

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

OLG Hamburg: Kündigung des Verwaltervertrages nach Verkauf des Mietobjektes

Mietrecht:

BGH: Modernisierungsmieterhöhung und Schönheitsreparaturen

BGH: Modernisierungsmieterhöhung und Ausführungsankündigung

BGH: 10%-Mietflächengrenze gilt auch bei möblierten Wohnraum

BGH: Die Nebkostennachforderung in der Insolvenz des Mieters

WEG-Recht:

BGH: Zum Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Wohnungseigentümer

BGH erneut zur Hausgeldabrechnung

BGH: Reichweite der Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG

Baurecht:

BGH: Einseitige Erledigungserklärung im selbständigen Beweisverfahren

BGH: Übereinstimmende Erledigungserklärung im selbständigen Beweisverfahren

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/Okttober): 01.11.2011
6. (November/Dezember): 02.01.2012

2/2011

Seiten 17-27
6. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

was ist nur mit dem Verwalterstammtisch los, werden sich viele Leser schon gefragt haben. Leider fiel dieser wegen diverser Termine und Fristen bisher aus. Ein Vortrag, der zur Hausgeldabrechnung für den IVD gehalten wurde, ist unter der Homepage einsehbar; dennoch war auch eine einfache Wiederholung nicht möglich. Erste Maßnahmen zur Abhilfe sind geschaffen. Dennoch. Die Abrechnungen sind überwiegend abgeschlossen, so dass wir uns lieber anderen Themen zuwenden wollen. Die Rechtsentwicklung der Hausgeldabrechnung

ist ohnehin gerade von Häublein, Jacoby und Drasdo zur Diskussion gestellt, so dass ein Abwarten auf die Reaktion der Rechtsprechung sicher nicht verkehrt ist. Begonnen hat die Diskussion mit Anmerkungen von Prof. Häublein zu einer rechtlich unspektakulären Entscheidung des LG Nürnberg-Fürth in ZWE 2010, 134. Darin führt er aus, dass die Praktiker zwei Entscheidungen des BGH aus dem Jahre 1995 bzw. 1999 von Beginn an falsch verstanden und umgesetzt hätten. Der Verband der nordrhein-westfälischen Immobilienverwalter

hat als Reaktion hierauf in einem Sonderheft der ZMR (1/2011) eine Musterabrechnung vorgestellt, die auf Sollvorauszahlungen basiert.

Beim AG Leipzig ist das entstandene Durcheinander auf Befragung der Richterinnen noch nicht auf der Tagesordnung. Es steht zu hoffen, dass es so bleibt und die Praktiker sich auf die Auswirkungen des BGH-Rechtsprechung zur Instandhaltungsrücklage in ihren Überlegungen beschränken können.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Preis Anpassungsklauseln in Fernwärmeverträgen gekippt

Der BGH hat in zwei Urteilen die Preis Anpassungsklauseln von Fernwärmeverträgen für unwirksam erklärt. Die Fernwärmeunternehmen hatten die Klauseln in Form von erläuterten Berechnungsformeln geregelt. Der BGH führte aus, dass in beiden Fällen die Klauseln nicht den Anforderungen des § 24 AVB-FernwärmeV genügten. Die eine Klausel sehe zwar eine Anbindung an die Preisentwicklung für leichtes Heizöl vor. Das genüge jedoch nicht, weil neben diesem Marktelement auch berücksichtigt werden müsse, inwieweit hierdurch tatsächlich die Kosten des Unternehmens beeinflusst würden, Urteil vom 6.4.2011, VIII ZR 273/09.

Im anderen Fall wurde die Preis Anpassungsklausel gekippt, weil der Berechnungsmodus der Anpassungsklausel nicht hinreichend transparent für den Kunden sei (Urteil vom 6.4.2011, VIII ZR 66/09).

Zur Bezugnahme auf ältere Kündigungsschreiben

Im Urteil vom 2.2.2011 hat der BGH festgestellt, dass der Vermieter zur

Begründung der Kündigung eines Mietvertrages auf die in einem früheren Schreiben dargelegten Kündigungsgründe Bezug nehmen darf. Es wäre eine leere Förmelerei, von einem Vermieter zu verlangen, dass er die in einer vorangegangenen Kündigung dargelegten Kündigungsgründe nochmals in einer neuen Kündigung wiederholen müsse, VIII ZR 74/10.

WEG-Verwalter kann nicht mehr als Prozesstandschafter klagen

Mit Urteil vom 28.1.2011 hat der BGH festgestellt, dass der Verwalter grundsätzlich nicht mehr als Prozesstandschafter für die Gemeinschaftsklagen kann (V ZR 145/10). Er habe vielmehr umgekehrt Sorge dafür zu tragen, dass der Verband seine Ansprüche im eigenen Namen gerichtlich verfolge.

Zur Bezeichnung der Beklagten

Die Anfechtungsklage nach § 46 WEG darf gegen „die übrigen Wohnungseigentümer“ gerichtet werden. Nach § 44 Abs. 1 WEG ist dann die namentliche Bezeichnung der Wohnungseigentümer bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachzuholen. Hierdurch wird

nur die Frist der Individualisierung der Beklagten verlängert, wie der BGH im Urteil vom 4.3.2011 feststellte (V ZR 190/10). Die an die Bezeichnung zu stellenden Anforderungen würden hierdurch allerdings nicht abgemildert. Die Beklagten müssten unter Angabe der ladungsfähigen Anschrift benannt werden, § 253 Abs. 2, 4 i.V.m. § 130 Nr. 1 ZPO. Unschädlich sei es, dass die Adressen vorliegend nach Aufforderung durch den Verwalter in den Rechtsstreit eingeführt worden sei und sich die Kläger auf diese Adressliste berufen hätten.

Anordnungsbeschluss ist Räumungstitel

Mitunter findet der Zwangsverwalter in der Immobilie, für die die Zwangsverwaltung angeordnet wurde, nicht einen Mieter vor, sondern den Eigentümer selbst. Diesen kann er mit dem Anordnungsbeschluss räumen lassen. Der Zwangsverwalter bedarf hierfür keiner weiteren richterlichen Anordnung, BGH Beschluss vom 24.2.2011, V ZB 280/10.

Immobilienrecht

Kündigung des Verwaltervertrages nach Verkauf des Mietobjekts



Mit den Rechtsfolgen für den Bestand des Verwaltervertrages, wenn das Verwaltungsobjekt verkauft wird, konnte sich auf klägerischen Antrag hin das OLG Hamburg (14 U 141/10) im Urteil vom 15.10.2010 (**ZMR 2011, 223**) auseinandersetzen. Die Immobilieneigner kündigten den Verwaltervertrag mit Schreiben vom 28.11.2008, 3.12.2008 und 9.12.2008 zum Ende des Jahres mit der Begründung, dass aufgrund des Verkaufs der Immobilie eine Grundlage für den gemeinsamen Vertrag nicht mehr bestünde. Die Verwalterin klagte später die

offene Vergütung für das vierte Quartal 2008 und für 2009 ein.

Das Gericht gab der Verwalterin Recht und führte zur Begründung im Urteil aus, dass der Verkauf der Immobilie keinen Grund zur fristlosen Kündigung des Verwaltervertrages nach § 626 Abs. 1 BGB darstelle. Aufgrund der Regelung zur Kündigungsfrist im Verwaltervertrag käme nur eine Kündigung zum 31.12.2009 in Betracht. Auch eine vorzeitige Kündigung nach § 627 BGB Abs. 1 BGB sei nicht möglich gewesen, weil es sich bei der Verwaltung von Immobilien nicht um Dienste höherer Art im Sinne dieser Vorschrift handele. Die von den Immobilieneigentümern vorgebrachte zu hohe Vergütung rechtfertige auch keine vorfristige Vertragsauflösung. Die Vereinbarung von 5% der Brutto-

sollmiete als Entgelt sei rechtlich nicht zu beanstanden.

Nach den Berechnungen des Hamburger Senates konnte die Hausverwaltung daher für das 4. Quartal rund 3.500 € und für 2009 rund 11.300 € beanspruchen, wobei darin die Abschläge für ersparte Aufwendungen i.H.v. 20%, die sie sich anrechnen lassen müsse, bereits enthalten seien. Der von der Hausverwaltung in der Klage zugestandene Abschlag von 20% sei korrekt bemessen. Zu berücksichtigen sei dabei, dass die laufenden Kosten wie Büromieten, Technik und Gehälter der Mitarbeiter nach wie vor zu bezahlen waren.

Mietrecht

Modernisierungsmieterhöhung und Schönheitsreparaturen



Im Urteil vom 30.3.2011 musste sich der Mietrechtssenat beim BGH mit der Rechtsfrage auseinandersetzen, ob die Kosten für die Vornahme von Schönheits-

reparaturen im Rahmen der Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB Berücksichtigung finden können.

Der Vermieter eines Görlitzer Mehrfamilienhauses teilte seinen Mietern mit, dass er beabsichtige, erstmals Wasserzähler einzubauen. Hierfür kündigte er eine Mieterhöhung von 2,28 €/je Monat an. Ein Mieter verweigerte zunächst die Zustimmung. Er verlangte vom Vermieter zunächst einen Vorschuss für die hierdurch erforderlich werdende Neutapezierung der Küche. Die-

ser Forderung kam der Vermieter nach, erklärte dabei jedoch, dass auch insoweit umlagefähige Mieterhöhungskosten entstünden, die im Rahmen der Mieterhöhung Berücksichtigung fänden. Nach Einbau der Wasserzähler legte der Vermieter die Gesamtkosten um. Den auf den Tapezierkosten anfallenden Teilbetrag von 1,32 € monatlich zahlte der Mieter nicht. Der Vermieter klagte schließlich 31,68 € (!) beim Amtsgericht ein, zog damit durch die Instanzen und gewann schließlich. Der Senat führte in seinem Urteil

aus, dass der Vermieter Renovierungskosten, die infolge von Modernisierungsmaßnahmen entstünden, auch nach § 559 Abs. 1 BGB umlegen dürfe. Dies

gelte auch dann, wenn die Kosten nicht durch die Beauftragung eines Handwerkers seitens des Vermieters entstünden, sondern der Mieter die Arbeiten selbst

vornehme und sich die Kosten vom Vermieter erstatten ließe ([VIII ZR 173/10](#)).

Modernisierungsmieterhöhung und Ausführungsankündigung

Die Beklagte ist Mieterin einer in Berlin gelegenen Wohnung. Ihr Vermieter kündigte den Einbau eines Fahrstuhls als Modernisierungsmaßnahme an. Die Mieterin widersprach der Maßnahme. Der Vermieter zog daraufhin die Modernisierungsankündigung zurück. Dennoch baute er rund ein halbes Jahr später den Fahrstuhl ein, ohne dass die Mieterin hiergegen (gerichtlich) vorging.

Nach Abschluss der Maßnahme kündigte der Vermieter eine Mieterhöhung der monatlichen Nettomiete um 120,78 € und der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten in Höhe von 10,24 € nach § 559 Abs. 1 BGB an. Die Mieterin verweigerte die Bezahlung. Der Vermieter klagte daraufhin drei rückständige Beträge ein. Das Amtsgericht Berlin-Mitte wies die Klage ab. Die

hiergegen gerichtete Berufung des Vermieters war erfolgreich. Die Revision der Mieterin scheiterte dagegen.

Die fünf Bundesrichter führten in ihrem Urteil vom 2.3.2011 aus, dass die ordnungsgemäße Duldungsankündigung einer Modernisierungsmaßnahme – entgegen einer in Literatur und Rechtsprechung vielfach geäußerten Auffassung – keine Voraussetzung für die anschließende Modernisierungsmieterhöhung sei. Dies ergebe sich im Umkehrschluss aus der gesetzlichen Regelung in [§ 559b Abs. 2 S. 2 BGB](#). Darin sei lediglich vorgesehen, dass sich die Frist, zu der die Mieterhöhung wirksam werde, um 6 Monate verlängere, wenn der Vermieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 BGB mitgeteilt habe oder die tatsäch-

liche Mieterhöhung mehr als 10% höher ausfalle, als zunächst mitgeteilt.

Die in [§ 554 Abs. 3 BGB](#) geregelte Mitteilungspflicht diene dem Schutz des Mieters im Rahmen der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Ohne ordnungsgemäße Ankündigung könne der Vermieter die Modernisierung gegen den Willen des Mieters nicht durchsetzen. Weitere Schutzaufgaben im Rahmen der sich anschließenden Mieterhöhung übernehme diese gesetzliche Regelung insoweit nicht. Die Interessen des Mieters würden ausreichend dadurch gewahrt, dass bei unterbliebener Ankündigung die Mieterhöhung nach [§ 559 BGB](#) erst 6 Monate später wirksam werde. ([VIII ZR 164/10](#)).

10%-Mietflächengrenze gilt auch bei möblierten Wohnraum

Mit Urteil vom 2.3.2011 baute der BGH seine Rechtsprechung zur Mangelhaftigkeit einer Mietsache in Bezug auf Flächenabweichungen von mehr als 10% weiter aus. Der Vermieter war der Auffassung, dass die Mietminderungsquote geringer aus-

fallen müsse, als die 11,5%ige Flächenabweichung, weil die Wohnung möbliert vermietet sei. Durch die Möblierung trete eine Gebrauchswerterhöhung ein, die die Minderungsquote kompensiere. Das sahen die BGH-Richter anders. Die von einer

Flächenabweichung ausgehende Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit falle nicht dadurch geringer aus, dass die Mietsache auch möbliert worden sei ([VIII ZR 209/10](#)).

Die Nebkostennachforderung in der Insolvenz des Mieters

Bei der Frage, ob eine Forderung eine Insolvenzforderung ist oder eine Masseverbindlichkeit, die vom Insolvenzverwalter vollständig zu bedienen ist, grenzt

der BGH üblicherweise nach dem Eintritt der Fälligkeit im Verhältnis zu Eröffnung des Insolvenzverfahrens ab. Wird die Forderung vor dem Eröff-

nungsbeschluss fällig, ist sie eine nur quotale zu befriedigende Insolvenzforderung, wird sie danach fällig, ist sie Masseschuld.

Von diesem Grundsatz formulierte der BGH im Urteil vom 13.4.2011 aufgrund der gesetzlichen Sonderregelung in § 109 Abs. 1 InsO eine Abweichung. Danach kann der Insolvenzverwalter jegliche Mietverhältnisse über Immobilien nach Eröffnung der Insolvenz kündigen. Bei Wohnraummietverhältnissen muss er nicht kündigen, um sich vom Mietzins zu befreien. Er muss nur erklären, dass nach Ablauf von 3 Monaten weiter fällig werdende Verbindlichkeiten aus dem Wohnraummietvertrag nicht mehr im Insolvenzverfahren (als Masseschuld) geltend gemacht werden können.

Im zugrundeliegenden Fall wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters im April 2008 eröffnet. Gleich im nächsten Monat erklärte der Insolvenzverwalter unter Verweis auf § 109 Abs. 1 S. 2 InsO, dass Ansprüche aus dem Mietverhältnis nicht mehr im Insolvenzverfahren bedient werden könnten. Ein halbes Jahr später erteilte die Vermieterin der Mieterin die Abrechnung der Betriebskosten, die mit einer Nachforderung von 182,37 € endete. Das Insolvenzverfahren endete. Die Vermieterin klagte gegen die Mieterin auf Zahlung. Die Mieterin verlor durch alle drei Instanzen. Der BGH stellt in seinem Urteil fest, dass die Er-

klärung des Insolvenzverwalters nicht bewirke, dass eine Nebenkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungszeitraum den Charakter als Insolvenzforderung verlöre. Sie könne daher im laufenden Verfahren nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht werden und müsste auch nicht vom Insolvenzverwalter bedient werden. Vielmehr sei die Forderung zur Insolvenztabelle anzumelden. In diesem Fall sei die Klage gegen den Mieter wieder möglich geworden, da das Insolvenzverfahren aufgehoben worden sei, (Urteil vom 13.4.2011), ([VIII ZR 295/10](#)).

Zuschlag für nicht vereinbarte Schönheitsreparaturen zur Nettokaltmiete

Ein Vermieter nahe München reagierte weitsichtig und kreativ auf die Schönheitsreparaturrechtsprechung des Bundesgerichtshofes und verzichtete auf die Aufnahme der Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag ganz. Stattdessen nahm er folgende Regelung auf: „Der Vermieter übernimmt die Durchführung der Schönheitsreparaturen nach Maßgabe des Fristenplanes und der Allgemeinen Vertragsbestimmungen. Der in der Miete hierfür enthaltene Kostenansatz beträgt 5,10 DM je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr“. Seit dem 1.7.2005 zahlten die Mieter einen „Zuschlag für Schönheits-

reparaturen“ als „Sonstige Miete“ i.H.v. 59,57 € Mit Schreiben vom 4.2.2009 forderte der anwaltliche Vertreter der Mieter den Vermieter unter Bezugnahme auf angeblich einschlägige Rechtsprechung des BGH auf, 44 Monate zu je 59,97 € an die Mieter zurück zu bezahlen. Als sich der Vermieter weigerte, klagten die Mieter und verloren beim LG München I in zweiter Instanz.

Die Kammer führte zur Begründung ihres Urteils vom 9.11.2010 ([ZMR 2011, 221](#)) aus, dass die Entscheidung des BGH vom 11.2.2009 falsch ver-

standen worden sei. Dort habe der BGH nur ausgeführt, dass der Vermieter zur Kompensation einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel keine Mieterhöhung verlangen könne. Mit diesem Sachverhalt sei der zu entscheidende Sachverhalt nicht vergleichbar. Auch die Höhe des Zuschlags sei nicht zu beanstanden. Sie orientiere sich an den Werten des § 28 Abs. 4 der II. Berechnungsverordnung. Danach könne ein Zuschlag von bis zu 8,50 € je Quadratmeter Wohnfläche und Jahr angesetzt werden (12 S 1790/10).

Gewerbemietrecht

Zur Parkettabnutzung im Gewerbemietvertrag und Ausführungs-AGB

Die Vermieterin begehrte von der Gewerbemieterin für Schäden am Parkett und für nicht durchgeführte Schönheitsrepara-

turen insgesamt über 158.000 € nach §§ 280, 281 Abs. 1 BGB als Schadensersatz. Sie führte in der Klage aus, dass die Mieterin

weder Schönheitsreparaturen durchgeführt habe, noch die Schäden am Parkett beseitigt habe. Die Mietfläche, die als

Seniorenwohnheim betrieben worden sei, wiese im Bereich des Speisesaales, der auch für Tanzveranstaltungen genutzt worden sei, erhebliche Beschädigungen auf. Hierdurch sei eine extrem starke Abnutzung des Parketts festzustellen, so dass die Mieterin zum Schadensersatz verpflichtet sei.

Das KG erkannte im Hinweisbeschluss vom 17.5.2010 (8 U 17/10), (NJW 2011, 1085) keine Ansprüche der Klägerin; diese nahm auf den Hinweis des Senates schließlich die Berufung zurück. Der Berliner Senat führt in seinem Hinweisbeschluss aus, dass die Schönheitsreparatur-

klausel im Gewerbemietvertrag unwirksam sei, weil unklar (§ 305 c Abs. 2 BGB) sei und die Mieterin entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteilige (§ 307 Abs. 1 BGB). Dabei wird im Hinweisbeschluss auf eine entsprechende Entscheidung des BGH im Wohnraummietrecht Bezug genommen (VIII ZR 199/06). Die im Mietvertrag vorgesehene Klausel, wonach der Mieter nur dann von der bestehenden Ausführungsart abweichen dürfe, wenn der Vermieter zustimme, bewirke demnach die Unwirksamkeit. Die Einschränkungen, die ein Gewerbemieter erführe, seien

nicht geringer als bei einem Wohnraummieter. Die Einschränkung wiege um so schwerer, als dass die Ausgestaltung der Geschäftsräume oft Teil des Geschäftskonzeptes selbst sei.

Hinsichtlich der Parkettabnutzung im Speisesaal hätte die Vermieterin ebenfalls keine Ansprüche nach § 280 Abs. 1 BGB. Allein aus der behaupteten extrem starken Abnutzung, die sich ohne Weiteres mit der Vertragsdauer seit 1983 erklären ließ, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass das Parkett vertragswidrig genutzt worden sei.

Verkappte Fachhandwerkerklausel auch bei Gewerbemiete unwirksam

Der BGH hat mit Urteil vom 9.6.2010 (VIII ZR 294/09), (ZIV 2010, 39) für den Bereich des Wohnraummietrechts entschieden, dass eine sogenannte verkappte Fachhandwerkerklausel („Schönheitsreparaturen ausführen lässt“) die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel an sich zur Folge hat.

Dieser Rechtsauffassung hat sich das KG Berlin für den Bereich der Gewerbemiete (hier: Gaststätte) im Urteil vom 9.12.2010

(10 U 66/10) angeschlossen (NZM 2011, 244). Das Gericht nimmt dabei Bezug auf die Rechtsprechung des XII. Zivilsenates (XII ZR 84/06) der sich im Urteil vom 8.10.2008 (ZIV 2008, 60) der Rechtsprechung des VIII. Zivilsenates hinsichtlich der Unwirksamkeit starrer Schönheitsreparaturklauseln angeschlossen hatte.

Die Klausel benachteilige den Gewerbemieter entgegen dem Grundsatz von Treu und Glau-

ben unangemessen und sei daher unwirksam, § 307 Abs. 1 BGB. Auch der gewerbliche Mieter schulde grundsätzlich nur eine fachgerechte Ausführung in mittlerer Art und Güte, die er ohne Weiteres auch ohne Beauftragung eines Fachbetriebes in Eigenleistung erbringen könne. Zudem könne der Vermieter nur ein Interesse an einer fachgerechten Ausführung haben, nicht jedoch auch an der Ausführung durch einen Fachbetrieb.

WEG-Recht

Zum Recht auf Auskunft und Einsichtnahme der Wohnungseigentümer



Eine für das Miteinander von Verwalter und Wohnungseigentümer zentrale Entscheidung hat der BGH mit Urteil vom 11.2.2011 getroffen (V ZR 66/10). Die Klärung einiger Rechtsfragen verdankt die Rechtspraxis einem wissbegierigen Wohnungseigentümer, der

seinen Rechtsstreit vor dem AG Brühl begann. Er wandte sich zwischen Dezember 2005 und Januar 2009 mit 98 Schreiben an die Verwalterin und verlangte diverse Auskünfte sowie die Übersendung von Verwaltungsunterlagen. Die Verwalterin kam den Auskunftersuchen nach. In

dieser Zeit erschien der Wohnungseigentümer zu keiner Wohnungseigentümerversammlung. Schließlich verweigerte aber die Verwalterin weitere Auskünfte zur Abrechnung 2007 und dem Wirtschaftsplan 2009 sowie die Übersendung weiterer Verwaltungsunterlagen. Der daraufhin klagende Wohnungseigentümer verlor durch alle drei Instanzen.

Der BGH differenziert in seinem Urteil zwischen dem Recht auf **Einsichtnahme** in Verwaltungsunterlagen und dem Recht auf **Auskunft**. Beide Ansprüche gründeten auf Auftragsrecht (§§ 675, 666 BGB) in Verbindung mit dem Verwaltervertrag. Die Richter des V. Zivilsenates stellen fest, dass jeder Wohnungseigentümer einen individuellen Anspruch auf **Einsichtnahme** in die Verwaltungsunterlagen der Gemeinschaft habe. Besondere rechtliche Voraussetzungen, etwa ein rechtliches Interesse hieran müsste nicht bestehen. Das Einsichtnahmerecht sei nur begrenzt durch das Verbot des Rechtsmissbrauchs (§ 242 BGB) und das Schikaneverbot (§ 226 BGB). An welchem Ort schließlich die Einsichtnahme ermöglicht werden müsse, richte sich nach § 269 Abs. 1 und 2 BGB. Mangels besonderer Vereinbarung richte sich der Ort nach der vom Schuldner (der Verwalterin) zu erbringenden Leistung aus der Natur der rechtlichen Beziehung. Entgegen der Auffassung

des OLG Karlsruhe (NJW 1969, 1968) liege der Schwerpunkt der Verwaltungstätigkeit nicht am Ort der Wohnanlage, sondern am Unternehmenssitz der Verwalterin. Ob der Verwalter die Unterlagen daneben bei einer Wohnungseigentümerversammlung am Versammlungsort bereithalten müsse (allgemeine Ansicht, vgl. nur OLG Köln, NZM 2007, 366) ließ der BGH ebenso offen, wie die Frage, ob bei einer großen Entfernung zwischen dem Sitz der Verwaltung und der Wohnungseigentumsanlage dem Wohnungseigentümer am Sitz der Wohnanlage Einsicht zu gewähren ist. Jedenfalls im vorliegenden Fall, in dem der Wohnungseigentümer 21 km vom Sitz des Verwaltungsunternehmens entfernt wohnte, sei es dem Wohnungseigentümer zuzumuten, die Einsicht in den Geschäftsräumlichkeiten vorzunehmen. Hier könne er dann gegen Entgelt Kopien fertigen oder sich fertigen lassen. Eine Verpflichtung der Verwalterin, Kopien zu übersenden, bestünde daher nicht. Eine Versendungspflicht könne nur dann bestehen, wenn der einzelne Wohnungseigentümer die ihm zustehenden Informationen nicht rechtzeitig (z.B. vor einer Versammlung) erlangen könnte.

Der Anspruch auf **Auskunft** gegen den Verwalter stünde dem einzelnen Wohnungseigentümer demgegenüber nur unter bestimmten Voraussetzungen zu.

Ein Auskunftsanspruch ergebe sich zum Einen, wenn sich dieser auf Angelegenheiten beziehe, die nur den nachfragenden Wohnungseigentümer betreffen. Im Übrigen stünde dem einzelnen Eigentümer ein Auskunftsanspruch nur subsidiär zu, weil es sich nicht um einen individuellen Anspruch des einzelnen Wohnungseigentümers handele, sondern um einen allen Wohnungseigentümern als unteilbare Leistung gemeinsam zustehenden Anspruch. Daher könne der einzelne Wohnungseigentümer nur in der Wohnungseigentümerversammlung Auskunft verlangen. Erst wenn die Wohnungseigentümer von ihrem Auskunftsrecht keinen Gebrauch machten, stünde der Auskunftsanspruch jedem einzelnen Eigentümer zu.

Diese Voraussetzungen der Auskunftserteilung lägen in der Person des klagenden Wohnungseigentümers nicht vor. Es sei nicht dargetan, dass er in einer Versammlung der Wohnungseigentümer Auskunft verlangt habe und die übrigen Wohnungseigentümer dieses Verlangen nicht an die Verwalterin herangetragen hätten. Vielmehr sei es umgekehrt so, dass der klagende Wohnungseigentümer auf keiner der maßgeblichen Versammlungen anwesend war, so dass die Voraussetzungen für einen individuellen Auskunftsanspruch nicht gegeben seien.

BGH erneut zur Hausgeldabrechnung

Der BGH hat sich erneut zur Hausgeldabrechnung gemeldet. Dem Urteil vom 4.3.2011 lag folgender Sachverhalt zugrunde. Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss auf der Versammlung vom 19.7.2008 die Jahresabrechnung für das

Wirtschaftsjahr 2007. Der Verwalter stellte die Kosten für die Reparatur einer Außenglasscheibe der Wohnung Nr. 34 in die Abrechnung ein und verteilte die Kosten auf die Einzelabrechnungen nach dem allgemeinen Verteilungsschlüssel. Ebenso ver-

fuhr der Verwalter in Bezug auf die Kosten für die Errichtung von Trennwänden in den Kellerräumen und die Reinigung der Fassade (Entfernung von Efeu). Ein Wohnungseigentümer focht die Abrechnung insgesamt an. Er war der Meinung, dass in Bezug

auf die Außenglasscheibe der falsche Verteilungsschlüssel angewendet worden sei. Die Gemeinschaftsordnung sehe insoweit vor, dass die Kosten dem Eigentümer der jeweiligen Sondereigentumseinheit aufzuerlegen seien. Die Kosten für die Kellertrennwände und die Reinigung der Fassade dürften gar nicht in der Abrechnung erscheinen, weil der Verwalter diese Maßnahmen ohne Beschlussfassung und damit unberechtigtweise veranlasst habe.

Der BGH führt in seinem Urteil aus, das der Verwalter auch die Kosten in die Gesamt- und in die Einzelabrechnungen einzustellen habe, die er unberechtigtweise getätigt habe. Andernfalls wäre die Vermögenslage der Gemein-

schaft nicht transparent und auf Plausibilität überprüfbar. Ferner leide andernfalls die Sicherung der Liquidität. Es läge im wohlverstandenen Interesse der Gemeinschaft auch unberechtigte Kosten umzulegen, um so die Liquidität sicher zu stellen, bis die Ansprüche gegen den jeweiligen Schuldner durchgesetzt seien. Bei Regressansprüchen gegen den Verwalter gelte nichts anderes. Die Genehmigung der Jahresabrechnungen durch die Wohnungseigentümerversammlung enthalte keine konkludente Billigung der von dem Verwalter getätigten Ausgaben.

Stünde demgegenüber ein Ersatzanspruch gegen ein Mitglied der Gemeinschaft zur Entscheidung an, rechtfertige dies nur

dann einen abweichende Verteilung der Kosten, wenn der Anspruch gegen den Wohnungseigentümer tituliert sei oder sonst feststehe, etwa weil er von dem jeweiligen Wohnungseigentümer anerkannt worden sei. Im zugrunde liegenden Fall sehe die Gemeinschaftsordnung – zulässigerweise – eine Kostenübertragung der Kosten für die Instandsetzung von Glasscheiben einer Wohneinheit auf den Eigentümer der jeweiligen Wohnung vor. Da stattdessen der allgemeine Verteilungsschlüssel in der Abrechnung verwandt worden sei, seien sämtliche Einzelabrechnungen – beschränkt auf die fehlerhaft umgelegte Position – für ungültig zu erklären ([V ZR 156/10](#)).

Zur Werklohnklage gegen die Wohnungseigentümer

Mit einer bereits im Jahre 2000 gegen die einzelnen Wohnungseigentümer erhobenen Werklohnklage wegen ausgeführter Zimmerei- und Klempnerarbeiten hat sich der VII. Zivilsenat im Urteil vom 10.3.2011 auseinandergesetzt. Die Klage wurde aufgrund der zwischenzeitlich durch die BGH Teilrechtsfähigkeitsentscheidung ([V ZR 32/05](#)) und der WEG-Novelle eingetretenen Rechtsänderung abgewiesen. Die Klage richtete sich noch gegen die einzelnen Wohnungs-

eigentümer und nicht den Verband. Der BGH führte aus, dass eine Rubrumsberichtigung nicht in Betracht käme, weil die Partei im rechtlichen Sinne nicht falsch bezeichnet worden sei. Vielmehr gäbe es tatsächlich zwei verschiedene in Betracht kommende Anspruchsgegner als Beklagte: der Verband und die einzelnen Wohnungseigentümer.

Der ebenfalls vormals beantragte Parteiwechsel war aus formalen Gründen bereits in der Vorin-

stanz verworfen worden. Die Rüge des Revisionsführers, die Wohnungseigentümer würden nach der Gesetzesänderung in Höhe ihres Miteigentumsanteils haften ([§ 10 Abs. 8 WEG](#)), wies der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat ebenfalls zurück. Für diese Inanspruchnahme hätte in den vorhergehenden Tatsacheninstanzen Vortrag erfolgen müssen. Das Verhältnis der Miteigentumsanteile sei aber erst in der Revisionsinstanz mitgeteilt worden ([V ZR 54/10](#)).

Reichweite der Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG

Mit der Reichweite des Modernisierungsbegriffs in [§ 22 Abs. 2 WEG](#) setzte sich der BGH im Urteil vom 18.2.2011 ([V ZR 82/10](#)) auseinander.

Die Streitparteien sind Mitglieder einer aus 8 Mitgliedern bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft. 1999 be-

schloss die Gemeinschaft einstimmig die Beheizungsart zu wechseln und im Anschluss hieran die bestehenden Schornsteine zu verschließen sowie die dazugehörigen Dachleitern abzureißen. Die späteren Kläger nahmen zudem Bauarbeiten in ihrer Wohneinheit eigenmächtig vor. Sie bauten den durch ihre

Wohnung verlaufenden Schornstein zurück und verfüllten diesen nach unten. 2007 bekundeten zwei Eigentümer den Wunsch, die Schornsteine wieder in Betrieb zu nehmen, um den Betrieb eines Kamins oder Kachelofens zu ermöglichen. Auf einer Wohnungseigentümerversammlung

beschlossen daher 7 Wohnungseigentümer die Aufhebung des Beschlusses von 1999. Hinsichtlich der Kosten beschloßen die Gemeinschaftler, dass die Eigentümer die Kosten für die Wiederinbetriebnahme bezahlen sollen, die ihren Schornstein wieder in Betrieb nähmen. Soweit sich später weitere Eigentümer der Inbetriebnahme anschließen und von Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum nachträglich profitierten, sollte ein entsprechender Kostenausgleich zwischen den dann nutzenden Eigentümern erfolgen. Schließlich sollte jede einzelne Maßnahme durch die Gemeinschaft im Wege des Beschlusses genehmigt werden.

Die Beschlussfassung wurde angefochten. Das AG Dresden wies die Klage ab. Auf die hier-

gegen gerichtete Berufung zum LG Dresden wurden die Beschlüsse für ungültig erklärt. Der BGH hob das Urteil auf. Der V. Zivilsenat führt aus, dass die Wiederherstellung der Schornsteine eine bauliche Veränderung sei, die die Wohnungseigentümer als Modernisierungsmaßnahme nach § 22 Abs. 2 WEG i.V.m. § 559 BGB beschließen könnten. Durch die Wiederherstellung würde der Gebrauchswert der Sache nachhaltig erhöht. Bei der Auslegung der Norm müsse auch berücksichtigt werden, dass den Wohnungseigentümern auch solche Verbesserungen zugute kämen, von denen im Mietrecht nur der Vermieter, nicht aber auch der Mieter profitiere. Zum anderen eröffne die gesetzliche Neuregelung den Wohnungseigentümern – unabhängig vom Bestehen

eines Reparaturbedarfs – die Möglichkeit, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnungsanlage an die „Erfordernisse der Zeit“ entgegenzuwirken. Deshalb genüge es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstelle, die voraussichtlich geeignet sei, den Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen. Diese Voraussetzungen erfülle die geplante Maßnahme, weil neben der bereits vorhandenen Heizungsanlage eine weitere Heizmöglichkeit eingerichtet werde und diese je nach Bedarf oder Neigung zur Steigerung des Wohnkomforts oder zur Nutzung des jeweils günstigeren Brennstoffes in Betrieb genommen werden könne.

Keine Löschungsbewilligungsbefugnis des Verwalters

Das OLG München hat mit Beschluss vom 16.2.2011 (34 Wx 156/10), (NZM 2011, 282) entschieden, dass der WEG-Verwalter dem Grundstückseigentümer keine Löschungsbewilligung zur Löschung einer Zwangssicherungshypothek erteilen könne, die zuvor zugunsten der WEG eingetragen wurde. Diese sei jedoch rechtlich zur Löschung erforderlich, §§

19, 22, 27 GBO. Die vorgelegte Löschungsbewilligung sei rechtlich nicht wirksam, weil sie nicht auf der Grundlage einer Vereinbarung oder eines Beschlusses erklärt worden sei.

Der Verwalter auch durch die WEG-Novelle nicht die Rechtsmacht erhalten, Sicherheiten aufzugeben. Dies beinhalte die Abgabe einer Willenserklärung

für den teilrechtsfähigen Verband. Hierzu sei er nach § 27 Abs. 3 WEG nicht befugt. Er sei – was zur Löschung auch genügen würde – zwar befugt, eine lösungsfähige Quittung zu erteilen. Diese sei aber nicht vorgelegt worden, so dass die Zwangssicherungshypothek nicht gelöscht werden könne.

Baurecht

Einseitige Erledigungserklärung im selbständigen Beweisverfahren



Der Antragsteller leitete zur Klärung angeblicher Mängel einer vom Antragsgegner installierten Heizungsanlage ein selbständiges Beweisverfahren ein. Im Verfahren kam es u.a. wegen eines Befangenheitsantrages zu Verzögerungen. Noch vor der Begutachtung ließ der Antragsteller die Mängel beseitigen, weil zwischenzeitlich angeblich ein Wasserschaden im Bereich der Fußbodenheizung entstanden war, der zusammen mit den Mängeln an der Heizung behoben wurde. Der Antragstel-

ler erklärte die Erledigung des Verfahrens. Der Antragsgegner beantragte, dem Antragsteller die Kosten des Verfahrens aufzuerlegen. Dieser Antrag hatte letztlich Erfolg. Der BGH führte in seinem Beschluss vom 24.2.2011 aus, dass die einseitige Erledigungserklärung des Antragstellers regelmäßig in eine Antragsrücknahme umzudeuten sei. Ihm seien infolgedessen die Kosten des Verfahrens nach § 269 Abs. 3 S. 2 ZPO aufzuerlegen.

Die Richter nahmen bei ihrer Begründung Bezug auf die Entscheidung vom 7.12.2010 (VIII ZB 14/10), bei der das Beweissicherungsinteresse entfallen war, weil der Antragsgegner vor Abschluss des Verfahrens die Mangelbeseitigung vorgenommen habe. Dieser Fall sei nicht anders

zu bewerten, als der Fall der Mangelbeseitigung durch den Antragsgegner. In beiden Fällen sei die einseitige Erledigungserklärung als Antragsrücknahme zu werten. Die für den Antragsteller hiermit verbundene nachteilige kostenrechtliche Situation sei zwangsläufig. Würde die Erledigungserklärung nicht als Antragsrücknahme gewertet werden, hätte dies zur Folge, dass das Gericht die (weitere) Durchführung des selbständigen Beweisverfahrens als unzulässig zurückweisen müsse, weil es nichts mehr zu begutachten oder zu sichern gäbe. Die Zurückweisung des Beweissicherungsantrages hätte jedoch die gleiche Kostenfolge (Beschluss vom 24.2.2011) ([VII ZB 20/09](#)).

Übereinstimmende Erledigungserklärung im selbständigen Beweisverfahren

Mit der übereinstimmenden Erledigungserklärung hatte sich der VII. Zivilsenat ebenfalls auseinander zu setzen. Der Antragsteller hatte ein selbständiges Beweisverfahren beantragt, um die Mangelhaftigkeit von Fenstern an seinem Wohnhaus feststellen zu lassen. Nachdem der Gutachter sein Gutachten vorgelegt hatte, beseitigte die Antragsgegnerin die Mängel. Kurz darauf zeigten die Verfahrensbeteiligten bei Gericht an, dass man sich außergerichtlich geeinigt hätte. Man beantrage eine Kostenentscheidung nach Lage der Akten. Das Amtsgericht legte der Antragsgegnerin die Kosten auf. Die sofortige Beschwerde hatte Erfolg. Das Landgericht ent-

schied, dass der Antragsteller die Kosten des Beweisverfahrens zu tragen habe. Das hiergegen gerichtete Rechtsmittel zum BGH hatte keinen Erfolg.

Die Richter führen in ihrem Beschluss aus, dass eine Kostenentscheidung wegen übereinstimmender Erledigungserklärung nach § 91a ZPO im selbständigen Beweisverfahren nicht möglich sei. Es komme auch nicht darauf an, ob schon Beweise erhoben worden seien oder nicht. In der Anordnung einer Beweiserhebung im Sinne von § 490 Abs. 2 ZPO liege keine Entscheidung über ein Recht oder einen Anspruch. Nach § 91a ZPO müsse das Gericht nach

billigem Ermessen unter Berücksichtigung der materiellen Rechtslage zum Zeitpunkt des erledigenden Ereignisses eine Kostenentscheidung treffen. Das könne das selbständige Beweisverfahren nicht leisten. Aus der Anordnung oder dem späteren Beweisergebnis lasse ich weder automatisch noch auch hypothetisch der Erfolg einer Hauptsacheklage sicher feststellen. Für eine Entscheidung auf dieser Rechtsgrundlage sei daher kein Raum. Die Kostenentscheidung richte sich daher nach § 97 ZPO, so dass dem Antragsteller die Kosten aufzuerlegen seien (Beschluss vom 24.2.2011), ([VII ZB 108/08](#)).

Veranstaltungen

Vorankündigung

Verwalterstammtisch Leipzig

Die Kostentragung bei der Instandsetzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum

RA Heinz G. Schultze:

- Schädigungen ausgehend vom Gemeinschaftseigentum im Sondereigentum und umgekehrt
- Schädigungen ausgehend vom Sondereigentum in anderem Sondereigentum
- Schädigungen bei der Beseitigung von Schäden
- Abgrenzungsfragen (Duplexparker, Fenster & Co.)
- Schadensersatzpflichten der Beteiligten bei schleppender, unterbliebener oder erfolgloser Instandsetzung

Der Termin stand zum Redaktionsschluss noch nicht fest. Die Einladungen werden in Kürze 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	1.1. 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 gegen-

über einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte (nur bei Entgelten)

über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestie-

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

Urheberrechtsschutz

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden. [ZURÜCK](#)