

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: GbR-Grundstück als Gegenstand der Teilungsversteigerung

Mietrecht:

BGH: Missbrauch der Kündigungsvorschriften bei der Zwangsversteigerung

WEG-Recht:

BGH: Abnahmeklauseln in Wohnungskaufverträgen sind unwirksam

BGH: Keine dingliche Haftung der Wohnung für Hausgeldrückstände

Baurecht:

BGH: Erstattungspflicht bei versehentlicher Falschzahlung Bauabzugssteuer

BGH: Leistungsverweigerungsrechte in der Leistungskette

BGH: Kosten des Selbständiges Beweisverfahrens bei Streitverkündung

Versicherungsrecht:

BGH: Zum Leistungsausschluss bei Umbauarbeiten

Herausgegeben von:

SCHULTZE 
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2013:

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

5/2013

Seiten 59-76
8. Jahrgang

Editorial

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

das Jahr neigt sich langsam dem Ende zu. Offenbar hat der VIII. Zivilsenat beim BGH im Laufe des Jahres etwas an Schwung verloren, so wenig kam aus seinem Ressort in den letzten Monaten. Dagegen kann der V. Zivilsenat weiterhin mit Rechtsentwicklungen aufwarten.

Für Bauträger wenig erfreuliche Gestaltungseinschränkungen ergeben sich aus der Abnahme-Entscheidung, deren Inhalt –

gleichwohl höchstrichterlich noch nicht entschieden – Fachkreise kaum verwundern dürfte. Anders dagegen brachte die Entscheidung der dinglichen Haftung der Wohnung für rückständiges Hausgeld sicherlich die Fachkreise zum Staunen. Schließlich hat der BGH die gesamte herrschende Rechtsauffassung mit Rang und Namen auf die Plätze verwiesen und sich einer winzigen Mindermeinung angeschlossen. Es gibt also doch keine dingliche Haftung. Zu

dingliche Haftung. Zu beachten sind auch die EnEV-Neuerungen, die 2014 in Kraft treten werden und für schwach isolierte Gebäude schwierige Zeiten ankündigen. Vergessen Sie auch nicht den Weihnachtsverwalterstammtisch, bei dem es wieder einen Jahresrückblick über die für den Verwalter und Bauträger wichtigsten Entscheidungen der vergangenen 12 Monate geben wird.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Gewährleistungsfrist für Photovoltaikanlagen

Nach einem aktuellen Urteil des BGH beträgt die gesetzliche Gewährleistungsfrist für Photovoltaikanlagen nicht 5 Jahre, sondern nur 2 Jahre. Die auf dem Dach einer Scheune angebrachte Photovoltaikanlage sei kein Bauwerk. Bauwerk sei allein die Scheune selbst, auf deren Dach die Anlage montiert worden sei. Die Bauteile der Photovoltaikanlage seien weder Gegenstand von Erneuerungs- oder Umbauarbeiten der Scheune, noch seien sie für deren Konstruktion, Bestand, Erhaltung oder Benutzbarkeit von Bedeutung. Auf die gelieferte Anlage seien daher die Regelungen für Mobilien und nicht die für Immobilien anzuwenden (§ 438 Abs. 1 Nr. 2 bzw. 3 BGB), BGH-Urteil vom 9.10.2013, VIII ZR 318/12.

Unwirksamer Gewährleistungsausschluss

Im Urteil vom 9.10.2013 erklärte der BGH einen formularmäßigen Gewährleistungsausschluss eines Auktionshauses für unwirksam. Der Anspruchsausschluss sei nach § 309 Nr. 7a BGB unwirksam, weil die Geschäftsbedingungen nicht auch die Einschränkung vorsähen, dass der Ausschluss nicht gelten solle für vom Formularverwender fahrlässig verursachte Schäden aufgrund der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, (VIII ZR 224/12).

Einsicht in Verbrauchsdaten anderer Mieter

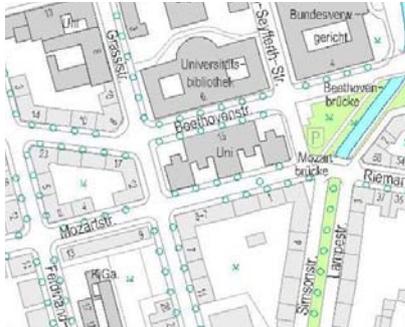
Nach einem Urteil des LG Berlin vom 12.7.2013 hat ein Mieter zur Prüfung der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung auch Anspruch auf Einsichtnahme in die Heizkostenabrechnungen der übrigen Mieter im Hause. Nur so könne der Mieter prüfen, ob die Summe der Einzelverbräuche dem angegebenen Gesamtverbrauch entspreche (65 S 141/12), IBR-Online.

Bemessungsgrundlage Grunderwerbssteuer

Der BFH hat mit Urteil vom 17.4.2013 entschieden, dass vom Käufer im Kaufvertrag übernommene Nebenkosten nicht für Bemessung der Grunderwerbssteuer herangezogen werden dürfen. Vielfach wird in Grundstückskaufverträgen vereinbart, dass der Käufer Nebenkosten wie z.B. Notarkosten oder Maklergebühren etc. neben dem Kaufpreis übernimmt. Diese Kosten stellen nach den Ausführungen der Münchener Bundesrichter indessen keine Gegenleistung (Kaufpreis) dar und könnten daher nicht als steuerliche Bemessungsgrundlage berücksichtigt werden. Anders verhalte sich dies nur, wenn der Verkäufer im Kaufvertrag die Grunderwerbssteuer vom Kaufpreis in Abzug bringe. (In diesem Fall ist es steuerlich günstiger, den Kaufpreis ohne entsprechenden Hinweis zu mindern), II R 1/12, DB 2013, 1588.

Immobilienrecht

Gegenstand der Teilungsversteigerung kann auch ein Grundstück einer GbR sein



Im Beschluss vom 16.5.2013 stellte der BGH fest, dass ein Grundstück einer GbR im Rahmen einer Teilungsversteigerung verwertet werden könne. Die Anerkennung der Rechtsfähigkeit der GbR ändere hieran nichts.

Die Beteiligten erwarben 1986 als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein Grundstück in Berlin. Im Laufe der Jahre kam es zu Spannungen zwischen den Gesellschaftern. Einer der Gesellschafter kündigte daraufhin die Gesellschaft. Danach beantragte er die Teilungsversteigerung des Grundstücks, die vom Vollstreckungsgericht auch angeordnet wurde. Ein anderer Gesellschafter beantragte die einstweilige Einstellung des Verfahrens, da er die Teilungsversteigerung für rechtlich unzulässig erachtete. Dieser Antrag wurde zurückgewiesen. Hiergegen legte der Gesellschafter Beschwerde ein. Das Beschwerdegericht bewertete die Anordnung der Teilungsversteigerung als rechtmäßig. Das Grundstück einer GbR gehöre den Gesellschaftern zwar nicht gemeinschaftlich, sondern nur der Gesellschaft selbst. Es könne gleichwohl im Wege der Teilungsversteigerung verwertet werden, wenn die Gesellschaft wirksam gekündigt worden sei.

Denn die Vorschriften über die Teilungsversteigerung würden in **§§ 731 Satz 2, 753 Abs. 1 BGB** für anwendbar erklärt.

Der BGH schloss sich dieser Rechtsansicht an. Die Zulässigkeit der Teilungsversteigerung ergäbe sich nicht mehr unmittelbar aus § 180 Abs. 1 ZVG. Denn das Grundstück einer GbR stehe in deren Alleineigentum und nicht im gemeinschaftlichen Eigentum ihrer Gesellschafter (BGH-Beschluss vom 4.12.2008, V ZB 74/08, ZIV 2009, 2). Dass die GbR nach § 47 Abs. 2 GBO unter Angabe ihrer Gesellschafter einzutragen sei, ändere hieran nichts (BGH-Beschluss vom 2.12.2010 – V ZB 84/10, ZIV 2010, 1).

Die Zulässigkeit der Teilungsversteigerung eines Gesellschaftsgrundstücks ergäbe sich aber daraus, dass für die Auseinandersetzung des Vermögens einer gekündigten GbR nach § 731 Satz 2 BGB die Regeln der Gemeinschaft gelten und die Teilung eines Grundstücks danach gemäß § 753 Abs. 1 BGB durch Teilungsversteigerung zu erfolgen habe. Daraus folge nach herrschender Ansicht, dass auch das Grundstück einer GbR im Wege der Teilungsversteigerung, für die dann die Vorschriften der **§§ 181 bis 184 ZVG** Geltung beanspruchten, versteigert würden.

Umstritten sei hingegen die Frage, wer bei Grundstücken einer GbR zur Stellung des Antrages auf Teilungsversteigerung berechtigt sei. Der BGH entschied nunmehr, dass jedem einzelnen Gesellschafter ein Antragsrecht

zustehe. Hierfür spräche der Wortlaut der maßgeblichen Vorschriften in § 753 Abs. 1 und §§ 180 bis 184 ZVG. Erforderlich und ausreichend sei, dass der Gesellschafter als Mitberechtigter im Grundbuch eingetragen sei. Eines Titels bedürfe es nicht.

Eine Einschränkung der Teilungsversteigerung aufgrund eines Antrages eines Gesellschafters gebiete auch nicht der Umstand, dass zuvor eine wirksame Kündigung der Gesellschaft erfolgen müsse. Im Teilungsversteigerungsverfahren werde nur deren Abgabe und Zugang, nicht aber deren rechtliche Wirksamkeit geprüft. Häufig verhalte es sich so, dass es zwischen den Gesellschaftern zu Meinungsverschiedenheiten darüber komme, ob die erklärte Kündigung wirksam sei. Hierauf komme es maßgeblich nicht an. Der Gesetzgeber wolle die Last eines gerichtlichen Verfahrens zur Prüfung dieser Streitfrage nicht dem aufhebungswilligen Gesellschaftern, sondern seinen Teilhabern auferlegen, die die Zwangsversteigerung verhindern wollten. Ein Zwang auf Feststellung der Rechtmäßigkeit der Kündigung oder zur Duldung der Zwangsversteigerung schaffe nicht unerhebliche und letztlich auch unnötige Prozesskosten. Auch werde die Auseinandersetzung ohne Not unnötig erschwert und verzögert. Es sei daher eher dem Teilhaber, der sich gegen die Teilungsversteigerung wende, zuzumuten, einen Rechtsstreit einzuleiten. Die GbR und auch die übrigen Gesellschafter könnten ihre Rechte mit einer Widerspruchsklage analog **§ 771 ZPO** wahrnehmen.

Die Teilungsversteigerung werde zwar allein durch Erhebung einer solchen Klage nicht aufgehoben. Das Prozessgericht könne aber analog §§ 771 Abs. 3, 769 ZPO mit einer einstweiligen Anordnung die Einstellung des Verfahrens anordnen.

Die Zurückweisung des Antrags des Gesellschafters auf einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung nach § 180 Abs. 2 ZVG sei ebenfalls rechtmäßig

erfolgt. Nach dieser Vorschrift könne die Teilungsversteigerung für die Dauer von längstens einem Jahr auf Antrag eines Miteigentümers einstweilen eingestellt werden, wenn dies unter Abwägung der widerstreitenden Interessen aller Miteigentümer angemessen erscheine. Hiermit wolle der Gesetzgeber Versteigerungen verzögern, die von einem wirtschaftlich Stärkeren möglicherweise zur Unzeit durchgesetzt würden. Einwände

gegen die Rechtmäßigkeit der Teilungsversteigerung fielen hierunter indessen nicht. Eben solche Umstände mache der Gesellschafter aber geltend. Er begehre keinen Aufschub der Teilungsversteigerung, sondern vielmehr deren Verhinderung. Dem diene indessen nicht die einstweilige Einstellung nach § 180 Abs. 2 ZVG, sondern die erwähnte Widerspruchsklage nach § 771 ZPO analog (V ZB 198/12).

Mietrecht

Zum Missbrauch der Kündigungsvorschriften bei der Zwangsversteigerung



Im Jahre 2009 wurde eine Wohnung in Garmisch-Partenkirchen zwangsversteigert. Die vormals als Feriendomizil genutzte Wohnung wurde dauerhaft von einer Mieterin bewohnt. Der Mietvertrag war zwischen der Mieterin und den vormaligen gemeinsamen Eigentümern, ihrem Vater und ihrem Bruder geschlossen worden. Die Mieterin erklärte den Erstherrn auf Nachfrage, dass sie nur zur Zahlung der laufenden Betriebskosten mietvertraglich verpflichtet sei. Eine Nettokaltmiete schuldete sie aufgrund vertraglicher Abrede auch über das – zwischenzeitlich eingetretene Ableben – des Vaters nicht, wenn sie ihn wie versprochen bis dahin gepflegt hätte. Betriebskosten zahlte sie in der Folgezeit gleichwohl nicht.

Die Erstherrn kündigten das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs außerordentlich und fristlos und verlangten Nutzungsentschädigung in Höhe von gut 17.000 € sowie Räumung der Wohnung. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Ein Anspruch auf Bezahlung von errechneten monatlich 864 € Miete sei nicht vereinbart. Die Erstherrn seien in den Mietvertrag ohne Nettokaltmiete nach §§ 57 ZVG, 566 BGB eingetreten. Danach seien nur Betriebskosten geschuldet. Die Mieterin habe unwidersprochen vorgetragen, dass Vorauszahlungen auf die Betriebskosten nur vierteljährlich im Nachhinein zu erfolgen hätten. Deshalb habe sich die Beklagte bei Zugang der Kündigung nicht mit zwei Zahlungsterminen in Rückstand befunden. Die Berufung war erfolglos. Auf die Revision hin wurde das Urteil aufgehoben und der Rechtsstreit zurück verwiesen.

Der Bundesgerichtshof führte in seinem Urteil vom 18.9.2013 aus, dass der Tatsachenvortrag der Mieterin unglaubwürdig sei und daher vom Berufungsgericht

weiter zu erhellen sei. Mit den vorliegenden Fakten könnte ein Räumungs- und Zahlungsanspruch der Erstherrn nicht abgelehnt werden. So habe die Mieterin im Prozess eine Kopie eines Mietvertrages vorgelegt. Ein Original vermochte sie nicht beizubringen. Wie es zur Erstellung und Übergabe der Vertragskopie gekommen sei und warum sie kein Original vorlegen könne, habe die Mieterin nicht erklären können. Auch konnte nicht erklärt werden, warum die Mieterin den Mietvertrag nicht schon im Rahmen des Zwangsverwaltungsverfahrens dem Zwangsverwalter vorgelegt habe. Der als Zeuge einvernommene Bruder konnte nicht erklären, wie es sein könne, dass er zusammen mit seinem Vater und seiner Schwester einen schriftlichen Mietvertrag abgefasst habe, dem Zwangsverwalter aber gegenüber erklärt habe, es gäbe nur einen mündlichen Mietvertrag. Das angebliche Vergessen sei nicht überzeugend, zumal der Zeuge als tätiger Immobilienkaufmann diesen inhaltlich ungewöhnlichen Mietvertrag abgeschlossen

haben soll. Es bestünden daher erhebliche Zweifel an der Richtigkeit des vorgetragenen Sach-

verhalts, zumal der Zeuge auch ein persönliches Interesse daran habe, seiner Schwester die aus

dem Familienbesitz stammende Wohnung zu erhalten, [VIII ZR 297/12](#).

Zum Eintritt in den mietvertraglichen Kündigungsausschluss

Die Mieterin mietete 1988 in Berlin eine Wohnung in einem Berliner Mehrfamilienhaus mit drei Einheiten an. Im Mietvertrag war vereinbart, dass die Vermieterin das Mietverhältnis grundsätzlich nicht auflösen könne. Nur in besonderen Ausnahmefällen sollte der Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündbar sein, wenn wichtige, berechnete Interessen der Vermieterin eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machten. Nach dem mehrfachen Verkauf des Hauses legten die neuen Vermieter zwei Wohnungen zu einer Wohnung im Haus zu-

sammen und bewohnten diese Flächen selbst.

Die Vermieter kündigten das Mietverhältnis ordentlich u.a. auch wegen Eigenbedarfs, weil sie die andere Wohnung der Schwester der Vermieterin überlassen wollten. Die Mieter widersprach der Kündigung unter Berufung auf verschiedene Härtegründe. Die Räumungsklage der Vermieter wurde vom AG Berlin-Schöneberg abgewiesen. Auf die Berufung hin wurde das Urteil aufgehoben und der Räumungsklage stattgegeben. Die Revision der Mieterin hatte Erfolg. Der BGH hob mit Urteil vom 16.10.13 das landgerichtliche Urteil auf und verwies den

Rechtsstreit an eine andere Kammer des Landgerichts zur weiteren Verhandlung.

Die Richter des VIII. Zivilsenates begründeten ihre Entscheidung mit der vertraglichen Regelung. Diese schlosse die Kündigungsmöglichkeit nach **§ 573a Abs. 1 BGB** wirksam aus. Die Vermieter seien durch den Kauf der Immobilie in den Mietvertrag mit dieser Regelung eingetreten, § 566 BGB. Von der Kündigungsbeschränkung sei grundsätzlich auch die Eigenbedarfskündigung erfasst. Hierüber habe die Berufungsinstanz noch nicht entschieden, so dass der Rechtsstreit zurück zu verweisen war, VIII ZR 57/13.

Gewerbemietrecht

Schriftformerfordernis und Bestimmbarkeit des Mietvertragsbeginns



Einmal mehr musste sich der BGH im Urteil vom 24.7.2013 mit Schriftformfragen auseinandersetzen. Die Mieterin mietete Geschäftsräume in einem Gewerbeobjekt an, das vor dem Bezug der Mieter umfassend saniert werden sollte. Der Mietvertrag, der auf 10 Jahre abgeschlossen wurde, enthielt u.a. folgende Bestimmung:

"Das Mietverhältnis und damit

die Pflicht zur Zahlung des Mietzinses gemäß § 6 beginnt mit der Übergabe/Übernahme der Mietsache gemäß § 3.

Verzögert sich die Übergabe/Übernahme durch Änderungswünsche des Mieters [...] oder durch nicht rechtzeitige Vorlage der für den Mieterausbau erforderlichen Pläne und Unterlagen [...] oder durch nicht rechtzeitige Leistung der Sicherheit [...], beginnt das Mietverhältnis mit dem Tag, an dem das Objekt ohne diese Änderungswünsche bzw. bei rechtzeitigem Vorliegen der Unterlagen und Pläne bzw. der Bankbürgschaft übergeben worden wäre. Gerät der Mieter mit der Übernahme des Mietobjekts in Verzug, so beginnt das

beginnt das Mietverhältnis mit Eintritt des Annahmeverzuges"

Die Mieträume wurden am 16.10.2007 übergeben. Gut zwei Jahre später kündigte die Mieterin das Mietverhältnis fristlos, weil die Vermieterin entgegen ihrer Zusage keinen direkten Zugang von dem angrenzenden Parkplatz eines großen Einkaufsmarktes zu den Geschäftsräumlichkeiten der Mieterin geschaffen habe. Die Vermieterin wies die Kündigung zurück. Gleichwohl zog die Mieterin aus den Räumlichkeiten aus. Die Vermieterin klagte daraufhin die Miete für die Monate Februar bis Dezember 2010 ein. Das Landgericht Bochum wies die Klage

ab. Die Berufung zum OLG Hamm hatte überwiegend Erfolg. Die Betriebskostenvorauszahlungen wurden nicht zugesprochen, weil zwischenzeitlich Abrechnungsreife eingetreten sei. Auch die Mieten für Oktober bis Dezember wurden nicht zugesprochen, weil das Mietverhältnis zwar nicht durch fristlose, so doch aber durch ordentliche Kündigung zum 30.9.2010 beendet worden sei. Das Mietverhältnis sei nicht durch fristlose Kündigung beendet worden, weil die Mieterin nicht nachgewiesen habe, dass die Vermieterin den behaupteten Zugang vom Parkplatz zum Objekt zugesagt habe. Da die Mieterin aber deutlich gemacht habe, dass sie auf jeden Fall das Mietverhältnis habe beenden wollen, sei die fristlose Kündigung in eine ordentliche Kündigung umzudeuten. Diese habe Erfolg, weil die Befristung im Mietvertrag an der gesetzlichen Schriftform in § 550 BGB scheitere.

Die Revision der Vermieterin hiergegen zum BGH hatte Erfolg. Der BGH schloss sich hinsichtlich der Umdeutung der Kündigung den Ausführungen des OLG Hamm an. Hinsichtlich der Wirksamkeit der Befristung sah er indessen die Rechtslage anders. Zutreffend sei zwar, dass zur Wahrung der Schriftform

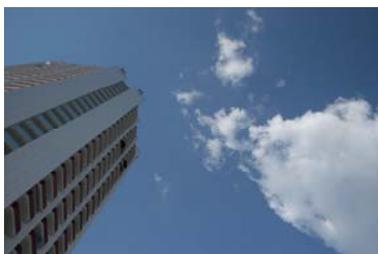
nach § 550 BGB grundsätzlich erforderlich sei, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergäben. Regelungen zur Dauer der Mietzeit währten nach ständiger Rechtsprechung des Senates auch dann die Schriftform, wenn sich Beginn und Ende der Mietzeit im Zeitpunkt des Vertragsschlusses in hinreichend bestimmbarer Weise aus der Vertragsurkunde ergäben (BGH-Urteil vom 24.2.2010, XII ZR 120/06, ZIV 2010, 23). Vorliegend seien diese Anforderungen erfüllt. Das Berufungsgericht stelle zu hohe Anforderungen an den Begriff der Bestimmbarkeit. Der BGH habe bereits entschieden, dass für die Bestimmbarkeit des Mietbeginns eine abstrakte Beschreibung genüge, die es ermögliche, den Mietbeginn zu ermitteln (Urteil vom 29.4.2009, XII ZR 142/07, ZIV 2009, 31).

Die Parteien hätten genaue Regelungen dazu getroffen, unter welchen Voraussetzungen das Mietverhältnis bereits vor der tatsächlichen Übergabe beginnen sollte und den dann maßgeblichen Zeitpunkt für den Beginn des Mietverhältnisses festgelegt. Der Vertragsbeginn sei hierdurch für einen potentiellen Er-

werber bestimmbar. Ausreichend sei es, wenn ein Erwerber den Zeitpunkt durch Nachforschungen beim Vermieter und Mieter ermitteln könne. Auch der Schutzgedanke des § 550 BGB mache es nicht erforderlich, dass sich der konkrete Zeitpunkt des Beginns des Mietverhältnisses unmittelbar aus der Vertragsurkunde ergebe. Dies zeige sich auch an anderer Stelle. Hätten etwa die Vertragsparteien eine Verlängerungsoption zugunsten des Mieters vereinbart, könne ein Grundstückserwerber aus der Mietvertragsurkunde nicht entnehmen, ob der Mieter diese Option vor dem Eigentumsübergang ausgeübt habe oder nicht. Hätten die Mietvertragsparteien ein Übernahmeprotokoll erstellt, aus dem sich der Zeitpunkt der Übergabe ersehen ließe, gebiete das Schriftformerfordernis nach §§ 578 Abs. 1, 2 BGB und 550 BGB nicht, dass dieses Protokoll der Mietvertragsurkunde angeheftet werde. In all diesen Fällen sei der Grundstückserwerber auch durch die aus der Urkunde ersichtlichen Regelungen zum Vertragsbeginn hinreichend gewarnt, so dass es ihm zuzumuten sei, sich gegebenenfalls bei dem Verkäufer (Vermieter) oder dem Mieter zu erkundigen ([XII ZR 104/12](#)).

WEG-Recht

Abnahmeklauseln in Wohnungsverträgen sind unwirksam



Vielfach sehen die Kaufverträge von Bauträgern vor, dass die Käufer einen Sachverständigen beauftragen, der für sie das Gemeinschaftseigentum abnimmt. Im Kommentar der ZIV 2011 (Seite 61) berichteten wir bereits von einer erfolgreichen Nichtzu-

lassungsbeschwerde unserer Kanzlei gegen die Entscheidung des OLG Dresden zum BGH (VII ZR 38/10), die indessen in keiner Revisionsentscheidung mündete, weil der Bauträger im Nachgang zur Revisionszulassung ein sehr großzügiges Ver-

gleichsangebot unterbreitete, das die Gemeinschaft annahm.

Nunmehr gibt es zu dieser wichtigen Rechtsfrage eine BGH-Entscheidung. Im Beschluss vom 12.9.2013 hatte der BGH einen Sachverhalt zu entscheiden, bei dem der Kaufvertrag folgende Klausel vorsah:

"Für das Gemeinschaftseigentum findet im Regelfall eine gesonderte Abnahme statt. Der Käufer bevollmächtigt unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, und zwar jeden für sich allein, den nachgenannten vereidigten Sachverständigen, den nach dem Wohnungseigentumsgesetz für das Kaufobjekt bestellten Verwalter sowie den Verwaltungsbeirat mit der Abnahme des Gemeinschaftseigentums. Das Gemeinschaftseigentum ist somit abgenommen, wenn entweder alle Käufer oder

anstelle von Käufern der Sachverständige oder der Verwalter oder der Verwaltungsbeirat das Gemeinschaftseigentum abnimmt."

Die Wohnungseigentümer der Gemeinschaft nahmen den Bauträger wegen Undichtigkeiten im Dachbereich und wegen unzureichenden Schallschutz gerichtlich in Anspruch. Im Rahmen des Rechtsstreits wurde der Abnahmezeitpunkt streitig. Der Bauträger verteidigte sich mit der Einrede der Verjährung. Er verlor durch alle drei Instanzen. Der BGH bestätigte die Entscheidung des OLG Düsseldorf und wies die Nichtzulassungsbeschwerde des Bauträgers zurück. Die verwendete Klausel sei nach § 9 Abs.1 AGBG (bzw. nunmehr § 307 Abs. 1 BGB) unwirksam. Es bestünde die Gefahr, dass ein Verwalter die Voraussetzungen der Abnahmefähigkeit des Ge-

meinschaftseigentums nicht neutral prüfe, sondern zugunsten des Bauträgers verfare. Die gesetzliche Möglichkeit des Widerrufs der formularmäßig erteilten Vollmacht (§ 168 Satz 3 BGB) kompensiere die unangemessene Benachteiligung nicht. Die Widerrufsmöglichkeit könne schon deshalb praktisch leer laufen, weil das Klauselwerk des Bauträgers nicht sicher stelle, dass der Käufer von dem Abnahmetermin Kenntnis erlange. Eine Entscheidung über die Rechtsfrage, ob die Formulklausel daher zusätzlich wegen eines Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam sei, weil auf die Möglichkeit des Widerrufs der Vollmacht nicht hingewiesen worden sei (OLG Karlsruhe NJW 2012, 237, OLG Brandenburg, Urteil vom 13.6.2013, 12 U 162/12), sei daher entbehrlich ([VII ZR 308/12](#)).

Keine dingliche Haftung der Wohnung für Hausgeldrückstände

Das LG Landau/Pfalz hatte bereits unter dem 17.8.2012 eine viel beachtete Entscheidung zur Rechtsfrage der dinglichen Haftung des Wohneigentums für Hausgeldrückstände gefällt (ZIV 2012, 43). Das Berufungsgericht hatte die Revision zum BGH zugelassen. Der BGH hatte nunmehr mit Urteil vom 13.9.2013 über diese Revision entschieden. Die Revision hatte keinen Erfolg, das Urteil blieb bestehen.

Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass die Wohnungseigentümergeinschaft

einen Anspruch auf abgesonderte Befriedigung aus dem Verkaufserlös des freihändig veräußernden Insolvenzverwalters habe. Dieses Absonderungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft begründe aber kein dingliches Recht. In der Folge kann die Gemeinschaft nach dem Verkauf keine Zwangsversteigerung mehr in die Wohnung betreiben, wenn noch Hausgeldrückstände bestanden. Vielmehr habe sie nur Ansprüche auf abgesonderte Befriedigung aus dem Verkaufserlös der Wohnung. Damit hat der BGH eine lange bestehende, streitige

Rechtsfrage zu Lasten der herrschenden Meinung (u.a. LG Berlin, ZWE 2011, 97, LG Heilbronn, ZWE 2013, 230, Becker in Bärmann, WEG 12. A. § 16 Rn. 186, Ricke/Schmidt/Elzer, WEG, 3. A. § 16 Rn 22, Stöber, ZVG 20. A. § 10, Rn. 4.7., Derleder, ZWE 2008, 13, Schneider, ZMR 2009, 165) entschieden ([V ZR 209/12](#)). Bestätigt wurde in diesem Zusammenhang auch nochmals die langjährige Rechtsprechung des BGH, dass der Erwerber selbst für Hausgeldschulden des vorherigen Eigentümers nicht haftet, (Beschluss vom 24.2.1994, V ZB 43/93).

Kommentar

Einfache Entscheidungen demokratisch verkompliziert

Die Rechtsprechung erwartet von den Gemeinschaftern, dass bei finanziell nicht nur untergeordneten Entscheidungen vor der Auftragsvergabe Vergleichsangebote eingeholt werden. Auf diese Weise soll das ökonomische Prinzip und damit der Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung gewahrt werden. So verlangt der BGH zumindest bei der Bestellung eines neuen Verwalters die Einholung von mindestens zwei Alternativangeboten (Urteil vom 22.6.2012, V ZR 190/11, ZIV 2012, 46). Entsprechendes gilt etwa bei der Vergabe von Handwerkerleistungen, (LG Hamburg, Urteil vom 18.1.2012 318 S 164/11, IMR 2012, 1126).

Indessen kann die Auswahl von drei Angeboten zu erheblichen Problemen führen. Die Entscheidung, welches Unternehmen den Zuschlag erhält, muss nicht zwingend nur vom Preis abhängen. Ein Konkurrent bietet möglicherweise eine besonders dauerhafte Lösung an oder ein anderes Unternehmen erscheint fachlich nicht so leistungsfähig wie ein anderes. Die Gemeinschafter üben insoweit ein ihnen zustehendes Ermessen aus. Das führt dazu, dass möglicherweise mehrere Unternehmen (bzw. auch Verwalter bei der Verwalterwahl) eine Mehrheit auf sich vereinen können.

Präferiert etwa eine bestimmte Gruppe von Eigentümern den Vertragsschluss mit Unternehmen A, müssen sich diese Eigentümer neu entscheiden, wenn die Beschlussfassung, A einen Auftrag zu erteilen, nicht die notwendige einfache Mehrheit auf sich vereinen kann. Nun stellt sich die Frage, wie viel Eigentümer sich für Unternehmen B und wie viel für C entscheiden. Es kann sein, dass einem Teil der Eigentümer die weitere Auswahl dann gleichgültig ist. Sie würden sowohl für B als auch für C votieren oder sich der Stimme enthalten. In dieser Situation setzt sich möglicherweise das Unternehmen durch, über das zuerst abgestimmt wird. Es nutzt dann dem anderen Unternehmen nichts, dass es ebenfalls die notwendige Mehrheit erhalten hätte. Die Abstimmung hierüber ist dann obsolet (vgl. auch Vortrag: Die Verwalterpräsentation).

Die Eigentümer wiederum, die eine klare Vorstellung über das zweitbeste Unternehmen haben, werden sich gegen die Abstimmungsreihenfolge wenden, die ihren Favoriten benachteiligt. Die Eigentümer, die nur Vollmachten erteilen, werden sich

vielfach keine Gedanken über eine alternative Auswahl machen und der Verwalter als Vollmachtnehmer hat gute Chancen, den Unmut auf sich zu lenken, wenn er in der geschilderten Situation nicht den Mainstream richtig erfasst.

Eine Verhältniswahl kennt das WEG nicht. Die scheinbar einfache Lösung, das Unternehmen zu bestellen, das die r e l a t i v meisten Stimmen auf sich vereinen kann, ist somit keine Lösung. Hierüber kann man bestenfalls die Abstimmungsreihenfolge – nach einem entsprechenden Ordnungsbeschluss – festlegen. Indessen hilft dies nicht weiter, wenn zu erwarten ist, dass die überwiegende Anzahl von Eigentümern nur eine Stimmvollmacht erteilen wird.

Für diese Fallgestaltungen gibt es verschiedene Lösungsansätze. So gibt es die sogenannte Schulze-Methode (Namensähnlichkeiten sind rein zufällig) die jedoch sehr kompliziert ist. Einfacher ist die sogenannte Borda-Wahl, die auch aus dem Eurovision Song Contest bekannt ist.

1. Vollmachtsgestaltung

Die Eigentümer mögen in der Vollmacht angeben, welche Präferenzen sie hinsichtlich der Angebote haben:

- Unternehmen A
- Unternehmen B
- Unternehmen C

Bitte geben Sie Ihre Präferenz an:

	Unternehmen:
1. Präferenz	
2. Präferenz	
3. Präferenz	

2. Vorbereitung der Abstimmung

Die Präferenzzettel sind dann vom Versammlungsleiter auszuwerten. Aufgrund der 3 Angebote gibt es 6 denkbare Präferenzreihenfolgen, die die Eigentümer in der Vollmacht generieren können. Diese sind in der nachfolgenden Tabelle auszuwerten:

1. Präferenz	A	A	B	B	C	C
2. Präferenz	B	C	A	C	A	B
3. Präferenz	C	B	C	A	B	A
Menge						

Nachfolgend soll angenommen werden, dass die Verteilung relativ gleichmäßig ist (hier, z.B. 40 Eigentümer), weil hierdurch am ehesten Probleme auftreten:

1. Präferenz	A	A	B	B	C	C	
2. Präferenz	B	C	A	C	A	B	
3. Präferenz	C	B	C	A	B	A	
Anzahl WE	8	6	9	8	5	4	40

Sollten einzelne Eigentümer einzelne Präferenzen auslassen oder gar keine Weisung erteilen, werden diese entsprechend gewürdigt. Gibt also jemand nur als 1. Präferenz A an und sonst keine 2. oder 3. Präferenz, ist er sowohl in die erste als auch in die zweite Spalte einzutragen. Hat er nichts angegeben, wird er in der Tabelle nicht erfasst.

Der 1. Präferenz werden 3 Punkte zugeordnet.
Der 2. Präferenz werden 2 Punkte zugeordnet.
Der 3. Präferenz wird 1 Punkt zugeordnet.

Aus vorstehender Tabelle ergeben sich folgende Punktverteilungen:

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Sonach ergeben sich folgende Punkte für Unternehmen A:

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Summe Unternehmen A: 82 Punkte

Sonach ergeben sich folgende Punkte für Unternehmen B:

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Summe Unternehmen B: 86 Punkte

Sonach ergeben sich folgende Punkte für Unternehmen C:

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Summe Unternehmen C: 72 Punkte

3. Offenbarung des Problems

Man erkennt leicht, dass B die höchste erste Präferenz auf sich vereinen kann. Das zeigen nun die Stimmzettel (eine Beschlussfassung hat ja bis hierher noch nicht stattgefunden).

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Wenn der Versammlungsleiter nun als erstes Unternehmen B zur Wahl stellt, wird er feststellen, dass der Beschlussantrag abgelehnt werden wird. 17 Eigentümer haben Unternehmen B als erste Präferenz gewählt und würden bei der Abstimmung für B mit „Ja“ abstimmen. Die übrigen 23 Eigentümer bevorzugen aber „A“ oder „C“. Sie würden gegen den Beschlussantrag stimmen, so dass der Antrag abgelehnt würde (17:23). Da Unternehmen „A“ bzw. „C“ noch unbeliebter sind, würden die Abstimmungen dort im Ergebnis gleichermaßen verlaufen.

Mit der Ermittlung der Präferenz kann mithin nur Abstimmungsreihenfolge festgelegt werden.

Es werden nachfolgend je zwei Unternehmen zusammen gefasst, um die Stimmmehrheiten zu bündeln. Es werden immer die beiden beliebtesten Unternehmen zusammen gefasst und dann die nächst Beliebteren, usw.. Hiermit treffen wir nur eine Vorauswahl Am Beispiel wird das klar:

4. Abstimmung zur Vorauswahl

Das vorstehende Mehrheitendilemma kann man nur lösen, indem man die Stimmzahlen von jeweils zwei Unternehmen bündelt.

Beschlussantrag:

„Es wird beschlossen, Unternehmen B oder Unternehmen A zu beauftragen“

Für diesen Antrag werden alle stimmen, die Unternehmen A oder Unternehmen B als Favoriten haben:

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Das Abstimmungsergebnis wird daher voraussichtlich 31:9 lauten, so dass der Beschlussantrag angenommen ist.

Da C nun nicht mehr gewählt werden kann, ist eine weitere Abstimmung über dieses Unternehmen obsolet.

5. Eigentliche Abstimmung

In der Reihenfolge der höchsten Präferenz wird nun abgestimmt:

Beschlussantrag:

„Es wird beschlossen, Unternehmen B zu beauftragen“

1. Präf.	A	24	A	18	B	27	B	24	C	15	C	12
2. Präf.	B	16	C	12	A	18	C	16	A	10	B	8
3. Präf.	C	8	B	6	C	9	A	8	B	5	A	4
Anzahl	8		6		9		8		5		4	

Hier werden jedenfalls schon einmal die Eigentümer zustimmen, die Unternehmen B als 1. Präferenz hatten. Das sind 17 Ja – Stimmen.

Die Eigentümer, die Unternehmen A als 1. Präferenz haben, bauen auf eine nachfolgende Abstimmung und werden mit „Nein“ abstimmen. Das sind 14 Stimmen.

Die 9 Stimmen, die C als 1. Präferenz hatten, müssen nun eine neue Entscheidung treffen. Wenn sie sich enthalten, wird B mit 17:14 Stimmen gewählt. Wenn sie nach ihrer 2. Präferenz vorgehen, werden 4 Eigentümer mit „Ja“ abstimmen und 5 mit „Nein“, weil sie auch auf den Wahlgang für Unternehmen A bauen. Dann lautet das Ergebnis

21:19 für Unternehmen B.

Dann wird Unternehmen B für die Neuerrichtung ausgewählt.

6. Ausblick

Das Verfahren scheint aufwändiger, als es ist. Die Arbeit liegt vor allem beim Versammlungsleiter im Vorfeld bei der Auswertung der Stimmzettel. Die Stimmzettel mit Angabe der Präferenzen auszufüllen dürfte für einen Eigentümer nach Erläuterung kein Problem sein. Erläuterungsbedarf besteht bestenfalls hinsichtlich des Wahlgangs zur Vorauswahl, weil dies für die Eigentümer ungewohnt ist.

Möglicherweise entscheidet man sich künftig aber auch dafür nur noch über zwei, anstatt über drei Vergleichsangebote abzustimmen. Dieses Ermessen haben die Eigentümer und es erscheint jedenfalls die deutliche unkompliziertere und dann vielfach auch als friedvollere Variante.

Baurecht

Erstattungspflicht bei versehentlicher Falschzahlung der Bauabzugssteuer



Die Auftraggeberin zahlte den vollen Werklohnbetrag an die Auftragnehmerin aus, gleichwohl sie nach § 48b EStG verpflichtet gewesen wäre, einen Steuerabzug für Bauleistungen in Höhe von 15% vorzunehmen. Als die Auftraggeberin den Fehler bemerkte, zahlte sie aus eige-

nem Geld den 15%-igen Teilbetrag i.H.v. rund 1,5 Mio. € an das zuständige Finanzamt und forderte die Auftragnehmerin auf, denselben Betrag an sie zurück zu erstatten. Die Auftragnehmerin ihrerseits forderte die Auftraggeberin auf, den amtlichen Vordruck zur

Anrechnung nach § 48c EStG dem Finanzamt zu übergeben, damit die Bauabzugssteuer an sie vom Finanzamt überwiesen werden könne. Die Auftraggeberin machte demgegenüber Zurückbehaltung geltend und forderte zunächst die Auszahlung des zu viel entrichteten Werklohns. Die Auftragnehmerin wollte diesen nicht ausbezahlen, ehe die Erklärung auf dem Vordruck erfolgt sei.

Diese Pattsituation versuchte die Auftraggeberin durch eine Zahlungsklage gegen die Auftragnehmerin aufzubrechen. Das Landgericht gab der Klage ebenso statt wie das Berufungsgericht. Die Revision führte zur Änderung des Berufungsurteils. Danach wurde die Auftragnehmerin zur Bezahlung der rund 1,5 Mio. € Zug um Zug gegen Aushändigung des ausgefüllten amtlichen Vordrucks verurteilt.

Der VII. Zivilsenat begründete seine Entscheidung im Urteil vom 26.9.2013 mit den wechselseitigen Abhängigkeiten von Steuer- und Werkvertragsrecht. Soweit ein Auftraggeber einer Bauleistung im Inland zur Bezahlung von Werklohn verpflichtet sei, sei dieser zu einem Abzug von 15% des Bruttobetragtes der Rechnung und Abführung dieser Summe an das zuständige Finanzamt verpflichtet, §§ 48 Abs. 1, 48d Abs. 1 EStG. Die Abzugspflicht bestünde nur dann nicht, wenn die Vergütungen 5.000 € p.a. nicht überstiegen oder dem Auftraggeber eine

Freistellungsbescheinigung im Sinne von § 48b Abs. 1 EStG vorgelegt würde.

Die Abzugsverpflichtung vom Rechnungsbetrag begründe eine öffentlich-rechtliche Zahlungsverpflichtung und Haftung gegenüber dem Finanzamt, die neben die zivilrechtliche Leistungspflicht zur Entrichtung des Werklohnes nach § 631 Abs. 1 BGB trete. Das zivilrechtliche Vertragsverhältnis würde durch die gesetzliche Abzugsverpflichtung überlagert.

Damit sei indessen noch nicht geklärt, welche Rechtsfolgen einträten, wenn der Auftraggeber wie vorliegend versehentlich den vollen Werklohn an den Auftragnehmer ausbezahlt, ohne die gemäß § 48 Abs. 1 EStG vorgeschriebene Bauabzugssteuer in Höhe von 15% des Bruttorechnungsbetrages abzuziehen. Der Auftraggeber hafte dem Finanzamt gegenüber gemäß § 48a Abs. 3 EStG für die Bauabzugssteuer. Er nehme die Zahlung für Rechnung des Auftragnehmers vor, § 48 Abs. 1 EStG. Im Innenverhältnis sei der Auftragnehmer gegenüber dem Auftraggeber aber verpflichtet, den Abzugsbetrag alleine zu tragen. Der Auftraggeber sei nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, den Abzug vorzunehmen, um seine im Außenverhältnis bestehende steuerrechtliche Pflicht erfüllen zu können. Habe der Auftraggeber unter Berücksichtigung der an das Finanzamt gezahlten Bauabzugssteuer mehr

als den dem Auftragnehmer zustehenden Werklohn bezahlte, stünde ihm daher aus dem Bauvertrag eine Erstattungsanspruch in Höhe der Überzahlung zu.

Der Auftraggeber habe aber andererseits auch die Pflicht gegenüber dem Auftragnehmer, den Steuerabzug abzurechnen (§ 48 a Abs. 1 EStG), um diesen die Anrechnung bei den eigenen Steuern bzw. die Erstattung der Steuern zu ermöglichen (§ 48 c Abs. 1 bzw. 2 EStG). Zur Erfüllung genüge es, wenn der Auftraggeber dem Auftragnehmer den Durchschlag der Anmeldung, die sogenannte dritte Ausfertigung überlasse (Erlass des BMF vom 27.12.2002 zum Steuerabzug nach §§ 48 EStG, BStBl I 02, 1399).

Die Auftraggeberin sei hinsichtlich der Erteilung des ausgefüllten amtlichen Vordrucks nicht vorleistungspflichtig. Ihr Erstattungsanspruch sei bereits daraus erwachsen, dass sie der Beklagten den vollen Werklohn entrichtet und zusätzlich für deren Rechnung die 15%ige Bauabzugssteuer an das Finanzamt gezahlt habe. Dagegen stehe der Auftragnehmerin wegen ihres Anspruchs auf ordnungsgemäße Abrechnung nach § 48a Abs. 2 EStG ein Zurückbehaltungsrecht zu, auf dass sie sich erfolgreich berufen habe. Die Verurteilung zur Geldleistung könne daher nur Zug-um-Zug gegen Erteilung der erwünschten Abrechnung zur Vorlage für das Finanzamt erfolgen, VII ZR 2/13.

Leistungsverweigerungsrechte in der Leistungskette

Ein Hallenser Bauunternehmen forderte vom Generalunternehmer restlichen Werklohn für die Abdichtung erdberührender Bauteile mehrerer Häuser. Die bei-

den Unternehmen verband ein Werkvertrag, indessen Zuge mehrere Häuser, teils mit, aber auch solche ohne Unterkellerung errichtet wurden. Die Bauphase

war bereits im Jahre 2000 beendet worden. Nicht nur das klagende Bauunternehmen hatte offene Werklohnforderungen, auch das beklagte Generalunter-

nehmen hatte nicht den gesamten Werklohn von späteren Hauskäufern wegen bestehender Mängel an der Gebäudeabdichtung erhalten.

Der Werklohnanspruch des Generalunternehmers verjährte zwischenzeitlich ebenso, wie die Gewährleistungsansprüche der Erwerber der Häuser. Anders verhielt sich dies dagegen im Verhältnis des beklagten Generalunternehmers zum klagenden Bauunternehmen. Hier waren zumindest noch die Werklohnansprüche unverjährt.

Der Generalunternehmer verteidigte sich gegen die Werklohnklage mit dem Einwand, dass die Werkleistung hinsichtlich eines Teiles der Häuser gar nicht abgenommen sei, und hinsichtlich der abgenommenen Häuser auf noch immer bestehende Mängel an der Werkleistung. Der Werkunternehmer meinte wiederum, der Generalunternehmer könne sich auf die Mangelhaftigkeit nicht mehr berufen, weil sowohl die Gewährleistungsansprüche zwischen ihnen als auch die des Generalunternehmers zu den Hauserwerbern verjährt seien.

Das Landgericht Halle/Saale hat der Klage überwiegend stattgegeben. Auf die Berufung hin wurde die Klage unter Abänderung des Urteils nur noch in Höhe von rund 50.000 € statt gegeben. In Höhe von rund 180.000 € wurde die Klage mangels Abnahme der Werkleistung abgewiesen. Die Revision zum BGH hatte keinen Erfolg.

Der VII. Zivilsenat führte in seinen Urteilsgründen aus, dass zwei Häuser nach den zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts keine Mängel aufwiesen. In deren Verträgen seien nämlich keine Festlegun-

gen zur Abdichtungsart der erdberührenden Bauteile getroffen worden. Die vorgenommene Abdichtung mittels Zementschlämme und Delta-MS-Folie entspräche nach den gutachterlichen Feststellungen zudem den geltenden, anerkannten Regeln der Technik. Ein die Tauglichkeit oder den Wert beeinträchtigender Fehler sei daher nicht festzustellen. Anders verhielte es sich bei den übrigen Häusern. In deren Verträgen sei eine Abdichtung mittels Bitumen und Pordrainplatten vorgesehen. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts stellte diese Ausführungsart zwar auch keinen den Wert oder die Tauglichkeit beeinträchtigende Ausführungsart dar. Indessen sei eine andere Abdichtungsart vereinbart, so dass ein Fehler zu konstatieren sei.

Der Generalunternehmer sei daher nicht gehindert, weiterhin bzgl. der Häuser mit mangelhafter Werkleistung die Bezahlung des Werklohns zu verweigern. In den Fällen, in denen eine Abnahme erfolgt sei, führe dies nach **§ 641 Abs. 3 BGB** in der Fassung des Gesetzes zur Beschleunigung fälliger Zahlungen vom 30.3.2000 dazu, dass der Generalunternehmer hinsichtlich der Beträge uneingeschränkt zur Zahlung zu verurteilen sei, die das Dreifache der voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten **überstiegen**. Hinsichtlich des dreifachen Betrages an sich sei der Generalunternehmer Zug um Zug gegen Mangelbeseitigung zu verurteilen. In den Fällen, in denen keine Abnahme erfolgt sei, sei die Klage als derzeit unbegründet abzuweisen (BGHZ 61, 42, 44).

In der Leistungskette habe der Generalunternehmer grundsätz-

lich auch dann ein Leistungsverweigerungsrecht wegen Mängeln, wenn er seinerseits wegen derselben Mängel von seinem Auftraggeber nicht in Anspruch genommen werde. Das gelte auch dann, wenn der Unternehmer in der Mitte der Leistungskette eine Bereicherung erfahre, weil er bezahlt worden sei, er seinerseits aber wegen Mängeln die (weitere) Bezahlung verweigere. Nach Auffassung des BGH komme diese Rechtslage letztlich den Erwerbern zugute, weil Druck auf den Kläger ausgeübt werde, die mangelhafte Werkleistung zu überarbeiten.

Diese Ausführungen stünden auch nicht der bisherigen BGH – Rechtsprechung zu ähnlich gelagerten Fällen entgegen. Im Urteil vom 28.6.2007 (BGHZ 173, 83) habe der VII. Zivilsenat zwar entschieden, dass der Unternehmer in der Mitte der Leistungskette keinen Anspruch auf Schadensersatz in Höhe der Mangelbeseitigungskosten gegen den Subunternehmer habe, wenn fest stünde, dass er seinerseits nicht in Anspruch genommen werde oder in Anspruch genommen werden könne (z.B. wegen Verjährung). Der Senat habe auf diese Weise vermeiden wollen, dass dem Unternehmer ihn bereichernde, ungerechtfertigte Bereicherungen zufließen. Begründet sei dies mit den Besonderheiten des Schadensersatzrechts. Es sei mit der Regelung in § 249 Abs.1 BGB nicht vereinbar, wenn der Zwischenunternehmer keine wirtschaftlichen Nachteile erleide, aber gleichwohl Schadensersatz beanspruchen könne. Anders sei daher die Rechtslage schon beim Kostenvorschuss zur Mangelbeseitigung zu beurteilen, weil beim

Kostenvorschuss die Geldzuflüsse nicht im Vermögen des Zwischenunternehmers verblieben, sondern zwingend zur

Mangelbeseitigung verwendet werden müssten, die wiederum den von Mangel betroffenen Erwerbern der Häuser zugute

kämen, BGH-Urteil vom 1.8.2013, [VII ZR 75/11](#).

Kosten des Selbständiges Beweisverfahrens bei Streitverkündung

In der obergerichtlichen Rechtsprechung klären sich langsam die diffizilen Streitfragen zu den Kosten des selbständigen Beweisverfahrens. Einen weiteren Punkt in dieser Linie findet sich im BGH-Beschluss vom 12.9.2013. Der BGH hatte in dem zugrunde liegenden Fall zu klären, ob die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens auch dann im Rahmen der Kostenverteilung Berücksichtigung zu finden haben, wenn der Antragsteller im späteren Klageverfahren nicht den Antragsgegner, sondern dessen Streithelfer in Anspruch nimmt.

Ein Malerbetrieb führte in einem Wohn- und Geschäftshaus Malerarbeiten aus. Der Hauseigentümer rügte einzelne Mängel und verweigerte die Bezahlung von Werklohn. Der Malerbetrieb leitete daraufhin ein selbständiges Beweisverfahren ein, um die Mangelhaftigkeit der Werkleistung zu klären. Antragsgegner war aber nicht der Hauseigentü-

mer, sondern der Farbenhersteller. Vorsorglich verkündete der Malerbetrieb dem Hauseigentümer den Streit. Dieser trat auf Seiten des Malerbetriebes dem Verfahren als Streithelfer bei.

Das selbständige Beweisverfahren endete mit der Feststellung, dass die Farben mangelfrei seien. Der Malerbetrieb verklagte nun den Eigentümer auf Bezahlung des vereinbarten Werklohnes. Im Rechtsstreit wurden die Ergebnisse des selbständigen Beweisverfahrens teilweise eingebracht. Die Klage hatte überwiegend Erfolg.

Im Rahmen des Kostenfestsetzungsverfahrens beantragte der Malerfachbetrieb, auch die Kosten für das selbständige Beweisverfahren zu berücksichtigen. Diese wurde indessen nicht berücksichtigt. Der Streit kam zum BGH. Der VII. Zivilsenat wies die Rechtsbeschwerde des Malerbetriebes zurück.

Die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens würden von der Kostenentscheidung eines sich anschließenden Klageverfahrens mitumfasst, wenn zumindest ein Teil der Streitgegenstände und die Parteien der beiden Verfahren identisch seien (BGH Beschluss vom 10.1.2007, XII ZB 231/05).

An der erforderlichen Parteiidentität fehle es indessen, wenn anstelle des Antragstellers oder des Antragsgegners ein Streithelfer aus dem selben Beweisverfahren Partei des sich anschließenden Rechtsstreits werde. Der Streithelfer werde nicht Partei des Verfahrens. Dies ergäbe sich insbesondere aus der Regelung des [§ 67 ZPO](#), wonach der Streithelfer nur solche Prozesshandlungen vornehmen könne, die nicht im Widerspruch mit den Handlungen der Hauptpartei stünden, Beschluss vom 12.9.2013, [VII ZB 4/13](#).

Versicherungsrecht

Zum Leistungsausschluss bei Umbauarbeiten

Die Eigentümerin hatte ihr 1969 errichtetes Reihenhendhaus gegen Leitungswasserschäden versichert. Die Allgemeinen Wohngebäude-Versicherungsbedingungen 2003 (VGB 2003), die dem Versicherungsvertrag zugrunde gelegt waren, sahen in

§ 6 Nr. 3a folgende Regelung vor:

Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser erstreckt ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch:

- a) „Leitungswasser an versicherten Sachen (...), solange das versicherte Gebäude noch nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht mehr benutzbar ist.“

Das Reihenhaus war bis 2009 vermietet. Nach dem Auszug der Mieter ließ die Eigentümerin durch ein Bauunternehmen Renovierungsarbeiten durchführen, die im August 2009 begannen. Im April 2010 teilte der ebenfalls beauftragte Architekt mit, dass ein defekter Wasserhahn der Küche einen Leitungswasserschaden im Erdgeschoss verursacht habe.

Der Regulierungsbeauftragte der Versicherung stellte fest, dass im Erdgeschoss die Bodenbeläge (Fliesen im Flur, Laminat im Wohnzimmer) noch nicht verlegt und beide Badezimmer noch nicht saniert waren. Die Eigentümerin verlangte im Rahmen der Regulierung gut 40.000 € zur Beseitigung der entstandenen Schäden. Die Versicherung lehnte unter Verweis auf § 6 Nr. 3a VBG die Regulierung ab und erklärte sich wegen des Leistungsausschlusses leistungsfrei.

Die Eigentümerin klagte und verlor vor dem LG Hannover. Das Gericht führte aus, das Haus sei noch nicht bezugsfertig gewesen, als der Schaden entstand, so dass die Klage aus Rechtsgründen abzuweisen sei. Die Eigentümerin legte Berufung zum OLG Celle ein. Das OLG Celle vertrat die Auffassung, dass die Entscheidung des Landgerichtes rechtsfehlerhaft sei. Die Klausel der VBG 2003 würde falsch ausgelegt. Eine einmal hergestellte Bezugsfertigkeit könne durch Renovierungsarbei-

ten nicht unterbrochen oder beendet werden. Die Entscheidung des Landgerichts sei im Ergebnis dennoch zutreffend, weil zum Zeitpunkt des Versicherungsfalles Umbauarbeiten im Sinne der zweiten Alternative des § 6 Nr. 3a VBG 2003 stattgefunden hätten und das Haus in dieser Zeit nicht nutzbar war. Die Berufung wurde daher mangels Erfolgsaussichten durch einstimmigen Beschluss des Senates nach § 522 ZPO zurück gewiesen. Gegen den Beschluss legte die Eigentümerin Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH ein. Dieser ließ mit Beschluss vom 11.9.2013 die Revision zu und verwies die Sache zurück an das Berufungsgericht.

Der für Versicherungsstreitigkeiten zuständige IV. Zivilsenat beim Bundesgerichtshof führte aus, dass das Berufungsgericht zutreffend die falsche Auslegung des Landgerichts gewürdigt habe. Aber auch die Auslegung der Klausel durch das Berufungsgericht sei fehlerhaft erfolgt. Allgemeine Versicherungsbedingungen seien so auszulegen, wie ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs verstehen müsse. Dabei sei auf die Verständnismöglichkeiten eines Versicherungsnehmers ohne versicherungsrechtliche Spezialkenntnisse abzustellen. Es käme damit auch auf die Interessen des Ver-

sicherungsnehmers an (BGH-Urteil vom 11.12.2002, IV ZR 226/01, BGHZ 153, 182, BGHZ 123, 83, 85). Das Interesse des Versicherungsnehmers ginge bei Risikoausschlussklauseln i.d.R. dahin, diese eng auszulegen. Der durchschnittliche Versicherungsnehmer brauche nicht damit zu rechnen, dass er Lücken im Versicherungsschutz habe, ohne dass die Klausel dies hinreichend verdeutliche.

Bezugsfertig sei ein Gebäude, wenn es soweit fertig gestellt sei, dass es bestimmungsgemäß bewohnt werden könne. Hinsichtlich des Tatbestandsmerkmals „Umbauarbeiten“ sei daher den Nutzungseinschränkungen ein ähnliches Gewicht beizumessen, wie die einer während der Neuerrichtung des Gebäudes fehlende Bezugsfertigkeit. Es bedürfe daher einer tiefgreifenden Umgestaltung des versicherten Gebäudes, die in ihrer Qualität Ähnlichkeiten mit einer Neuerrichtung aufweise. Die von der Klägerin vorgetragene Arbeiten an den Fußböden, den Bädern und der Tapezierung des gesamten Hauses im Wert von rund 15.000 € erreichten augenscheinlich dieses Ausmaß grundlegender Umgestaltung nicht. Da über diesen streitigen Sachverhalt insoweit aus Rechtsgründen von der Berufungsinstanz keine Beweiserhebung durchgeführt wurde, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück an das OLG Celle zur weiteren Verhandlung, ([IV ZR 259/12](#)).

Gesetzgebung

Bundesregierung hat neue EnEV verabschiedet



Die Bundesregierung hat mit Kabinettsbeschluss vom 16.10.2013 die neue EnEV mit den vom Bundesrat vorgeschlagenen Änderungen verabschiedet. Während bei Neubauten erhebliche Verschärfungen der Anforderungen formuliert sind, treten diese bei der Sanierung von Bestandsbauten nicht ein. Nunmehr müssen jedoch alle

Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind, ausgetauscht werden.

Es werden Energieeffizienzklassen von A+ bis H gebildet, die den Endenergieverbrauch der Immobilie künftig in den Energieausweisen plastisch darstellen sollen. In Anzeigen für die Vermietung oder den Verkauf von Wohngebäuden sind künftig auch die Energieeffizienzklassen mit anzugeben. Davon betroffen werden indessen zunächst nur wenige Anzeigen sein. Die Verpflichtung gilt nur für Wohngebäude, deren Energieausweis erst NACH Inkrafttreten der EnEV-Novelle ausgestellt wurden.

Nach § 16 EnEV n.F. hat der Verkäufer einer Eigentumswohnung einem potentiellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Findet keine Besichtigung statt, hat die Vorlage auf Verlangen des Kaufinteressenten oder nach dem Verkauf zu erfolgen. Das gleiche gilt im Verhältnis Vermieter-Mieter entsprechend. Der Verstoß hiergegen stellt nach § 27 Abs. 2 Nr. 4 EnEV eine Ordnungswidrigkeit dar. Die novellierte EnEV tritt sechs Monate nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft (www.bundesregierung.de).

Veranstaltungen

Bericht aus Fischen

Wie ist das Wetter? Böse Zungen behaupten, dies sei die wichtigste Frage anlässlich jeder Fischentagung, deren Terminierung Ende Oktober stets mit den Unwägbarkeiten des Wetters verbunden ist. Indessen setzt sich erfahrungsgemäß das schöne Wetter durch. Auch in diesem Jahr war dies von Mittwoch abgesehen auch so. Die frühen kalten Tage bescherten bunte Wälder bei nunmehr unglaublichen Spitzenwerten von 23 Grad Celsius.

Hohe Temperaturen wurden unterdessen auch bei den Fachdiskussionen erreicht. Wie alljährlich gaben sich die Spitzenreferenten im Halbstundentakt die Klinke in die Hand. So wurde über die Formen der Instandhaltungsrücklage diskutiert. Die

nicht spekulative Anlage von Geldern sei in Zeiten insolventer Banken und wackelnder Volkswirtschaften ein fragliches Auswahlkriterium gab Prof. Häublein (Salzburg) zu bedenken. Auch Gold, so wurde eingewandt, sei eine spekulative Anlage. Sie könne indessen getrost als sicherer eingestuft werden, als etwa eine Staatsanleihe aus Griechenland oder Portugal.

Ein weiteres Diskussionsfeld eröffneten Prof. Jacoby (Bielefeld) und Prof. Armbrüster (Berlin), die sich gegen die BGH-Rechtsprechung wandten, wonach der Verband für die beschlussweise abgelehnte Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum keine Organhaftung treffe, wenn die Beschlüsse nicht angefochten wurden (V ZR

94/11 – ZIV 2012, 59). Haften sollten vielmehr in diesem Fall die Eigentümer, die für die Beschlussablehnung mit ihrem Stimmverhalten sorgten. Für das praktische Problem, wie man ggf. im Anschluss an die Versammlung (oder Monate später) noch ermitteln könne, wer für und gegen den Antrag gestimmt habe, konnte indessen auch keine ad hoc Lösung angeboten werden.

Dr. Greiner wies in seinem Vortrag zur Verkehrssicherungspflicht der WEG auf mögliche Deckungslücken in den Versicherungsverträgen hin. Vielfach würden die Betriebsvielschutzversicherungen nur das Büro des WEG-Verwalters, nicht aber die Tätigkeit des WEG-Verwalters abdecken, so dass kein Haf-

tungsschutz für die Durchführung von WEG-Versammlungen in büroforenden Lokalitäten bestünde. Ebenfalls Deckungslücken offenbarten sich vielfach bei der Gebäudehaftpflichtversicherung. Diese würde auch Instandsetzungsmaßnahmen absichern, dies jedoch nach den Versicherungsbestimmungen nur bis zu einer Bausummenobergrenze von (i.d.R.) 50.000 € Darüber müsse die WEG eine sogenannte Bauherrenhaftpflichtversicherung abschließen, wolle sie abgesichert sein.



Prof. Schneider (Berlin) berichtete vom bereits am 9.10.13 in Kraft getretenen Gesetz zur Einführung eines Datenbankgrundbuchs (DabaGG). Die bisherig elektronisch abgespeicherten Grundbuchinformationen seien nur elektronische Kopien der Grundbuchunterlagen (Bilder). Künftig sollen diese sukzessive auch datenmäßig erfasst werden, so dass auch eine Datenbankrecherche über die Grundbuchdaten möglich sein soll. Perspektivisch würde es dann auch analog zum Handelsregister die Möglichkeit geben, nur einen aktuellen Ausdruck anzufordern, ohne dass die historischen Daten mit

übermittelt würden. Im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens habe sich ein bundeseinheitliches, zentrales Grundbuch ebenso wenig durchsetzen können, wie eine Gestattung der Teilnahme am elektronischen Grundbuchverfahren für den WEG-Verwalter.

Abgerundet wurde die Veranstaltung durch einen Vortrag von Dr. Casser zu den nachwirkenden Pflichten des ausscheidenden WEG-Verwalters, der mit sehr viel Erfahrungswerten vor allem in taktischer Hinsicht wertvolle Hinweise geben konnte.

Der BGH-Richter des V. Zivilsenates Prof. Dr. Schmidt-Räntsch gab schließlich noch einen Überblick über die wichtigsten BGH-Entscheidungen der vergangenen 12 Monate zum WEG-Recht und diskutierte mit den Teilnehmern auch sehr aufgeschlossen über einzelne Aspekte der Entscheidungen.

Die nächste Fischentagung findet vom 22. bis 24.10.2014 statt (www.esw-Deutschland.de).

Weihnachtsverwalterstammtisch

Jahresrückblick:

Alle für die Immobilienverwaltung wichtigen Gerichtsentscheidungen des Jahres 2013

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze

Datum: 3.12.13

Beginn: 18 Uhr Vortrag

Beginn: 19.15 Abendessen

Teilnahme Vortrag und/oder Abendessen nur nach verbindlicher Anmeldung. Gesonderte Einladungen mit Rückantwortkarten folgen nach.

Mückenschlösschen Leipzig

Bankettsaal 1. OG

Waldstraße 86

04105 Leipzig

Anzeigen

Engagierte

Immobilien-Verwalter/in

mit Erfahrungen im WEG zur Verstärkung unseres Leipziger Teams zum nächst möglichen Zeitpunkt gesucht.

Sie sind pflicht- und verantwortungsbewusst, flexibel, teamorientiert und können selbständig arbeiten. Wir bieten Ihnen einen vielfältigen und abwechslungsreichen Aufgabenbereich. Neben der Betreuung der Mieter unserer Wohnanlagen in Leipzig und der damit anfallenden Tätigkeiten von der Vermietung bis zur kompletten Abwicklung des Mietvertragsverhältnisses, übernehmen Sie die gesamte Buchhaltung und die Erstellung der Betriebs- und Jahresabrechnungen. Das Mahnwesen, wie auch die Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen und die Umsetzung der gefassten Beschlüsse bearbeiten Sie eigenverantwortlich.

Vorteilhaft, jedoch nicht zwingende Voraussetzung wären bereits vorhandene Kenntnisse mit der Immobiliensoftware DOMUS 1000.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, freuen wir uns über Ihre Bewerbung, per Email unter Immobilienverwalter-fuer-Leipzig@gmx.de.



WINKLER

HAUSVERWALTUNG

Immobilienkauffrau/-mann

mit Berufserfahrung in WEG-, SE- und Mietverwaltung mit FS und PKW für Voll- oder Teilzeit von Leipziger Hausverwaltung gesucht.

Wir bieten ein angenehmes Arbeitsklima und eine abwechslungsreiche Tätigkeit. Wenn Sie belastbar sind und gern selbstständig arbeiten, senden Sie bitte Ihre Bewerbung mit Gehaltsvorstellung per Mail an:

<mailto:Info@Hausverwaltung-Leipzig.net>.

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 Änderung 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 Veränderungsdaten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormalig 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	105,1
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1
Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5
Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1
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 Verbrauchershinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

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

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

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	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62

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 Landesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

[Hinweis zu Verlinkungen](#)

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

[Urheberrechtsschutz](#)

Urheber des Bildmaterials:

Stadt Leipzig, Amt für Geoinformation und Bodenordnung 2013
Udo Buttke
Heinz G. Schultze

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](#)