

# ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft



**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE



Offizielles Informationsorgan  
des Verbandes  
der Immobilienverwalter  
Mitteldeutschland e. V.

[www.Kanzlei-Schultze.de](http://www.Kanzlei-Schultze.de)  
[www.Verwalterstammtisch.de](http://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](mailto: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 3  
Mai / Juni 2009**

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

die für Verwalter und Vermieter wohl wichtigste Entscheidung dieser Ausgabe ist das neuerliche BGH-Urteil zur Schönheitsreparaturklausel. Der Verwalter kann sich fortan nicht mehr im Wissen einer unwirksamen Klausel selbstbewusst hinstellen und behaupten, die Wohnung müsse gestrichen werden. Hier droht Ungemach nicht nur in Form von bereicherungsrechtlichen Forderungen und entbehrlichen Rechtsstreitigkeiten. Der BGH droht auch mit Schadensersatzverpflichtungen gegenüber dem Mieter, wenn dem Verwalter (Vermieter) vorwerfbar ist, eine unzulässige Klausel verwendet zu haben.

Der Vermieter der aktuellen Entscheidung hatte das Glück schon

1999 vor dem Paradigmenwechsel in der Rechtsprechung vermietet zu haben. Der Verwalter aber findet sich einmal mehr zwischen den Stühlen wieder. Dem Vermieter haftet er für die Verwendung rechtswirksamer Vertragsmuster und dem Mieter haftet er – ggf. über den Umweg des Vermieters – ebenfalls für Schäden, die dem Mieter aus dem beiderseitigen Rechtsirrtum entstehen.

Schließlich wirft auch die Abgeltungsklausel erhebliche Probleme auf, wenn sie unwirksam ist und der Mieter in – vermeintlich – Kosten sparender Eigenleistung die finanzielle Abgeltung umgeht, indem er selbst die Wohnung streicht. Hier erfährt der Vermieter ggf. Bereiche-

rungen, die er gar nicht haben wollte. Kein Vermieter von Wohnungen mit hoher Fluktuation kann ein Interesse daran haben, alle 2 Jahre einen neuen Anstrich zu bekommen, um dann darüber streiten zu müssen, ob er auch noch die Kosten hierfür übernehmen muss.

Fortan gilt einmal mehr, dass vor allem einer rechtssicheren Klausel und nicht einer möglichst weit reichenden Klausel der Verzug zu geben ist. Zumindest die Abgeltungsklausel ist durch die Rechtsprechung derart konturlos geworden, dass ein Rechtsstreit für den Vermieter nur selten Vorteile bringen dürfte.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Allgemeines

### Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze seit 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
<b>1.7. bis 31.12.2009</b>	<b>0,12</b>	<b>5,12</b>	<b>8,12</b>

Neuer Basiszins  
ab 1.7.2007 !!

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

### Mietrecht

#### Weitreichendes Urteil zur Schönheitsreparaturklausel



Eine in der Instanzrechtsprechung umstrittene Frage zum Kostenerstattungsanspruch des Mieters bei einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel hat der BGH mit Urteil vom 27.5.09 ([VIII ZR 302/07](#)) geklärt. Schon in der Entscheidung des für Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenates (Urteil vom 25.1.09 – [ZIV 2009, 20](#)) stand diese Rechtsfrage an. Ihre Beantwortung konnte

dort jedoch offen bleiben. Nunmehr war endlich zu entscheiden, ob der Mieter, der irrtümlich von einer Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen ausging, einen Erstattungsanspruch hat, wenn sich herausstellt, dass die Schönheitsreparaturklausel tatsächlich unwirksam ist. Die Rechtsfrage wurde von den fünf Mietrichtern bejaht. Dem Mieter stünde ein bereicherungsrechtlicher Ausgleichsanspruch zu, §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 2 BGB.

Noch spannender war indessen die Frage, wie dieser Bereicherungsanspruch zu berechnen ist. So wurde die Auffassung vertreten, dass die Bereicherung in der Steigerung des Ertragswertes des Mietobjekts (s.o. Gründe in der Entscheidung des XII. ZS)

bestehe. Dies wäre für den Mieter in einer Klage nur schwer zu quantifizieren. Nach der anderen, im neuerlichen Urteil vertretenen Rechtsauffassung hat der Vermieter die Kosten und die aufgewendete Arbeitszeit zu ersetzen, wobei der Schaden vom Gericht gemäß § 287 ZPO geschätzt werden kann.

Der Rechtsstreit wurde an die Vorinstanz zurückverwiesen, da der Mieter von Beruf Maler ist. In diesem Fall kann er die volle Vergütung eines professionellen Malers vom Vermieter verlangen. Da die Vorinstanz hierzu keine Feststellungen getroffen hatte, verwies der BGH die Sache zurück, damit die angemessenen Preise ermittelt werden können.

Ob in der Verwendung einer unwirksamen Klausel durch den Vermieter zudem eine Pflichtverletzung zu sehen sei, die eine Schadensersatzpflicht auslöse, ließ der BGH offen, da im konkreten Fall dem Vermieter kein individueller Vorwurf gemacht werden konnte. Die Wohnung

war bereits 1999, also vor dem Paradigmenwechsel in der Rechtsprechung zur Schönheitsreparaturklausel vermietet worden.

Die Entscheidung dürfte auch Konsequenzen für die Abgeltungsklausel haben, wenn der

Mieter in der Annahme einer wirksamen Endrenovierungsklausel vor Ablauf der Renovierungsfristen in Kosten sparender Eigenarbeit die Wohnung renoviert und sich dann herausstellt, dass die Klausel unwirksam ist.

## Zulässigkeit der Versorgungssperre bei Zahlungsverzug

Der für Gewerbemietrecht zuständige XII. Zivilsenat beim BGH hat am 6. Mai 2009 ein Urteil gefällt, das eine grundsätzlich neue Rechtsentwicklung auch im Wohnraummietrecht einleiten könnte. Dabei ist weniger das Ergebnis des Rechtsstreits, als die Ausführungen in der Urteilsbegründung von Interesse.

Die Streitparteien schlossen 2000 einen auf acht Jahre befristeten Gewerbemietvertrag zum Betrieb eines Gastronomiebetriebes. Seit 2001 leistete der Mieter keine Nebenkostenvorauszahlungen mehr und berief sich dabei auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen der bis dato nicht erteilten Nebenkostenabrechnung. Im August 2002 stellte der Mieter deswegen auch die Bezahlung des Grundmietzinses ein. Mitte 2005 erklärte der Vermieter die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges und erhob eine Räumungsklage. Auch drohte der Vermieter an, die Versorgung mit Heizwärme einzustellen.

Gegen die Androhung wandte sich der Mieter mit der Klage. Mit richterlicher Hilfe begehrt er, dem Vermieter die angeordnete Versorgungssperre zu untersagen. Der Mieter unterlag schließlich beim BGH.

Der Gewerbemietssenat führt in seinen Urteilsgründen aus, dass

der Mieter aus dem Anspruch zur Gebrauchsüberlassung nach § 535 Abs. 1 BGB keinen entsprechenden Unterlassungsanspruch herleiten könne. Außerdem sei das Mietverhältnis aufgrund der fristlosen Kündigung beendet. Schließlich bestehe das vom Mieter für sich reklamierte Zurückbehaltungsrecht nicht. Es bestehe ein erheblicher Mietrückstand von vielen Monatsmieten, die vom Zurückbehaltungsrecht wegen der fehlenden Betriebskostenabrechnung nicht mehr gedeckt sein könnte. Dabei sei es unbeachtlich, dass nicht nur die Nebenkostenvorauszahlungen, sondern auch die Nettomiete zurückbehalten wurden (!). Zwar bewirke ein bestehendes Zurückbehaltungsrecht den Wegfall des Verzuges. Das gelte indessen nicht, wenn die Zurückbehaltung rechtsmissbräuchlich sei. Der Mieter habe nur gut ein Jahr Nebenkostenvorauszahlungen geleistet. Wegen der offensichtlichen Diskrepanz des vermietetseitig abzurechnenden Betrages und der Summe der zurückbehaltenen Gelder, sei die Zurückbehaltung unzulässig. Die Diskrepanz sei zudem so erheblich, dass ein den Verzug ausschließender Rechtsirrtum beim Mieter ebenfalls nicht angenommen werden könne.

Mit der Beendigung des Mietverhältnisses ende grundsätzlich auch die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung. Nach

dem Grundsatz von Treu und Glauben bestünden jedoch einzelne Verpflichtungen des Vermieters auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses fort. Hierzu gehörte grundsätzlich auch die Pflicht zur Erbringung von Versorgungsleistungen.

Solche nachvertraglichen Pflichten könnten sich im Einzelfall aus der Eigenart des – beendeten – Mietverhältnisses (z.B. Wohnraummiete) oder den besonderen Belangen des Mieters (z.B. Gesundheitsgefährdung oder durch eine Versorgungssperre drohender, besonders hoher Schaden) ergeben. Diese sich aus Treu und Glauben ergebenden nachvertraglichen Verpflichtungen seien jedoch nur dann zu rechtfertigen, wenn sie auf der anderen Seite den berechtigten Interessen des Vermieters nicht in einer Weise zuwider laufen würden, die ihm eine weitere Belieferung schlechterdings unzumutbar mache. Das sei jedenfalls dann nicht der Fall, wenn dem Mieter nach §§ 721, 765a, 794a ZPO eine Räumungsfrist eingeräumt wurde oder dem Vermieter kein weiterer Schaden in Bezug auf die Betriebskosten entstehe, weil der Mieter die Versorgungsleistungen aufgrund einer eigenen vertraglichen Beziehung mit dem Versorger beziehe.

Die Interessen des Vermieters seien aber dann zu berücksichtigen, wenn der Vermieter trotz



fehlender Vorauszahlungen des Mieters die Versorgungsleistungen der vom Mieter in Anspruch genommenen Leistung (z.B. für Wärme und Wasser) beim Versorger bezahlen müsste und so jeden Monat ein weiterer Schaden entstünde.

Der vom Mieter geltend gemachte Unterlassungsanspruch (auf Einstellung der Versorgung) könne zudem auch nicht auf eine drohende Besitzstörung entsprechend **§ 862 Abs. 1 Satz 2 BGB** gestützt werden. Die Versorgungssperre stelle keine verbotene Eigenmacht dar. Damit stellt sich der BGH gegen die ganz überwiegende Auffassung in der Rechtsprechung (**a.A. sind u.a.:** KG Berlin – 8. ZS – für den Fall des unbeendeten Mietverhältnisses ZMR 2005, 951, OLG Köln NZM 2005, 67, OLG Saarbrücken OLGR 2005, 218, OLG Celle NZM 2005, 741, OLG Koblenz OLGR 2001, 2, auch: Bub/Treier/Kraemer: Geschäftsraummiete Rn 1220).

Eine verbotene Eigenmacht nach §§ 858, 862 BGB setze voraus,

dass in die tatsächliche Sachherrschaft eingegriffen wurde. Ein Eingriff liege aber nur vor, wenn der Zugang des Besitzers zu den Räumen erschwert oder vereitelt werde. Das sei bei der Einstellung oder Unterbrechung der Versorgung nicht der Fall. Der Zufluss von Versorgungsleistungen könne zwar Voraussetzung für den vertragsgemäßen Gebrauch sein, der nach Beendigung des Vertrages aber nicht mehr geschuldet sei. Er sei hingegen nicht Bestandteil der tatsächlichen Sachherrschaft als solcher. Schließlich gewähre der **Besitzschutz nach §§ 858 ff BGB** nur Abwehr- aber keine Leistungsrechte. Der Besitz sei nur notwendige Bedingung der Sachnutzung, indem er den Zugriff auf die Sache ermögliche. Er sei aber keine hinreichende Bedingungen der Sachnutzung, weil die tatsächliche Sachherrschaft als solche noch keine bestimmte Nutzung des Objektes beinhalte.

Demnach könne es für den Besitzschutz nicht darauf ankommen, ob der Vermieter vor-

leistungspflichtig sei und auch nicht darauf, ob der Mietvertrag beendet sei oder nicht. Ob der Besitzschutz eingreife oder nicht sei danach allein eine Frage der tatsächlichen Gegebenheiten.

Andere Gesichtspunkte, etwa die Bereitschaft oder Leistungsfähigkeit des Mieters Betriebskostenvorauszahlungen zu leisten, seien daher nur im Rahmen der Abwägung der nachvertraglichen Verpflichtungen des Vermieters (s.o.) einzustellen.

Schließlich begründe die Liefer Sperre des Versorgungsunternehmens gegenüber dem zahlungsrückständigen Kunden bzw. Mieter ebenfalls keinen Besitzschutz (a.A. OLG Köln, OLG Saarbrücken, a.a.O.) und auch die Wohnungseigentümergeinschaft könne unter bestimmten Voraussetzungen rechtswirksam Liefer Sperren (BGH-Urteil vom 10.6.2005, V ZR 235/04) – auch wenn eine Wohnung vermietet sei - beschließen ([XII ZR 137/07](#)).

### Schriftformheilung durch Nachtragsurkunde

Die nach **§ 550 BGB** erforderliche Schriftform für Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr beschäftigte wieder einmal den BGH, Urteil vom 29.4.09 ([XII ZR 142/07](#)). Im aktuellen Fall stritten die Vertragsparteien um die ordentliche Kündigung des Betreibers eines Lebensmittelladens, dessen Vertrag eine Laufzeit von insgesamt 13 Jahren vorsah. Im Vertrag war u.a. geregelt, dass die Vertragsunterzeichnung erst dann Verbindlichkeit erlangen sollte, wenn der Vorstand des Mieters binnen 4 Wochen nach Vertragsunterzeichnung den Vertragsschluss

genehmige. Die Genehmigung wurde nie erteilt. Gut ein Jahr später kam es zu einer Änderungsvereinbarung zum Mietvertrag, in der u.a. die Mietfläche vergrößert und der Mietzins reduziert wurde. Nach einer Laufzeit von gut 10 Jahren kündigte der Mieter ordentlich und stellte die Zahlung von Miete ein. Vor dem BGH ging es nun wesentlich um die Rechtsfrage, ob die ordentliche Kündigung eröffnet sei, weil die Formvorschriften für eine wirksame Befristung eingehalten wurden oder nicht.

Der BGH war der Auffassung, dass das Schriftformerfordernis eingehalten sei. Dabei ließ er die Rechtsfrage offen, ob der ursprüngliche Gewerbemietvertrag überhaupt wirksam abgeschlossen wurde oder nicht. Jedenfalls durch die Nachtragsvereinbarung sei ein formgerechter Mietvertrag zustande gekommen. In der Ergänzungsurkunde sei auch auf den ursprünglichen Mietvertrag verwiesen und festgehalten worden, dass dieser Bestandteil der Änderungsvereinbarung sein solle. Damit hätten die Vertragsparteien auch konkludent deutlich gemacht, dass sie im Zweifel auf die im Erstvertrag ausbe-

dungene Zustimmung des Vorstandes verzichtet hätten. Da die Ergänzungsvereinbarung der Schriftform genüge, sei der Mietvertrag insgesamt formge-

recht. Hierzu genüge die gedankliche Verbindung beider Vertragsurkunden. Auch ohne feste körperliche Verbindung der Urkunden entstehe so eine ein-

heitliche Vertragsurkunde, so dass es nicht von Belang sei, ob die zunächst abgeschlossene Urkunde die Formvorschriften erfüllte.

### Zum Kündigungsausschluss durch auflösende Bedingung

Mit der Rechtsfrage, ob die Vereinbarung einer auflösenden Bedingung in einem Pachtvertrag auch einen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung beinhaltet beschäftigte sich der XII. Zivilsenat im Urteil vom 1.4.09 ([XII ZR 95/07](#)).

Im Pachtvertrag über ein mit einem Kugelschießstand bebauten Grundstück war folgende Regelung vorgesehen: „§ 2 *Pachtzeit:* (...) *Der Pachtvertrag läuft solange, bis die Nutzung des Schießstandes als Schießstand aufgrund behördlicher Anordnung untersagt wird.* § 3 *Außerordentliches Kündigungsrecht:* *Der Verpächter kann das Pachtverhältnis unter den Voraussetzungen der §§ 553, 554, 554a BGB (a.F.) fristlos kündigen.*“

Bei Vertragsschluss haben die Parteien nicht darüber gesprochen, ob das Recht zur ordentlichen Kündigung ausgeschlossen sein soll. Die Rechtsfrage, ob die auflösende Bedingung auch einen Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung beinhaltet, ist nach den Ausführungen des Senates obergerichtlich noch nicht entschieden. In der Literatur zum Gewerbemietrecht würden drei Auffassungen vertreten. Die eine sehe in der Bedingungsformulierung einen Kündigungsausschluss, die andere sehe keinen darin und die dritte Ansicht meine, dass auf den beim Vertragsschluss zum Ausdruck kommenden Willen der Parteien abzustellen sei. Letztgenannter Ansicht schlossen sich die fünf Karlsruher Richter an und versuchten den

Willen beim Vertragsschluss zu erforschen. Ihre Auslegung kam zu dem Ergebnis, dass die Parteien das Recht zur ordentlichen Kündigung nicht ausschließen wollten. Allein aus der Tatsache, dass der Vertrag enden solle, wenn die Behörde die Nutzung als Schießstand untersagen würde, könne nicht gefolgert werden, dass dies die einzige Möglichkeit der Vertragsbeendigung sein soll. Gleiches gelte für die Wiederholung der gesetzlichen Vorschriften zur außerordentlichen Kündigung. Die Aufnahme dieser Formulierung lasse nicht den zwingenden Schluss zu, dass die Rechte zur ordentlichen Kündigung eine Einschränkung erfahren sollten.

### Keine Begründung einer Mehrwertsteuerpflicht durch den Gewerbemietvertrag

Gewerbemietverträge sehen üblicherweise die Bezahlung von Mehrwertsteuer auf die Nettokaltmiete und die Nebenkosten vor. Diese Klausel enthielt auch der Mietvertrag, über den der BGH mit Urteil vom 21.1.09 entschied ([XII ZR 79/07](#)). Der Fall wies nur die Besonderheit auf, dass nach dem Umsatzsteuerrecht gar kein umsatzsteuerbarer Leistungsaustausch vorlag. Vor-

aussetzung hierfür sei jedenfalls, dass die Mieterin die Räume zu unternehmerischen Zwecke nutze. Das sei nicht der Fall, da die Mieterin als gesetzliche Krankenkasse eine selbst verwaltete Körperschaft des öffentlichen Rechts sei, die im Rahmen ihrer Eigenverwaltung keine unternehmerischen Zwecke verfolge. Die Klausel im Mietvertrag liefe leer. Mangels Erstellung einer

Rechnung mit betragsmäßigem Ausweis der Mehrwertsteuer komme auch eine Verpflichtung der Klägerin zur deren Abführung aus § 14 Abs. 2 UStG a.F. bzw. **14 c Abs. 1 UStG** nicht in Betracht. Die Beklagte musste daher auch die im Vertrag ausgewiesene Umsatzsteuer nicht an die Klägerin bezahlen.

### Mieterhöhung bis zur Vergleichsmiete bei zinsverbiligttem Darlehen

Nach **§ 559a BGB** muss sich der Vermieter bei der Mieterhöhung wegen Modernisierung der

Mietwohnung den Erhalt von Drittmitteln anrechnen lassen. Nach **§ 558 Abs. 5 BGB** gilt dies

auch bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Mit Urteil vom 1.4.09

([VIII ZR 179/08](#)) stellt der Wohnraumsenat des BGH fest, dass die Beschränkung während des gesamten Förderzeitraums gilt. In der Folge müsse sich der Vermieter zunächst im Rahmen der Mieterhöhung wegen Modernisierungen und später noch-

mals bei der Vergleichsmieterhöhung die Förderung anrechnen lassen. Damit werde sicher gestellt, dass die öffentliche Förderung dem Mieter zugute komme. Im konkreten Fall lief die Zinsverbilligung der im Jahre 2000 vorgenommenen Mo-

denisierung am 31.10.2008 aus. Diese hätte der Vermieter bei seiner Mieterhöhung 2004 noch berücksichtigen müssen. Ein „Verbrauch“ durch die Berücksichtigung in der Modernisierungsmieterhöhung habe nicht stattgefunden.

## InsO-Verwalter kann Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft kündigen

Nach **§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO** kann der Insolvenzverwalter den Mietvertrag des Schuldners über seine Wohnung nicht kündigen. Diese Norm gilt nach der Entscheidung des BGH vom 19.3.09 ([IX ZR 58/08](#)) nicht in Bezug auf die Mitgliedschaft in einer Wohnungsgenossenschaft. Der BGH erklärte daher die Kündigung des Insolvenzverwalters in einem Verbraucherinsolvenzverfahren für wirksam. Der Insolvenzverwalter versuchte auf diese Art an das Geschäftsguthaben des Genossen zur Verwertung zu gelangen. Die Genossenschaft erachtete die Kündigung wegen der Regelung in **§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO** für unwirksam und verweigerte die Auszahlung. Sie argumentiert, die Regelung in der InsO sei jedenfalls analog anwendbar. Mit der Kündigung des Genossenschaftsanteils sei die Genossenschaft aufgrund ihres Status gehalten, das Nutzungsverhältnis des ausgeschiedenen Genossen aufzulösen und die Wohnung einem Mitglied zu überlassen. Die Kündigung des Miet-

vertrages mit dem ausgeschiedenen Genossen sei auch nach der Rechtsprechung des BGH zulässig und wirksam (Urteil vom 10.9.03, VIII ZR 22/03). Der Genosse stünde also mit der Kündigung der Mitgliedschaft praktisch mit einem Bein auf der Straße. Dies widerspräche dem Sinn und Zweck des Verbraucherinsolvenzverfahrens.

Der BGH war der Auffassung, dass eine analoge Anwendung nicht eröffnet ist. Die Voraussetzungen (unbeabsichtigte Regelungslücke, vergleichbare Problematik) lägen nicht vor. Die Zahlungskrise eines gewöhnlichen Wohnraummieters sei mit der eines Mieters in einer genossenschaftlichen Wohnung nicht vergleichbar. Ein Gläubiger könne nach einer Pfändung und Überweisung des künftigen Anspruchs auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach **§ 66 GenG** das Kündigungsrecht anstelle des Mitglieds ausüben, um für eine Auszahlung des gepfändeten Anspruchs auf Auszahlung des

Auseinandersetzungsguthabens – einschließlich Verwertung der Kautions - zu sorgen. Der Gläubiger eines gewöhnlichen Mieters habe dagegen nicht die Möglichkeit den Mietvertrag zu kündigen, um so an die Kautions zu gelangen. Hinzu käme, dass Wohnungsgenossenschaften ihren Mitgliedern das Recht einräumten, mehr Geschäftsanteile zu erwerben, als nötig ist, um eine genossenschaftliche Wohnung nutzen zu dürfen (**§ 7a GenG**). Als Einzahlungen auf den Geschäftsanteil könnten auch Sacheinlagen, wie z.B. Grundstücke zugelassen werden. Wäre eine Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter in einem solchen Fall in analoger Anwendung von **§ 109 Abs. 1 Satz 2 InsO** ausgeschlossen, wären dem Gläubiger auch Vermögenswerte des Schuldners entzogen, die für den Erhalt seiner Wohnung nicht erforderlich wären. Das wiederum widerspräche dem Schutzzweck der Norm.

## Neues zur Umlagefähigkeit von Betriebskosten des Aufzugs

Mit Urteil vom 20.9.06 ([ZIV 2006, 72](#)) hat der BGH entschieden, dass der Erdgeschossmieter an den Betriebskosten der Aufzugsanlage im Haus beteiligt werden darf. Im Urteil vom 8.4.09 erhielt diese Rechtspre-

chung eine Ausnahme. Ein Wohnraummieter im 4. Obergeschoss wandte sich mit Erfolg gegen die Kostenumlage. Seine Wohnung lag im hinteren Quergebäude der Wohnanlage, die aus einem Vorderhaus, zwei

Seitenflügeln und dem Quergebäude, in dem der klagende Mieter wohnte, bestand. Der Mieter führte mit Erfolg aus, dass er die Wohnung nicht mit dem im Vorderhaus eingebauten Aufzug erreichen könnte. Der BGH gab

dem Mieter Recht. Er werde durch die Umlage der Betriebskosten des Aufzuges unangemessen benachteiligt, § 307 BGB. Die Umlagevereinbarung sei daher insoweit unwirksam, (VIII ZR 128/08).

### Umlagefähigkeit von Baumfäll- und Schneidekosten

Im Urteil vom 13.2.09 setzt sich das AG Neustadt/W. mit der Qualifizierung von Baumfäll- und Schneidekosten als Betriebskosten auseinander. Danach fällt der Baumschnitt unter § 2 Nr. 10 BetrKV. Das Nachholen jahrzehntelang versäumten Rückschnitts stelle demgegenüber nicht umlagefähige Instandsetzung dar. Gleiches treffe auf Baumfällarbeiten zu, wenn das Entfernen über die laufende Gartenpflege hinaus gehe, weil die Beseitigung eines morschen Baumes der Gefahrenabwehr diene. (ZMR 2009, 456).

### Adressierung der Bk-Abrechnung an nur einen Mieter ungenügend

Mit den Formvorschriften der Betriebskostenabrechnung bei Mietermehrheit setzt sich das LG Frankfurt/Main im Urteil vom 2.12.2008 (ZMR 2009, 365) auseinander. Der Vermieter hatte die Betriebskostenabrechnung nur an einen von beiden Mietern adressiert. Die auf Zahlung lautende Klage gegen beide Mieter wurde allein deshalb bezüglich des in der Abrechnung nicht benannten Mieters in der Berufungsinstanz abgewiesen. Ohne Adressierung könne die Betriebskostenabrechnung gegenüber dem nicht benannten Mieter keine Rechtswirkungen entfalten. Die Nachholung sei außerhalb der Abrechnungsfrist erfolgt, so dass keine Heilung eingetreten sei. Es sei auch unbeachtlich, dass die Abrechnung in den Briefkasten eingelegt werde, der beiden Mietern diene. Gleiches gelte bezüglich der Klausel im Mietvertrag, wonach sich die Mieter wechselseitig Empfangsvollmacht erteilten. Denn diese Klausel führe nur dazu, dass der jeweils andere Mieter Empfangsbote werde. Die Erklärung ginge ihm dann nicht schon zu, wenn der andere den Brief mit der Abrechnung öffne.

### Falsche Mieterselbstauskunft berechtigt zur fristlosen Kündigung

Die Mieterin hatte in der Mieterselbstauskunft falsche Angaben gemacht. So hatte die Mieterin ihr Bruttoeinkommen als Nettoeinkommen ausgewiesen und aus ihrer freiberuflichen Beschäftigung eine Festanstellung gemacht. Ferner gab sie wahrheitswidrig an, sie sei Psychoanalytikerin. Richtig war vielmehr, dass sie gerade die Ausbildung zur Psychoanalytikerin durchlief. Diese Tatsachen wurden erst nach dem Einzug bekannt. Der Vermieter kündigte daraufhin fristlos und focht den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung nach § 123 BGB an. Das LG München I erachtete sowohl die Kündigung als auch die Anfechtung im Urteil vom 25.3.2009 (WuM 2009, 348) für wirksam. Die Vermieter gewann daher den Räumungsrechtsstreit. Unwesentlich sei, dass die Mieterin immer ihre Miete bezahlt habe. Sie habe vorsätzlich falsche Angaben gemacht. Die Mieterselbstauskunft solle dem Vermieter ermöglichen, das Bonitätsrisiko gering zu halten. Er sei nicht darauf verwiesen, abzuwarten, bis sich das Risiko realisiere. Genau das wollte er mit der Mieterselbstauskunft vermeiden.

### Heizkostenabrechnung bei Einrohrheizung mit hohen Wärmeverlusten

Die Parteien stritten über die verbrauchsabhängige Abrechnung einer Einrohrheizung mit ungedämmten Steigleitungen. Der Vermieter hatte 70% der Kosten nach Verbrauch und 30% nach Fläche abgerechnet. Das Amtsgericht Dresden erachtete diesen Verteilungsschlüssel angesichts der hohen Wärmeverluste als unbillig. Eine Abrechnung im Verhältnis von 50:50 sei indessen vertretbar. Auch diesen Verteilungsschlüssel verwarf das LG Dresden mit Urteil vom 6.2.09 (WuM 2009, 292). Richtig sei es vielmehr, die gesamten Heizkosten nur nach



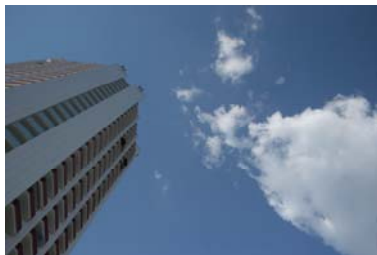
Fläche abzurechnen, wobei dem Mieter das nach § 12 Abs. 1 HeizkV normierte Kürzungsrecht zustünde. Der Gutachter hatte festgestellt, dass nur etwa 18% der Heizkosten von den

Messgeräten erfasst würden. Das sei derart unzureichend, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung nicht mehr in Betracht käme. Die Fehlmessungen könnten nach Auffassung des Ge-

richts dadurch reduziert werden, dass die Ringleitung selbst mit Heizkostenverteilern ausgestattet würde.

## WEG-Recht

### Keine Kostenerstattung von Kopierkosten bei WEG-Binnenstreitigkeiten



Eine interessante Entscheidung zur Kostenfestsetzung hat der BGH mit Beschluss vom 14.5.09 gefällt (V ZB 172/08). Die Parteien stritten nach dem Abschluss ihres Rechtsstreits über die Kostenerstattung von Kopier- und Portokosten, die dafür aufgewandt wurden, die Wohnungseigentümer über den Inhalt der im Rechtsstreit gewechselten Schriftsätze zu informieren.

Soweit die WEG einen Prozess über ihren Verband führe, seien die Kosten für die Unterrichtung der Mitglieder überhaupt nicht erstattungsfähig. Aus der Sicht des Prozessgegners sei diese Unterrichtung ein rein interner Vorgang, der mit dem Rechtsstreit nicht unmittelbar in Zusammenhang stehe. Diese internen Unterrichtungs- und Verwaltungskosten könnten daher überhaupt nicht ersetzt werden. Auch in einem Binnenstreit, z.B. bei einem Beschlussanfechtungsrechtsstreit müsse der Unterlegene der obsiegenden Partei grundsätzlich diese Kosten nicht erstatten. Das gelte auch, wenn sich die Wohnungseigentümer durch den WEG-Verwalter oder einen Anwalt vertreten ließen.

Es gäbe nur dann eine Ausnahme hinsichtlich der Erstattungsfähigkeit, wenn die Voraussetzungen für die Einschaltung eines Ersatzzustellvertreters vorlägen, wenn also der WEG-Verwalter als Gegner der Wohnungseigentümer an dem Rechtsstreit beteiligt sei (z.B. Verwalterabberufung), oder wenn aufgrund des Streitgegenstandes die Gefahr bestünde, er werde die Wohnungseigentümer nicht sachgerecht unterrichten.

Der der BGH-Entscheidung zugrunde liegende Rechtsstreit hatte eine gerichtliche Anfechtung eines Beschlusses zur Abberufung des Verwalters zum Inhalt. Die obsiegenden Wohnungseigentümer hatten 2.607,05 € Kosten für die Unterrichtung aller 107 Mitglieder der Gemeinschaft durch die Übersendung der Schriftsätze und die Ladung zum Gerichtstermin und weitere 1170,13 € an Kosten für die Unterrichtung der übrigen Mitglieder über das Urteil des Amtsgerichts zur Festsetzung angemeldet (in Summe: 3777,18 €). Insoweit erkannte der BGH nur die Erstattungsfähigkeit von 377,20 € an.

Die Kosten für die Versendung der Schriftsätze seien nur insoweit erstattungsfähig, als sie im Sinne von § 27 Abs. 1 Nr. 7 WEG zur Unterrichtung des anhängigen Rechtsstreits erfor-

derlich seien. Im konkreten Fall meinten die Richter des 5. Zivilsenates, dass die Übersendung der Klageschrift und der Klagebegründung ausreichend gewesen sei. Die Übersendung der Anlagen zu den Schriftsätzen sei dagegen nicht erforderlich gewesen. Die Schriftsätze allein genügten, um den einzelnen Wohnungseigentümer in den Stand zu versetzen zu entscheiden, ob er sich selbst oder durch den Verwalter gegen die Klage verteidigen wolle. Die Übersendung von Anlagen sei – von Ausnahmen abgesehen – daher grundsätzlich nicht notwendig.

Ebenfalls nicht erstattungsfähig seien die Kosten für den Zeitaufwand für das Zusammenstellen und Versenden der Briefsendungen. Dieser Aufwand gehöre zu den Aufgaben des Verwalters und könne jedenfalls nicht auf den unterliegenden Prozessgegner abgewälzt werden.

Schließlich seien die Kosten für die Übersendung des Urteils nicht erstattungsfähig. Insoweit liege keine Unterrichtung über einen anhängigen Rechtsstreit vor. Vielmehr läge wieder ein rein interner Vorgang der Wohnungseigentümergeinschaft vor, so dass diese Kosten nicht erstattungsfähig seien.

## BGH lockert weiter die Vollstreckungsvoraussetzungen in Wohneigentum

Bereits mit Beschluss vom 17.4.08 ([ZIV 2008, 33](#)) lockerte der BGH die Anforderungen für den Antrag auf Zwangsversteigerung in das Wohnungseigentum eines säumigen Hausgeldzahlers.

Für den Antrag auf Anordnung sowie beim Beitritt der Zwangsvollstreckung in der Rangklasse 2 ist nach [§ 10 Abs. 3 ZVG](#) i.V.m. [§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG](#) zu belegen, dass der zu vollstreckende Betrag mehr als 3% des Einheitswertes der Eigentumswohnung ausmacht.

Es zeigte sich in der Vergangenheit, dass die Wohnungseigentümergeinschaften Probleme mit diesem Nachweis haben, da der Steuerbescheid i.d.R. nur dem säumigen Eigentümer vorlag und die Finanzbehörden

keine Auskunft erteilen. Der BGH wählte in der vorgenannten Entscheidung eine gangbare, aber recht komplizierte Lösung, um den Wohnungseigentümergeinschaften einen Weg zu ebneten.

Mit zwei weiteren Entscheidungen hat der BGH die Antragsmöglichkeiten für die Wohnungseigentümergeinschaften weiter erleichtert und die Entscheidung vom 17.4.08 inhaltlich ergänzt. Nach dem Beschluss vom 2.4.2009 ([V ZB 157/08](#)) genügt für den Nachweis des Überschreitens der Wertgrenze von 3% des **Einheitswertes**, dass die zu vollstreckende Forderung größer als 3% des **Verkehrswertes** ist. Der Verkehrswert ist im Rahmen der Zwangsversteigerung stets nach [§ 74a Abs. 5 ZVG](#) durch einen

Gutachter zu ermitteln. Der Verkehrswert liege regelmäßig über dem Einheitswert, so dass die gesetzgeberische Intention erhalten bliebe. Danach solle ein Wohneigentum nicht wegen relativ geringen Hausgeldrückständen zwangsversteigert werden, die außer Verhältnis zum Wert der Wohnung stünden. Die Entscheidung wurde im Beschluss vom 7.5.09 ([V ZB 142/08](#)) im Ergebnis bestätigt. Über einen Beitritt der Wohnungseigentümergeinschaft zu einem Zwangsversteigerungsverfahren dürfe erst entschieden werden, wenn der Einheitswertbescheid nach [§ 54 Abs. 1 GKG](#) erfolgreich abgefordert worden sei (BGH, s.o.) oder der Verkehrswert nach [§ 74a ZVG](#) festgesetzt sei.

## BGH erneut zur Anfechtungsklage

Mit Urteil vom 27.3.09 nahm der BGH abermals zur neuen Anfechtungsklage Stellung ([V ZR 196/08](#)). Der Kläger focht mit Klage vom 18.9.08 Beschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft vom 25.8.08 an und behielt sich die Begründung der Klage vor. Am 24.9.08 gingen beim Amtsgericht weitere Anfechtungsklagen anderer Wohnungseigentümer ein. Diese Klagen waren bereits begründet. Der Erstkläger begründete seine Klage nicht. Die übrigen Kläger nahmen mit Schriftsätzen von 8.10. und 10.11.08 ihre Klagen zurück. Der Erstkläger beauftragte einen Anwalt, der sich mit Schriftsatz vom 18.10. bestellte

und die Einreichung einer Begründung ankündigte, die am 21.1.09 bei Gericht einging. Die Klage wurde wegen Versäumung der in [§ 46 WEG](#) normierten Klagefrist durch alle drei Instanzen hinweg abgewiesen. Der BGH führte erneut aus (vgl. [ZIV 2009, 9](#)), dass es sich um eine materielle Ausschlussfrist handele. Sie müsse von jedem Kläger gesondert gewahrt werden. Nach [§ 47 Satz 2 WEG](#) seien die Kläger zwar notwendige Streitgenossen, gegen die Entscheidungen nur einheitlich ergehen könnten. Das führe zwar dazu, dass die Vornahme einer notwendigen Prozesshandlung von jedem einzelnen für alle

Streitgenossen durchgeführt werden könnte. Bei der Frist in [§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG](#) handele es sich indessen um keine prozessuale, sondern um eine materiell-rechtliche Ausschlussfrist. Ein Kläger könne sich die Begründungen der Streitgenossen nicht zu Eigen machen, da die Frist das Nachschieben von Anfechtungsgründen verhindern wolle. Die vorliegende Klage sei demnach nicht begründet und daher abzuweisen. Einzig wegen Nichtigkeit der betreffenden Beschlüsse könne der Klage stattgegeben werden. Nichtigkeitsgründe seien aber nicht ersichtlich. Die Revision war daher erfolglos.

## BGH löst endgültig Zuständigkeitsstreit

Durch die Einführung der WEG-Novelle kam es in Bezug auf noch laufende „alte“ WEG-Gerichtsverfahren nach dem FGG zu Streit, wo die Beschwerde gegen den erstinstanzlichen Beschluss einzulegen war. Nach dem „alten“ FGG – Recht war es das übergeordnete Landgericht, nach dem neuen Recht war es das Landgericht am Sitz des zuständigen OLG. Für Be-

schwerden gegen Beschlüsse des AG Leipzig stellte sich also die Frage, ob diese beim LG Leipzig oder beim LG Dresden anzubringen sind. Hierüber gab es zwischen den Gerichten einzelner Länder unterschiedliche Ansichten. Letztlich gab man in Sachsen die Minderheitsrechtsauffassung auf, dass das direkt übergeordnete LG zuständig sei (vgl. OLG Dresden u.a.

Gerichte, [ZIV 2008, 78](#)). Nunmehr hat der BGH dem Streit mit Beschluss vom 19.2.09 ([V ZB 188/08](#)) endgültig ein Ende gesetzt und sich der herrschenden Auffassung angeschlossen. Für alle Streitigkeiten, die noch nach dem alten Verfahrensrecht abzuwickeln sind, gelten die neuen Zuständigkeiten.

## Das Gandhi -Privileg bei der gerichtlichen Bestellung des Ersatzzustellvertreters

Nach [§ 45 Abs. 3 WEG](#) kann das Gericht einen Ersatzzustellvertreter bestimmen, wenn die Wohnungseigentümer keine entsprechende Bestellung schon vorsorglich durch Beschluss vorgenommen haben. Das AG Berlin – Charlottenburg hatte bereits im August 2008 entschieden, dass gegen die gerichtliche Bestellung kein Rechtsmittel des betroffenen Eigentümers gegeben ist ([ZIV 2008, 78](#)).

Das LG Nürnberg-Fürth bestätigt im Beschluss vom 6.4.09, allerdings mit einer im Ergebnis wesentlichen Abweichung, die Entscheidung aus Berlin ([NZM 2009, 365](#)). Denn der Bestellte kann sich mit der Gandhi-

Methode gewaltlos gegen die Bestellung mit Erfolg zur Wehr setzen, indem er nach der Bestellung das ankündigt, was er von Anfang an beabsichtigte zu tun: Sitzen bleiben und nichts im Sinne eines Zustellvertreters unternehmen. Denn, so führt das Gericht weiter aus, nach den Ausführungen des Gesetzgebers seien Zustellungen an einen Ersatzzustellvertreter unwirksam, wenn der Bestellte seine Bereitschaft zur Durchführung nicht erkläre ([Gesetzesbegründung BT-Drs. 16/887, S. 37](#)). Der Übernahmewille sei Voraussetzung, da andernfalls ein Beschluss zu Lasten Dritter vorläge, den der Gesetzgeber rechtlich für unzuläs-

sig erachtete. Die Kammer setzt sich mit der Frage auseinander, ob diese Prämisse des Gesetzgebers richtig sei und meldete Zweifel an, da der Wohnungseigentümer als Mitglied der Gemeinschaft nicht Dritter sei und die Mitgliedschaft auch sonstige Nachteile und Lasten mit sich bringe. Letztlich lässt das Gericht diese Überlegungen dahinstehen und beugt sich der bekundeten Rechtsauffassung des Gesetzgebers. Damit war geklärt, dass Zustellungen an den betreffenden Wohnungseigentümer nicht zulässig sind. Wenn sich am Ende kein Eigentümer findet, wird das Gericht einen gegen Entgelt willigen Dritten finden müssen.

## Änderung des Kostenverteilungsschlüssels bei Mehrhausanlage

Eine Wohnungseigentümergeinschaft änderte im Wege des Beschlusses den Kostenverteilungsschlüssel verschiedener Kosten. Der Beschluss wurde von einem Eigentümer angefochten. Die Anfechtung vor dem LG Nürnberg – Fürth konnte schließlich einen Teilerfolg im Urteil vom 25.3.09 für sich verbuchen ([NZM 2009, 363](#)).

Folgende Verteilerschlüssel waren Gegenstand der Änderung: Die Kosten für das Breitbandkabel sollten nicht mehr nach dem in der Gemeinschaftsordnung vorgesehenen Miteigentumsanteilen, sondern nach Wohneinheiten verteilt werden. Dieselbe Änderung sollten die Kosten für den Hauswart und die Hausreinigung erfahren und die Aufzugskosten sollten nicht mehr nach MEA, sondern nach

so genannten Aufzugspunkten erfolgen. Der letzte Verteilungsschlüssel war recht kompliziert ausgestaltet. Vorangestellt war, dass nur die Sondereigentümer an den Kosten des laufenden Betriebs, der laufenden Pflege und Wartung des Aufzugs beteiligt werden sollten, deren Sondereigentum in einem der Häuser der Mehrhausanlage lag, die über eine Aufzugsanlage verfügen. In einem weiteren Schritt

sollte danach differenziert werden, in welchem Stockwerk sich das Sondereigentum befindet. Je höher das Sondereigentum belegen war, desto größer sollte die Kostenbeteiligung sein. Hierfür wurden Punktzahlschlüssel vergeben: das Erdgeschoss erhielt den Schlüssel 1,3, das 1. OG: 1,4, das 2. OG: 1,5 usw..

Dem zuletzt genannten Schlüssel liege der Gedanke der verhältnismäßigen Beteiligung am Gebrauch des Gemeinschaftseigentums zugrunde. Wer bei schematisierter Betrachtung den Aufzug stärker in Anspruch nehme, indem er längere Fahrten mit ihm unternehme, solle hierfür kostenmäßig stärker belastet werden und umgekehrt. Solche

Differenzierungen seien zulässig. Insbesondere läge keine unbillige oder übermäßige Belastung einzelner Eigentümer vor, so die Kammer in den Gründen weiter.

Auch die Änderung des Verteilerschlüssels für die Kabelgebühren segnete das Gericht ab. Die Änderung des Kostenverteilungsschlüssels für Hauswart/Hausreinigung wurden dagegen als rechtswidrig verworfen. Die Reinigungskosten für das Gemeinschaftseigentum seien keine Betriebs- sondern Instandsetzungskosten (KG WuM 1993, 562). Für sie sei dennoch die Regelung in § 16 Abs. 2 WEG und nicht die in Abs. 3 einschlägig. Durch die

Änderung erfahre der Kläger eine Kostenmehrbelastung von 35%. Es könne dahin stehen, ob für die Änderung ein sachlicher Grund bestehen müsse, wie in der Rechtslehre teilweise angenommen werde. Auch der Gesetzgeber verlange in seiner Begründung zur WEG-Novelle das Vorliegen eines sachlichen Grundes. Indessen sei nach den Ausführungen die Kontrolle letztlich auf den Kern der Willkürkontrolle beschränkt. Dieser Kontrolle halte die Änderung indessen nicht stand, da sie offenbar keinen anderen Zweck verfolge, als dass die Eigentümer der größeren MEA sich auf Kosten der kleineren schadlos halten wollen.

### **Teilnahme- und Stimmrecht des Zwangsverwalters vs. betroffener Eigentümer**

Mit den Teilnahme- und Stimmrechten des Zwangsverwalters in Relation zum Eigentümer der zwangsverwalteten Wohnung setzt sich die Entscheidung des LG Berlin vom 19.9.08 (ZMR 2009, 474) auseinander. Es handelt sich noch um ein FGG-Altverfahren.

In Streit geraten war ein Bestellungsbeschluss eines neuen Verwalters. Es gab seit fast 20 Jahren in der Wohnungseigentümergeinschaft keine Versammlungen. Im Jahre 2006 wurde für eine Wohnung der Gemeinschaft die Zwangsverwaltung angeordnet. Der Zwangsverwalter und ein weiterer Eigentümer luden zu einer WEG-Vollversammlung unter Verzicht auf die Formen und Fristen der Ladung. Der Wohnungseigentümer, dessen Woh-

nung sich in der Zwangsverwaltung befand, wurde nicht zur Versammlung geladen. Auf der Wohnungseigentümerversammlung wurde ein neuer Verwalter bestellt. Der nicht geladene Eigentümer focht die Beschlüsse an.

Das LG Berlin bestätigte die Entscheidung des AG Berlin auf Zurückweisung des Antrages. Der Antragssteller verfüge im Rahmen der Zwangsverwaltung über kein eigenes Anfechtungsrecht. Mit der Zwangsverwaltung sei nicht nur das Stimmrecht des Eigentümers auf den Zwangsverwalter übergegangen, sondern auch das Anfechtungsrecht. Die Nichtladung des Eigentümers stelle zudem keinen formalen Mangel der Wohnungseigentümerversammlung dar, da der Eigentümer auch kein

Teilnahmerecht habe. An seiner Stelle sei nur der Zwangsverwalter zu laden. Eine in der Rechtslehre vertretene, entgegen stehende Auffassung (Häublein ZfiR 2005, 336) sei abzulehnen. Auch wenn der Eigentümer weiterhin neben dem Zwangsverwalter subsidiär für die Erfüllung der Hausgeldverbindlichkeiten hafte, begründe dies keine weitergehenden Rechte. Einzig wenn über die Verwaltung hinaus der Kernbereich des Sondereigentums vom Beschlussgegenstand betroffen sei, könnten Stimm- und Anfechtungsrechte des Eigentümers wieder eröffnet sein. Die angefochtenen Beschlüsse beträfen indessen nur die Verwaltung der Immobilie, so dass kein Anfechtungsrecht gegeben sei.

### **Zur Schadensersatzpflicht bei unterlassener Instandsetzung**

Nehmen die Wohnungseigentümer eine erforderliche Instand-

haltungs- oder Instandsetzungsmaßnahme am gemeinschaftli-

chen Eigentum nicht rechtzeitig oder überhaupt nicht vor, so



haften sie grundsätzlich demjenigen Wohnungseigentümer, der dadurch einen Schaden erleidet, § 280 Abs. 1, 286 Abs. 1 BGB und § 823 Abs. 1 BGB.

Dass im Einzelfall die Durchsetzung dieser Schadensersatzansprüche gar nicht so einfach ist, mussten Eigentümer beim OLG München erfahren (ZMR 2009, 468).

Die Antragsteller begehren Schadensersatz wegen einer unterlassenen Abdichtung des Daches. Zunächst war zwar eine Komplettsanierung der Dachaußenhaut beschlossen worden. Dennoch kam es wegen ver-

schiedener Unstimmigkeiten in der Gemeinschaft über zwei Jahre nicht zur Ausführung des Beschlusses. Später wurden die Beschlüsse durch neue Beschlüsse aufgehoben.

Das OLG München stellt im Beschluss vom 18.2.09 fest, dass die Tatbestandsvoraussetzungen für einen Schadensersatzanspruch nicht gegeben seien. Der Vortrag der Antragsteller sei nicht ausreichend, warum allein die Differenzen in der Gemeinschaft hinsichtlich der Ausführung der Sanierungsbeschlüsse eine Pflichtverletzung darstelle, die kausal für die Verzögerungen gewesen sei. Auch sei nicht

erkennbar, dass die Gemeinschaft einen Zustand geschaffen hätten, der ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche. Der Gutachter habe festgestellt, dass die Ursache für die Undichtigkeiten zumindest auch auf denen eigener Umbaumaßnahmen der Antragsteller beruhen und die Beseitigung der Undichtigkeiten keiner Komplettsanierung des Daches bedürften. Der Aufschub bzw. die Aufhebung des Beschlusses das Dach vollständig zu sanieren stelle daher keinen Verstoß gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung dar. Es fehle daher schon an einer Pflichtverletzung.

### Voller Gebührenstreitwert im Verwalterabberufungsstreit

Nach Auffassung des LG Köln (Beschluss vom 22.12.2008, NZM 2009, 364) ist bei Rechtsstreitigkeiten, die die Anfechtung der Bestellung oder Abberufung des Verwalters zum Ge-

genstand haben, der Streitwert nach der Verwaltervergütung für die Restlaufzeit zu bestimmen. Die in § 49a GKG vorgesehene Reduzierung des Streitwertes auf 50% sei dagegen nicht anzu-

wenden. Denn das Einzelinteresse des Klägers bemesse sich stets nach der Vergütung des Verwalters und diese sei als Untergrenze anzusetzen.

## Baurecht

### Die Beseitigung der Mangerscheinungen ist keine Mangelbeseitigung



Mit Urteil vom 7.5.09 (VII ZR 15/08) setzt sich der für Bausachen zuständige Senat mit der Abgrenzung von kausalen Mangelbeseitigungsmaßnahmen und der Beseitigung der rein optischen Mangelbilder auseinander.

Die Klägerin ließ zwei zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnungen von dem Beklagten

sanieren. Dieser legte im Juli 1997 die Schlussrechnung. Die Klägerin verweigerte die Abnahme und die Bezahlung der Schlussrechnung, weil der Estrich nicht in der vereinbarten Stärke eingebaut worden sei. Dadurch seien die für den Einbau in die bereits vorhandenen Zargen vorgesehenen Türen um circa 3 cm zu kurz.

Auf Vorschlag des Beklagten ließ die Klägerin die Türen durch solche mit Sondermaßen austauschen. Der Estrich wurde mit Fliesen belegt und die Wohnungen vermietet. Die Klägerin leitete schließlich ein gerichtliches Beweissicherungsverfahren ein.

Im Gutachten bezifferte der Sachverständige die Kosten für die nachträgliche Herstellung des Estrichs in der vereinbarten Stärke auf 21.400 €. Die Klägerin unternahm nach vergeblicher Mangelbeseitigungsaufforderung eine Ersatzvornahme und klagte die Kosten ein. Das Berufungsgericht sah keinen Anspruch der Klägerin und wies die Klage ab.

Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg. Die Klägerin habe, so die Karlsruher Richter weiter, einen Anspruch auf Erstattung der aufgewendeten Kosten. Im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichtes hätten sich die Parteien nicht auf

eine andere Art der Nachbesserung geeinigt. Nur allein, weil die Klägerin vom Vorschlag des Beklagten Gebrauch gemacht habe, längere Türen einzubauen, sei auf

keine Einigung zu schließen. Die Werkleistung sei noch immer mangelbehaftet. Die Eigenschaftszusicherung den Estrich in bestimmter Stärke einzubauen, sei

nie vom Beklagten realisiert worden.

### Zur Schadensberechnung beim großen Schadensersatz (Wohnungskauf)

Der BGH hat seine Rechtsprechung zur Berechnung des großen Schadensersatzes beim Wohnungskauf mit Urteil vom 12.3.09 ([VII ZR 26/06](#)) fortgesetzt (vgl. Mandantenzeitung 2005, Seite 59 – Urteil vom 6.10.05, VII ZR 325/00). In diesem Fall waren indessen die Schadenspositionen einer vermieteten, zum Zwecke der Kapitalanlage gekauften Wohnung zu beurteilen.

Nach dem Kauf der Wohnung für 510.000 DM stellten sich Mängel ein. Der Mieter minderte den Mietzins. Nach einigen erfolglosen Versuchen des Bauträgers, die Feuchtigkeit in der Wohnung zu beseitigen, setzten die Kläger durch ihre Anwälte eine mit einer Ablehnungsandrohung verbundene Frist zur Mangelbeseitigung bis zum 31.7.2001. Nach dem fruchtlosen Ablauf der Frist ver-

langten die Käufer im Wege des großen Schadensersatzes u.a. Rückzahlung des geleisteten Kaufpreises gegen Rückgabe der Wohnung. Die Revision der Käufer wurde gegen das Berufungsurteil eingelegt, weil die II. Instanz den Klägern die Finanzierungskosten nicht zugesprochen hatte. Im Gegenzug hatte es auch die eingenommenen Mieten nicht angerechnet. Im Wesentlichen über diese beiden Positionen stritten die Parteien noch vor dem BGH.

Der BGH stellte fest, dass das Berufungsgericht zu Unrecht die Mieteinnahmen nicht vom Schadensersatzanspruch abgezogen habe. Nach der so genannten Differenzmethode seien die Vermögensmassen mit und (hypothetisch) ohne schädigendes Ereignis zu vergleichen. Es seien somit

nicht nur die erlittenen Nachteile, sondern auch die erzielten Vorteile in die Schadensberechnung einzustellen. Zu den Vorteilen gehörten auch die erzielten Mieteinnahmen. Unbeachtlich sei es daher auch, dass die Mieteinnahmen geringer als beabsichtigt ausgefallen seien, weil der Mieter berechtigt Mietminderung geltend gemacht habe.

Relevant seien nur tatsächlich erzielte Vorteile. Rechtsfehlerhaft sei auch, dass das Berufungsgericht die Finanzierungskosten der Käufer nicht als Schadensposition eingestellt habe, weil sie auch ohne Mängel der Wohnung angefallen wären. Das sei ein falsches Verständnis des gesetzlichen Schadensbegriffs. Sie gehörten jedenfalls zu den Aufwendungen des Erwerbes der Wohnung und seien daher voll zu erstatten.

### Mängelansprüche können auch nach Abtretung in Unkenntnis des Zessionars erlöschen

Einen eingeschränkten Schutz des Erwerbers von Gewährleistungsansprüchen konstatiert der BGH im Urteil vom 16.4.09 ([VII ZR 9/08](#)). Eine Generalunternehmerin errichtete ein Gebäude und beauftragte eine Drittfirma unter Einbeziehung der VOB/B mit Fassadenarbeiten. Mit notariellem Vertrag vom Dezember 1997 verkaufte die Generalunternehmerin das Gebäude an die spätere Klägerin und trat alle ihr zustehenden Gewährleistungsansprüche gegen die werkausführenden Unternehmen an die Käuferin ab.

Die Generalunternehmerin fiel in die Insolvenz. Nachdem die Klägerin an den Fassadenarbeiten Mängel festgestellt hatte, versuchte sie die abgetretenen Gewährleistungsansprüche gegen die Drittfirma durchzusetzen. Diese reklamierte für sich noch offene Werklohnansprüche i.H.v. 30.000 € Bereits im Vorfeld zur Insolvenz hatte sie deswegen ein Sicherungsverlangen nach § 648a BGB a.F. an die Generalunternehmerin gerichtet, die dem Verlangen nicht nachkam.

Auf die Mangelbeseitigungsaufforderung setzte sie dem Insolvenzverwalter der Generalunternehmerin eine Nachfrist zur Stellung einer Sicherheit nach [§ 648a Abs. 5 BGB a.F.](#) verbunden mit der Ankündigung, jegliche Leistung danach zu verweigern. Nach Ablauf der Frist erklärte sie gegenüber der auf Mangelbeseitigung dringenden Klägerin die Verweigerung zur Mangelbeseitigung. Die Klägerin war der Auffassung, dass ihre Gewährleistungsansprüche nicht erloschen seien. Sie hätte weder vom Sicherungsverlangen noch von der

Nachfristsetzung gegenüber dem Insolvenzverwalter erfahren. Sie hätte in Kenntnis der Umstände Sicherheit geleistet. Die Einwände der Klägerin erachtete der Bausenat des BGH für nicht einschlägig und wies die Klage auf Kostenvorschuss letztinstanzlich ab. Das Sicherungsverlangen sei auch dann an den Vertragspartner

– hier die Generalunternehmerin, vertreten durch den Insolvenzverwalter – zu richten, wenn die Gewährleistungsansprüche abgetreten seien. Das gelte nicht nur für das erstmalige Sicherungsverlangen, sondern ebenso für das wiederholte Sicherungsverlangen, das mit einer Nachfrist versehen werde. Der Grundsatz von Treu

und Glauben lasse entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichtes auch dann keine andere Bewertung zu, wenn die Zessionarin keinerlei Information des Drittunternehmens oder dem Insolvenzverwalter der Generalunternehmerin erhalten habe.

## Veranstaltungen

Verwalterstammtisch 

### Schönheitsreparaturklausel und kein Ende

**Referent:** Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Ort: Löwenbräu Berlin, Leipziger Str. 65  
Zeit: 9.7.09, 18 Uhr

Verwalterstammtisch 

### Der Mietpool Gestaltungen – Streitigkeiten – Chancen

**Referent:** Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Ort: Paulaner Leipzig, Klostergasse  
Zeit: 20.8.09, 18 Uhr

Ort: Löwenbräu Berlin, Leipziger Str. 65  
Zeit: 24.9.09, 18 Uhr

Schriftliche Einladungen erfolgen auch nochmals gesondert.

 **Minol**  
Alles, was zählt.

### Minol-Fachtagung für die Wohnungswirtschaft 2009

**Referent:** Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

**Themen (u.a.):**

- Ausgewählte Rechtsprobleme bei Modernisierungsprojekten in WEG-Wohnanlagen
- Neuere Rechtsprechung zur Bauträgergewährleistung

**Ort:** 04155 Leipzig, Poetenweg 28, Medien-Campus der Villa I

**Zeit:** 9.9.09 Ganztägig

Einladungen nur über Minol Messtechnik, Hauptniederlassung Leipzig, Max-Liebermann-Str.4, 04159 Leipzig

## 8. Potsdamer Verwaltertag am 07.09.2009 im Kongresshotel Potsdam

### Tagungsprogramm

ab 9.00 Uhr	Eintreffen der Teilnehmer
09.30 Uhr	<p><b>Eröffnung der Veranstaltung und Begrüßung der Teilnehmer</b>  Moderator:  <b>Thorsten Woldenga</b>, Vorstandsmitglied  Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.</p> <p><b>Regina Straubel</b>  Landesbeauftragte LV Berlin-Brandenburg/Meckl.-Vorpommern,  Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V.</p> <p><b>Hiltrud Sprungala</b>  Geschäftsführerin BFW Landesverband Berlin/Brandenburg e.V.</p>
09.45 Uhr	<p><b>„Beschlüsse rechtssicher formulieren – Folgerungen für Ladung, Niederschrift und Beschluss-Sammlung“</b>  Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht Berlin</p>
10.30. Uhr	<p><b>„Sich selbst und die Zeit managen – Gedanken zum Zeitmanagement“</b>  Thomas Meier, Pfeuffer Immobilien Verwaltung &amp; Management GmbH, Nürnberg</p>
11.15 Uhr	Kaffeepause
11.45 Uhr	<p><b>„Welche grundbuchmäßigen Voraussetzungen sind für einen Immobilienerwerb durch die Wohnungseigentümergeinschaft zu erfüllen?“</b>  Wolfgang Schneider, Rechtspfleger in Duisburg</p>
12.30 Uhr	<p><b>„Besondere Kostenverteilungsschlüssel nach § 16 WEG“</b>  Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt in Hamburg</p>
13.15 Uhr	<p><b>„Rauchwarnmelder: Die kleinen Lebensretter“</b>  Ralf Prokoph, ista NL Potsdam</p>
13.30 Uhr	Mittagspause
14.30 Uhr	<p><b>„Besonderheiten bei der Abnahme des Gemeinschaftseigentums vom Bauträger“</b>  Prof. Dr. Stefan Hügel, Notar in Weimar</p>
15.15 Uhr	<p><b>„Durchführung der Eigentümerversammlung – Tipps und Lösungen für Praktiker!“</b>  Thorsten Woldenga, Engelhardt &amp; Woldenga Immobilien GmbH,  Hannover</p>
16.00 Uhr	<p><b>„Die Änderungen des Lastschrifteneinzugsverfahrens durch den europäischen Zahlungsverkehr SEPA – so trifft es den Verwalter“</b>  Brigitte Schöne, DKB IT-Services GmbH, Potsdam</p>
16.15 Uhr	Kaffeepause
16.45 Uhr	<p><b>„Aktuelle WEG – Rechtsprechung“</b>  Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese</p>
17.30 Uhr	<p><b>Podiumsdiskussion</b>  Moderation: Thorsten Woldenga  Stellen Sie Ihre Fragen an die Referenten zu den Themen des Tages!</p>



## Verwalterstammtisch in Leipzig

**Damit Sie nicht immer nachsehen müssen, was es auf unserer Homepage [www.Verwalterstammtisch.de](http://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-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**

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 Verwaltertag 28.4.06 zur Teilrechtsfähigkeitsentscheidung  
WEGesetzesentwurf-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 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](mailto:info@rak-sachsen.de). [ZURÜCK](#)

### Berufsrechtliche Regelungen

Die Berufsbezeichnung „Rechtsanwalt“ bzw. „Rechtsanwältin“ wurde den hier benannten Volljuristen aufgrund bundesdeutschen Rechts nach dem Bestehen der 2. juristischen Staatsprüfung (Befähigung zum Richteramt) durch ein besonderes Zulassungsverfahren ehemals durch das jeweils zuständige Justizministerium resp. aufgrund der seit dem 8.9.1998 geänderten Rechtslage durch die örtliche Rechtsanwaltskammer zuerkannt.

Rechtsanwälte bzw. Rechtsanwältinnen unterliegen den berufsrechtlichen Regelungen der Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Ständeregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter [www.Brak.de](http://www.Brak.de) einsehen. [ZURÜCK](#)

### Hinweis zu Verlinkungen

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