

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Anleitung zur Schätzung des merkantilen Minderwertes eines Gebäudes

OLG Stuttgart: Keine Aufrechnung mit Kostenvorschussanspruch wegen Mängeln

Mietrecht:

BGH: BGH lässt Saldoklage zu

BGH: Vermieter haftet für Brandschäden bei Verletzung der Brandschutzvorschriften

WEG-Recht:

BGH: Zulässige Anfechtungsklage auch ohne Benennung der Beklagten

BGH: Verwalter muss Eigentümerliste vorlegen

Baurecht:

BGH: Unwirksame Vertragsstrafe für Zwischenfristen

BGH: Abschließende Begutachtung nach Mängelbeseitigung

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2012:

1. (Januar/Februar): 04.03.2013
2. (März/April): 02.05.2013
3. (Mai/Juni): 01.07.2013
4. (Juli/August): 02.09.2013
5. (September/Oktober): 04.11.2013
6. (November/Dezember): 02.01.2014

1/2013

Seiten 1-16
8. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir begrüßen Sie zur ersten Ausgabe der ZIV im 8. Erscheinungsjahr mit vielen interessanten Neuigkeiten. Die ZIV wird künftig nicht nur die aktuellen Basiszinssätze veröffentlichen, sondern auch den Verbraucherpreisindex, der für die Mieterhöhungen v.a. der Geschäftsraummietverträge von großer Bedeutung ist. Im Februar 2013 wurde die Basis 2005 des VPI aufgegeben und die Daten auf das Basisjahr 2010 angepasst.

Eine für die Berufspraxis des Immobilienverwalters besonders beachtliche Entscheidung ist das BGH-Urteil, mit dem der BGH die sogenannte Saldoklage zugelassen hat. Hier zeichnen sich neue Horizonte der Arbeiterleichterung ab, weil man entgegen der bisherigen Praxis den Saldo eines Mieterkontos einklagen kann, ohne die Einzelforderungen und Geldleistungen hierauf darstellen zu müssen. Man wird sehen, wie die Instanzgerichte hiermit tatsächlich umgehen wer-

den. Sofern der Mieter im Prozess Einwendungen gegen die Forderung vorbringt, wird man künftig auch in Ansehung dieser Entscheidung in aller Regel exakt darlegen müssen, welche Zahlungen man worauf verrechnet hat.

Aber auch im Übrigen werden Sie neue interessante Informationen aus Rechtsprechung und Gesetzgebung finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Abkürzung der Verjährungsfrist für Werklohn unwirksam

Nach einem Urteil des BGH vom 6.12.2012 kann die Verjährungsfrist für Werklohn durch allgemeine Geschäftsbedingungen des Auftraggebers nicht abgekürzt werden. Die Abkürzung benachteiligt den Vertragspartner des Klauselverwenders unangemessen und zudem liege ein Verstoß gegen das gesetzliche Leitbild des **§ 195 BGB** vor. Im zugrunde liegenden VOB/B-Vertrag hatte der Auftraggeber die Verjährungsfrist von 3 auf 2 Jahre abgekürzt ([VII ZR 15/12](#)).

Beweislast für Mangelanzeige

Im Urteil vom 5.12.2012 entschied der BGH, dass der Vermieter im Rahmen der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen nach **§ 536 c Abs. 2 BGB** die Beweislast dafür trage, dass der Mieter seiner Anzeigepflicht nicht nachgekommen sei. Da der Vermieter eine negative Tatsache beweisen müsse, trage der Mieter eine sekundäre Darlegungslast, um den Vermieter die Beweisführung nicht unnötig zu erschweren. Der Vermieter müsse mithin nur solche Mangelanzeigen ausräumen, die der Mieter in zeitlicher und inhaltlicher Weise näher spezifiziert habe, [VIII ZR 74/12](#).

Hohe Anforderungen an öffentliche Klagezustellung

Der VII. Zivilsenat hat mit Beschluss vom 6.12.2012 ([VII ZR 74/12](#)) festgestellt, dass

an die Bewilligung einer öffentlichen Klagezustellung hohe Anforderungen zu stellen seien. Der Antragsteller müsse alle geeigneten und ihm zumutbaren Nachforschungen anstellen, um den Aufenthaltsort des Zustellungsempfängers zu ermitteln. Die Bemühungen seien dem Gericht darzulegen. Habe das Gericht Zweifel an den Darlegungen sei das Gericht verpflichtet - sofern die Zustellung von Amts wegen vorzunehmen sei - auch eigene Überprüfungen anzustellen. Der VII. Zivilsenat schloss sich insoweit ausdrücklich den Darstellungen des XII. Zivilsenats im Urteil vom 4.7.12 ([ZIV 2012, 54](#)) an.

Umsetzungsfrist HeizkV: 31.12.2013

Nach § 9 Abs. 2 HeizkV sind noch in diesem Jahr bei Sammelheizungen die technischen Voraussetzungen zu schaffen, damit die auf die Wassererwärmung entfallende Wärmemenge gemessen werden kann. Das gilt nur dann nicht, wenn dies mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden wäre.

Mietrechtsänderungsgesetz passiert Bundesrat.

Das Mietrechtsänderungsgesetz hat am 1.2.13 auch den Bundesrat erfolgreich passiert. Das Gesetz tritt am 1. des zweiten auf die Veröffentlichung folgenden Monats in Kraft. Es ist daher davon auszugehen, dass das Gesetz am 1.5.13 in Kraft treten wird.

Brandschaden und Unterbringungskosten

Die WEG muss einem Wohnungseigentümer nicht die Kosten der Alternativunterbringung ersetzen, die erforderliche werden, weil es gebrannt hat.

Im zugrunde liegenden Fall war die Wohnung durch massiven Löschwassereintritt nach einem Dachstuhlbrand vorübergehend unbewohnbar geworden, Beschluss AG Kassel vom 23.5.2012 (800 C 4844/11), [ZMR 2013, 77](#)

Barrierefreiheit

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist nicht verpflichtet, für einen 90-jährigen Miteigentümer einen gesonderten Handlauf anzubringen oder die Kosten hierfür zu tragen. Sie ist nur verpflichtet, die Umsetzung des Anspruchs auf Herstellung der Barrierefreiheit zu dulden. Urteil vom 30.11.2011, LG Köln (29 S 426/10), [ZMR 2013, 65](#)

Einzelner Sondereigentümer hat öffentlich-rechtliche Nachbarsprüche

Ein Wohnungseigentümer ist hinsichtlich des Sondereigentums befugt, nachbarrechtliche Beeinträchtigungen selbst, also ohne Beteiligung der Gemeinschaft abzuwehren. VG München, Urteil vom 30.1.2012 (M K 11.5285), [ZWE 2013, 57](#)

Immobilienrecht

Anleitung zur Schätzung des merkantilen Minderwertes eines Gebäudes



Die Bauherrin ließ in Berlin zwei Mehrfamilienhäuser errichten. Der beauftragte Tragwerksplaner erstellte eine fehlerhafte Planung, die zu vielfältigen Rissen im Innen- und Außenputz führte. Die Bauherrin verlangte Schadensersatz für die Beseitigung der Risse, Ersatz des Mietausfalls und einen Ersatz für den merkantilen Minderwert der Immobilie. Das KG Berlin lehnte einen Anspruch auf Ersatz des merkantilen Minderwertes ab. Ein merkantiler Minderwert könne zwar trotz völliger und ordnungsgemäßer Instandsetzung dadurch verbleiben, dass bei einem großen Teil der potenziellen Käufer vor allem wegen des Verdachts verborgen gebliebener Schäden eine den Preis negativ beeinflussende Abneigung gegen den Erwerb bestehe. Der Werteeinfluss ließe sich marktgerecht am besten nach dem Vergleichswertverfahren aus der Ableitung tatsächlicher Verkaufspreise solcher Objekte bestimmen. Nach der Einholung eines Sachverständigengutachtens und die Befragung des Sachverständigen stünde jedoch fest, dass die Schadensbemessung mangels statistisch gesicherter Werte nicht möglich sei.

Der BGH trat im Urteil vom 6.12.2012 ([VII ZR 84/10](#)) dieser Bewertung entgegen. Ein merkantiler Minderwert liege vor, wenn nach erfolgter Mängelbeseitigung eine verringerte Verwertbarkeit gegeben sei, weil die maßgeblichen Verkehrskreise ein im Vergleich zur vertragsgemäßen Ausführung geringeres Vertrauen in die Qualität des Gebäudes hätten (BGH Urteile vom 9.1.2003, VII ZR 181/00, 15.12.1994, VII ZR 246/93, vom 11.7.1991, BauR 1991, 744 und vom 19.9.1985, BauR 1986, 103). Das Berufungsgericht habe durch Gutachten festgestellt, dass mit einem erneuten Auftreten von Rissen nicht zu rechnen sei, dies jedoch auch nicht vollständig auszuschließen sei. Dies liege daran, dass die Nachbesserung im Wesentlichen nur die Schadensfolgen beseitigt habe, ihre Ursache in Form eines fehlenden Gleitlagers jedoch unverändert fortbestehe.

Zu Unrecht meine das Berufungsgericht daher, dass die mit dem Sachverständigen vorgenommene Expertenbefragung keine geeignete Grundlage zur Schätzung eines Mindestschadens der Bauherrin im Hinblick auf einen merkantilen Minderwert des Gebäudes sei. Der merkantile Minderwert könne durchaus dadurch ermittelt werden, dass der Sachverständige Fachleute vom Markt befrage, die Erfahrungswerte der preislichen Auswirkungen der durchgeführten Mangelbeseitigungsmaßnahmen mitteilen könnten.

Das Berufungsgericht verkenne das Maß notwendiger Sicherheit im Rahmen der freien Überzeugungsbildung des Gerichts nach [§ 287 Abs. 1 ZPO](#), wenn es die Verwertung der genannten Abschläge ablehne, weil die Zahlen nur auf einem „Bauchgefühl“ der Befragten beruhe. Im Rahmen von § 287 Abs. 1 ZPO solle das Gericht die Schadenshöhe gerade schätzen, wobei in Kauf genommen werde, dass das Ergebnis u.U. mit der Wirklichkeit nicht übereinstimme (BGH-Urteil vom 16.12.1963, NJW 1964, 589). Nur wenn mangels greifbarer Anhaltspunkte eine Grundlage für das Urteil nicht zu gewinnen sei und das richterliche Ermessen vollends in der Luft hängen würde, kurzum eine Schätzung gar nicht möglich sei, bliebe es bei der Regel, dass dem Kläger die Beweislast für die klagebegründenden Tatsachen treffe und deren Nichterweislichkeit ihm schade.

Durch die auf schwacher Grundlage stehende Schätzung werde vermieden, dass der Geschädigte völlig leer ausginge, obwohl die Ersatzpflicht für einen Schaden erheblichen Ausmaßes feststehe. Das entspreche dem Zweck des § 287 ZPO, der gerade derartige unbillige Ergebnisse vermeiden solle. Der Gesetzgeber habe dem Richter das Recht gegeben und damit die Pflicht auferlegt, einen Schaden trotz unvollständiger Aufklärung des Sachverhalts durch Schätzung festzulegen.

Keine Aufrechnung mit Kostenvorschussanspruch wegen Mängeln

Die Bauträgerin beehrte mit ihrer Klage gegen den Wohnungskäufer die Bezahlung des restlichen Kaufpreises in Höhe von 50.000 €. Der Käufer rechnete mit einem Kostenvorschussanspruch in gleicher Höhe auf. Er führte aus, dass die Beseitigung der Mängel am Gemeinschaftseigentum voraussichtlich Kosten in der selben Höhe verursachen würden. Der Käufer berief sich darauf, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft die Forderung auf Kostenvorschuss an ihn abgetreten habe.

Das OLG Stuttgart entschied mit Urteil vom 3.7.12, dass die Aufrechnung unwirksam sei. Es bestünde keine Aufrechnungslage. Ein Wohnungseigentümer könne aus eigenem Recht Kostenvorschuss für die Beseitigung von Mängeln am Gemeinschaftseigentum selbstständig einfordern, solange die WEG nicht durch Beschluss entschieden habe, gemeinschaftlich vorzugehen. Er könne dann indessen nur Zahlung an die Woh-

nungseigentümergeinschaft verlangen (BGHZ 172, 42).

Auch die mit Beschluss gestattete Abtretung habe den Käufer nicht zum Forderungsinhaber gemacht, denn die WEG sei nicht Inhaberin der Gewährleistungsansprüche, sondern nur die Käufer selbst, so dass die Gemeinschaft keine Forderung habe, die sie abtreten könne.

Die Aufrechnung sei jedoch umzudeuten in ein Zurückbehaltungsrecht, das dem Käufer gegen den Kaufpreisanspruch nach **§ 320 BGB** wegen der Mängel am Gemeinschaftseigentum zustünde.

Vorliegend stünden noch die Kaufpreise von sechs weiteren Käufern aus, die ihrerseits nicht bezahlten, weil Mängel am Dach der Gemeinschaftsimmobilie vom Bauträger nicht beseitigt wurden. In dieser Konstellation bestünde grundsätzlich die Gefahr, dass die Höhe der Zurückbehaltung unverhältnismäßig ausfalle, wenn jeder Käufer den

der Höhe nach zulässigen Betrag zurückbehalte (OLG Düsseldorf, Urteil vom 2.3.2010, BauR 2010, 1236). Die Druckfunktion werde in aller Regel schon erreicht, wenn jeder Käufer nur anteilig die Zurückbehaltung ausübe. Feststellungen, ob eine unverhältnismäßige Höhe erreicht wurde, konnten mangels Vortrags der Parteien vorliegend nicht getroffen werden.

Die voraussichtlichen Kosten der Mangelbeseitigung wurden vom Sachverständigen auf 124.000 € geschätzt, wobei dies auch die zusätzlichen Kosten umfasste, die durch die erhöhten Anforderungen der EnEV 2009 verursacht wurden. Während der Bauträger bis zur Abnahme nur die Werte der EnEV 2002 einhalten musste, würden für die Nachbesserung schon die strengeren Wärmedurchgangskoeffizienten der EnEV 2009 gelten, die nunmehr vom Bauträger im Rahmen des Kostenvorschusses zu bezahlen seien (10 U 33/12), **NZM 2013, 36**.

Verkehrssicherungspflichten des Waldbesitzers

Im Urteil vom 2.7.04 (V ZR 33/04) stellte der BGH fest, dass der Eigentümer eines Grundstücks grundsätzlich auch in Bezug auf die dort angepflanzten Bäume verkehrssicherungspflichtig ist und die Bäume je nach Zustand und Alter regelmäßig auf ihre Verkehrssicherheit zu untersuchen habe.

Im Jahre 2011 wurde dem BGH ein Sachverhalt zur Entscheidung unterbreitet, bei dem eine Spaziergängerin in einem Wald schwer verletzt wurde, weil ein

Ast abbrach und auf sie stürzte. Der für das Schadensrecht zuständige VI. Zivilsenat führte im Urteil vom 2.10.2012 (**VI ZR 311/11**) aus, dass ein Waldbesitzer grundsätzlich verkehrssicherungspflichtig sei. Die rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasse diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend erachte, um andere vor Schaden zu bewahren. Zu berücksichtigen sei aber auch, dass nicht jeder abstrakten

Gefahr vorbeugend begegnet werden könne. Ein allgemeines Verbot, andere nicht zu gefährden sei utopisch. Nach § 25 Abs. 5 des Waldgesetzes für das Saarland erfolge die Benutzung des Waldes auf eigene Gefahr. Hieraus ergäbe sich, dass der Waldbesitzer grundsätzlich nur für *atypische* Gefahren, aber nicht für walddtypische Gefahren hafte. Dies entspreche auch der herrschenden Auffassung in der Judikatur, (u.a. OLG Köln NJW-RR 1987, 988, OLG Celle, VersR 2006, 1423, OLG Düs-

seldorf, NJW-RR 2008, 1247). Etwas anderes ergäbe sich auch nicht aus den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen für die Verkehrssicherung von Straßenbäumen. Der Eigentümer des an einer öffentlichen Straße liegenden Waldgrundstücks sei mit Rücksicht auf den Straßenverkehr verpflichtet, schädliche Einwirkungen auf die Verkehrsteilnehmer durch umstürzende Bäume zu vermeiden (zuletzt BGH Urteil vom 4.3.2004, III ZR 225/03).

Der Waldbesitzer hafte daher nur für atypische Gefahren, die nicht durch die Natur oder durch die Art der Bewirtschaftung mehr oder weniger zwangsläufig entstünden und die der Waldbesucher nicht oder nicht rechtzeitig erkennen könnte, weil er nicht mit ihnen rechnen müsse. Hierzu könnten Hindernisse, die einen Weg versperren gehören oder nicht gesicherte Holzstapel. Im vorliegenden Fall habe sich indessen eine waldtypische Gefahr durch Astbruch realisiert, so

dass die Geschädigte keine Ansprüche habe.

Offen bleibt damit für den Grundstückseigentümer nur noch die Frage, wann mehrere Bäume als Wald bezeichnet werden können, damit er in den Genuss der reduzierten Verkehrssicherungspflichten kommt. Das BWaldG definiert jedenfalls nicht, wie viele Bäume einen Wald bilden.

Mietrecht



Der BGH hat mit Urteil vom 9.1.2013 ([VIII ZR 94/12](#)) die Saldoklage zugelassen. Vor allem Immobilienverwalter kennen die Probleme, die mit langen Forderungsaufstellungen unregelmäßig zahlender Mieter oder Wohnungseigentümer verbunden sind. Von Jahr zu Jahr nimmt die Übersichtlichkeit ab. Die Gerichte lassen es nicht zu, dass man den Endsaldo einer entsprechenden Forderungsaufstellung einklagt. Vielmehr wird eine genaue Aufschlüsselung aller Forderungen und Geldleistungen hierauf verlangt. Das soll sich nun ändern.

Die Mieter hatten einen bis zum Jahr 2003 befristeten Mietvertrag über eine Wohnung in

BGH lässt die Saldoklage zu

Frankfurt/Main abgeschlossen. Gleichwohl der Mietvertrag geendet war, zogen sie erst Ende März 2010 aus der Wohnung aus.

Die Vermieter klagten für den Zeitraum 2007 bis 2010 Nutzungsausfallentschädigung in Höhe von knapp 18.000 € ein. Sie machten geltend, dass die Miete für vergleichbare Wohnungen in der Zwischenzeit gestiegen sei. Den Differenzbetrag zwischen gezahlter und üblicher Miete könnten sie nach § 546a Abs. 2 BGB verlangen.

Die Mieter erhoben daraufhin Widerklage auf Zahlung von Betriebskostenguthaben für die Jahre 2007 bis 2009 in Höhe von rund 7.000 €. Gegen diese Forderung rechneten die Vermieter wiederum mit Nutzungsausfallentschädigungen für die Jahre 2005 und 2006 auf.

Das Amtsgericht Frankfurt/Main wies die Klage der Vermieter als unzulässig ab. Die hiergegen gerichtete Berufung war erfolglos. Das Landgericht war eben-

falls der Auffassung, dass die Klage mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit der geltend gemachten Forderungen unzulässig sei. Es reiche nicht aus, dass die Vermieter die Mietrückstände jeweils für 2007 mit 5.300 €, für 2008 mit 5.800 €, für 2009 mit 4.200 € und für 2010 mit 2500 € beziffert hätten. Vielmehr sei die Verteilung der Beträge auf die einzelnen Monate mitzuteilen. In der Berufungsinstanz seien zwar die Beträge aufgeschlüsselt worden; dies sei jedoch nach **§ 531 Abs. 2 ZPO** zu spät erfolgt. Die Widerklage der Mieter auf Bezahlung der Betriebskostenforderungen sei dagegen vollständig begründet. Die hiergegen gerichtete Aufrechnung der Vermieter sei unzulässig und damit wirkungslos, weil die zur Aufrechnung gestellten Forderungen mangels Angabe der auf jeden Monat entfallenden Einzelbeträge nicht hinreichend bestimmt sei.

Diese Ausführungen erklärte der BGH in seinem Urteil für unzutreffend. Der Wohnraummietse- nat verwies die Sache zur erneu-

ten Verhandlung zurück zum Berufungsgericht. Unzutreffend sei schon gewesen, den Vortrag hinsichtlich der Zusammensetzung der Jahresbeträge als verspätet nach § 531 ZPO zurück zu weisen. Eine nähere Aufgliederung der Klageforderung sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kein neues Angriffs- und Verteidigungsmittel, sondern gehöre zum Angriff selbst (Urteile vom 14.1.1993, NJW 1993, 1393 und vom 21.11.1996, NJW 1997, 870).

Aber auch die Annahme, die Klage genüge nicht den Bestimmtheitsanforderungen nach § 253 Abs. 2 ZPO und sei daher nicht zulässig, träfe nicht zu. Zwar werde diese Rechtsansicht von anderen Gerichten geteilt (z.B. OLG Brandenburg, GE 2006, 1169). Der VIII. Zivilsenat vertrete diese Ansicht indessen nicht.

Nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO müsse die Klageschrift die bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruch enthalten. Da-

mit würde der Streitgegenstand abgegrenzt und zugleich die Grundlage für eine etwa erforderlich werdende Zwangsvollstreckung geschaffen. Würden mehrere Ansprüche in einer Klage erhoben, seien grundsätzlich die für jeden Anspruch geforderten Teilbeträge anzugeben; dies gelte insbesondere für eine Teilleistungsklage, mit der nicht alle Forderungen geltend gemacht würden (BGH-Urteil vom 22.5.1984, NJW 1984, 2346, 27.11.1996, NJW-RR 1997, 441 und vom 17.7.2008, IX ZR 96/06).

Diesen Anforderungen genüge die Klage der Vermieter. Sie hätten ihre Forderung damit begründet, dass ihnen für den gesamten streitigen Zeitraum eine monatliche Nutzungsschädigung in Höhe der von ihnen auf 1.918 € bezifferten ortsüblichen Vergleichsmiete zugestanden habe und die Beklagten von dem sich daraus ergebenden Gesamtbetrag einen Betrag in Höhe der Klageforderung (17.948,28 €) schuldig geblieben seien. Sie hätten damit

keine Teilforderung geltend gemacht, sondern gesamte ihnen angeblich noch zustehende Nutzungsschädigung für diese Jahre eingeklagt. Für die Entscheidung des Rechtsstreits komme es alleine darauf an, ob den Klägern, für den streitigen Zeitraum eine Nutzungsschädigung von 1.918 € monatlich zustände und inwieweit die Beklagten hierauf Zahlungen geleistet hätten.

Gleichermaßen sei die Bewertung unzutreffend, dass die erklärte Aufrechnung mit Forderungen aus den Jahren 2005 und 2006 mangels Aufschlüsselung unwirksam sei. Der ermittelte Saldo genüge zur Individualisierung der zur Aufrechnung gestellten Forderungen. Dass die Vermieter nicht angegeben hätten, in welcher Reihenfolge die Aufrechnung erfolgen solle, sei unschädlich, weil sich die Tilgungsreihenfolge aus § 396 Abs. 1 i.V.m. 366 BGB ergäbe (Urteil vom 19.11.2008, XII ZR 123/07).

Zur Indizwirkung eines qualifizierten Mietspiegels

Mit Schreiben vom 21.12.2009 forderte die Vermieterin ihren Wohnraummieter auf, einer Mieterhöhung der bisherigen Miete von 291,43 € um 58,28 € auf 349,71 € zuzustimmen. Begründet wurde die Mieterhöhung mit vier Vergleichswohnungen. Das Schreiben enthielt auch Angaben für die Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel 2009. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung nicht zu, sondern bestritt, dass die geltend gemachte Mieterhöhung zu einer Miethöhe führe, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entspräche.

Amts- und Landgericht erachteten die Mieterhöhung für wirksam. Das Landgericht Berlin bestätigte, dass die Mieterhöhung formell wirksam erklärt worden sei. Aufgrund der in § 558d BGB enthaltenen Vermutung sei davon auszugehen, dass die innerhalb der maßgeblichen Spanne liegende Mietspiegelwerte die ortsübliche Miete für die Wohnungen des jeweiligen Mietspiegelfeldes darstellten. Insoweit sei das Bestreiten der Richtigkeit dieser Werte unbeachtlich.

Der BGH trat diesen Erwägungen entgegen. Die Vermieterin habe ihr Mieterhöhungsverlangen zulässigerweise auf vier Vergleichswohnungen gestützt und - seine Eignung als qualifizierter Mietspiegel unterstellend - zusätzlich die im Berliner Mietspiegel 2009 vorgesehenen Angaben ergänzend mitgeteilt, § 558 Abs. 3 BGB. Damit sei das Mieterhöhungsverlangen formell wirksam.

Nachfolgend habe daher der Tatrichter zu prüfen, ob die verlangte Miethöhe materiellrechtlich berechtigt sei. Richtig

sei, dass das Gericht im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung nicht auf das im Erhöhungsverlangen des Vermieters genannte Begründungsmittel beschränkt sei. Existiere ein ordnungsgemäßer Mietspiegel, könne dieser berücksichtigt werden. Dies ergäbe sich in Bezug auf einen qualifizierten Mietspiegel schon aus der Tatsache, dass der Gesetzgeber dem Vermieter zwingend aufgabe, in seinem Erhöhungsverlangen auch dann die nach dem qualifizierten Mietspiegel maßgeblichen Angaben zur Wohnung mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf eine andere Grundlage stütze, § 558a Abs. 3 BGB.

Aber auch ein einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558 c Abs. 1 BGB könne in die Überzeugungsbildung des Richters einfließen. Voraussetzung für die Berücksichtigung des Mietspiegels sei aber, dass der Mietspiegel die Tatbestandsmerkmale des § 558c Abs. 1 BGB bzw. des § 558d Abs. 1 BGB erfülle,

die Daten mithin mit der erforderlichen Aktualität versehen seien.

Aufgrund der Vermutungswirkung eines qualifizierten Mietspiegel müsse die Frage, ob es sich um einen – ordnungsgemäß erstellten und anerkannten – qualifizierten Mietspiegel handle, für die betroffenen Parteien überprüfbar sein. Diese Überprüfung erfolge nicht im Verwaltungsprozess (OVG Münster, NZM 2006, 906), sondern inzident im Rahmen eines Zivilprozesses über die Berechtigung der Mieterhöhung.

Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfülle, könne im Bestreitensfalle nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht wurde. Das

Gericht selbst müsse vielmehr – ggf. unter Einholung amtlicher Auskünfte und Einholung von Sachverständigengutachten – Beweis über diese Eigenschaft erheben.

Nicht verkannt werde, dass die mit einem qualifizierten Mietspiegel intendierte verfahrensvereinfachende Funktion dadurch weitgehend verloren gehen könne. Andererseits sei von der Partei, die die Qualifizierung des Mietspiegels bestreite, zu verlangen, dass diese substantiierte Angriffe vortrage, sofern die Erstellung des Mietspiegels in allgemein zugänglichen Quellen dokumentiert worden sei. Vielfach würde in nachfolgenden Prozessen auch die Möglichkeit bestehen, auf bereits existierende Gutachten zurück zu greifen, die nach § 411a ZPO als Sachverständigenbeweis oder nach §§ 415 ff. ZPO als Urkundenbeweis verwertet werden könnten, BGH-Urteil vom 21.11.2012 ([VIII ZR 46/12](#)).

Das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters

Die Vermieterin vermietete 1994 im Gerichtssprengel des AG Nürnberg-Fürth eine Wohnung. Der Mieter verstarb am 8.10.2008. Die Tochter schlug die Erbschaft unter dem 30.1.2009 mit notarieller Erklärung aus und erhob die sogenannte Dürftigkeitseinrede.

Die Vermieterin verlangte von der Tochter ausstehende Mietzinsen für die Zeit vom 1.10.2008 bis zur Beendigung des Mietverhältnisses Ende Januar 2009. Ferner verlangte sie Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache, unterlassener Schönheitsreparaturen

sowie wegen unvollständiger Beräumung der Mietsache. Die Tochter verweigerte jegliche Zahlungen.

Auf die Klage der Vermieterin hin wurde die Tochter zur Zahlung verurteilt. Die hiergegen gerichtete Berufung hatte teilweise Erfolg. Mit der Revision errang die Tochter schließlich die vollständige Klageabweisung.

Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass die Tochter nach §§ 564, 1922 BGB in den Mietvertrag eingetreten sei, weil sie die Erbschaft nicht fristge-

mäß ausgeschlagen habe. Auf die Dürftigkeitseinrede käme es nur in Bezug auf die unterlassenen Schönheitsreparaturen und die Beschädigungen an, weil es sich insoweit nicht um Mietsondern um reine Nachlassverbindlichkeiten handle.

Der VIII. Zivilsenat vertrat demgegenüber im Urteil vom 23.1.2013 die Auffassung, dass alle Verbindlichkeiten das Mietverhältnis betreffend Nachlassverbindlichkeiten seien. Richtig sei, dass die Erbschaft zu spät ausgeschlagen wurde. Aufgrund der Dürftigkeitseinrede und der Tatsache, dass feststehe, dass der

Nachlass erschöpft sei, sei die Klage vollständig abzuweisen.

Die rechtliche Einordnung der klageweise geltend gemachten Mietforderungen sei umstritten. Der VIII. Zivilsenat habe die Rechtsfrage bisher nicht beant-

wortet, ob die aus einem Mietverhältnis stammenden Verbindlichkeiten des Erblassers auch zu einer persönlichen Haftung der Erben führten oder nur reine Nachlassverbindlichkeiten darstellten. Er lege nunmehr fest, dass diese Verbindlichkeiten

jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten seien, wenn – wie vorliegend – das Mietverhältnis innerhalb der in **§ 564 Satz 2 BGB** genannten Frist beendet wurde ([VIII ZR 68/12](#)).

Gewerbemietrecht

Vermieter haftet für Brandschaden bei Verletzung von Brandschutzvorschriften

Die Vermieterin vermietete im Gerichtssprengel des LG Konstanz in ihrem Wohn- und Geschäftshaus Flächen zum Betrieb eines Fitnessstudios. Nach den Regelungen des Gewerbemietvertrages war der Mieter verpflichtet, eine Feuer-, Einbruch-, Diebstahl- und Leitungswasserversicherung als Versicherungsnehmer und Versicherungsbegünstigter abzuschließen.

Im Jahre 2007 kam es zu einem Brand in der Tiefgarage des Gebäudes. Ursache des Brandes war eine Brandstiftung an Styroporplatten, die ein von der Beklagten beauftragtes Handwerksunternehmen zwei Tage zuvor in der Garage gelagert hatte. Die Styroporplatten sollten für eine von der Beklagten in Auftrag gegebenen Sanierung des Flachdaches des Anwesens verbaut werden.

Durch den Brand entstand im darüber gelegenen Fitnessstudio ein Brandschaden von 71.155,39 €. Die vom Gewerbemieter abgeschlossene Versicherung regulierte den Schaden und verlangte von der Vermieterin Ersatz der Regulierungsaufwendungen in gleicher Höhe. Sie stützte sich dabei auf den gesetzlichen Forderungsübergang nach § 67 Abs. 1 VVG a.F. (nunmehr § 86

VVG). Das Landgericht wies die Klage ab. Die hiergegen gerichtete Berufung der Versicherung hatte Erfolg. Die Revision zum Bundesgerichtshof durch die Vermieterin vermochte keine andere Entscheidung herbeizuführen.

Der für das Geschäftsraummietrecht zuständige XII. Zivilsenat führte im Urteil vom 12.12.2012 aus, dass der Mieter und damit die Versicherung aus übergegangenem Recht Anspruch auf Schadensersatz nach §§ **535, 280, 278 BGB** wegen Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht habe. Aus dieser Fürsorgepflicht folge, dass die Vermieterin keine zusätzlichen Gefahrenquellen schaffen dürfe, die die Brandgefahr der Mieträume erhöhe. Für die Beurteilung, welche gefahrbe gründenden Handlungen ein Vermieter danach zu unterlassen habe, könnten öffentlich-rechtliche Betriebsvorschriften herangezogen werden, die dem Brandschutz dienen. Eine solche Vorschrift stelle vorliegend § 14 Abs. 2 der Garagenverordnung von Baden-Württemberg dar, die die Aufbewahrung von brennbaren Stoffen in Mittel- und Großgaragen (das sind Garagen mit einer Fläche von mehr als 100 m²) verbietet, wenn es sich hier-

bei nicht um Fahrzeugzubehör handle. Das Handwerksunternehmen habe durch die Lagerung der Styroporplatten die Brandlast und gleichzeitig die Brandgefahr in der Tiefgarage und damit der darüber gelegenen Räumlichkeiten erhöht. Diese Pflichtverletzung müsse sich die Vermieterin über § 278 BGB zurechnen lassen.

Es läge auch kein Bruch der Kausalkette vor, weil der Brand vorsätzlich gelegt worden sei. Von einer die Haftung ausschließenden Unterbrechung der Kausalität könne nur ausgegangen werden, wenn zwischen der pflichtwidrigen Lagerung der Styroporplatten und der Brandstiftung keinerlei Zusammenhang bestünde. Das sei jedoch nicht der Fall. Vielmehr sei der Brand gerade erst durch die Lagerung der Platten ermöglicht worden. Dass ein Dritter diese anzünden würde, läge angesichts der freien Zugänglichkeit der Garage nicht außerhalb jeder Wahrscheinlichkeit.

Auch könne aus der in § 9 Nr. 11 des Mietvertrages bestimmten Verpflichtung des Mieters, auf seine Kosten eine Feuerversicherung abzuschließen, nicht geschlossen werden, dass die Parteien einen stillschweigenden

Haftungsverzicht für leicht fahrlässig verursachte Schäden vereinbaren wollten (BGH-Urteil vom 14.2.2001, VIII ZR 292/98, BGH-Beschluss vom 12.12.2001 (XII ZR 153/99)). Umgekehrt, wenn der Vermieter eine Gebäudeversicherung abgeschlossen habe, gehe der Bundesgerichtshof von einem konkludenten Regressverzicht des Versicherers aus, wenn der Mieter einen Brandschaden mit nur einfacher Fahrlässigkeit verursacht habe.

Dem Vermieter sei erkennbar daran gelegen, den Mieter in den Schutz des Gebäudeversicherungsvertrages einzubeziehen. Im Gegenzug belaste er die damit verbundenen Versicherungsbeiträge i.d.R. an den Mieter weiter.

Vorliegend diene die Versicherung aber der Absicherung des wirtschaftlichen Risikos des Mieters. Folgerichtig sei auch nicht das Gebäude, sondern das

Inventar des Mieters versichert worden. Die Versicherung sei Ausfluss des vermietetseitigen Interesses, dass der Mieter durch die Beschädigung oder Zerstörung seines Inventars nicht insolvent werde. Für die Versicherung sei nicht erkennbar, dass der Mieter insoweit den Vermieter in den Schutzbereich einbeziehen wolle, um diesen vor einem Regress der Versicherung zu schützen ([XII ZR 6/12](#)).

Keine Mietminderung wegen Bordellbetrieb in der selben Immobilie

In einem Wiesbadener Geschäftshaus gab es zwei Arztpraxen, die das 1. und 2. OG belegten. Im 3. und 5. OG wurde von der späteren Beklagten eine heilgymnastische und rehabilitative, medizinische Massagepraxis betrieben. Die Vermieterin vermietete dazwischen, im 4. OG die Flächen zum Betrieb eines Massageinstituts „R“. Dabei handelte es sich um einen bordellartigen Betrieb mit sexuellen Dienstangeboten. Die Mieterin der medizinischen Massagepraxis rügte die Vermietung und erklärte hierdurch laufend Umsatzverluste zu erleiden. Sie minderte die Miete zu 100%. Der Vermieter klagte und gewann schließlich vor dem BGH.

Der für Geschäftsraummiete zuständige XII. Zivilsenat führte

im Urteil vom 26.9.2012 aus ([XII ZR 122/11](#)), dass der Mieter ohne eine bestimmte vertragliche Vereinbarung i.d.R. keinen Anspruch gegen den Vermieter habe, einen bestimmten Mietermix oder ein bestimmtes Milieuniveau zu bewahren. Dabei berief er sich auf seine Entscheidung vom 15.10.2008 (XII ZR 1/07), ZIV 2009, 7. Auch ohne besondere Vereinbarung treffe den Vermieter von Gewerbeflächen die Verpflichtung, den Mieter vor Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu schützen. Bei der Vermietung von weiteren Räumlichkeiten in derselben Gewerbeinheit müsse er dafür Sorge tragen, dass der Mieter durch die Geschäftstätigkeit der anderen Mitmieter nicht mehr als nur unerheblich in der Nutzung der von ihm angemieteten

ten Gewerberäume beeinträchtigt werde. In Betracht kämen dabei aber nur konkrete und mehr als nur unerhebliche (vgl. § 536 Abs. 1 BGB) Beeinträchtigungen. Nur dann liege ein Mangel der Mietsache vor, der zur Minderung der Miete führe.

Vorliegend sei die Mietminderung indessen nur der Ausfluss der abstrakten Sorge bzw. auch des reklamierten Erfahrungssatzes, dass es allgemein zu Beeinträchtigungen kommen könne. Es sei möglich, dass Kunden aus der Sorge vor kompromittierenden Situationen fern blieben. Die abstrakte Gefahr begründe indessen kein Recht zur Minderung.

Keine Zurückbehaltung bei fehlender Kautionsseparierung in der Vermieterinsolvenz

Im Urteil vom 13.12.2012 setzte sich der Insolvenzrechtssenat mit der Fragestellung auseinander, ob der Gewerbemieter in der Insolvenz des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht gegenüber der Mietzinsforderung geltend machen kann, weil dessen

Kautionsvertragswidrig nicht insolvenzfest angelegt wurde. Der BGH verneinte diese Rechtsfrage. Er führte aus, dass dem Mieter wegen der Nichtanlage der Kautions nicht die Einrede des nicht erfüllten Vertrages nach [§ 320 BGB](#) zur Seite stün-

de, weil die vertraglich vereinbarte Pflicht zur Anlage der Mietkaution einerseits und die Mietzinsleistungspflicht andererseits nicht im Gegenseitigkeitsverhältnis stünden. Der Mieter habe daher nur ein Zurückbehalt-

tungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB.

Die Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter wegen der vertragswidrigen Nichtanlage der Mietsicherheit wären vor der Insolvenzeröffnung entstanden und fällig geworden. Es handele sich daher um einfache Insolvenzforderungen auch dann, wenn der Mietvertrag mit dem Insolvenzverwalter fortgesetzt würde. Daraus ergäbe sich zwingend, dass in diesen Fällen sowohl der Rückgewähranspruch nach Beendigung des Mietverhältnisses, als auch der Anspruch des Mieters auf insolvenzfeste Anlage des Kautionsbetrages nur als einfache Kautionsforderung geltend gemacht werden könne. Das gelte sogar dann, wenn der Vermieter die Nichtanlage bewusst verhindert habe (BGH-Urteil vom 20.12.2007, IX ZR 132/06).

Der Mieter sei auch auf einen besonderen insolvenzrechtlichen Schutz nicht angewiesen. Wolle er sich vor einem Verlust der Mietsicherheit in der Insolvenz seines Vermieters schützen, könne er seinen Anspruch gerichtlich durchsetzen, die Kautions auf ein insolvenzfestes Sonderkonto einzuzahlen (BGH-Urteil vom 13.10.2010- VIII ZR 98/10 – ZIV 2010, 64). Dem Mieter stünde vor der Insolvenz zudem ein Zurückbehaltungsrecht an der Miete zu, wenn der Vermieter seiner Anlagepflicht nicht nachkomme (BGH-Urteil vom 23.9.2009, VIII ZR 336/08) und er könne die Bezahlung der Kautions von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen (BGH-Urteil vom 13.10.2010- VIII ZR 98/10 – ZIV 2010, 64).

Auch rechtfertige die Rechtsprechung des BGH zum Kautionsanspruch des Mieters gegen den

Zwangsverwalter keine andere Beurteilung der Rechtslage. Der Mieter könne zwar gegenüber einem Zwangsverwalter die Rückgewähr der Kautions und ihre insolvenzfeste Anlage beanspruchen und auch insoweit ein Zurückbehaltungsrecht an der laufenden Miete bis zu einem Betrag in Höhe der gezahlten Kautions nebst Zinsen geltend machen. Dies gelte auch dann, wenn der Zwangsverwalter die Kautions vom Vermieter nicht erhalten habe. Der Grund hierfür läge indessen in der Regelung von § 152 Abs. 2 ZVG, wonach der Mietvertrag auch gegenüber dem Zwangsverwalter wirksam sei. Demgegenüber unterscheide § 108 Abs. 1 und 3 InsO ausdrücklich zwischen Ansprüchen für die Zeit vor und nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens ([IX ZR 9/12](#)).

Verspätete Betriebskostenabrechnung begründet keinen Anspruch auf Verzugszinsen

Im Gewerbemietvertrag der späteren Prozessparteien war vereinbart, dass die Vermieterin binnen 12 Monate nach dem Ende des Wirtschaftsjahres über die geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen eine Abrechnung erstellt. Das geschah nicht. Die Vermieterin rechnete die Wirtschaftsjahre 2002 bis 2007 zunächst gar nicht ab. Erst auf eine schriftliche Aufforderung der Mieterin erfüllte die Vermieterin ihre vertragliche Pflicht. Die Abrechnungen ergaben erhebliche Betriebskostenguthaben für die Mieterin. Diese verlangte Verzugszinsen auf die Guthaben vom ersten Tag des Folgejahres

an bis zum Zeitpunkt der Abrechnung.

Die Vermieterin vertrat die Auffassung, dass Verzugszinsen nicht geschuldet seien. Die Mieterin klagte daraufhin die Zinsen ein und obsiegte vor dem LG Potsdam. Auf die Berufung der Vermieterin hin wurde das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Die Revision hatte keinen Erfolg. Der BGH führte in seinem Urteil vom 5.12.2012 ([XII ZR 44/11](#)) aus, dass bis zur Abrechnung der Betriebskosten eine Forderung auf Abrechnung und nicht auf Geldleistung existierte. Ein Verzinsungsanspruch

nach § 288 Abs. 1 BGB existiere daher nicht. Auch sei kein Raum für eine entsprechende Anwendung von § 288 Abs. 1 BGB, weil die Vermieterin mit der Verpflichtung auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung in Verzug geraten sei. Der Gesetzgeber habe die Norm mit Absicht eng gefasst und sie auf Geldleistungspflichten konzentriert. Sie könne daher nicht auch auf solche Fälle angewendet werden, in denen mittelbar die Verschaffung von Geld geschuldet sei, etwa wenn hierfür noch die Erteilung einer Abrechnung notwendig sei.

WEG-Recht

Zulässige Anfechtungsklage auch ohne Benennung der Beklagten



Ein Wohnungseigentümer focht bestimmte Beschlüsse seiner Wohnungseigentümergeinschaft fristgemäß an. Er vergaß aber in der Klage die übrigen Wohnungseigentümer als Beklagte zu erwähnen. Mit der Anfechtungsklagenbegründung reichte er auch die Eigentümerliste ein. Beim Amtsgericht Eckernförde konnte er sich überwiegend mit der Klage durchsetzen. Das Gericht erklär-

te zahlreiche Beschlüsse für unwirksam. Das Landgericht Itzehoe hob das Urteil auf und wies die Klage ab. Die Beklagten seien während der Anfechtungsfrist nicht benannt worden, so dass eine unzulässige Klage eingereicht worden sei. Die Bezeichnung der Beklagten mit der Anfechtungsklagenbegründung sei zu spät erfolgt, so dass die Beschlüsse mangels wirksamer Anfechtung bestandskräftig seien.

Das sah der BGH anders. Zwar müssten nach **§ 253 Abs. 2 ZPO** die Parteien in der Klageschrift ordnungsgemäß bezeichnet werden. Als Teil einer Prozesshandlung ist eine Parteibezeichnung

grundsätzlich auslegungsfähig. Dabei sei maßgebend, wie die Bezeichnung bei objektiver Deutung aus der Sicht der Empfänger (Gericht und Gegenpartei) zu verstehen sei. Bei objektiv unrichtiger oder auch mehrdeutiger Bezeichnung sei grundsätzlich diejenige Person als Partei anzusprechen, die erkennbar durch die Parteibezeichnung betroffen werden solle. Erhebe ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage, ohne die beklagte Partei zu nennen, sei grundsätzlich davon auszugehen, dass er die übrigen Wohnungseigentümer verklagen wolle, Urteil vom 14.12.20012 ([V ZR 102/12](#)).

Tatsächliche bzw. rechtliche Unmöglichkeit widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung

Nach einem Urteil des BGH vom 30.11.12 ([V ZR 234/11](#)) entspricht eine tatsächliche oder rechtliche Maßnahme der Gemeinschaft dann nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn bei der Beschlussfassung ohne weiteres ersichtlich ist, dass die Maßnahme unmöglich ist.

Im vorliegenden Fall erkannte der V. Zivilsenat nicht die offensichtliche Unmöglichkeit der mit dem Beschluss verfolgten Ziele. In Streit geraten war eine mietrechtliche Fragestellung, so dass das Urteil auch in dieser Hinsicht nicht uninteressant ist.

Die Gemeinschaft verfügte über eigene Stellplätze in ihrer Tiefgarage. Ohne hierzu eine Ermächtigung zu haben, schloss die WEG-Verwalterin Namens

der WEG Mietverträge über die Stellplätze mit einzelnen Wohnungseigentümern. Ein Wohnungseigentümer, der seine Wohnung vermietet hatte, nahm eine Untervermietung hinsichtlich des Stellplatzes vor und vermietete diesen an seinen Wohnungsmieter. Hiervon erfuhr die WEG-Verwalterin und drohte wegen unzulässiger Untervermietung die fristlose Kündigung des Stellplatzmietvertrages mit dem Wohnungseigentümer an. Als dieser nicht reagierte, beauftragte die WEG-Verwalterin einen Anwalt mit der Kündigung, ohne hierzu die erforderliche Einwilligung der Gemeinschaft zu besitzen. Der Anwalt kündigte unter Vorlage einer Vollmacht den Mietvertrag unter dem 29.9.2010 fristlos. Die Vollmacht war von der Verwal-

terin und einem Beiratsmitglied unterzeichnet.

Im weiteren Verlauf kamen den Gemeinschaftern rechtliche Bedenken, ob die WEG-Verwalterin bzw. der Beirat überhaupt die Rechtsmacht besäßen, dem Anwalt Vollmacht zu erteilen. Gut ein halbes Jahr später beschlossen daher die Gemeinschaftler auf der Versammlung vom 7.5.2010 die Kündigungserklärung des Anwaltes eine Genehmigung zu erteilen.

Der Wohnungseigentümer, der die Kündigung erhalten hatte, focht den Beschluss an. Er vertrat die Auffassung, dass der Beschluss nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entspräche, weil eine Genehmigung der Kündigung eines voll-

machtlosen Vertreters rechtlich nicht möglich sei, (§ 21 Abs. 3 WEG).

Das sah der V. Zivilsenat anders. Er führte aus, dass nur solche rechtlichen oder tatsächlichen Maßnahmen den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen, bei denen ohne weiteres ersichtlich sei, dass sie ein unmögliches Unterfangen darstellten. Hinsichtlich der Genehmigung einer Kündigung eines Vertreters ohne Vertretungsmacht sei dies nicht der Fall. Es sei rechtlich umstritten, ob die Kündigung eines vollmachtlos handelnden Vertreters nach § 180 Satz 2 BGB genehmigungsfähig sei. Diese Rechts-

frage werde von den Gerichten auch in Abhängigkeit des Vertragstyps vielmehr unterschiedlich beurteilt. Hieran könne mithin der Genehmigungsbeschluss der Gemeinschaft nicht scheitern.

Der WEG-Senat erklärte den Beschluss dennoch für unwirksam. Begründet wurde dies damit, dass die WEG-Verwalterin selbst Untermieterin eines Stellplatzes eines anderen Wohnungseigentümers war, der seinerseits einen Stellplatz von der WEG angemietet hatte. Es sei kein Sachgrund ersichtlich, warum die WEG dem einen Wohnungseigentümer den Stellplatzmietvertrag fristlos wegen

unerlaubter Untervermietung kündige, einem anderen Wohnungseigentümer, der an die Verwalterin untervermietet habe, aber nicht kündige. Der Senat habe bereits im Urteil vom 1.10.10 (V ZR 220/09 - ZIV 2010, 82) ausgeführt, dass bei Mehrheitsbeschlüssen der Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten sei und Differenzierungen nur mit ausreichenden Sachgründen zulässig seien. Da ein Sachgrund für die unterschiedliche Behandlung der Mietverträge nicht ersichtlich sei, widerspräche der Beschluss den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung und sei auf Anfechtung hin aufzuheben.

Verwalter muss Eigentümerliste vorlegen

Bei einer Beschlussanfechtung werden vom klagenden Wohnungseigentümer seine Mit-eigentümer verklagt. Nach § 44 Abs. 1 WEG sind diese beklagten Wohnungseigentümer (mit ladungsfähiger Anschrift) bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung namentlich zu bezeichnen. Geschieht dies nicht, ist die Klage als unzulässig abzuweisen. In einer vor dem AG Berlin/Pankow anhängigen Beschlussmängelklage machte es sich der Anwalt einfach und beantragte beim Gericht, der WEG-Verwalterin aufzugeben, die Eigentümerliste bei Gericht einzureichen. Er bezog sich dabei auf § 142 ZPO. Das Amtsgericht verfuhr entsprechend und gab der beigeladenen Verwalterin auf, die Eigentümerliste einzureichen. Die Verwalterin blieb untätig. Obwohl damit die Be-

klagen nicht individualisiert waren, gab das Amtsgericht der Klage statt. Die Gegenseite legte Berufung ein und obsiegte vor dem LG Berlin, das die Klage als unzulässig abwies. Das Landgericht führte aus, die Vorlagepflicht der Eigentümerliste entfalle nicht deshalb, weil das Amtsgericht der Verwalterin aufgegeben habe, die Liste einzureichen. Das sah der BGH im Urteil vom 14.12.2012 (V ZR 162/11) anders. Die Kläger seien ihren prozessualen Obliegenheiten bereits nachgekommen, indem sie beantragt hätte, der Verwaltung die Vorlage der Liste aufzugeben. Die direkte Anwendung von § 142 ZPO scheidet zwar aus, weil die Vorlage der Eigentümerliste nicht der materiellen Sachaufklärung diene, sondern nur dazu, die prozessualen Voraussetzungen

der Klageerhebung herzustellen. Zudem sei üblicherweise nicht die Vorlage einer bestehenden Urkunde gefordert, sondern vielmehr sei diese Liste i.d.R. erst noch anzufertigen.

Indessen käme eine analoge Anwendung der Vorschrift in Betracht. Die Anordnung durch das Gericht müsse auf Antrag in der Regel ergehen. Ein Ermessensspielraum des Gerichts bestünde regelmäßig nicht, weil der Verwalter aufgrund des Verwaltervertrages auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zur Vorlage verpflichtet sei. Entgegen der Auffassung des LG Berlins wirke sich das Versäumnis der Verwaltung jedenfalls nicht zu Lasten des Klägers aus und dürfe nicht zur Abweisung der Klage als unzulässig führen.

Abgrenzung: Bauliche Änderung, (modernisierende) Instandsetzung - Modernisierung

Im Urteil vom 14.12.2012 war es die besondere Aufgabe des V. Zivilsenats eine beschlossene bauliche Maßnahme nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu qualifizieren. Die Gemeinschaft beschloss gegen die Stimmen der Kläger die aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen der Wohnimmobilie „im Wege der modernisierenden Instandsetzung“ durch solche aus Stahl und Glas zu ersetzen.

Der Kläger vertrat die Auffassung, dass keine modernisierende Instandsetzung, sondern eine bauliche Änderung im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG vorläge und diese nur mit seiner Zustimmung erfolgen könne. Auch sei die neue Ausführungsart mit 280.000 € Investitionskosten viermal teurer, als die Ausführung in Holz.

Das Amtsgericht wies die Beschlussmängelklage ab. Die Berufung blieb erfolglos. Das Landgericht Bremen folgte dem Kläger in der Ansicht, dass eine bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG vorläge. Die Zustimmung sei aber entbehrlich, weil er nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG normierte Maß hinaus beeinträchtigt sei.

Diese Bewertungen hielten der Revision zum BGH nicht stand. Der V. Zivilsenat führte aus, dass der in § 14 Nr. 1 WEG erwähnte Nachteil bereits mit jeder nicht ganz unerheblichen Beeinträchtigung gegeben sei. Die Beeinträchtigung müsse konkret und objektiv sein; entscheidend sei, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigen-

tümer in der entsprechenden Lage beeinträchtigt fühlen dürfe. Für diese Bewertung sei entgegen der Darstellung des Klägers die damit verbundenen Kosten schon deshalb nicht einzustellen, weil sie nach § 16 Abs. 6 WEG von der Kostentragung befreit seien.

Instandsetzungsarbeiten, die sich nicht auf die reine Wiederherstellung des status quo ante beschränkten, könnten eine modernisierende Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG darstellen. Lagen deren Voraussetzungen nicht vor, sei weiter zu prüfen, ob ein Fall der Modernisierung nach § 22 Abs. 2 WEG gegeben sei. Nur wenn auch dies zu verneinen sei, käme man zu einer Prüfung der Voraussetzungen einer baulichen Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG.

Der V. Zivilsenat führte weiter aus, dass die Feststellungen der Tatsacheninstanzen nicht genüßten, um die beschlossene Maßnahme rechtlich zu qualifizieren. Er verwies den Rechtsstreit daher zurück zum LG Bremen und gab dem Berufungsgericht seine Beurteilungsweise mit auf den Weg.

Eine mit einfacher Mehrheit zu beschließende modernisierende Instandsetzung läge vor, wenn die Neuerung eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstelle. Der Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers sei anzusetzen.

Daneben sei eine Kosten-Nutzen-Analyse zu erstellen. Dabei sei der unterschiedliche Investitionsbetrag und die danach im Wege der Wartung erzielbaren Einsparungen in die Bewertung einzustellen. Sofern sich die Maßnahme innerhalb eines Zeitraumes von i.d.R. 10 Jahren amortisierte, hielte sich die Maßnahmen noch im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung.

Könne danach die Beschlussfassung nicht auf einer modernisierenden Instandsetzung gründen, sei weiter zu prüfen, ob eine Modernisierung im Sinne von § 22 Abs. 2 WEG vorläge. Danach könnten die Wohnungseigentümer auch unabhängig vom Bestehen eines Reparaturbedarfs bauliche Maßnahmen beschließen. Erforderlich hierfür sei neben der doppelt qualifizierten Mehrheit die Feststellung, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstelle, die voraussichtlich geeignet sei, den Gebrauchswert des Wohneigentums nachhaltig zu erhöhen. An einer solchen Neuerung würde es fehlen, wenn die Mehrkosten außer Verhältnis zu den mit der neuen Ausführungsart verbundenen Vorteilen stünden. Auch dürfe die Modernisierung nicht zu einer Änderung der Eigenart der Wohnanlage führen. Es sei zu prüfen, ob sich die Stahl-Glas-Ausführung der Balkonbrüstung auch in die Umgebung einfüge, da auch alle umgebenden Gebäude einheitlich mit Holzbalkonen ausgestattet seien ([V ZR 224/11](#)).

Baurecht

Zeitpunkt des Vertragsschlusses ist für Anwendung des BauFordSiG n.F. unerheblich



Ein Baustoffhändler nahm den Geschäftsführer eines Bauunternehmens persönlich in die Haftung. Das Unternehmen des Geschäftsführers bestellte bei dem Baustoffhändler 2008 verschiedene Baustoffe wie Rohre und Bordsteine für Straßenbauarbeiten. Diese Baustoffe verwendete das Unternehmen für seine Baumaßnahmen, für die es im Januar und Februar 2009 Werklohn erhielt. Den Werklohn verwendete das Unternehmen nicht zur Begleichung der Rechnungen des Baustofflieferanten, sondern bezahlte damit geschul-

dete Sozialversicherungsbeiträge und Steuern. Am 1.4.2009 wurde über das Vermögen des Unternehmens das Insolvenzverfahren eröffnet.

Der Baustoffhändler forderte vom Geschäftsführer nach **§ 823 Abs. 2 BGB** i.V.m. **§ 1 BauFordSiG** Schadensersatz wegen der nicht bezahlten Rechnungen. Er hatte in beiden Instanzen Erfolg. Die Revision wurde vom OLG Koblenz nicht zugelassen. Die Nichtzulassungsbeschwerde hiergegen wies der BGH mit Beschluss vom 24.1.2013 zurück ([VII ZR 47/11](#)).

Der Baurechtssenat führte aus, dass es hinsichtlich der Anwendbarkeit des seit 1.1.2009 in Kraft gesetzten Bauforderungssicherungsgesetzes n.F. auf das Datum der Verletzungshandlung

ankomme. Vorliegend sei das Gesetz erst im Jahre 2009 verletzt worden, als das Bauunternehmen den erhaltenen Werklohn nicht dazu genutzt habe, den Baustoffhändler zu bezahlen. Unbeachtlich sei auch der Einwand, dass die mit den Baustoffen erbrachten Werkleistungen an einer Straße kein Gebäude darstellten. Mit „Bau“ im Sinne des § 1 BauFordSiG sei nicht nur ein Gebäude zu verstehen, sondern der Begriff sei gleichbedeutend mit dem Begriff des Bauwerks. Der Begriff des Bauwerks wiederum erfasse auch Maßnahmen des Tief- und Straßenbaus (BGH-Urteile vom 12.3.1992, BauR 1992, 502). Auch bloße Umbaumaßnahmen seien vom Schutzbereich des Gesetzes umfasst.

Unwirksame Vertragsstrafe für Zwischenfristen

Der VII. Zivilsenat meldet sich nach langer Zeit einmal wieder mit Entscheidungen zu unwirksamen Vertragsstrafenvereinbarungen wieder. Die Auftragnehmerin klagte restlichen Werklohn von rund 87.000 € ein. Die Auftraggeberin verteidigte sich mit einer Aufrechnung. Ihr stünden Schadensersatzansprüche in gleicher Höhe wegen Leistungsverzugs zu. Die Streitparteien verband ein VOB/B – Vertrag zur Instandsetzung eines Deiches mit einem Auftragsvolumen von rund 3,2 Mio. €. In den besonderen Vertragsbedingungen war eine Vertragsstrafe für den Fall ausbedungen, dass bestimmte Fertigstellungsfristen nicht eingehalten würden. Bis Ende 2009

sollten alle Leistungen erbracht sein. Zum Beginn der Hochwassersaison am 31.10.2008 sollte das Deichtor fertig gestellt sein. Als weiterer Zwischentermin war der 30.5.2008 vorgesehen, bis zu dem u.a. bestimmte Rohrleitungsgräben hergestellt sein sollten.

Für ein Überschreiten aller Vertragsfristen war eine Vertragsstrafe von 5.000 €/Tag, maximal aber von 5% der Auftragssumme vorgesehen. Die Auftragnehmerin erbrachte ihre Leistungen bis zum 5.12.2008. Die Auftraggeberin machte daraufhin eine Vertragsstrafe von 140.000 € (28 Tage zu je 5.000 €) geltend und

zog diese von der restlichen Werklohnvergütung ab.

Der BGH erklärte die Vertragsstrafenregelung mit Urteil vom 6.12.2012 für unwirksam ([VII ZR 133/11](#)). Er ließ dabei die Rechtsfrage offen, ob und unter welchen Voraussetzungen Vertragsstrafen für Zwischenfristen überhaupt wirksam in vorformulierten Verträgen verwendet werden könnten, wie dies ein Teil der Rechtsprechung und Literatur meine (OLG Dresden, BauR 2001, 949, OLG Celle BauR 2005, 1780). Bedenken seien schon deshalb gerechtfertigt, weil das Interesse des Auftraggebers an der Einhaltung eines Fertigstellungstermins

i.d.R. nicht identisch sei mit dem Interesse, dass ein Zwischentermin nicht überschritten werde.

Bei der Beurteilung einer Vertragsstrafe sei nicht nur das Interesse des Auftraggebers daran zu würdigen, zur Vermeidung eventuell hoher Schäden Druck auf den Auftragnehmer auszuüben, um die Einhaltung eines Termins zu sichern. Die Vertragsstrafe müsse vielmehr unter Berücksichtigung ihrer Druck- und Kompensationsfunktion in einem angemessenen Verhältnis

zum Werklohn stehen, den der Auftragnehmer durch seine Leistung verdiene. Auf dieser Grundlage habe der Senat entschieden, dass eine Obergrenze einer Vertragsstrafe für die Überschreitung eines Fertigstellungstermins von mehr als 5% der Auftragssumme zu hoch sei (BGH-Urteil vom 23.1.2003, VII ZR 210/01). Diese Wertung müssen auch für die Beurteilung von Vertragsstrafen für Zwischenfristen Berücksichtigung finden. Auch in den Fällen, in denen - wie vorliegend - aus Gründen des

Hochwasserschutzes Zwischenfristen unabdingbar seien, müssten die Vertragsstrafenvereinbarungen entsprechende Beschränkungen erfahren.

Die vereinbarte Vertragsstrafe mit Zwischenfrist zum 31.10.2008 sei unwirksam, weil sie als Obergrenze 5% der gesamten Auftragssumme vorsehe. Dies benachteilige den Auftragnehmer unangemessen, so dass diese Vertragsstrafenvereinbarung unwirksam sei, § 307 BGB.

Abschließende Begutachtung nach Mangelbeseitigung

Der Inhaber von Gewährleistungsansprüchen kann die Kosten für die Ermittlung der Mangelursache und der voraussichtlichen Kosten der Beseitigung des Mangels vom Gewährleistungsverpflichteten verlangen (BGH, BauR 2002, 86, OLG Düsseldorf, BauR 2010, 1248, OLG Nürnberg, BauR 2006, 148). Begründet wird der Ersatzanspruch damit, dass beim Auftreten von Mängeln eine typische unmittelbare Folge sei, ein Gutachten mit der Feststellung von Ursache und Ausmaß zu

beauftragen. Es handele sich daher nach Auffassung der Gerichte um einen Mangelfolgeschaden. Verständlich ist auch, dass der Anspruchsinhaber nach einer Mangelbeseitigung sich ein gutachterliches Attest wünscht, das ihm den Erfolg der Mangelbeseitigungsmaßnahmen seines Vertragspartners bestätigt.

Die dadurch entstehenden Kosten sind indessen nach einem Urteil des OLG Köln nicht erstattungsfähig, Beschluss vom 9.10.2012 (22 U 58/12), **IBR-**

Online. Der Umstand, dass der Auftragnehmer in der Vergangenheit mangelhaft gearbeitet habe, rechtfertige keine vorbeugende Einschaltung eines Sachverständigen, dessen Kosten dann der Auftragnehmer zu tragen habe. Dieses Gutachten diene nicht mehr der Rechtsverfolgung bzw. Rechtsdurchsetzung, sondern der vorbeugenden Gewissheit, dass die Rechtsdurchsetzung erfolgreich sei. Diese Kosten seien indessen keine Mangelfolgeschäden.

Veranstaltungen

Verwalterstammtisch Leipzig

Das Mietrechtsänderungsgesetz – Neue Perspektiven bei der Verwaltung von Immobilien

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Datum: 18.4.2013

Beginn: 18 Uhr

Gesonderte Einladungen mit Rückantwortkarten folgen nach.

Mückenschlösschen Leipzig

Bankettsaal 1. OG

Waldstraße 86

04105 Leipzig

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens.

Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderungen vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien in der Vergangenheit es versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermittelten Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts wird auf die Umrechnungsmöglichkeit gemäß BGH-Urteil vom 4.3.2009 (XII ZR 141/07), ZIV 2009, 47 verwiesen.

Soweit der Vertrag noch älter ist und/oder andere Indizes verwendet wurden, berechnet das Statistische Bundesamt gegen eine Entgelt von 30 € auch diese Teuerungsrate.

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Januar	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5
Februar	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	
Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	
Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	
Oktober	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	
November	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	
Dezember	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	

Verzugszinssätze

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).

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 30.6.2008	3,32	8,32	11,32
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19				

Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
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](#)

Versicherung

Die Anwälte der Kanzlei sind versichert bei der Ergo Versicherung Aktiengesellschaft, Immermannstraße 23, 40198 Düsseldorf; die Deckungssumme beträgt je Anwalt 1. Mio Euro. Versicherungsnummer: HV –HA2906124.6-00444

Berufsrechtliche Regelungen

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

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

Hinweis zu Verlinkungen

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

Urheberrechtsschutz

Die in der ZIV veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber 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](#)