

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/Oktober): 2.11.2009
6. (November/Dezember): 4.1.2010

**Ausgabe 4
Juli/August 2009**

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der Insolvenzrechtssenat beim BGH hat entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft auch nach Freigabe der Wohnung aus dem Insolvenzbeschlagnahme keine Vollstreckungsmaßnahmen (Zwangsverwaltungsverfahren) durchführen könne (Entscheidungsdarstellung siehe weiter unten). Begründet wird dies damit, dass die Wohnung nach der Freigabe zum „sonstigen Vermögen“ im Sinne von § 89 Abs. 1 InsO des

Schuldners gehöre. Dieses „sonstige Vermögen“ diene nach der Gesetzesbegründung dazu, dem Schuldner einen Neuanfang (!) zu ermöglichen. Das wird dann wohl auf dem Rücken der jeweiligen Eigentümergemeinschaft geschehen. Verständlich ist die Entscheidung nicht, zumal es Instanzrechtsprechung gibt, die die Rechtslage anders beurteilt hatte. Nunmehr ist der Gesetzgeber gefragt dieses völlig

widersinnige Ergebnis zu korrigieren.

Ein Trost besteht insoweit, als dass die Einschränkung nicht für die vorberechtigten Hausgeldforderungen der Gemeinschaft im Sinne des § 10 Nr. 2 ZVG gilt. Indessen ist zu beachten, dass hier eine Obergrenze von 5% des Verkehrswertes eingezeichnet ist. Bei überschießenden Ansprüchen verbleibt es daher bei den negativen Auswirkungen dieser Entscheidung.

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
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12

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 Rechts-

geschäfte, 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

Abschleppkosten von unberechtigt auf Privatgrundstück abgestellten Pkw

Im Urteil vom 5.6.09 ([V ZR 144/08](#)) hat der BGH entschieden, dass ein Grundstücksbesitzer unberechtigt auf sein Grundstück abgestellte Pkw kostenpflichtig abschleppen darf. Bei dem Grundstücksbesitzer handelte es sich um einen Supermarktbetreiber, der einen großen Parkplatz für seine Kunden vorhielt. Auf dem Parkplatz war ein gut sichtbares Schild angebracht: „Nur für Kunden und Mitarbeiter in der Zeit Mo.-Sa. von 6-21 Uhr. Widerrechtlich abgestellte Fahrzeuge werden kostenpflichtig abgeschleppt.“ Daneben war eine Parkscheibe abgebildet.

Der Parkplatzinhaber schloss mit einem Abschleppunternehmen einen Vertrag, nachdem dieser in eigener Entscheidungsbefugnis unberechtigt abgestellte Fahrzeuge abschleppen dürfe.

Der spätere Kläger stellte sein Fahrzeug unberechtigt ab. Sein Pkw wurde kurz darauf abgeschleppt. Das Abschleppunternehmen verlangte 150 € Kostenersatzung und 15 € Inkassokosten. Der Kläger zahlte und verklagte den Grundstücksbesitzer auf Erstattung. Der BGH wies die Klage letztinstanzlich überwiegend ab.

Ein Erstattungsanspruch könne nur bestehen, wenn der Grund-

stücksbesitzer ungerechtfertigt bereichert sei, § 812 Abs. 1 BGB. Das sei nicht der Fall. Vielmehr hätte umgekehrt der Grundstücksbesitzer – wenn er denn das Abschleppen bezahlt hätte – einen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 2 BGB i.V.m. § 858 BGB. Das widerrechtliche Parken stelle eine Besitzstörung (verbotene Eigenmacht) dar. Der Besitzer habe ein gesetzliches Selbsthilferecht (§ 859 BGB), dessen er sich bedient habe.

Einzig für die Inkassokosten gäbe es keine rechtliche Grundlage, so dass der Kläger die 15€ zurückfordern könne.

Mietrecht

Beifügung Mietspiegel häufig nicht mehr erforderlich



Zu einer weiteren Senkung der Formerfordernisse einer Mieterhöhung nach **§ 558 BGB**, auf der

Grundlage eines Mietspiegels führt der Beschluss des BGH vom 28.4.09 ([VIII ZB 7/08](#)). Der BGH hob die Berufungsentcheidung des LG Wiesbaden auf, wonach für eine formell ordnungsgemäße Mieterhöhung die Beifügung des Mietspiegels erforderlich sei (**§ 558a BGB**).

Dem trat der VIII. Zivilsenat entgegen. Der Mietspiegel sei in Wiesbaden durch die Interessenverbände der Mieter und Ver-

mieter gegen eine Zahlung eines geringen Betrages von 3 € erhältlich. „**Zudem**“ sei er vollständig im Internet veröffentlicht. Er sei daher frei zugänglich. In diesen Fällen müsse nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 12.12.2007 – VIII ZR 11/07 – ZIV 2007, 73) der Mietspiegel dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden.

Zum Mangelbegriff im Mietrecht (Schallschutz)

Der BGH hat sich im Urteil vom 17.6.09 ([VIII ZR 131/08](#)) erneut mit dem Mangelbegriff im Mietrecht auseinander gesetzt. Streitig war einmal wieder der Trittschall. Der Mieter monierte die Mangelhaftigkeit der Wohnung und machte Mietminderung geltend, nachdem der Mieter über seiner Wohnung einen neuen Bodenbelag erhalten hatte. Der alte PVC-Bodenbelag war durch Bodenfliesen ersetzt worden, was die Belästigungen durch Trittschall deutlich erhöhte. Der Vermieter klagte die geminderte Miete ein. Im Rahmen der Beweiserhebung kam der Gutachter

zu dem Ergebnis, dass die Trittschallanforderungen der – zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN 4109 (1962) von maximal 63 dB eingehalten sei (61 dB). Die Grenzwerte der aktuellen DIN 4109 von 53 dB seien aber deutlich überschritten.

Der BGH führt in seinen Urteilsgründen aus, dass das Mietobjekt an keinem Mangel leide, weil es die zur Zeit der Errichtung geltenden Grenzwerte einhalte. Eine Verschlechterung des Trittschalls führe daher auch zu keiner Mangelhaftigkeit. Zwar habe der BGH bereits entschie-

den, dass der Vermieter bei der Ausführung von Umbaumaßnahmen die DIN zur Zeit der Umbaumaßnahme einzuhalten habe (Urteil vom 26.7.04 – VIII ZR 281/03 ZIV 2004, 73). Nur der Wechsel des Bodenbelags genüge hierfür indessen nicht. Denn während der Vermieter bei der maßgeblichen Entscheidung einen Dachstuhl zur Wohnung ausbaute, läge hier kein wesentlicher Eingriff in die Baubsubstanz vor, so dass die betreffende Entscheidung nicht einschlägig sei.

10%-Rechtsprechung auch bei Mieterhöhung

Auch bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete sind Flächenabweichungen zwischen mietvertraglich vereinbarter und tatsächlicher Fläche von weniger als 10% unbeachtlich. Der BGH führte in seinem Urteil vom 8.7.09 ([VIII ZR 205/09](#)) aus, dass er sich der gegenteiligen herrschenden Auffassung nicht anschließe (OLG

Hamburg, NZM 2000, 654, Sternel Mietrecht aktuell, 4. A, IV 167, Schmidt-Futterer, Mietrecht 9. A. § 558 Rn 64).

Die Gegenauffassung sehe eine Verletzung von Mieterschutzvorschriften in der Anwendung der 10% - Mietrechtsprechung auf Fälle der Mieterhöhung. Sie erlaube dem Vermieter eine

Erhöhung über die Sätze des Mietspiegels hinaus. Das verstoße gegen die gesetzgeberische Anordnung, dass von den Regelungen zur Mieterhöhung zum Nachteil des Mieters im Wege der Vereinbarung nicht abgewichen werden dürfe (**§ 557 Abs. 4 BGB, § 558 Abs. 6 BGB**).

Der Einwand sei unzutreffend, so der BGH weiter, weil damit nur Abreden gemeint seien, die die formellen oder materiellen

Voraussetzungen der Mieterhöhung änderten. Die Voraussetzungen einer Mieterhöhung würden durch die falsche Flä-

chenberechnung dagegen nicht tangiert.

Zur Freisitzberechnung nach der II. BerechnungsVO

Vermieter und Mieter verband ein Mietvertrag über eine Wohnung mit Freisitz in einem alten Fachwerkhaus. Im Mietvertrag war die Fläche mit „circa 92 qm“ angegeben. Weiter war vereinbart, dass die Fläche nach den §§ 42 ff der II. BV ermittelt wurde.

Der Mieter maß nach und stellte eine Fläche von nur 77,07 qm fest, was einer Differenz von 16,23 % entsprach. Er forderte daraufhin seinen Vermieter zur Rückzahlung überzahlter Miete auf. Als dieser sich verweigerte, klagte der Mieter – am Ende mit Erfolg.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 8.7.09 ([VIII ZR 218/08](#)) aus, dass aufgrund der Flächen-

abweichung von mehr als 10% ein Mietmangel nach [§ 536 BGB](#) vorliege, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtige. Die Differenz könne er nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen ([§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB](#)) vom Vermieter zurückfordern. Hinsichtlich der Flächenberechnung des Freisitzes führten die Karlsruher Richter aus, dass der Freisitz überhaupt keine Berücksichtigung bei der Flächenermittlung fände. Nach [§ 44 Abs. 2 II. BV](#) seien nur solche Flächen als Freisitz anzusehen, die einem angrenzenden Wohnraum zugeordnet seien. Der Freisitz der Wohnung sei aber im Garten 20 Meter von der Wohnung entfernt gelegen. Eine andere Auslegung sei auch nicht deshalb geboten, weil Dach-

terrassen oft auch nicht unmittelbar von der Wohnung zu erreichen seien. Der entscheidende Unterschied bestünde darin, dass eine Dachterrasse unmittelbar mit dem Wohngebäude verbunden sei und insoweit eine Einheit mit diesem bilde.

Die ebenfalls streitigen Abzüge für Deckenbalken unter einer lichten Höhe von 2 Meter bestätigte der Senat ebenfalls. Der Einwand des Vermieters, die II. BV habe so alte Gebäude nicht im Blick gehabt, überzeuge nicht. Wenn die Parteien die II. BV für die Flächenberechnung vereinbart hätten, müssten sie sich daran wechselseitig festhalten lassen.

Abwasserabrechnung nach dem BGH

Im Urteil vom 15.7.09 ([VIII ZR 340/08](#)) wurden erneut fünf Bundesrichter mit quälenden Details zur Betriebskostenabrechnung beschäftigt. Der Mieter war der Auffassung, dass seine Betriebskostenabrechnung hinsichtlich der Wasserkosten formell unwirksam sei. Die Zusammenfassung der Kostenarten Frischwasser und Abwasser sei unzulässig, weil nicht ersichtlich sei, wie viel auf die eine und die andere Kostenart entfalle. Der Mieter blieb durch alle Instanzen hinweg erfolglos.

Der BGH führt aus, dass zwar nach überwiegender Auffassung verlangt werde, dass sämtliche angesetzten Kostenarten einzeln

abzurechnen seien (OLG Dresden, NZM 2002, 437, OLG Hamburg, WuM 2003, 268). Dabei werde zumindest eine Differenzierung entsprechend den Betriebskostenarten in [§ 2](#) der BetrKV für erforderlich gehalten (Sternel, Mietrecht aktuell 4. A., V 426 f). Teilweise werde sogar noch eine zusätzliche Spezifizierung verlangt, etwa bei der Position „Versicherung“ die Angabe der einzelnen Versicherungsarten (KG Berlin, NZM 2002, 954). Bei den Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser, die nach der Systematik der Betriebskostenverordnung zwei verschiedene Positionen betreffen – Ziffer 2 (Wasserversorgung) und Ziffer 3

(Entwässerung) - , werde jedoch von einer verbreiteten Meinung eine zusammengefasste Abrechnung für zulässig erachtet, zumindest dann, wenn die Berechnung der Kosten für Abwasser an den Frischwasserverbrauch gekoppelt sei (LG Berlin, GE 2003, 121, Sternel, a.a.O.). Maßgeblich für den Mieter sei die Prüffähigkeit der Abrechnung. Jedenfalls, wenn wie vorliegend der Frischwasserverbrauch auch für die Abrechnung des Schmutzwassers maßgeblich sei, da insoweit eine Erfassung durch einen gesonderten Zähler nicht stattfindet, könne eine Zusammenfassung erfolgen. Dieser Rechenweg führe weder zu einer sachlichen

Unrichtigkeit, noch leide die Nachvollziehbarkeit.

Eigenbedarfskündigung auch durch BGB-Gesellschaft möglich

Nach einem aktuellen Urteil des BGH ist auch eine Eigenbedarfskündigung durch eine BGB-Gesellschaft möglich. Die BGB-Gesellschaft bestand aus 8 Gesellschaftern. Als Gesellschaftszweck war vereinbart, eine Immobilie zu kaufen, um den Gesellschaftern die Eigennutzung zu ermöglichen. So geplant, so getan. Anschließend sprach die Gesellschaft eine Kündigung des Mietvertrages aus. Ein Mieter widersprach der Kündigung. Den Räumungspro-

zess indessen verlor er beim VIII. Zivilsenat des BGH, Urteil vom 16.7.09 ([VIII ZR 232/08](#)).

Im Urteil wird ausgeführt, dass die BGB-Gesellschaft gemäß § 566 BGB in den Mietvertrag durch den Eigentümerwechsel eingetreten sei. Auch die BGB-Gesellschaft könne nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn einer der Gesellschafter die Wohnung für sich nutzen wolle.

Dem Mieter nutzte auch die Berufung auf die Regelung in § 577a BGB nicht. Danach besteht eine Kündigungssperre von 3 Jahren, wenn ein Mehrfamilienhaus nach der Vermietung in Wohneigentum umgewandelt wird und dann die Wohnungen abverkauft werden. Im vorliegenden Fall war die Reihenfolge umgekehrt. Die GbR hatte die Immobilie als Ganzes gekauft und dann nach dem WEG aufgeteilt und erst anschließend Eigenbedarf angemeldet.

Eingeschränkte Gewerbetätigkeit ist in der Wohnung zulässig

Mit diesem Ergebnis schloss das BGH-Urteil vom 14.7.09 ([VIII ZR 165/08](#)). Der Mieter einer Wohnung war ein Immobilienmakler, der von seiner Wohnung aus sein Gewerbe betrieb. Als sein Vermieter davon erfuhr, forderte er ihn unter Fristsetzung auf, die Tätigkeit in der Wohnung einzustellen und drohte im Weigerungsfalle die Kündigung des Mietverhältnisses an. Der Mieter beließ seine berufliche Tätigkeit in der Wohnung. Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis außerordentlich und hilfsweise auch ordentlich. Da der Makler nicht aus-

zog, erhob der Vermieter Räumungsklage.

Der BGH konnte den Streit nicht abschließend entscheiden, da einzelne Feststellungen der Tatsacheninstanzen nicht ausreichend waren. Er führte aber aus, dass der Vermieter geschäftliche Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art grundsätzlich nicht dulden müsse. Im Einzelfall könne er jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet sein, eine Erlaubnis zu einer teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn die Tätigkeit keine intensivere Nutzung beinhalte, als die

gewöhnliche Wohnnutzung. Dabei schade ein geringer Publikumsverkehr i.d.R. nicht. Eine Genehmigung sei aber regelmäßig dann nicht mehr einforderbar, wenn der Mieter in seiner Wohnung Personal beschäftige. Diese Frage war im vorliegenden Fall streitig, so dass die Vorinstanzen hierzu die Beweiserhebung noch nachzuholen haben. Wenn der Makler mithin nachweislich Personal in seiner Wohnung beschäftigte, wird die Räumungsklage Erfolg haben.

Überleitung ausgelaufener Preisindizes bei Wertsicherung von Gewerbemietverträgen

Da es im Gewerbemietrecht keine Mieterhöhungsmöglichkeiten wie beim Wohnraummietrecht gibt, greifen die Vertragsparteien bei länger laufenden Mietverträgen auf Preisindizes zurück und koppeln den Mietzins hieran. Mit dem Problem, dass es den vormals vom Bun-

desamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts nicht mehr gibt, setzt sich der BGH in seinem Urteil vom 4.3.2009 ([XII ZR 141/07](#)) auseinander.

Dabei stellt der XII. Zivilsenat nochmals fest, dass entsprechende Preisgleitklauseln in Gewerbemietverträgen, auch wenn sie vorformuliert sind, eine zulässige Vertragsgestaltung darstellen. Der bisherige Preisindex vom Statistischen Bundesamt sei abgelöst worden durch

den VPI, den Verbraucherpreisindex.

Auch ohne dass dieser Index zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden sei, sei er anzuwenden. Durch den Wechsel der Preisindizes sei eine Regelungslücke im Vertrag ent-

standen, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung zu schließen sei. Dabei sei an Stelle der Lücke eine Regelung zu setzen, die die Parteien bei angemessener Abwägung ihrer Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten, wenn sie den späteren Wegfall des Index bedacht

hätten. Hieraus ergäbe sich die Anwendbarkeit des VPI. Dieser könne jedoch nicht schematisch angewendet werden. Der BGH stellt im Urteil eine komplizierte Anleitung her, wie der eine Index in den anderen einschließlich geänderten Basisjahr umzurechnen sei.

Zur Mietkaution beim Kauf vor dem 1.9.01 und Grundbucheintragung danach

Die Gewerbemieterin schloss am 30.1.1996 mit einer Vermieterin einen Mietvertrag über Lagerflächen. Im Mietvertrag war die Leistung einer Kautions vorgesehen. Kurz darauf fiel die Vermieterin in Insolvenz. Der Gesamtvollstreckungsverwalter (Insolvenzverwalter nach der nicht mehr in Kraft befindlichen GesO) verkaufte die Gewerbeflächen durch Urkunde vom 16.5.01 und ließ das Eigentum auf. Die Grundbucheintragung erfolgte am 14.3.2002. Ende 2004 beendete die Mieterin das Mietverhältnis mit der neuen Vermieterin und forderte die Auszahlung der Kautions. Die Vermieterin wandte ein, dass sie die Kautions nicht vom Gesamtvollstreckungsverwalter oder der ehemaligen Vermieterin erhalten habe und daher gemäß §

572 BGB a.F. nicht zur Auszahlung verpflichtet sei.

Die Gewerbemieterin berief sich auf die seit 1.9.2001 in Kraft befindliche Regelung des § 566a BGB. Der BGH sah dies anders. Es sei noch immer § 572 BGB a.F. anwendbar, Urteil vom 24.6.09 ([XII ZR 145/09](#)).

Die Richter des XII. Zivilsenates führten hierzu aus, dass das Inkrafttreten des § 566a BGB am 1.9.2001 von keiner Übergangsregelung begleitet wurde. Der BGH habe es in seiner bisherigen Rechtsprechung bei der Anwendung des § 572 BGB a.F. belassen, wenn der kaufrechtliche Erwerbsvorgang vor dem Inkrafttreten des neuen Rechts erfolgt sei. Dabei habe er sich vor allem von Vertrauensschutz-

gesichtspunkten leiten lassen. Zwar hätte man im näheren zeitlichen Umfeld die Änderung der Gesetzeslage antizipieren und in der vertraglichen Gestaltung berücksichtigen können. So hätte man im Wissen um die Haftung des Käufers für die fehlende Kautions einen entsprechenden Betrag vom Kaufpreis abziehen können. Dies sei aber tatsächlich im Vertrauen auf die geltende (auslaufende) Rechtslage regelmäßig nicht erfolgt. Dieser Vertrauensgesichtspunkt greife auch beim vorliegenden Erwerb, bei dem der Kaufvertrag vor Inkrafttreten der gesetzlichen Änderung im Mai 2001 geschlossen wurde, der Eigentumswechsel jedoch erst nach Inkrafttreten der Mietrechtsnovelle erfolgt sei. Die Klage wurde daher abgewiesen.

Abrechnungsausschluss für Nebenkostenabrechnung bei Gewerbemiete

In § 556 Abs. 3 BGB ist die Ausschlussfrist für die Abrechnung von Nebenkosten normiert. Die Regelung steht im Untertitel 2: „Mietverhältnisse über Wohnraum“. Eine entsprechende Bezugnahme in § 578 Abs. 2 BGB findet sich für das Gewerbemiet-

recht zudem nicht. Die Frist ist daher nicht auf Gewerbemietverhältnisse anwendbar.

Dieser Auslegung vermochte das LG Darmstadt im Urteil vom 12.12.2008 ([NJW-Spezial 2009, 499](#)) nicht zu folgen. Der Mieter

von Gewerberaum sei wegen des Vertrauens darin, dass keine Forderungen vom Vermieter mehr an ihn herangetragen werden nicht geringer schutzwürdig, als der Wohnraummieter.

WEG-Recht

Zur Zwangsvollstreckung nach Freigabe der Wohnung durch InsO-Verwalter



Es gibt noch zahlreiche Rechtsfragen, die im Bereich Wohnungseigentums- und Insolvenzrecht ungeklärt sind. Einer wichtigen Frage hat sich nunmehr der Insolvenzrechtssenat des BGH angenommen.

Über das Vermögen der Wohnungseigentümerin wurde 2005 ein Verbraucherinsolvenzverfahren eröffnet. Der vom Gericht eingesetzte Treuhänder gab die Wohnung aus der Insolvenzmasse frei. Die WEG-Verwalterin beantragte daraufhin für die Wohnungseigentümergeinschaft die Anordnung eines Zwangsverwaltungsverfahrens. Der Antrag wurde als unzulässig mit der Begründung abgewiesen, Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen seien nach **§ 89 Abs. 1 InsO** unzulässig. Der Streit nahm den Weg durch die Instanzen. Der BGH bestätigte nun im Beschluss vom 12.2.2009 ([IX ZB 112/06](#)) die Vorgerichte.

Nach Auffassung des BGH sei die Wohnungseigentümergeinschaft als Insolvenzgläubi-

gerin (**§ 38 InsO**) vom Vollstreckungsverbot des § 89 InsO betroffen. Mit ihrem Antrag auf Anordnung der Zwangsverwaltung betreibe sie die Zwangsvollstreckung eines vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstandenen, bereits titulierten Anspruchs auf Hausgeldzahlung.

Nach § 49 InsO seien Gläubiger zur abgesonderten Befriedigung nach Maßgabe des ZVG berechtigt. Was ein Recht zur Befriedigung aus dem Grundstück gewähre, sei in den §§ 10, 155 ZVG geregelt. Danach kämen zuvorderst dingliche Rechte an einem Grundstück im Sinne von **§ 10 Nr. 4 ZVG** in Betracht (Hypotheken, Grundschulden usw.). Kraft gesetzlicher Anordnung verschafften diese dinglichen Rechte ein Absonderungsrecht. Dieses Recht stehe der Wohnungseigentümergeinschaft indessen nicht zu. Bei den Hausgeldforderungen handele es sich um einen persönlichen Anspruch im Sinne von **§ 10 Nr. 5 ZVG**.

Anders sei dies möglicherweise für jüngere Ansprüche zu beurteilen, die nach der WEG- und ZVG-Novelle nach **§ 10 Nr. 2** der Wohnungseigentümergeinschaft ein Vorrecht einräumten. Vorliegend handele es sich indessen um ein Zwangsversteigerungsverfahren, das

noch nach altem Recht durchgeführt würde, so dass sich die Wohnungseigentümergeinschaft nicht auf das neu geschaffene Privileg berufen könne. (Anmerkung: die Entscheidung hat auch Geltung in Neuverfahren, bei denen die Hausgeldforderung in der vorrangigen Klasse wegen der 5%-Grenze nicht vollständig befriedigt werden kann).

Das Wohneigentum der Wohnungseigentümerin falle weiterhin unter das Vollstreckungsverbot nach § 89 Abs. 1 InsO. Nach der Freigabe sei es aus der Insolvenzmasse ausgeschieden und in die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis der Wohnungseigentümerin zurück gekehrt. Es sei damit Teil des „sonstigen Vermögens“ der Schuldnerin im Sinne von § 89 Abs. 1 InsO geworden. Der Gesetzgeber habe das sonstige Vermögen des Schuldners ebenfalls unter das Vollstreckungsverbot gestellt. Nach den Motiven des Gesetzgebers in der Gesetzesbegründung sei das sonstige Vermögen des Schuldners für die Dauer des Insolvenzverfahrens dem Zugriff der Insolvenzgläubiger entzogen, um dem Schuldner einen Neuanfang (!) zu ermöglichen (Begründung zum RegE-InsO, BT-DrS.: 12/2443, S. 137).

Wohnungseigentümer haften teilweise weiterhin solidarisch

Mit der solidarischen Haftung der Wohnungseigentümer nach dem Inkrafttreten der WEG-Novelle befasst sich der VII. Zivilsenat in seinem Urteil vom 18.6.09 ([VII ZR 196/09](#)). Vorlie-

gend war nicht der für Grundstücksangelegenheiten zuständige V. Zivilsenat zur Entscheidung berufen, weil die Bezahlung von Entgelten für Abfallentsorgung und Straßenreini-

gung mit der Wohnungseigentümergeinschaft in Streit geraten war und diese Leistungen nach den Regelungen des Werkvertragsrechts zu beurteilen sind.

Die Klägerin, eine Berliner Anstalt des öffentlichen Rechts, verlangte von einem Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft rückständige Entgelte für Straßenreinigung und Abfallentsorgung der WEG. Sie berief sich dabei auf § 5 Abs. 2 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz des Landes Berlin. Danach haben Abfallbesitzer das Recht, aber auch die Pflicht ihre Abfälle durch die Klägerin entsorgen zu lassen (so genannter Anschluss- und Benutzungszwang). Der Wohnungseigentümer wehrte sich gegen die kostenmäßige Inanspruchnahme unter Berufung auf die neue gesetzliche Haftungsanordnung in § 10 Abs. 8 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer nur noch anteilig und nicht mehr

solidarisch auf den vollen Betrag hafte.

Diese Rechtsansicht verwarf der BGH mit der Begründung, dass das KrW/AbfG keine vertraglichen Beziehungen mit dem teilrechtsfähigen Verband unterhalte, sondern die Entgeltspflicht des Gesetzes an die Eigentümerstellung anknüpfe. Der Inhaber der Miteigentumsanteile sei aber nicht der teilrechtsfähige Verband, sondern der im Grundbuch eingetragene einzelne Wohnungseigentümer. Eine Verbandshaftung oder eine nur quotal Haftungsanordnung des einzelnen Wohnungseigentümers komme daher nicht in Betracht.

Die in § 10 Abs. 8 WEG normierte Haftungsbegrenzung greife daher nicht, wenn im

Landesrecht eines Bundeslandes eine Gesamtschuld der Wohnungseigentümer in ihrer Eigenschaft als Miteigentümer des Grundstücks vorgesehen ist. Die Entscheidung stünde damit auch im Einklang mit dem Urteil des BGH vom 7.3.2007 (VIII ZR 125/06 – ZIV 2007, 15). Dieses Urteil betreffe eine Kaufpreisforderung aus einem Gaslieferungsvertrag. Der BGH hatte eine gesamtschuldnerische Haftung der Wohnungseigentümer verneint, weil der Gaslieferungsvertrag vom klagenden Gasversorgungsunternehmen mit der Verwalterin geschlossen worden war und damit mit der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft zustande gekommen war.

Fehlerhafter GbR-Verwalter kann ausnahmsweise für die WEG klagen

Gerade noch einmal gut gegangen ist der Rechtsstreit für eine Wohnungseigentümergeinschaft, die bis zum BGH streiten musste, um zu ihrem Recht zu kommen. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte eine GbR als Verwalterin bestellt. Die Bestellung einer GbR als WEG-Verwalterin ist zwar nach der Rechtsprechung des BGH nicht möglich (BGHZ 107, 289 und Beschluss vom 26.1.2006 – V ZB 132/05). Dennoch war es so geschehen. Die Gemeinschaft ermächtigte die vermeintliche WEG-Verwalterin zur Prozessführung im Wege der Prozessstandschaft, um Ansprüche wegen Baumängeln gegen den

Bauträger gerichtlich durchzusetzen. Dieser berief sich in der Berufungsinstanz noch erfolgreich auf die Einrede der Verjährung. Das Berufungsgericht führte aus, dass grundsätzlich der WEG-Verwalter zur Klage im Wege der Prozessstandschaft beauftragt werden könne. Die Klägerin sei als GbR jedoch nie wirksam zur WEG-Verwalterin bestellt worden, so dass die Klageerhebung ebenfalls keine Wirkungen im Sinne einer Verjährungshemmung zeitige.

Der BGH erteilte dieser Rechtsansicht im Urteil vom 28.5.09 ([VII ZR 206/07](#)) eine Absage. Die Auslegung des Klagebe-

schlusses sei rechtsfehlerhaft, weil nicht interessengerecht. Es könne nicht davon ausgegangen werden, dass die Wohnungseigentümer nur eine wirksam bestellte WEG-Verwalterin mit der Klage beauftragen wollten. Der Wohnungseigentümergeinschaft käme es nicht maßgeblich auf die formal korrekte Rechtsstellung, sondern auf die erfolgreiche Durchsetzung ihrer Mängelansprüche an. Es sei daher die GbR als ermächtigt anzusehen die Ansprüche gerichtlich geltend zu machen. Das sei wirksam erfolgt, so dass die Klageerhebung die verjährungshemmende Wirkung beizumessen sei.

WEG – Verwalter ist richtiger Adressat von Brandschutz-Ordnungsverfügung

Der WEG-Verwalter kann von der Ordnungsbehörde wegen eines mangelhaften Brandschutzes in der Wohnimmobilie durch eine Ordnungsverfügung in Anspruch genommen werden. Dies

bestätigte das Oberverwaltungsgericht Münster mit Beschluss vom 15.4.09 ([WuM 2009, 428](#)).

Die Inanspruchnahme des Verwalters sei nicht zu beanstanden.

Der Verwalter habe nach § 27 Abs. 3 Nr. 3 WEG mit Wirkung für und gegen die Wohnungseigentümer die laufenden Maßnahmen der erforderlichen Instandhaltung und Instandsetzung

zu treffen. Damit seien nicht lediglich Reparaturen und Instandsetzung gemeint. Der Begriff umfasse auch die Beseitigung einer Störung der öffent-

lichen Sicherheit und Ordnung. Diese sah die Behörde im vorliegenden Fall als gegeben an, weil zahlreiches Mobiliar der Mieter in den Fluren und Trep-

penhäusern aufgestellt sei. Das Mobiliar sei nicht nur brennbar, sondern beeinträchtige auch die Fluchtwege in unzulässiger Weise.

Austausch von Holz- durch Kunststofffenster ist Modernisierung

Einen Modernisierungsbeschluss nach § 22 Abs. 2 WEG bestätigte das LG München im Urteil vom 27.4.2009 (WuM 2009, 424). Der Austausch der Holz- durch Kunststofffenster stelle eine dauerhafte Gebrauchswert-erhöhung im Sinne des Gesetzes dar, da Kunststofffenster haltba-

rer als Holzfenster seien und überdies nicht laufend gestrichen werden müssten. Auf die von den Anfechtungsklägern geltend gemachte Kosten-Nutzen-Analyse komme es nicht an, weil diese vom Gesetzgeber in § 22 Abs. 2 WEG nicht gefordert werde, um eine zusätzliche Ord-

nungsgemäßheit der Verwaltung festzustellen. Auch auf eine nachhaltige Energieeinsparung durch den Fenstertausch komme es nicht an, weil die in § 22 Abs. 2 WEG normierten Voraussetzungen alternativ und nicht kumulativ vorliegen müssten.

Kostenhaftung des Verwalters I

Das AG Velbert legte dem Verwalter nach dem neu geschaffenen § 49 Abs. 2 WEG die Kosten einer Beschlussanfechtung auf. Der Verwalter hatte wegen erforderlicher Reparaturarbeiten zu einer außerordentlichen Eigentümerversammlung geladen. Im Einladungsschreiben wurde mitgeteilt, dass die Kosten der Reparatur derzeit ermittelt würden und die Kosten aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt würden. Die Rücklage wies ein Guthaben von gut 30.000 € auf.

In der Versammlung wurde dann ein Beschluss gefasst, wonach ein Auftrag über rund 110.000 € ausgelöst werden sollte. Die Kosten sollten durch die Instandhaltungsrücklage und eine Sonderumlage von rund 80.000 € bestritten werden. Der Beschluss wurde angefochten. Das AG Velbert führt in den Urteilsgründen aus, dass der Verwalter grobes Verschulden treffe, da es versäumt habe, die Wohnungseigentümer hinreichend über die Tragweite der anstehenden Auf-

gaben zu informieren. Dazu gehöre es, dass Vergleichsangebote eingeholt und die ungefähre finanzielle Größenordnung der Reparaturmaßnahme vorab bekannt gemacht werde. Vorliegend durften die Eigentümer von Kosten maximal in Höhe der Instandhaltungsrücklage ausgehen. Tatsächlich wurden diese im angefochtenen Beschluss um mehr als das dreifache überstiegen. (Urteil vom 20.2.09, ZMR 2009, 565)

Kostenhaftung des Verwalters II

Mit der Anfechtung einer Kostenhaftungsentscheidung des Gerichts setzt sich das Urteil des LG München I vom 27.4.2009 (WuM 2009, 426) auseinander. Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte mehrheitlich für einen Ausbau des Dachgeschosses gestimmt. Der Verwalter verkündete, dass der Beschlussantrag abgelehnt worden sei, weil die erforderliche Einstimmigkeit nicht vorliege.

Gegen diesen Negativbeschluss klagten einzelne Eigentümer und

obsiegten vor dem AG Sonthofen. Das AG legte dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits nach § 49 Abs. 2 WEG auf. Die beklagten Wohnungseigentümer legten gegen das Urteil Berufung und der WEG-Verwalter gegen die Kostenentscheidung sofortige Beschwerde ein.

Das LG München führt aus, dass das WEG kein Rechtsmittel gegen die Kostenhaftungsentscheidung vorsehe. Es sei aber zusammen mit dem LG Berlin (NJW 2009, 2544 – siehe auch

nachfolgend) und dem LG Frankfurt/Main (NJW 2009, 924) der Auffassung, dass die sofortige Beschwerde das statthafte Rechtsmittel sei. Die sofortige Beschwerde hatte Erfolg. Den Verwalter treffe – auch wenn dies von der Mehrheit der Wohnungseigentümer gewollt sei – keine Rechtspflicht einen Beschlussantrag als angenommen zu verkünden, gleichwohl erkennbar sei, dass das erforderliche Quorum nicht erreicht sei. Die Berufung wurde daher auch zurückgewiesen.

Kostenhaftung des Verwalters III

Eine weitere Entscheidung des LG Berlin setzt sich mit der Bewertung des groben Verschuldens im Sinne von § 49 Abs. 2 WEG bei einem Laienverwalter auseinander (Beschluss vom 17.2.09 – [NJW 2009, 2544](#)).

Der Laienverwalter hatte Beschlussanträgen zur Änderung der Teilungserklärung aufgrund von Öffnungsklauseln stattgegeben, ohne dabei die in der Ge-

meinschaftsordnung dafür geregelten Quoren korrekt zu berücksichtigen. Er verkündete die Annahme des Beschlusses, obwohl die hierfür erforderliche Mehrheit nicht gegeben war. Dabei hatte der Verwalter das Problem schon erkannt. Allerdings wurde er von der Mehrheit der Anwesenden gedrängt, die Abstimmung durchzuführen und bei Vorliegen einer einfachen Mehrheit den Beschluss zu verkünden. Der Verwalter, der auch

Eigentümer war, wusste sich nicht besser zu helfen, als die Anfechtung der Beschlüsse anzukündigen.

Die erstinstanzlich ausgesprochene Kostenhaftung wurde vom LG Berlin aufgehoben. Es könne dem Laienverwalter nicht abverlangt werden, in einer derart komplizierten Situation richtig zu reagieren und sich einer positiven Beschlussverkündung zu verweigern.

Maklerrecht

Gescheiterter Hauptvertrag: Schadensersatz oder Rückzahlung der Courtage

Die Alternative zwischen Schadensersatz gegenüber dem Verkäufer und Entfallen des Anspruchs auf Maklercourtage hat der BGH im Urteil vom 9.7.09 ([III ZR 104/08](#)) erörtert.

Der Käufer erteilte der Maklerin 2001 einen Maklerauftrag. Die Maklerin vermittelte der Käuferin daraufhin eine Gewerbeimmobilie zu einem Kaufpreis von 11,6 Mio. DM. Besitz-Nutzen-Lasten-Übergang war im Anschluss an die Kaufpreiszahlung vorgesehen. Zur Kaufpreiszahlung kam es indessen erst gar nicht, weil die Käuferin verschiedene Baumängel monierte, die ihr verschwiegen worden seien. Die Käuferin lehnte die Kaufpreiszahlung ab, trat vom Vertrag zurück und verlangte den sogenannten großen Schadensersatz. Damit machte sie den sogenannten Nichterfüllungsschaden geltend, bei dem sie zu stellen ist, wie sie stünde, wenn ordnungsgemäß erfüllt worden wäre. Darin enthalten ist beispielsweise auch ein entgangener Gewinn für die sonst mit

Gewinn erfolgte Weiterveräußerung. Die Verkäuferin beurteilte die Mängel freilich anders und trat anschließend ihrerseits wegen Nichterfüllung des Kaufvertrages vom Kaufvertrag zurück.

Die Maklerin klagte ihre Maklercourtage i.H.v. knapp 180.000 € ein. Die Käuferin weigerte sich zu bezahlen, weil sie von der Verkäuferin arglistig getäuscht worden sei. Es wäre ihr auch möglich gewesen, den Vertrag nach [§ 123 BGB](#) wegen arglistiger Täuschung anzufechten. Damit entfielen der Vertrag ex tunc (rückwirkend), so dass es gar keinen Hauptvertrag gäbe. Mangels Hauptvertrags gäbe es auch keinen Provisionsanspruch, [§ 652 BGB](#). Es könne vorliegend keinen Unterschied machen, ob man sich für die Rückabwicklung nach der einen (großer Schadensersatz) oder anderen (Anfechtung) entscheide. Das sah der III. Zivilsenat etwas anders. Für den Fall der Wandelung (Rücktritt) vom Vertrag entspricht es der Rechtsprechung des BGH, dass der Maklerkunde

keine Provision zahlen müsse, wenn die Wandelung erfolge, weil der Verkäufer den Käufer arglistig getäuscht habe. Dort ginge es indessen nur um die Rückabwicklung des Vertrages, nicht jedoch um den Erfüllungsschaden.

Im vorliegenden Fall versuche die Beklagte indessen zwei alternative Varianten zu vereinen, was rechtlich nicht möglich sei. Sie verlange den großen Schadensersatz gegenüber der Verkäuferin, um ihren Nichterfüllungsschaden durchzusetzen und berufe sich gegenüber der klagenden Maklerin auf Anfechtungstatbestände hinsichtlich des Kaufvertrages, um den Provisionsanspruch entfallen zu lassen. Entweder die Käuferin fechte den Vertrag an und bekomme keinen Erfüllungsschaden ersetzt, müsse dann aber auch keine Maklercourtage bezahlen oder sie verlange Schadensersatz und müsse dann im Gegenzug auch die Maklercourtage bezahlen.

Baurecht

Zum Mangelbegriff im Baurecht (Schallschutz)



Im Urteil vom 4.6.09 ([VII ZR 54/07](#)) musste sich der für Bausachen zuständige VII. Senat derselben Rechtsfrage zuwenden wie der VIII. Zivilsenat im Urteil vom 17.6.09 – (siehe oben) freilich mit den unterschiedlichen Vorzeichen der Miete und des Kaufs einer Wohnung.

Die Wohnungskäufer hatten 1996 eine Wohnung zum Preis von 583.000 DM erworben. In der Baubeschreibung hieß es: „Alle Geschossdecken werden in Stahlbeton gemäß Statik erstellt. In den Wohngeschossen kommt schwimmender Estrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung gemäß DIN 4109 zur Ausführung.“ Die Käufer waren mit dem Schallschutz der Wohnung nicht zufrieden und verlangten nach der Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen den großen Schadensersatz, d.h. sie

begehrten Rückabwicklung des Kaufvertrages und Schadensersatz. In ihrer Klage führten sie aus, der Schallschutz nicht den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Das Berufungsgericht erklärte diesen Einwand für nicht erheblich. Der Bauträger habe die Einhaltung der DIN 4109 (89) bei der Werkleistung versprochen. Diese Vereinbarung könne nur dahin gehend verstanden werden, dass die Mindestwerte eingehalten würden.

Der BGH hob das Urteil des OLG Hamm auf. Die Bundesrichter führen in ihrem Urteil aus, dass sich die Werkleistungsanforderungen für den Bauträger nicht nur aus der Leistungsbeschreibung ergäben. Vorzunehmen sei eine Gesamtabwägung, in die nicht nur der Vertragstext einzubeziehen sei, sondern auch die vertragsbegleitenden, zusätzlichen Erklärungen, die näheren Umstände der Vertragsanbahnung sowie die Zweckbestimmung, der Zuschnitt und der architektonische Anspruch des Gebäudes. Diese Erwägungen seien nicht nur anzustellen, wenn in der Baube-

schreibung keine Angaben zum Schallschutz gemacht wurden, sondern auch dann, wenn ausdrücklich Bezug auf die einschlägige DIN genommen werde.

Danach könne der Erwerber ungeachtet der sonstigen Vereinbarungen grundsätzlich erwarten, dass der Bauträger einen Schallschutz in der Wohnung herstellt, die den anerkannten Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Abnahme des Bauwerks entsprechen (BGHZ 139, 16). Da zurzeit der Abnahme die DIN nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entsprach, läge ein Mangel der Wohnung vor.

Wolle der Bauträger von den anerkannten Regeln der Technik abweichen, so dürfe der Käufer über den Hinweis auf DIN 4109 hinaus eine entsprechende Aufklärung erwarten, dass die Norm nicht mehr den anerkannten Regeln der Technik entspreche. Denn i.d.R. habe der Käufer keine Vorstellung, was sich hinter den Schalldämm-Maßen der DIN 4109 verberge.

Neue Entscheidung zu unwirksamer Bürgensicherung

Der BGH hat im Urteil vom 16.6.09 ([XI ZR 145/09](#)) seine Rechtsprechung zu unwirksamen Sicherungsabreden fortgesetzt. Der Besteller hatte im Bauvertrag eine Sicherungsabrede dahingehend vorgenommen, dass der Unternehmer den Sicherheitseinbehalt von 5% der Schlussabrechnungssumme nur gegen Stellung einer bestimmten Bürgschaft ablösen könne. Die Bürgschaft müsse einen Verzicht

auf sämtliche Einreden des § 768 BGB enthalten.

Mehrere Jahre nach der Abnahme der Werkleistung traten Mängel auf. Der Besteller forderte den Werkunternehmer erfolglos zur Mangelbeseitigung auf. Kurz darauf fiel der Unternehmer in die Insolvenz. Daraufhin nahm der Besteller die Bürgin klageweise in Anspruch

und verlor nun letztinstanzlich vor dem BGH.

Die Sicherheitenabrede leide an einem Doppelmangel. Einerseits verzichte die Bürgin auf die Einreden nach **§ 768 BGB**. Ein solcher Verzicht auf die aus dem Akzessorietätsprinzip (der Bürge haftet nur wenn der Hauptschuldner haftet) folgenden Einreden benachteilige den Bürgen unangemessen. Nach der Recht-

sprechung des BGH lasse dieser Verzicht den Bürgschaftsvertrag im übrigen jedoch wirksam (BGHZ 147, 99). Dies allein führte also noch nicht zur Klageabweisung.

Andererseits sei aber auch die Sicherheitenabrede zwischen Besteller und Werkunternehmer

nach § 9 AGBG (jetzt § 307 Abs. Nr. 1 BGB) unwirksam, weil die Ablösung des Bareinbehaltes auf entsprechende Bürgschaften beschränkt werde und der Werkunternehmer hierdurch unangemessen benachteiligt werde.

Der Baurechtssenat führt in seinen Urteilsgründen schließlich aus, dass sich die Bürgin erfolgreich auf die Unwirksamkeit der Sicherheitsabrede zwischen Besteller unter Werkunternehmer berufen könne. (Urteil vom 12.2.2009 – VII ZR 39/08).

BGH zur Abgrenzung von Werkvertrags- und Kaufrecht

Mit dem fortwährenden Streit zur Abgrenzung von Bauvertragsrecht und Kaufrecht hat sich der BGH im Urteil vom 23.7.09 (VII ZR 151/08) auseinandergesetzt.

Die Klägerin verlangte von dem Beklagten Nacherfüllung aus einem gemeinsamen Vertrag, weil die Vertragsleistung mangelhaft war. Gegenstand des Vertrages war die Lieferung einer Siloanlage nach Russland zur Einlagerung von Graspallets. Die Silos sollten auf einem von dritter Seite erstellten Fundament montiert werden. Die Siloanlage bestand aus 14 unmittelbar nebeneinander befindlichen Boxen mit Außenmaßen von 6 x 5 Metern und einer Höhe von 20 Metern. Diese Siloanlage einschließlich der erforderlichen Statik bestellte die Klägerin bei der Beklagten. Die Beklagte stellte die erforderlichen Teile

(u.a. Dämmwände, Stützen, Zugstangen) her und lieferte sie der Klägerin aus. Die Klägerin übernahm die Montage.

Dem klageweise geltend gemachten Nacherfüllungsverlangen wandte die Beklagte die Verletzung der nach 377, 381 Abs. 2 HGB der Klägerin gebührenden Rügeobliegenheit ein. Die Klägerin war wiederum der Auffassung, dass diese Rügeobliegenheit gar nicht eröffnet sei, weil ein Werk- und nicht ein Kaufvertrag geschlossen worden sei. Der BGH entschied, dass das Kaufrecht Anwendung finden würde. Nach § 651 BGB fände auf Verträge, die die Lieferung herzustellender oder zu erzeugender beweglicher Sachen zum Gegenstand habe, Kaufrecht Anwendung. Dabei stünde der Einordnung als bewegliche Sache nicht entgegen, dass die Anlagenteile dazu bestimmt

gewesen seien, zu einer Anlage zusammengesetzt und dann auf einem Grundstück fest installiert zu werden. Maßgeblich sei, ob die Sachen im Zeitpunkt der Lieferung beweglich seien oder nicht. Verträge die somit allein die Lieferung von herzustellenden Bau- oder Anlagenteile zum Gegenstand hätten, seien daher gemäß § 651 BGB nach Kaufrecht zu beurteilen.

Leider ließ der BGH die Rechtsfrage offen, ob diese Rechtsfrage gleichermaßen zu beantworten wäre, wenn der Lieferant zusätzlich die Verpflichtung übernommen habe, die Teile in ein Bauwerk einzubauen. Da das Berufungsgericht nicht abschließend geklärt hatte, ob die Klägerin der Rügeobliegenheit korrekt nachgekommen war, wurde der Rechtsstreit zurück verwiesen.

Gesetzgebung

ZVG für die WEG-Zwangsversteigerung geändert



Am 7.7.09 ist die Novelle zum ZVG in Kraft getreten. Wie be-

reits berichtet, gab es für Zwangsversteigerungsanträge von Wohnungseigentümergeinschaften Probleme mit dem Einheitswertbescheid (BGH in ZIV 2008, 33, ZIV 2009, 36 und Kleine Anfrage in ZIV 2009, 9). Nach § 10 Abs. 3 ZVG muss der Nachweis geführt werden, dass die zu vollstreckende Forderung die in § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG

normierte Einheitswertgrenze (3%) übersteigt. Dieser Nachweis fiel den betreibenden Gemeinschaften häufig schwer, weil ihnen der Einheitswertbescheid nicht vorlag und sich die Finanzämter auf das Steuergeheimnis beriefen (§ 30 AO). Das können die Finanzämter nach der neuen gesetzlichen Regelung nicht mehr.

EnEV

Bereits am 1.7.09 ist aufgrund der EnEV 2007 die Ausweispflicht auch für Nichtwohngebäude (Gewerbebauten) in Kraft getreten.

Die neue EnEV-Novelle 2009 tritt am 1.10.09 in Kraft. Darin werden zuvorderst die energetischen Anforderungen an Neubauten und bei wesentlichen baulichen Arbeiten an Bestandsgebäuden erhöht. Auch die Grenzwerte für nicht begehbare Geschossdecken wer-

den erhöht und die Wärmedämmung begehbare ungedämmter oberster Geschossdecken bis Ende 2011 vorgeschrieben.

Nachtstromspeicherheizungen sind in bestimmten Gebäuden (Abhängig von Größe und Dämmqualität des Hauses) ab dem Jahre 2020 sukzessive außer Betrieb zu nehmen.

Neu ist auch, dass Unternehmen unverzüglich EnEV-Konformitätserklärungen (sog. Unternehmererklärung) dem Bauherren zu erteilen haben, wenn Dämmmaßnahmen an obersten Geschossdecken, bestimmten Außenbauteilen oder Teilen der Heizungs- Lüftungs- oder Klimaanlage ausgeführt werden. Die Prüfmöglichkeiten und Ahnungsmöglichkeiten des Bezirksschornsteinfegermeisters sind weiter ausgedehnt worden.

Veranstaltungen



Minol-Fachtagung für die Wohnungswirtschaft 2009

9. September 2009 im Schillersaal I + II des Mediocampus „Villa Ida“ in Leipzig

Programm

12:30 – 13:00	Get together Eintreffen der Teilnehmer- kleines Mittagsbuffet
13:00 – 13:15	Begrüßung und Einführung Norman Drews
13:15 – 14:15	Ausgewählte Rechtsprobleme bei Modernisierungsprojekten in WEG-Wohnanlagen Heinz G. Schultze Rechtsanwalt
14:15 – 14:30	kleine Pause
14:30 – 15:00	Verbrauchsverhalten visualisieren – Das E-Monitoring von Minol Tobias Flinspach
15:00 – 15:45	Neue Rechtsprechung zur Bauträgergewährleistung Heinz G. Schultze
15:45 – 16:15	Kaffeepause
16:15 – 16:45	Novelle der Heizkostenverordnung – aktuelle Hinweise Tobias Flinspach
16:45 – 18:15	Probleme Einrohrheizung – Korrektur der Symptome mit VDI 2077 und Beseitigung der Ursachen sowie Realisierung von Energieeinsparungen Joachim Wien
18:15 – 18:30 ab 18:30	Schlussbetrachtung – Norman Drews Gemeinsames Abendessen

Veranstaltungsort

Mediocampus Villa Ida
Poetenweg 28
04155 Leipzig

Telefon 0341 56296 704
Telefax 0341 56296 790
Internet www.mediocampus-villa-ida.de

35. Fachgespräch in Fischen zum Wohnungseigentumsrecht

Rechtsverhältnisse der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer

Moderation der gesamten Veranstaltung durch:
Univ.-Prof.Dr.Dr.h.c.Werner Merle, Mainz

Mittwoch, 28. Oktober 2009

- 12.00 – 14.00 Uhr Empfang und Eröffnung der Ausstellung
14.00 – 14.15 Uhr **Begrüßung**
Steffen Heitmann, Staatsminister a.D., Präsident des ESWiD;
Bürgermeister Edgar Rölz
- 14.15 – 14.35 Uhr **Konjunkturpaket für Wohnungseigentümergeinschaften**
- Welche Programme gibt es?
- Wie kommt die Eigentümergeinschaft an die Förderung?
Wolfgang D. Heckeler, Dipl.-Kaufmann, Geschäftsführer Bietigheimer Wohnbau GmbH, Präsident DDIV e.V.
- 14.35 – 14.55 Uhr **Kreditaufnahme durch die Gemeinschaft**
- Kann die Gemeinschaft einen Kredit aufnehmen?
Hat Sie dazu die Beschlusskompetenz?
- Was muss der Verwalter dazu veranlassen?
Prof.Dr.Wolf-Rüdiger Bub, Rechtsanwalt, München
- 14.55 – 15.15 Uhr **Die Sicherung von Krediten an die Gemeinschaft**
- Welche Sicherheiten kann die Gemeinschaft bieten?
- Welche Sicherheiten akzeptieren die Kreditgeber?
- Wie können die Sicherheiten gestellt werden?
Univ.-Prof.Dr.Peter Derleder, Bremen
- 15.15 – 15.40 Uhr Fragen an die Referenten
15.40 – 16.10 Uhr Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
16.10 – 16.40 Uhr **Die Wohnungseigentümergeinschaft als Eigentümerin in derselben Wohnanlage**
- Welche Anforderungen bestehen für den Verwalter, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft gleichzeitig Wohnungseigentümer ist?
- Sondereigentum als Verwaltungsvermögen?
- Einnahmen aus der Vermietung des Sondereigentums – Jahresabrechnung? Steuerpflicht?
Dr.Dr.Andrik Abramenko, RiLG Frankfurt
- 16.40 – 16.55 Uhr Fragen an den Referenten
16.55 – 17.25 Uhr **Die Abnahme des Werkes bei Gemeinschaftseigentum**
- Wer muss und kann Werkleistungen am Gemeinschaftseigentum abnehmen?
- Welche Folgen haben fehlerhafte Abnahmen?
Dr. Andreas Ott, Rechtsanwalt, Berlin
- 17.25 – 17.40 Uhr Fragen an den Referenten
Ende 17.40 Uhr

Donnerstag, 29. Oktober 2009

- 09.00 – 09.15 Uhr Wort zum Tag in der evangelischen Kirche in Fischen
Pfarrer Helmut KLaubert
- 09.45 – 10.15 Uhr **Forderungssicherungsgesetz und Verträge zur Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum**
- Was hat sich durch das Forderungssicherungsgesetz geändert?
- Welche Abschlagszahlungen muss der Verwalter akzeptieren?
- Welche haftungsrechtlichen Konsequenzen können sich für den Verwalter ergeben?
Dr.Alfons Schulze-Hagen, Rechtsanwalt, Mannheim
- 10.15 – 10.30 Uhr Fragen an den Referenten
10.30. – 11.00 Uhr **Die Haftung für Kosten der Daseinsvorsorge**
- Wer haftet für Kosten der Gas-, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Müllabfuhr, Abwasserbeseitigung, wenn die Zahlung ausbleibt?
Dr.Joachim Wenzel, Vizepräs. des BGH i.R., Karlsruhe
- 11.00 – 11.15 Uhr Fragen an den Referenten
11.15 – 11.45 Uhr Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
11.45 – 12.15 Uhr **Mehrhausanlagen und Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft**
- Was hat sich für den Verwalter durch die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft bei Mehrhausanlagen geändert?
- Blockstimmrecht? Haftung aller Wohnungseigentümer gegenüber Dritten?
Prof.Dr.Martin Häublein, Berlin

- 13.00 – 13.15 Uhr Fragen an den Referenten
 13.15 – 14.45 Uhr Mittagspause
 12.15 – 12.30 Uhr Fragen an den Referenten
 12.30 – 13.00 Uhr **Rechtsfähigkeit der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft**
 - Ist auch eine werdende Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig?
 - Welche Konsequenzen hat die Rechtsfähigkeit der werdenden Gemeinschaft?
Prof.Dr.Stefan Hügel, Notar, Weimar

Nachmittag – Wohngeld in der Vollstreckung:

- Wenn die Wohnung in die Zwangsvollstreckung kommt, der Wohnungseigentümer Insolvenz anmeldet oder Zwangsvollstreckungsmaßnahmen gegen den werdenden Wohnungseigentümer eingeleitet werden, was passiert dann mit den Beitragsforderungen?
- Was muss der Verwalter in dieser Situation tun?

Kurze Vorträge führen in die Rechtsprobleme ein. Gemeinsam mit Verwaltern, Rechtspflegern und Richtern wird das Thema diskutiert. Die Zuhörer können sich aktiv mit Fragen an die Referenten beteiligen und ihre Fragen gleich beantworten lassen.

- 14.45 – 15.05 Uhr **Beitragsforderungen bei Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum**
Dipl.-Rechtspfleger Erhard Alff, Hamburg
- 15.05 – 15.25 Uhr **Beitragsforderungen bei Insolvenz des Wohngeldschuldners**
Prof.Dr.Wolfgang Lücke, Dresden
- 15.25 – 15.45 Uhr **Zwangsvollstreckung von Beitragsforderungen gegen den werdenden Wohnungseigentümer**
 Dipl.-Rechtspfleger Wolfgang Schneider, Dozent an der Fachhochschule für Rechtspflege NRW
- 15.45 – 17.45 Uhr **Podiumsdiskussion mit:**
Steffen Haase, Vizepräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Dipl.-Rechtspfleger Erhard Alff, Hamburg
Prof.Dr.Wolfgang Lücke, Dresden
Dipl.-Rechtspfleger Wolfgang Schneider, Dozent, Bad Münstereifel
Diskussionsleitung:
Sabine Kuhla, Vors. Richterin am Landgericht, Berlin

ABENDVERANSTALTUNG: Beginn 17.15 Uhr
 Der Veranstalter lädt zu einem gemeinsamen Abend mit Abendessen ein.

Freitag, 30. Oktober 2009

- 08.30 – 09.00 Uhr Besuch der Fachaussstellung
 09.00 – 10.00 Uhr **Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht**
 - Der aktuelle Bericht direkt aus Karlsruhe vom Bundesgerichtshof
Dr. Michael Klein, Richter am BGH, Neckargemünd
- 10.00 – 10.15 Uhr Fragen an den Referenten
 10.15 – 10.45 Uhr Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
 10.45 – 11.05 Uhr **Beteiligung der Wohnungseigentümergeinschaft an Gesellschaften**
 - Kann sich eine Wohnungseigentümergeinschaft z.B. an einem Wärmerlieferanten beteiligen?
 - Welche Konsequenzen hat diese Beteiligung?
Dr.Heinrich Kreuzer, Notar, München
- 11.05 – 11.15 Uhr Fragen an den Referenten
 11.15 – 11.35 Uhr **Haftpflicht- und Vermögensschadenversicherung für Verwalter und Beiräte**
 - Was ist zu tun, um Haftungsrisiken des Verwalters und eines Beirats zu reduzieren?
Univ.-Prof.Dr.Christian Armbrüster, Berlin
- 11.35 – 11.45 Uhr Fragen an den Referenten
 11.45 – 12.05 Uhr **Die neue HeizkostenVO – Konsequenzen für das Wohnungseigentum**
 - Welche Auswirkungen hat die neue Heizkostenverordnung für die Abrechnung der Heizkosten in der Gemeinschaft?
 - Was ist vom Verwalter zu veranlassen?
Dr. Matthias Becker, Rechtsanwalt, Berlin
- 12.05 – 12.15 Uhr Fragen an den Referenten
 12.15 Uhr Verabschiedung der Teilnehmer

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 O C 8110/04
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-Leipzig 12 S 489/04
LG-Leipzig 12 S 6302/04
LG-Leipzig 16 S 715/04
AG-Leipzig 166 C 8115/05
LG-Leipzig 16 S 275/07
LG-Leipzig 16 S 15/05

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

9. Miet- und Betriebskostenspiegel

Betriebskostenbroschüre 2000
Betriebskostenspiegel Leipzig 2003/2004
Mietspiegel Leipzig

Aufsichtsführende Behörde

Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstr. 6, 01099 Dresden, Telefon: 0351/ 318590, Telefax: 0351/ 33 60 899
E-Mail: info@rak-sachsen.de. [ZURÜCK](#)

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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