wohnflächenberechnung gäbe, sondern die Ortsüblichkeit hierüber entscheide. Im Urteil vom 22.4.09 (VIII ZR 86/08) wurde diese Rechtsansicht bestätigt. Das Berufungsgericht setzte sich mit der Rechtsfrage auseinander, wie die in Streit geratene Berechnung der Fläche der beiden Dachterrassen korrekt zu ermitteln sei. Das Berufungsgericht stellt die existierenden – aber

allesamt nicht einschlägigen – Normen und deren Berechnungsmodi dar: DIN 283, §§ 42-44 WoFIV und § 44 Abs. 2 II. BV. Während die DIN eine starre Anrechnung von $\frac{1}{4}$ der geometrischen Fläche vorsehe, ließe die II. BV und die WoFIV eine Anrechnung bis zur Hälfte zu, wobei nach letzterer auch i.d.R. $\frac{1}{4}$ anzusetzen sei. Die II. BV scheide für die Anwendung nach den Feststellungen des BGH schon deshalb aus, weil diese Norm nur für Mietverhältnisse Anwendung finden könne, die

vor dem 1.1.2004 begründet wurden, was vorliegend nicht der Fall war. Aber auch die beiden anderen Regelungen fänden keine Anwendung. Der VIII. Zivilsenat verwies daher den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht. Relevant sei nur die ortsübliche Anrechnung der Fläche von Dachterrassen am Ort der Wohnung (hier: Köln). Diese Feststellung habe das Gericht nachzuholen und auf dieser Grundlage zu entscheiden.

Kein Verbrauch des Kündigungsgrundes nach rechtskräftiger Klageabweisung

Der Kläger vermietete seine Wohnung 1994 mit einem Zeitmietvertrag bis 1999. Dieses Mietverhältnis wurde abermals befristet bis 2004 verlängert. Im Mietverhältnis kam es zu Rechtsstreitigkeiten, die in einen Vergleich mündeten, in dem auch die Befristung des Mietvertrages aufgehoben wurde. Das Mietverhältnis wurde unbefristet fortgesetzt. Im November 2004 kündigte der Vermieter wegen Eigenbedarfs. Die Tochter werde in knapp einem Jahr ihr auswärtiges Studium beenden und nach Berlin zurückkehren. Der Wohnraum werde daher für die Tochter benötigt werden. Die Mieterin widersprach der Kündigung. Die hiergegen gerichtete Räu-

mungsklage wurde mit der Begründung abgewiesen, die Kündigung sei jedenfalls zum maßgeblichen Zeitpunkt rechtsmissbräuchlich im Sinne von § 242 BGB.

Gut 2 Jahre später, im Dezember 2006 kündigte der Vermieter abermals wegen Eigenbedarfs seiner Tochter. Die Tochter wohne seit geraumer Zeit bei den Eltern und die 2 $\frac{1}{2}$ - Zimmerwohnung sei zu klein für drei Erwachsene. Die Mieterin widersprach der Kündigung abermals. Die hiergegen erhobene Räumungsklage wurde vom Berufungsgericht abgewiesen. Begründet wurde dies mit der rechtskräftigen Entscheidung aus

dem Jahre 2005. Es seien seitdem keine erheblichen Änderungen eingetreten, so dass die Rechtskraft des Urteils einer erneuten Klage entgegen stehe (§ 322 ZPO).

Das sah der BGH anders. Die Rechtskraft des klageabweisenden Urteils hindere den Kläger an der Erhebung einer neuen Klage nicht, wenn die Klage im Vorprozess nicht schlechthin unbegründet, sondern nur als derzeit unbegründet abgewiesen worden sei. Es sei unschädlich, wenn dies im Tenor der Entscheidung nicht zum Ausdruck komme. Der Kläger sei auch nicht mit seiner Kündigung ausgeschlossen, weil derselbe Ei-

genbedarfsgrund im Vorprozess als unwirksam angesehen wurde. Zu Unrecht habe das Berufungsgericht angenommen, dass der im Arbeitsrecht allgemein anerkannte Grundsatz, wonach eine erneute Kündigung aus dem selben Grund unwirksam sei auch im Mietrecht gelte. Für Kündigungen im Arbeitsrecht entspreche es zwar ständiger Rechtsprechung des BAG, dass ein Arbeitgeber eine erneute Kündigung nicht erfolgreich auf Kündigungsgründe stützen könne, die er schon zur Begründung

seiner vorherigen Kündigung erfolglos vorgebracht habe. Auf die vorliegende Fallgestaltung könne diese Rechtsprechung nicht übertragen werden. Der Vermieter sei verpflichtet, bei der Anmietung der Wohnung auf absehbaren alsbaldigen Eigenbedarf hinzuweisen, damit dieser nicht mit unnötig häufigen Wohnungswechseln belastet werde. Die zeitliche Grenze hierfür zog unter Zugrundelegung der Rechtslage vor der Zeit der Mietrechtsreform (1.9.2001) das Bundesverfassungsgericht

bei 5 Jahren. Ob diese Grenze allgemein nunmehr kürzer anzusetzen sei ließ der Mietrechtssenat offen (wohl ja). Jedenfalls im vorliegenden Fall sah der Senat bei einer Gesamtmietzeit von 13 Jahren, wovon 4 Jahre ohne Befristung vergangen seien, eine unangemessene Belastung der Mieterin nicht. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs wurde daher als rechtmäßig eingestuft. BGH-Urteil vom 21.1.09 ([VIII ZR 62/08](#))

Lücke für Vermieter bei Kündigungsausschlüssen wegen WEG-Umwandlung

Gemäß [§ 577a BGB](#) ist das Recht zur Kündigung für den Vermieter beschränkt, wenn die Wohnungsimmoblie nach der Überlassung an die Mieter nach dem WEG aufgeteilt wird. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs oder zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung ist nach der Umwandlung für 3 Jahre ausgeschlossen. Die Landesregierungen der einzelnen Bundesländer können diese Fristen für einzelne Gemeinden auf 10 Jahre verlängern.

Der BGH war wegen einer Kündigung einer hiervon betroffenen Immobilie zur Entscheidung berufen. Die Vermieterin hatte gekündigt, weil sie die Wohnung der Mieterinnen für die Unterbringung eines Au-pair-Mädchens sowie für ihre beiden minderjährigen Kinder und ihre in ihrem Haushalt lebende Schwiegermutter benötige. Den Grund erkannte der für Wohnraummietsachen zuständige Zivilsenat beim BGH als genügend an. Die Unterbringung

des Au-pair-Mädchens sei kein Eigenbedarf ([§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB](#)) und eine wirtschaftliche Verwertung der Immobilie ([§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB](#)) sei auch nicht intendiert. Dennoch liege ein anerkanntes berechtigtes Interesse an der Kündigung nach [§ 573 Abs. 1 BGB](#) vor. BGH-Urteil vom 23.4.09 ([VIII ZR 127/08](#))

Schließanlagentausch nach Schlüsselverlust des Angestellten

Der Vermieter hat nach dem Verlust eines Schlüssels Anspruch auf Tausch der gesamten Schließanlage, wenn nicht auszuschließen ist, dass der Dieb den Schlüssel zur dazugehörigen Immobilie zuordnen kann. Das KG Berlin stellte eine Schadenersatzpflicht der Gewerbieterin fest, nachdem deren Mitarbeiter einen Schlüssel zum Gewerbeobjekt im Auto unter dem Fahrersitz belassen hatte und dieser von dort entwendet wurde. Der Schlüssel befand sich in einer Notebooktasche, in der

sich auch Geschäftspapiere befanden, die auf die Geschäftsadresse hindeuteten. Die Gewerbieterin müsse sich diese gefahrbringende Nachlässigkeit ihres Mitarbeiters zurechnen lassen. Noch in der Vorinstanz stritten die Parteien darüber, ob der Mitarbeiter Erfüllungsgehilfe im Sinne von [§ 278 BGB](#) im Verhältnis zum Gewerbevermieter sei oder nur Verrichtungsgehilfe im Sinne von [§ 831 Abs. 1 BGB](#). Im ersteren Falle wird das Verschulden des Mitarbeiters ohne weiteres der Gewerbe-

mieterin zugerechnet. Im zweiten Falle nur dann, wenn der Mitarbeiter nicht sorgfältig ausgesucht und überwacht worden war, so dass es wesentlich auf die Frage ankäme, ob der Mitarbeiter zuverlässig war oder nicht. Das KG sah im Gegensatz zum LG den Mitarbeiter als Erfüllungsgehilfen der Gewerbieterin an. Die Gewerbieterin hafte daher gemäß [§ 280 Abs. 1, 278 BGB](#) wegen Verletzung vertraglicher (Obhuts-) Pflichten. Der Schaden bestünde im völligen Austausch der Schließanlage

(Kosten gut 10.000 €), da nur so sicher gestellt sei, dass die Diebe des Schlüssels diesen nicht zum unberechtigten Zugang nutzen könnten. Die Gewerbmietlerin wandte Mitverschulden der Vermieterin ein, weil diese bei

der Modernisierung der Schließanlage 2005 keine elektronische, sondern nur eine mechanische Schließanlage habe einbauen lassen. Letztere hätte es erlaubt, einzelne Schlüssel zu sperren und so den Schaden gering zu

halten. Dem erteilte der Berliner Senat eine Absage. Es gäbe keine Obliegenheit des Vermieters zur Schadensminimierung die jeweils modernste Technik zum Einsatz zu bringen (Urteil vom 11.2.08, *NZM* 2009, 294).

Dynamische Verweisung auf Jahresabrechnung ist unwirksam

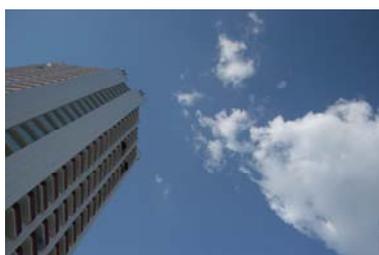
Der Vermieter hatte durch Mietvertragsformular die Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung vereinbart. Hinsichtlich des Verteilungsmaßstabes war formuliert: „Bei vermieteten Eigentumswohnungen trägt der Mieter den Betriebskostenanteil, den die Verwalterabrechnung vorgibt sowie die weiteren Betriebskosten, die außerhalb dieser Abrechnung auf die Wohnung entfallen, z.B. Grundsteuern“.

Das LG Hamburg hat die Klausel für unwirksam erklärt und die auf die Durchsetzung der Betriebskostennachforderung gerichtete Klage abgewiesen (Urteil vom 26.6.08, *ZMR* 2009, 289). Das Gericht stellt fest, dass die Abrechnung formell ordnungsgemäß sei und wegen der Anwendung des falschen Verteilerschlüssels einen materiellen Fehler aufweise. Die Verweisung auf die Verwalterabrechnung begründe ein Leistungsbestimmungsrecht eines Dritten, der den Verteilungsschlüssel –

im Verhältnis zum Mietvertrag – nach Belieben festsetzen könne. Er könnte auch unsachgemäße und unangemessene Verteilungsschlüssel wählen. Die Klausel benachteilige den Mieter daher unangemessen und sei daher nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam. Der Verweis auf „weitere Betriebskosten“ sei zudem uferlos, so dass auch das Transparenzgebot verletzt sei und auch aus diesem Grund die Klausel unwirksam sei, § 307 Abs. 1 BGB.

WEG-Recht

Die WEG-Reform – Antwort der Bundesregierung auf kleine Anfrage der F.D.P.



Die F.D.P. hat im Deutschen Bundestag eine sogenannte kleine Anfrage zur WEG – Reform gestellt, zu der die Bundesregierung eine Stellungnahme abgab. Wir haben die Stellungnahme der Bundesregierung unter www.verwalterstammtisch.de eingestellt. Einige interessante Fragen und Antworten stellen wir hier dar.

Frage: „Sieht die Bundesregierung darüber hinaus redaktionelle und handwerkliche Fehler im Zuge der WEG-Novelle, die kurzfristig der Beseitigung durch den Gesetzgeber bedürfen, wenn ja, welche?“ Antwort: „Nein“.

Frage: „Welche Hindernisse sieht die Bundesregierung bei der Zwangsversteigerung von Wohneigentum hinsichtlich der Angabe des Einheitswertes der Wohnung?“

Antwort: „Die Höhe des Betrages, die beim Betreiben der Zwangsversteigerung aus der neuen Rangklasse 2 zu berücksichtigen ist, muss 3% des Einheitswertes der Wohnung übersteigen. Es hat sich gezeigt, dass

es Probleme gibt die Mindesthöhe nachzuweisen. Die Finanzämter teilten den Einheitswert unter Berufung auf das Steuergeheimnis nach § 30 Abgabenordnung nicht mit. Auf Vorschlag der Bundesregierung ist die notwendige gesetzgeberische Korrektur in die Beratungen des Entwurfes eines Gesetzes zur Reform des Kontopfändungsschutzes eingebracht worden. Die Beratungen sind noch nicht abgeschlossen“.

Ferner wurde gefragt, welche Länder von der Ermächtigung andere als die für den Sitz des OLG zuständigen Landgerichte mit der Zuständigkeit des Rechtsmittelgerichts zu betrauen. Dies sind nach der Antwort der

Bundesregierung Brandenburg, Pfalz (für den OLG-Bezirk Rechtsmittelgerichte seien daher
Niedersachsen (für den OLG- Zweibrücken), Sachsen-Anhalt wie folgt aufgeteilt:
Bezirk Oldenburg), Rheinland- und Schleswig Holstein. Die

Land	Oberlandesgerichtsbezirk	Landgericht
Baden-Württemberg	Karlsruhe	Karlsruhe
	Stuttgart	Stuttgart
Bayern	Bamberg	Bamberg
	München	München I
	Nürnberg	Nürnberg-Fürth
Berlin	Berlin	Berlin
Brandenburg	Brandenburg a.d. Havel	Frankfurt/Oder
Bremen	Bremen	Bremen
Hamburg	Hamburg	Hamburg
Hessen	Frankfurt a.M.	Frankfurt a.M.
Mecklenburg-Vorpommern	Rostock	Rostock
Niedersachsen	Braunschweig	Braunschweig
	Celle	Lüneburg
	Oldenburg	Aurich
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Düsseldorf
	Hamm	Dortmund
	Köln	Köln
Rheinland-Pfalz	Koblenz	Koblenz
	Zweibrücken	Landau i.d.Pfalz
Saarland	Saarbrücken	Saarbrücken
Sachsen	Dresden	Dresden
Sachsen-Anhalt	Naumburg	Dessau-Roßlau
Schleswig-Holstein	Schleswig	Itzehoe
Thüringen	Jena	Gera

Anfechtungsklage gegen Wohnungseigentümergeinschaft ist unzulässig

Das LG Düsseldorf schloss sich der herrschenden Auffassung zur korrekten Parteibezeichnung im Anfechtungsprozess (vgl. Rechtsprechungsnachweise in ZIV 2008, 65) an. Es wies die Klage eines Wohnungseigentümers gegen einen Beschluss in zweiter Instanz als unzulässig ab, weil die Beklagtenseite mit „Wohnungseigentümergeinschaft“ bezeichnet wurde. (Urteil vom 5.9.2008, ZWE 2009, 140). Nach der gesetzlichen Regelung

in § 46 Abs. 1 WEG sei die Klage gegen die übrigen Wohnungseigentümer zu richten. Die Klägerin habe demgegenüber die Klage gegen den in § 10 Abs. 6 WEG definierten Verband gerichtet. Hierfür spreche auch die Tatsache, dass die Klägerin im Schriftsatz hinsichtlich „der Beklagten“ und nicht hinsichtlich „den Beklagten“ ausführte. Der Begriff „Wohnungseigentümergeinschaft“ sei nach der gesetzlichen Regelung aus-

schließlich für den teilrechtsfähigen Verband reserviert. Die Regelung in § 46 WEG wäre schlechterdings überflüssig, wenn jederzeit die nachträgliche Korrektur der falschen Parteibezeichnung möglich wäre. Die Norm wolle mit ihrer Frist aber gerade eine schnelle Klärung herbeiführen, ob wirksam angefochten sei oder nicht und damit Rechtsfrieden schaffen.

Abweichende Kostenverteilung nach § 16 Abs. 4 WEG auch bei Dachsanierung

Mit einer Beschlussanfechtung wegen eines Kostenverteilungsbeschlusses setzte sich das AG

München im Urteil vom 18.9.08 (ZMR 2009, 238) auseinander. In einer 4-Hausanlage war das

Dach eines der Häuser undicht geworden. Einen hausweisen Verteilungsschlüssel gab es

nicht. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss daher in Anwendung von § 16 Abs. 4 WEG, dass nur die Wohnungseigentümer des Hauses mit dem defekten Dach die Kosten der Instandsetzung tragen sollten. Der Beschluss wurde angefochten. Der Kläger stellte zwar unstrittig, dass die doppelt qualifizierte Mehrheit für den Be-

schluss erreicht worden sei. Indessen sei das Tatbestandsmerkmal des unterschiedlichen Gebrauchs bzw. der Möglichkeit des unterschiedlichen Gebrauchs nicht erfüllt. Das sah das AG München anders. Es käme nicht darauf an, dass die Wohnungseigentümer eine exklusive Nutzung beanspruchen könnten. Es sei daher unschädlich, dass das

Dach nicht nur die Hülle des einen Hauses abdichte, sondern die Instandsetzung auch dem Gesamtbild der Anlage zuträglich sei. Auf eine konkrete und ausschließliche Nutzung habe das Gesetz nicht ab, so dass die Voraussetzungen für die abweichende Kostenverteilung gegeben wären.

Keine Teilnahme von Mietern an der Wohnungseigentümerversammlung

Mit Urteil vom 30.10.08 erklärte das AG Bochum einen Beschluss für unwirksam, nach dem den Mietern eine Teilnahme an den WEG-Versammlungen gestattet werden sollte. (ZMR 2009, 230). Dabei kam es nach Auffassung des Gerichts nicht

darauf an, ob den Mietern nur die Anwesenheit oder auch ein Rederecht zugebilligt werden sollte. Die Wohnungseigentümergeinschaft umfasse 53 Eigentümer, so dass es ohnehin schwer sei, den Eigentümern ausreichend Raum für die Darstellung ihrer Anliegen zu

stellung ihrer Anliegen zu geben. Gerade bei größeren Anlagen sei es daher richtig, Dritte nicht zur Versammlung zuzulassen. Das Gericht erachtete den Beschluss nur als rechtswidrig, nicht als nichtig.

Maklerrecht

Kein Provisionsanspruch bei teilweiser Verflechtung von Makler und Mietverwalter

AG und LG Hamburg (Berufungsurteil) setzten sich in ihren Urteilen vom 27.5.08 bzw. 27.2.09 dezidiert mit den Auschlussstatbeständen von § 2 Abs. 2 WoVermG und den Erfordernissen für einen Courtageanspruch nach § 652 BGB auseinander (WUM 2009, 243).

Der spätere Kläger suchte in Hamburg eine Wohnung und erfuhr über einen Bekannten, dass eine passende Wohnung alsbald frei würde. Nach einer Besichtigung und einer entsprechenden Absichtserklärung gab der aktuelle Mieter die Daten des Klägers an die Mietverwaltung weiter. Wenig später meldete sich eine gewerbliche Maklerin mit einem Exposé. Es kam zu einem Besprechungstermin in den Räumlichkeiten der Maklerin, bei dem auch ein Maklervertrag geschlossen wurde. Wenig später wurde auch der Mietvertrag geschlossen. Der Mieter

forderte die gezahlte Courtage zurück, weil die Maklerin nur zum Schein ein selbständiges Unternehmen sei. Die Maklerin lehnte dies ab. Sie habe eine eigene Geschäftsadresse, eigene Telefonnummern und sei zudem auch für andere Immobilienverwaltungen tätig. Unbeachtlich sei, dass die Hausverwaltung des Vermieters und sie wechselseitig auf ihren Internetseiten für das jeweils andere Unternehmen („unser Team stellt sich vor“) warben und die Maklerin auch unter der Telefonnummer der Verwalterin erreichbar sei.

Das LG Hamburg bestätigte im Ergebnis die Ausführungen des AG. Die Maklerin habe schon tatbestandlich nicht die Voraussetzungen für einen Courtageanspruch erfüllt. Aufgrund des Kontaktes zum Vormieter läge Vorkennntnis vor, so dass der Anspruch gemäß § 652 Abs. 1 BGB nicht erfüllt sei. Liege

Vorkennntnis bei einem Maklerkunden vor, schließe diese die Kausalität der Nachweistätigkeit eines Maklers für den Vertragsschluss regelmäßig aus (OLG Köln, Urt. v. 9.1.01, 24 U 151/00, juris). Die Rechtsprechung, wonach ein Makler sich auch dann die Maklerprovision verdienen könne, wenn dem Kunden das Objekt und die Abschlussmöglichkeit bereits anderweitig bekannt war, wenn ihm der Makler jedoch zusätzlich Informationen geliefert habe und wenn erst diese Informationen dazu geführt hätten, dass der Kunde veranlasst wurde, sich um das Objekt zu bemühen (BGH NJW – RR 1990, 1269), sei auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar, weil dem Mieter bereits alle wesentlichen Informationen vom Vormieter gegeben wurden.

Hilfsweise stünde der Maklerin aber auch nach § 2 Abs. 2 Nr. 2

WoVermG kein Anspruch zu, weil sie Mitarbeiterin der Immobilienverwalterin gewesen sei. Ebenso wie ein Provisionsanspruch ausscheide, wenn der Mieter oder der Vermieter ein Mitarbeiter des Maklers sei (BGH NJW-RR 2006, 729) oder ein Gehilfe des Maklers die vermittelte Wohnung verwalte (BGH NJW 2004, 286), gelte

dies auch für den hier vorliegenden umgekehrten Fall, dass der Makler ein Gehilfe des Immobilienverwalters sei. Dass die Maklerin Mitarbeiterin der Immobilienverwalterin sei, stünde aufgrund der unstreitigen Tatsachen fest. Da sie unter der Webadresse der Verwalterin wissentlich und willentlich als Mitglied des Teams aufgeführt sei, kom-

me es nicht darauf an, ob sie darüber hinaus über eine eigene Geschäftsadresse verfüge. Es sei ferner nicht von Bedeutung ob sie daneben über weitere Telefonnummern verfüge und sie neben dieser Immobilienverwalterin weitere Unternehmen betreue.

Baurecht

OLG München zur unwirksamen Bauträger-Abnahmeklausel



Mit Beschluss vom 15.12.08 hat das OLG München (9 U 4149/08 – IBR-Online) die Berufung gegen das Urteil des LG München I zurückgewiesen. In Streit geraten waren Baumängel an der WEG-Wohnanlage. Der Bauträger berief sich im Rechtsstreit auf die Einrede der Verjährung. In den

Kaufverträgen war folgende Klausel zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums enthalten: *„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums erfolgt für die einzelnen Käufer durch einen vereidigten Sachverständigen, den der Verkäufer auf seine Kosten beauftragt.“* Nach Auffassung des Gerichts benachteiligt diese Klausel die Wohnungskäufer unangemessen und ist daher gemäß § 9 AGBG (nunmehr: § 307 BGB) unwirksam. Die Abnahmewirkungen würden durch diese Gestaltung nicht eintreten. Nach Auffassung des Erstgerichtes sei

noch überhaupt keine Abnahme erfolgt, weil die Ingebrauchnahme kein Erklärungsbewusstsein im Sinne einer Abnahme erkennen lasse. Auch das anderweitige Verhalten könne hierfür nicht herangezogen werden, weil von Anfang an erhebliche Mängel gerügt wurden. Die Gewährleistungsfrist habe daher noch gar nicht zu laufen begonnen. Die Ansprüche seien daher auch nicht verjährt. Die Wohnungseigentümergeinschaft gewann daher den Rechtsstreit.

Veranstaltungen

Weimarer Baurechtstage

Am 12. und 13. März 2009 fanden die Weimarer Baurechtstage statt. Die noch recht kleine Veranstaltung des ESW gewinnt nur langsam weitere Teilnehmerkreise, was der Qualität der Veranstaltung keineswegs abträglich ist. Die rund 60 Teilnehmer der Veranstaltung haben einen direkteren Austausch mit den Referenten und untereinander, was im Gegensatz zu manch einer Großveranstaltung sehr angenehm ist. Im Gegenzug ist das umrahmende Verwöhnpro-

gramm magerer. Im diesen Jahr fiel leider der geplante Bauhausspaziergang vollständig ins Wasser. Ein paar Hartgesottene hatten sich zum vereinbarten Treffpunkt eingefunden; nur die Stadtführer hatten von sich aus schon entschieden, nicht zu kommen, da der unaufhörliche Regen schon die Straßen großflächig unter Wasser gesetzt hatte.

Inhaltlich ist vor allem der Vortrag von Notar Dr. Basty zum

Bauträgervertragsrecht hervorzuheben. Er war beherrscht von der Entscheidung des OLG München zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums (siehe oben) und die Reaktionsmöglichkeiten für Bauträger hierauf. Echte Lösungsansätze zugunsten der Bauträger konnten indessen nicht geboten werden. Es bleibt abzuwarten, ob der BGH sich eines Tages der Auffassung anschließen wird oder nicht.

Der Watzmann rief: 28. ESW-Fachgespräch Berchtesgaden



Vom 22.4.-24.09 fand in Berchtesgaden das 28. Fachgespräch aus dem Bereich Mietrecht statt. Wie nicht anders zu erwarten war, gaben sich das who is who der Immobilienrechtler die Klinke in die Hand. Besondere Beachtung fand dabei die Anwesenheit von Prof. Stornel, der nun nach fast 16 Jahren doch noch eine akute Fassung seines Mietrechtsklassikers auf den Weg gebracht hat. Hervorzuheben ist der gelungene Vortrag von Blank zum Betriebskostenrecht. Wenig erfreulich für Vermieter trug er auf der Tagung erstmals seine Bedenken zur Umlagefähigkeit von Hausmeisterkosten in Bezug auf Hausmeisterunternehmen vor. Er zog eine Parallele zur älteren Rechtsprechung bezüglich des Wär-

mecontractings. Das Gesetz sehe nicht vor, die bei einem gewerblichen Hausmeisterunternehmen anfallenden, einkalkulierten Kosten für Gewinn und Umsatzsteuer auf den Mieter umzulegen. Erforderlich aber auch ausreichend sei eine ausdrückliche Vereinbarung als sonstige Kosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV) im Mietvertrag.



Interessant war auch der Vortrag von Dr. Artz aus Trier zu Rechtskonflikten bezüglich Rauchens in der Mietwohnung. Insofern gibt es Probleme bei der Abgrenzung der individuellen Mieterinteressen in einem Mehrfamilienhaus. Erörtert wurde insbesondere die Rechtsfrage inwieweit der Vermieter – nicht nur in Bezug auf die Schönheitsreparaturen – das Rauchen in der

Wohnung verbieten könne bzw. die Vermietung auf Nichtraucher beschränken könne.

Ergänzt wurde die Tagung durch eine Podiumsdiskussion zur Bankenkrise, an der verschiedene Vertreter der Immobilien- und Finanzwirtschaft teilnahmen. Einzig die ebenfalls vom Veranstalter angefragten Vertreter von Geschäftsbanken waren mangels Betroffenheit (?) der Einladung nicht gefolgt. Abgerundet wurde die Veranstaltung wie in Fischen auch durch einen Bericht zur aktuellen Rechtsprechung des BGH, hier durch die BGH-Richterin des VIII. Zivilsenates, Frau Dr. Milger.

Auch wenn Berchtesgaden der rund doppelt so großen Veranstaltung in Fischen nicht das Wasser reichen kann, wird die ESW bekannte Qualität gewahrt. Einzig die wirklich große Entfernung stellt einen Nachteil dar, gleichwohl das Berchtesgadener Land einen denkbar schönen Rahmen zum Arbeiten bildet.

In eigener Sache

Immer besser werden...

Unter diesem Motto steht die weitere Aus- und Fortbildung der Mitarbeiter der Kanzlei. Rechtsanwalt Kühn hat seine erforderlichen Fallzahlen für den Fachanwalt für Miet- und WEG – Recht fast zusammen und beginnt daher im Mai mit den Fortbildungskursen für den Fachanwalt.

Bei der Kursanmeldung bestanden schon erhebliche Probleme einen Platz zu bekommen. Dies nicht, weil es so viele, sondern weil es umgekehrt so wenige

Bewerber gab. Es scheint so, dass der Markt sich allmählich sättigt. Die spezialisierten Anwälte haben sich „ihren“ Titel geholt und nun tritt ein Loch für die Fortbildungsveranstalter auf, weil die übrigen Anwälte entweder kein Interesse haben oder die erforderlichen Fallzahlen nicht vorweisen können.

Wir freuen uns auch, mitteilen zu können, dass Frau Törpel frisch gebackene Rechtsfachwirtin ist. Sie hat die Doppelbelastung auf sich genommen und den

„Meister“ der Rechtsfachangestellten neben dem Berufsalltag durchgezogen und alle Prüfungen mit Bravour bestanden. Für den Rechtsfachwirt werden nochmals die Rechtskenntnisse in allen Rechtsgebieten vertieft, wobei ein besonderer Schwerpunkt auf dem Anwaltsgebührenrecht und dem Zwangsvollstreckungsrecht gelegt wird. Es sind im Anschluss vier Klausuren und eine mündliche Prüfung vor einem Ausschuss der Rechtsanwaltskammer zu bestehen.

Verwalterstammtisch in Leipzig

Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es auf 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

Entscheidungssammlung-Mietrecht Stand 31.12.2007

1a. Betriebskosten

Entscheidungssammlung-Betriebskosten Stand 31.12.2007

Heizkostenverordnung in der Fassung vom 18.6.2008

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
AG Leipzig 99 C 4767/00
AG Leipzig 118 C 11663/05
AG Leipzig 162 C 5093/06
AG Leipzig 165 C 12724/03
LG Gera 1 S 332/06
AG-Leipzig-11_C_4919_03
AG-Leipzig-16_C_6466_02
AG-Leipzig-16_C_12023_01
AG-Leipzig-17_0_C_8110_04_2_
AG-Leipzig-18_C_932_02
AG-Leipzig-161_C_1125_04
AG-Leipzig-163_C_495_07
AG-Leipzig-165_C_2953_05
AG-Leipzig-166_C_9459_03
AG-Leipzig-166_C_10715_05
AG-Leipzig-166_C_10863_06

AG-Leipzig-166_C_12312_03
AG-Leipzig-168_C_9758_04
AG-Leipzig-170_C_195_05
AG-Leipzig-170_C_7914_04
AG-Leipzig-170_C_8110_04
AG-Leipzig-170_C_11432_05
LG-Leipzig-12_S_617_06
LG-Leipzig-1_S_138_08
LG-Leipzig12S489-04
LG-Leipzig-12S6302-04
LG-Leipzig-16S715_04
AG-Leipzig-166_C_8115_05
LG-Leipzig-16_S_275_07
LG-Leipzig-16S15-05

1c. Rechtsprechungsübersicht zur Schönheitsreparaturklausel

Schoenheitsreparaturrechtsprechung
Neue Rechtsprechung BGH

1d. Modernisierungsmieterhöhung

Entscheidungssammlung-Modernisierungsmieterhoeung

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

ZIV-1-2006
ZIV-2-2006
ZIV-3-2006
ZIV-4-2006
ZIV-5-2006
ZIV-6-2006
ZIV-1-2007
ZIV-2-2007
ZIV-3-2007
ZIV-4-2007
ZIV-5-2007
ZIV-6-2007
Entscheidungsregister 2007
Stichwortverzeichnis 2007
ZIV-1-2008
ZIV-2-2008
ZIV-3-2008
ZIV-4-2008
ZIV-5-2008
ZIV-6-2008

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?
Contracting im Spannungsfeld von Miet- und WEG-Recht
Rechtsprechung nach einem Jahr WEG-Novelle
Die Schönheitsreparaturklausel
BMJ-Mustermietvertrag 1976

7. Materialien zur Teilrechtsfähigkeit und WEG-Novelle

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

8. Materialien zu haushaltsnahen Dienstleistungen

BMF-Rundschreiben zu 35a-ESStG
A-z der Kosten
Betriebskostenabrechnung
Bk-Kosten-35a-ESStG
Heizkostenabrechnung
WEG-Abrechnung
BMF Rundschreiben zu § 35a ESStG – 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 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](#)