

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

# ZIV

**Zeitschrift  
für**

**Immobilienverwaltungsrecht**

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

## Mietrecht:

BGH: Pflicht zur Inanspruchnahme der Versicherung bei Brandschäden

BGH: Betriebskostenabrechnung (Warmwasserkosten) bei hohem Leerstand

BGH: Betriebskostenklage im Urkundenprozess

BGH: Bk-Abrechnung unter Verwendung von Verbrauchsschätzwerten

## Gewerbemietrecht:

BGH: Keine Tilgungsbestimmung bei der Verwertung von Mietsicherheiten

BGH: Sicherungsübereignung vs. Vermieterpfandrecht

BGH: Kein Anspruchsverlust durch Ausübung der Mietoption

BGH: Begrenzung der formularmäßigen Kostenverteilung im Gewerbemietvertrag

## WEG-Recht:

BGH: Keine neuen Leistungspflichten über Öffnungsklausel der Gemeinschaftsordnung

BGH: Zur gekorenen Ausübungsbefugnis bei Abwehransprüchen

BGH: Behandlung der Anwaltskosten in Plan und Abrechnung

Herausgegeben von:

**SCHULTZE**   
RECHTSANWÄLTE

Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2014:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 03.03.2014 |
| 2. (März/April):        | 05.05.2014 |
| 3. (Mai/Juni):          | 01.07.2014 |
| 4. (Juli/August):       | 01.09.2014 |
| 5. (September/Oktober): | 03.11.2014 |
| 6. (November/Dezember): | 05.01.2015 |

**6/2014**

Seiten 69-83

9. Jahrgang

## Editorial

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein gesundes und erfolgreiches neues Jahr 2015! In diesem Jahr hat die Kanzlei ihre Weihnachtsspende wieder den Ärzten ohne Grenzen zukommen lassen, die einmal mehr dazu beigetragen haben, gesundheitliche Katastrophen, wie Ebola einzugrenzen.

Mit der letzten Ausgabe des Jahres 2014 haben wir wieder eine ganze Menge an interessanten Gerichtsentscheidungen zusammengetragen. Ein besonderer Hinweis gilt der insolvenzrechtlichen Entscheidung zur Tilgungsbestimmung in einem Gewerbemietverhältnis, die auf Wohnraummietverhältnisse über-

tragbar ist. Daneben gibt es noch drei Entscheidungen des Gewerberechtsmietenrats zu den Rechtswirkungen von Verlängerungsoptionen, zur Kostenumlageklauseln und zum Vermieterpfandrecht.

Der VIII. Zivilsenat war so kurz vor Jahresende noch einmal fleißig und versorgt uns mit einer interessanten Entscheidung zur Instandsetzungsverpflichtung des Vermieters nach einem vom Mieter verursachten Wohnungsbrand sowie sage und schreibe weiteren fünf Entscheidungen zum Betriebskostenrecht.

Auch der V. Zivilsenat ein paar offene Rechtsfragen beantwortet.

Aufklärung bietet er insoweit zur Reichweite von sogenannten Öffnungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, mit denen die Gemeinschaftsordnung beschlussweise einer Änderung unterzogen werden können. Für die anstehenden Hausgeldabrechnungen wiederum wird das Urteil zur Kostenumlage von Anwaltskosten bei Beschlussmängelklagen von besonderem Wert sein.

Das und noch viel mehr rechtlich Interessantes werden Sie wieder in dieser Ausgabe finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

*Heinz G. Schultze*

## Kurze Meldungen

### 7% Gewährleistung sind auch schon zuviel

Nach der Rechtsprechung des BGH sind Klauseln im Bauvertrag, nach denen der Auftragnehmer zur Absicherung der Gewährleistungsverpflichtung eine Sicherheit in Höhe von 10% der Auftragssumme stellen muss, unwirksam (zuletzt BGH-Urteil vom 20.3.2014, VII ZR 248/13 – ZIV 2014, 37). Die Stellung einer Sicherheit in Höhe von 5% hat er dagegen nicht beanstandet. Nunmehr lag dem BGH eine Klausel mit einer Sicherheitenhöhe von 7% zur Entscheidung vor. Auch 7% sind zu viel, wie der VII. Zivilsenat im Urteil vom 1.10.2014 feststellte ([VII ZR 164/12](#)).

### Heizkostenverteiler verstoßen gegen das BDSG

Fraglich erscheint, ob das LG Dortmund wirklich auf die Richtigkeit seiner Entscheidung vertrauen kann. Eine Wohnungseigentümergeinschaft

beschloss, Heizkostenverteiler auf Funkbasis zu installieren. Auf die Beschlussanfechtung eines Wohnungseigentümers wurde der Beschluss schließlich vom Gericht für unwirksam erklärt. Der Beschluss entspräche nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, weil der Beschluss dem Bundesdatenschutzgesetz zuwider laufe. Nach [§ 28 BDSG](#) müsste vor der Datenerhebung festgelegt werden, für welche konkreten Zwecke die Daten erhoben und verarbeitet und genutzt werden sollen (Urteil vom 28.10.2014, 9 S 1/14, [IBR-Online](#)).

### Arglist des Verkäufers bei aufsteigender Feuchtigkeit

Nach einer Entscheidung des OLG Koblenz handelt der Verkäufer arglistig, wenn er den Käufer nicht über aufsteigende Mauerwerksfeuchtigkeit aufklärt. Der Käufer einer 42 Jahre alten Immobilie dürfe grundsätzlich erwarten, dass die Gebäudeabdichtung, namentlich die Horizontalabdichtung noch einwandfrei funktioniere. Für die Arglist des Ver-

käufers genüge ein von bedingten Vorsatz getragenes Fürmöglichalten und Inkaufnehmen des Mangels, Urteil vom 14.12.2012 (5 U 1200/12). Die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH ([V ZR 22/13](#)) wurde zurück genommen. [ZMR 2014, 882](#)

### Normative Auslegung von Beschlüssen

Auch wenn der Kostenverteilungsschlüssel für Betriebskosten mit einfacher Mehrheit geändert werden kann, ist Vorsicht geboten. In Berlin beschloss eine Gemeinschaft, den Flächenanteil der Heizkosten nach der Wohnfläche umzulegen. Das LG Berlin erklärte den Beschluss für unwirksam, weil der Beschluss nicht vorsehe, die Verteilung nach *beheizter* Wohnfläche vorzunehmen. Es könne dahin stehen, ob die Gemeinschaft „beheizte Wohnfläche“ meinte, es komme rechtlich nur auf den exakten Wortlaut des Beschlusses an, Urteil vom 3.12.2013, 55 S 127/12 - [ZWE 2014, 458](#).

## Mietrecht

### Pflicht zur Inanspruchnahme der Versicherung bei Brandschäden



Die 12-jährige Tochter der Mieter stellte einen Kochtopf mit Öl auf den Herd und verließ die Küche. Als sie zurückkehrte, brannte das Öl. Ehe der Brand gelöscht werden konnte, kam es zu einer erheblichen Verrußung in der Wohnung. Die Mieter wandten sich wegen des verursachten Schadens an ihre Haftpflichtversicherung. Diese verwies die Mieter an die Gebäudeversicherung. Der Vermieter untersagte der Gebäudeversicherung den Schaden zu regulieren. Regulierungspflichtig seien allein die Mieter. Sie hätten schuldhaft den Brand verursacht, sie hätten daher die Wohnung auch wieder instand zu setzen. Die Regulierung über die Gebäudeversicherung würde zu einer erheblichen Steigerung der Versicherungsprämie führen, so dass mit steigenden Kosten für den gesamten Immobilienbestand des Vermieters zu rechnen sei.

Die Mieter forderten ihrerseits den Vermieter auf, den Brandschaden zu beseitigen. Auch dies wurde mit Blick auf die schuldhaftige Verursachung abgelehnt. Die Mieter minderten nachfolgend zudem die Miete. Auch die Berechtigung zur Mietminderung wurde zwischen den Parteien streitig. Die Mieter erhoben

infolgedessen Klage zum Amtsgericht mit dem Antrag, den Vermieter zur Beseitigung des Brandschadens zu verurteilen und festzustellen, dass sie zur Mietminderung berechtigt seien. Der Streit nahm seinen Lauf durch die Instanzen. Der BGH stellte schließlich im Urteil vom 19.11.2014 fest, dass der Vermieter zur Beseitigung des Schadens verpflichtet war und die Mietminderung berechtigt sei.

Grundsätzlich, so der die Richter des VIII. Zivilsenates, sei es zutreffend, dass der Vermieter nicht verpflichtet sei, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache wieder herzustellen, wenn der Mieter den Mangel der Mietsache zu vertreten habe. Umgekehrt stehe in dieser Situation dem Vermieter bei einer Beschädigung der Mietsache vielmehr ein Anspruch wahlweise auf Schadensersatz in Form der Wiederherstellung oder des hierfür erforderlichen Geldbetrages zu, **§ 249 Abs. 1 bzw. 2 BGB** (BGH-Urteil vom 28.5.2008, VIII ZR 271/07 – ZIV 2008, 30).

Soweit der Schaden jedoch durch eine Wohngebäudeversicherung abgedeckt sei, verhalte es sich umgekehrt. Dann sei es die Pflicht des Vermieters, die Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen und die Mietsache wieder in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen. Dies gelte auch dann, wenn der Mieter eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen habe, und diese für den Brandschaden ebenfalls eintrittspflichtig wäre (BGH-Urteil vom 20.12.2006, VIII ZR 67/06 - ZIV 2007, 24).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes sei der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht habe, regelmäßig vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers (**§ 86 Abs. 1 VVG**) geschützt. Dies erfolge durch eine den Interessen der Vertragsparteien gerechtfertigte, ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages, nach der ein konkludenter Regressverzicht des Versicherers angenommen werde (BGH-Urteil vom 10.11.2006, V ZR 62/06 - ZIV 2007, 3; BGH-Urteil vom 20.12.2006, VIII ZR 67/06 - ZIV 2007, 24, sog. „versicherungsrechtliche Lösung“). Der Mieter stünde im Ergebnis nicht anders da, als wenn er selbst eine Versicherung abgeschlossen hätte (BGH-Urteil vom 3.11.2004, VIII ZR 28/04). Aus dieser Interessenlage folge die Pflicht des Vermieters, die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Verletze der Vermieter diese Pflicht, stünde umgekehrt dem Mieter seinerseits ein Schadensersatzanspruch zu, den er dem Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen seiner Obhutspflichtverletzung gemäß **§ 242 BGB** (dolo agit, qui petit quod statim redditurus est) entgegen halten könne.

Hieraus folge auch, dass den Mietern ein Recht zur Mietminderung zustehe. Grundsätzlich sei eine Mietminderung ausgeschlossen, wenn ein Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen sei. Dies gelte jedoch nicht im Falle der hier vorliegenden versicherungsrechtlichen Lösung, weil der Vermieter zur Beseitigung des Mangels verpflichtet sei (**VIII ZR 191/13**).

## Betriebskostenabrechnung (Warmwasserkosten) bei hohem Leerstand

Ein Mieter bewohnte in Frankfurt (Oder) ein 28 – Parteien-Wohnhaus, das die vermietende Wohnungsbaugenossenschaft als bald abreißen wollte. Die übrigen Wohnungen wurden allmählich leer gezogen, so dass nur noch wenige Mieter verblieben. Die Vermieterin wechselte den Betriebskostenschlüssel für Warmwasser und Heizung auf 50% (Fläche)/ 50% (Verbrauch). Im Rahmen der erteilten Betriebskostenabrechnung halbierte sie zudem die auf den Mieter entfallenden Kosten der Wassererwärmung aus Kulanz, wie sie es nannte. Dennoch beliefen sich am Ende des Jahres die Kosten für Heizung und Warmwasser auf rund 1.450 € für die knapp 50 m<sup>2</sup> große Wohnung. Der Mieter weigerte sich, den aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrag zu bezahlen. Die Vermieterin klagte, obsiegte fast vollständig beim Amtsgericht und verlor wiederum auf die Berufung des

Mieters. Der Bundesgerichtshof stellte schließlich mit Urteil vom 10.12.2014 die amtsgerichtliche Entscheidung wieder her.

Der VIII. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass die Betriebskostenabrechnung der Wohnungsgenossenschaft rechtlich nicht zu beanstanden sei. Auch bei hohen Leerständen bleibe es grundsätzlich bei der gesetzlich vorgegebenen Abrechnung, wonach die Kosten zu mindestens 50% nach Verbrauch umzulegen seien. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts komme eine analoge Anwendung von **§ 9a HeizkostenV** nicht in Betracht, denn diese Regelung betreffe Fälle, in denen aus zwingenden technischen Gründen eine Verbrauchserfassung nicht möglich sei. Technische Probleme seien vorliegend indessen nicht gegeben.

Allerdings könne die strikte Anwendung der Vorgaben der HeizkostenV bei hohen Leerständen in Einzelfällen zu derartigen Verwerfungen führen, dass eine angemessene und als gerecht empfundene Kostenverteilung nicht mehr gegeben sei. In diesen Fällen sei nach Treu und Glauben (**§ 242 BGB**) eine Anspruchsbegrenzung des Vermieters vorzunehmen. Ob diese Begrenzung angemessen sei, sei im Streit vom Gericht zu prüfen. Vorliegend sei sie ausreichend. Die Vermieterin habe pauschal 50% der Kosten abgezogen, so dass sich im Ergebnis ein angemessener Kostenanteil für die Wohnung ergäbe. Dass der Mieter gleichwohl einen nicht ganz unerheblichen Teil der leerstandsbedingten Mehrkosten zu tragen habe, ist nach den Ausführungen des Mietrechtssenat jedenfalls nicht unangemessen (VIII ZR 9/14).

## Betriebskostenklage im Urkundenprozess

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 22.10.2014 können Betriebskostennachforderungen auch im Wege des Urkundenprozesses geltend gemacht werden. Insoweit gäbe es keinen rechtlich relevanten Unterschied zur Mietzinsklage, für die der Senat die Zulässigkeit der Urkundenklage schon mehrfach entschieden habe (BGH-Urteil vom 20.12.2006, VIII ZR 112/06 – ZIV 2007, 5; BGH-Urteil vom 8.7.2009, VIII ZR 200/08 – ZIV 2009, 61). Die Statthaftigkeit setze nicht voraus, dass alle vorgetragene Tatsachen mit Urkunden be-

weisbar seien. Unstreitige, offenkundige oder zugestandene Tatsachen bedürften keines Beweises und daher auch keiner Urkundenvorlage. Insoweit regle das Gesetz nur für den Fall der Säumnis eine besondere Ausnahme, **§ 597 Abs. 2 ZPO**.

Die vom Mieter bestrittene Fläche seiner Wohnung und die des Hauses bedürfe keines Beweises, weil das Bestreiten unsubstantiiert und damit gemäß **§ 138 Abs. 3 ZPO** unbeachtlich gewesen sei. Die Verpflichtung zu einem substantiierten Gegenvortrag setze voraus, dass ein

solches Vorbringen der erklärungsbelasteten Partei möglich und zumutbar sei. Das sei i.d.R. der Fall, wenn die behaupteten Umstände wie vorliegend aus dem eigenen Wahrnehmungsbereich stammten. Der Mieter habe zu der seiner Meinung nach richtigen Wohnungsgröße oder Gesamtfläche des Hauses keine Angaben gemacht, sondern sich auf das einfache Bestreiten der Richtigkeit der Angaben in der Betriebskostenabrechnung beschränkt. Das Urteil des Berufungsgerichts wurde daher vom Mietrechtssenat bestätigt (VIII ZR 41/14).

## Personenmonate in der Betriebskostenabrechnung

Der BGH hat mit Urteil vom 22.10.2014 entschieden, dass die Verwendung des Abrechnungsschlüssels „Personenmonate“ eine Betriebskostenabrechnung nicht formell tangiert. Der Vermieter hatte in der Betriebskostenabrechnung bei der Position „Müllbeseitigung“ insgesamt „32,20 Personenmonate x 4,3470004 € je Personenmonat = 139,98 €“ abgerechnet. Bei der Position „Frisch- und Abwasser“ wurden von ihm „32,20 Personenmonate x 23,4394746 € je Personenmonat = 754,75 €“ berechnet. Auf der Rückseite der Abrechnung fand sich unter der Rubrik „Berechnung und Verteilung Betriebskosten“ bei der Position „Müllbeseitigung“ folgende Berechnung: „292,91 €: 56,34 Personenmonate = 4,3470004 € je Personenmonat“ und bei der Position „Frisch und Abwasser“ folgende Berechnung: „1.320,58 €: 56,34 Personenmonate = 23,4394746 € je Personenmonat“.

Die Abrechnung schloss mit einer Nachzahlung von 828,21 €. Als der Mieter der Zahlungsverpflichtung nicht nachkam, klagte der Vermieter und verlor die beiden ersten Instanzen. Erst beim BGH vermochte er sich mit seiner Rechtsansicht durchzusetzen.

In ihrem Urteil führten die fünf Bundesrichter aus, dass eine Betriebskostenabrechnung schon dann formell ordnungsgemäß erstellt sei, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspräche, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalte. Ob die Abrechnung den Voraussetzungen genüge, die an ihre Wirksamkeit zu stellen sei, richte sich danach, ob der Mieter in der Lage sei, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und anhand des ihm mitgeteilten Verteilerschlüssels den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten nachzuprüfen (ständige Rechtsprechung, z.B. Senatsurteil vom 9.10.2013, VIII ZR 22/13 – ZIV 2013, 81). Hiernach sei regelmäßig erforderlich, die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug seiner Vorauszahlungen. An die Darstellung in formeller Hinsicht dürften keine zu hohen Anforderungen gestellt werden (BGH-Urteil vom 15.2.2012, VIII ZR 197/11 – ZIV 2012, 18; BGH-Urteil vom 2.4.2014, VIII ZR 201/13 – ZIV 2014, 31). Die Abrechnung solle den Mieter in die Lage versetzen, den An-

spruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Erforderlich sei dafür, dass der Mieter erkennen könne, in welchen Rechenschritten die Umlage der Betriebskosten erfolgt sei (BGH-Urteil vom 15.2.2012, VIII ZR 197/11 – ZIV 2012, 18).

In diesem Rahmen sei es nicht notwendig, die gewählte Bezeichnung „Personenmonate“ zu erläutern. Für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter (BGH-Urteil vom 8.12.2010, VIII ZR 27/10 – ZIV 2011, 4) sei die Bezeichnung aus sich heraus verständlich. Dies sei auch bereits vom Senat im Urteil vom 15.9.2010 (VIII ZR 181/09 – ZIV 2010, 66) entschieden worden.

Bei der Ermittlung der Personenzahl müsse der Vermieter in einem weiteren Schritt eine gewisse „Gewichtung“ vornehmen, weil die Zahl der in einem Mietobjekt wohnenden Personen nur entweder taggenau oder zu einzelnen Stichtagen ermittelt werden könne, die zwangsläufig zu größeren Ergebnissen führten. Die Angabe derartiger Details sei für die formelle Wirksamkeit der Abrechnung indessen nicht erforderlich (VIII ZR 97/14).

### Festlegung des Bk-Verteilungsschlüssels durch den Vermieter ist teilweise zulässig

Der Mietvertrag für Wohnraum sah neben der Umlage von Betriebskosten vor, dass die Vermieterin mit der Abrechnung über die Betriebskosten der ersten Abrechnungsperiode die Verteilungsschlüssel nach „billigem Ermessen“ festlegen könne.

Im Jahre 2010 erhielt ein Mieter seine erste Abrechnung, in der die Kostenpositionen für Kaltwasser, Abwasser und Müll nach der jeweiligen Personenzahl umgelegt wurden. Die Abrechnung endete mit einem Nachzahlungsbetrag von 526,23 €. Der Mieter wandte ein, dass

die Kosten nach einem falschen Verteilungsmaßstab verteilt worden seien. Er berechnete die Kosten nach dem seiner Ansicht nach einschlägigen gesetzlichen Verteilungsmaßstab „Flächenverhältnis“ (§ 556a Abs. 1 BGB) und errechnete ein Guthaben von 258,33 €.

Wegen der jeweiligen Forderung beantragten sowohl der Mieter als auch die Vermieterin den Erlass eines Mahnbescheides. Nach dem beiderseitig erklärten Widerspruch wurden im Streitverfahren die beiden Vorgänge verbunden. Die Vermieterin begehrte klagend 526,23 €, der Mieter widerklagend die Bezahlung von 258,33 €. Der Zug durch die Instanzen endete mit einem Prozessverlust für den Mieter.

Die Vermieterin habe auf der Grundlage der mietvertraglichen Regelung wirksam für die Zukunft die Verteilerschlüssel für die Betriebskosten festgelegt, so der Mietrechtssenat im Urteil vom 5.11.2014. Weder der Wortlaut, noch der Gesetzeszweck vom § 556a BGB stünde dieser rechtlichen Bewertung entgegen. Es sei nicht erkennbar, dass der Gesetzgeber insoweit die Vertragsparteien in ihrem vertraglichen Gestaltungsspielraum habe beschränken wollen.

Die Regelung sei auch nicht wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 2 BGB in ihrer Eigenschaft als vorformulierte Vertragsbedingung unwirksam. Die Regelung stünde unter der Einschränkung eines billigen Ermessens nach § 315, 316 BGB. Aufgrund der gerichtlichen Überprüfbarkeit des Ermessens könne eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nicht angenommen werden ([VIII ZR 257/13](#)).

### **Bk-Abrechnung unter Verwendung von Verbrauchsschätzwerten**

Mit der Frage der formellen Ordnungsmäßigkeit einer Betriebskostenabrechnung unter Verwendung von Verbrauchsschätzwerten setzte sich der VIII. Zivilsenat in seinem Urteil vom 12.11.2014 auseinander. Der Vermieter erstellte eine Betriebskostenabrechnung für das Wirtschaftsjahr vom 1.8.2010 bis 31.7.2011 und gelangte zu einem Nachzahlungsbetrag von 1.051 €. Der Mieter seinerseits erstellte ebenfalls eine Abrechnung und gelangte zu einem Guthaben von 485 €. Der Mieter klagte auf Zahlung, der Vermieter erhob Widerklage und verlangte ebenfalls Zahlung an sich. Das Amtsgericht wies Klage und Widerklage ab. Lediglich der Vermieter legte Berufung ein. Das Landgericht wies die Berufung zurück. Die Abrechnung sei formell rechtswidrig. Der Mieter könne die Abrechnung nicht auf

Richtigkeit prüfen. Denn bei einer Schätzung des Verbrauchs sei der Wertansatz aus sich heraus nicht verständlich. Es seien vom Vermieter daher auch die nach § 9a HeizkostenV angewendete Schätzmethode zu erläutern.

Der BGH sah dies rechtlich anders. Die Abrechnung des Vermieters weise die Gesamtverbrauchszahlen ebenso auf wie die Verteilungsschlüssel und die auf den Mieter entfallenden Einzelbeträge. Dass die für die Wohnung des Klägers angesetzten Verbrauchseinheiten nicht auf abgelesenen Werten beruhten, sondern aufgrund einer prozentualen Schätzung nach Maßgabe des Vorjahresverbrauchs ermittelt worden seien, rechtfertige keine andere Beurteilung. An die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung seien keine

weitergehenden Anforderungen zu stellen. Insbesondere müsse der Vermieter nicht bereits auf dieser Ebene darlegen und erläutern, auf welche Weise er die angesetzten Werte ermittelt habe. Es bedürfe weder der Beifügung der Vorjahresabrechnung, aus der die damals ermittelten Werte ersichtlich seien, noch weiterer Angaben oder Erläuterungen, anhand derer der Mieter die materielle Richtigkeit des für ihn gesetzten Wertes im Einzelnen nachvollziehen könne. Damit würde die Abrechnung nur überfrachtet (BGH-Urteil vom 28.5.2008, VIII ZR 261/07 - ZIV 2008, 29). Ob die Abrechnung auch materiell richtig sei, habe das Berufungsgericht aus seiner Rechtsansicht folgerichtig nicht geprüft. Um dies nachhaken zu können, verwies der BGH den Rechtsstreit zurück ([VIII ZR 112/14](#)).

### **Zahlungsanspruch des Mieters für Schönheitsreparaturen**

Ein Vermieter stellte in seinem Wohnraummietvertrag klar, dass er entsprechend der gesetzlichen Regelung die Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen

auf seine Kosten vornehme. Der Mieter könne diese indessen selbst ausführen oder ausführen lassen, wenn sie fällig seien und entsprechend den Regelungen

der II. Berechnungsverordnung Kostenersatz verlangen. Der Mieter teilte 2012 seinem Vermieter mit, dass er nunmehr die Schönheitsreparaturen in der

angemieteten Wohnung ausführen werde. Der Vermieter widersprach dem, weil er sie selbst ausführen wollte. Der Mieter ließ sich vom Widerspruch nicht beeindrucken, führte die Arbeiten aus und verlangte vom Vermieter aufgrund der Vereinbarung 2.440 € nach den Berechnungen auf Grundlage der II. Berechnungsverordnung.

Nachdem der Zahlungsanspruch des Mieters streitig wurde,

entschied der BGH schließlich mit Urteil vom 3.12.2014, dass die Ansprüche des Mieters berechtigt seien. Die Klausel sei wirksam und sehe ein Widerspruchsrecht des Vermieters nicht vor. Der Mieter erhalte einen Anreiz, die Schönheitsreparaturen kostengünstig in Eigenarbeit durchzuführen und dafür die „angesparten“ Beträge, die den eigenen Aufwand im Einzelfall übersteigen können, ausgezahlt zu erhalten. Für den

Vermieter habe die Klausel den Vorteil, dass er bei Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter eigenen Aufwand für die Planung und Abstimmung der Arbeiten mit dem Mieter erspare und das Risiko mangelhafter Ausführung beim Mieter liege, der die Auszahlung nur erhalte, wenn infolge normaler Abnutzung erforderliche Schönheitsreparaturen durch den Mieter fachgerecht ausgeführt würden, [VIII ZR 224/13](#).

## Gewerbemietrecht

### Keine Tilgungsbestimmung bei der Verwertung von Mietsicherheiten



Eine interessante Entscheidung veröffentlichte der Insolvenzrechtssenat beim Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 9.10.2014 zur Frage der Möglichkeit der Tilgungsbestimmung. Nach **§ 366 BGB** darf der Schuldner bestimmen, auf welche von mehreren Schulden er leisten möchte, wenn die Leistung nicht zur Schuldtilgung aller Verbindlichkeiten genügt. Von diesem Grundsatz formulierte der BGH in seinem Urteil eine Ausnahme.

Eine GmbH mietete 2003 Gewerbeflächen mit einer monatlichen Miete von rund 60.000 € an. Nachdem sie erhebliche Mietrückstände von knapp 800.000 € aufgebaut hatte, wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Mieterin

eröffnet. Der Insolvenzverwalter führte das Unternehmen vorläufig weiter, so dass in der Zeit nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens weitere Mieten in Höhe von rund 560.000 € fällig wurden. Hier von beglich der Insolvenzverwalter rund 165.000 €, so dass im Ergebnis 395.000 € Mietschulden als Verbindlichkeiten der Masse verblieben (zzgl. der 800.000 € Mietschulden als Insolvenzforderung).

Aus der Verwertung des dem Vermieterpfandrecht unterliegenden Anlage- und Umlaufvermögens der Mieterin realisierte der Insolvenzverwalter einen Erlös von knapp 900.000 €. Er kehrte diesen Betrag der Vermieterin mit der Tilgungsbestimmung aus, dass hiervon 395.000 € auf die Masseverbindlichkeiten zu verrechnen seien und die restlichen 500.000 € auf die Insolvenzforderung von 800.000 €. Die Vermieterin vertrat demgegenüber die Auffassung, dass die Tilgungsbestimmung unwirksam sei. Der

Verwertungserlös sei vorrangig den Insolvenzforderungen gutzubringen. Die Vermieterin verklagte daher den Insolvenzverwalter auf Bezahlung von knapp 295.000 € offener Mieten.

Der BGH bestätigte die Rechtsansicht der Vermieterin. Ein Tilgungsbestimmungsrecht stünde nur dem Schuldner zu, der zur Erfüllung seiner Pflichten tätig werde, nicht aber dem, gegen den die Zwangsvollstreckung betrieben werden müsse (BGHZ 140, 391). Dies gelte auch bei der Verwertung von Sicherheiten. Darum sei auch die Regelung des § 366 BGB nicht anwendbar, wenn der Vermieter die Mietkaution verwerte (BGH-Urteil vom 12.1.1972, VIII ZR 26/71, OLG Hamburg ZMR 2008, 714). Nach diesen Maßstäben sei die vom Insolvenzverwalter getroffene Leistungsbestimmung unbeachtlich. Das Insolvenzverfahren sei insoweit einerseits der Einzelzwangsvollstreckung gleich zu setzen, andererseits stamme die Geldleistung aus dem Erlös der

Verwertung einer der der Vermieterin gewährten Sicherung. Eine andere Beurteilung sei nicht deshalb gerechtfertigt, weil der Insolvenzverwalter gemäß §

166 Abs. 1 InsO ein eigenes Verwertungsrecht wahrnehme und mit seiner Tilgungsbestimmung die Befriedigungsinteressen der Gläubigersamtheit

verfolge (a.A. OLG Dresden ZIP 2011, 2266). Der BGH gab daher der Klage der Vermieterin statt ([IX ZR 69/14](#)).

## Sicherungsübereignung vs. Vermieterpfandrecht

Ein Vermieter im Gerichtsbezirk des Landgerichtes Bochum verklagte den Insolvenzverwalter seines Mieters auf Auskehr von 872.000 € Verwertungserlös aus dem Verkauf des Inventars seines Mieters.

Ob der Vermieter den Erlös für sich beanspruchen kann, war aus mehreren Gründen streitig. Der Mieter hatte vor der Insolvenz einen sogenannten Raumsicherungsübereignungsvertrag mit einer Bank geschlossen. Diese ließ sich auf diese Weise das gesamte Inventar für gewährte Darlehen sicherungsweise übereignen. Nach Auffassung des Insolvenzverwalters stand der Bank der Erlös aus der Veräußerung des Inventars zu. Hinzu kam, dass der Vermieter erst nach dem Abschluss des Raumsicherungsübereignungsvertrages im Wege der Kaufs in das Mietverhältnis eingetreten war, [§ 566 BGB](#).

Der Vermieter unterlag beim Landgericht und beim Oberlandesgericht Hamm. Der BGH hob beide Entscheidungen mit Urteil vom 15.10.2014 auf. Entgegen der Ansicht des Berufungsge-

richtes sei maßgeblicher Zeitpunkt für das Entstehen des Vermieterpfandrechts nicht die Eigentumsumschreibung der Immobilie auf den Erwerber. Richtig sei, dass der Erwerber nicht Rechtsnachfolger des Veräußerers sei. Vielmehr käme ein neues Mietverhältnis mit demselben Inhalt zustande, wie es zwischen Verkäufer und Mieter vormals abgeschlossen wurde, [§ 566 BGB](#). Daher behalte der Veräußerer auch die noch nicht erfüllten Mietzinsforderungen, soweit sie vor dem Eigentumsübergang fällig wurden. Auch das Vermieterpfandrecht gehe nicht auf den Erwerber über. Vielmehr entstehe ein neues Vermieterpfandrecht des Erwerbers, das unabhängig neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers bestehe. Das eine Pfandrecht bleibe nicht hinter dem anderen zurück. Beide Pfandrechte erfassten dieselben Sachen.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung der sonstigen Pfandrechte sei deren Entstehen. Das gesetzliche Vermieterpfandrecht entstehe mit der Einbringung der dem Mieter gehörenden Sachen,

[§ 562 BGB](#). Dies gelte auch, soweit es zukünftige Forderungen aus dem Mietverhältnis sichere. Der Zeitpunkt der Einbringung bestimme daher entsprechend §§ [1257](#), [1209 BGB](#) den Rang des Vermieterpfandrechts im Verhältnis zu anderen Pfandrechten. Eine Sicherungsübereignung nach Einbringung des Inventars in die Mieträume könne daher das Vermieterpfandrecht nicht mehr beeinflussen. Der Vermieterwechsel stelle insoweit keine Zäsur im Mietvertragsverlauf dar. Auch wenn der Erwerber nicht Rechtsnachfolger sei, würden einzelne Bestandteile des Mietverhältnisses fortgeführt, so etwa vertragliche Fristläufe. Auch hinsichtlich des Einbringungszeitpunktes des Inventars verhalte sich dies so. Anders sei auch der Gleichrang der Vermieterpfandrechte zwischen Veräußerer und Erwerber nicht zu realisieren. Die Sache war gleichwohl noch nicht entscheidungsreif, so dass der Rechtsstreit zur weiteren Sachverhaltsaufklärung an die Vorinstanz zurückverwiesen wurde ([XII ZR 163/12](#)).

## Kein Anspruchsverlust durch Ausübung der Mietoption

Ein Zahnarzt mietete 1989 Flächen zum Betrieb seiner Praxis an. Der Mietvertrag war auf zehn Jahre befristet. Der Vertrag sah vier Verlängerungsoptionen für jeweils fünf Jahre vor. Vor der Anmietung

wurden nach Absprache der Parteien eine abgehängte Decke und eine raumlufttechnische Anlage (kurz: RLT-Anlage) eingebaut. Der Mieter übte 1999 und 2004 jeweils eine der Verlängerungsoptionen aus. Im

Jahre 2006 rügte der Zahnarzt verschiedene Mängel. Im Bereich der Fenster und der abgehängten Decke käme es zu unangenehmen Zuglufterscheinungen, die RLT – Anlage sei nicht ausreichend leistungsfähig



und zudem völlig verschmutzt und daher aus hygienischen Gründen inakzeptabel. Danach, 2008, übte der Mieter die dritte Verlängerungsoption aus.

Die Mängel gerieten in Streit. Der Mieter verlangte am Ende von der Vermieterin einen Mangelbeseitigungsvorschuss von rund 395.000 € und minderte die Miete um 45%. Ein weiterer Streitpunkt waren die Betriebskostenvorauszahlungen. Insoweit wurde Einvernehmen erzielt. Die Parteien vereinbarten, dass sich die Vorauszahlungen des Gewerbemieters um einen bestimmten Zahlungsbetrag monatlich erhöhen sollten.

Wegen der Mängel wurde schließlich das Landgericht bemüht. Die Vermieterin unterlag teilweise in der ersten Instanz. Das Oberlandesgericht Zweibrücken hob das landgerichtliche Urteil auf und wies die Klage vollständig ab.

Nach Auffassung des Oberlandesgerichts greife die Regelung in § 536b BGB auch dann, wenn eine Verlängerungsoption ausgeübt werde. Hierdurch trete ebenso wie bei einer vereinbarten Erhöhung der Miete eine Zäsur ein. Behalte sich der Mieter in dieser Situation seine Mängelrechte nicht vor, verliere er diese nach der gesetzlichen Regelung.

Der Mieter legte Revision zum BGH ein. Der XII. Zivilsenat vermochte den Rechtsausführungen des OLG Zweibrücken

nicht zu folgen. Er hob das Berufungsurteil daher auf. Die Karlsruher Richter führten in ihren Urteilsgründen im Urteil vom 5.11.2014 hierzu aus, dass das Berufungsgericht den Anwendungsbereich der gesetzlichen Regelung überdehnt habe. Nach § 536b BGB stünden dem Mieter die Rechte aus §§ 536 und 536a BGB nicht zu, wenn er den Mangel der Mietsache bei Vertragsschluss kenne. Die Ausübung der Verlängerungsoption sei indessen entgegen der ganz herrschenden Meinung in der Rechtsprechung und Rechtslehre (vgl. etwa OLG Koblenz, Beschluss vom 21.7.2014, 2 U 901/13, OLG Rostock, Urteil vom 12.3.2007 – 3 U 67/06, OLG Brandenburg NJW-RR 2013, 76, Blank in Blank/ Böstinghaus, Miete, 4. A § 536b Rn. 7, Bub/ Treier/ Kraemer/ Ehlert: Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. A. III B Rn. 3395, Lammel Wohnraummietrecht 3. A. § 536 b BGB, Rn. 23, Palandt/Weidenkaff 73. A. BGB § 536b Rn. 1) mit einem Vertragsschluss im Sinne dieser Vorschrift nicht gleichzusetzen. Durch ihre Ausübung käme kein neuer Vertrag zustande. Vielmehr werde nur ein vertraglich eingeräumtes Gestaltungsrecht genutzt, das unmittelbar auf das bestehende Mietverhältnis einwirke, indem die Vertragslaufzeit eine Verlängerung erfahre.

Auch für eine analoge Anwendung des § 536b BGB sei vorliegend kein Raum, weil es an einer hierfür erforderlichen,

planwidrigen Regelungslücke fehle.

Auch die einvernehmliche Anhebung der Betriebskostenvorauszahlungen habe nicht zu einem Anspruchsverlust des Mieters geführt. Zwar gehöre die Betriebskostenvorauszahlung zu der vom Mieter zu entrichtenden Bruttomiete im Sinne von § 536 BGB, die zudem Ausgangspunkt für die Berechnung einer Mietminderung sei. Nachträgliche Änderungen der Miethöhe begründeten aber entgegen der herrschenden Meinung (Blank in Blank/ Böstinghaus, Miete, 4. A § 536b Rn. 7, Bub/ Treier/ Kraemer/ Ehlert: Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 4. A. III B Rn. 3396, Lammel Wohnraummietrecht 3. A. § 536 b BGB, Rn. 24, Staudinger/Emmerich BGB (2014) § 536 b BGB, Rn. 7) auch keine Analogie zu § 536 BGB. Auch hier gelte, dass der Gesetzgeber mit § 536b und § 536 c BGB eindeutig zwischen den Situationen bei Vertragsschluss bzw. Vertragsbeginn einerseits und während eines laufenden Mietverhältnisses andererseits unterschieden habe. Bei einer Änderung der Betriebskostenvorauszahlungen gelte dies insbesondere, weil die Änderung der Vorauszahlungen nichts daran ändere, dass nach dem Ende des Abrechnungszeitraums über sie abzurechnen sei. Da über die streitigen Mängel – insoweit aus dessen Sicht folgerichtig – vom Berufungsgericht kein Beweis erhoben wurde, verwies der BGH den Rechtsstreit zur weiteren Verhandlung zurück nach Zweibrücken ([XII ZR 15/12](#)).

## Begrenzung der formularmäßigen Kostenverteilung im Gewerbemietvertrag

Im Urteil vom 10.9.2014 beschäftigte sich der Gewerbe- raummietesenat abermals mit den rechtlichen Grenzen von Kos- tenumlagen in Gewerbemietver- trägen. Nach dem Ende eines Gewerbemietverhältnisses in einem Einkaufscenter forderte die ehemalige Mieterin angeb- lich unberechtigt bezahlte Be- triebskostenanteile von der Vermieterin zurück. Der Bun- desgerichtshof entschied am Ende des Instanzenlaufs, dass die Mieterin grundsätzlich einen Anspruch auf Rückzahlung bereits gezahlter Betriebskosten aus Bereicherungsrecht (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB) gegen die Vermieterin habe. Soweit die Mieterin Betriebskosten bezahlt habe, für die es keine wirksame Kostenumlage im Mietvertrag gäbe, sei die Vermieterin unge- rechtfertigt bereichert.

So verstoße die Übertragung der Instandhaltung- und Instandset- zung von gemeinschaftlich genutzten Flächen ohne Be- schränkung in der Höhe gegen das Verbot der unangemessenen Benachteiligung des Vertrags- partners des Klauselverwenders und sei daher unwirksam, § 307 Abs. 1, 2 BGB. Die Verpflich- tung zur Instandsetzung und Instandhaltung könne nach herrschender Meinung in Recht- sprechung und Literatur bei der Gewerbe- raummiete formular- mäßig auf den Mieter übertragen werden, soweit sie auf Schäden beschränkt werde, die dem Mietgebrauch oder der Risiko- sphäre des Mieters zuzuordnen seien.

Außerhalb dieses Bereichs würde dem Mieter die Erhal- tungslast von zwangsläufig gemeinsam mit von anderen Mietern genutzten Flächen und

Anlagen auferlegt werden. Erschwerend käme hinzu, dass diese Flächen und Anlagen bei Mietbeginn i.d.R. bereits ge- braucht seien und so die Kosten für die Behebung anfänglicher oder von dritter Seite verursach- ter Schäden übertragen würden, deren Höhe für den Gewerbe- mieter nicht überschaubar seien. Diese Abweichung vom gesetz- lichen Leitbild begründe die unangemessene Benachteiligung und damit die Unwirksamkeit der Klausel (BGH-Urteil vom 6.4.2005, XII ZR 158/01, BGH- Urteil vom 26.9.2012, XII ZR 112/10 – ZIV 2012, 72). Zur Frage der Höhe der notwendigen betragsmäßigen Begrenzung äußerte sich der XII. Zivilsenat leider abermals nicht.

Der Mietvertrag sah ferner die Umlage von „Verwaltungskos- ten“ und Kosten des „Center- Managements“ vor. Soweit Verwaltungskosten umgelegt würden, sei dies wirksam. Die Klausel sei entgegen der Ansicht der Revisionsführerin weder überraschend im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB, noch könne hierin eine unangemessene Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB gesehen wer- den (BGH-Urteil vom 9.12.2009, XII ZR 109/08 – ZIV 2010, 2; BGH-Urteil vom 26.9.2012, XII ZR 112/10 – ZIV 2012, 72). Über diese Klausel könne die Vermieterin Verwal- tungskosten im Rahmen des Ortsüblichen und Notwendigen umlegen. Der Umfang sei ins- weit auch hinreichend bestimmt, weil der Begriff der Verwal- tungskosten in § 1 Abs. 2 Nr. 1 BetrKV bzw. § 26 Abs. 2 der II. Berechnungsverordnung legalde- finiert sei.

Ganz anders verhalte sich dies in Bezug auf die ebenfalls vorge- nommene Überwälzung der Kosten für das Center- Management. Diese Kostenposi- tion sei nicht hinreichend be- stimmt (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB). Auch ermögliche der Begriff „Center-Management“ keine Eingrenzung der damit inhaltlich verbundenen Einzel- positionen, da damit beispiele- weise auch Aufwendungen für Marktanalysen, Werbe- und PR- Maßnahmen, Dekoration, Ver- anstaltungen sowie sonstige Profilierungsmaßnahmen erfasst sein könnten. Auch die Eingren- zung über Ortsüblichkeiten und Notwendigkeiten verschaffe keine hinreichend klare Eingren- zung. Die Klausel sei daher intransparent. Verstöße gegen das Transparenzgebot entsprä- chen nicht den Gebräuchen und Gepflogenheiten des Handels- verkehrs (§ 310 Abs. 1 Satz 2 BGB) und führten daher auch gegenüber einem Unternehmer zur Unwirksamkeit formularmä- ßiger Geschäftsbedingungen. Insoweit sei auch nicht hilfreich, dass die Vermieterin im Schrei- ben vom 1.3.2007 die Zusam- mensetzung der Kosten erläutert habe. Für die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteilige, komme es aus- schließlich auf die tatsächlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses an.

Schließlich sei es unbeachtlich, dass die Mieterin die Nebenkos- tenabrechnungen auch hinsicht- lich der streitigen Positionen in der Vergangenheit nicht bean- standet habe. Hierdurch sei keine gesonderte Vereinbarung einer Umlageregelung zustande ge- kommen (BGH-Urteil vom 3.8.2011, XII ZR 205/09 – ZIV

2011, 57). Schon könne aus der Übersendung einer Betriebskostenabrechnung nicht der Wille des Vermieters entnommen werden, den Mietvertrag inhaltlich zu ändern.

Nach den Regelungen des Mietvertrages war die Mieterin zur Vermeidung eines Rechtsverlustes gehalten, binnen vier Wochen nach Zugang der Betriebskostenabrechnung Einwendungen zu erheben. Der BGH verwies auch deshalb den Rechts-

streit an die Vorinstanz zur weiteren Verhandlung zurück, da nicht aufgeklärt worden sei, ob die Mieterin Einwendungen erhoben hatte. Wenn, so der XII. Zivilsenat weiter, diese Einwendungen nicht erhoben wurden, habe das Berufungsgericht weiter zu prüfen, ob die Regelung der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB standhielte. Der BGH gab insoweit eine Bewertung ab, als dass er darauf hinwies, dass eine entsprechende Klausel gegenüber einem Verbraucher

nach **§ 308 Nr. 5 BGB** unwirksam sei. Die gesetzlichen Regelungen der §§ 308 und 309 BGB würden im Rechtsverkehr zwischen Unternehmern nicht gelten. Die Verletzung dieser Normen gegenüber einem Unternehmer begründe aber die Vermutung, dass der Unternehmer durch die vertragliche Regelung unangemessen benachteiligt werde und sich die Unwirksamkeit in dieser Konstellation aus § 307 Abs. 1 und 2 BGB ergäbe ([XII ZR 56/11](#)).

## WEG-Recht

### Keine neuen Leistungspflichten über Öffnungsklausel der Gemeinschaftsordnung



Mit den materiellen Grenzen einer Öffnungsklausel in Gemeinschaftsordnungen setzte sich der BGH im Urteil vom 10.10.2014 auseinander. Der der Entscheidung zugrunde liegende Rechtsstreit entwickelte sich, als die Geschafter einer Hamburger Wohnungseigentümergeinschaft den Beschluss fassten, wonach den Sondernutzungsberechtigten der Erdgeschosswohnungen die Instandhaltung und Instandsetzung in Form von Gartenpflege- und Reinigungsarbeiten sowie der Entwässerung ihrer Flächen obliege und sie zudem die hierfür erforderlichen Kosten zu tragen hätten.

Eine Eigentümerin im Erdgeschoss, die von der Regelung mit ihrem Gartenanteil betroffen

war, klagte vor dem AG Hamburg. Weder die Klage, noch die gegen das erstinstanzliche Urteil gerichtete Berufung hatten Erfolg. Erst die Revision zum Bundesgerichtshof brachte eine Wendung des Rechtsstreits zugunsten der klagenden Wohnungseigentümerin. Der V. Zivilsenat erklärte den Beschluss für nichtig.

Im Urteil stellte das Bundesgericht fest, dass die *formelle* Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft zur Änderung der bisherigen Regelung gegeben sei. Eine Mehrheitsentscheidung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung bedürfe stets der formellen Legitimation durch Kompetenzzuweisung, die sich entweder aus dem Gesetz oder aus einer Vereinbarung ergeben könne (**§ 10 Abs. 2 Satz 2 WEG**, BGH-Beschluss vom 20.9.2000, V ZB 58/99, BGH-Urteil vom 9.3.2011 – [V ZR 161/11](#)). Die Öffnungsklausel der Gemeinschaftsordnung erlaube die Regelungen in den §§ 3-20 der Gemeinschaftsord-

nung im Beschlusswege mit – einer hier erreichten – qualifizierten Mehrheit zu ändern.

Eine Öffnungsklausel habe indessen lediglich die Funktion, zukünftige Mehrheitsentscheidungen *formell* zu legitimieren. Eine *materielle Rechtfertigung* liege nicht schon dann vor, wenn die Anforderungen der Ermächtigungsgrundlage erfüllt seien. Bei der materiellen Rechtfertigung seien insbesondere dem Schutz der Minderheit dienende, fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Erst bei der Frage, ob die beschlossene Änderung auch den Grundsätzen einer ordnungsmäßigen Verwaltung entspreche, sei den Wohnungseigentümern aufgrund ihres Selbstorganisationsrechts ein weiter – lediglich durch das Willkürverbot beschränkter – Gestaltungsspielraum eröffnet (BGH-Urteil vom 1.4.2011, [V ZR 162/10](#) – [ZIV 2011, 33](#); BGH-Urteil vom 10.6.2011, [V ZR 2/10](#) – [ZIV 2011, 47](#)).

Fundamentale Schranken im vorgenannten Sinne ergäben sich aus den gesetzlichen Bestimmungen der §§ 134, 138, 242 BGB und den zum Kernbereich des Wohnungseigentumsrechts zählenden Vorschriften, wozu u.a. unentziehbare und unverzichtbare Individualrechte gehörten. Alles was selbst durch eine Vereinbarung nicht geregelt werden könne, entziehe sich zwangsläufig auch einer Regelung im Beschlusswege aufgrund einer Öffnungsklausel.

Zu den bereits mehrheitsfesten Rechten gehörte das dem Verbandsrecht immanente, sogenannte „Belastungsverbot“, welches jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer (originärer), also sich weder aus dem Gesetz noch aus der bishe-

rigen Gemeinschaftsordnung ergebender Leistungspflichten schütze. Die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung obliege den Wohnungseigentümern nach § 21 Abs. 1, Abs. 5 Nr. 2 WEG gemeinschaftlich. Das habe zur Folge, dass die Wohnungseigentümer lediglich zur Aufbringung der Kosten verpflichtet seien. Sie müssten dagegen nicht selbst Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen. Zur tätigen Mithilfe seien sie nicht verpflichtet (BGH-Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11 – ZIV 2012, 32).

Vorliegend verstoße die Regelung jedoch gegen das Belastungsverbot, weil die Gemeinschaftsordnung originär keine **Kostentragungslast** für die Instandhaltung und Instandset-

zung von Sondernutzungsflächen vorsehe. Eine hiervon abweichende Regelung hätte nur durch die **ursprüngliche** Gemeinschaftsordnung geschaffen werden können. Nachträgliche Änderungen zum Nachteil einzelner Wohnungseigentümer qua Öffnungsklausel seien nur mit Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümer möglich. Daran fehle es. Die von der Regelung betroffene Wohnungseigentümerin habe durch die Erhebung der Beschlussmängelklage konkludent ihre Zustimmung zu der neuen Regelung verweigert. Der zunächst nur schwebend unwirksame Beschluss sei hierdurch endgültig unwirksam geworden (V ZR 315/13).

### Zur gekorenen Ausübungsbefugnis bei Abwehrensprüchen

Seit der Teilrechtsfähigkeitsentscheidung des BGH vom 2.6.2005 (sog. 2. Jahrhundertentscheidung, V ZB 32/05) besteht die teils schwierige Aufgabe, zu differenzieren, ob der teilrechtsfähige Verband zuständig ist oder der einzelne Wohnungseigentümer. Seit der WEG-Novelle zum 1.7.2007 ist weiter danach zu differenzieren, welche Aufgaben dem Verband von Gesetzes wegen zugewiesen sind (geborene Wahrnehmungsbefugnis) und welche ihm von den Wohnungseigentümern beschlussweise übertragen werden können (gekorene Wahrnehmungsbefugnis). Mit letzterer Fallvariante hatte sich der BGH im Urteil vom 5.12.2014 auseinander zu setzen.

Eine Wohnungseigentümergeinschaft im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Nürnberg-Fürth fasste den Beschluss, dass

sie Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche gegen einen Wohnungseigentümer gerichtlich geltend machen will, weil dieser eine gewerbsmäßige Prostitution in seiner Wohnung zuließ.

Noch ehe die Gemeinschaft einen Anwalt beauftragt hatte, klagte einer der Wohnungseigentümer im eigenen Namen gegen den Störenfried. Die Klage wurde durch alle drei Instanzen als unzulässig zurückgewiesen. Der V. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass bei einer Beeinträchtigung der Substanz oder der Nutzung des Gemeinschaftseigentums im Grundsatz dem einzelnen Wohnungseigentümer die Geltendmachung der auf dem Eigentum fußenden Abwehrensprüche zustünde. Dennoch seien solche Ansprüche auch gemeinschaftsbezogen. Die Wohnungseigentümer könnten

daher beschließen, dass sie gemeinschaftlich gegen die Störung vorgehen. Die darauf gerichtete Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes entspreche dem gefassten Mehrheitswillen. Würde die Gemeinschaft den gefassten Beschluss nicht umsetzen, könne jeder einzelne Wohnungseigentümer im Innenverhältnis verlangen, dass eine entsprechende Klage eingereicht werde. Eine eigene Klage könne er demgegenüber nur noch einreichen, wenn die Störung sein Sondereigentum unmittelbar beeinträchtige.

Durch den Beschluss habe die Gemeinschaft die alleinige Zuständigkeit für sich begründet. Der Wohnungseigentümer stütze seine Klage ausschließlich auf Störungen des gemeinschaftlichen Eigentums durch den bordellartigen Betrieb in Gestalt von Lärmbelästigungen und

Verschmutzung von Treppenhäusern und Fluren. Das Sondereigentum werde durch negative

Auswirkungen auf den Verkehrswert und die Vermietbarkeit lediglich indirekt betroffen,

so dass ihm kein Recht zur gerichtlichen Geltendmachung zustünde ([V ZR 5/14](#)).

## Behandlung der Anwaltskosten in Plan und Abrechnung bei Beschlussmängelprozess

Der BGH hat mit Urteil vom 17.10.2014 erfreulicherweise einige streitige Rechtsfragen bezüglich des Umgangs mit Anwaltsrechnungen im Rahmen von Beschlussmängelstreitigkeiten beantwortet.

Aufgrund streitiger Diskussionen erschien es in einer Wohnungseigentümergeinschaft in Hohenstein Ernstthal wahrscheinlich, dass in der Gemeinschaft einige anstehende Beschlussfassungen, einer gerichtlichen Überprüfung unterzogen werden. Der Verwalter nahm daher im Wirtschaftsplan eine Kostenposition „RA-Kosten/Rechtsstreit“ über 7.000 € auf, um die womöglich anstehenden Anwaltskosten decken zu können. Der Wirtschaftsplan wurde angefochten. Die Kläger vertraten die Auffassung, die Kosten hätten im Wirtschaftsplan nichts zu suchen, weil hier nur die Kosten einzustellen seien, die alle Wohnungseigentümer betreffen. Der Streit nahm seinen Lauf durch die Instanzen und endete schließlich vor dem Bundesgerichtshof.

Die fünf WEG-Richter führten in ihrem Urteil vom 17.10.2014 aus, dass Beschlussmängelklagen sich nicht gegen die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer richteten, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer. Die dabei entstehenden Kosten seien deshalb keine Kosten der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums. Dem WEG-Verwalter komme eine Doppelfunktion zu. In § 27 Abs.

1, 3 WEG würden seine Befugnis als Organ des Verbandes beschrieben, in § 27 Abs. 2 WEG seien dagegen die Befugnisse des Verwalters als Vertreter der Wohnungseigentümer normiert. Der WEG-Verwalter dürfe nach zutreffender, herrschender Meinung den Anwalt, den er für die beklagten Wohnungseigentümer beauftragt habe, mit Gemeinschaftsmitteln bezahlen. Die Wohnungseigentümer könnten die Bereitstellung von Geldmitteln für die Bezahlung eines Rechtsanwalts für die beklagten Wohnungseigentümer gleichwohl nach § 10 Abs. 6 Satz 3 zu einer Gemeinschaftsangelegenheit machen. Die Vergemeinschaftung der Vorschusspflicht diene auch der Bündelung von gleichgerichteten Interessen der Wohnungseigentümer (BGH-Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11 – ZIV 2013, 47 (Rauchmelderentscheidung), BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – ZIV 2010, 11 (Baumängelklage), BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – ZIV 2007, 18 (Baumängelklage)). Die erforderlichen Mittel dürften daher durch Ansatz in der Jahresabrechnung oder im Wirtschaftsplan respektive in einer Sonderumlage oder wie hier einer besonderen Rücklage aufgebracht werden. Ein entsprechender Mittelansatz solle den Verwalter in die Lage versetzen, den beauftragten Anwalt im Rahmen von Zwischenabrechnungen (Vorschussrechnungen) nach § 9 RVG zu bezahlen. Diese Form der Bereitstellung von Finanz-

mitteln diene auch einem effektiven Rechtsschutz. Dieser sei nicht gewährleistet, wenn der Verwalter erst mit dem Versenden der Klageschrift die für die Rechtsverteidigung erforderlichen finanziellen Mittel bei den Beklagten abfordere.

Es sei nicht von rechtlicher Relevanz, dass die klagenden Wohnungseigentümer sich auf diese Weise zumindest vorläufig an der Finanzierung ihrer Prozessgegner beteiligten. Dies wäre im Hinblick auf die Regelung in § 16 Abs. 8 WEG nur bedenklich, wenn es dabei endgültig oder jedenfalls für längere Zeit bleibe. Der Verwalter sei demgegenüber verpflichtet, entnommene Vorschüsse in die nächste Jahresabrechnung einzustellen (BGH-Urteil vom 15.3.2007, V ZB 1/06 – ZIV 2007, 16). Sie dürften in den Einzelrechnungen nur denjenigen Wohnungseigentümern – nach dem allgemeinen Kostenverteilungsschlüssel - angelastet werden, die tatsächlich vorschusspflichtig waren. Hiervon auszunehmen seien die beklagten Wohnungseigentümer, die sich gegen eine Rechtsverteidigung des vom Verwalter beauftragten Anwalts entschieden hätten. Sie könnten auch durch eine Mehrheitsentscheidung nicht dazu gezwungen werden, sich von einem gemeinschaftlich bestellten Anwalt vertreten zu lassen (BGH-Urteil vom 5.7.2013, V ZR 241/12 – ZIV 2013, 44), [V ZR 26/14](#).

## Gesetzgebung

### Neues Eichgesetz zum 1.1.2015



Zum 1.1.2015 ist das neue Eichgesetz in Kraft getreten. Es

schafft einmal mehr im Namen der europäischen Harmonisierung (zur Gesetzesbegründung BT-DrS 17/12727) neue Bürokratie. Dieses Mal wird eine neue Anzeigepflicht für neu in Betrieb genommene Messgerätearten geschaffen. Auf der Seite [www.eichamt.de](http://www.eichamt.de) findet sich eine Weiterleitung zu der jeweiligen Landesbehörde mit einer Eingabemaske. Es ist aber nicht ganz

so schlimm, wie es auf den ersten Blick scheint. Soweit Messgerätearten neu in Betrieb genommen werden, ist die zuständige Behörde unter Mitteilung von Bußgeldern binnen sechs Wochen eine Meldung zu machen. Folgende Angaben sind erforderlich:

| Geräteart | Hersteller | Typ-Bezeichnung | Jahr der Kennzeichnung | Anschrift des Verwenders |
|-----------|------------|-----------------|------------------------|--------------------------|
|-----------|------------|-----------------|------------------------|--------------------------|

Betroffen sind insgesamt 52 Messgeräte wie Wagen und Thermometer, für den Immobilieneigentümer oder Verwalter insoweit interessanter natürlich auch Wärmezähler, Warmwasserzähler, Kaltwasserzähler, Gaszähler und Stromzähler. Meldepflichtig ist nur der Verwender der Messgeräte. Bei einem gewöhnlichen Stromzähler

für die Mietwohnung etwa sind die Stadtwerke meldepflichtiger Verwender. Es muss auch nicht für jeden Zähler eine Meldung gemacht werden, sondern nur für jede Geräteart. Es ist auch möglich, die Meldung einem Dritten, etwa dem Messdienstunternehmen zu überlassen. Ferner kann der Verwender sich darauf be-

schränken, der Behörde nur die Geräteart mitzuteilen, wenn der die Informationen der übrigen vier obigen Spalten sammelt und bei Verlangen unverzüglich der Behörde übermittelt (BGBl. I 2013, S. 2722). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.Eichamt.de](http://www.Eichamt.de).

### Nichtzulassungsbeschwerde nach WEG

Seit dem 1.1.2015 gilt die Übergangsregelung des § 62 WEG nicht mehr. Nach dieser Regelung hatte der Gesetzgeber im Rahmen der zum 1.7.2007 in Kraft getretenen WEG-Novelle für WEG-Streitigkeiten nach § 43 Nr. 1-4 die Nichtzulassungs-

beschwerde wegen Nichtzulassung der Revision zum BGH untersagt. Die Übergangsregelung wurde auf 5 Jahre befristet. Diese Frist wurde 2012 nochmals um 2,5 Jahre bis zum 31.12.2014 verlängert (ZIV 2012, 23). Die Nichtzulassungs-

beschwerde ist – soweit die übrigen Voraussetzungen vorliegen – nunmehr gegen alle Entscheidungen des Berufungsgerichts eröffnet, die nach dem 1.1.2015 verkündet wurden bzw. werden.

### 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 Veränderungsraten 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  | 2014  |
|------------------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <b>Januar</b>    | 89,1 | 90,1 | 91,4 | 93,1 | 94,7 | 97,4 | 98,3 | 99,0  | 100,7 | 102,8 | 104,5 | 105,9 |
| <b>Februar</b>   | 89,6 | 90,3 | 91,8 | 93,5 | 95,1 | 97,8 | 98,9 | 99,4  | 101,3 | 103,5 | 105,1 | 106,4 |
| <b>März</b>      | 89,7 | 90,6 | 92,2 | 93,5 | 95,3 | 98,3 | 98,7 | 99,9  | 101,9 | 104,1 | 105,6 | 106,7 |
| <b>April</b>     | 89,4 | 90,9 | 92,0 | 93,8 | 95,8 | 98,1 | 98,8 | 100,0 | 101,9 | 103,9 | 105,1 | 106,5 |
| <b>Mai</b>       | 89,2 | 91,1 | 92,2 | 93,8 | 95,8 | 98,7 | 98,7 | 99,9  | 101,9 | 103,9 | 105,5 | 106,4 |
| <b>Juni</b>      | 89,5 | 91,1 | 92,3 | 94,0 | 95,8 | 98,9 | 99,0 | 99,9  | 102,0 | 103,7 | 105,6 | 106,7 |
| <b>Juli</b>      | 89,7 | 91,3 | 92,7 | 94,4 | 96,3 | 99,5 | 99,0 | 100,1 | 102,2 | 104,1 | 106,1 | 107,0 |
| <b>August</b>    | 89,7 | 91,4 | 92,8 | 94,2 | 96,2 | 99,2 | 99,2 | 100,2 | 102,3 | 104,5 | 106,1 | 107,0 |
| <b>September</b> | 89,6 | 91,2 | 92,9 | 93,9 | 96,4 | 99,1 | 98,9 | 100,1 | 102,5 | 104,6 | 106,1 | 107,0 |
| <b>Oktober</b>   | 89,6 | 91,3 | 93,0 | 94,0 | 96,6 | 98,9 | 98,9 | 100,2 | 102,5 | 104,6 | 105,9 | 106,7 |
| <b>November</b>  | 89,4 | 91,1 | 92,7 | 94,0 | 97,1 | 98,4 | 98,8 | 100,3 | 102,7 | 104,7 | 106,1 | 106,7 |
| <b>Dezember</b>  | 90,1 | 92,1 | 93,4 | 94,7 | 97,7 | 98,8 | 99,6 | 100,9 | 102,9 | 105,0 | 106,5 |       |

## 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 an-

knüpft, 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 Verbraucherschutzhinweis) 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. Bezugs-

größe 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 30.6.2009  | 1,62            | 6,62              | 9,62                                  |
| 1.7. bis 31.12.2002 | 2,47            | 7,47              | 10,47                                 | 1.7. bis 31.12.2009 | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2003  | 1,97            | 6,97              | 9,97                                  | 1.1. bis 30.6.2010  | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2003 | 1,22            | 6,22              | 9,22                                  | 1.7. bis 31.12.2010 | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2004  | 1,14            | 6,14              | 9,14                                  | 1.1. bis 30.6.2011  | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2004 | 1,13            | 6,13              | 9,13                                  | 1.7. bis 31.12.2011 | 0,37            | 5,37              | 8,37                                  |
| 1.1. bis 30.6.2005  | 1,21            | 6,21              | 9,21                                  | 1.1. bis 30.6.2012  | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  |
| 1.7. bis 31.12.2005 | 1,17            | 6,17              | 9,17                                  | 1.7. bis 31.12.2012 | 0,12            | 5,12              | 8,12                                  |
| 1.1. bis 30.6.2006  | 1,37            | 6,37              | 9,37                                  | 1.1. bis 30.6.2013  | -0,13           | 4,87              | 7,87                                  |
| 1.7. bis 31.12.2006 | 1,95            | 6,95              | 9,95                                  | 1.7. bis 31.12.2013 | -0,38           | 4,62              | 7,62                                  |
| 1.1. bis 30.6.2007  | 2,7             | 7,7               | 10,7                                  | 1.1. bis 30.6.2014  | -0,63           | 4,37              | 7,37                                  |
| 1.7. bis 31.12.2007 | 3,19            | 8,19              | 11,19                                 | 1.7. bis 31.12.2014 | -0,73           | 4,27              | 7,27                                  |
| 1.1. bis 30.6.2008  | 3,32            | 8,32              | 11,32                                 | 1.1. bis 30.6.2015  | -0,83           | 4,17              | 7,17                                  |
| 1.7. bis 31.12.2008 | 3,19            | 8,19              | 11,19                                 |                     |                 |                   |                                       |

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:  
Heinz G. Schultze  
[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto: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](http://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 Buttkus  
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](#)