

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: MaBV-Bürgschaft sichert ausnahmsweise keine Baumängel

OVG NRW: Photovoltaikanlage ist genehmigungsbedürftig

Mietrecht:

BGH verwirft Farbklausel mit Einschränkung auf „Weiß“

BGH: Kündigungsausschluss maximal 4 Jahre

BGH: Nur formell genügende Bk-Abrechnung setzen Einwendungsfrist in Gang

BGH: Mietminderung bei periodisch auftretenden Mängeln

WEG-Recht:

LG Köln: Zur Kreditaufnahme durch den Verwalter

OLG München: Eigenes Stimmrecht bei Verwalterabberufung

BGH: Unwirksame Gemeinschaftsordnung begründet rechtswidrige Beschlussfassung

Versicherungsrecht:

KG: Deckungslücke für den Immobilienverwalter

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2011:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2011 |
| 2. (März/April): | 02.05.2011 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2011 |
| 4. (Juli/August): | 01.09.2011 |
| 5. (September/Oktober): | 01.11.2011 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2012 |

1/2011

**Seiten 1-16
6. Jahrgang**

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

5 Jahre gibt es nun schon unsere ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht und es macht uns ein wenig stolz, dass wir Sie diese lange Zeit hinweg pünktlich mit Neuigkeiten aus Rechtsprechung, Gesetzgebung und Veranstaltungen informieren konnten. Auch in unserer Praxis hat sich die ZIV bewährt. Die zwangsläufig intensive Beschäftigung mit der Rechtsprechung zwingt einen ungleich mehr dazu, die Entwicklungen nachzuvollziehen, als bei der reinen Eigenlektüre

der Fachzeitingen. Vielleicht geht es Ihnen im Alltag auch manchmal so, dass Sie über einem Problem brüten und nur noch wissen, dass es da einmal eine Gerichtsentscheidung vor ein paar Jahren gab; aber wann war das genau? Hier half immer unser Jahresregister. Da man sich an das Erscheinungsjahr aber nicht immer genau erinnern kann (meist liegt es weiter zurück als gedacht), musste man immer mehrere Jahresregister durchsehen, um fündig zu werden. Damit ist jetzt Schluss. Wir

haben ein 5-Jahres-Register aller Gerichtsentscheidungen, die in der ZIV vorgestellt wurden, erstellt und noch detaillierter nach Oberbegriffen sortiert.

Wir hoffen, dass auch Ihnen das neue Register dienlich und die Lektüre der ZIV weiterhin ein Gewinn für Sie ist. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre!

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Ermächtigung zur Einberufung einer Versammlung

Ein Wohnungseigentümer kann sich vom Gericht ermächtigen lassen, eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, wenn weder Verwalter noch Verwaltungsbeirat vorhanden sind. Dem Antrag eines Wohnungseigentümers wurde vom AG Berlin-Köpenick aufgrund des gesetzlich fehlenden Selbsthilferechts im WEG in analoger Anwendung der vereins- und gesellschaftsrechtlichen Vorschriften (§§ 37 Abs. 2 BGB, 1222 Abs. 3 AktG) stattgegeben, Beschluss vom 22.12.2010 (70 C 71/09), **ZWE 2011, 53**.

Anspruch auf Fertigung von Kopien

Jeder Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Einsicht in die gesamten Verwaltungsunterlagen und kann vom Verwalter die Anfertigung von Kopien verlangen. Der Verwalter kann im Gegenzug die Erstattung der entstehenden Kosten verlangen. Kopierkosten von 0,30 € je Kopie seien angemessen. Urteil AG Berlin-Schöneberg (77 C 133/09), **ZWE 2011, 53**.

Gerichtsvollziehergebühren sollen erfolgsabhängig werden

Der Bundestag hat am 11.2.2011 ein Gesetz „zur Stärkung des Erfolgsbezugs im Gerichtsvollzieherkostenrecht“ beschlossen. Danach soll der Gerichtsvollzieher künftig 3 % des beim Gläubiger abzuliefernden Betrages, mindestens 5 € maximal aber 300 € je Auftrag erhalten. Die Bundesrechtsanwaltskammer sieht das Gesetz kritisch. Es sei zu befürchten, dass die Gerichtsvollzieher künftig Aufträge vorziehen würden, bei denen mit einer attraktiven Erfolgsgebühr gerechnet werden könne. Die Länder gehen davon aus, dass das Gebührenaufkommen durch die Novelle um rund 30 % steigen werde. (**NJW-aktuell 9/2011, 6**).

Schriftformklausel im Mietvertrag gilt nicht für Mieterhöhungsverlangen

Der Wohnraummietvertrag sah vor, dass Vertragsänderungen der Schriftform bedürfen. Die Hausverwaltung des Vermieters verlangte eine Mieterhöhung nach der örtlichen Vergleichsmiete. Das Schreiben war nicht unterschrieben. Das LG Frankfurt war der Meinung, dass die Mieterhöhung formunwirksam sei. Das sah der VIII. Zivilsenat (Urteil

vom 10.11.2010) anders. Die Regelung in § 558 a BGB sehe nur Textform vor. Die Schriftformabrede im Mietvertrag betreffe nur einvernehmliche Änderungen, so dass die Mieterhöhung hiervon nicht erfasst werde (**VIII ZR 300/09**).

Zwangsverwaltungs- bzw. Zwangsversteigerungsantrag gegen GbR

Wenn eine GbR als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen ist, kann eine Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung nur angeordnet werden, wenn der Vollstreckungstitel alle Gesellschafter namentlich ausweist und die benannten Gesellschafter mit den im Grundbuch eingetragenen Gesellschaftern übereinstimmen. Veränderungen im Gesellschafterbestand hat der Antragsteller durch eine Rechtsnachfolgeklausel auf dem Titel nach § 727 ZPO analog nachzuweisen. Die Zustellung ist dagegen bereits wirksam erfolgt, wenn sie an die zur Geschäftsführung befugten Gesellschafter erfolgt. Eine Zustellung an alle Gesellschafter ist nicht erforderlich, Beschluss vom 2.12.2010 (**V ZB 84/10**).

Masseunzulänglichkeitsanzeige des Insolvenzverwalters

Der BGH hat im Urteil vom 21.10.2011 die Haftungsfreiheit eines Insolvenzverwalters bescheinigt. Dieser wurde

von einer WEG auf Zahlung von Schadensersatz verklagt, weil er zu spät eine Masseunzulänglichkeitsanzeige getätigt habe (alle danach fällige werdenden neuen Hausgelder sind Neumasseverbindlichkeiten). Der BGH sah keine

Pflichtwidrigkeit des Insolvenzverwalters. Dieser habe vielmehr einen (großzügig zu bemessenden) Ermessensspielraum, wann er die Anzeige vornehme ([IX ZR 220/09](#))

Immobilienrecht

MaBV-Bürgschaft sichert ausnahmsweise keine Baumängel



Nach **§ 3 MaBV** muss der Vertragspartner des Bauträgers nur nach Baufortschritt Abschläge auf die Vertragssumme leisten. Begehrt der Bauträger Vorauszahlungen, hat er nach **§ 7 MaBV** eine Sicherung in Form einer Bürgschaft beizubringen.

Nach dem Bauträgervertrag, der dem BGH-Urteil vom 9.12.2010 zugrunde lag, waren 96,5 % des Kaufpreises von knapp 600.000 DM fällig, wenn folgende Voraussetzung vorlagen: wirksamer notarieller Kaufvertrag, Eintragung einer Auflassungsvormerkung, Vorliegen sämtlicher zum Vollzug erforderlicher Genehmigungen, Bezugsfertigkeit und Sicherung der Lastenfreiheit nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 MaBV.

Diese Lastenfreiheit war es denn auch, die dem BGH eine Beurteilung abverlangte, die von der bisherigen Rechtsprechung abwich. Nach dem Vertrag konnte der Bauträger die Voraussetzungen mit Ausnahme der Bezugsfertigkeit auch durch eine entsprechende Bürgschaft absichern. Diese Absicherung nahm er vor. Der Notar nahm darauf

hin eine Bürgschaft der Landesbank über 600.000 DM in treuhänderischer Verwahrung. Der Bauträger errichtete im Anschluss das Gebäude. Ein Sachverständiger erklärte nach Begutachtung, dass die Bezugsfertigkeit gegeben sei. Gleichzeitig stellte er Mängel fest. Die Mitteilung über die Bezugsfertigkeit nahm der Notar zum Anlass, die Bürgschaft zurück zu geben. Die Käufer nahmen nun den Notar gerichtlich auf Amtshaftung in Anspruch.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass der Notar nur dann haften könne, wenn die Bürgschaft die Ansprüche der Käufer auch in Bezug auf mögliche Baumängel absichern solle. Dies sei aber gerade nicht der Fall. Der BGH habe sich schon häufig mit dem Sicherungsumfang von Bürgschaften nach § 7 MaBV befasst. Er habe dabei stets hervorgehoben, dass nach dem durch den Wortlaut gedeckten Schutzzweck derartiger Bürgschaften gemäß § 7 MaBV zu den gesicherten Ansprüchen grundsätzlich auch Mängelansprüche gegen den Bauträger zählten (BGHZ 175, 161, BGHZ 173, 366, BGHZ 151, 147). Diesen Entscheidungen hätten indessen Fallkonstellationen zugrunde gelegen, in denen die Erwerber nach den vertraglichen Vereinbarungen mit dem Bauträger abweichend vom dispositiven Vorgaben des **§ 3 Abs. 2**

MaVB Vorauszahlungen auf den Erwerbspreis zu erbringen hatten, ohne dass Bauleistungen erbracht worden seien. Diese Bürgschaften sicherten auch Mängel ab, da andernfalls dem Erwerber die Möglichkeit genommen werde, sein Leistungsverweigerungsrecht nach § 320 BGB auszuüben oder mit Ansprüchen auf Erstattung von Mängelbeseitigungskosten aufzurechnen.

Der Sicherungszweck für die Entgegennahme von Zahlungen nach **§ 3 Abs. 1 MaBV** reiche indessen nicht so weit. Ausgeglichen werden sollen demnach nur diejenigen Risiken, die den Erwerb des unbelasteten Eigentums am Baugrundstück sowie die Beschaffung der für die Durchführung des Vertrages erforderlichen Genehmigungen betreffe. Scheitere die Vertragsdurchführung an einer dieser Voraussetzungen, sichere die Bürgschaft alle sich hieraus ergebenden Rückzahlungsansprüche des Erwerbers, ohne dass es dabei auf die Ausführung der Bauleistung und ihrer Qualität ankäme. Weil somit kein Zusammenhang zwischen eventuellen Ansprüchen des Erwerbers wegen Mängeln und dem Schutzzweck der Bürgschaft bestünde, erstrecke sich die Haftung aus der Bürgschaft auch nicht auf eventuelle Mängel am Bauobjekt ([VII ZR 206/09](#)).

Photovoltaikanlage ist genehmigungsbedürftig

Mit einer Nutzungsuntersagung sah sich der Eigentümer in Nordrhein-Westfalen ausgesetzt, weil er für die Errichtung der Anlage keine Baugenehmigung eingeholt hatte. Der Antragsteller hatte die Photovoltaikanlage auf einem für diesen Zweck angemieteten Dach einer Reithalle eines Landwirts angebracht. Der damit erzeugte Strom sollte ein monatliches Entgelt von 4000 € erwirtschaften. Der Betreiber legte gegen die Nutzungsuntersagung Widerspruch und Klage ein und verlor schließlich vor dem OVG NRW (Beschluss vom 20.9.2010, 7 B 985/10, **WuM 2011, 43**).

Das Oberverwaltungsgericht (OVG) entschied, dass die Nutzungsuntersagung zu Recht darauf gestützt worden sei, dass die Errichtung der Fotovoltaikanlage auf dem Dach der Reithalle formell illegal sei. Es sei kein Bauantrag gestellt worden. Ob der

Bauantrag Erfolg haben würde (das Bauvorhaben also materiell rechtmäßig und damit genehmigungsfähig ist), beurteilte das OVG nicht. Nach § 63 BauO NRW bedürften die Errichtung, die Nutzungsänderung (...) und der Abbruch baulicher Anlagen der Baugenehmigung, soweit im Gesetz keine Ausnahmen vorgesehen seien. Mit der Errichtung der Fotovoltaikanlage sei gleichzeitig eine Nutzungsänderung der Reithalle eingetreten. Zu der bislang landwirtschaftlichen Nutzung der Reithalle trete eine gewerbliche Nutzung der Dachfläche durch einen Dritten hinzu. Diese zusätzliche Nutzung könne anderen oder weitergehenden Anforderungen unterworfen sein, als die bisherige Nutzung (zu den ähnlichen Fallgestaltungen der Errichtung von Mobilfunkanlagen auf einem Gebäude verweist der Senat in seinem Beschluss auf diverse Gerichtsentscheidungen, wie OVG

NRW, Beschlüsse vom 2.7.2002, 7 B 924/02, VGH Ba-Württ., Urteil vom 26.10.1998, 8 S 1848/98, Hess. VGH, Beschluss vom 19.12.2000 – 4 TG 3629/00). Die Nutzungsuntersagung sei auch nicht unverhältnismäßig. Es entspräche ständiger Rechtsprechung, dass eine Nutzungsuntersagung in aller Regel ermessensfehlerfrei allein auf die formelle Illegalität der Nutzung gestützt werden könne. Eine andere Bewertung sei auch nicht eröffnet, nur weil der Antragsteller nach seinen Angaben 320.000 € investiert habe. Der Antragsteller habe die Möglichkeit, eine Baugenehmigung für die Errichtung der Fotovoltaikanlage zu beantragen. Dass er bis zu einer Entscheidung über einen solchen Bauantrag die mit den genannten Investitionen verfolgten Ziele nicht realisieren könne, sei ihm zur Gewährleistung der Ordnungsfunktion des formellen Baurechts zuzumuten.

Mietrecht

BGH verwirft Farbklausel mit Einschränkung auf „Weiß“



Und wieder sind ein paar tausend Schönheitsreparaturklauseln in Deutschland mit einem kurzen Beschluss des BGH hinfällig geworden. Die Vermieter klagten gegen die Mieterin auf Schadensersatz i.H.v. 12.000 €

wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen. Das AG Berlin Schöneberg gab der Klage statt. Das LG Berlin hob das Urteil im Rahmen der Berufung auf und wies die Klage ab. Auf den Hinweisbeschluss des BGH vom 14.12.2010 ([VIII ZR 198/10](#)) wurde die Revision zurück genommen.

Die Klausel lautete: *Bei Auszug müssen Decken, Fenster und Türen weiß gestrichen sein*. Die Klausel ist nach Auffassung des BGH gemäß [§ 307 Abs. 1 BGB](#) nichtig, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligt.

Auch die sonst bei Farbklauseln geforderte Einschränkung auf den Zeitpunkt der Rückgabe, ändere an dieser Bewertung nichts. Die Unwirksamkeit gründe sich vielmehr in dem mangelnden Gestaltungsspielraum für den Mieter. Zwar gestatte die Klausel dem Mieter die Wohnung während der Mietzeit nach seinem persönlichen Geschmack zu dekorieren. Die Einengung auf eine einzige Farbe im Zeitpunkt der Rückgabe schränke allerdings die Gestaltungsfreiheit des Mieters ein, die nicht durch berechnete Interessen des Vermieters gerechtfertigt

sei. Das berechnete Interesse des Vermieters gehe dahin, die Wohnung in einem Dekorationszustand zurück zu erhalten, der dem Geschmack eines größeren Interessentenkreises entspreche und eine rasche Weitervermietung ermögliche. Dieses Interesse erfordere es aber nicht, den Mieter für den Zeitpunkt des Auszuges zwingend auf einen

weißen Anstrich festzulegen, weil auch eine Dekoration in anderen dezenteren Farbtönen eine Weitervermietung nicht erschwere. Für den Mieter hingegen sei ein gewisser Spielraum bei der farblichen Gestaltung auch für den Rückgabezeitpunkt von nicht unerheblichem Interesse, weil er sich dann aus wirtschaftlichen Erwägungen dafür

entscheiden kann, schon während der Mietzeit eine Dekoration innerhalb der für den Rückgabezeitpunkt vorgeschriebenen Bandbreite farblicher Gestaltung vorzunehmen, um nicht beim Auszug nur wegen der farblichen Gestaltung eine sonst noch nicht erforderliche Renovierung vornehmen zu müssen.

Kündigungsausschluss maximal 4 Jahre

Zuletzt setzte sich der BGH im Urteil vom 15.7.2009 (VIII ZR 307/08) (ZIV 2009, 60) mit den Voraussetzungen und Grenzen des befristeten Ausschlusses des Kündigungsrechts auseinander. Mit Urteil vom 8.12.2010 (VIII ZR 86/10) konkretisierte er seine Ausführungen.

Die streitig gewordene Mietvertragsklausel zum Kündigungsausschluss sah vor, dass die Kündigung frühestens nach Ab-

lauf von 4 Jahren ab dem 1.7.2005 (Beginn des Mietverhältnisses) erklärt werden könne, so dass eine Beendigung des Mietvertrages erstmals zum Ablauf des 30.9.2009 möglich gewesen wäre.

Der Mietrechtssenat vertrat die Auffassung, dass die Klausel einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht standhalte, weil sie den Mieter mehr als 4 Jahre an den Mietvertrag binde.

Die Kündigung müsse jedenfalls **zum** Ablauf dieser Höchstfrist möglich sein. Eine Bindung des Mieters von mehr als vier Jahren benachteilige diesen auch dann unangemessen, wenn ihm ausdrücklich das Recht zur Stellung eines Nachmieters vorbehalten bleibe. Die Fristberechnung habe vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses an zu erfolgen.

Nur formell genügende Bk-Abrechnung setzen Einwendungsfrist in Gang

Die Vermieterin hatte eine Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005/2006 erstellt und der Mieterin übersandt. Die Abrechnung sah zahlreiche, unterschiedliche Verteilungsschlüssel vor. So wurde die Verteilung des Allgemeinstroms mit 1353 m² x 120 m² angegeben. Es fanden sich weitere Gesamtflächen in anderen Kostenpositionen von 2020 m², 1587 m², 1536 m², 2240 m² und 1691,5 m². Die Vermieterin begehrte insgesamt eine Nachzahlung von gut 671 €

Der Mieter wendete sich erst mehr als 12 Monate nach Zugang gegen die Abrechnung. Die Vermieterin meinte, der Mieter könne gegen die Abrechnung nach dem Verstreichen der Einwendungsfrist in § 556 Abs. 3

Satz 5 BGB keine Einwendungen mehr erheben und klagte auf Zahlung. Das Berufungsgericht schloss sich der Auffassung der Vermieterin an und verurteilte die Mieterin.

Der BGH hob das Urteil auf. Er führt in seinen Gründen im Urteil vom 8.12.2010 aus, dass eine formell ordnungsgemäße Abrechnung über die Vorauszahlungen des Mieters den Verteilungsschlüssel erkennen lassen müsse und dieser zu erläutern sei, wenn dies zum Verständnis der Abrechnung erforderlich sei. Einem durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschuldeten Mieter erschlossen sich die Verteilungsschlüssel nicht. Zwar gäbe es Kostenpositionen, deren

Kostenverteilungsschlüssel auch ohne Erläuterung nachvollziehbar sei. Deren formell richtige Abrechnung führe jedoch nicht dazu, dass die Abrechnung mit einer Schuld des Mieters ende.

Die Einwendungen des Mieters seien zudem nicht nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB ausgeschlossen. Die bisher vom BGH nicht beantwortete, in der Rechtslehre und Rechtsprechung umstrittene Rechtsfrage, ob eine formell nicht ordnungsgemäße Abrechnung die Einwendungsfrist des Mieters auslöse, beantwortete der Senat dahingehend, dass die Frist hierdurch nicht in Gang gesetzt werde. Der Mieter könne sich unbefristet auf die formelle Rechtswidrigkeit der Abrechnung berufen (VIII ZR 27/10).

Versehentliche Abrechnung einer Bk-Pauschale setzt Einwendungsfrist in Gang

Der Mietvertrag der Streitparteien sah nur für Heizung und Warmwasser eine monatliche Nebenkostenvorauszahlung vor. Die übrigen Betriebskosten sollten durch eine vom Mieter zu zahlende Pauschale abgegolten sein.

Die Vermieterin rechnete alle Betriebskosten der Immobilie für die Jahre 2004 und 2005 ab. Als der Mieter nicht bezahlte, klagte

die Vermieterin. Die Abrechnung wies für die Positionen Warmwasser und Heizkosten formelle Fehler auf, so dass die Vermieterin die Forderung insoweit später fallen ließ. Aus den restlichen Betriebskostenpositionen ergab sich noch immer eine Nachzahlung von insgesamt rund 1800 €. Der Mieter berief sich – nach Ablauf der in § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB normierten Jahresfrist – auf die Vereinba-

rung einer Pauschale, die Nachforderungen ausschloß. Zu spät, wie die Karlsruher Richter im Urteil vom 12.1.2011 ([VIII ZR 148/10](#)) befanden. Es handele sich insoweit um keinen formellen Fehler der Abrechnung, so dass der Mieter diese Einwendung binnen Jahresfrist hätte erheben müssen. Er wurde daher verurteilt, die vertraglich nicht vereinbarte Nachforderung zu bezahlen.

Abrechnung kann in der Abrechnungsfrist korrigiert werden

Die Vermieterin rechnete über die Vorauszahlungen für die Betriebskosten ab und übersandte die Abrechnung den Mietern. Die Abrechnung schloss mit einem Guthaben von knapp 180 €. Die Vermieterin überwies den Mietern das Guthaben. Kurz darauf stellte die Vermieterin fest, dass sie es versäumt hatte, eine Heizöllieferung in der Abrechnung zu berücksichtigen. Sie korrigierte die Abrechnung binnen der Abrechnungsjahresfrist

des § 556 Abs. 3 BGB. Die korrigierte Abrechnung wies nunmehr noch ein Guthaben von rund 40 € auf. Die Vermieterin zog den Differenzbetrag aufgrund der ihr erteilten Einzugsermächtigung vom Mieterkonto ein. Die Mieter klagten im weiteren Verlauf auf Rückzahlung des Abbuchungsbetrages. Der BGH wies die Klage schließlich mit Urteil vom 12.1.2011 ab. Die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB diene dazu, dass die

Mietvertragsparteien in überschaubarer Zeit Klarheit über ihre Verpflichtungen erhielten. Eine Änderung innerhalb dieser Frist sei sonach möglich. Auch die Auszahlung des Guthabens führe nicht dazu, das die Vermieterin insoweit ein Schuldanerkenntnis abgeben würde, welches den in der Abrechnung genannten Endbetrag verbindlich werden ließe ([VIII ZR 296/09](#)).

Zurückbehaltungsrecht besteht erst ab Mangelanzeige

Die Mieter hatten die Miete für die Monate April und Juni gar nicht und die Miete für Mai 2007 nur zur Hälfte bezahlt. Mit Schreiben vom 5.6.2007 kündigte der Vermieter den Mietvertrag fristlos und verlangte Räumung und Herausgabe. Als dies nicht fruchtete, erhob er Räumungsklage. Die Mieter verteidigten sich damit, dass sie vom Recht der Zurückbehaltung Gebrauch gemacht hätten, weil die Wohnung vom Schimmel befallen sei. Das Amtsgericht erhob Beweis über die streitige Tatsache, dass im März der Mangel in einem Gespräch mit dem Vermieter angezeigt worden war.

Das Gericht folgte den widersprüchlichen Aussagen der Zeugin nicht. Auf die Berufung wurde das Urteil aufgehoben. Der BGH hob wiederum das Berufungsurteil auf und stellte das amtsgerichtliche Räumungsurteil wieder her (Urteil vom 3.11.2010).

Nach den Feststellungen des Mietrechtssenats lagen die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB vor. Den Mietern stünde kein Zurückbehaltungsrecht zu. Dies sei erst ab Anzeige des Mangels eröffnet. Das Zurückbehaltungsrecht diene

dazu, auf den Schuldner Druck zur Erfüllung der eigenen, im Gegenseitigkeitsverhältnis stehenden Verbindlichkeiten auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel aber nicht bekannt sei, könne ein Zurückbehaltungsrecht nicht die ihm zukommende Funktion, auf den Vermieter Druck auszuüben, erfüllen. Nach Treu und Glauben könne ein Zurückbehaltungsrecht daher nur bestehen, wenn dem Vermieter der Mangel bekannt sei oder ihm durch Anzeige bekannt gemacht wurde ([VIII ZR 330/09](#)).

Keine Möglichkeit der Eigenbedarfskündigung durch Personenhandelsgesellschaft

Die Mieterin bewohnte seit 2001 eine 5 Zimmer – Wohnung in Hamburg. Vermieterin war eine GmbH & Co. KG. Kommanditisten waren ein älteres Ehepaar im Alter von 69 und 74 Jahren. Die Eheleute waren auch die Gesellschafter der Komplementär-GmbH. Die Vermieterin kündigte die Wohnung wegen Eigenbedarfs; das Ehepaar wollte die Wohnung für sich nutzen. Die Mieterin widersprach der Kündigung. Die Vermieterin klagte auf Räumung und verlor durch alle Instanzen den Rechtsstreit.

Die Richter des VIII. Zivilsenates führten zur Begründung im

Urteil vom 15.12.2010 aus, dass der Eigenbedarf der Gesellschafter einer Personenhandelsgesellschaft nicht der Gesellschaft zugerechnet werden könne. Zwar könne nach der Rechtsprechung des Senates eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs einer ihrer Gesellschafter kündigen (Urteile vom 27.6.2007 – VIII ZR 271/06 und vom 16.7.2009 – VIII ZR 231/08). Diese Rechtsprechung sei jedoch auf den vorliegenden Fall nicht übertragbar, weil die Interessenlage unterschiedlich sei.

Die Gesellschafter einer GbR sollten nicht schlechter stehen,

als eine reine Vermietermehrheit. Die gesellschaftsrechtliche Zuordnung würde sich bei der GbR vielfach rein zufällig aus der Personenmehrheit ergeben. Personenhandelsgesellschaften seien dagegen kein Zufallsprodukt, sondern beruhten auf einer bewussten Entscheidung aufgrund wirtschaftlicher, steuerrechtlicher und/oder haftungsrechtlicher Überlegungen. Von einer Vergleichbarkeit mit der Interessenlage bei der Vermietung einer Wohnung durch eine GbR könne daher keine Rede sein ([VIII ZR 210/10](#)).

Gewerbemietrecht

Mietminderung bei periodisch auftretenden Mängeln

Bei periodisch auftretenden Mietmängeln darf der Mieter auch nur in den Zeiten der Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Mietsache mindern. Dieser Grundsatz geht aus einem Urteil des BGH vom 15.12.2010 hervor ([XII ZR 132/09](#)).

Die Mieterin hatte Räumlichkeiten zum Betrieb einer Kinderarztpraxis angemietet. Im Mietvertrag war das Recht zur Zurückbehaltung ausgeschlossen. Die Mieterin kürzte erstmals im September die Miete, weil die

Räumlichkeiten im Sommer wegen zu hoher Temperaturen nur eingeschränkt nutzbar seien. Die Vermieterin klagte restliche Mieten für die Monate September bis November ein und obsiegte letztinstanzlich.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass der Mieter nur dann zur Minderung berechtigt sei, wenn der Gebrauch der Mieträume tatsächlich eingeschränkt sei. Unstreitig sei dies für die Monate September, Oktober und November nicht mehr der Fall ge-

wesen. In diesen Monaten müsse der Mieter jedenfalls die volle Miete bezahlen. Die Mieterin könne sich auch nicht auf das hilfsweise geltend gemachte Zurückbehaltungsrecht berufen. Es sei wirksam ausgeschlossen. Gegenüber dem Gewerbemietler könnten Zurückbehaltung und Aufrechnung formularvertraglich ausgeschlossen werden, ohne den Vertragspartner unangemessen zu benachteiligen, [§ 307 BGB](#) (BGH – Urteil vom 27.1.1993, XII ZR 141/91)

WEG-Recht

Zur Kreditaufnahme durch den Verwalter



Der WEG-Verwalter ist nach einem Urteil des LG Köln vom 26.8.2010 (29 S 177/09 – **ZWE 2011, 45**) zur Kreditaufnahme weder berechtigt noch verpflichtet. Der frühere WEG-Verwalter führte bei der VR Bank Rhein-Sieg e.G. ein Konto unter seinem Namen, welches ausschließlich dem Zahlungsverkehr der verklagten Wohnungseigentümergeinschaft diente. Nach dem Ende der Verwaltungszeit befand sich auf dem Konto ein Saldosoll. Er verlangte von der Gemeinschaft klageweise Freistellung von den Verbindlichkeiten.

Das Landgericht stellte in seinem Urteil fest, dass der Verwalter zur Kreditaufnahme nicht berechtigt gewesen sei, weil er hierfür keinen ermächtigenden Beschluss vorweisen könne. Die Kreditaufnahme könne zwar nach **§ 177 BGB** nachträglich genehmigt werden. Die Genehmigung wurde aber von der Gemeinschaft versagt, so dass der Verwalter der Bank als Vertreter

ohne Vertretungsmacht nach **§ 179 BGB** wahlweise auf Erfüllung oder Schadensersatz hafte. Der Verwalter könne aber von der Gemeinschaft Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, wenn die Kreditaufnahme ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach, **§ 675, 683 BGB**.

Ordnungsgemäßer Verwaltung könne eine Kreditaufnahme nur entsprechen, wenn der Kreditbetrag über einem kurzfristigen Liquiditätsengpass hinweg helfen solle und er drei Monatshausgeldbeiträge aller Wohnungseigentümer nicht übersteige. Da der Betrag darüber lag, entspreche die Kreditaufnahme nicht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Der Verwalter könne dann nur noch nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ **670, 677, 683 BGB**) Ersatz seiner Aufwendungen verlangen, wenn die Kreditaufnahme dem wirklichen oder mutmaßlichen Willen der Gemeinschaft entsprochen hätte, so die Kölner Kammer weiter.

Auch diese Voraussetzung wurde vom Gericht nicht erkannt. Das Geld diene der Finanzierung einer Instandsetzungsmaßnahme, die ursprünglich mit 4.000 € veranschlagt war. Später

teilte der Verwalter mit, dass mit Kosten zwischen 8.000 € und 10.000 € zu rechnen sei. Tatsächlich mussten am Ende 18.000 € ausgegeben werden. Eine derartige Ausgabensteigerung könne nicht dem mutmaßlichen Willen entsprechen.

Über die Rechtskonstruktion der Notgeschäftsführung könne der Verwalter auch keinen Ersatz begehren, weil nicht ersichtlich sei, dass die Voraussetzungen einer Notgeschäftsführung (dringende Erhaltungsmaßnahme zur Abwendung weitergehenden Schadens) vorlägen.

Schließlich prüfte das Gericht noch, ob die Gemeinschaft über §§ 670, **684, 812 ff. BGB** nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen hafte. Danach müsse der Geschäftsherr dem Geschäftsführer alles nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen herausgeben, was er durch die Geschäftsführung erlangt habe. Die Bereicherung durch die Sanierung sei dabei nach dem Interesse zu bemessen, den der Zuwachs für die Gemeinschaft habe. Da es insoweit an Sachvortrag fehle, könne das Gericht nicht entscheiden und wies die Klage des Verwalters ab.

Unwirksame Gemeinschaftsordnung begründet rechtswidrige Beschlussfassung

Die Gemeinschaftsordnung einer in Regensburg beheimateten WEG sah folgende Regelung vor:

„Die Versammlung kann einen Wohnungseigentümer, der mit

Zahlungen von Beiträgen länger als einen Monat in Verzug ist, von der Teilnahme an der Eigentümerversammlung und der Abstimmung ausschließen. Der Betroffene hat hierbei kein Stimmrecht. Mit vollständiger

Zahlung der Rückstände entfällt die Wirkung des obigen Beschlusses.“

Im Rahmen einer Versammlung beschlossen die anwesenden Wohnungseigentümer den Aus-

schluss der betreffenden Wohnungseigentümer. Einer dieser Wohnungseigentümer focht daraufhin alle übrigen auf der Versammlung gefassten Beschlüsse an und obsiegte in allen drei Instanzen.

Der BGH stellte in seinem Urteil fest, dass das Wohnungseigentumsrecht den Wohnungseigentümern nach **§ 10 Abs. 2 WEG** weitgehend freie Hand lasse, wie sie ihr Verhältnis untereinander ordnen wollten (BGH-Urteil vom 13.10.2006, V ZR 289/05). Diese Gestaltungsfreiheit gelte auch dann, wenn der teilende Eigentümer die Regelungen in der Gemeinschaftsordnung vorgebe. Schranken ergäben sich jedoch aus den Grenzen der Privatautonomie nach §§ 134, **138** BGB (BGH-Beschluss vom 11.11.1986, V ZB 1/86, BGHZ 99, 90). Ferner unterlägen die vom teilenden Eigentümer einseitig vorgegebenen Bestimmungen einer Inhaltskontrolle, bei der lediglich streitig sei, ob die für allgemeinen Geschäftsbedingungen geltende Vorschriften der **§§ 307 ff BGB** entsprechend anzuwenden seien oder ob sich diese Kontrolle unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles am Maßstab von Treu und Glauben auszurichten habe (BGHZ 151, 164).

Messe man die Regelung in der Teilungserklärung an diese Maß-

stäben, sei die Regelung unwirksam. Die Gestaltungsfreiheit für Gemeinschaftsordnungen ende dort, wo die personenrechtliche Gemeinschaftsstellung der Wohnungseigentümer ausgehöhlt werde. Das sei der Fall, wenn das mitgliedschaftliche Element des Wohneigentums durch einen allgemeinen Ausschluss des Wohnungseigentümers vom Stimmrecht verletzt werde. Hiergegen verstoßende Regelungen seien nach **§ 134** BGB nichtig.

Erst recht, so der Senat weiter, sei ein allgemeiner Ausschluss von den Versammlungen der Wohnungseigentümer unzulässig, weil dem Mitglied dadurch nicht nur faktisch sein Stimmrecht genommen, sondern ihm darüber hinaus die ebenfalls in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte fallende Befugnis abgeschnitten werde, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Rede und Gegenrede Einfluss zu nehmen (BGH – Urteil vom 13.2.2006, II ZR 200/04). Dasselbe gelte auch für einen nur vorübergehenden Ausschluss. Ein Eingriff in Teilnahmerechte sei nur statthaft, wenn auf andere Weise eine geordnete Durchführung einer Versammlung nicht gewährleistet sei, weil ein Wohnungseigentümer nachhaltig und trotz Androhung des Ausschlusses die Versammlung weiterhin

in erheblicher Weise störe (BGH, Urteil vom 11.11.1965, II ZR 122/63,0 BGHZ 44, 245). An diesem versammlungsspezifischen Bezug fehle es indessen, wenn ein Wohnungseigentümer nur mit der Zahlung von Beiträgen in Verzug sei.

Die Unwirksamkeit der Regelung in der Gemeinschaftsordnung und der hierauf gründende Ausschluss des Wohnungseigentümers führe auch zur Unwirksamkeit der angefochtenen Beschlüsse. Zwar scheide eine Ungültigkeitserklärung in der Regel aus, wenn feststünde, dass sich der Beschlussmangel nicht auf das Beschlussergebnis ausgewirkt habe (BGH-Urteil vom 27.3.2009, V ZR 196/08, BayObLG NZM 2002, 616). Anders verhielte es sich jedoch bei schwerwiegenden Verstößen, die dazu führten, dass das Teilnahme- und Mitwirkungsrecht eines Mitgliedes in gravierender Weise ausgehebelt werde. Der Entzug des Stimmrechts und der Ausschluss von der Versammlung stelle einen schwerwiegenden Eingriff in den Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte dar, bei dem es nicht darauf ankäme, ob die gefassten Beschlüsse auch bei einer Mitwirkung des ausgeschlossenen Mitglieds die erforderliche Mehrheit gefunden hätten (V ZR 60/10).

Photovoltaikanlage bedarf keiner Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger

Die Gemeinschaft traf eine die Gemeinschaftsordnung ergänzende Gebrauchsregelung, wonach einzelne Eigentümer das Recht erhielten, auf einem Teil des Dachs eine Photovoltaikanlage zu errichten. Ihnen wurde ferner gestattet, die erzielten Entgelte zu vereinnahmen. Im Gegenzug wurden sie verpflich-

tet, die Instandhaltung und Instandsetzung zu übernehmen. Die Instandsetzung und Instandhaltung des Dachs sollte weiterhin der Gemeinschaft obliegen. Diese Regelung sollte in die Wohnungsgrundbücher eingetragen werden.

Die Rechtspflegerin des AG Saarbrücken machte in einer Zwischenverfügung die Eintragung davon abhängig, dass die Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger in notariell beglaubigter Form (§ 29 GBO) nachgewiesen werde. Es entbrannte hierüber ein Streit, der schließlich vom OLG Saarbrücken mit

Beschluss vom 10.5.2010 (5 W 94/10-37 – **WuM 2011, 56**) zugunsten der Wohnungseigentümer beendet wurde.

Die Saarländer Richter führten in ihrer Begründung aus, dass die Genehmigungserfordernisse der Grundpfandgläubiger durch die WEG-Novelle eingeschränkt worden seien. Die neue Regelung schränke das sich aus „anderen Vorschriften“ – wozu auch die §§ 876, 877 BGB zählen – ergebende Erfordernis einer Zustimmung der Realberechtigten zur Schaffung, Änderung oder Aufhebung einer „verding-

lichten“ Gemeinschaftsordnung ein. Die Zustimmung sei überhaupt nur erforderlich, wenn ein Sondernutzungsrecht (für ein anderes als das belastete Wohnungseigentum) begründet oder wenn ein mit dem belasteten Wohnungseigentum bisher verbundenes Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen werden.

Nach dem Schutzzweck der §§ **876, 877 BGB** sei die Zustimmung des Dritten entbehrlich, wenn jede rechtliche Beeinträchtigung seiner Position ausge-

schlossen sei und deshalb seine dingliche Rechtsstellung durch die Änderung nicht berührt werde (OLG Hamm Rpfleger 1997, 346). Auf Nachteile wegen mit den Sondernutzungsrechten verbundenen wirtschaftlichen Belastungen (Unterhaltungslasten, eventuelle spätere Reparatur- und Beseitigungskosten) käme es für die Anwendung der nach ihrem Schutzzweck allein auf rechtliche Nachteile abstellende §§ 877, 876 BGB, § 19 GBO nicht an.

Eigenes Stimmrecht bei Verwalterabberufung

Das OLG München legt sich mit seinem Beschluss vom 15.9.2010 quer zur bisherigen Rechtsauffassung der Gerichte in Bezug auf Stimmverbote nach Vollmachtserteilung (32 Wx 16/10 – ZMR 2011, 48).

Ein Fremd-Verwalter wurde qua Beschluss außerordentlich aus dem Verwalteramt abberufen. Gleichwohl er über eine Stimmrechtsvollmacht verfügte, wurde er von der Teilnahme an der Versammlung ausgeschlossen. Er focht den Abberufungsbeschluss an und obsiegte.

Der Münchener Senat bestätigte die gleichlautende Entscheidung vom LG München. Allein wegen des Ausschlusses von der Versammlung liege ein Fehler in der Beschlussfassung vor, da auch bei einem Ruhen des Stimmrechts, das Teilnahme- und Rederecht weiter bestünde.

Beachtlich ist, dass das Gericht zudem feststellt, dass kein Stimmrechtsverbot bestanden habe. Es sei bisher nicht abschließend in der Rechtsprechung geklärt, ob ein Verwalter, der selbst nicht Wohnungseigentümer sei, einem Stimmverbot unterliege, wenn er Vollmachten

von Wohnungseigentümer für die Stimmabgabe erhalten habe. Die Münchener Richter verneinten ein Stimmrechtsverbot mit der Begründung, dass es sich bei der Abstimmung um die Ausübung der Rechte des Miteigentümers handeln würde. Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines Stimmrechtsverbotes müssten daher in der Person des Vollmachtgebers vorliegen und nicht in der Person des Vertreters (**A.A.**: BayObLG WuM 1999, 58, BayObLG WuM 1990, 321, OLG Düss. WuM 1999, 59, OLG Zweibrücken NZM 1998, 671, LG Frankfurt NJW-RR 1988, 596).

WEG-Verwalter ist zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung verpflichtet

Nach einem Beschluss des LG Aurich vom 26.7.2010 ist der WEG-Verwalter beim Vorliegen der übrigen Voraussetzungen verpflichtet, die eidesstattliche Versicherung für die Gemeinschaft abzugeben (4 T 237/10, **ZWE 2011, 41**). Der Verwalter wehrte sich mit der Begründung, dass er nicht schlechthin gesetz-

licher Vertreter der Gemeinschaft sei, sondern nur in Bezug auf die im Katalog des **§ 27 Abs. 3 WEG** benannten Gegenstände. Er sei daher nicht verpflichtet, das Vermögensverzeichnis zu erstellen und dessen Richtigkeit an Eides statt zu versichern. Das sahen AG und LG unter Bezugnahme auf die Gesetzesbegrün-

dung zur WEG-Novelle anders. Die Gemeinschaft sei zwar nicht insolvenzfähig. Der vollstreckende Gläubiger könne aber die Abgabe der Versicherung vom Verwalter verlangen. Die Erklärung durch die Wohnungseigentümer sei weder praktikabel, noch könnten diese werthaltige Aussagen treffen.

Versicherungsrecht

Deckungslücke für den Immobilienverwalter

Eine empfindliche Deckungslücke in der Vermögensschadenhaftpflichtversicherung des Immobilienverwalters hat der Beschluss des KG Berlin vom 29.10.2010 (6 U 204/09 – **NJW-Spezial 2011, 66**, IBR-Online) offenbart.

Der WEG – Verwalter hatte Hinweise auf eine undichte Wasserleitung zunächst ignoriert. Später offenbarte sich der Rohrbruch – und – ein erheblicher Schaden in Gestalt einer exorbitant hohen Wasserrechnung. Die Gemeinschaft nahm den Verwalter in Regress.

Der WEG-Verwalter wiederum meldete den Schaden bei seiner Vermögensschadenhaftpflichtversicherung an, die wiederum die Deckung ablehnte. Der Verwalter klagte und verlor beide

Instanzen. Das KG Berlin führte in seinem Beschluss zur Zurückweisung der Berufung aus, dass der Schaden nach § 1 Ziff. 1 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen zur Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (AVB) nicht versichert sei.

Es läge kein unmittelbarer Vermögensschaden vor. Die erhöhten Entgeltforderungen der Wasserwerke stellten zwar einen Vermögensschaden dar. Dieser gründe jedoch nicht unmittelbar auf einer Pflichtverletzung des Verwalters (keine ausreichende Veranlassung der Überprüfung der Wasserleitung), sondern nur mittelbar. Unmittelbare Ursache sei vielmehr ein Sachschaden am Rohr. Vermögensschäden, die auf einem Sachschaden gründen seien jedoch nicht mit versichert.

Unzweifelhaft bestünde damit eine Deckungslücke im Versicherungsschutz des Verwalters, wenn Pflichtverletzungen Sachschäden verursachten, die ihrerseits dann zu Vermögensschäden führten. Diese Lücke sei darauf zurück zu führen, dass die Versicherungsbedingungen ursprünglich für Berufe entwickelt worden seien, bei denen vornehmlich reine Vermögensschäden vorkämen (Steuerberater, Rechtsanwälte). Die Spezifizierung des versicherten Risikos in den besonderen Vereinbarungen des Vertrages würde hieran nichts ändern. Eine Regelung der versicherten Schäden sei dort nicht enthalten. Erforderlich sei vielmehr ein ausdrücklicher Wiedereinschluss der entsprechenden objektbezogenen Risiken.

Veranstaltungen

IVD Frühjahrs -Fachtagung

Immobilienmakler

Immobilienverwalter

Immobilienfachverständige

am 31.3.2011

Programm:

9.15 Uhr Eröffnung durch den IVD Mitte-Ost e.V.

9.20 Uhr Zensus 2011 - Möglichkeiten und Grenzen der Informationsgewinnung

*Gabriele Köster, Statistisches Landesamt des Freistaates Sachsen
Referatsleiterin, Sondererhebung, Projekt Zensus 2011*

10.15 Uhr Demographische Entwicklung in Sachsen/ Sachsen-Anhalt

Dr. Albrecht Buttolo, Staatsminister des Innern a. D.

11.30 Uhr Moderner Hochwasserschutz in Deutschland Ergebnisse und Ziele am Beispiel von Sachsen-Anhalt

Dr.-Ing. Hans-Werner Uhlmann, stellv. Direktor des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft (LHW) Sachsen-Anhalt Geschäftsbereichsleiter Grundlagen, Planung und Bau

13.30 Uhr Beginn der Foren: Makler – Verwalter - Sachverständige

Sachverständige:

13.30 Uhr „Gutachten- Werkstatt“ - Teil I: Problemstellungen der ImmoWertV anhand eines konkreten Gutachtens für ein, gemischt genutztes Grundstück

Dr.-Ing. Architekt Martin Töllner, öbvS Architektenkammer Hannover, Architekt und Stadtplaner

15.30 Uhr „Gutachten- Werkstatt“ - Teil II: Problemstellungen der ImmoWertV anhand eines konkreten Gutachtens für ein gemischt genutztes Grundstück

Dr.-Ing. Architekt Martin Töllner, öbvS Architektenkammer Hannover, Architekt und Stadtplaner

16.30 Uhr Erste Sitzung interessierter Sachverständige an einer Mitarbeit im künftigen Arbeitskreis Sachverständige des IVD Mitte-Ost e.V.

Moderation: Karl-Heinz Weiss

Makler:

13.30 Uhr Aktuelle Tendenzen im Social Media Facebook, Twitter, XING & Co. - Risiko oder Chance für Ihr Unternehmen?

Kathleen Parma, networks PR

14.15 Uhr RE-SHARE - der Turbo für das Gemeinschaftsgeschäft

Bernhard Schmidt, RE-SHARE UG

15.30 Uhr Update Maklerrecht - Aktuelle Urteile und Tipps

RAin Ricarda Breiholdt, Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte Hamburg
gemeinsame Diskussion

Moderation: Dirk Radde

IVD Fachreferat „Immobilienmakler

Verwalter:

13.30 Uhr PINkey - Wohnungsschlüssel sicher deponiert

Steffen Malessa, PINkey AG

13.45 Uhr Anforderungen und Erfahrungen aus der Umsetzung gesetzlicher Anforderungen der HKVO 2009 und EnEV 2009

Andreas Schramm, Techem

14.30 Uhr Energetische Optimierung von Gebäuden im Bestand

Dipl.-Ing (FH) Wolfgang Grün, Energieberater, Ingenieurbüro für Bauwesen Hochbau

15.30 Uhr Aktuelles WEG-Recht unter Berücksichtigung der Rechtsprechungen zur Instandhaltungsrücklage

RA Heinz G. Schultze, Schultze Rechtsanwälte Leipzig

Moderation: Rainer Hummelsheim

IVD Fachreferat „Immobilienverwalter

www.ivd-mitte-ost.net

13. Deutscher Mietgerichtstag

Der 13. Deutsche Mietgerichtstag findet am 8./9. April 2011 im Kongresszentrum Westfalenhalle in Dortmund statt.

Das Programm

am Vorabend den 7.4.2011 ab ca 18:00 Uhr lädt der **Verlag C.H. Beck** in gewohnter Weise zu Pils und einfacher Brotzeit die bereits angereisten Teilnehmer ins **Number One** im Kongresszentrum ein.

Freitag, den 8. April 2011

- 9.30 Begrüßung
Grußwort durch den Präsidenten des OLG Hamm Johannes Keders
- 09.45 Klimaschutz und Energieversorgung
Festvortrag Jochen Flasbarth, Präsident des Umweltbundesamtes
- 10.45 Kaffeepause
- 11.00 Energetische Beschaffenheit als Kriterium der ortsüblichen Vergleichsmiete
Referent: RiLG a.D. Hubert Blank, Mannheim
- 11:45 Energieeinsparung als Modernisierungsmaßnahme insbesondere durch Einsatz erneuerbarer Energien
Referent: VorsRiLG Dr. Werner Hinz, Itzehoe
- 13.00 gemeinsames Mittagessen
Arbeitskreise:
1. Zugang zur Revision: Einführung von RABGH Prof. Dr. Volkert Vorwerk, Karlsruhe; Leitung: RiBGH Dr. Karin Milger
 2. Fälligkeit der Miete und Zahlungsverkehr: Einführung von Prof. Dr. Carsten Herresthal Leitung: Prof. Dr. Markus Artz
 3. Rechtsfolgen bei Ausführung von Baumaßnahmen trotz fehlender oder fehlerhafter Ankündigung: Einführung von RA Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin; Leitung: RiAG Ulf Börstinghaus
 4. Vereinbarung und Änderung von Umlagevereinbarungen im Betriebskostenrecht: Einführung von RiAG Dr. Olaf Riecke, Hamburg; Leitung: VorsRiLG a.D. Dr. Hans Langenberg
- 16.00 Kaffeepause
Arbeitskreise
5. Mietermehrheiten: Einführung von VorsRiLG Elmar Streyll, Krefeld; Leitung: RiBGH a.D. Hans-Jörg Kraemer
 6. Wertsicherungsklauseln in der Gewerberaummieta: Einführung von RA Dr. Michael Schultz, Berlin; Leitung: RA Fritz
 7. Einfluss des Verbraucherinsolvenzverfahrens auf das Mietverhältnis: Einführung von VizPräsAG Dr. Beate Flatow, Kiel; Leitung: Prof. Dr. Peter Derleder
 8. Gibt es sichere Quotenabgeltungsklauseln? Einführung von Prof. Dr. Hubert Schmidt, Trier Leitung: RA Norbert Eisenschmid
- 19.00 gemeinsames Abendessen

Fortsetzung:

Samstag, den 9. April 2011

- 09.00 Die Kosten der Unterkunft nach SGB II und XII
Referent Dr. Franz-Georg Rips, Erfstadt
- 09.45 Die Bedeutung technischer Normen, des Stands der Technik und des verkehrüblichen Zustands bei der Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen
Referentin Prof. Dr. Beate Gsell, Augsburg
- 10.45 Kaffeepause
- 11:00 Vermieter und Mieter als Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen
Referent: Prof. Dr. Markus Stoffels, Osnabrück
- 12.00 Stand der Mietrechtsnovellierung

www.Mietgerichtstag.de

ESWiD: Mietrechtsreform 2011 und Pflichtverletzungen im Mietverhältnis: Eigentümer - Verwalter – Mieter

4.-6. Mai, Rosenheim

Mittwoch, 4. Mai 2011

12.00 - 14.00	Uhr	Einlass, Empfang und Eröffnung der begleitenden Ausstellung
14.00 - 14.15	Uhr	Begrüßung Staatsminister a.D. Dr. h.c. Steffen Heitmann, Präsident des ESW in Deutschland ; Oberbürgermeisterin Gabriele Bauer
14.15 - 15.00	Uhr	Aktuelle Herausforderungen und Entwicklung der Wohnungspolitik und Stadtentwicklung Ministerialdirektorin Oda Scheibelhuber, BMVBS, Berlin
15.00 - 15.30	Uhr	Mietrechtsreform: Duldungspflichten des Mieters bei energetischer Modernisierung Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin des AG, Kiel
15.30 - 15.40	Uhr	Rückfragen – Diskussion
15.40 - 16.00	Uhr	Kaffeepause - Kommunikation - Kennenlernen
16.00 - 16.30	Uhr	Mietrechtsreform: Minderungsrechte des Mieters Prof. Dr. Wolfgang Hau, Passau
16.30 - 16.40	Uhr	Rückfragen – Diskussion
16.40 - 17.10	Uhr	Mietrechtsreform: Mieterhöhung wegen energetischer Modernisierung Dr. Riever Nagel, RiLG, Itzehoe
17.10 - 17.20	Uhr	Rückfragen - Diskussion
17.20 - 17.50	Uhr	Mietrechtsreform: Kündigung, Räumung und einstweiliger Rechtsschutz Ulf P. Börstinghaus, RiAG, Dortmund
17.50 - 18.00	Uhr	Rückfragen – Diskussion
ab 18.00	Uhr	Einladung zu einem Stadtspaziergang: "Auf den Spuren der Rosenheim-Cops" Ausklang des Abends mit Bier und Bayerischer Brotzeit.

Donnerstag, 5. Mai 2011
Pflichtverletzungen im Mietverhältnis

09.00 - 09.15	Uhr	Biblisches Wort zum Tag, Erlöserkirche Königstraße 23, Rosenheim Dekanin Hanna Wirth
09.45 - 10.15	Uhr	Haftung des Verwalters bei Verwendung unwirksamer Vertragsklauseln - Haftung gegenüber seinem Auftraggeber - Unmittelbare Haftung des Verwalters gegenüber dem Mieter - Gründe für die Unwirksamkeit von Vertragsklauseln Prof. Dr. Beate Gsell, Augsburg
10.15 - 10.30	Uhr	Rückfragen – Diskussion
10.30 - 11.00	Uhr	Haftung des Verwalters bei fehlerhafter Betriebskostenabrechnung - Dokumentationspflichten des Verwalters bei verspätetem Zugang? - Haftungskonsequenzen bei formellen und materiellen Fehlern - Pflichten des Verwalters bei Wechsel des Mieters, Verwalters und Eigentümers Hubert Blank, RiLG i.R., Mannheim
11.00 - 11.15	Uhr	Rückfragen – Diskussion
11.15 - 11.45	Uhr	Kaffeepause - Kommunikation - Kennenlernen
11.45 - 12.15	Uhr	Haftung des Verwalters bei unterlassenen oder fehlerhaften Mieterhöhungen - Pflicht zur Mieterhöhung? - Formelle und materielle Pflichten bei der Abfassung der Mieterhöhung - Legitimation des Verwalters - Anspruch auf schriftliche Zustimmung Dr. Michael Schultz, Rechtsanwalt, Berlin
12.15 - 12.30	Uhr	Rückfragen – Diskussion
12.30 - 12.50	Uhr	Risikominderung für Vermieter und Verwalter durch Versicherung - Welche Risiken sind versicherbar? - Vermeidung von Versicherungslücken bzw. Doppelversicherung Frank Meier, Rechtsanwalt, Hannover
12.50 - 13.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
13.00 - 14.45	Uhr	Mittagspause mit Möglichkeit zum Mittagsimbiss im Kultur- und Kongresszentrum Rosenheim
14.45 - 17.00	Uhr	Arbeitsgruppe 1 Technik für Kaufleute und Rechtsanwälte: Notwendigkeit Lüftungstechnischer Maßnahmen in der Mietwohnung - Vertragsgemäße Eigenschaft der Mietsache, insbesondere nach DIN 1946-6 - Lüftungssysteme im Spannungsfeld zwischen bauphysikalischen Anforderungen und Behaglichkeitsansprüchen Ruth Breiholdt, Rechtsanwältin, Hamburg Dr. Joachim Hessinger, Rosenheim Moderation: Dipl.-Ing. Architekt Hans-Otto Kraus, München
14.45 - 17.00	Uhr	Arbeitsgruppe 2 Speziell für (Nachwuchs-) Führungskräfte: Die Kunst professioneller Handlungsführung - Neuester Stand der Verhandlungsforschung - Umgang mit Blockaden - Innovative Verhandlungsmethoden - Hilfe bei Konflikten mit Mietern Dr. Klaus Doppler, Manager-Trainer und Organisationsberater, München Moderation: Dr. Oliver Elzer, RiKG, Berlin
14.45 - 17.00	Uhr	Arbeitsgruppe 3 Betreiberverantwortung im Facilitymanagement - GEFMA 190 - Systematische Darstellung - Delegation der Betreiberverantwortung - Vertragsgestaltung/Vermeidung von Überschneidungen - Rechtsfolgen von Pflichtverletzungen Dr. David Greiner, Rechtsanwalt, Tübingen Dipl.-Kaufm. Jörn von der Lieth, Berlin Moderation: Jörg Schielein LL.M., Rechtsanwalt, Nürnberg
ab 17.00	Uhr	Jubiläums-Festabend 3. Bayerisches Teppichcurlingturnier, anschließend Einladung zum Dinner mit dem Artistic Comedy Duo "Drunter & Drüber".

Freitag, 6. Mai 2011

ab 08.30	Uhr	Möglichkeit zum Besuch der Fachausstellung
09.00 - 09.20	Uhr	Verletzung der Zahlungspflicht - materielle und formelle Voraussetzungen einer Kündigung
		- In Betracht kommende Zahlungspflichtern
		- Außerordentliche und ordentliche Kündigung
		- Durchführung der Kündigung durch Verwalter, Beauftragung eines Anwalts
		- Formalien der Kündigung
		Prof. Dr. Friedemann Stornel, Vors. Richter am LG a.D., Hamburg
09.20 - 09.30	Uhr	Rückfragen - Diskussion
09.30 - 09.50	Uhr	Unberechtigte Vermieterkündigung
		- Haftung des Vermieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs
		- Beweislast/Indizien für vorgetäuschten Eigenbedarf
		- Umfang der Haftung
		- Mitverschulden des Mieters
		Norbert Eisenschmid, Rechtsanwalt, Deutscher Mieterbund, Berlin
09.50 - 10.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
10.00 - 10.30	Uhr	Kaffeepause - Kommunikation - Kennenlernen
10.30 - 10.50	Uhr	Faktische Fortsetzung gekündigter Mietverhältnisse
		- Wie kann § 545 BGB abbedungen werden?
		- Was gilt in der "Schwebezeit" nach Zahlungsverzugskündigung?
		- Billigung der fortgesetzten Nutzung durch den Vermieter, der sich auf Mieterpflichten beruft
		Dr. Arnold Lehmann-Richter, Rechtsanwalt, Berlin
10.50 - 11.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
11.00 - 11.45	Uhr	Aktuelle Rechtsprechung des BGH
		Dr. Karin Milger, Richterin am BGH, Karlsruhe
11.45 - 12.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
12.00	Uhr	Verabschiedung

Moderation während des Fachforums:
Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Merle

Anmeldung: <http://www.esw-deutschland.de>

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	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
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 Verbrauchershinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen. Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf

Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

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 Standesregeln 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 Datenban-

ken 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](#)