

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft



Herausgegeben von:



Impressum: ([klick down](#))

Erscheinungsdaten 2016:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 07.03.2016 |
| 2. (März/April): | 02.05.2016 |
| 3. (Mai/Juni): | 04.07.2016 |
| 4. (Juli/August): | 05.09.2016 |
| 5. (September/Oktober): | 07.11.2016 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2017 |

Immobilienrecht:

OLG Bamberg: Konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums

OLG Frankfurt/M.: Prospekthaftung für Erhalt der Frankfurter Skyline-Aussicht

Mietrecht:

BGH: BGH gibt Rechtsprechung zur 10%-Grenze teilweise auf

BGH: Nachmietersuche bei befristeten Ausschluss der ordentlichen Kündigung

BGH: Auch 20 € Miete stellen eine wesentliche Vertragsänderung i.S.v. § 550 BGB dar

WEG-Recht:

BGH: Qualifizierte Protokollierungsklausel und fehlende Unterschriften

BGH: Abgrenzung des Sondereigentums bei nicht plangerechter Herstellung

BGH: Zahlungsklage vs. Anfechtungsklage

Baurecht:

BGH: Zurückbehaltung von Werklohn nach Verjährung der Mängelansprüche

6/2015

Seiten 68-80
10. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes, erfolgreiches und auch harmonisches neues Jahr 2016!

Wie Sie schon dem Titelblatt entnehmen konnten, erhalten Sie diesmal eine ganz besondere Ausgabe der ZIV. Mit dieser Ausgabe machen wir die 10 Jahre voll. Die erste Ausgabe erschien Anfang Januar 2006 und seitdem versorgen wir Sie am ersten Montag jeden zweiten Monats mit aktueller Rechtsprechung rund um die Immobilie. Wir hoffen, die Lektüre hat Ihnen bei Ihrer Rechtsanwendung etwas geholfen. Wir freuen uns auf die nächsten 10 Jahre mit Ihnen. Mit der nächsten Ausgabe gibt es dann

wieder das Jahresregister und auch ein zweites Fünf-Jahresregister.

Wir hatten vermutlich genauso wie die meisten unserer Leser ein sehr spannendes Jahr hinter uns gebracht. Viele neue Aufgaben mussten bewältigt werden und die Menge an neu angelegten Akten stieg stark an. Wir haben unserer Tradition entsprochen und für jede angelegte Akte einen Euro beiseite gelegt, den Betrag am Ende des Jahres aufgerundet und das Geld einer gemeinnützigen Organisation gestiftet. In diesem Jahr haben wir einmal mehr das Kinderhospiz Bärenherz mit unserer Spende bedacht.

In dieser letzten Ausgabe des Jahres 2015 haben wir wieder interessante Entscheidungen für Sie aufgespürt.

Zu nennen ist hier z.B. die BGH-Entscheidung zur Flächenabweichung im Wohnraummietvertrag. Damit es nicht langweilig wird, hat der BGH hier einmal mehr seine nur wenige Jahre alte Rechtsprechung zumindest teilweise wieder aufgegeben. Der V. Zivilsenat hat sich daneben sehr ausführlich mit interessanten Rechtsfragen rund um die Fertigstellung von nicht plankonform errichteten WEG-Wohnanlagen beschäftigt.

Wir sind sicher, Sie werden noch mehr interessante Gerichtsentscheidungen finden. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Vorsicht bei Verjährungsabkürzungen in vorformulierten Verträgen

Der BGH setzte sich im Urteil vom 22.9.2015 zur Frage der Wirksamkeit von vertraglich vereinbarten Abkürzungen der Verjährungsfrist für Schadensersatzansprüche auseinander. Ein Emissionsprospekt für die Beteiligung an einer Publikums-gesellschaft sah eine Abkürzung der gesetzlichen Verjährungsfristen für Schadensersatzansprüche vor. Dies sei bei vorformulierten Verträgen rechtlich unwirksam, so der II. Zivilsenat in seinen Urteilsgründen. Die Regelung führe dazu, dass mittelbar auch die Ansprüche für grob fahrlässige Pflichtverletzungen eine Beschränkung erführen, was **§ 308 Nr. 7b BGB** verbiete. Der Zusatz „soweit nicht zwingende gesetzliche Vorschriften (...) entgegenstehen“ könnte der der unwirksamen Klausel auch nicht helfen. Sie diene nur dazu, die AGB-rechtlichen Folgen unwirksamer Klauseln zu umgehen und sei ihrerseits unwirksam (Verbot der

geltungserhaltenden Reduktion), [II ZR 340/14](#).

WEG – Verwalter muss Kautionszahlung

Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 23.9.2015 hat der Zwangsverwalter Anspruch auf Auszahlung der Mietkaution, wenn diese nach der Weisung des Vermieters nicht an ihn, sondern an den WEG-Verwalter ausbezahlt wurde. Der Zwangsverwalter trete in den Mietvertrag einschließlich Kautionsabrede ein. Er sei daher berechtigt, die Auszahlung der Kautionszahlung zu verlangen, **§ 152 Abs. 1, 2 ZVG (VIII ZR 300/14)**.

Kündigung wegen renitenten Falschparkens

Nach einem Urteil des Landgerichts München I (Urteil vom 22.10.2014, 14 S 3661/14 – **NZM 2015, 893**) kann eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch wiederholtes verbotswidriges Parken in einer Grundstückseinfahrt

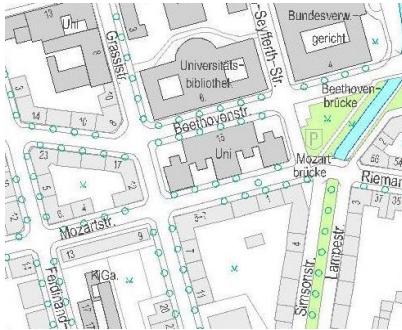
gerechtfertigt, wenn das Verhalten zuvor abgemahnt wurde. Unbeachtlich sei in diesem Zusammenhang, dass es sich nur um jeweils kurzzeitige Verstöße gehandelt habe, die zu keiner Behinderung anderer Anwohner geführt habe.

BVerfG: Keine rückwirkenden Kanalanschlussgebühren

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Beschluss vom 12.11.2015 zwei Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg aufgehoben und zurück verwiesen. Die Regelung im Kommunalabgabengesetz des Landes Brandenburg weise eine verfassungsrechtlich unzulässige echte Rückwirkung auf. Die Grundstücke der Beschwerdeführerinnen wurden bereits 1990 angeschlossen. Erst 2009 gelang es, eine rechtlich wirksame Beitragssetzung in Kraft treten zu lassen. Zu diesem Zeitpunkt konnten die Beschwerdeführerinnen aber schon nicht mehr zur Beitragsleistung herangezogen werden (**1 BvR 2961/14, 1 BvR 3051/14**)

Immobilienrecht

Konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums



Eine Eigentümergeinschaft im Landgerichtsbezirk Schweinfurth hoffte den Bauträger wegen eines Formmangels bei der Abnahme noch fast 20 Jahre nach der Bauerrichtung wegen Baumängeln in die Haftung nehmen zu können. Gelungen ist dies nicht. Sie verlor durch beide Instanzen.

In den MaBV-Kaufverträgen war eine förmliche Abnahme vorgesehen, die auch terminlich anberaumt wurde, aber nie stattfand. Alle Eigentümer zogen in ihre Wohnungen ein und bezahlten auch die letzte Rate der Kaufpreistraten spätestens

1994 vollständig. Im weiteren Verlauf beseitigte der Bauträger verschiedene Mängel. Auch nach fünf Jahren führte der Bauträger noch weitere Mängelbeseitigungsmaßnahmen durch, erklärte dabei aber, dass bereits Verjährung eingetreten sei und er die Mangelbeseitigung ohne Anerkennung einer Rechtspflicht durchführe.

Das Oberlandesgericht bestätigte im Urteil vom 9.12.2015 das Landgericht in der Auffassung, dass die Gewährleistungsansprüche verjährt seien. Die Wohnungseigentümer hätten konkludent auf die Abnahme verzichtet und konkludent mit dem Einzug und vollständiger Bezahlung der letzten Rate die Abnahme erklärt.

Die Ansprüche seien auch verwirkt. Der Bauträger habe immer wieder erklärt, dass die Ansprüche verjährt seien, ohne dass dem von Seiten der Eigentümer

widersprochen wurde. Erstmals 12 Jahre nach der ersten Verjährungseinrede seien die Eigentümer dieser Einrede mittels Anwaltsschreiben entgegengetreten. Der Bauträger habe sich daher darauf einrichten dürfen, dass er nach so langer Zeit nicht mehr für Mängel einstehen müsse. In der Rechtsprechung sei zudem anerkannt, dass nach Ablauf der Aufbewahrungsfristen eine Verwirkung schon wegen der Schwierigkeiten der sachgerechten Einlassung in der Sache in Betracht zu ziehen sei (BGH NJW 1980, 880, OLG München, WM 2006, 523). Die Aufbewahrungsfrist für Unterlagen von Bauträgern von 5 Jahren gemäß **§ 14 MaBV** beginne mit dem Schluss des Kalenderjahres, in dem er letzte aufzeichnungspflichtige Vorgang für den jeweiligen Auftrag angefallen sei und wäre ebenfalls Ende 1999 abgelaufen (8 U 23/15, **IBRRS 2015, 3298**).

Prospekthaftung des Bauträgers für Erhalt der Frankfurter Skyline-Aussicht

Ein Bauträger versprach in Frankfurt am Main in seinen Verkaufsprospekten eine Skyline – Aussicht, die allerdings nicht von Dauer war. Das mussten jedenfalls die Käufer einer Wohnung im dritten Obergeschoss feststellen, die deswegen schon 2 Jahre nach dem Kauf mit Schreiben vom 20.5.2011 vom Vertrag zurücktraten.

Der Bauträger hatte das Nachbargrundstück selbst bebaut. Er vertrat die Auffassung, dass die Skyline noch immer zu sehen sei, nur eben nicht uneinge-

schränkt. Der Rücktritt wurde streitig und endete schließlich vor dem Oberlandesgericht in Frankfurt. Das Gericht führte eine Ortsbesichtigung durch.

Vor der Bebauung habe der Käufer sehen können: Die EZB (185 Meter), den Commerzbank-tower (259 Meter), den Fernsehturm (337 Meter) und den Meseturm (256 Meter). Hiervon sei nur noch der Blick auf die EZB und den Meseturm uneingeschränkt gegeben. Die dazwischen liegenden Türme seien ganz oder teilweise verdeckt.

Der Skyline-Ausblick sei damit in seinem zentralen Bereich erheblich verbaut und beeinträchtigt.

Das Berufungsgericht schloss sich daher der Rechtsauffassung des Ausgangsgerichts im Urteil vom 12.11.2015 an. Die Bebauung des Nachbargrundstücks durch den Bauträger stelle eine nachvertragliche Pflichtverletzung dar, die den Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigt habe (§§ **433, 280, 346 BGB**), 3 U 4/14 (**IBRRS 2015, 3246**).

Mietrecht

BGH gibt Rechtsprechung zur 10%-Grenze für Flächenabweichungen teilweise auf



Eine Vermieterin vermietete in Berlin 1985 eine 5-Zimmer-Wohnung mit einer - vermeintlichen - Wohnfläche von rund 157 m². Die Vermieterin veranlasste 2013 eine Wohnflächenvermessung und stellte fest, dass die Wohnfläche tatsächlich um rund 34 % größer ausfiel und tatsächlich rund 210 m² betrug. Sie erklärte im Anschluss eine Mieterhöhung wegen der zusätzlichen Fläche sowie nach dem Vergleichsmietensystem. Die aktuelle Bruttokaltmiete sollte wegen der Mehrfläche von 629,75 € um **213,31 €** auf 843,06 € steigen. Daneben sollte die Miete weiter – unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze – von 843,06 € um weitere **94,46 €** auf 937,52 € steigen. Der Mieter stimmte der Mieterhöhung um 94,46 € zu und verweigerte die Zustimmung zur weiteren Mieterhöhung wegen der Flächenabweichung. Die Vermieterin klagte auf Zustimmung der Mieterhöhung der noch restlichen 213,31 € und verlor durch alle drei Instanzen.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 18.11.2015 als obiter dictum (die Mieterhöhung nach § 558 BGB auf der Grundlage der größeren Fläche stand aufgrund der Zustimmung des Mieters ja nicht mehr in Streit) aus, dass

bei einer Mieterhöhung nach **§ 558 BGB** der **objektive** Wohnwert der Mietsache maßgeblich sei. Auch die ortsübliche Vergleichsmiete werde auf der Grundlage der tatsächlichen Mietfläche ermittelt. Auf beiden Seiten des anzustellenden Mietvergleichs (also Mietspiegel und Mietvertrag) sei daher an objektiven Kriterien anzuknüpfen. An der Rechtsprechung, wonach die Mieterhöhung auf einem von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert gründen könne, wenn die Abweichung von fiktiver und tatsächlicher Fläche geringer als 10% ausfalle (zuletzt Urteil vom 8.7.2009, VIII ZR 205/08 – **ZIV 2009, 45**), halte der Senat nicht mehr fest. Es sei allein der objektive Wohnwert der zur Mieterhöhung anstehenden Wohnung maßgebend. Nach der Rechtsprechung des Senates beinhalte die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Wohnflächenangabe im Allgemeinen zugleich eine dahin gehende vertragliche Festlegung der Sollbeschaffenheit der Mietsache im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung BGH-Urteil vom 10.3.2010, VIII ZR 144/09 – **ZIV 2010, 20**). Der Senat halte daran fest, dass ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung im Sinne von **§ 536 Abs. 1 Satz 1 BGB** infolge einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle (**§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB**) gegeben sei, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liege (BGH-Urteil vom 10.11.2010, VIII ZR 306/09 – **ZIV 2010, 78**). Schließlich gewähre die Mieter-

höhung nach dem Vergleichsmietensystem nicht den Erhalt einer gegenüber dem Marktmietzins relativ günstigeren Miete. Habe also der Mieter – im Rahmen der Anmietung – wie vorliegend einen relativ günstigen Mietzins verhandelt, bestünde kein Anspruch darauf, dass dieses Verhältnis aufrecht erhalten bleibe. Der Mieter müsse damit rechnen, dass der Vermieter die Miete durch Mieterhöhungen schrittweise an den Markt anpasse (BGH-Urteil vom 20.6.2007, VIII ZR 303/06 – **ZIV 2007, 27**). Bei der Mieterhöhung könne daher die Vermieterin die tatsächliche Wohnfläche von rund 210 m² der Berechnung der Mieterhöhung zugrunde legen.

Zum eigentlichen Streitpunkt, der Mieterhöhung wegen der Mietflächendifferenz, die bis dato überhaupt keine Berücksichtigung bei der Mietzinsbemessung fand, führte der BGH aus, dass die Vermieterin insoweit keine Ansprüche gegen den Mieter habe. In **§ 557 Abs. 3 BGB** sei bestimmt, dass der Vermieter bei Fehlen einer (wirksamen) Erhöhungsvereinbarung im Übrigen nur nach Maßgabe der **§§ 558 bis 560 BGB** eine Mieterhöhung verlangen könne. Eine Mieterhöhung wegen falscher Flächenangaben im Mietvertrag sei gesetzlich in diesen Regelungen nicht enthalten. Auch eine Anpassung des Mietvertrages wegen schwerwiegender Änderung von Umständen nach **§ 313 BGB** sei nicht möglich. Soweit man der Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 23.5.2007 (VIII ZR 138/06 – **ZIV 2007, 27**)

etwas anderes entnehmen könnte, halte der Senat auch hieran nicht fest. Wenn der Gesetzgeber erkennbar eine abschließende Regelung formuliert habe, die sich zudem für bestimmte Fallgestaltungen nicht als unpassend erwiesen habe, sei für eine Regelungsänderung kein Raum. Der Umstand, dass die in Rede

stehende Wohnfläche sich gegenüber der vereinbarten nachträglich als größer herausgestellt habe, sei daher für eine nach dem Regelungskonzept des Gesetzgebers vorzunehmenden Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung und schließe schon aus diesem Grunde zusätzliche Korrekturen unter dem Ge-

sichtspunkt einer Störung der Geschäftsgrundlage aus. Eine entsprechenden Anpassung des Mietvertrages stehe zudem der Umstand entgegen, dass die zutreffende Ermittlung der Wohnfläche in die Risikosphäre des Vermieters falle ([VIII ZR 266/14](#)).

Nachmietersuche bei befristeten Ausschluss der ordentlichen Kündigung

Dem BGH-Urteil vom 7.10.2015 liegt ein Rechtsstreit zwischen Vermieter und Mieter über den Fortbestand ihres Mietverhältnisses zugrunde. Im Mietvertrag war vorgesehen, dass das Mietverhältnis in der Zeit vom 1.5.2011 bis zum 30.4.2015 nicht gekündigt werden könne. Bereits im März 2013 wechselte einer der Mieter sein Arbeitsverhältnis. Beide Mieter zogen aus, kündigten das Mietverhältnis, übermittelten die Schlüssel der Vermieterin und stellten die Mietzahlungen ein. Die Vermieterin akzeptierte die Kündigung nicht. Sie erklärte sich aber bereit, einen Nachmieter zu akzeptieren, wenn dieser zuvor Auskunft über seine Familien- und Einkommensverhältnisse erteile. Im Januar 2013 baten die Mieter um einen Besichtigungstermin für einen Mietinteressenten. Die Vermieterin erklärte, dass sie 120 km zum Mietobjekt anreisen müsste und daher Termine nur durchführen würde, wenn zuvor die geforderten Auskünfte vorlägen. Der Interessent lehnte die Auskunft indessen ab. Weitere Versuche für Besichtigungstermine gab es nicht. Vielmehr klagte die Vermieterin auf Bezahlung von Mietzinsen. Die ersten beiden Instanzen verliefen für die Vermieterin teilweise erfolgreich. Dem geltend gemachten Zahlungsanspruch wurde statt-

gegeben. Dem Feststellungsantrag, dass das Mietverhältnis fortbestehe indessen nur eingeschränkt bis zum 31.3.2013. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass die Vermieterin die Ersatzvermietung vereitelt habe und damit das Mietverhältnis endete.

Der BGH hob das landgerichtliche Urteil auf und verwies den Rechtsstreit zur weiteren Sachaufklärung zurück. Der VIII. Zivilsenat führte in seinem Urteil aus, dass die Bewertung der Instanzgerichte, der Ausschluss des Kündigungsrechts sei wirksam vereinbart auf der Grundlage der getroffenen Feststellungen nicht haltbar sei. Wenn es sich insoweit um eine vorformulierte Vertragsbedingung handele, verstoße die Klausel gegen das Verbot der unangemessenen Benachteiligung des Vertragspartners und sei nach **§ 307 Abs. 1 BGB** unwirksam. Der BGH habe bereits mehrfach klargestellt, dass das Recht zur ordentlichen Kündigung längsten für vier Jahre ausgeschlossen werden dürfe. Dabei beginne die Frist mit dem Abschluss des Vertrages. Von da an dürfe der Mieter nicht länger als vier Jahre an den Vertrag gebunden sein (BGH-Urteil vom 8.12.2010, VIII ZR 86/10 – [ZIV 2011, 4](#)). Diese Grenze sei vorliegend verletzt,

weil die Kündigung erstmals nach dem 30.4.2015 zulässig sein sollte. Die Kündigung wäre sonach frühestens auf den 31.7.2015 möglich gewesen, so dass die Höchstbindefrist von 4 Jahren überschritten wäre. Das Landgericht habe zu prüfen, ob die Klausel eine Allgemeine Geschäftsbedingung sei oder eine ausgehandelte, also individualvertragliche Bedingung. Im ersteren Fall sei sie unwirksam, im letzteren Fall führe sie dazu, dass der Kündigungsausschluss insoweit unwirksam sei, als er die zulässige Höchstfrist überschreite (BGH-Urteil vom 14.6.2006, VIII ZR 257/04). Die Beklagten hätten in diesem Fall das Mietverhältnis erstmals zum 30.4.2015 kündigen können.

Die Vermieterin habe die Stellung eines Nachmieters nicht vereitelt, so dass hierauf keine Beendigung des Vertragsverhältnisses gestützt werden könnte. Grundsätzlich sei es im unbeendeten Mietverhältnis Sache des Mieters, einen geeigneten Nachmieter zu finden. Demgegenüber sei es nicht Aufgabe des Vermieters sich aktiv an der Suche nach einem geeigneten Nachmieter zu beteiligen. Er konnte daher die Anreise zu einem Besichtigungstermin davon abhängig machen, zunächst nähere Auskünfte zur Geeignetheit des Mieterinteresses

senten zu erhalten. Auch die monierte Verweigerung des Aufstellens eines Werbeschildes

durch einen Makler sei nicht zu beanstanden, weil insoweit keine Duldungsverpflichtung für die

Vermieterin bestünde ([VIII ZR 247/14](#)).

Gewerbemietrecht

Auch 20 € Miete stellen eine wesentliche Vertragsänderung im Sinne von § 550 BGB dar



Mit verschiedenen Rechtsfragen zur Kündigung des mehr als ein Jahr befristeten Mietvertrages setzte sich der XII. Zivilsenat im Urteil vom 25.11.2015 auseinander. Der Mieter mietete im Landgerichtsbezirk Hechingen für seine Praxis Räumlichkeiten im Jahre 2001 an. 2005 wurde ein neuer Mietvertrag geschlossen, der um die über der Praxis liegenden Räumlichkeiten erweitert wurde. Auf Kosten des Mieters erfolgte ein Deckendurchbruch mit Errichtung einer Wendeltreppe in die darüber liegenden Praxisräume. Hierzu wurde im Mietvertrag nur vereinbart, dass die weitere Ausstattung und das Herrichten der Räume nach dem Ermessen des Mieters diesem frei stünde. Als reguläres Vertragsende war der 30.4.2020 vereinbart, die monatliche Miete sollte 1350 € betragen. Knapp acht Monate nach Vertragsschluss vereinbarte der Mieter mit dem Vermieter eine Mieterhöhung um 20 €. Sie wurde vom Vermieter auf dem Mietvertragsexemplar handschriftlich vermerkt. Rund acht Jahre später, mit Schreiben vom 26.10.2013 kündigte der Mieter das Mietverhältnis zum 31.7.2014 und räumte die Mietfläche. Die Wirksamkeit der

Kündigung wurde streitig. Der Mieter klagte in der Folge auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zum 31.7.2014 beendet wurde.

Die Klage blieb durch alle Instanzen erfolglos. Im Urteil vom 25.11.2015 führten die Richter des XII. Zivilsenates aus, dass die nach **§§ 578 Abs. 1, 2 und 550 BGB** geforderte Schriftform nur gewahrt sei, wenn sich die für den Abschluss des Vertrages notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergäbe (BGH-Urteil vom 30.4.2014, XII ZR 146/12 – [ZIV 2014, 32](#)). Von der Schriftform ausgenommen seien lediglich solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrages auf den die Parteien sich geeinigt hätten, von nur nebensächlicher Bedeutung seien (BGH-Urteil vom 22.4.2015, XII ZR 55/14 – [ZIV 2015, 33](#)). Für Vertragsänderungen gelte nichts anderes, als für den Ursprungsvertrag. Sie müssten daher ebenfalls der Schriftform des § 550 BGB genügen, es sei denn, es handle sich um unwesentliche Änderungen (BGH-Urteil vom 30.1.2013, XII ZR 38/12 – [ZIV 2013, 23](#)).

Die wohl herrschende Meinung nehme an, dass geringfügige Änderungen der Miethöhe (hier:

20 € oder 1,5 % der sonst geschuldeten Miete) das Schriftformerfordernis nicht tangiere. Die Rechtsansicht sei unzutreffend, so der XII. Senat weiter in den Urteilsgründen. Die Miethöhe sei immer ein wesentlicher Vertragspunkt. Dies sei schon deshalb anzunehmen, weil auf dieser Grundlage für den Vermieter Zahlungsverzüge zu ermitteln seien, die in einer fristlosen Kündigung münden könnten.

Der Mieter sei auch nicht nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nach **§ 242 BGB** daran gehindert, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Nur ausnahmsweise, wenn die vorzeitige Beendigung des Vertrages zu einem schlechthin untragbaren Ergebnis führen würde, könne es gemäß § 242 BGB rechtsmissbräuchlich sein, wenn sich eine Partei darauf berufe, dass der Mietvertrag mangels Wahrung der Schriftform ordentlich kündbar sei. Dies könne der Fall sein, wenn die eine Partei die andere schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten habe oder sich sonst einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht habe oder die Formnichtigkeit die Existenz der anderen Partei bedrohe (BGH-Urteil vom 30.4.2012, XII ZR 146/12 – [ZIV 2014, 32](#)). Diese Voraussetzungen lägen indessen nicht vor. Die Annahme eines Rechtsmissbrauchs könne nicht darauf gestützt werden, dass der

Änderungsbetrag vergleichsweise gering ausfalle.

Der BGH äußerte zudem Bedenken, ob die Schriftform nicht zusätzlich durch die Regelung zu den Umbauarbeiten verletzt worden sei. Nach der Rechtsprechung des BGH unterlägen auch Nebenabreden der Schriftform, wenn sie den Inhalt des Mietverhältnisses gestalteten und nach dem Willen der Vertragsparteien wesentliche Bedeutung hätten (BGH-Urteil vom 22.12.1999, XII ZR 339/97 – NJW 2000, 1105). Dazu könnten auch Um- und Ausbauarbeiten sowie die dazugehörige Kostenlast gehö-

ren. Dieser Bewertung stünde auch nicht entgegen, dass die Maßnahmen im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsschluss durchgeführt wurden. Auch dann könnten die Abreden für einen potentiellen Grundstückserwerber, der durch die Regelung in § 550 BGB geschützt werden sollte, von erheblicher Bedeutung sein.

Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Sachaufklärung an das OLG Stuttgart zurück verwiesen. Dabei sei aufzuklären, wie es zur Vereinbarung der Mieterhöhung und zur Ergänzung des Vertragsexemplars gekommen sei.

Für die weitere Verhandlung gab der Senat noch rechtliche Hinweise für den Fall, dass weiterhin eine Formverletzung des Vertrages anzunehmen sei. Die Kündigung vom 26.10.2013 hätte zum 30.6.2014 erfolgen können. Sie erfolgte aber – was weder gesetzlich noch vertraglich so möglich bzw. vorgesehen sei – zum 31.7.2014. Die Kündigung könne daher nur zum nächstmöglichen Zeitpunkt, hier dem 30.9.2014 Wirksamkeit entfalten (BGH-Urteil vom 25.10.1995, XII ZR 245/94 – NJW-RR 1996, 144), [XII ZR 114/14](#).

WEG-Recht

Qualifizierte Protokollierungsklausel und fehlende Unterschriften



Qualifizierte Protokollierungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen sehen vor, dass ein Beschluss erst dann wirksam gefasst ist, wenn neben der Beschlussfassung, der Beschluss auch ordnungsgemäß in der Versammlungsniederschrift protokolliert wurde.

Eine Eigentümerversammlung im Gerichtssprengel des AG Langen (Hessen) wurde nur von der Mehrheitseigentümerin unter Mitwirkung der Verwalterin abgehalten, weil die anderen Eigentümer erst gar nicht ange-reist waren. In der Versammlung wurden verschiedene Beschlüsse gefasst. Die Gemeinschaftsord-

nung sah vor, dass das Protokoll von zwei bei der Versammlung zu bestimmenden Wohnungseigentümern gegenzuzeichnen ist. Erst mit Unterschriftsleistung durch den Verwalter und den beiden Wohnungseigentümern sollte nach der Regelung der Gemeinschaftsordnung der Beschluss wirksam gefasst sein. Die Schaffung dieses Erfordernisses war vorliegend aber nicht möglich, weil zur Versammlung nur eine Sondereigentümerin erschienen war.

Die auf der Versammlung vom 16.8.2011 gefassten Beschlüsse wurden von mehreren Miteigentümern mit Anfechtungsklage vom 14.9.2011 angegriffen. Als am 10.10. noch immer keine Anforderung des obligatorischen Gerichtskostenvorschusses eingegangen war, fragten die Klägervertreter beim Gericht nach. Die Gerichtskosten wurden sodann angefordert und das

Gericht stellte die Klage nach Bezahlung der Gerichtskosten zu.

Das Amtsgericht wies die Anfechtungsklage ab. Auf die Berufung wurden die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse für unwirksam erklärt und das amtsgerichtliche Urteil kassiert. Die Angriffe der Revision vermochten eine andere Bewertung durch die fünf Karlsruher Bundesrichter zu bewirken. Der BGH stellte das amtsgerichtliche Urteil wieder her.

Die Anfechtungsfrist sei gewahrt, so der BGH im Urteil vom 25.9.2015. Erforderlich sei grundsätzlich eine Zustellung der Klage bei den Beklagten innerhalb der Anfechtungsfrist. Nach **§ 167 ZPO** komme der Kläger aber in den Genuss einer Rückwirkung, wenn er die Klage innerhalb der Anfechtungsfrist einreiche und dann zumindest

demnächst eine Zustellung der Klage erfolge. Nach der Rechtsprechung des BGH liege eine Demnächst-Zustellung vor, wenn die durch die Klagepartei verursachten Verzögerungen nicht mehr als 2 Wochen betrügen (BGH-Urteil vom 12.1.1996, NJW 1996, 1060). Nun sei die Zustellung vorliegend aber erst am 15.11.2011 und damit rund 2 Monate nach Klageeinreichung erfolgt.

Diesbezüglich sei daher rechtlich ergänzend zu bewerten, inwieweit den Klägern die verspätete Gerichtskostenanforderung anzulasten war. Die Richter beim V. Zivilsenat meinten, dass dem Kläger grundsätzlich eine Überwachungspflicht dahingehend träfe, ob das Gericht die Aufgaben nach Klageeinreichung ordnungsgemäß erledige. Ein Tätigwerden des Klägers binnen 3 Wochen nach der durch die Klage zu wahrenden Frist sei aber ausreichend. Die Klagefrist sei vorliegend am 16.9.2011 abgelaufen. Die Kläger hätten also spätestens am 7.10.2011 bei Gericht nachfragen müssen, warum sie keine Gerichtskosten-vorschussanforderung erreicht habe. Dies erledigten sie tatsächlich aber erst am 10.10.2011, also 3 Tage zu spät. Da auf diese Tage zudem ein Wochenende entfalle, betrage die Verzögerung rechtlich nur einen Tag. Da die Kläger mithin nur einen Tag Verzögerung verursacht hätten, sei die Höchstfrist von 2 Wochen für eine Demnächst-

Zustellung eingehalten und somit die Klagefrist gewahrt. Die Beschlüsse seien auch nicht wegen der nach der Gemeinschaftsordnung unzureichenden Protokollierung für unwirksam zu erklären. Die qualifizierte Protokollierungsklausel habe den Sinn, dass – zusätzlich zu den Aufgaben des Verwalters – zwei weitere Personen unabhängig voneinander das Protokoll lesen und dabei auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen. Fehler würden daher leichter auffallen. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn die Niederschrift nur von einer Person kontrollierte würde. Das Fehlen dieser Zweitprüfung sei vorliegend unschädlich. Damit unterscheide sich der Fall wesentlich vom Sachverhalt, der dem BGH-Urteil vom 30.3.2012 (V ZR 178/11 – ZIV 2012, 34) zugrunde gelegen habe. Während im damaligen Fall neben dem Verwalter eine ausreichende Anzahl von Personen in der Versammlung anwesend war, die das Protokoll entsprechend den Anforderungen der Protokollierungsklausel hätten unterzeichnen können, habe an der hiesigen Versammlung nur die Mehrheitseigentümerin und die Verwalterin teilgenommen. Diesen Fall regle die Gemeinschaftsordnung nicht. Es sei daher zu prüfen, ob in der Folge in einer Versammlung mit einem Wohnungseigentümer in dieser Gemeinschaft gar keine Beschlüsse gefasst werden könnten oder ob es in diesen Fällen ausreichend sei, diesen einen

Miteigentümer unterzeichnen zu lassen.

Die Ermittlung des im Rahmen der ergänzenden Auslegung entscheidenden hypothetischen Parteiwillens müsse daher darauf abstellen, welche Regelung der teilende Eigentümer bei einer angemessenen Abwägung der berührten Interessen nach Treu und Glauben redlicherweise getroffen hätte, wenn er den von ihm nicht geregelten Punkt bedacht hätte (BGH-Beschluss vom 7.10.2004 – V ZB 22/04). Die Gemeinschaftsordnung sähe entsprechend der gesetzlichen Regelung vor, dass die Versammlung beschlussfähig sein soll, wenn mehr als 50% der Miteigentumsanteile anwesend oder vertreten seien. Würde man für die erforderlichen Protokollunterschriften zudem die Anwesenheit von zwei Eigentümern fordern, stellte dies faktisch eine weitere Hürde für die Beschlussfähigkeit der Versammlung dar. Dies stünde wiederum nicht in Einklang mit der als abschließend zu betrachtenden ausdrücklichen Regelung, wonach für die Beschlussfähigkeit allein eine ausreichende Anzahl von anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteilen genügen soll. Die Unterschriftsleistung eines Sondereigentümers neben der Verwalterin habe daher zu genügen, wenn nur ein Eigentümer bei der Versammlung anwesend war, um dem qualifizierten Protokollierungserfordernis Rechnung zu tragen (V ZR 203/14).

Zahlungsklage vs. Anfechtungsklage

In der Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft in Waldshut-Tiengen war bestimmt, dass Gebäudeteile (z.B. Terrassen, Balkone), die

zur ausschließlichen Nutzung einzelner Wohnungseigentümer bestimmt ist, allein von den Nutzungsberechtigten instandzuhalten und instandzusetzen

sind. Die Immobilie war so gestaltet, dass die Terrassen einzelner Wohnungen gleichzeitig teilweise das Dach der darunter liegenden Wohnung bildeten.

Nachdem an einer Terrasse Feuchtigkeitsschäden auftraten, sanierte der betreffende Eigentümer die Terrasse und forderte von der WEG, vertreten durch den Verwalter den Ersatz seiner Aufwendungen von knapp 8.000 €. Der Verwalter vertrat die Auffassung, dass die Kosten vom Eigentümer selbst zu tragen seien. Der Eigentümer stellte daraufhin bei der nächsten Eigentümerversammlung den Antrag, die Ausgabe zu erstatten. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Der Eigentümer und fünf weitere Eigentümer fochten daher diesen Beschluss an.

Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung zum LG Karlsruhe hatte Erfolg. Das Berufungsgericht hob das Urteil auf und wies die Klage als unzulässig ab. Es bestünde kein Rechtsschutzbedürfnis für die Anfechtungsklage, weil der betreffende Eigentümer sein Klageziel einfacher durch eine Zahlungsklage gegen die Ge-

meinschaft verwirklichen könne. Hiergegen wendeten sich die klagenden Wohnungseigentümer mit ihrer Revision.

Der BGH führt in seinem Urteil vom 2.10.2015 aus, dass ein Wohnungseigentümer einen Negativbeschluss auf seine Rechtmäßigkeit nach **§ 46 WEG** gerichtlich überprüfen lassen könne. Sein Rechtsschutzbedürfnis ergäbe sich im Regelfall aus seinem Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung des Gemeinschaftseigentums (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09 – **ZIV 2010, 11**). Das Rechtsschutzbedürfnis sei sogar i.d.R. noch gegeben, wenn der Beschluss bereits vollzogen wurde (BGH-Urteil vom 13.5.2011, V ZR 202/10 – **ZIV 2011, 35**). Entgegen der herrschenden Meinung in Rechtsprechung und Literatur gelte nichts anderes, wenn der Wohnungseigentümer dasselbe Ziel auch über eine Zahlungsklage erreichen könne. Die Beschlussfassung erschöpfe sich zwar in der

Versagung des freiwilligen Anerkenntnisses. Ein Wegbeschließen eines Anspruchs sei nicht möglich.

Der Anspruch auf positive Beschlussfassung bestünde indessen nur, wenn der Anspruch offenkundig und ohne jeden vernünftigen Zweifel begründet sei. Sei dies nicht der Fall, läge es im Ermessen der Wohnungseigentümer, ob sie sich in die Gefahr einer kostenpflichtigen Zahlungsklage begeben wollten oder ersatzweise den Anspruch anerkennen wollten. Vorliegend sei daher die Klage aufgrund bestehenden Rechtsschutzbedürfnisses zulässig, aber nicht begründet. Angesichts der Kostenregelung in der Gemeinschaftsordnung war der Anspruch nicht derart eindeutig anzunehmen, dass das Ermessen der Gemeinschaft auf Null reduziert war, in dessen Folge sie dem Antrag hätten zustimmen müssen (**V ZR 5/15**).

Abgrenzung des Sondereigentums bei nicht plangerechter Herstellung

Die Bauausführung einer nach WEG aufgeteilten Wohnimmobilie in Soest wich vom Aufteilungsplan in Bezug auf zwei Kellerräume ab. Die Trennwand war versetzt errichtet worden, so dass sich der eine Keller - mit einer Fläche von 8,43 m² angegeben – auf fast die Hälfte seiner geplanten Fläche verkleinerte. Der Eigentümer des kleineren Kellers stellte auf der Wohnungseigentümerversammlung vom 17.4.2013 den Antrag, die aus dem Aufteilungsplan ersichtlichen Grenzen herzustellen und die Wand auf Kosten der Gemeinschaft zu versetzen. Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt. Der Klage des be-

troffenen Eigentümers wurde vom Amtsgericht statt gegeben. Auf die Berufung zum LG Dortmund wurde das amtsgerichtliche Urteil aufgehoben und die Anfechtungsklage als unbegründet abgewiesen. Die Revision zum BGH hatte Erfolg.

Unter Instandsetzung, so der BGH im Urteil vom 20.11.2015 sei auch die erstmalige Herstellung des Gemeinschaftseigentums zu verstehen. Der geltend gemachte Anspruch stütze sich daher auf **§ 21 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG**. Die übrigen Eigentümer hätten die erstmalige Herstellung nach **§ 14 Nr. 4 WEG** zu dulden, da es sich nicht

um eine bauliche Änderung im Sinne von **§ 22 WEG** handle, sondern um eine Herstellung des Sollzustandes (BGH-Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13 – **ZIV 2015, 21**).

Für die Abgrenzung des Sondereigentums sei nicht die tatsächliche Bauausführung, sondern nur der Aufteilungsplan maßgeblich (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 40/09 – **ZIV 2010, 10**). Bei Grundstücken ergäbe sich der Grenzverlauf aus der dem Liegenschaftskataster zugrundeliegenden Liegenschaftskarte (**§ 2 Abs. 2 GBO**); hierauf erstrecke sich die Vermutung der Richtigkeit des

Grundbuchs gemäß **§ 891 Abs. 1 BGB**. Dieselbe sachenrechtliche Abgrenzungsfunktion wie das Liegenschaftskataster erfülle bei der Aufteilung in Wohnungseigentum der Aufteilungsplan, der an die Stelle der Vermessung und katastermäßigen Erfassung trete (BGH-Urteil vom 18.7.2008, V ZR 97/07 - **ZIV 2008, 50**). Dementsprechend sei der ganz überwiegenden Ansicht in Rechtsprechung und Literatur nicht folgen, wonach bei unwesentlichen Bauabweichungen Sondereigentum nur in den Grenzen der tatsächlichen Bauausführung entstehe. Für die Abgrenzung sei allein der Aufteilungsplan maßgeblich. Ausnahmsweise sei dies nicht der Fall, wenn die Bauausführung derart stark vom Aufteilungsplan abweiche, dass das geplante Sondereigentum gegen anderes Sondereigentum und gegen das Gemeinschaftseigentum nicht mehr eindeutig abgrenzbar sei (BGH-Urteil vom 20.5.2011, V ZR 99/10 – **ZIV 2011, 41**). Nach diesen Wertungen sei vorliegend Sondereigentum entstanden. Die Trennwand sei lediglich etwas versetzt an einer anderen Stelle errichtet worden.

Als nicht tragende Trennwand, stünde diese im Sondereigentum. Es handele sich um sogenanntes „Nachbareigentum“ (§§ **921, 922 BGB** analog), also gemeinsames Sondereigentum der benachbarten Sondereigentümer (BGH-Urteil vom 18.7.2008, V ZR 97/07 – **ZIV 2008, 50**). Das

Sondereigentum werde in der Mauer vertikal („lotrecht“) getrennt. Auch wenn die Trennwand im Sondereigentum stünde, sei es Aufgabe der Gemeinschaft und nicht nur der beiden Sondereigentümer, die Wand zu versetzen. Es könne nicht darauf ankommen, ob eine tragende oder eine nicht-tragende Trennwand zu versetzen sei.

Der Anspruch auf erstmalige Herstellung eines den Plänen entsprechenden Zustandes sei durch den Grundsatz von Treu und Glauben beschränkt (§ 242 BGB), wenn den übrigen Wohnungseigentümern die Erfüllung im Einzelfall nicht zuzumuten sei. Das könne der Fall sein, wenn tiefgreifende bauliche Eingriffe in das Gebäude erforderlich würden oder Kosten entstünden, die in Ansehung der Belastungen mit der abweichenden Bauausführung unverhältnismäßig seien. In diesen Fällen seien die übrigen Wohnungseigentümer im Grundsatz verpflichtet, Teilungserklärung und Aufteilungsplan so zu ändern, dass diese der tatsächlichen Bauausführung entsprächen (BGH-Urteil vom 14.11.2014, V ZR 118/13 – **ZIV 2015, 21**). Bei geringfügigen Abweichungen könnten sich aber auch die mit einer Anpassung des Aufteilungsplans verbundenen Kosten als unverhältnismäßig erweisen, sodass es bei den bestehenden Verhältnissen verbleiben müsse.

Nach diesen Grundsätzen habe der klagende Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Versetzung der Trennwand. Unbeachtlich sei in diesem Zusammenhang, dass der betreffende Eigentümer die Wohnung und den Keller vor dem Kauf besichtigt habe und vom Inhalt des Aufteilungsplans Kenntnis hatte. Die Kaufvertragsparteien gingen bei der Beurkundung übereinstimmend davon aus, dass der besichtigte (verkleinerte) Kellerraum Teil des Sondereigentums und damit Kaufgegenstand sei. Dem Eigentumserwerb an dem Kellerraum in der richtigen Größe stünde dieser Umstand nicht entgegen. Den Parteien sei die Abweichung der Bauausführung von den Plänen nicht bekannt gewesen. Es könne daher nicht geschlussfolgert werden, die Willenserklärungen bei der Beurkundung hätten sich auf den kleineren Teil des Kellers bezogen. Das konnte auch gar nicht gewollt sein, weil andernfalls die Auflassung unwirksam wäre. Die Beschränkung hätte zur Folge, dass ein isolierter Miteigentumsanteil entstünde, was nach **§ 6 Abs. 1 WEG** unzulässig sei.

Schließlich unterläge der Anspruch keiner Verwirkung. Die beklagten Wohnungseigentümer hätten nicht darauf vertrauen dürfen, dass die Diskrepanz zwischen Plänen und Bauausführung auch in der Zukunft von allen Seiten hingenommen werden würde (**V ZR 284/14**).

WEG – Nichtzulassungsbeschwerden ab 1.1.2016 möglich

Die Übergangsregelung in **§ 62 WEG**, wonach Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision befristet nicht zulässig sind, wurde vom Bundestag im Dezember 2014 noch schnell und kurzfristig um ein Jahr verlängert. Diese Verlängerung ist in diesem Jahr ausgeblieben. Wie von bundesanwaltlicher Seite zu hören war, bereite sich der V. Zivilsenat in Karlsruhe schon auf eine entsprechende Rechtsmittelschwemme vor.

Baurecht

Zurückbehaltung von Werklohn nach Verjährung der Mängelansprüche



Der für Bausachen zuständige VII. Zivilsenat hatte aufgrund einer beschränkt eingelegten Revision über einen kleinen, aber erheblichen Teil eines Rechtsstreits zu entscheiden, der seinen Ausgangspunkt beim Landgericht Kleve hatte.

Dort stritten Bauunternehmer und Auftraggeber über restlichen Werklohn von knapp 180.000 €. Die Werkleistung wurde vom Auftraggeber am 16.10.2008 unter Vorbehalt verschiedener Mängel abgenommen. Der Bauunternehmer erhob Klage wegen seiner Werklohnansprüche und obsiegte in erster Instanz. Beim Oberlandesgericht Düsseldorf hatte der Auftraggeber mit seiner Berufung teilweise Erfolg. Rund 50.000 € der Klageforderung wurden in

Abhängigkeit zur Beseitigung von verschiedenen Mängel zug um zug gegen Bezahlung des restlichen Werklohns gebracht. Erst in II. Instanz berief sich der Auftraggeber auf ein Zurückbehaltungsrecht wegen eines sich wölbenden Pflasters, was einen Mangel darstelle. Der Bauunternehmer erachtete diesen Einwand für nicht durchgreifend, weil der Mangel erst zusammen mit der Einrede am 11.11.2013 angezeigt bzw. erhoben worden sei. Verjährung sei aber bereits am 16.10.2013 eingetreten.

Das Oberlandesgericht vertrat die Auffassung, dass die Einrede nicht mehr erhoben werden könne, weil der Mangel dafür in unverjährter Zeit hätte angezeigt werden müssen. Hinsichtlich dieser Rechtsfrage ließ das OLG die Revision zu. Der Auftraggeber nutzte diese Chance und legte – mit Erfolg – Revision zum BGH ein.

Der BGH führte in seinem Urteil vom 5.11.2015 zur Begründung aus, dass nach **§ 215 BGB** die Aufrechnung und die Geltend-

machung eines Zurückbehaltungsrechts nicht durch die Verjährung des Anspruchs ausgeschlossen sei, wenn der Anspruch in dem Zeitpunkt noch nicht verjährt war, in dem erstmals aufgerechnet oder die Leistung verweigert werden konnte. Das Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln an der Werkleistung könne erstmals geltend gemacht werden, wenn der Mangel in Erscheinung getreten sei. Auf den Zeitpunkt der Erhebung einer Mangelrüge oder der Geltendmachung der hierauf gründenden Einrede komme es nach dem Gesetz dagegen nicht an. Da das Berufungsgericht aus seiner Sicht konsequent den Zeitpunkt des erstmaligen Auftretens der Wölbung des Pflasters nicht ermittelt hatte, konnte der VII. Zivilsenat nicht abschließend entscheiden. Er verwies daher den Rechtsstreit zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurück an das OLG Düsseldorf ([VII ZR 144/14](#)).

Veranstaltungen

Deutscher Mietgerichtstag 2016 Mieterrechte auf dem Prüfstand?

Kongresszentrum Westfalenhallen, Dortmund
26. und 27. Februar 2016

Themen u.a.:

- Gibt es eine Aushöhlung der Gewährleistungsrechte des Mieters?
- Beschaffensvereinbarung und Mangelkenntnis
- Die Risikoverteilung zwischen Mieter und Vermieter bei Umfeldveränderungen
- Das Zurückbehaltungsrecht bei mangelhafter Mietsache
- Das Bestellerprinzip im Maklerrecht
- Mieterpflichten bei Rückgabe von Gewerberäumen
- Umlage neuartiger Betriebskosten
- Das Transparenzgebot bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen in Mietverträgen
- Die Eigenbedarfskündigung

Weimarer Baurechtstage 2016

Haftung und Haftungsvermeidung in der Leistungskette bei Bauvorhaben

ESWiD Partner im Gespräch

3. und 4. März 2016

Weimar, Hotel Elefant

Moderation während des Fachgespräches: Notar Prof. Dr. Stefan Hügel, Weimar

Themen u.a.:

- Ermittlung der Leistungspflichten gegenüber Erwerbern und Bauherren – Risiken der Vertragsauslegung
- Die Bedeutung der Baubeschreibung in der Leistungskette – Praktische Hinweise
- „Durchstellen“ der Leistungspflichten in der Leistungskette
- Haftung in der vertikalen Leistungskette
- Beschränkungen der Haftung in der vertikalen Leistungskette
- Prozessuale Besonderheiten des Regresses
- Regresssicherung durch Streitverkündung
- Aktuelle Gesetzes- und Rechtsentwicklungen des letzten Jahres für Investoren, Bauträger, Architekten und Ingenieure und ihre
- Auswirkungen auf die Praxis für das Bauträgerrecht sowie für das private und öffentliche Baurecht.
- Bauträgerrecht
- Öffentliches Baurecht

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

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

Basis: 2010

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Januar	89,1	90,1	91,4	93,1	94,7	97,4	98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5
Februar	89,6	90,3	91,8	93,5	95,1	97,8	98,9	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5
März	89,7	90,6	92,2	93,5	95,3	98,3	98,7	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0
Mai	89,2	91,1	92,2	93,8	95,8	98,7	98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1

Juni	89,5	91,1	92,3	94,0	95,8	98,9	99,0	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7	107,0
Juli	89,7	91,3	92,7	94,4	96,3	99,5	99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2
August	89,7	91,4	92,8	94,2	96,2	99,2	99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2
September	89,6	91,2	92,9	93,9	96,4	99,1	98,9	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0
Oktober	89,6	91,3	93,0	94,0	96,6	98,9	98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0
November	89,4	91,1	92,7	94,0	97,1	98,4	98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1
Dezember	90,1	92,1	93,4	94,7	97,7	98,8	99,6	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	

Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer

Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288

Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 2 BGB). Diese Regelung gilt erst seit 29.7.2014. Davor belief sich dieser Zinssatz auf 8 %, Art. 229 § 34 EGBGB. Nähere Informationen hierzu erhalten Sie auch in der ZIV 2014, S. 51.

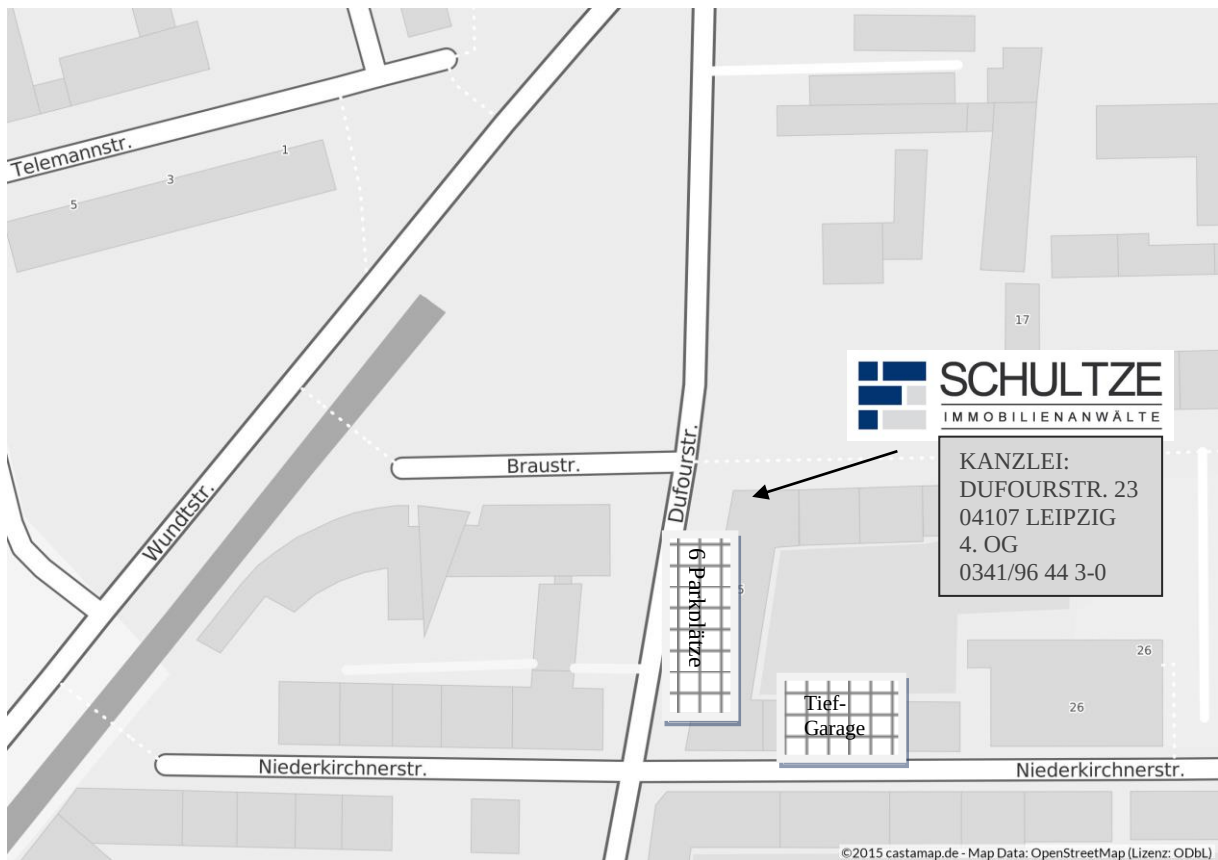
Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank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

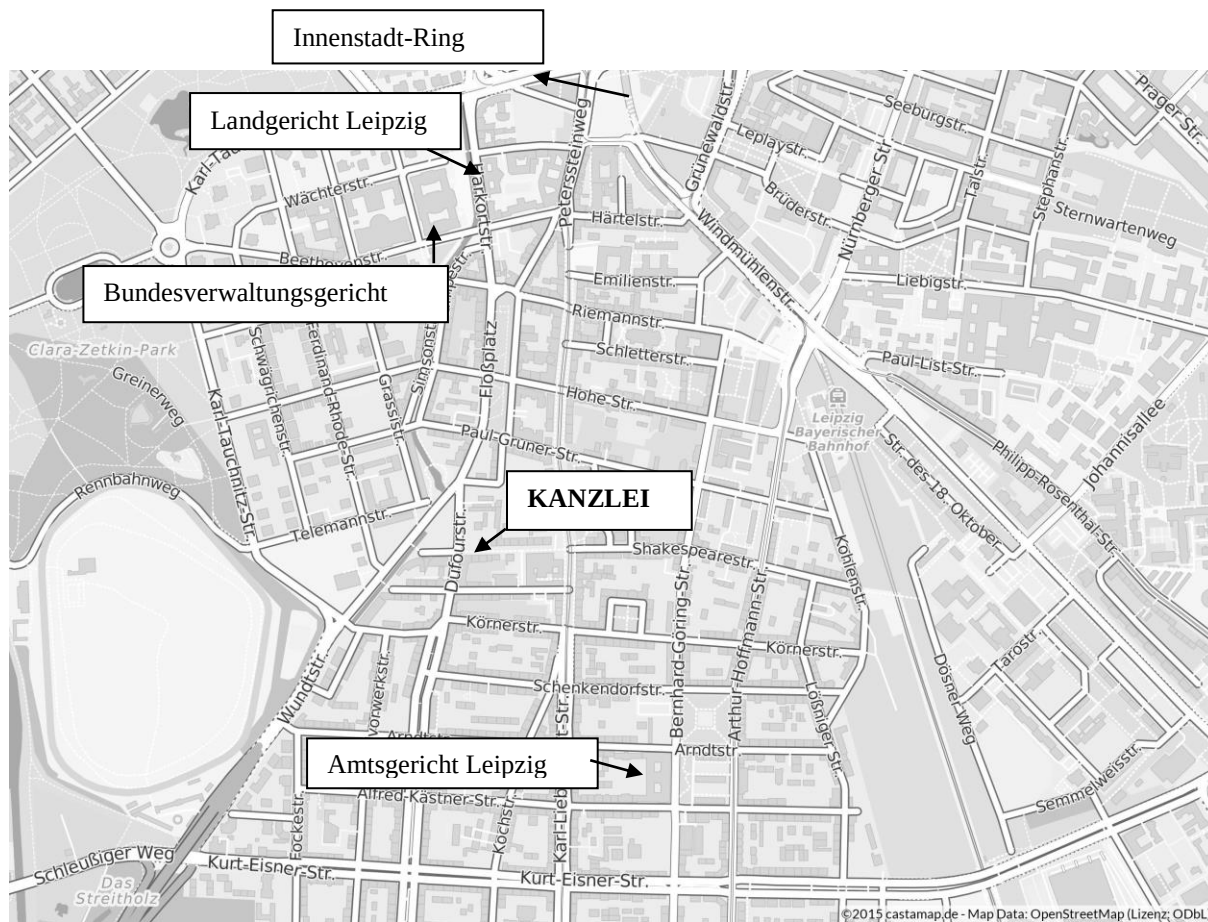
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87

1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,27
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,27
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,27

* Zur Änderung siehe Text oben.





Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:
Heinz G. Schultze
www.Kanzlei-schultze.de
Rechtsanwalt
Fachanwalt für WEG- und Mietrecht
Fachanwalt für Baurecht
Dufourstraße 23, 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 (BRA-O), der Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) bzw. für seit 1.7.2004 erteilten Mandaten dem Rechtsan-

waltsvergütungsgesetz (RVG), den Berufs- und Fachanwaltsordnungen der Bundesrechtsanwaltskammer (BORA 2001 und FAO) sowie den Standesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

Der verantwortlicher 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](#)