

- Immobilienrecht
- Mietrecht
- WEG-Recht
- Maklerrecht
- Baurecht

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Zur Beurkundungsbedürftigkeit eines Bauvertrages

Mietrecht:

BGH lockert weiter die Anforderungen für eine formell wirksame Bk-Abrechnung

BGH: Erläuterungen zur Bk-Abrechnung müssen nicht in der Abrechnung erfolgen

BGH: Thor-Steinar-Entscheidung

WEG-Recht:

BGH: Zur Verjährungshemmung durch Verhandlungen des WEG-Verwalters

BGH: Kostenlast des Verwalters bei Beschlussanfechtung

Baurecht:

BGH: Prüfungs- und Beseitigungsaufwand bei der Mangelbeseitigung

BGH: Kein Druckzuschlag beim Nachbesserungsverlangen im Annahmeverzug

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2010:

1. (Januar/Februar): 01.03.2010
2. (März/April): 03.05.2010
3. (Mai/Juni): 01.07.2010
4. (Juli/August): 01.09.2010
5. (September/Okttober): 02.11.2010
6. (November/Dezember): 03.01.2011

5/2010

Seiten 64 - 75
5. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

in dieser Ausgabe der ZIV haben wir eine ganze Reihe interessanter Entscheidungen vorzustellen.

Einem Großvermieter hat der BGH die Weiterreichung der Wohnraumkündigung wegen zwei ausgebliebener Mietzahlungen verleidet. Die Kosten für die Anwaltsbeauftragung seien keine zweckentsprechenden Kosten der Rechtsverfolgung.

Auch gewerbliche Immobilienverwalter müssen sich nunmehr darauf einstellen, dass sie alltäglich ab-

grenzen müssen, ob diese oder jene Rechtshandlung zu banal ist, um sie im Auftrag des Eigentümers an den Anwalt weiter zu geben, oder ob sie rechtliche oder tatsächliche Schwierigkeiten aufweist, die eine Übergabe an den Anwalt rechtfertigen. Wir können jedenfalls aus der Praxis bestätigen, dass uns einfache Kündigungssachverhalte von den Verwaltungen nicht übertragen werden. Jedenfalls sollte aber der Verwalter die Entscheidung im Hinterkopf haben, wenn der Vermieter nach einem Anwalt ruft, um die fristlose

Zahlungsverzugskündigung aussprechen zu lassen.

Auch hier wird sich der Trend fortsetzen, dass der Verwalterberuf immer stärker eine juristische Ausprägung bekommt. Bei der nächsten Verhandlungsrunde für die Vergütungsvereinbarung kann die Entscheidung daher noch als kleine Argumentationshilfe dienen.

Auch ansonsten gibt es wieder viel Neues und Spannendes. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Patronatserklärung kündbar

Der BGH bestätigte im Urteil vom 20.9.2010 ([II ZR 296/08](#)), dass der Patron, die Patronatserklärung kündigen kann, wenn er sich dies in seiner Erklärung vorbehalten hat. Ob dies im gegebenen Fall sich tatsächlich auch so verhielt, ist nunmehr von den Vorinstanzen zu prüfen. Nach dem Vortrag der Muttergesellschaft hatte diese für eine Enkelgesellschaft nur deshalb eine Patronatserklärung abgegeben, um Zeit zur Prüfung der Sanierungsfähigkeit der Enkelgesellschaft zu gewinnen. Die Prüfung verlief negativ, so dass die Patronatserklärung gekündigt wurde und Insolvenzantrag für die Enkelgesellschaft gestellt wurde.

Vorbehalt der Übertragung auf anderen Vermieter zulässig

Im Urteil vom 9.6.2010 bestätigte der BGH eine Klausel, wonach es dem Vermieter gestattet sein soll, den Mietvertrag auf Vermieterseite einem Dritten zu übertragen ([XII ZR 171/08](#)). Die Regelung im Mietvertrag wäre weder überraschend (§ 305 c BGB), noch benachteilige sie den Gewerbemieter unangemessen (§ 307 BGB).

Ersatz von Anwaltskosten bei einfacher Kündigung

Ein gewerblicher Großvermieter kann vom Mieter nicht die Kosten für die Anwaltsbeauftragung ersetzt verlangen, wenn die Kündigung tatsächlich und rechtlich einfach ist. Nach Auffassung des VIII. Zivilsenates im Urteil vom 6.10.2010 sind die Kosten der Anwaltsbeauftragung in diesem Fall keine Kosten zweckentsprechender Rechtsverfolgung und damit nicht erstattungsfähig. Im zugrundeliegenden Fall hatte der Großvermieter wegen zwei Monaten Zahlungsrückstand durch einen Anwalt die fristlose Kündigung aussprechen lassen ([VIII ZR 271/09](#)).

Eigenbedarfskündigung bei frei werdender Wohnung

Der Vermieter muss auch nach der Kündigung wegen Eigenbedarfs eine frei werdende Alternativwohnung dem gekündigten Mieter anbieten. Unterlässt er dies, ist die Eigenbedarfskündigung unwirksam, BGH-Urteil vom 13.10.2010, [VIII ZR 78/10](#).

Zurückbehaltung der Kautionszahlung

Nach einem Urteil des BGH vom 13.10.2010 ([VIII ZR 98/10](#)) darf der Mieter die Bezahlung der Kautionszahlung von der Benennung eines insolvenzfesten Kautionskontos abhängig machen. Es bestehe kein Grund den im Gesetz verankerten Schutz, wonach der Vermieter die Kautionszahlung von seinem Vermögen anzulegen habe, nicht von vorneherein zu gewähren, sondern bei Beginn des Mietverhältnisses eine Lücke zu belassen, indem der Mieter die Kautionszahlung dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen müsse.

Immobilienrecht

Zur Beurkundungsbedürftigkeit eines Bauvertrages



Die Bauherren beauftragten einen Generalunternehmer mit der Errichtung eines Einfamilienhauses auf einem im Vertrag bezeichneten Grundstück in W., das (noch) nicht im Eigentum der Bauherren stand. Im Vertrag war daher ein kostenfreies Rücktrittsrecht vereinbart, wenn die Bauherren das Grundstück nicht erwerben würden.

Zu einem Erwerb des Grundstücks kam es in der weiteren Entwicklung auch nicht. Die Bauherren teilten daher dem Generalunternehmer 2006 mit, dass sie vom Vertrag zurückträten. Nach Auffassung des Generalunternehmers lagen die Voraussetzungen für die Kündigung nicht vor. Er wertete daher das Schreiben als freie Bauvertragskündigung und verlangte seine Vergütung i.H.v. knapp 60.000 € Die Klage war erfolglos. Der Generalunternehmer konnte sich

jedoch mit der Berufung durchsetzen. Die Bauherren begeherten mit der Revision die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils – und hatten zumindest vorläufig Erfolg.

Der VII. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 22.7.10 aus, dass der Bauvertrag möglicherweise nicht wirksam geschlossen worden sei. In diesem Falle könne der Generalunternehmer keine vertraglichen Ansprüche aus dem Bauvertrag herleiten. Der Bauvertrag sei möglicherweise nach **§ 311b Abs. 1 BGB** beurkundungsbedürftig gewesen. Da dies nicht beachtet wurde, sei der Vertrag in diesem Fall formunwirksam.

Der Bauvertrag beinhalte zwar keine Verpflichtung zur Übertragung eines Grundstücks, was normalerweise die Beurkundungsbedürftigkeit nach § 311b BGB erst auslöse. Ein Formzwang ergebe sich aber dann, wenn der Bauvertrag und er Grundstückskaufvertrag eine rechtliche Einheit bildeten. Hierfür genüge nicht, dass die Parteien eine Abhängigkeit des Bauvertrages vom zukünftigen Grundstückserwerb wollten.

Auch genüge es nicht, dass der Bauherr für die Durchführung des Bauvertrages ein Grundstück benötige (BGHZ 76, 43, 49, BGH-Urteil vom 13.6.2002, VII ZR 321/00).

Eine rechtliche Einheit komme aber dann in Betracht, wenn die Parteien des Bauvertrages dieselben Parteien seien, wie die des Kaufvertrages. Denn dann habe der Generalunternehmer maßgeblichen Einfluss auf die Durchführung des Kaufvertrages. In diesen Fällen würde im Bauvertrag häufig schon das in Aussicht genommene Grundstück bezeichnet. Habe der Bauunternehmer jedoch keine Einflussmöglichkeiten auf die Durchführung des Kaufvertrages, bedürfe es weiterer, besonderer Umstände, die die Schlussfolgerung rechtfertigten, dass der Bauvertrag auch dem Formzwang unterliege. Ob diese besonderen Umstände vorliegen, konnte der BGH nicht abschließend beurteilen. Er verwies daher die Sache zur weiteren Verhandlung an das OLG Celle zurück ([VII ZR 246/08](#)).

Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 BGB gewährt kein Schmerzensgeldanspruch

Die Klägerin bewohnt in S (Saarland) ein Eigenheim. Seit Jahren kommt es aufgrund des heimischen Steinkohlebergbaus zu erhebliche Erschütterungen. Im Laufe der Zeit entwickelte sie angeblich psychische Leiden in Form einer Phobie sowie psychosomatische Beschwerden wie Schlaflosigkeit und Angstzustände. Sie verlangt daher von

der Bergbaubetreiberin nach **§ 906 Abs. 2 BGB** Schmerzensgeld.

Der BGH wies im Urteil vom 23.7.2010 ([V ZR 142/09](#)) die Klage zurück. Die Regelung in § 906 Abs. 2 BGB gewähre einen verschuldensabhängigen Ausgleichsanspruch in Geld, wenn die Einwirkungen auf ein

Grundstück die ortsübliche Benutzung über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt. Ob dieser nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch auch Gesundheitsschäden mit einbeziehe, könne dahin stehen. Ein Schmerzensgeldanspruch könne jedoch hieraus nicht abgeleitet werden.

Mietrecht

BGH lockert weiter die Anforderungen für eine formell wirksame Bk-Abrechnung



Im zugrunde liegenden Sachverhalt stritten die Parteien über die Zulässigkeit der Verteilung von Betriebskosten nach der Anzahl der Personen (BGH-Urteil vom 15.9.2010). Der Vermieter verklagte seine Mieter auf Nachzahlung von Betriebskosten von knapp 3000 € für die Jahre 2003 bis 2006. In der Nebenkostenabrechnung waren die Positionen Kaltwasser, Abwasser und Müllabfuhr nach Gesamteinheiten von wechselnden Personenzahlen verteilt. Zwischen 2003 und 2006 wurden zwischen 13,98 und 20,39 Gesamtpersonen angesetzt, wobei auf die Mieter jeweils 2,0 Personeneinheiten entfielen. So lautete die Abrechnung für Wasser 2003 wie folgt: Gesamtbetrag: 1.753,15 € / 20,39 Personen x Ihre Einheiten

(2,0) = Ihre Kosten: 171,96 € Die Berufung des Mieters zum LG Bonn hatte Erfolg. Das Gericht vertrat die Auffassung, die Abrechnung sei formell unwirksam, weil ihr ein nicht verständlicher Abrechnungsschlüssel zugrunde gelegt worden sei. Es sei nicht ersichtlich, wie sich 20,39 Personenbruchteile errechneten.

Dieser Rechtsansicht vermochten die fünf Karlsruher Mietrichter nicht folgen. Für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung genüge es nach ständiger Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates, dass die Gesamtkosten angegeben würden, ferner die Angabe des Verteilungsschlüssels und – sofern zum Verständnis erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel und die Berechnung des Anteils des Mieters unter Ausweis der Vorauszahlungen des Mieters.

Die Abrechnung nach Personen ermögliche es dem Mieter gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen in welchen Rechenschritten die Umlage der

Betriebskosten erfolgt sei. Der in der Abrechnung unter der Rubrik aufgeführte Umlagemaßstab „Personen“ sei zudem als Verteilungsmaßstab allgemein verständlich. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes würde die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht dadurch in Frage gestellt, dass sich aus ihr nicht ergäbe, wie der Vermieter die mit einem Bruchteil angegebene Gesamtpersonenzahl im Einzelnen ermittelt habe. Bei der Ermittlung der Personenzahl müsse der Vermieter zwangsläufig in einem weiteren Schritt eine Gewichtung vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen Schwankungen unterliege. Die Angabe derartiger Details bedürfe es auf der formellen Ebene nicht. Eine Belegungsliste müsse der Vermieter der Abrechnung nicht beifügen. Andernfalls würde die Abrechnung überfrachtet. Dies sei eine Frage der inhaltlichen Richtigkeit, die der Mieter anhand einer Einsicht in die Berechnungsunterlagen prüfen könne ([VIII ZR 181/09](#)).

BGH erleichtert die Bildung von Abrechnungseinheiten

Die Mieterin verweigerte die Bezahlung einer Betriebskostennachforderung in Bezug auf die Heizkosten, weil ihrer Ansicht nach mehrere Gebäude unzulässigerweise zu einer Abrechnungseinheit zusammen gezogen worden seien. Die Vermieterin verklagte die Mieterin zunächst in beiden Instanzen ohne Erfolg. Das änderte sich grundlegend,

nachdem sich die fünf Bundesrichter der Sache annahmen.

Sie führten in ihrem Urteil vom 14.7.2010 aus, dass nach der Rechtsprechung des Mietrechtsenates der Vermieter nach billigem Ermessen gemäß **§ 315 BGB** mehrere Gebäude zu einer Wirtschafts- und Abrechnungseinheit zusammenfassen könne, soweit im Mietvertrag nichts

anderes bestimmt sei. Nicht entschieden sei bisher, ob die Bezeichnung der Adresse der Mietwohnung eine Auslegung eröffne, wonach nur die Baulichkeiten dieser Adresse zu einer Abrechnungseinheit zusammen gezogen werden dürften, nicht aber weitere Gebäude, die nicht im Mietvertrag benannt seien. Diese Frage konnte nach den Ausführungen des Gerichts

jedenfalls dann unbeantwortet bleiben, wenn wie im vorliegenden Fall, die hausbezogene Abrechnung von Beginn des Mietverhältnisses an nicht möglich sei. Alle in der Wirtschaftseinheit benannten Häuser seien durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgt. Allein das genüge, um eine Abrechnungseinheit zulässig zu begründen und danach abzurechnen.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes (LG Darmstadt) sei die Abrechnung auch nicht unwirksam, weil die Ver-

mieterin es entgegen einer langjährigen Rechtsprechung beim LG Darmstadt (und damit entgegen der Senatsrechtsprechung) es versäumt habe, mit der Mieterin eine ausdrückliche Vereinbarung über die Bildung von Abrechnungseinheiten zu schließen. Einer solchen Vereinbarung bedürfte es nicht, wenn von Beginn des Mietverhältnisses an, die hausbezogene Abrechnung der Heizkosten nicht möglich sei.

Schließlich vermochte der BGH dem Landgericht Darmstadt

auch insoweit nicht folgen, als das Gericht annahm, dass die Abrechnung der Vermieterin schon deshalb nicht ordnungsgemäß sei, weil sie die Vorauszahlungen von insgesamt 2040 € mit einem Teilbetrag von 840 € auf die Heizkosten und mit dem Restbetrag von 1200 € auf sonstige Nebenkosten angerechnet habe. Denn im Ergebnis mache es keinen Unterschied, ob die Vorauszahlungen in dieser Weise aufgeteilt oder in voller Höhe mit der Gesamtsumme aller Nebenkosten verrechnet würden ([VIII ZR 290/09](#)).

Erläuterungen zur Bk-Abrechnung müssen nicht in der Abrechnung erfolgen

Ein weiteres Urteil aus der BGH-Reihe zur Erleichterung der Betriebskostenabrechnung fällte der BGH am 11.8.2010. Der Vermieter verklagte den Mieter auf Bezahlung von Betriebskostennachforderungen aus den Jahren 2005 bis 2007. Die Klage wurde in den ersten beiden Instanzen abgewiesen. Der BGH hob das Berufungsurteil auf und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung an das LG Duisburg zurück.

Das Berufungsgericht war davon ausgegangen, dass der Nachzahlungssaldo der Abrechnung nicht fällig sei, weil die Abrechnung formell unwirksam sei. Das Haus, in dem sich die Wohnung des Mieters befand, wurde zu 87% gewerblich genutzt. Der Vermieter hätte es unterlassen, die nicht auf die Wohnnutzung entfallenden Kosten zu ermitteln und in der Abrechnung nachvollziehbar mitzuteilen. Hinsichtlich der Grundsteuer habe die Mieterin noch den auf die Wohnraummieter entfallenden Anteil beziffert und nur diesen dann auf die Wohnraumnutzer nach dem Flächenverhältnis verteilt. In den Folgejahren habe

der Vermieter es unterlassen, diesen Wohnraumanteil in die Abrechnung einzustellen. Er habe nur den Gesamtbetrag benannt und nach dem Flächenanteil umgelegt, ohne dies zu erläutern. Schließlich begründe der überwiegende Nutzungsanteil durch Gewerbenmieter die Vermutung, dass Mehrkosten hierdurch veranlasst seien.

Diesen Ausführungen vermochte der BGH in keinem Punkt zu folgen. Die Vornahme eines Vorwegabzuges für die gewerbliche Nutzung gehöre selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht werde und deshalb ein Vorwegabzug geboten sei. Allerdings dürften nach der Rechtsprechung des Senates die Kosten nicht vorab – außerhalb der dem Mieter erteilten Abrechnung – um nicht umlagefähige Anteile bereinigt werden; in einem solchen Fall fehle es andernfalls an der erforderlichen Angabe der Gesamtkosten.

Ferner sei eine Erläuterung bei aus sich heraus verständlichen Umlageschlüssel nicht erforderlich. Hinsichtlich der Grundsteuer sei allerdings für die wirksame Abrechnung erforderlich, dass für den Mieter die Gesamtkosten und der Rechenschritt ersichtlich sind, mit dem der dann weiter auf die Wohnraummieter aufgeteilte Betrag ermittelt wurde. Diese Erläuterung müsse indessen nicht zwangsläufig in der jeweiligen oder in jeder Abrechnung erfolgen. Der Mieter müsse auch Erläuterungen berücksichtigen, die der Vermieter außerhalb der Abrechnung mitgeteilt habe, zum Beispiel im Mietvertrag, anlässlich einer vorangegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters hin; dies müsse lediglich vor Ablauf der Abrechnungsfrist geschehen. Im vorliegenden Fall war die Erläuterung in einem vorangegangenen Betriebskostenrechtsstreit mit der Mieterin erfolgt.

Schließlich stellte der Senat fest, dass der Umstand, dass der gewerblich genutzte Flächenanteil überwiege, nicht die Umkehr der Darlegungs- und Beweislast

rechtfertige. Auch in diesem Fall könne der Mieter die Auskünfte hierzu beim Vermieter einziehen. So lasse ein erhöhter Publikumsverkehr nicht generell den

Schluss auf erhöhte Betriebskosten zu. So könnte ein Discounter durchaus zu Kostensteigerungen bei der Treppenhausreinigung führen, nicht aber unbedingt bei

der Gartenpflege oder der Versicherung. Es sei daher jeder Einzelfall und jede Kostenart gesondert zu untersuchen ([VIII ZR 45/10](#)).

Abgeltungskosten beinhalten Mehrwertsteuer

Der Mieter musste aufgrund einer individualvertraglichen Vereinbarung eine quotale Abgeltung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen bezahlen. Er meinte jedoch, dass die im Kostenvoranschlag des Malers

ausgewiesene Mehrwertsteuer nicht bezahlen müsse, weil im Mietvertrag nicht vereinbart sei, dass er auch Mehrwertsteuer bezahlen müsse. Die stattgebende Entscheidung des LG Berlin hob der BGH mit Urteil vom

16.6.2010 ([VIII ZR 280/09](#)) auf. Die Bruttorechnung stelle die Aufwendung des Vermieters dar und auf dieser Grundlage sei daher auch die Abgeltung zu berechnen.

Individualisierung von Schadensersatzansprüchen im Mahnantrag

Häufig ist der Mahnantrag die einzige Möglichkeit für den Vermieter, den Verjährungseintritt bei der kurzen Verjährung nach [§ 548 BGB](#) zu verhindern. Dabei stellt sich bei vielen Schadenspositionen das Problem, dass diese nicht in den Vordruck des Mahnantrags passen. In praxi behilft man sich mit einem Forderungsschreiben, das explizit alle Schadenspositionen auflistet und die Ansprüche individualisiert. Auf dieses Schreiben wird dann im Mahnantrag Bezug

genommen. So verfuhr ein Anwalt in Fürstfeldbruck im Auftrag seines Mandanten, als er unter dem 2.8.06 ein Aufforderungsschreiben an den Mieter richtete, in dem er die Schadensersatzansprüche i.H.v. 4.300 € im Einzelnen darstellte. Im Mahnantrag passierte dann ein Schreibfehler. Dort stand nicht „gemäß Schreiben vom 2.8.06“, sondern vom „28.6.06“. Der Mieter wandte daraufhin die Einrede der Verjährung ein. Zu Unrecht, wie der BGH in seinem Urteil

vom 14.7.2010 feststellte ([VIII ZR 229/09](#)). Für den Mieter sei der Schreibfehler schon aufgrund der identischen Summe und des Anspruchsstellers leicht erkennbar gewesen. Die Angabe der Ansprüche müsse nicht so individualisiert werden, dass einem außenstehenden Dritten ersichtlich sei, welche Ansprüche mit dem Mahnbescheid geltend gemacht würden; es reiche aus, dass dies für den Antragsgegner erkennbar sei.

Gewerbemietrecht

Thor Steinar Entscheidung

Vom KG Berlin erhielt der BGH das erste Thor-Steinar-Urteil zur Überprüfung zugeleitet. Die Vermieterin hatte im Jahre 2008 ein Ladengeschäft zum Betrieb eines Einzelhandels mit Textilien, Schuhen und Accessoires der M-GmbH vermietet. Wie sich nach der Eröffnung des Geschäfts herausstellte, handelte es sich um einen Thor-Steinar Laden. Vor dem Laden fanden in der weiteren Folge Demonstrati-

onen statt und Farbbeutel wurden an die Hauswand geworfen. Die Vermieterin ließ mittels Anwaltsschreiben den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung nach [§ 123 BGB](#) anfechten und verlangte Herausgabe der Räumlichkeiten. Als diese verweigert wurde, leitete sie eine Räumungsklage ein und gewann alle drei Instanzen hindurch den Rechtsstreit.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 11.8.2010 ([XII ZR 123/09](#)) aus, dass der Mietvertrag als von Anfang an nichtig zu behandeln sei, [§ 142 BGB](#). Die Vermieterin habe zu Recht den Vertrag wegen arglistiger Täuschung angefochten. Sie habe daher einen Herausgabeanspruch gegen die „Mieterin“.

Die Marke „Thor Steinar“ werde in den öffentlichen Medien und einer Internetveröffentlichung

des Brandenburgischen Verfassungsschutzes mit einer rechts-extremistischen Gesinnung in Verbindung gebracht. Im Deutschen Bundestag und einigen Fußballstadien sei das Tragen von Kleidung dieser Marke verboten.

Grundsätzlich sei eine Vertragspartei nicht verpflichtet, ungefragt über alle ungünstigen Eigenschaften einer Sache oder Person aufzuklären. Im Hinblick darauf, dass der Verkauf von

Waren der Marke „Thor Steinar“ ein hohes Konfliktpotential bringe und mit sich bringe, dass die Vermieterin in den Verdacht der Nähe zu rechtsradikalen Gesinnungen rücke, was sich geschäftsschädigend auswirken könne, handele es sich um einen Umstand, der für die Vermietung von der Vermieterin erkennbar von ausschlaggebender Bedeutung sei. Nach dem Grundsatz von Treu und Glauben sei die „Mieterin“ daher bei den Vertragsverhandlungen verpflichtet

gewesen, all die Tatsachen zu offenbaren, die für die Willensbildung der Vermieterin ganz offensichtlich von ausschlaggebender Bedeutung seien. Dies habe die „Mieterin“ unterlassen. Sie habe dabei auch arglistig gehandelt, weil ihr aus den Räumungsrechtsstreitigkeiten vor dem LG Magdeburg und Leipzig wohl bekannt sei, dass die Marke für die Vermietung von Räumlichkeiten für den Vertragspartner von eminenter Wichtigkeit sei.

Üble Nachrede als Kündigungsgrund der Mieterin

Mit einer üblen Nachrede als Kündigungsgrund befasste sich der XII. Zivilsenat im Urteil vom 15.9.2010 ([XII ZR 188/08](#)). Die Mieterin mietete 2006 in der Nähe von München Gewerberräume zum Betrieb eines „Wellness- und Seminarhauses“ für die Dauer von zwei Jahren.

Mit Schreiben vom 4.4.2007 kündigte die Mieterin das Mietverhältnis außerordentlich mit der Begründung, die Vermieterin habe seit Beginn des Mietverhältnisses durch verschiedene Handlungen, vor allem durch herabsetzende Äußerungen versucht, die Ausübung ihres Gewerbebetriebes zu stören.

Die Mieterin verklagte die Vermieterin auf Ersatz von kündigungsbedingten Aufwendungen sowie Freigabe der Kaution. Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass die Mieterin keinerlei

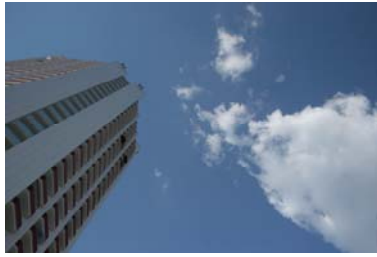
Ansprüche habe, weil schon die außerordentliche Kündigung unwirksam sei. Das OLG München erkannte auch keinen Grund zur außerordentlichen Kündigung und wies die Klage der Mieterin ab. Die hiergegen gerichtete Revision zum BGH hatte Erfolg.

Der Gewerbemietrechtssenat führte in seinem Urteil aus, dass die von der Vermieterin gestreuten Gerüchte einen Grund für eine außerordentliche Kündigung darstellten. Die Vermieterin habe nach dem Vortrag der Mieterin wiederholt behauptet, die Mieterin führe in den Geschäftsräumen „ein schlüpfriges Geschäft mit Sexspielchen“ oder einen „verdeckten Puff“ oder eine Art Sekte. Diese Äußerungen seien geeignet, den Geschäftsbetrieb der Mieterin massiv zu beeinträchtigen. Der dahingehende Beweisantritt, den

das OLG München noch für unsubstantiiert erachtete, hielt der BGH für ausreichend und verwies zur Zeugeneinvernahme den Rechtsstreit zurück. Dabei wurde dem OLG mit auf den Weg gegeben, dass der Einwand der Vermieterin, es habe keine vorherige Abmahnung gegeben, was nach § 543 BGB erforderlich sei, rechtlich nicht relevant sei. Grundsätzlich sehe das Gesetz in **§ 543 Abs. 3 BGB** für eine fristlose Kündigung wegen einer Vertragsverletzung eine Abmahnung vor. Vorliegend handele es sich aber nicht nur um eine Vertragsverletzung, sondern auch um eine Zerrüttung der vertraglichen Vertrauensgrundlage. In diesen Fällen sei eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich, weil die Vertrauensgrundlage auch mit einer Abmahnung nicht wieder hergestellt werden könne.

WEG-Recht

Zur Verjährungshemmung durch Verhandlungen des WEG-Verwalters



Ein sehr praxisrelevante Entscheidung zur Verjährung von Gewährleistungsansprüchen von Wohnungskäufern traf der BGH im Urteil vom 19.8.2010.

Verhandlungen zwischen dem Bauträger und dem Käufer als Inhaber der Gewährleistungsrechte hemmen den Verjährungslauf, **§ 203 BGB**. Durch Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung kann der teilrechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer die Ausübungsbefugnis der Gewährleistungsansprüche hinsichtlich Mängel am Gemeinschaftseigentum an sich ziehen. Der VII. Zivilsenat musste sich nun mit der Frage befassen, wie sich Verhandlungen des WEG-Verwalters vor und nach diesem Beschluss verjährungsrechtlich auswirken.

In der Eigentümerversammlung vom 28.10.2004 bevollmächtigten die Wohnungseigentümer die Hausverwaltung ihre Gewähr-

leistungsansprüche bezüglich der Mängel am Gemeinschaftseigentum gegenüber der Beklagten gerichtlich geltend zu machen. Der von der Verwalterin beauftragte Privatgutachter erstellte hierfür ein Gutachten. Der Gutachter stellte fest, dass die Loggien Wärmebrücken aufwiesen, die nicht den Mindestanforderungen an den baulichen Wärmeschutz genügten.

Zwei Wohnungseigentümer schrieben den Bauträger gesondert an und setzten ihm eine Frist zur Mangelbeseitigung und kündigten an, dass sie nach fruchtlosem Ablauf der Frist Wandlung, Minderung oder Schadensersatz verlangen würden. Nachdem der Bauträger nicht nachgebessert hatte, lehnten die Wohnungseigentümer eine Nachbesserung durch den Bauträger mit Schreiben vom 30.1.2007 ab.

Die zwei Wohnungseigentümer klagten auf Rückzahlung des Kaufpreises Zug um Zug gegen Rückübergabe der Wohnung sowie Zahlung von Schadensersatz. Der Bauträger wandte die Einrede der Verjährung ein. Die Abnahme der Wohnungen sei am 1.1.2000 erfolgt, so dass am 1.1.2005 die Verjährungsfrist abliefe. Die Klage sei allerdings

erst am 3.9.2007, als fast drei Jahre später eingereicht worden.

Unstreitig hatte die Verwalterin vom 22.4.2004 bis 30.11.2006 Verhandlungen mit dem Bauträger geführt. Durch die Verhandlungen habe die Verwalterin die den Wohnungseigentümern zustehenden Gewährleistungsansprüche über die ganze Zeit hinweg gehemmt. Da die Wohnungseigentümergeinschaft selbst nicht Inhaberin von Gewährleistungsansprüchen sei, könne die Hemmung nur auf der Ebene der Wohnungseigentümer eintreten. Die Verhandlungen vor dem Beschluss seien von den Wohnungseigentümern durch den Beschluss genehmigt worden, so dass auch hinsichtlich dieser 6 Monate eine Hemmung eintrat.

Da die Verhandlungen bereits vor dem Verjährungseintritt begonnenen wurden, standen ihnen am Ende der Verhandlungen noch rund 8 Monate Gewährleistungsfrist zu. Innerhalb dieser Frist hatten sie Klage erhoben, so dass die Klageerhebung den weiteren Fristlauf rechtzeitig hemmte und die Einrede des Bauträgers daher nicht greife ([VII ZR 113/09](#)).

Zum Parteiwechsel nach Anfechtungsklage gegen den Verband

Der BGH hat erneut eine Anfechtungsklage beurteilen müssen, die fälschlicherweise nicht gegen die übrigen Eigentümer, sondern gegen den teilrechtsfähigen Verband gerichtet worden war. Bereits mit Urteil vom 6.11.2009 hatte der V. Zivilsenat

ausgeurteilt, dass in diesem Fall ein privilegierter Parteiwechsel möglich sei. Rechtlich neu an der Entscheidung ist daher nur die Auseinandersetzung mit dem Zustellungsproblem. Erst in der mündlichen Verhandlung hatte der Klägervertreter erklärt, dass

sich die Klage gegen die übrigen Eigentümer richten solle. Der Beklagtenvertreter hatte seinerseits erklärt, dass er die übrigen Wohnungseigentümer vertrete und hatte Klageabweisung erklärt. Damit hätte der Beklagtenvertreter auch erklärt, dass die

Entscheidung des Gerichts nicht von der sonst notwendigen Zustellung der Klageschrift an die übrigen Eigentümer abhängig machen wolle. Diese Verfahrensweise widerspreche auch

nicht schutzwürdigen Belangen, der Wohnungseigentümer, weil der Streitstoff sich nicht verändert habe und die gegen die Wohnungseigentümergeinschaft erhobene Klage dem zur

Unterrichtung verpflichteten Verwalter zugestellt worden sei, Urteil vom 17.9.2010, ([V ZR 5/10](#)).

Kostenlast des Verwalters bei der Beschlussanfechtung

Eine nähere rechtliche Einordnung der gesetzlichen Regelung zur Kostentragungspflicht des Verwalters nach [§ 49 Abs. 2 WEG](#) nahm der BGH im Urteil vom 18.8.2010 vor ([V ZR 164/09](#)). Soweit das Gericht eine Beschlussanfechtungsklage statt gebe, könne das Gericht nach pflichtgemäßen Ermessen entscheiden, ob dem Verwalter die Kosten des Rechtsstreits auferlegt werden, weil er die Beschlussanfechtung grob fahrläs-

sig veranlasst habe. Damit solle ein nachfolgender Haftungsprozess gegen den Verwalter vermieden werden und diene damit der Prozessökonomie. Würden ihm die Kosten indessen nicht oder nicht vollständig auferlegt, begründe dies für einen nachfolgenden Haftungsprozess kein Prozesshindernis. Der Verwalter komme nach den allgemeinen Grundsätzen schon wegen einfacher Fahrlässigkeit in die Haftung, § 276 BGB. Eine nachfol-

gende Klage der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Verwalter auf Ersatz der Prozesskosten scheide daher nur dann rechtlich aus, wenn dem Verwalter bereits die Kosten durch das Anfechtungsurteil auferlegt wurden. Der Ausschluss beruhe dann nicht auf einem Prozesshindernis, sondern auf der Tatsache, dass die Gemeinschaft nicht zweimal Ersatz verlangen könne.

Kommentar

Der Zensus 2010 ist einmal mehr ein Zusatzbelastung für eine Immobilienverwaltung. Zahlreiche Softwarehersteller haben bereits reagiert und bieten Zusatzmodule an, die die Weitergabe der Daten erleichtern sollen.

Die Pflichtaufgaben der Immobilienverwalter fallen unterschiedlich aus, je nachdem, ob eine Mietverwaltung oder eine WEG-Verwaltung betrieben wird. Der WEG-Verwalter hat über viele der in § 6 ZensG gestellten Fragen keine Erkenntnisse. Er kann keine Informationen geben, die er nicht hat. In diesen Fällen ist auf eine auskunftsfähige Person (Wohnungseigentümer) zu verweisen, § 18 Abs. 2 a.E. ZensG.

Vielfach schreiben die Immobilienverwalter die Eigentümer der von ihnen als WEG-Verwalter verwalteten Wohnungen an und

fragen nach, ob sie die Auskünfte der Behörde gegenüber erteilen sollen und vereinbaren hierfür ein Sonderentgelt. Die Vereinbarung eines Sonderentgelts in diesem Fall ist rechtlich nicht problematisch, weil der Verwalter insoweit keine originäre Pflicht erfüllt, sondern eine Dienstleistung für einen anderen Pflichtigen erbringt.

Hinsichtlich der zulässigen Preise herrscht Verunsicherung, zumal die Gerichte insoweit Grenzen aufzeigen werden. Steffen Haase, Vizepräsident des DDIV teilte in einem Interview mit der IMMOBILIEN ZEITUNG (Ausgabe vom 5.8.2010) mit, dass er hierfür 20 € liquidiere. Auch Drasdo ist der Auffassung, dass der Verwalter ein zusätzliches Entgelt verlangen kann ([NJW-Spezial vom 7.10.10, 610](#)). Zahlen werden indessen nicht genannt. Eine Orientierung

bietet insoweit die Rechtsprechung zur Ausweisung der Kosten für haushaltsnahe Dienstleistungen. So hatte das LG Düsseldorf im Urteil vom 8.2.08 25 € gebilligt (ZIV 2008, 12).

Der neue Zensus-Sachverhalt ist indessen nicht mit den haushaltsnahen Dienstleistungen zu vergleichen. Der Verwalter übernimmt eine fremde Aufgabe und kann entweder ein Entgelt vereinbaren oder er verweist den Eigentümer darauf, die ihm obliegende Auskunftspflicht selbst zu erfüllen.

Die an den WEG-Verwalter unmittelbar gerichtete Auskunftsverpflichtung bleibt daneben bestehen. Gleiches gilt für den Sondereigentumsverwalter, der insoweit nicht ohne weiteres an die Eigentümer weiterverweisen kann, um sich der Verpflichtung zu entziehen.

Dieser Fall nähert sich der Rechtslage zu den haushaltsnahen Dienstleistungen an. Die Frage nach einer zusätzlichen Vergütung stellt sich daher für diese Verwalter noch viel dringender. Gleichzeitig ist sie ungleich fragwürdiger. Bei den haushaltsnahen Dienstleistungen hat der Gesetzgeber einen steuerlichen Vorteil von einer Bescheinigung des Verwalters abhängig gemacht. Will der

hängig gemacht. Will der Eigentümer den steuerlichen Vorteil realisieren, benötigt er die Zuarbeit des Verwalters. Dieser hat einen erheblichen Mehraufwand. Das Äquivalenzverhältnis von Leistung und Entgelt ist zwischen den Parteien durch den Gesetzgeber verändert worden. Der Verwalter hat daher einen Anspruch auf Anpassung des Entgelts.

Beim ZensG wird indessen nicht in das vertragliche Verhältnis zwischen Verwalter und Eigentümer eingegriffen. Der Verwalter bekommt vom Gesetzgeber originär Auskunftspflichten und damit einen Mehraufwand auferlegt. Ein Anspruch auf eine Zusatzvergütung wird sich daher rechtlich nicht rechtfertigen lassen.

Baurecht

Prüfungs- und Beseitigungsaufwand bei der Mangelbeseitigung



Im Urteil vom 2.9.2010 traf der BGH interessante Feststellungen zu den Prüfungsaufwendungen eines Auftragnehmers, wenn unklar ist, welcher Auftragnehmer für einen Mangel verantwortlich ist.

Der Auftragnehmer baute in den Räumen des Berufsschulzentrums in S. eine heizungstechnische Anlage ein. 2003 stellte der Auftraggeber Wanddurchfeuchtungen fest. Er forderte den Auftragnehmer unter Fristsetzung auf, die undichten Stellen zu lokalisieren und in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro B. eine Konzept zur Schadensbeseitigung vorzulegen.

Der Auftragnehmer schrieb zurück, er werde die Beanstandungen prüfen, um festzustellen, ob er für den Mangel verantwortlich sei. Sollte dies der Fall sein, werde er die Mangelbeseitigung

durchführen. Weiter hieß es in dem Schreiben:

„Sollte sich allerdings bei der Prüfung des von Ihnen angezeigten Mangels herausstellen, dass dieser nicht auf unsere Leistung zurückzuführen ist, oder aber seine Ursache im normalen Verschleiß bzw. in normaler Abnutzung hat, müssen wir im Hinblick auf die von uns dann aufgewendeten Kosten diese Arbeiten als Reparaturauftrag behandeln. Die in diesem Fall entstehenden Kosten für An- und Abfahrt, Fehlersuche und Freilegung der Schadstelle, Mängelbeseitigung, Wiederherstellung, Materialkosten, Kosten für Nebenleistungen müssen wir Ihnen dann berechnen. Wir bitten Sie, bei der Feststellung der Ursache des angezeigten Mangels zugegen zu sein, damit an Ort und Stelle festgelegt werden kann, ob der Fall einer Gewährleistung oder eine notwendige Reparatur vorliegt. (...) Sollten Sie mit dieser Regelung einverstanden sein, senden Sie uns bitte die Durchschrift dieses Schreibens unterschrieben zurück.“

Der Auftraggeber antwortete nicht. Der Auftragnehmer kam nicht zur Mangelbeseitigung.

Im Auftrag der Auftraggeberin veranlasste die Fachingenieurin B. zusammen mit dem Hausmeister eine Druckprüfung der Heizungsanlage, die keinen Druckabfall ergab. Sie teilte daraufhin der Auftraggeberin mit, dass der Auftragnehmer als Verursacher ausscheide. Weiteren Ursachen (Wassereintritt über das Dach) wurde nachgegangen, jedoch ohne Ergebnis.

Ein halbes Jahr später liefen aus einer undichten Stelle im Heizkreislauf etwa 5000 Liter Wasser in die Wand und durchfeuchteten die Elektrowerkstatt.

Den entstandenen Schaden von rund 49.000 € klagte der Auftraggeber beim Auftragnehmer ein. Das Landgericht gab der Klage nur in Höhe von 23.000 € statt, weil in dieser Höhe ein Schaden bei der ersten Undichtigkeiten entstanden sei. Den weiteren Schaden, der ein halbes Jahr später eintrat, sollte der Auftragnehmer nicht ersetzen müssen. Die hiergegen gerichtete Berufung zum OLG Karlsruhe

hatte Erfolg. Das Urteil wurde nunmehr vom BGH bestätigt.

Zutreffend habe das Berufungsgericht festgestellt, dass der Auftragnehmer die vertraglich geschuldete Leistung mangelhaft erbracht habe. Die Beweisaufnahme habe ergeben, dass er es unterlassen habe, eine notwendige Verlotung eines Fittings am Heizkreislauf vorzunehmen. Der Auftraggeber habe es auch nicht schuldhaft unterlassen, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. Er habe die Fachingenieurin B. beauftragt, die Ursachen für den ersten Wassereintritt ausfindig zu machen. Dass er am Ende die Untersuchungen aufgab, ohne die Ursache ermittelt zu haben, sei keine Obliegenheitsverletzung. Ein etwaiges Verschulden der Ingenieurin sei dem Auftraggeber auch nicht nach § 278 BGB zuzurechnen, denn insoweit habe der Auftraggeber keine Pflichten gegenüber dem Auftragnehmer erfüllt. Der Auftraggeber schulde dem Auftragnehmer nicht die objektive

Klärung der Mangelursache. Da der Auftraggeber vor dem Eintritt des zweiten Schadensfalles die Mangelursache nicht gekannt habe, noch kennen musste, könne ihm auch nicht vorgeworfen werden, er habe schuldhaft die rechtzeitige Mängelbeseitigung im Wege der Ersatzvornahme unterlassen bzw. seine Pflicht zur Schadensminderung verletzt.

Der Auftraggeber habe es auch nicht zu vertreten, dass der Auftragnehmer nicht zur Mängelprüfung erschienen sei. Es könne dahin stehen, welche Ansprüche einem Auftragnehmer gegen den Auftraggeber zustünden, wenn er zu Unrecht auf Mängelbeseitigung in Anspruch genommen werde und ihm durch die unrechtmäßige Aufforderung zur Mängelbeseitigung Kosten entstünden (OLG Karlsruhe, BauR 2003, 1241). Unabhängig von etwaigen gesetzlichen Ansprüchen, könne der für den Mangel verantwortliche Auftragnehmer vor seiner Untersuchung der Mangelursachen nicht verlangen,

dass der Auftraggeber eine Willenserklärung abgebe, wonach er die Kosten für die Untersuchung und für weitere Maßnahme für den Fall übernehme, dass den Auftragnehmer keine Verantwortung trafe. Das Risiko einer verweigerten Mängelbeseitigung trage in vollem Umfang der für den Mangel verantwortliche Auftragnehmer. Den Auftraggeber träfen bei der Auswahl des richtigen Gewerks auch keine besonderen Pflichten. Welchen Grad der Gewissheit ein Auftraggeber habe, dass der von ihm in Anspruch genommene Auftragnehmer für den Mangel verantwortlich zeichne, sei rechtlich ohne Belang. Soweit der Auftragnehmer ohne tatsächliche Verantwortlichkeit tätig werde, würde dieser ausreichend durch vertragliche und gesetzliche Ansprüche geschützt. Für eine Vereinbarung wie im vorliegenden Fall könne es daher auch keinen aus dem Grundsatz von Treu und Glauben zu rechtfertigenden Anspruch auf Abschluss geben ([VII ZR 110/09](#)).

Kein Druckzuschlag beim Nachbesserungsverlangen im Annahmeverzug

Die Auftragnehmerin errichtete 1987 auf dem Grundstück der Auftraggeberin ein Verwaltungsgebäude mit Produktionshalle für rund 3,5 Mio DM. Es wurde für die Errichtung eines Glasdachs auf dem Verwaltungsgebäude ein Nachtrag von rund 76.000 DM vereinbart. Die Auftragnehmerin verlangte nach der Abnahme Bezahlung des restlichen Werklohns. Die Auftraggeberin lehnte die Forderung ab und verwies auf Mängel am Glasdach. Dabei erklärte sie Zurückbehaltung mit einem Mehrfachen der voraussichtlichen Mängelbeseitigungskosten. Die Auftragnehmerin bot mehrfach verschiedene Mängelbeseitigungsmaßnahmen an, die die

Auftraggeberin ablehnte. Sie vertrat die Auffassung, dass nur durch eine Beseitigung der untauglichen Pultdachkonstruktion und Erstellung einer Satteldachform der Mangel behoben werden könne.

Der gerichtlich bestellte Sachverständige stellte fest, dass die Änderung der Dachform eine geeignete, nicht aber die einzige Nachbesserungsvariante sei. Auch die von der Auftragnehmerin angebotene Nachbesserungsvariante könne erfolgreich sein.

Der VII. Zivilsenat führte auf dieser Grundlage in seinem Urteil vom 22.7.2010 aus, dass die Auftraggeberin sich daher in


Annahmeverzug befände. Der Umstand, dass die Auftraggeberin seinerzeit glaubte, die angebotene Nachbesserung sei unzureichend, beseitige nicht den Annahmeverzug. Ob sie die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse erkannt habe sei unerheblich, da der Gläubigerverzug nach **§ 293 BGB** ein Verschulden der Gläubigerin nicht voraussetze. Der Gläubigerverzug werde daher auch durch einen Irrtum der Auftraggeberin, die das Nachbesserungsangebot für nicht ordnungsgemäß erachte und es daher zurückweise, nicht berührt. Das Risiko der Fehlbeurteilung trage der Gläubiger (die Auftraggeberin). Im Annahmever-

zug könne die Auftraggeberin aber nicht ein Mehrfaches der Mangelbeseitigungskosten zu-

rück halten, sondern nur den einfachen Betrag der voraus-

sichtlichen Mangelbeseitigungskosten ([VII ZR 117/08](#)).

Veranstaltungen

Weihnachts-Verwalterstammtisch Leipzig 

Rechtsanwalt Heinz G. Schultze:
Jahresrückblick: Die für den Immobilienverwalter wichtigsten Gerichtsentscheidungen aus dem Jahre 2010

Danach:

Weihnachtsessen (Die schriftlichen Einladungen mit Menüfolge werden Ende November versandt)

Verzugszinssätze

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37				
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95				

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 Verbraucherrhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugs-

zinssatz 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. Bezugs-

größe ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

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

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 (tieferen 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](#)