

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Mietrecht:

BGH: Weitere Lockerung der Eigenbedarfskündigung durch GbR-Gesellschafter

BGH: Nahwärme ist keine Fernwärme

BGH schränkt Rechtsprechung zur Abrechnung nach dem Abflussprinzip ein

LG Berlin: Berliner Modernisierungsvordruck unwirksam

WEG-Recht:

BGH: Auch V. Zivilsenat entscheidet sich für die Abrechnung nach Leistungsprinzip

BGH: Bauliche Änderungen und Kostenlast

BGH: Weiter Gestaltungsspielraum bei der Einräumung von Sondernutzungsrechten

BGH: Zum Mehrheitsquorum bei der Verwalterwahl

Baurecht:

BGH: Privathaftpflicht deckt Baumfällarbeiten ab

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2012:

- | | |
|--------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 01.03.2012 |
| 2. (März/April): | 02.05.2012 |
| 3. (Mai/Juni): | 02.07.2012 |
| 4. (Juli/August): | 03.09.2012 |
| 5. (September/Okttober): | 01.11.2012 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2013 |

1/2012

**Seiten 1-12
7. Jahrgang**

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wollen die erste Ausgabe des Jahres einmal mehr mit einer Neuerung für die ZIV verbinden.

Künftig soll es einen Anzeigenteil geben, in dem Stellenanzeigen oder auch Stellengesuche eingestellt werden können. Der Markt befindet sich im laufenden Wandel und auch im Wachstum. Hiervon künden nicht nur die Stellenanzeigen, die

regelmäßig in der LVZ zu sehen sind. Wir möchten unsere Leser nicht davon abhalten weiter so zu verfahren. Dennoch kann eine - kostenfreie - Insertion in der ZIV lohnend sein. Denn die Mediadaten können sich sehen lassen. Die ZIV wird im Großraum Leipzig, aber auch in Dresden, Chemnitz, Halle und Berlin gelesen. Sie geht an rund 450 E-Mail-Adressen, die knapp

400 Unternehmen aus der Immobilienbranche repräsentieren. Es bestehen also gute Chancen, dass erfolgreiche Kontakte geknüpft werden können. Eine erste Stellenanzeige (Stellengesuch) haben wir heute für Sie schon aufgenommen und würden uns freuen, wenn in Zukunft das neue Angebot rege genutzt wird.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Abzug von Zivilprozesskosten als außergewöhnliche Belastung.

Der BFH hat seine bisherige Rechtsprechung aufgegeben, wonach Kosten für einen Zivilprozess – unabhängig vom Prozessgegenstand – keine steuerrelevanten, außergewöhnlichen Belastungen seien. Sie könnten vielmehr steuermindernd geltend gemacht werden, wenn der Prozess hinreichende Aussicht auf Erfolg versprach (BFH-Urteil vom 12.5.2011, VI R 42/10). Die Finanzbehörden haben bereits reagiert und einen sog. Nichtanwendungserlass herausgegeben (BMF-Schreiben vom 20.12.2011 – BStBl. 2011, 1286). Die Durchsetzung ist daher derzeit nur mit gerichtlicher Hilfe möglich.

Vergleichbar große Wohnungen bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB

Das LG Potsdam hat eine Mieterhöhung nach § 558 BGB für unwirksam erklärt, weil die Wohnungen auch hinsichtlich der Größe vergleichbar sein müssten. Die Mietwohnung, deren Miete erhöht werden sollte, hatte eine Fläche von 65 Quadratmetern. Es sei nicht zu beanstanden, Vergleichswohnungen von unter 90 Quadratmetern heran zu ziehen. Die dritte Wohnung war jedoch über 100 Quadratmeter groß, so dass sie keine Vergleichswirkung mehr entfalten

könne, Urteil vom 12.10.2011 (4 S 115/11), WuM 2012, 103.

Erstattungsfähige Kosten bei rechtswidrig abgestellten Fahrzeugen

Mit Urteil vom 5.6.09 (V ZR 144/08), ZIV 2009, 44 hat der BGH entschieden, dass ein Grundstückseigentümer rechtswidrig abgestellte Pkw von seinem Grundstück kostenpflichtig entfernen lassen kann. Im Urteil vom 2.12.2011 wurden weitere Fragen der Kostenerstattung beantwortet. Danach sind die Kosten der vorsorglichen Parkraumüberwachung zur Entfernung rechtswidrig geparkter Fahrzeuge nicht erstattungsfähig. Die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts bzgl. der Herausgabe des Fahrzeuges auch im Verhältnis zur Durchsetzung von 220 € Kosten sei aber nicht unverhältnismäßig, V ZR 30/11.

Abzug „Neu für Alt“ auch bei Abwasserleitungen

Die Abwasserleitung einer Grundstückseigentümerin war durch das Wurzelwerk eines Baumes kommunalen Grund und Boden zerstört worden. Die Stadt reparierte die Abwasserleitung nicht. Die Eigentümerin nahm eine Ersatzvornahme vor und verlangte Kostenersatz. Dieser wurde ihr unter Abzug Neu für Alt nur in geringem

Umfang zugesprochen. Der BGH führte im Urteil vom 13.1.2012 aus, dass die Eigentümerin Anspruch auf Ersatz ihrer Kosten nach den Regeln der Geschäftsführung ohne Auftrag habe, §§1004, 683, 677, 670 BGB. Gleichwohl es sich um keinen Schadensersatzanspruch handele, müsse sie sich eine Vorteilsausgleichung für die Erneuerung ihrer Abwasserleitung gefallen lassen, (V ZR 136/11)

Zur Auslegung einer Konkurrenzschutzklausel

Mit einer Konkurrenzschutzklausel eines Hörgeräteakustikers setzte sich der BGH im Urteil vom 11.1.2012 auseinander (XII ZR 40/10). Der Mieter erachtete die Klausel als verletzt, weil Ärzte im Hause teilweise vergleichbare Leistungen erbringen würden. Der BGH sah keine Verletzung des Konkurrenzschutzes. Einige Ärzte, darunter HNO seien teilweise bereits bei Vertragsschluss Mieter gewesen, so dass der Gewerbetreibende mit eingeschränkter – freiberuflicher - Konkurrenz rechnen musste. Ferner sei nach der Rechtsprechung des BGH zu Konkurrenzschutzklauseln der Vermieter nicht gehalten, dem Mieter jeden fühlbaren oder unliebsamen Wettbewerb fernzuhalten.

Mietrecht

Weitere Lockerung der Eigenbedarfskündigung durch GbR-Gesellschafter



Im Urteil vom 23.11.2011 hat der BGH die Anforderungen für eine Eigenbedarfskündigung von GbR-Gesellschaftern weiter gelockert ([VIII ZR 74/11](#)), sogenanntes „Münchener Modell“. Die Mieter mieteten 1981 in München eine Wohnung an. Die Wohnung wurde im Jahre 2000 an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts verkauft. Im August 2004 trat dieser Vermietungs-GbR eine weitere Gesellschafterin hinzu. Gut ein Jahr später erfolgte die Auflösung der GbR, wobei das Anwesen nach § 3 WEG aufgeteilt wurde. Die nachträglich eingetretene Gesellschafterin meldete Eigenbedarf an und kündigte die Wohnung. Die Mieter verweigerten die Übergabe, so dass es zum Räumungsprozess kam.

Der BGH stellte im Urteil fest, dass die Mieterin nach [§ 546 BGB](#) zur Räumung der Wohnung verpflichtet sei. Die Vermieterin könne ihre Vermieterstellung aus [§ 566 BGB](#) ableiten. Zunächst sei die GbR durch Kauf in die Vermieterstellung eingetreten. Die Immobilie stand mit der Grundbucheintragung

nicht im Eigentum der Gesellschafter, sondern im Eigentum der (teilrechtsfähigen) Gesellschaft bürgerlichen Rechts. Das Berufungsgericht habe richtig festgestellt, dass die Auseinandersetzung der Gesellschaft unter Bildung von Wohneigentum und Eintragung der (ehemaligen) Gesellschafter der GbR als Eigentümer der ihnen jeweils zugewiesenen Wohnung ein einheitliches Rechtsgeschäft sei, die zu einem Vermieterwechsel geführt habe. Die Vermieterin sei mit Eintragung im Grundbuch in diese Rechtsposition eingetreten. Dies entspreche auch der Schutzrichtung von § 566 BGB und falle unter die Veräußerung von vermieteten Wohnraum. Denn ohne einen entsprechenden Übergang der Vermieterstellung sei der Mieter nicht geschützt. Der neue Eigentümer könnte vom Mieter die Herausgabe seines Eigentums nach [§ 985 Abs. 1 BGB](#) verlangen, ohne dass der Mieter auf der Grundlage des Mietvertrages ein Recht zum Besitz ableiten könnte.

Auch sei die Sperrfrist des [§ 577a BGB](#) nicht ausgelöst worden. Denn die bestehende Eigenbedarfslage sei nicht erst durch die Umwandlung in Wohneigentum und eine anschließende Veräußerung begründet worden, sondern sei vielmehr von Anfang gegeben gewesen. Schon als die GbR Vermieterin gewesen sei, war die die Räumungsklage betrei-

bende Vermieterin Mitgesellschafterin. Nach der Rechtsprechung des BGH könne eine GbR als Vermieterin wegen Eigenbedarfs einer ihrer Gesellschafter kündigen. Eine analoge Anwendung von § 577a BGB komme nicht in Betracht, weil es an einer gesetzlichen Regelungslücke fehle. Der Gesetzgeber habe die Kündigungsbeschränkungen sehr eng formuliert.

Gleichzeitig gab der BGH seine insoweit im Urteil vom 16.7.2009 (VIII ZR 231/08, [ZIV 2009, 47](#)) formulierten Restriktionen auf, wonach eine Eigenbedarfskündigung in dieser Konstellation nur möglich sein soll, wenn der Eigenbedarf anmeldende Gesellschafter schon Mitglied der GbR war, als das Mietverhältnis begründet wurde. Es gäbe insoweit kein sachlich gerechtfertigtes Differenzierungskriterium zu einer einfachen Vermietermehrheit, bei der es insoweit auf Zeitpunkte der Mitgliedschaft und des Mietvertragsabschlusses auch nicht ankäme.

Anmerkung: Der Gesetzgeber ist dabei mit der in der Entstehung befindlichen Mietrechtsreform die „Gesetzeslücke“ zu schließen. Zu diesen Änderungen im geplanten Mietrechtsänderungsgesetz vgl. Vortrag: „Der Entwurf zum Mietrechtsänderungsgesetz 2011“ unter 4. (Seite 9) unter www.Kanzlei-Schultze.de

Nahwärme ist keine Fernwärme

Fernwärme und Nahwärme sind rechtlich nicht dasselbe. Diese für Contracting-Unternehmen wesentliche Erkenntnis lässt sich dem BGH-Urteil vom 21.12.2011 entnehmen ([VIII ZR 262/09](#)). Umstritten ist seit langem, ob in Verträgen von Nahwärmelieferanten die Regelungen der AVBFernwärmeV einbezogen werden können. Den Contracting-Unternehmen eröffnet die Einbeziehung erhebliche größere Gestaltungsspielräume, weil die strengen Verbraucherschutzregelungen des AGB-Rechts (§§ 305 ff BGB) insoweit keine Anwendung finden.

In einem Nahwärmebelieferungsvertrag in Berlin geriet eben jene Einbeziehung in Streit.

In dem Vertrag war eine Laufzeit von 10 Jahren vorgesehen und die AVBFernwärmeV war ausdrücklich einbezogen. Der Contractor mietete nach dem Vertragswerk die Heizungsanlage des Gebäudeeigentümers für einen symbolischen Preis von 1 €/Jahr an und verpflichtete sich zur Belieferung von Wärme. Nach Ablauf von 5 Jahren kündigte der Gebäudeeigentümer. Die Kündigungsmöglichkeit geriet angesichts der Laufzeit von 10 Jahren in Streit.

Der BGH führte aus, dass keine Fernwärme erbracht würde. Die AVBFernwärmeV seien daher nicht anwendbar. Nach der Verordnungsbegründung wäre ein wichtiges Merkmal der Fern-

wärme, dass der Wärmelieferant hohe Investitionen erbringen müsse. Dies rechtfertige auch die Befugnis, seinen Vertragspartner mit langen Vertragslaufzeiten zu binden. Dieser Investitionsdruck fehle bei der hier vorliegenden Form der Nahwärme völlig. Die gesamte Technik sei vom Gebäudeeigentümer für einen symbolischen Preis angemietet. Die 10-jährige Laufzeit verstoße daher gegen [§ 309 Nr. 9 BGB](#), da insoweit nur Vertragslaufzeiten von maximal 2 Jahren zulässig seien. Die Klausel der Vertragslaufzeit entfalle daher vollständig und ersatzlos. Der Vertrag hätte von Anfang an und jederzeit gekündigt werden können.

BGH schränkt Rechtsprechung zur Abrechnung nach dem Abflussprinzip ein

Mit Urteil vom 20.2.2008 (VIII ZR 27/07 – ZIV 2008, 27) setzte sich der VIII. Zivilsenat mit der Streitfrage auseinander, ob die Betriebskostenabrechnung nach dem Abflussprinzip oder nach dem Leistungsprinzip zu erstellen sei. Er beantwortete die Frage dahingehend, dass dem Vermieter die Abrechnung nach dem Abflussprinzip grundsätzlich nicht verwehrt sei, wenn hierdurch nicht Unbilligkeiten, etwa bei einem Mieterwechsel entstünden.

Von dieser Rechtsprechung formuliert er nun im Urteil vom

1.2.1012 ([VIII ZR 156/11](#)) für die Abrechnung von Heizkosten eine gewichtige Ausnahme. Die Abrechnung der Heizkosten könne nach den Regelungen der Heizkostenverordnung grundsätzlich nur nach dem Leistungsprinzip erfolgen. Der gesetzlichen Regelung in [§ 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung](#) sei nämlich zu entnehmen, dass „die Kosten der verbrauchten Brennstoffe“ abzurechnen sind, was mit einer Abrechnung nach dem Abflussprinzip nicht in Einklang zu bringen sei.

Die Vermieterin, deren Abrechnungen für 2007 und 2008 insoweit in Streit geraten waren, musste zudem zur Kenntnis nehmen, dass dieser Fehler nicht durch eine Kürzung der Heizkostenforderung nach [§ 12 HeizkV](#) (pauschale Abzug von 15%) ausgeglichen werden könne. Der Rechtsstreit ist an das Berufungsgericht zurückverwiesen worden. Dort wird es Aufgabe der Vermieterin sein, eine neue Betriebskostenabrechnung vorzulegen, deren Heizkosten nach dem Leistungsprinzip abgerechnet wurden.

Fehlerhaft zusammen gefasste Abrechnungseinheit ist materieller Fehler

Im Beschluss vom 22.11.11 ([VIII ZR 228/11](#)) stellte der BGH fest, dass die Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Abrechnungseinheit die

Betriebskostenabrechnung nicht in ihrer formellen Wirksamkeit, sondern nur hinsichtlich ihrer materiellen Richtigkeit tangieren könne. Grundsätzlich enthalte

ein Mietvertrag keine stillschweigende Abrede dahin gehend, dass die Abrechnung gebäudebezogen zu erfolgen habe. Die Zusammenfassung mehrerer

einheitlich bewirtschafteter Gebäude entspreche zumindest

dann billigem Ermessen, wenn dem Mieter hierdurch keine

greifbaren und unzumutbaren Nachteile entstünden.

Zur Umlage von Stellplatz - Betriebskosten

Der BGH-Beschluss vom 13.12.2011 handelte kurz abermals die Fehlerqualität bestimmter Verteilungsschlüssel ab sowie die Berücksichtigung von Pkw-Stellplatzkosten in der Abrechnung. In Streit geraten war ein Verteilungsschlüssel, weil er die Flächenverhältnisse nicht in Quadratmetern, sondern in Pro-

zent angab. Dies erachtete der VIII. Zivilsenat für unproblematisch. Der Verteilungsschlüssel sei allgemein verständlich und bedürfe keiner Erläuterung.

Die Betriebskosten für Stellplätze könnten nicht auf Wohnraummieter umgelegt werden, die keinen Stellplatz gemietet

hätten. Eine Betriebskostenumlage auf diese Mieter sei ermessensfehlerhaft und führe zu unrichtigen Betriebskostenabrechnungen. Dies führe ebenso zu einer inhaltlich falschen Abrechnung, wie zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen ([VIII ZR 286/10](#)).

Zur mehrmaligen Kautionsleistungspflicht des Mieters

Grundsätzlich ist der Mieter im Mietverhältnis nur einmal verpflichtet, eine Kautionsleistung zu leisten. Im Urteil vom 7.12.2011 formulierte der BGH eine Ausnahme von diesem Grundsatz ([VIII ZR 206/10](#)). Der Berliner Mieter hatte 1991 eine Wohnung angemietet und eine Kautionsleistung in Höhe von 1670 DM an den Vermieter geleistet, indem er den Betrag auf ein Sparbuch einzahlte und es an den Vermieter verpfändete.

Der Mieter teilte daraufhin seinem neuen Vermieter mit, dass er das Sparbuch gekündigt habe und er wegen der Kündigungsfristen noch etwas Zeit benötige. Vier Monate später mahnte der Vermieter. Der Mieter ließ mit Anwaltsschreiben mitteilen, dass er keine erneute Kautionsleistung leisten werde, weil der Voreigentümer mit der Freigabe der Kautionsleistung auf die Stellung einer Kautionsleistung verzichtet habe.

und Pflichten der Kautionsleistung eintrete, **§ 566a BGB**. Vorliegend sei aber die Kautionsleistung dergestalt geleistet worden, dass der Mieter die Verpflichtungserklärung nur zugunsten des Vorvermieters persönlich abgegeben hatte und deshalb die am Vorgang beteiligte Bank nicht ohne Zustimmung des Mieters zur Auszahlung des Sparguthabens an den neuen Vermieter verpflichtet gewesen sei. Aus diesem Umstand heraus sei der Mieter nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (**§ 242 BGB**) verpflichtet der Übertragung der Kautionsleistung auf den neuen Vermieter als neuen Pfandgläubiger zuzustimmen. Die Rückgabe der Kautionsleistung durch den vorherigen Vermieter könne zudem nicht so verstanden werden, dass dieser auf die Kautionsleistung an sich verzichten wollte.

Der Vermieter verkaufte die Immobilie 2007. Der Mieter wurde vom neuen Vermieter aufgefordert, der Übertragung der Kautionsleistung zuzustimmen. Dem kam der Mieter nicht nach. Anschließend forderte der neue Vermieter den Mieter auf, einen Kautionsbetrag in Höhe von 1184,09 € auf ein Konto des Vermieters zu bezahlen. Der

Der neue Vermieter klagte und gewann schließlich vor dem BGH. Die Karlsruher Richter führten in ihrem Urteil aus, dass der Mieter grundsätzlich nicht verpflichtet sei, der Übertragung der Kautionsleistung auf den Erwerber zuzustimmen. Denn einer solchen Zustimmung bedürfe es in der Regel nicht, weil der Erwerber kraft Gesetzes in die Rechte

Berliner Modernisierungsvordruck unwirksam

Das LG Berlin hat mit Urteil vom 31.1.2012 (63 S 233/11) festgestellt, dass bestimmte mietenseitig gestellte Modernisierungsvereinbarungen unwirksam sind. Ein Bauträger schloss mit

den Mietern Sanierungsvereinbarungen für die Instandsetzung einer Altbauimmobilie in Berlin. Die Sanierungsvereinbarungen stammten nicht vom Bauträger, sondern von einer Berliner Mie-

terzentrale, die diese für die Mieter vorformuliert hatte. In der Vereinbarung waren zahlreiche Vertragsstrafen zu Lasten des Bauträgers für den Fall formuliert, dass bestimmte Bauteile

nicht so hergestellt würden, wie vereinbart.

Eine Mieterin meinte nachfolgend 5.000 € Vertragsstrafe verlangen zu können. Sie verlor durch beide Instanzen. Das Ge-

richt bestätigte, dass die Vertragsstrafenklausel unwirksam sei, weil die Vertragsstrafe nach dem Vertrag auch dann anfallen sollte, wenn der Bauträger ohne Verschulden an der Instandsetzung des betreffenden Bauteils

gehindert war. Das Gericht bestätigte, dass diese verschuldensunabhängige Vertragsstrafenregelung den Bauträger unangemessen benachteilige und daher gemäß **§ 307 Abs. 1 BGB** unwirksam sei.

WEG-Recht

Auch der V. Zivilsenat entscheidet sich für die Abrechnung nach dem Leistungsprinzip



Man kann nur mutmaßen, dass es eine Abstimmung zwischen dem V. und dem VIII. Zivilsenat gab, wonach die Heizkosten nach dem Leistungsprinzip abzurechnen sind. Es wäre in der Tat beachtlich, wenn zwei Senate insoweit dasselbe Gesetz unterschiedlich anwendeten. Der V. Zivilsenat entschied im Ergebnis für die WEG-Abrechnung 16 Tage später das Gleiche, siehe oben, Urteil des VIII. Zivilsenates vom 1.2.2012)

Der Abrechnungsbeschluss wurde angefochten, weil die vom

Verwalter vorgelegte Hausgeldabrechnung bezüglich der Kosten für Warmwasser und Heizung nicht die tatsächlich angefallenen Verbrauchskosten, sondern die im Abrechnungsjahr geleisteten Abschläge berücksichtige.

Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 17.2.2012 aus, dass in die Gesamtabrechnung alle im Abrechnungszeitraum geleisteten Zahlungen, die im Zusammenhang mit der Anschaffung von Brennstoffen stünden, aufzunehmen seien. Denn der Verwalter habe eine geordnete und übersichtliche Einnahmen- und Ausgabenrechnung vorzulegen, die für einen Wohnungseigentümer auch ohne Hinzuziehung fachlicher Unterstützung verständlich sein müsse. Diesen Anforderungen genüge die Ge-

samtabrechnung nur, wenn sie nur die tatsächlichen Einnahmen und tatsächlichen Geldflüsse ausweise.

Bei den Einzelabrechnungen seien hingegen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung zu beachten. Dies erfordere die Verteilung der Kosten der tatsächlich verbrauchten Brennstoffe. Vorliegend enthielten die Einzelabrechnungen dagegen nur die Verteilung der Abschläge nach den Verbrauchswerten.

Die sich hierbei zwangsläufig ergebenden Differenzen zwischen Gesamt- und Einzelabrechnungen müsse der Verwalter aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Übersichtlichkeit in der Abrechnung verständlich erläutern ([V ZR 251/10](#)).

Bauliche Änderungen und Kostenlast

Bei baulichen Änderungen bzw. Erhaltungsmaßnahmen gerät immer wieder die Verteilung der damit einhergehenden Kosten in Streit. Grundsätzlich hat jeder Wohnungseigentümer nach seinem Anteil die hiermit in Verbindung stehenden Kosten zu tragen, **§ 16 Abs. 2 WEG**. Der Gesetzgeber hat mit der WEG – Novelle in **§ 16 Abs. 4 WEG** eine Ausnahmeregelung ge-

schaffen, deren Beschlussfassung eine doppelt qualifizierte Mehrheit bedarf. Hierdurch ist die schon zur Zeit der Novelle bestehende Ausnahmeregelung in **§ 16 Abs. 6 WEG** etwas aus dem Fokus der Betrachtung geraten. Danach ist ein Wohnungseigentümer nicht an den Kosten einer baulichen Änderung zu beteiligen, wenn er der baulichen Änderung nicht zugestimmt hat.

Mit dieser Ausnahmeregelung beschäftigte sich der BGH im Urteil vom 11.11.2011 ([V ZR 65/11](#)).

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in München beschlossen am 7.11.2007 mehrheitlich die Sanierung des hauseigenen Hallenbades. Es sollte indessen nicht nur Instand gesetzt werden, son-

dem zugleich unter Einbeziehung eines Teiles der ehemaligen Hausmeisterwohnung um einen Ruheraum erweitert werden. Gleichzeitig beschloss die Versammlung eine nach Miteigentumsanteilen verteilte Sonderumlage. Der spätere Kläger stimmte den Beschlüssen nicht zu. Seine gegen die Beschlüsse gerichtete Anfechtungsklage blieb erfolglos, weil er die Anfechtungsfrist versäumt hatte. Drei Jahre später beschloss die Gemeinschaft die Jahresabrechnung von 2009. In der Gesamtabrechnung waren die Gesamtausgaben der Schwimmbadsanierung und – Erweiterung von rund 68.000 € enthalten. Gegen die ihn mit rund 8.600 € belastende Position erhob der Kläger Anfechtungsklage.

Das Berufungsgericht führte in seinem Urteil aus, dass zugunsten des Klägers keine Kostenbefreiung nach § 16 Abs. 6 WEG eintrete, da die Vorschrift nur die Eigentümer betreffe, deren Zustimmung nach § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG entbehrlich sei; der Kläger sei hingegen über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus betroffen.

Der BGH führte in seinem Urteil aus, dass es zutreffend sei, dass

die bauliche Änderung vorliegend nach § 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG auch der Zustimmung des Klägers bedürfe. Vertretbar sei auch die Auffassung, dass die bauliche Änderung keine Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG sei, die ohne Zustimmung des Klägers mit doppelt qualifizierter Mehrheit hätte beschlossen werden können. Ferner sei für eine Kostenbeteiligung unschädlich, dass der Kläger nicht schon erfolgreich die Sonderumlage angefochten habe. Das Berufungsgericht habe den Beschluss zutreffend dahin gehend ausgelegt, dass der Sonderumlagenbeschluss noch keine abschließende Regelung der Kostenverteilung der baulichen Maßnahme enthielte.

Unzutreffend sei indessen die Annahme des Berufungsgerichts, dass die Kostenbefreiung nach § 16 Abs. 6 WEG davon abhängt, ob die Zustimmung zu einer baulichen Maßnahme von dem betreffenden Eigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG erforderlich war oder nicht. Die Ansicht des Berufungsgerichts führe zu dem nicht einleuchtenden Ergebnis, dass gerade der Eigentümer, der über das in § 14 Nr. 1 WEG normier-

te Maß hinaus betroffen sei, auch noch die Kostennachteile hinnehmen müsse. Die Sichtweise des V. Zivilsenates habe zudem den Vorteil, dass hinsichtlich der Kostenfrage nicht die mitunter schwierig zu beantwortende Frage geklärt werden müsse, ob der betreffende Wohnungseigentümer über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus betroffen sei. Gleich wie intensiv die Belastung sei; stimme ein Eigentümer einer baulichen Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG nicht zu, sei er von den Kosten hierfür auszunehmen.

Schließlich komme unter dem Blickwinkel des § 16 Abs. 4 WEG keine andere Bewertung der Rechtslage in Betracht. Gleichwohl die doppelt qualifizierte Mehrheit gegeben war, könnten sich die Beklagten nicht auf eine einmalige Änderung der Kostenlast berufen (BGH-Urteil vom 9.7.2010, V ZR 202/09). Bei der Beschlussfassung der Jahresabrechnung hätten die Wohnungseigentümer gar nicht die Absicht gehabt, die Kostenverteilung zu ändern. Der Grundsatz der Transparenz verbiete es einen solchen Beschluss in die Jahresabrechnung hineinzulesen.

Weiter Gestaltungsspielraum bei der Einräumung von Sondernutzungsrechten

Eine Bauträgerin hatte sich in der Teilungserklärung vorbehalten, durch Nachtragsurkunde dem jeweiligen Eigentümer einer Sondereigentumseinheit ein Sondernutzungsrecht einzuräumen. Sie war zudem ermächtigt und bevollmächtigt, die Teilungserklärung zu ändern.

Ein Wohnungseigentümer erwarb 2009 eine Wohnung von der Bauträgerin und ließ sich – aufgrund eines entsprechenden

Vorbehaltes in der Teilungserklärung - drei Sondernutzungsrechte einräumen: Fläche A sollte als Stellplatz dienen, Fläche B als Gartenanteil mit – noch nicht hergestellter Terrasse – und Fläche C ebenfalls als Terrasse. Der Eigentümer wurde nach Errichtung der Terrasse auf Rückbau nach § 15 Abs. 3 WEG i.V.m. § 1004 BGB in Anspruch genommen. Der Klage blieb in allen Instanzen der Erfolg versagt.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 2.12.2011 aus, dass die Ermächtigung einer Inhaltskontrolle standhalte und zwar gleichgültig, ob man die in der Teilungserklärung getroffene Regelungen an dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) oder – was zweifelhaft erscheine – an den für allgemeine Geschäftsbedingungen geltende Vorschriften der §§ 305 ff. BGB (ggf. in entsprechender Anwendung) messe.

Die Ermächtigung, Sondernutzungsrechte zu vergeben, sei zeitlich nicht begrenzt. Auch ohne ausdrückliche Regelung verstünde es sich jedoch von selbst, dass die nur der teilenden Eigentümerin zugewiesenen Ermächtigung mit der Veräußerung der letzten Wohneinheit

ende. Das Zuweisungsrecht falle danach – soweit es noch nicht ausgeübt wurde – der Wohnungseigentümergeinschaft selbst zu. Der inhaltlichen Ausgestaltung des Vorbehaltes für die Einräumung von Sondernutzungsrechten seien Gestaltungsgrenzen durch **§ 315 BGB** (Bil-

ligkeit) gesetzt. Die teilende Eigentümerin nehme insoweit eine Art Treuhänderfunktion gegenüber zukünftigen Wohnungseigentümern ein, die sie zwingt, deren Interessen bei der Ausübung ihres Gestaltungsermessens angemessen zu berücksichtigen ([V ZR 74/11](#)).

Zum Mehrheitsquorum bei der Verwalterwahl

In einer Dresdner Gemeinschaft geriet ein Beschluss zur Verwalterbestellung in Streit. In der Gemeinschaft besaß ein Eigentümer 27 von 45 Wohneinheiten. In der Gemeinschaftsordnung war hinsichtlich der Stimmgewichtung das Objektprinzip vorgesehen, d.h. das Eigentum jeder Wohnung vermittelte dem jeweiligen Eigentümer eine Stimme. Auf einer Wohnungseigentümersammlung vom 7.8.2009 stimmte die Mehrzahl der Wohnungseigentümer – nach Köpfen gezählt – für einen Beschlussantrag, nach dem die Bestellzeit der aktuellen Verwalterin verlängert werden sollte. Die Mehrheitseigentümerin focht den Beschluss an.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 28.10.2011 aus, dass das gesetzlich normierte Kopfprinzip durch eine entsprechende Regelung in der Gemeinschaftsordnung abbedungen werden könne und stattdessen das Wert- (Stimmgewichtung nach Miteigentumsanteilen) oder das Objektprinzip (Stimmgewichtung nach Anzahl der Wohnungen) bestimmt werden könne. Der V. Senat habe bereits mit Beschluss vom 19.9.2002 ([V ZB 30/02](#)) entschieden, dass auch bei der Verwalterwahl die Änderung des Stimmgewichts zulässig sei. Auch könne darin keine unzulässige Beschränkung im Sinne von **§ 26 Abs. 1 Satz 5 WEG** gesehen werden.

Nach **§ 26 Abs. 1 Satz 5 WEG** seien nur solche Beschränkungen der Bestellung oder Abberufung des Verwalters unzulässig, die nicht in **§ 26 Abs. 1 Satz 1 bis 4** vorgesehen seien. Satz 1 schreibe lediglich das Mehrheitsprinzip vor. Diese Regelung erstrecke sich jedoch nicht auf die Frage, ob die erforderliche Mehrheit nach Köpfen, Objekten oder Miteigentumsanteilen zu ermitteln sei. Dies könne zwar – wie auch hier – entscheidende Auswirkung auf das Abstimmungsergebnis haben. Es handle sich indessen nicht um eine Beschränkung im Sinne des Gesetzes, sondern nur um eine Definition der Stimmenmehrheit ([V ZR 253/10](#)).

Auch bei Mehrhausanlagen sind alle Wohnungseigentümer zu verklagen

Eine im Gerichtssprengel des AG Landshut belegene Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus zwei Häusern (Haus A und Haus B). Auf der Eigentümerversammlung vom 9.3.2011 beschlossen die Gemeinschaftler des Hauses B dessen Haustechnik mit Funkzählern für Heizung und Wasser auszustatten. Ein Wohnungseigentümer focht den Beschluss an und verklagte dabei alle Eigentümer des Hauses A und des Hauses B. Das Amtsgericht

Landshut wies die Klage ab. Es führte aus, die Eigentümer des Hauses A seien nicht passiv legitimiert. Im Übrigen sei an dem Beschluss an sich auch kein rechtlicher Makel zu erkennen.

Der Kläger legte gegen das erstinstanzliche Urteil Berufung ein. Dabei benannte er indessen nur die Eigentümer des Hauses B als Berufungsbeklagte. Das Landgericht erteilte den Hinweis, dass die Berufung gegen alle übrigen Wohnungseigentümer zu richten

sei. Die Erweiterung der Berufung nach der Berufungsfrist auf alle Wohnungseigentümer lehnte das Gericht ab und verwarf die Berufung. Die Revision hiergegen hatte keinen Erfolg. Der BGH führt in seinem Urteil vom 11.11.2011 aus, dass nach **§ 46 Abs. 1 WEG** grundsätzlich alle übrigen Wohnungseigentümer zu verklagen seien. Dieses Erfordernis ändere sich nicht in den weiteren Instanzen ([V ZR 45/11](#)).

Versicherungsrecht

Privathaftpflicht deckt Baumfällarbeiten ab

Der Sohn der Grundstückseigentümer fällte 2009 drei Pappeln von circa 20 Meter Höhe. Während die ersten zwei Pappeln wie intendiert auf das eigene Grundstück stürzten, fiel die dritte Pappel auf den Dachstuhl des Nachbarhauses und verursachte einen Schaden von rund 7.200 €

Der Sohn, der vom Nachbarn auf Schadensersatz in Anspruch genommen wurde, meldete den Schaden bei seiner Privathaftpflichtversicherung an. Diese lehnte die Deckung unter Berufung auf ihre besonderen Zusatzbedingungen ab. Darin heißt es: „Versichert ist (...) die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers (VN) als Privatperson aus den Gefahren des täglichen Lebens – mit Ausnahme der Gefahren eines Betriebes,

Berufes, Dienstes, Amtes (auch Ehrenamtes) einer verantwortlichen Betätigung in Vereinigungen aller Art oder einer ungewöhnlichen und gefährlichen Beschäftigung (...)“

Die Versicherung sah in dem Baumfällen eine gefährliche Beschäftigung und fand mit dieser Argumentation zuletzt beim OLG Dresden Gehör. Entscheidend und für die Anwendung der Ausschlussklausel ausreichend sei, dass der Sohn am fraglichen Tage insgesamt drei Bäume gefällt habe. Dies sei gefährlich und genüge auch dem Tatbestandsmerkmal der „Beschäftigung“. Diese sei von einer gewissen Dauer gewesen und der Sohn sei zudem planvoll vorgegangen.

Der BGH hob das Urteil auf. Er vertrat im Urteil vom 9.11.2011 die Auffassung, dass die Auslegung der Versicherungsklausel durch das Berufungsgericht unzutreffend sei. Das Baumfällen sei keine gefährliche Beschäftigung. Vielmehr zählten Gartenarbeiten – auch an Bäumen - zu den normalen Handlungen von Privatleuten. Ferner liege auch im Fällen von drei Bäumen keine ausreichend lange Dauer, um von einer „Beschäftigung“ auszugehen. Die in den AGB formulierten Ausnahmen ließen erkennen, dass die von der Deckung ausgeschlossenen Tätigkeiten auf eine gewisse Dauer angelegt sein müssten (Beruf, Dienste, Ehrenamt etc.), die beim Fällen von Bäumen nicht erreicht werde ([IV ZR 115/10](#)).

Veranstaltungen

Baurechtstage Weimar 2012 ESWiD

Qualitätssicherung am Bau durch Recht und Vertrag Meilensteine für Planer, Bauunternehmer und Bauherren

ab 08.30	Uhr	Einlass und kleiner Imbiss
09.00 – 09.15	Uhr	Begrüßung Dr. h.c. Steffen Heitmann, Staatsminister a.D., Präsident des ESWiD, Oberbürgermeister Stefan Wolf
09.15 – 09.45	Uhr	Compliance für am Bau Beteiligte - Ziel von Complianceregelungen - Schutz vor Betrug am Bau - Schutz vor Haftungsansprüchen wegen Organisations- und Überwachungsverschulden - Steuerliche Auswirkungen Prof. Dr. Stephan Grüninger, Konstanz
09.45 – 10.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
10.00 – 10.30	Uhr	Qualitätssicherung durch Vergabeverfahren - Durchführung förmlicher Vergabeverfahren als Verpflichtung oder Option - Qualitätssicherung durch förmliche Vergabeverfahren am Beispiel der VOB - bei der Auswahl des geeigneten Vertragspartners - bei der Erstellung der vertraglichen Leistungsbeschreibung

		- bei der Erstellung der Vertragsbedingungen Dr. Stefan Althaus, Rechtsanwalt, München
10.30 – 10.45	Uhr	Rückfragen – Diskussion
10.45 – 11.15	Uhr	Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
11.15 – 11.45	Uhr	Klimapolitik - Regeln der Technik und fehlerfreies Bauen - Änderung der gesetzlichen Grundlagen zwischen Planung, Baudurchführung, Abnahme - Aufklärung und Hinweispflichten des Architekten Prof. Dr. Hans Rudolf Sangenstedt, Rechtsanwalt, Bonn
11.45 – 12.00	Uhr	Rückfragen – Diskussion
12.00 – 12.30	Uhr	Die Aufgaben des Architekten im Rahmen der Qualitätssicherung - Auswahl der richtigen Fachplaner - Koordination der Fachplaner - Baustoff- und Produktauswahl Univ.-Prof. Dr.-Ing. Carl-Alexander Graubner, Darmstadt
12.30 – 12.45	Uhr	Rückfragen – Diskussion
12.45 – 14.00	Uhr	Einladung zum Mittagsimbiss
14.00 – 14.30	Uhr	Zugesicherte Eigenschaften/Qualitäten im Bauträgervertrag - Änderungsmöglichkeiten, Teil 1 - Änderungsvorbehalt bei Bauleistungen - Änderungen durch Handeln auf der Baustelle - Rechtswirkung von Baustellenprotokollen - Vermeidung von Mängelansprüchen Jürgen Schmidt, Vors.Ri., OLG München
14.30 – 14.45	Uhr	Rückfragen – Diskussion
14.45 – 15.15	Uhr	Zugesicherte Eigenschaften/Qualitäten im Bauträgervertrag - Änderungsmöglichkeiten, Teil 2 - Änderungsvorbehalte bei sachenrechtlichen Grundverhältnissen Dr. Maximilian Müller, Rechtsanwalt, Berlin
15.15 – 15.30	Uhr	Rückfragen - Diskussion
15.30 – 16.00	Uhr	Kaffeepause – Kommunikation – Kennenlernen
16.00 – 16.30	Uhr	Qualitätssicherung durch den Erwerber - Betretungsrechte - Hinweispflichten Dr. Gregor Basty, Notar, München
16.30 – 16.45	Uhr	Rückfragen - Diskussion
16.45 - 17.15	Uhr	Qualitätssicherung durch Bürgschaft - Unzulässige Erweiterung von Bürgschaften - Anspruch nach Kündigung - Verjährung Dr. Edgar Joussen, Rechtsanwalt, Berlin
		Pause
ab 18.30	Uhr	Empfang im Hotel Elephant, Markt 19 in Weimar
19.00 - 20.00	Uhr	Lutz Görner - Goethes Weimarer Gedichte - ein kurzweiliger Ausflug in die Welt des Dichters
ab 20.15	Uhr	Einladung zum Buffet und Ausklang in lockerer Runde

Freitag, 30. März 2012

Aktuelle Gesetzes- und Rechtsentwicklungen der letzten 12 Monate für Investoren, Bauträger, Architekten und Ingenieure und ihre Auswirkungen auf die Praxis für das Bau-, Bauträgerrecht, Architekten- und Ingenieurrecht.

09.00 – 09.15	Uhr	Biblisches Wort zum Tag, Jakobskirche Pfarrer Hardy Rylke
09.30 – 10.00	Uhr	Bauträgerrecht Dr. Olrik A. Vogel, Rechtsanwalt, München
10.00 – 10.15	Uhr	Rückfragen - Diskussion
10.15 – 10.45	Uhr	Öffentliches Baurecht - Novellierung BauG Dr. Andreas Dazert, Rechtsanwalt, Koblenz
10.45 - 11.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion

11.00 – 11.15	Uhr	Kaffeepause - Kommunikation - Kennenlernen
11.15 – 11.45	Uhr	Verfassungsrechtliche Fragen zu Architektenvertrag, Architektenbindung und Koppelungsverbot Prof. Dr. Reinhard Gaier, Richter BVerfG, Karlsruhe
11.45 - 12.00	Uhr	Rückfragen - Diskussion
12.00 – 12.30	Uhr	Ziviles Baurecht Dr. Wolfgang Eick, Richter am BGH, Karlsruhe
12.30 - 12.45	Uhr	Rückfragen - Diskussion
12.45 - 13.15	Uhr	Architekten- und Ingenieurrecht Prof. Dr. Mathias Preussner, Rechtsanwalt, Konstanz
13.15 - 13.30	Uhr	Rückfragen - Diskussion
13.30 - 13.45	Uhr	Verabschiedung

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

Deutscher Mietgerichtstag 2012

Kongresszentrum Westfalenhallen Goldsaal, Rheinlanddamm 200, Dortmund

Gesellschaft im Wandel – Neue Fragen – Neues Mietrecht?

Freitag, den 16. März 2012

9.30 Begrüßung

9.45 **Der Stromverbraucher im Geflecht des Marktes**

Festvortrag Vizepräsident des Bundesnetzagentur Johannes Kindler, Bonn

10.45 Kaffeepause

11.15 **Das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis – Rechtsfolgen für Gewährleistung, Rücksichtnahmepflichten und Vertragsänderungen**

Referent: Prof. Dr. Marc-Philippe Weller, Freiburg

13.00 gemeinsames Mittagessen

14.30 **Arbeitskreise:**

1. Mietminderung und Betriebskostenabrechnung

Einführung von RiBGH Dr. Peter Günter, Karlsruhe, Leitung: VorsRiLG a.D. Dr. Hans Langenberg, Hamburg

2. Mietrechtliche Aspekte des Betretenen Wohnens

Einführung von RA Marcel Eupen, Berlin; Leitung: RA Jürgen Fritz, Düsseldorf

3. Beginn und Ende mietrechtlicher Verjährungsfristen

Einführung von Prof. Dr. Carl-Heinz Witt; Heidelberg, Leitung: Prof. Dr. Markus Artz, Bielefeld

4. Sanktionen bei Nichtzahlung der Kaution

Einführung von RA Dr. Hans Reinhold Horst, Hannover; Leitung: RiBGH Dr. Karin Milger, Karlsruhe

16.00 Kaffeepause

16.30 **Arbeitskreise:**

5. Umsetzung des Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes

Einführung von VizPräsAG Dr. Beate Flatow, Kiel; Leitung: RA Jost Riecke, Magdeburg

6. Neue Medien und Mietrecht

Einführung von Dr. Peter Hitpaß, Hamburg; Leitung: Dr. Ulrike Kirchhoff, München

7. Räumungsklage bei Eigentümer- und Vermieterwechsel

Einführung von Prof. Dr. Beate Gsell, Augsburg, Leitung: Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen

8. Nutzungsbeschränkungen bei Wohnungseigentum und Miete

Einführung von Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld, Leitung: RiBGH a.D. Hans-Jörg Kraemer, Bretten

19.00 gemeinsames Abendessen

Samstag, den 17. März 2012

9.00 Schnittstellen von Mietrecht und Energierecht

Referent Prof. Dr. Stefan Klinski, Berlin

9.45 Contracting in der Wohn- und Gewerberaummiere

Referent: RiBGH a.D. Dr. Dietrich Beyer, Karlsruhe

10.30 Kaffeepause

11:00 Die Hinterlegungsanordnung und die Räumungsverfügung

Referent: VorsRiLG Elmar Streyll, Krefeld

11.45 Die Räumungsvollstreckung

Referent: VorsRiOLG a.D. Winfried Schuschke, Köln

Anzeigen

Immobilienfachwirtin

Selbständig arbeitende Immobilienfachwirtin mit langjähriger Erfahrung in der Mietsonderverwaltung und gesamtheitlichen Verwaltung und Vermietung von größeren, gewerblich genutzten Immobilien sucht zum 1.5. neuen Wirkungskreis im Großraum Leipzig. Fachkenntnisse über MS-Office und SAP sind vorhanden. Gerne übersende ich Ihnen meine vollständigen Bewerbungsunterlagen. Kontakt: ka.froehlich@gmx.de oder Telefon 0176 34 64 0325

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	1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7				

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

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

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

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

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

Impressum:

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

Aufsichtsführende Behörde

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

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und ähnlichen Einrichtungen. Kein Teil der ZIV darf ohne Genehmigung in Textform gleich in welcher Art

und Weise zum Zwecke der Weiterverbreitung vervielfältigt oder datenbankmäßig zugänglich gemacht werden.
[ZURÜCK](#)