

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Mietrecht:

BGH: Kurze Verjährung nach § 548 BGB gilt nicht für Schäden der WEG

BGH: Einmalige Verlängerung des Abrechnungszeitraumes möglich

BGH: Zur Verwertungskündigung des Vermieters

BGH: Die Kautions bei Kettenveräußerungen nach neuem und altem Recht

BGH: Verjährung bei zu viel gezahlter Kautions

BGH: Kündigung des Vermieters wegen Modernisierungsarbeiten

WEG-Recht:

BGH: Weiter Ermessensspielraum zur Änderung Kostenverteilung

BGH: Die Notverwalterbestellung gibt es weiterhin

Versicherungsrecht:

BGH: Neuwert der Immobilie vs. Herstellungskosten

Baurecht:

BGH: Auch befristete Sicherung des AG in Höhe von 10% ist unwirksam

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 |

4/2011

**Seiten 41-54
6. Jahrgang**

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

es ist beachtlich, mit welcher Schlagzahl der V. Zivilsenat mittlerweile Gerichtsentscheidungen veröffentlicht. Dabei hat der Gesetzgeber bis zum 1.7.2012 die Nichtzulassungsbeschwerde gegen Entscheidungen der Landgerichte ausgesetzt, **§ 62 Abs. 2 WEG**, um den BGH vor einer Revisionsflut zu schützen. Man muss sich daher die Frage stellen, wie sich die weitere Entwicklung nach diesem Datum darstellen wird. Es ist nicht auszuschließen, dass der V. Zivilsenat dann mit dem VIII. im Umfang gleichzieht.

Einerseits ist das zu begrüßen, weil die vielen Differenzen zwischen den einzelnen Gerichtsentscheidungen der Instanzgerichte an Relevanz verlieren werden und so mehr Rechtssicherheit geschaffen wird.

Andererseits wird die Informationsflut auch an dieser Stelle größer. Zwar mussten die Oberlandesgerichte nach der alten Rechtslage schon die Streitsache dem BGH vorlegen, wenn sie in einer Rechtsfrage von der Rechtsansicht eines anderen OLG abweichen wollten. Tatsächlich erfolgt ist dies häufig genug nicht, sei es, weil man mit fadenscheiniger Begründung ein Abweichen von der bereits veröffentlichten Rechtsansicht negierte, oder sei es, weil man die anders lautende Rechtsprechung schlicht übersehen hat. Fakt ist jedenfalls, dass die Bedeutung der Instanzgerichte weiter verlieren und die des BGH weiter zunehmen wird.

Die Veränderungen spiegeln sich auch in der Gewichtung in der ZIV wider. Im Jahre 2006 wurden in der

ZIV ganze zwei BGH-Entscheidungen zum WEG-Recht veröffentlicht. Zwei Jahre später waren es 7, 2009 verdreifachte sich die Zahl auf 21 und im letzten Jahr waren es 30, also im Schnitt 5 Entscheidungen pro Ausgabe. Im Gegenzug sind unsere Zeitungsauswertungen zur Instanzrechtsprechung im WEG-Recht faktisch nicht mehr existent.

Mittlerweile haben wir uns dazu entschlossen, wie im Miet- und Baurecht auch, nicht mehr alle Entscheidungen zu veröffentlichen, weil auch die Erkenntnisse aus den BGH-Entscheidungen nimmer tiefgreifend sind, vor allem wenn sie nur die bisherige herrschende Auffassung wiedergeben.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Eigentümerliste kann auch mit Berufung nachgereicht werden.

Nach **§ 44 Satz 2 WEG** sind bei einer Anfechtungsklage die beklagten Wohnungseigentümer bis spätestens zum Schluss der mündlichen Verhandlung nachzureichen. Erfolgt dies nicht, ist die Klage als unzulässig abzuweisen. Damit ist der Rechtsstreit aber noch nicht verloren, wie der BGH im Urteil vom 20.5.2011 feststellte. Der Kläger kann auch Berufung gegen das Urteil einlegen und dann erst in der Berufungsinstanz die Liste vorlegen ([V ZR 99/10](#))

Verwendung des „alten“ Mietspiegels ist kein formeller Fehler.

Nach einem Urteil des BGH vom 6.7.2011 ist die Verwendung des alten, anstatt des aktuellen Mietspiegels im

Rahmen der Mieterhöhungserklärung kein formeller Fehler der Mieterhöhungserklärung. Es handele sich vielmehr – ähnlich wie bei der Einordnung der Wohnung des Mieters in ein unzutreffendes Mietspiegelfeld nur um einen inhaltlichen Fehler, der die Erklärung an sich nicht unwirksam werden ließe ([VIII ZR 337/10](#)).

Rauchverbot in Gaststätte als Mangel

Mit Urteil vom 13.7.2011 stellte der XII. Zivilsenat beim BGH fest, dass das Rauchverbot in § 7 des Nichtraucherschutzgesetzes Rheinland-Pfalz keinen Mangel der verpachteten Gaststätte darstelle. Auch müsse der Verpächter auf Verlangen des Pächters keine bauliche Maßnahmen durchführen, um den gesetzlich vorgesehenen Raucherbereich zu errichten ([XII ZR 189/09](#)).

Verfahrensunterbrechung bei Insolvenz

Beim Beschlussanfechtungsverfahren wird nach einem Beschluss des LG Düsseldorf vom 17.3.2011 der Rechtsstreit auch dann nach **§ 240 ZPO** unterbrochen, wenn nur ein einziger der Beklagten in die Insolvenz fällt, (16 S 52/10), [ZMR 2001, 670](#).

Terrasse ist Gemeinschaftseigentum.

Im Gegensatz zu Veranden, Balkone und Loggien fehlt einer ebenerdigen Terrasse die Raumeigenschaft im Sinne von **§ 5 Abs. 1 WEG**. Sie ist daher nach einem Beschluss des LG Landau vom 15.4.2011 als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren (3 S 4/11), [NZM 2011, 554](#).

Mietrecht

Kurze Verjährung nach § 548 BGB gilt nicht für Schäden der WEG



Man weiß gar nicht so recht, ob man die Entscheidung als eine des Mietrechts oder eine des WEG-Rechts qualifizieren soll. Angenommen hat sich der Sache jedenfalls der Mietrechtssenat.

Die Mieter einer Wohnung hatten beim Auszug die Edelstahlpaneele des Aufzugs beschädigt. Es entstanden Reparaturkosten von insgesamt 6.700 €. Der Vermieter ließ sich die Ansprüche der WEG auf Schadensersatz nach § 823 Abs. 1 BGB abtreten und forderte den Betrag von seinen Mietern. Diese wandten die Einrede der Verjährung ein und beriefen sich auf die 6-monatige Verjährung nach § 548 BGB. Zu Unrecht, wie der BGH im Urteil vom 29.6.2011 feststellte ([VIII ZR 349/10](#)).

Der Vermieter ging nicht aus eigenem Recht vor, sondern mache die Ansprüche der Gemeinschaft geltend. Die Regelung in § 548 BGB sei daher nicht anwendbar. Dies würde die Grenzen einer zulässigen Gesetzesauslegung überschreiten. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe regelmäßig keinen Einfluss darauf, ob vermietet werde oder an wen vermietet werde. Sie könne daher auch nicht den Sonderregelungen des Mietrechts unterworfen werden.

Zur Abgrenzung von formellen und materiellen Fehlern in der BK-Abrechnung

Das BGH-Urteil vom 18.5.2011 erweitert das Spektrum der Abgrenzungskategorien bei materiellen und formellen Fehlern in der Betriebskostenabrechnung. Der Mieter hatte eine Wohnung mit einer Teilinklusive gemietet. Für die kalten Betriebskosten war eine monatliche Pauschale von 20,45 € und für die Heiz- und Warmwasserkosten war eine monatliche Vorauszahlung von 51,13 € vorgesehen. Der Vermieter erteilte eine Betriebskostenabrechnung, bei der er auch kalte Betriebskosten abrechnete und anstatt der Ist- die Sollvorauszahlungen ansetzte. Als der Mieter eine Bezahlung verweigerte, klagte der

Vermieter und verlor zunächst beide Instanzen hindurch. Nach Auffassung der Vorinstanzen litt die Abrechnung an einem formellen Fehler, die weitere Nachforderungen des Vermieters unmöglich machten. Erst beim Bundesgerichtshof konnte er sich teilweise durchsetzen.

Die Richter des Mietrechtssenates führten aus, dass Mängel, die nur einzelne Kostenpositionen betreffen, nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung führten, wenn wie vorliegend diese Positionen leicht aus der Abrechnung herausgerechnet werden könnten. Das gelte sowohl für formelle als auch für

materielle, inhaltliche Fehler. Rechne der Vermieter Kosten ab, für die eine Pauschale vereinbart sei, blieben diese im Falle der fristgemäßen Einwendung des Mieters unberücksichtigt; eine etwaige Nachforderung des Vermieters, die sich aus den übrigen Positionen ergebe, bliebe davon unberührt. Auch der Ansatz von zu niedrigen Vorauszahlungen oder der Ansatz von Soll- anstatt von Ist-Vorauszahlungen stellten nur materielle Fehler dar und führten nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung aus formellen Gründen ([VIII ZR 240/10](#)).

Keine Indizwirkung bei bundeseinheitlichen Betriebskostenspiegeln

Die Mieter einer in Heidelberg gelegenen Wohnung erhielten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2007. Darin enthalten war die Umlage der Müllabfuhrgebühren in Höhe von

525,71 €. Die Mieter zahlten insoweit nur den aus ihrer Sicht angemessenen Betrag von 185,76 € und führten aus, dass der überschüssige Betrag den Grundsatz des Wirtschaftlich-

keitsgebotes verletze. Sie bezogen sich dabei auf vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“.

Der Rechtsstreit zog sich durch die Instanzen, bis der Mieter schließlich vor dem BGH unterlag. Der VIII. Zivilsenat führte in seinem Urteil vom 6.7.2011 aus, dass der Mieter mit der Behauptung eines Verstoßes gegen den in § 556 Abs. 3 BGB niedergelegte Grundsatz der Wirt-

schaftlichkeit einen Schadensersatzanspruch nur zusteht, wenn er die tatsächlichen Grundlagen hierfür darlege und im Falle des Bestreitens auch beweisen könne. Der bloße Hinweis auf einen gegenüber dem Betriebskostenspiegel erhöhten Ansatz des Vermieters in seiner Abrechnung

genüge den prozessualen Darlegungsanforderungen insoweit nicht. Denn der überregional auf empirischer Basis ermittelte Wert komme angesichts der je nach Region und Kommune unterschiedlichen Kostenstrukturen keine Aussagekraft im Einzelnen zu ([VIII ZR 340/10](#)).

Einmalige Verlängerung des Abrechnungszeitraums möglich

Nach einem Urteil des BGH widerspricht es nicht der gesetzlichen Regelung nach § 556 Abs. 3, 4 BGB, wenn die Mietvertragsparteien einmalig den Abrechnungszeitraum verlängern. Im zugrundeliegenden Fall hatten die Mietvertragsparteien vereinbart, den Abrechnungszeitraum um 7 Monate einmalig zu verlängern, um das Wirtschaftsjahr auf das Kalenderjahr zu legen. Die Abrechnung endete mit einer Nachzahlung von gut 700 €. Der Mieter verweigerte die Bezahlung. Das Amtsgericht gab der Zahlungsklage des Vermieters statt. Das Landgericht hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Eine Nachforde-

rung aus der Abrechnung sei nicht möglich. Hinsichtlich des ersten Teiles des Abrechnungszeitraumes sei die Abrechnungsfrist verstrichen, so dass eine Nachforderung an § 556 Abs. 3 BGB scheitere. Die „verbleibende“ Abrechnung weise einen falschen Abrechnungszeitraum auf und leide insoweit an einem formellen Fehler, so dass auch insoweit eine Nachforderung scheitere.

Der BGH wiederum hob diese Entscheidung auf. Er führte aus, dass die ganz überwiegende Rechtsprechung zwar annehme, dass die Regelung in § 556 Abs. 4 BGB auch eine einmalige An-

derung des Abrechnungszeitraumes verbiete. Diese herrschende Rechtsprechung erachtete der VIII. Zivilsenat in seinem Urteil vom 27.7.2011 jedoch als verfehlt. Sie entspreche nicht der gesetzgeberischen Intention, die Rechtssicherheit und Rechtsfrieden schaffen wolle. Eine einzelfallbezogene Verständigung der Mietvertragsparteien über eine Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode, um das Wirtschaftsjahr zu verschieben – hier auf das Kalenderjahr – sei zulässig. Der Klage wurde daher stattgegeben ([VIII ZR 316/10](#)).

Zur Verwertungskündigung des Vermieters

Eine Vermietergemeinschaft konnte sich mit seiner Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dank der Hilfe des Bundesgerichtshofes nach mehreren Jahren des Prozessierens endlich durchsetzen. Die betagten Mieter hatten 1953 ein Einfamilienhaus im Gerichtssprengel des Amtsgerichtes Potsdam angemietet. Es stand zu dieser Zeit unter staatlicher Verwaltung. 1992 traten die Vermieter in ungeteilter Erbengemeinschaft in das Mietverhältnis ein. Im Jahre 2007 kündigten die Vermieter. Sie führten hierzu aus, dass sie beabsichtigten, das ver-

lustbringende Mietobjekt zum Zweck der Erbaueinandersetzung zu verkaufen. Daran seien sie durch den Fortbestand des Mietverhältnisses gehindert. Nachdem in der Zwischenzeit einer der beiden Mieter verstorben war, weigerte sich der verbleibende Mieter auszuziehen. Die Räumungsklage der Vermieter wies das Amts- und das Landgericht ab.

Das Berufungsgericht führte aus, dass ein Vermieter nur dann kündigen könne, wenn die Mietsache im vermieteten Zustand überhaupt nicht oder nur wirt-

schaftlich unangemessen verwertet werden könne. Der Nachteil der Vermieter müsse darin bestehen, dass das Mietverhältnis zu einem faktischen Verkaufshindernis werde. Die Darlegung der Vermieter, dass das Grundstück bereits seit 12 Jahren Verluste generiere, genüge für den Nachteil im Sinne der Vorschrift nicht. Dem Grundstück habe von Anfang an der durch die Vermietung begründete Minderwert angehaftet. Das Gericht meinte ferner, es müsse dem Beweisangebot zur Unverkäuflichkeit des Grundstücks nicht nachgehen. Einen Erfah-

rungssatz, dass Renditeobjekte nur im unvermieteten Zustand verkäuflich seien, gäbe es nicht.

Diese Ausführungen verwarf der BGH im Urteil vom 8.6.2011 als unzutreffend. Die Frage, ob dem Vermieter beim Fortbestand des Mietverhältnisses ein erheblicher Nachteil im Sinne des **§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB** entstünde, sei vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und damit dem Bestandsinteresse des Mieters zu bewerten. Der Vermieter habe keinen Anspruch auf Gewinnoptimierung. Auch stelle das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten Wohnung Eigentum im Sinne von **Art. 14 GG** dar, das geschützt sei. Auf der anderen Seite dürften die dem Vermieter entstehenden Nachteile keinen Umfang annehmen,

welche die Nachteile weit überträfen, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen.

Sachwidrig habe bei dieser Bewertung das Landgericht berücksichtigt, dass die Vermieter das Grundstück bereits in einem unrentablen Zustand erworben hätten. Diese Betrachtungsweise liefe darauf hinaus, den Zustand zum Zeitpunkt der Aufhebung der staatlichen Verwaltung festzuschreiben. Die Vermieter müssten aktuell dauerhafte Verluste ohne eine Verwertungsmöglichkeit hinnehmen. Dies sei wiederum mit dem Eigentumsgrundrecht des Vermieters (Art. 14 GG) nicht vereinbar. Dabei sei auch zu beachten, dass der Gesetzgeber den Vermietern ehemals staatlich verwalteter

Wohnung bis zum 30.4.2004 die Verwertungskündigung gesetzlich untersagt hatte. Dem Beweisangebot der Kläger sei daher nachzugehen. Sie hätten substantiiert dargelegt, dass als Käufer für das Haus nach seinem Zuschnitt nur ein „Normalverdiener“ in Betracht käme, der es selbst nutzen wolle. Ein solcher Kaufinteressent müsse aber für die Verwirklichung einer Eigenbedarfskündigung mehrere Jahre einkalkulieren und werde deshalb vom Kauf Abstand nehmen. Dies führe dazu, dass die Immobilie faktisch unverkäuflich sei. Der Rechtsstreit wurde daher an das Berufungsgericht zur Beweisaufnahme unter Aufhebung des Urteils II. Instanz zurückverwiesen ([VIII ZR 226/09](#)).

Die Begründung der Eigenbedarfskündigung

Nochmals hat der BGH mit Urteil vom 6.7.2011 zu den Anforderungen der Begründung einer Eigenbedarfskündigung Stellung genommen. Die Vermieterin hatte in München eine Einzimmerwohnung vermietet. Diese kündigte sie wegen Eigenbedarfs. Sie führte aus, dass ihre Tochter nach einem Auslandsstudienjahr in Neuseeland ihr Studium in München fortsetzen wolle und dort einen eigenen Hausstand begründen wolle. In ihr Kinderzimmer bei den eben-

falls im München lebenden Eltern könne sie nicht zurückkehren, weil dies inzwischen von der Schwester genutzt würde. Die Mieterin vertrat die Auffassung, dass die Kündigung nicht ausreichend begründet sei. Dem trat der BGH in seinem Urteil entgegen. Dem Begründungserfordernis sei bereits Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichne, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne. Bei

einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reiche es daher aus, dass der Vermieter die Person bezeichne, für die die Wohnung benötigt werde und das Interesse darlege, das diese Person an der Erlangung der Wohnung habe. Zudem müssten Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder die ihm sonst bekannt seien, im Kündigungsschreiben nicht nochmals mitgeteilt werden ([VIII ZR 317/10](#)).

Die Kautions bei Kettenveräußerungen nach neuem und altem Mietrecht

Mit der großen Mietrechtsreform zum 1.9.2001 wurde auch das Recht der Mietsicherheiten neu geordnet. Der alte **§ 572 BGB** wurde abgelöst gegen den heute noch gültigen **§ 566a BGB**. Dabei wurde die Rechtslage auch inhaltlich umgestaltet. Nach der alten Rechtslage war der Ver-

mieter nach dem Kauf einer vermieteten Immobilie nur dann zur Rückgabe an den Mieter verpflichtet, wenn er vom Voreigentümer die Kautions erhalten hatte. Nach der neuen Rechtslage haften sowohl Neu- als auch Altvermieter für die Kautions.

Dem Urteil des BGH vom 1.6.2011 lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem eine Mieterin 1987 eine Wohnung angemietet und eine Kautionsleistung erbracht hatte. Im Nachgang wechselte dann 1993, 2004 und schließlich 2005 der Eigentümer und damit der Vermieter. Ende

2009 wurde das Mietverhältnis aufgelöst und die Mieterin verlangte von ihrem aktuellen Vermieter die Rückgabe der Kautions. Dieser wandte ein, dass er keine Kautions zurückbezahlen könne, weil er keine vom Verkäufer erhalten habe. Die Mieterin vertrat demgegenüber unter Berufung auf **§ 566a BGB** die Auffassung, dass sie jedenfalls ihre Kautions zurückfordern könne. Amts- und Landgericht wiesen die Klage der Mieterin ab. Das Berufungsgericht meinte,

dass die Mieterin überhaupt keine Kautions geleistet habe. Nach **§ 572 BGB a.F.** sei der Vermieter nur zur Rückgabe verpflichtet, wenn er vom Vorvermieter die Kautions erhalten habe. Da dies nicht feststehe, sei davon auszugehen, dass der neue Vermieter im Jahre 1993 keine Kautions erhalten habe. Die Änderung der Rechtslage zum 1.9.2001 habe daran rückwirkend nichts geändert. Nach der neuen Regelung sei erforderlich, dass überhaupt eine Kautions

beim Neu- oder beim Vorvermieter vorhanden (gewesen) sei.

Der BGH hob das Urteil auf. Der Mieter könne sich auf die neue gesetzliche Regelung berufen, wonach der aktuelle Vermieter Schuldner des Kautionsrückzahlungsanspruchs unabhängig davon sei, ob der die Kautions erhalten habe oder nicht. Die gesetzliche Regelung in **§ 566a BGB** erfordere keine ununterbrochene Kautionsweiterleitungskette ([VIII ZR 304/10](#)).

Verjährung bei zu viel gezahlter Kautions

Eine Wohnraummieterin hatte 6 Monatsmieten in Unkenntnis der rechtlichen Lage auf Verlangen der Vermieterin erbracht. Viele Jahre später wurde das Mietverhältnis durch die Vermieter wegen andauernd unpünktlicher Zahlungen fristlos gekündigt. Im Rahmen der mietvertraglichen Abwicklung forderte die Mieterin ihre Kautions zurück. Die Vermieterin erhob hinsichtlich der 3 überschüssenden Monats-

mieten Kautions die Einrede der Verjährung. Der Rechtsstreit nahm seinen Lauf. Das Berufungsgericht sah die Forderung als nicht verjährt an, weil die Mieterin von der gesetzlichen Beschränkung des **§ 551 BGB** (maximal 3 Monatskaltmieten) keine Kenntnis hatte und ohne diese Kenntnis die Verjährung nicht zu laufen beginne. Dieses Kriterium vermochte der BGH für den Verjährungsbeginn in

der gesetzlichen Regelung nach **§ 199 Abs. 1 BGB** nicht zu erkennen. Auf eine rechtliche Kenntnis stelle das Gesetz insoweit nicht ab. Die Verjährung habe daher am Ende des Jahres begonnen, in dem der überschüssige Betrag bezahlt worden sei. Drei Jahre später sei dann Verjährung eingetreten, BGH-Urteil vom 1.6.2011 ([VIII ZR 91/10](#)).

Neue Rechtsprechung zur Ersatzzustellung

Im Mietrecht ist immer wieder die Wirksamkeit der Zustellung von Erklärungen, insbesondere bei Kündigungen von großer Bedeutung. Die Palette rechtlich sicherer Zustellungen reicht von Einschreiben/Rückschein über Bote bis hin zur Zustellung über den Gerichtsvollzieher. Die letzte Variante ist zumeist die sicherste Zustellmethode. Indessen gibt es auch hier Gefahren zu umschiffen, wie das Urteil vom III. Zivilsenat vom 16.6.2011 zeigt.

Die Klägerin betrieb gegen ein Unternehmen ein Mahnverfahren. Der Vollstreckungsbescheid

wurde durch Einlegung in den Briefkasten zugestellt und dies in der Postzustellurkunde so vermerkt. Nach Ablauf der Einspruchsfrist legte die Beklagte Einspruch ein. Streitig wurde nun, ob die Einspruchsfrist für die Beklagte zu laufen begann, indem der Vollstreckungsbescheid formal korrekt zugestellt worden war. Die Beklagte verteidigte sich damit, dass sie vor der Zustellung ihren Geschäftssitz unter dieser Adresse aufgegeben hätte. Unklar blieb, ob sie mit der Aufgabe des Geschäftssitzes auch das Briefkastenschild mit dem eigenen Namen entfernt hatte. Die Vorinstanzen gingen

davon aus, dass die Beklagte zumindest den Rechtsschein gesetzt habe, dass eine Zustellung an jenem Ort noch möglich sei und verwarfen den Einspruch.

Der BGH sah die Rechtslage anders. Er führte in seinem Urteil aus, dass allein der Rechtsschein einer Wohnung oder einer Geschäftsstelle nicht genüge, um eine Zustellung formalrechtlich korrekt zu bewirken. Es müsse tatsächlich ein Geschäftslokal oder eine Wohnung am betreffenden Ort vorhanden sein. Der Empfänger müsse dort zumindest vorübergehend erreichbar

sein. Die Aufgabe der Wohnung oder des Geschäftslokals bewirke, dass dort Zustellungen nicht mehr erfolgen können. Die Aufgabe setze dabei einen entsprechenden Willensentschluss voraus, der einen nach außen er-

kennbaren Ausdruck gefunden haben müsse. Das setze gerade nicht voraus, dass der Adressat alle Merkmale beseitigt habe, die den Anschein erwecken könnten, er nutze die Wohnung bzw. die Geschäftsräume dort auch wei-

terhin. Insbesondere genüge allein die Existenz eines Namensschildes nicht, weil ansonsten nur die Erkennbarkeit für den konkreten Zusteller maßgeblich wäre ([III ZR 342/09](#)).

Ausweitung der AGB-Regelungen auf Bereichsausnahmen

Die AGB-Regelungen der §§ 305 BGB ff. führen häufig dazu, dass einzelne Bestimmungen eines vorformulierten Vertrages unwirksam sind. Allen voran ist die Regelung in § 307 BGB zu nennen, die bereits vielen Vertragsbestimmungen wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners die rechtliche Wirksamkeit gekostet hat. Prominentestes Beispiel in den letzten Jahren war die Schönheitsreparaturklausel mit starrem Fristenplan. Bisher mussten einzelne Wirtschaftsbereiche sich vor diesen vertraglichen Bereichen nur wenig fürchten. So sind aufgrund **§ 310 Abs. 2 BGB** Wärmeversorgungsunter-

nehmen von diesen Restriktionen ausgenommen. Sie unterliegen den gesetzlichen Regelungen der AVB-FernwärmeV. Diese Verordnung ist zugleich Maßstab für die Wirksamkeit der im Fernwärmeliefervertrag vorgesehenen Regelungen. Mit Urteil vom 6.7.2011 hat nun der BGH entschieden, dass für die Auslegung von Fernwärmeverträgen die gleichen Maßstäbe heranzuziehen seien, wie bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Rahmen der §§ 305 ff BGB. Danach seien die Allgemeinen Versorgungsbedingungen nach den Verständnismöglichkeiten eines rechtlich nicht vorgebildeten durchschnittlichen

Vertragspartners einheitlich so auszulegen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden würden. Ob die angegriffene Kostenklausel tatsächlich unwirksam ist, konnte der VIII. Zivilsenat nicht abschließend beurteilen, weil hierzu Feststellungen des Berufungsgerichts fehlten. Der Rechtsstreit wurde daher mit den entsprechenden Hinweisen zur Auslegung der Vertragsbedingungen durch Urteil vom 6.7.2011 zurückverwiesen ([VIII ZR 37/10](#)).

Kündigung des Vermieters wegen Modernisierungsarbeiten

Der Vermieter kann das Mietverhältnis mit seinem Wohnraummieter ordentlich bzw. auch fristlos kündigen, wenn dieser rechtswidrig Modernisierungsarbeiten trotz Abmahnung nicht duldet. Dies folgt aus einem Urteil des LG Berlin vom 26.2.2010 (63 S 236/09, [ZMR 2011, 550](#)). Der Vermieter im konkreten Fall erlitt indessen

Schiffbruch mit seiner Kündigung, weil er sie nach Auffassung des Gerichts nicht hinreichend begründet hatte. Der Kündigungsempfänger müsse den Vorwurf prüfen können. Dazu sei das vertragswidrige Verhalten ausreichend zu beschreiben und grundsätzlich nach Zeitpunkt, Anlass und näheren Umständen darzustellen. Insbeson-

dere nach einer Abmahnung müsse erkennbar gemacht werden, dass insoweit keine Änderung des beanstandeten Verhaltens eingetreten sei. Die Vermieterin habe demgegenüber nicht dargelegt, dass und welche Maßnahmen von der Mieterin konkret verlangt würden.

Fehlender Außenbriefkasten als Mietmangel

Mietmängel können vielfältig sein. Mitunter muss der Mieter am Ende einsehen, dass die Mietsache tatsächlich keinen Mietmangel aufweist. Eine Mie-

terin im Gerichtssprengel des Landgerichtes Frankfurt/Oder stellte jedenfalls fest, dass 2007 eine Liberalisierung auf dem Postmarkt eingetreten war, die

dazu führte, dass nicht nur die Post, sondern auch private Unternehmen Postzustellungen ausführen. Diese privaten Zustellunternehmen besaßen indes-

sen keinen Hausschlüssel, so dass eine Zustellung seitdem nur nach Einlass durch einen Bewohner im Hause möglich ist. Sie forderte ihren Vermieter auf, einen Außenbriefkasten anzubringen und machte Mietminderung geltend. Der Vermieter klagte auf Mietzahlung. Schließ-

lich standen beide Prozessparteien vor dem Landgericht Frankfurt/Oder. Die Berufungskammer stellte im Urteil vom 28.5.2010 (6a S 126/09, [ZMR 2011, 552](#)) fest, dass kein Mietmangel vorläge und der Vermieter nicht zur Anbringung eines Außenbriefkastens verpflichtet

sei. Eine Nachrüstungs- und Modernisierungspflicht des Vermieters gäbe es nur ganz ausnahmsweise, nämlich wenn sich sicherheitsrelevante technische oder medizinische Normen geändert hätten, die dazu dienten, eine drohende Gesundheitsgefährdung abzuwenden.

WEG-Recht

Weiter Ermessensspielraum zur Änderung der Kostenverteilung



Im Urteil vom 10.6.2011 hat der BGH nochmals betont, dass den Eigentümern ein weiter Spielraum bei der Neuordnung der Kostenverteilung eröffnet ist, wenn sie zulässig ist ([V ZR 2/10](#)). Eine Gemeinschaft in Köln änderte aufgrund einer Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung teilweise die künftige Kostenverteilung. Der Beschluss lautete wie folgt: *„Mit sofortiger Wirkung werden die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Außenfenster und Balkontüren der Wohnungen von demjenigen Eigentümer getragen, der Eigentümer der jeweiligen Wohnung ist, zu der die Fenster und Balkontüren gehören. Die vorstehende Regelung ist nur eine Kostentra-*

gungsregel. Die Zuständigkeit für die Instandsetzungsmaßnahme selbst, deren Durchführung und Umsetzung sowie die Entscheidung über die Durchsetzung verbleibt bei der Wohnungseigentümergeinschaft.“ Die Gemeinschaftsordnung sah folgende Öffnungsklausel vor. *„Die Eigentümer können mit 2/3-Mehrheit einen anderen Kostenverteilungsschlüssel beschließen.“*

Ein Eigentümer focht den Beschluss an. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Landgericht hob die amtsgerichtliche Entscheidung auf und gab der Klage statt. Der Bundesgerichtshof wies die Revision zurück. Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass die Begründung des Berufungsgerichtes fehlerhaft sei. Ein sachlicher Grund zur Änderung des Verteilungsschlüssels sei nach der gesetzlichen Regelung zwar notwendig. Sein Fehlen könne indessen nicht im Sinne des Berufungsge-

richtes festgestellt werden. Der sachliche Grund fehle nur dann, wenn das „Ob“ oder das „Wie“ der Änderung völlig willkürlich sei. Die Feststellungen hierzu seien wiederum auch bei der Beantwortung der Frage heranzuziehen, ob die beschlossene Änderung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspreche. Insoweit bestanden keine Bedenken des BGH. Er bestätigte dennoch, dass der Beschluss rechtswidrig sei, weil das erforderliche Quorum von 2/3 der Stimmen der Eigentümer nicht erreicht sei. Ohne nähere Regelung sei ein solches Quorum dahingehend zu verstehen, dass 2/3 der im Grundbuch eingetragenen Eigentümer und nicht nur der auf der Versammlung anwesenden Eigentümer zustimmen müssten. Gemessen an diesem Quorum hätte es auf der betreffenden Versammlung keine ausreichende Mehrheit gegeben. (Vgl. auch BGH-Urteil vom 1.4.11, [ZIV 2011, 33 \(34\)](#)).

Die Notverwalterbestellung gibt es weiterhin

Überraschend hat der BGH mit einem kleinen Trick den mit der WEG-Novelle abgeschafften Notverwalter ([§ 26 Abs. 3 WEG a.F.](#)) im Urteil vom 10.6.2011

reanimiert. Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte große finanzielle Probleme, die die späteren Kläger im Wesentlichen auf eine Misswirtschaft

der Verwalterin zurückführten. Sie betrieben daher gerichtlich ein Abberufungsverfahren. Das Amtsgericht hatte im Urteil die Verwalterin abberufen und eine

andere Immobilienverwalterin als Notverwalterin für die Dauer von 2 Jahren, längstens aber bis zur möglichen Abänderung des Urteils durch ein Rechtsmittelgericht bestellt. Die Berufung der gerichtlich abberufenen Verwalterin hatte, genau wie die Revision, keinen Erfolg. Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass das Gericht seit der WEG – Novelle keine Kompe-

tenz mehr habe, von Amts wegen einstweilige Regelungen in Bezug auf den Streitgegenstand zu treffen, § 44 Abs. 3 WEG a.F. Die Kläger hätten aber die Bestellung einer Notverwalterin in der mündlichen Verhandlung angeregt. Das Amtsgericht habe diese Anregung ausgelegt und als Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung nach § 940 ZPO verstanden und ent-

sprechend positiv beschieden. Der Erlass einer solchen einstweiligen Verfügung erfordere auch nach neuem WEG-Recht kein gesondertes Verfahren. Über § 21 Abs. 4 und 8 WEG könne aber noch immer ein entsprechender Antrag gestellt und unter den Voraussetzungen des § 940 ZPO über ihn entschieden werden ([V ZR 146/10](#)).

Positiver Kompetenzkonflikt zwischen Verwalter und Gemeinschaft (§ 12 WEG)

Mit einer Art Kompetenzkonflikt zwischen Verwalter und Gemeinschaft musste sich ein Kläger in Berlin auseinandersetzen, der für den Verkauf seiner Wohnung eine Zustimmung nach § 12 WEG begehrte. Nach der Gemeinschaftsordnung war vorgesehen, dass der Verwalter jedem Verkauf zustimmen müsse. Auf Anfrage eines Wohnungseigentümers erklärte der Verwalter, dass es hinsichtlich der Zustimmung Unstimmigkeiten in der Gemeinschaft gäbe. Die Angelegenheit solle daher auf der nächsten Versammlung einer Beschlussfassung zugeführt werden. Auf der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen dann die Gemeinschaftler, dass sie die Zustimmung verweigern wollen. Die Verwalterin erklärte daraufhin, dass sie trotz der entsprechenden Beschlusslage die Zustimmung nicht verweigern würde. Die

Gemeinschaft beschloss daraufhin die Versagung anstelle des Verwalters zu erklären.

Der Verkäufer der Wohnung nahm daraufhin den Verwalter auf Zustimmung gerichtlich in Anspruch. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Berufungsgericht und BGH stimmten darin überein, dass die Klage keine Aussicht auf Erfolg haben könne, weil der Kläger nicht den Verwalter, sondern die übrigen Wohnungseigentümer hätte verklagen müssen. Nicht der Verwalter, sondern die Gemeinschaftler hätten per Beschluss die Zustimmung zur Veräußerung versagt.

Die Abgrenzung, wann der Verwalter und wann die Eigentümer zu verklagen seien, um gerichtlich die Zustimmung nach § 12 WEG zu erzwingen, sei in Rechtsprechung und Lehre im

Wesentlichen unumstritten. Folge der Verwalter einer Weisung der Wohnungseigentümerversammlung, sei der Verwalter zu verklagen. Hätten die Gemeinschaftler dagegen die Entscheidungskompetenz an sich gezogen und selbst die Genehmigung im Beschlusswege versagt, seien die Wohnungseigentümer gerichtlich in Anspruch zu nehmen. Dennoch vermochte der BGH in seinem Urteil vom 13.5.2011 diesen Abgrenzungskriterien nicht zu folgen. Der Verwalter sei nur dann und nur solange der richtige Beklagte, solange sich die Wohnungseigentümerversammlung mit der Entscheidung nicht irgendeiner in einem Beschluss befasst hätte. Gleich viel, ob diese selbst eine Entscheidung trafen oder dem Verwalter eine Weisung erteilten, seien sie dann die richtigen Beklagten ([V ZR 166/10](#)).

Zur Überlassung von WEG-Unterlagen an einen Eigentümer

Der Verwalter einer Kölner Wohnungseigentümergeinschaft überlies auf Anfrage einen Wohnungseigentümer ein Teil der Verwaltungsunterlagen, die dieser nicht wieder zurückgeben wollte. Der Verwalter musste tatsächlich drei Instanzen bemühen, um an eine endgültige Ent-

scheidung zu gelangen. Der verklagte Wohnungseigentümer verteidigte sich u.a. damit, dass nicht der Verwalter, sondern nur die Gemeinschaft die Herausgabe der Unterlagen verlangen könnte. Diese Rechtsansicht ist indessen falsch, wie der BGH im Urteil vom 15.7.2011 feststellte.

Der Verwalter sei nicht verpflichtet, eine Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen außerhalb seiner Geschäftsräumlichkeiten zu ermöglichen. Da der Verwalter dennoch die Unterlagen dem Wohnungseigentümer überlassen habe, sei ein Leihvertrag nach § 604 BGB

entstanden. Der Entleiher sei es aber, der die entliehenen Unterlagen zurückfordern könne. Auf

die Eigentümerstellung der Gemeinschaft hinsichtlich der Un-

terlagen käme es insoweit nicht an ([V ZR 21/11](#)).

WEG kann nur über Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum beschließen

Eine Wohnungseigentümergeinschaft fasste Beschlüsse, wonach die veraltete Zentralheizung durch eine neue Heizungsanlage getauscht werden sollte. Gleichzeitig sollten die Heizkörper einschließlich dazugehöriger Anschlussleitungen gewechselt werden. Die hiergegen gerichtete Beschlussanfechtung hatte teilweise in letzter Instanz vor dem BGH Erfolg. Die Gemeinschaftsordnung sah vor, dass die Heizkörper und die Anschlussleitungen im Sondereigentum stehen sollten. Diese Regelung erachtete das LG Berlin als unwirksam. Sämtliche Bestandteile der Heizungsanlage seien zwingend Gemeinschaftseigentum.

Der BGH ließ die Frage unbeantwortet, ob mit der herrschenden Auffassung davon auszugehen sei, dass die Heizkörper und die dazugehörigen Anschlussleitungen im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers stünden. Jedenfalls, so der

V. Zivilsenat in seinem Urteil vom 8.7.2011 weiter, sei die Regelung in der Gemeinschaftsordnung wirksam. Die Bauteile stünden damit im Sondereigentum. Die Wohnungseigentümersammlung könne sich mit der Instandsetzung dieser Bauteile daher nur befassen, wenn dies eine Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung vorsehe, was nicht der Fall sei. Die Instanzrechtsprechung, wonach über eine Gebrauchsregelung die Instandsetzung von Sondereigentum (z.B. OLG München in Bezug auf Heizkörper, NJW-RR 2008, 1182, ähnlich OLG Hamburg, ZMR 1999, 502) durch die Wohnungseigentümersammlung bestimmt werden könne, sei rechtlich unzutreffend. Die Wohnungseigentümersammlung habe den Austausch der Heizkörper beschlossen, weil sie es als zweckmäßig erachtet habe. Eine Gebrauchsregelung im Sinne des Gesetzes könne man hierunter nicht verstehen. Damit

habe die Wohnungseigentümersammlung entgegen ihrer Beschlusszuständigkeit versucht, dem einzelnen Wohnungseigentümer einen Austausch seiner Heizkörper aufzuzwingen. Der Beschluss sei daher insoweit nichtig.

Der einzelne Eigentümer sei daher selbst für den Tausch der Heizkörper verantwortlich. Soweit diese mit der neuen Heizungsanlage technisch nicht mehr kompatibel seien, wäre es ein Gebot der Rücksichtnahme, ihm eine angemessene Zeit zur Umstellung zu gewähren. Gäbe es nach einem angemessenen Zeitraum dann noch immer Verweigerer, müsste die Gemeinschaft die Instandsetzung nicht weiter zurückstellen und könnte im Zweifel einzelne Wohnungseigentümer auch von der Versorgung trennen ([V ZR 176/10](#)).

Versicherungsrecht

Neuwert der Immobilie vs. Herstellungskosten

Der Versicherungsnehmer hatte eine Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert. Sein Gebäude wurde durch einen Brand zerstört. Der Neuwertschaden belief sich nach gutachterlicher Feststellung auf rund 360.000 €. Der Wiederaufbau kostete indessen rund 180.000 €. Als die Versicherung die Bezahlung der Differenz verweigerte,

klagte der Versicherungsnehmer und obsiegte schließlich vor dem BGH. Die Richter des IV. Zivilsenates stellten im Urteil vom 20.7.2011 klar, dass die Versicherungsklauseln so zu verstehen seien, dass der Versicherungsnehmer den gleitenden Neuwert bekäme, wenn er das Gebäude in seiner wesentlichen Struktur binnen drei Jahre wie-

der an der selben Stelle errichte. Die tatsächlichen Kosten müssten entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht annähernd den Wiederherstellungskosten entsprechen. Eine entsprechende Einschränkung sähen die Versicherungsbedingungen (VBG 88) nicht vor ([IV ZR 148/10](#)).

Baurecht

Pauschalierte Vergütungsklauseln für Kündigung des Werkvertrages



Mit den AGB-rechtlichen Grenzen von pauschalierten Vergütungsklauseln bei freier Werkvertragskündigung beschäftigte sich der VII. Zivilsenat im Urteil vom 5.5.2011. Die Streitparteien verband ein Werkvertrag über die Errichtung eines Einfamilienhauses zum Gesamtpreis von 93.529 €. Die Bestellerin kündigte den Vertrag, bevor die Unternehmerin mit den Arbeiten begann. Unter Berufung auf die vertraglichen Regelungen des Hausbauvertrages verlangte die Unternehmerin im Gegenzug pauschal 15% der vertraglich vereinbarten Vergütung. Als die Bestellerin nicht bezahlte, wurde geklagt.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass auf entsprechende Klauseln [§ 308 Nr. 7a BGB](#) analog anwendbar sei. Zwar sehe die gesetzliche Regelung eine pauschalisierte Vergütung für bereits erbrachte Leistungen vor. Die Regelung sei aber analog auch auf solche Sachverhalte anwendbar, bei denen noch keine Leistung erbracht wurde. Nach [§ 649 BGB](#) habe der Un-

ternehmer nach der freien Kündigung Anspruch auf seine Vergütung; er müsse sich nur seine ersparten Aufwendungen und böswillig unterlassenen Alternativerwerb anrechnen lassen. Die Rüge der Bestellerin, dass die Klausel gegen [§ 649 Satz 3 BGB](#) verstoße, greife nicht, weil die Regelung erst Vertragsschlüsse nach dem Inkrafttreten der gesetzlichen Novellierung am 1.1.2009 erfasse, was vorliegend nicht gegeben sei.

Aufgrund der vergleichbaren Interessenlage sei auf den Sachverhalt auch die gesetzliche Regelung zur Pauschalierung von Schadensersatzansprüchen nach [§ 309 Nr. 5b BGB](#) anwendbar. Danach müsse dem Vertragspartner des Klauselverwenders in der Klausel der Nachweis gestattet werden, dass ein geringerer oder gar kein Schaden entstanden sei. In der Klausel der Unternehmerin sei zwar nur der Nachweis eines wesentlich geringeren Schadens nachgelassen. Mit einer solchen Klausel sei aber hinreichend klar und den Anforderungen des Gesetzes genügend zum Ausdruck gebracht, dass auch der Nachweis gestattet sei, dass überhaupt kein Schaden entstanden ist.

Schließlich vermochte der Baurechtssenat nicht der Auffassung der Unternehmerin folgen, dass die in [§ 649 Satz 3 BGB](#) neuer-

dings geregelte Entschädigung von 5% der ursprünglich vereinbarten Vergütung ein gesetzliches Leitbild darstelle, das durch die Forderung von 15% verletzt werde, [§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB](#). Der Gesetzgeber habe keine Höchst-, sondern eine Untergrenze eingeführt, um dem Unternehmer den Nachweis zumindest eines Teilbetrages zu erleichtern. Ob demgegenüber die vertraglich vereinbarten 15% angemessen seien, habe das Berufungsgericht unterlassen zu untersuchen. Prüfungsmaßstab für die Zulässigkeit der vereinbarten Höhe der Pauschale sei die Höhe der Entschädigung, die der Unternehmer erwarten könne, wenn er keine vertragliche Regelung hierzu getroffen hätte. Der BGH habe bei Fertighausverträgen 5% für als ohne Weiteres hinnehmbar angesehen (BGHZ 87, 112). Er habe auch eine Pauschale von 10% nicht beanstandet (BGH-Urteil vom 27.4.2006, VII ZR 175/05). Die Zulässigkeit einer Pauschale von 18% der vereinbarten Vergütung habe der ohne abschließende Entscheidung zu diesem Punkt als äußerst zweifelhaft bezeichnet (BGH BauR 1985, 82). Die Sache wurde daher an das Berufungsgericht mit dem Auftrag zurückverwiesen, die Angemessenheit der Klausel zu prüfen ([VII ZR 161/10](#)).

Auch befristete Sicherung des AG in Höhe von 10% ist unwirksam.

Eine für Auftragnehmer günstige Entscheidung traf der VII. Zivilsenat mit Urteil vom 5.5.2011 ([VII ZR 179/10](#)). Das Vertragswerk des Auftraggebers sah vor,

dass der Auftragnehmer eine Vertragserfüllungsbürgschaft von 5% der Auftragssumme zu stellen habe. Von den Zahlungen des Auftraggebers solle dieser

jeweils weitere 5% einbehalten dürfen, um die Gewährleistungsansprüche zu sichern. Dieser Einbehalt sollte durch eine Bürgschaft ablösbar sein.

Schließlich war in den Bestimmungen vorgesehen, dass der Auftraggeber die Vertragserfüllungsbürgschaft zurückgeben müsse, wenn der Auftragnehmer vertragsgemäß erfüllt habe und die Schlusszahlung vorbehaltlos angenommen habe.

Der BGH bewertete die Vertragsklausel als rechtlich unwirksam, weil sie den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteilige, § 307

Abs. 1 BGB, Sie führe dazu, dass der Auftraggeber möglicherweise über längere Zeit faktisch eine Sicherung über 10% habe. Es sei nicht auszuschließen, dass der Auftragnehmer die Schlusszahlung nicht unwidersprochen annehme. Hierüber könne Streit entstehen, der sich über Jahre hinwegziehe. Eine Sicherung von 10% sei aber unangemessen. Der BGH habe bisher Gewährleistungsbürgschaften von 5% nicht beanstan-

de. Er habe auch eine Vereinbarung als noch wirksam angesehen, die eine Sicherheit durch eine kombinierte Vertragserfüllungs- und Gewährleistungsbürgschaft von 6% vorgesehen habe, als zulässig erachtet (BGH Urteil vom 25.3.2004, VII ZR 453/02). Eine Sicherheit von insgesamt 10% übersteige jedoch das unter Berücksichtigung der beiderseitigen Interessen angemessene Maß.

Veranstaltungen



Minol
Alles, was zählt.

Minol-Fachtagung für die Wohnungswirtschaft

Minol Fachtagung 2011
30.11.2011 im Zoo-Leipzig

Programm

12:00 - 12:30 **Eintreffen der Teilnehmer** - kleiner Snack
 12:30 - 12:45 **Begrüßung und Einführung**
 Norman Drews
 12:45 - 13:45 **Das Mietrechtsreformgesetz 2011 - Neue Perspektiven bei der Verwaltung von Immobilien -**
RA Heinz G. Schultze
 13:45 - 14:30 **Energieeffizienz in Wohngebäuden: Wo liegt die goldene Mitte? Teil 1**
 Frank Peters und Matthias Bär
 14:30 - 15:00 Kaffeepause
 15:00 - 15:45 **Energieeffizienz in Wohngebäuden: Wo liegt die goldene Mitte? Teil 2**
 Frank Peters und Matthias Bär
 15:45 - 16:15 **Energieeffizienz als Werttreiber für Immobilien**
 Michael Lowak
 16:15 - 16:45 Pause
 16:45 - 17:45 **Grenzgänge der Modernisierung im WEG - Rechtliche Probleme bei Investition und Erhalt -**
RA Heinz G. Schultze
 17:45 - 18:00 **Schlussbetrachtung**
 Norman Drews

Evangelisches Siedlungswerk Fischentagung 2011

60 Jahre WEG – Immer noch Neues zum Verwalter

Programm

Mittwoch, 26. Oktober 2011

Moderation während des Fachforums:

Univ.-Prof. Dr. Dr. h.c. Werner Merle, Rechtsanwalt, Berlin

12.00 – 14.00 Uhr **Empfang und Eröffnung der Fachaussstellung**

14.00 – 14.15 Uhr **Begrüßung**

Dr. h.c. Steffen Heitmann, Staatsminister a.D.,

Präsident des ESWiD;

Bürgermeister Edgar Rölz

14.15 – 14.45 Uhr **Die Rechtsstellung des Verwalters zwischen Verband und Wohnungseigentümern**

Univ.-Prof. Dr. Walther Hadding, Essenheim

14.45 – 15.00 Uhr **Diskussion**

15.00 – 15.20 Uhr **Die Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit von Beschlüssen durch den Verwalter**

– Umfang der Prüfungspflicht (vor der Abstimmung)

– Folgen

Sabine Kuhla, Vors. RiinLG, Berlin

15.20 – 15.30 Uhr **Diskussion**

15.30 – 16.00 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

16.00 – 16.20 Uhr **Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter**

– Darf der Verwalter verkünden?

– Nichtigte Beschlüsse

– Anfechtbare Beschlüsse

Prof. Dr. Matthias Becker, Bad Münstereifel

16.20 – 16.30 Uhr **Diskussion**

16.30 – 16.50 Uhr **Prüfung von Stimmrechtsvollmachten durch den Verwalter**

– Prüfungspflicht

– Zurückweisung

– Dauervollmachten

– Bestreiten durch Wohnungseigentümer

Univ.-Prof. Dr. Wolfgang Lüke, Dresden

16.50 – 17.00 Uhr **Diskussion**

17.00 – 17.20 Uhr **Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung**

– Untervollmachten

– Weisungen

– Stimmrechtsausschlüsse

– Unterlassen der Abstimmung

– Haftung des Verwalters

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein, Innsbruck

17.20 – 17.30 Uhr **Diskussion – Ende 17.30 Uhr**

Donnerstag, 27. Oktober 2011

09.00 – 09.15 Uhr **Biblisches Wort zum Tag in der ev. Kirche Fischen**

Pfarrer Helmut Klaubert

09.45 – 10.15 Uhr **Öffentlich-rechtliche Verantwortung des Verwalters für Gemeinschafts- und Sondereigentum**

– Urteil VG Düsseldorf und Urteil OVG Münster

mit Anmerkung Briesemeister

Dr. Arnold Lehmann-Richter, Rechtsanwalt, Berlin

10.15 – 10.30 Uhr **Diskussion**

Fortsetzung: Donnerstag, 27. Oktober 2011

10.30 – 11.00 Uhr **Haftung des Verwalters für unterlassene Erhaltungsmaßnahmen** (kein Ersterwerb)

– Beitrag Schmid, ZWE

Nicole Vandenhouten, RiinAG, Berlin

11.00 – 11.15 Uhr **Diskussion**

11.15 – 11.45 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

11.45 – 12.15 Uhr **Pflichten des Verwalters bei Beschädigung von Gemeinschaftseigentum**

Dr. Oliver Elzer, RiKG, Berlin

12.15 – 12.30 Uhr **Diskussion**

12.30 – 13.00 Uhr **Die Auferlegung von Prozesskosten auf den Verwalter nach § 49 Abs. 2 WEG**

– Voraussetzungen

– Vermeidung

– Rechtsmittel

Dr. Michael Bonifacio, RiAG, Oberhausen

13.00 – 13.15 Uhr **Diskussion**

13.15 – 14.30 Uhr **Mittagspause**

Nachmittag □

Der Verwalter zwischen Wohnungseigentümern und Mietern

14.30 – 14.50 Uhr **Versorgungssperren gegen den Mieter von Wohnungseigentum**

Dr. Martin Suilmann, RiLG, Berlin

14.50 – 15.00 Uhr **Diskussion**

15.00 – 15.30 Uhr **Ahndung von Verstößen eines Mieters gegen Gebrauchsregelungen der Eigentümer**

Univ.-Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

15.30 – 15.45 Uhr **Diskussion**

15.45 – 16.15 Uhr **Disharmonie WEG und Mietrecht – Modernisierungsmaßnahmen**

Univ.-Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen

16.15 – 16.30 Uhr **Diskussion**

16.30 – 17.00 Uhr **Disharmonie WEG und Mietrecht – Unterschiedliche Abrechnungsschlüssel**

Jost Emmerich, RiAG, München

17.00 – 17.15 Uhr **Diskussion**

Ab 17.15 Uhr laden wir Sie zu einem gemeinsamen Festabend mit Dinner und dem Artisten Raluti ein.

Freitag, 28. Oktober 2011

Recht aktuell

09.00 – 10.00 Uhr **Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht**

Prof. Dr. Jürgen Schmidt-Räntsch, Richter

am BGH, Karlsruhe

10.00 – 10.15 Uhr **Diskussion**

10.15 – 10.45 Uhr **Kaffeepause – Kennenlernen – Gespräche**

10.45 – 11.05 Uhr **Zwangsvollstreckung in das Verwaltungsvermögen**

– Pfändung von Wohngeldforderungen

aus der Abrechnung

– Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

– Abgabe der eidesstattlichen Versicherung

– Prozesskosten

Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Rechtsanwalt, Hamburg

11.05 – 11.15 Uhr **Diskussion**

11.15 – 11.35 Uhr **Aufgaben des Verwalters beim Abschluss von Versicherungsverträgen für die Gemeinschaft und bei der Abwicklung von Verträgen**

– Auswahl des Angebotes, Vertragsschluss

für die Gemeinschaft

– Einhaltung der Obliegenheiten bei Gefahrerhöhung

– Aufgaben zur Schadensminderung

– Vermeidung von Unterversicherung

Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster, Berlin

11.35 – 11.45 Uhr **Diskussion**

11.45 – 12.05 Uhr **(Mit-)Versicherung des Beirats in der Vermögensschaden- Haftpflichtversicherung**

– Klauseln, § 29 WEG

– Einbeziehung zusätzlicher Risiken durch

Regelungen, welche die Aufgabe des Verwalters

erweitern

Daniela Scheuer, Rechtsanwältin, Köln

12.05 – 12.15 Uhr **Diskussion**

12.15 Uhr **Verabschiedung der Teilnehmer**

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	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB).

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen. Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf

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

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Zwangsverwalter
Simsonstr. 9, 04107 Leipzig
Telefon: 0341/ 96 44 30

Aufsichtsführende Behörde

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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