■ Immobilienrecht
■ Mietrecht
■ WEG-Recht
■ Versicherungsrecht
■ Baurecht
■ Maklerrecht

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: BGH gibt Rechtsprechung zur Beschaffenheitsvereinbarung auf

BGH: Wildes Parken auf einem gewerblichen Parkplatz

Mietrecht:

BGH: BGH gibt Rechtsprechung zum unzulässigen Vorwegabzug auf

BGH: Fehlerhafte Verbrauchserfassung hat Vorzug gegenüber Flächenverteilung

WEG-Recht:

BGH: Ansprüche des Wohnungseigentümers nach eigenmächtiger Instandsetzung

BGH: Werdender Wohnungseigentümer mit fehlerhaftem Besitz?

Versicherungsrecht:

OLG München: Abgebrannter Supermarkt und kein Geld von Versicherung

Baurecht:

BGH: Vertragsstrafe trotz fehlendem Vorbehalt bei der Abnahme

Herausgegeben von:

SCHULTZE IMMOBILIENANWÄLTE

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

1/2016

Seiten 1-15
11. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

wir übersenden Ihnen neben dem Jahresregister für 2015 auch das zweite Fünfjahresregister aus dem Zeitraum 2011 bis 2015. Bei der Erstellung der Register produziert man als unfreiwilliges Nebenprodukt auch immer ein Stück weit eine Statistik. Es ist absehbar, wo sich Schwerpunkte der Gerichte hin verlagern. Freilich veröffentlichen wir auch etwas mehr zu aktuellen Brennpunkten. Bei BGH-Entscheidungen ist der Vorrat indessen begrenzt. Vergleicht man die beiden Fünfjahresregister, fallen doch schon ein paar ganz interessante Änderungen auf. So ist der Hype der Betriebskostenstreitigkeiten erfreulicherweise gebrochen. Im Fünfjahreszeitraum 2006 bis 2010 berichteten wir von 57 BGH-Entscheidungen zum Betriebskostenrecht. In den fünf Jahren danach waren es 33, wovon nur noch 6 auf 2014 und eine (!) auf das Jahr 2015 entfiel. Hier ist Vieles geklärt und auch in dieser Ausgabe findet sich eine erfreuliche Entscheidung in Richtung Vereinfachung. Das gleiche Bild zeichnet sich in Bezug auf die Mietfläche. 2006-2010: 8 Entscheidungen, 2011-2015 noch ganze 2 Entscheidungen. Auch beachtlich sind die Veränderungen zur Schönheitsreparaturklausel. In den ersten 5 Jahren wurden 27 Entscheidungen gefällt und in den nächsten fünf Jahren noch gerade 11, ehe die Klausel nach dem Karlsruher Kugelhagel nur noch als Vogelscheuche taugt. Der XII. Zivilsenat steigerte seinen „output“ von 32 auf 42 Entscheidungen zum Gewerbemietrecht. Der V. Zivilsenat war konstanter. Zwar wurde die Menge an Entscheidungen von 54 auf 71 gesteigert. Dabei muss aber beachtet werden, dass durch die WEG-Novelle mit Wirkung zum 1.7.2007 der Instanzenzug geändert wurde und davor der BGH nur zuständig war, wenn ein OLG von der Rechtsprechung eines anderen OLG´s abweichen wollte. Nun gelangt man direkt vom Landgericht zum Bundesgerichtshof. Im nächsten 5-Jahres-Zeitraum, den wir nunmehr beginnen werden, ist mit noch mehr Entscheidungen zu rechnen, da am Jahresende die Befristung des Ausschlusses der Nichtzulassungsbeschwerde ausgelaufen ist. Wir sind gespannt, was alles auf uns wartet. Die ersten interessanten Rechtsentwicklungen bekommen Sie in dieser ersten Ausgabe präsentiert. Die Neuerungen belaufen sich gar nicht selten darauf, dass die bisherige Rechtsprechung vom BGH aufgegeben wird. Nichts währt ewig. In diesem Sinne wünschen wir wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Thüringen hebt Grunderwerbssteuer an

Thüringen hat sich entschlossen, die Grunderwerbssteuer anzuheben. Mit Gesetz vom 21.12.2015 hat der Thüringer Landtag eine Erhöhung der Grunderwerbssteuer von 5,0 % auf 6,5 % beschlossen. Das Gesetz tritt zum 1.1.2017 in Kraft.

Widerrufsrecht für Darlehensaltverträge endet zum 21.06.2016

Die sog. Wohnkreditrichtlinie wird am 21. März 2016 in Kraft treten. Danach können Darlehensaltverträgen maximal noch bis 21. Juni 2016 widerrufen werden.

Keine Mietminderung durch Baulärm

Der Bundesgerichtshof hatte mit Urteil vom 29.4.2015 (VIII ZR 197/14 – ZIV 2015, 32) entschieden, dass Kinderlärm infolge einer Umfeldänderung in bestimmten Konstellationen den Mieter nicht zur Mietminderung berechtigt. Das Landgericht München I hat nunmehr im Urteil vom 14.1.2016 an diese Rechtsprechung anknüpfend entschieden, dass die formulierte Einschränkung auch bei Baulärm durch eine Großbaustelle einschlägig sei (31 S 20691/14, IBRRS 2016, 139).

Anordnungsbeschluss Zwangsverwaltung und Herausgabe der Wohnung

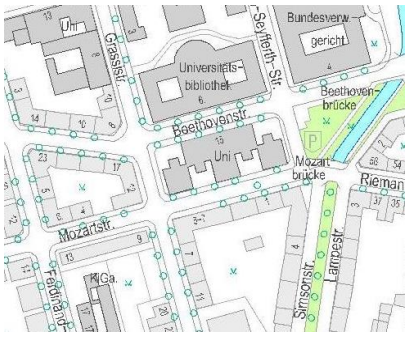
Nach einem Urteil des BGH vom 18.12.2015 begründet die unbeschränkte Anordnung der Zwangsverwaltung keinen Anspruch gegen den Wohnrechtsinhaber auf Herausgabe der Wohnung nach § 985 BGB. Die Bestellung gewähre dem Zwangsverwalter nur einen Herausgabeanspruch gegenüber einem unrechtmäßigen Besitzer (V ZR 191/14).

Gestohlene Einbauküche und Mietminderung

Nach einem Urteil des LG München I vom 4.8.2015, ist ein Mieter auch dann zur Minderung der Miete berechtigt, wenn die im Keller gelagerte Einbauküche des Vermieters gestohlen wird. Vereinbarungsgemäß nutzte der Mieter seine eigene anstatt der Einbauküche des Vermieters. Das Gericht führte aus, dass die Sollbeschaffenheit der Mietsache durch den Diebstahl tangiert sei. Unerheblich sei, dass subjektiv keine Nutzungseinschränkung vorläge (63 S 378/14, IBRRS 2016, 0233).

Immobilienrecht

BGH gibt Rechtsprechung zur konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung auf



Die Eigentümer eines im Jahre 2003 errichteten Einfamilienhauses in Niedersachsen entschieden sich, ihr Haus zu veräußern. Sie bewarben es im Internet mit einem Exposé, in dem eine Wohnfläche von 200 m² angegeben war. Daneben sollte es eine Nutzungsfläche von weiteren 15m² geben. Nachdem sich erste Interessenten meldeten, wurden diesen auf Nachfrage auch Grundrisspläne der einzelnen Stockwerke übermittelt. Diese Pläne wiesen in der Addition unter Berücksichtigung einer Dachterrasse eine Fläche von insgesamt 215,3 m² aus.

Mit notariellem Vertrag vom 18.12.2009 erfolgte der Verkauf des Einfamilienhauses. Im Kaufvertrag waren die Gewährleistungsrechte der Käufer wegen Sachmängeln ausgeschlossen. Später ließen die Käufer die Flächen des Hauses von ihrem Architekten nachmessen. Der Architekt ermittelte unter Zugrundelegung der Wohnflächenverordnung eine Fläche von nur 171,74 m². Die Käufer begehrten eine Minderung des Kaufpreises. Nachdem keine Einigung erzielt werden konnte, klagten die Käufer einen Minderungspreis von 66.411 € zzgl. Zinsen ein und forderten daneben weitergehenden Schadensersatz infolge zu hoher Grunderwerbssteuer von rund 2.300 €, zu viel gezahlter Bankzinsen von rund 7.200 € sowie vorgerichtlicher Anwaltskosten von rund 2.600 €, in Summe rund 78.500 €. Die Käufer unterlagen in allen drei Instanzen.

Der Bundesgerichtshof führte im Urteil vom 6.11.2015 aus, dass die Käufer wegen eines Sachmangels nach § 434 ff. BGB nur dann Ansprüche gegen die Verkäufer hätten, wenn die Flächenangaben als Beschaffenheitsvereinbarung Teil der kaufvertraglichen Abreden wurden. Dies könne durch ausdrückliche vertragliche Vereinbarung geschehen (§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB) oder durch öffentliche Äußerungen des Verkäufers (§ 434 Abs. 1 Satz 3 BGB) hinsichtlich einer bestimmten Größe der Wohnfläche.

Eine öffentliche Äußerung in diesem Sinne (§ 434 Abs. 1 Satz 3 BGB) erkannte der V. Zivilsenat nicht in den Angaben im Exposé bzw. den Angaben im Internet. Da die Grundfläche der Räumlichkeiten die Fläche von 200 m² umfasse, sei die Angabe nicht falsch. Eine bestimmte Berechnungsmethode sei nicht angegeben worden. Im Kaufvertrag (§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB) seien diese Angaben nicht zur Vertragsvereinbarung erhoben worden.

Schließlich sei durch die Übergabe der Pläne auch keine konkludente Flächenvereinbarung erfolgt. Grundsätzlich sei es zwar denkbar, dass sich aus den Umständen der Vertragsverhandlungen eine schlüssige Einbeziehung von Bauplänen oder sonstigen Beschreibungen der Kaufsache ergäbe (BGH-Urteil vom 19.12.2012, VIII ZR 96/12 – ZIV 2013, 82). In diesen Fällen könne sich der Verkäufer auch nicht auf einen allgemeinen Haftungsausschluss berufen. In der Instanzrechtsprechung sei umstritten, unter welchen Voraussetzungen Äußerungen des Verkäufers über bestimmte Eigenschaften der Kaufsache eine Beschaffenheitsvereinbarung begründen könnten. Der BGH entschied die Rechtsfrage nunmehr dahingehend, dass verkäuferseitige Informationen über Eigenschaften der Kaufsache von den beurkundeten Eigenschaften zu unterscheiden seien. In dem beurkundungsbedürftigen Geschäft seien alle Erklärungen in den Vertrag aufzunehmen, die Rechtswirkungen erzeugen sollen. Es sei daher nicht anzunehmen, dass die Parteien eine solche Bindung wollten, wenn bestimmte Erklärungen nicht in der Urkunde aufgenommen wurden. Diese Auslegung sei auch geboten, weil nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes im Zweifel der Auslegung der Vorzug gebühre, der die Nichtigkeit des Rechtsgeschäfts vermeide (BGH-Urteil vom 26.9.2002, I ZR 44/00, BGHZ 152, 153). Mit diesem Auslegungsgrundsatz wäre es nicht vereinbar, eine konkluden-

te Beschaffenheitsvereinbarung anzunehmen, die mangels Beurkundung die Nichtigkeit des Grundstückskaufvertrages zur Folge hätte, § 125 BGB. Eine konkludente Einbeziehung der Flächenangaben in den beurkundeten Kaufvertrag könne daher nicht angenommen werden.

Soweit dem Beschluss des V. Zivilsenates vom 19.1.2012 (V ZR 141/11) zu entnehmen sei, dass durch vorvertragliche Angaben des Verkäufers zur Größe der Wohnfläche in einem Exposé eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung nach § 434 Abs. 1 Satz 1 BGB zustande käme, halte der Senat hieran nicht mehr fest (Tz. 21).

Schließlich stünden den Käufern auch kein Schadensersatzanspruch aus vorvertraglichem Verschulden bei den Vertragsverhandlungen zu (§§ 280 Abs. 1 i.V.m. 241 Abs. 2, 311 Abs. 2 BGB), weil die Verkäufer in Kenntnis der Minderfläche hierüber nicht aufgeklärt hätten. Diese möglichen Ansprüche würden nicht durch Sachmängelansprüche des Käufers verdrängt (BGH-Urteil vom 27.3.2009, V ZR 30/08 – ZIV 2009, 17). Den Verkäufer, der über die Größe der Wohnfläche durch Übergabe von Grundrisszeichnungen mit Maßen und Angaben zu den Raumgrößen informiere, treffe keine weitergehende Aufklärungspflicht. Weitere Angaben dürfe auch ein Käufer nicht erwarten. Dem stehe – zumindest im vorliegen Fall – schon entgegen, dass eine gesetzliche Bestimmung zur Berechnung der Wohnfläche selbst genutzter Wohnhäuser nicht existiere. Die Anforderungen an die Aufklärungspflichten eines Immobilienverkäufers würden überspannt, wenn der Verkäufer von sich aus weitere Angaben zum Mess- und Berechnungsmodus der angegebenen Flächen machen müsste. Hierzu sei der Verkäufer, der nicht über besondere Fachkenntnisse verfüge, i.d.R. gar nicht in der Lage. Offen bleiben könne, ob ein fachkundiger Verkäufer (z.B. ein Immobilienmakler) zu weitergehenden Informationen zu den Grundlagen der Flächenberechnung verpflichtet sei (V ZR 78/14).

Zwei verschiedene Verjährungsfristen im Bauträgervertrag

Im Beschluss vom 16.2.2015 bestätigte das OLG München (9 U 3997/14) das Landgericht München durch Zurückweisung der Berufung nach § 522 ZPO mangels Erfolgsaussichten. In Streit geraten waren restliche Vergütungsansprüche des Bauträgers. Der Bauträgervertrag sei ein typengemischter Vertrag aus Kauf- (Grundstück, ggf. Altbauimmobilie) und Werkvertrag (Bauleistungen). Nur hinsichtlich des Kaufvertrages gelte die lange Verjährungsfrist von 10 Jahren nach § 196 BGB. Die Ansprüche auf Werklohn verjährten dagegen schon in der allgemeinen Frist nach 3 Jahren gemäß § 195 BGB (DNotI vom 4.2.2016).

Wildes Parken auf einem gewerblichen Parkplatz

Im Urteil vom 18.12.2015 musste sich der BGH abermals mit Wildparkern befassen. Der Parkplatzbetreiber bot in Regensburg in einer Immobilie im Obergeschoss entgeltlich Parkplätze an. Der Parkplatz war nicht durch eine Schranke gesichert. Vielmehr gab es Hinweisschilder, die auf die Entgeltlichkeit hinwiesen und aufforderten, einen Parkschein am Automaten zu erwerben und den Parkschein im Auto auszulegen. Ferner wurde darauf hingewiesen, dass Parken ohne Parkschein oder eine Überschreitung der Parkzeit von mehr als 15 Minuten eine erhöhtes Parkentgelt von 20 € fällig werden ließ.

Der Parkplatzbetreiber fand alsbald ein passendes Fahrzeug, ermittelte den Halter und forderte diesen schriftlich auf, das Parkentgelt von 20 € zu bezahlen. Der Halter bezahlte nicht, gab keine Auskunft, ob er das Fahrzeug lenkte und gab auch nicht die vom Parkhausbetreiber geforderte, strafbewährte Unterlassungserklärung ab.

Der Parkplatzbetreiber klagte daraufhin auf Abgabe der strafbewährten Unterlassungserklärung und verlor die ersten beiden Instanzen. Erst die Revision zum BGH brachte einen Erfolg.

Die fünf Bundesrichter des V. Zivilsenates führten in ihren Urteilsgründen aus, dass der Parkplatzbetreiber einen Unterlassungsanspruch nach § 862 Abs. 1 Satz 2 BGB habe. Richtig sei, dass nicht jedes vertragswidrige Verhalten des Stellplatzmieters eine verbotene Eigenmacht darstelle. So verhielte sich der Mieter, der den vereinbarten Mietzins nicht bezahle, zwar vertragswidrig; er beginge aber keine verbotene Eigenmacht im Sinne des § 858 Abs. 1 BGB. Es entspräche auch ständiger Rechtsprechung des BGH, dass dem Vermieter gegen den Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgebe, keine Besitzschutzansprüche aus § 859 Abs. 1 BGB zustünden. Bei einem klassischen Mietverhältnis sei die Besitzeinräumung durch den Vermieter unbedingt geschuldet. Sie könne nicht unter den Vorbehalt vertragsgemäßen Verhaltens des Mieters gestellt werden.
Bei einem Vertrag über die kurzzeitige Nutzung eines jedermann zugänglichen privaten Parkplatzes sei dies indessen anders zu beurteilen. Eine unbedingte Besitzverschaffung durch den Parkplatzbetreiber sei nicht geschuldet. Mache dieser das Parken von einem Entgelt abhängig, begehe derjenigen verbotene Eigenmacht, der sein Fahrzeug abstellt, ohne sich daran zu halten.

Der Fahrzeughalter sei zudem als Zustandsstörer verantwortlich. Zustandsstörer sei derjenige, der die Beeinträchtigung zwar nicht verursacht habe, durch dessen maßgeblichen Willen der störende Zustand aber aufrecht erhalten werde und ihm diese Störung auch zurechenbar sei. Der Fahrzeughalter beherrsche die Quelle der der Störung. Er könne darüber entscheiden, wer das Fahrzeug benutze. Er sei daher sachgerecht, ihn als Halter die Störung auch anderer Fahrer zuzurechnen, wenn diese unberechtigt parkten.

Schließlich bestünde auch die für die Unterlassungserklärung notwendige Wiederholungsgefahr. Beim Verhaltensstörer werde diese schon nach einem ersten Verstoß angenommen. Beim Halter als Zustandsstörer sei dagegen nach einem Verstoß die Wiederholungsgefahr nicht indiziert. Er könne aber unter dem Gesichtspunkt der Erstbegehungsgefahr auf Unterlassung in Anspruch genommen werden, wenn er – wie hier – auf die Aufforderung des Parkplatzbetreibers, den verantwortlichen Fahrer zu benennen, schweigt. Dieses Verhalten mache bei wertender Betrachtung künftige Besitzstörungen wahrscheinlich. Dies genüge, um den Unterlassungsanspruch als gegeben anzunehmen (V ZR 160/14).

Notarhaftung wegen Verwendung der sogenannten Fortgeltungsklausel

Der BGH hat sich um Urteil vom 21.1.2016 mit der Haftung eines Notars wegen einer unterlassenen Aufklärung einer Vertragspartei auseinander gesetzt. Der Bauträgervertrag wies eine sogenannte Fortgeltungsklausel auf. Der Käufer gab gegenüber dem Bauträger ein bindendes und befristetes Vertragsangebot ab. Nach Ablauf der Bindungsfrist sollte nicht wie in der gesetzlichen Regelung vorgesehen, das Angebot in der Folge unwirksam werden. Vielmehr sollte das Angebot danach unbefristet fortgelten und zwar so lange, bis der Käufer gegenüber dem Notar sein Angebot widerruft.

Im Streit um restliche Kaufpreisraten berief sich einer der Wohnungskäufer darauf, dass ihm ein Schaden entstanden sei, weil er nicht darüber belehrt wurde, dass die Regelung unwirksam war und die Annahme des Bauträgers rechtlich in der Folge keine Annahme, sondern seinerseits ein Angebot war (§ 150 Abs. 1 BGB). In Kenntnis dieser Umstände hätte der Käufer von der Durchführung des Vertrags Abstand genommen.

Der BGH verurteilte letztlich den Notar im Urteil vom 21.1.2016. Nach § 17 Abs. 1 BeurkG habe der Notar den Willen der Beteiligten zu erforschen, den Sachverhalt zu klären und über die rechtliche Tragweite des Geschäfts zu belehren. Der Notar habe in allen Phasen seiner Tätigkeit den sichersten Weg zu wählen. Als der Vertrag 2006 beurkundet wurde, gab es noch keine einschlägige Rechtsprechung, die die beschriebene Fortgeltungsklausel für unwirksam erklärt hatte. Indessen hätte es schon obergerichtliche und höchstrichterliche Rechtspre-

chung gegeben, die eine Beschränkung der Bindefristen AGB-rechtlich für erforderlich erachteten. Teilweise habe es auch Fachartikel gegeben, die ausführten, dass Fortgeltungsklauseln gegen § 308 Nr. 1 BGB verstießen. Es sei daher erkennbar gewesen, dass eine Unwirksamkeit der Klausel in Betracht kam. Hierauf habe der Notar nicht hingewiesen (III ZR 159/15).

Mietrecht

BGH gibt Rechtsprechung zum unzulässigen Vorwegabzug auf

Die Vermieterin war Eigentümerin einer Wohnanlage in Bochum, die aus mehreren Gebäuden bestand. Sie rechnete die Betriebskosten gegenüber ihren Mietern jeweils gebäudeweise ab. Bei den Nebenkostenpositionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr bestand die Besonderheit, dass die gesamte Anlage über einen zentralen Müllplatz und zwei Heizstationen mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügte und die anderen Häuser mitversorgte.

Die Vermieterin verteilte diese Gesamtkosten auf die Häuser nach dem Verhältnis der Wohnflächen. Dieser Rechenschritt war indessen aus den Betriebskostenabrechnungen nicht ersichtlich. Vielmehr setzte sie den ermittelten Teilbetrag als „Gesamtkosten“ in die jeweilige Abrechnung ein und verteilte dann diese Kosten nach dem jeweils anzuwendenden Kostenverteilungsschlüssel.

Eine Mieterin verweigerte die Nachzahlung von Betriebskosten in Höhe von knapp 900 € für das Wirtschaftsjahr 2011. Die Vermieterin klagte auf Bezahlung und verlor in beiden Instanzen, weil die Abrechnung formell rechtswidrig sei. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu.

Der Bundesgerichtshof entschied mit Urteil vom 20.1.2016, dass die Abrechnung keine formellen Mängel aufwies.

Der Mietrechtssenat vertrete die Auffassung, dass eine formell ordnungsmäßige und damit wirksame Abrechnung vorliege, wenn die Anforderungen des § 259 BGB gewahrt seien, also eine geordnete Zusammenstellung von Einnahmen und Ausgaben enthalte. Genau erfordere dies eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und – soweit erforderlich – die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen (st. Rechtsprechung BGH, Urteil vom 11.8.2010, VIII ZR 45/10, ZIV 2010, 67, Urteil vom 19.11.2008, VIII ZR 295/07 – ZIV 2008, 72, Urteil vom 9.4.2008, VIII ZR 84/07 – ZIV 2008, 17, Urteil vom 28.5.2008, VIII ZR 261/07 – ZIV 2008, 29).

Bisher habe der Senat allerdings die „Gesamtkosten“ nicht strikt darauf beschränkt, dass nur die jeweiligen Gesamtkosten angegeben werden müssen, die in der Abrechnungseinheit nach der Abrechnung auf die Wohnung umgelegt werden müssen. Vielmehr habe er vom Vermieter ferner verlangt, auch darüber hinausgehende Kosten anzugeben sowie den Rechenschritt zu erläutern, mit dem sich letztlich die umzulegenden Gesamtkosten ergeben hätten. Diese Rechtsprechung (BGH-Urteil vom 14.2.2007, VIII ZR 1/06 – ZIV 2007, 13 (Vorwegabzug Hauswart), BGH-Urteil vom 11.8.2010, VIII ZR 45/10, ZIV 2010, 67 (Vorwegabzug Gewerbe) wurde nunmehr vom BGH ausdrücklich aufgegeben.

Der BGH habe in jüngster Zeit die Anforderungen an die Erstellung einer formell ordnungsmäßigen Betriebskostenabrechnung reduziert (Keine Angabe von Vorauszahlungen „0 €“, BGH, Urteil vom 15.2.2012, VII ZR 197/11 – ZIV 2012, 18, Keine Angabe von Zählerständen, BGH-Urteil vom 28.5.2008, VIII ZR 261/07, ZIV 2008, 29, Keine Offenlegung der Berechnung

des Jahresverbrauchs bei kalenderjahrübergreifender Abrechnung eines Versorgers, BGH-Urteil vom 2.4.2014, VIII ZR 201/13 – ZIV 2014, 31).

Letztlich ging es entscheidend darum, die berechtigten Interessen von Mieter und Vermieter unter Berücksichtigung des Zwecks der Betriebskostenabrechnung in einen angemessenen Ausgleich zu bringen. Der Vermieter habe ein Interesse an einer möglichst einfachen Abrechnung mit geringem Verwaltungsaufwand, der Mieter habe ein Interesse an einer übersichtlichen Abrechnung, wobei ihm die Möglichkeit offen stehe, genauere Informationen im Wege der Belegeinsicht zu erhalten (VIII ZR 93/15).

Fehlerhafte Verbrauchserfassung genießt Vorzug gegenüber Flächenverteilung

Dem BGH-Urteil vom 20.1.2016 lag ein Streitfall bzgl. einer Heizkostenabrechnung zugrunde, der seinen Ausgang beim AG Leipzig hatte und beim BGH schließlich endete. In dem betreffenden Mietshaus gab es zwei Nutzergruppen. In einem Teil der Wohnungen wurde der Wärmeverbrauch durch Wärmemengenzähler erfasst, in einem anderen Teil der Wohnungen waren Heizkostenverteiler installiert. Entgegen dem Erfordernis nach § 5 HeizkV unterließ es der Vermieter, für die jeweilige Nutzergruppe eine Vorerfassung durchzuführen, um dann diese Gesamtkosten auf die Wohnungen der jeweiligen Nutzergruppe zu verteilen (BGH-Urteil vom 16.7.2008, VIII ZR 57/07 – ZIV 2008, 45).

Eine Mieterin, deren Betriebskostenabrechnung einen Nachzahlungsbetrag von 810,37 € auswies, nahm eine 15%ige Kürzung bei dem Verbrauchskostenanteil der Heizkosten vor und bezahlte den noch verbleibenden Differenzbetrag gleichwohl nur teilweise. Es verblieb ein Saldo von knapp 250 €. Die Vermieterin klagte vor dem Amtsgericht Leipzig. Die Klage blieb ebenso wie die gegen das amtsgerichtliche Urteil gerichtete Berufung erfolglos. Das Landgericht Leipzig vertrat die Auffassung, dass es bei der 15%igen Kürzung nicht verbleiben könne. Wenn und solange keine korrekte Abrechnung vorläge, sei der Vermieter verpflichtet, eine nichtverbrauchsabhängige Abrechnung mit einer Kostenverteilung nach dem Flächenverhältnis vorzulegen. Bis dahin sei die Mieterin nicht zur Zahlung des Differenzbetrages verpflichtet.

Diese Rechtsansicht sei unzutreffend, wie die Bundesrichter in ihrem Urteil vom 20.1.2016 ausführten. Es sei fernliegend anzunehmen, dass der Vermieter eine neue Abrechnung vorzulegen habe. Zweck der Heizkostenabrechnung sei es, das Verbrauchsverhalten der Nutzer nachhaltig zu beeinflussen und damit Energieeinsparefekte zu erzielen (BT-Drucks. 570/08, S. 7, BGH-Urteil vom 19.7.2006, VIII ZR 212/05 – ZIV 2006, 58). Den individuellen Energieverbrauch zu erfassen, sei mithin Kernforderung der Heizkostenverordnung. Deshalb sei jede den Verbrauch des Nutzers einbeziehende Abrechnung, auch wenn diese nicht in jedem Punkt der gesetzlichen Vorgabe entspräche, einer nach Wohnflächenverhältnis erstellten Abrechnung vorzuziehen. Eine Ausnahme sei nur zu machen, wenn die streitige Abrechnung das Nutzerverhalten nicht wenigstens auch nur annähernd abbilden könne. Das sei bei der zur Entscheidung vorliegenden Abrechnung nicht der Fall. Die fehlende Vorerfassung führe zu Ungenauigkeiten zu Lasten der nicht vorerfassten Nutzergruppe. Dies werde jedoch kompensiert durch den pauschalen Schadensersatzanspruch nach § 12 HeizkV, indem ein 15%iges Kürzungsrecht gewährt werde (VIII ZR 329/14).

Keine gewerbliche Zwischenmiete ohne Absicht der Gewinnerzielung

Die Mieter eines nach der Wende reprivatisierten Mietshauses in Berlin hatten eine Selbsthilfegenossenschaft gebildet, um Fördergelder für Sanierungsmaßnahmen zu erhalten. Die Genossenschaft mietete hierfür das gesamte Haus von der Eigentümerin für 1,50€ /m² an. Der Mietvertrag der Genossenschaft lief auf 20 Jahre und sah das Recht vor, die bisherigen

Nutzer als Mieter für die Zeit danach zu ortsüblichen Konditionen zu benennen. Die Mieter ihrerseits mieteten von der Genossenschaft zu Preisen von knapp über 2€ /m²

Nach Ablauf der 20 – jährigen Bindung hatte die Immobilie den Eigentümer gewechselt. Die Mieter der Genossenschaft vertraten nunmehr die Auffassung, der bestehende Mietvertrag werde mit den neuen Vermietern nach § 565 BGB zu gleichen Konditionen fortgeführt. Die Vermieter klagten auf Feststellung, dass zwischen ihnen und den Nutzern kein Mietverhältnis bestehe. Die Vermieter verloren die beiden ersten Instanzen. Der BGH gab ihnen am Ende aber Recht.

Im Urteil vom 20.1.2016 stellte der VIII. Zivilsenat fest, dass die Voraussetzungen für eine gewerbliche Zwischenmiete nach § 565 BGB und damit für einen Vertragseintritt nicht vorlägen. Die gesetzliche Regelung fordere eine *gewerbliche* Weitervermietung, die bei der Genossenschaft nicht vorläge. Die Weitervermietung habe nicht der Erzielung von Gewinnen gedient. Die Interessenlage der Parteien sei daher auch verschieden. Der Zwischenmieter, der mit der Weitervermietung gemeinnützige, karitative oder ähnliche Zwecke verfolge, schaffe andere Interessenlagen, als der mit Gewinnerzielungsabsicht vermietende Zwischenmieter. Auf das gesetzliche Tatbestandsmerkmal der *gewerblichen* Zwischenvermietung könne daher nicht verzichtet werden (VIII ZR 311/14).

Zur Auslegung von Mietvertragsklauseln

Der BGH setzte sich im Urteil vom 20.1.2016 mit der Frage der Auslegung von Mietvertragsklauseln, die dem AGB-Recht unterfallen, auseinander. Die Mietvertragsparteien stritten ursprünglich um einen Nachzahlungsbetrag aus einer Betriebskostenabrechnung. Der schon 1980 geschlossene Mietvertrag wies folgende Regelung auf: *„Spätestens am 30.6. eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen.“* Die Abrechnung der Vermieterin wurde demgegenüber erst am 30.10. erstellt. Amts- und Landgericht wiesen die Klage wegen Verfristung ab. Erst beim BGH hatte der Vermieter Erfolg.

Die Karlsruher Bundesrichter begründeten die Aufhebung der Instanzurteile mit einer unzutreffenden Auslegung der Mietvertragsklausel. Die Vorgerichte seien zu Unrecht davon ausgegangen, dass die Fristversäumung des Vermieters zum Ausschluss jeglicher Nachforderungsmöglichkeit geführt habe. Die gesetzliche Regelung zum Nachforderungsausschluss beim Fristversäumnis der gesetzlichen Frist könne als Auslegungshilfe nicht herangezogen werden. § 556 Abs. 3 BGB sei erst im Rahmen der sogenannten großen Mietrechtsreform zum 1.9.2001 geschaffen worden. Zurzeit des Mietvertragsabschlusses galt die Regelung des § 4 Abs. 1 Satz 2 MHG, die keine Frist kannte. Dort war nur geregelt, dass jährlich abzurechnen sei und die Fristversäumung hatte zudem keine Ausschlusswirkung.

Ferner erkannte der BGH nicht, dass der vom Landgericht Berlin angenommene „strikte, verbindliche Wortlaut“ für einen Anspruchsausschluss spreche. Ausgangspunkt für die bei einer Formularklausel gebotene objektive, nicht am Willen der konkreten Vertragspartner zu orientierende Auslegung sei der Wortlaut der Klausel. Nur wenn die Parteien übereinstimmend der Klausel eine von ihrem objektiven Sinn abweichende Bedeutung beimessen würden, sei dieser Sinn maßgeblich.

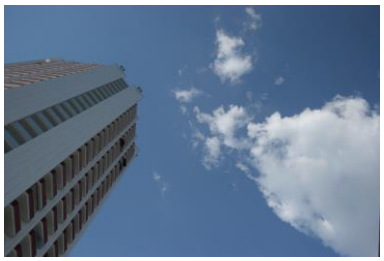
Verblieben nach Ausschöpfung aller Auslegungsmöglichkeiten noch immer Zweifel über den Inhalt der Regelung, so komme bei mehreren Verständnismöglichkeiten nach der in § 305 c Abs. 2 BGB normierten Unklarheitenregelung, die für den Klauselverwender ungünstigste Regelung zur Anwendung. Bei der Auswahl unter den verschiedenen Verständnismöglichkeiten der Klausel hätten indessen diejenigen außer Betracht zu bleiben, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend seien und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kämen.

Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze sei kein Raum für die Anwendung einer Unklarheitenregelung. Die Klausel sei unter Zugrundelegung der

damaligen Sichtweise der Parteien so zu verstehen, dass der Vermieter bei Versäumung der Frist eine Vertragsverletzung begehe, diese aber nicht mit einer Ausschlusswirkung bezüglich bestehender Nachforderungen verbunden sei. Vielmehr hätte die Vertragsverletzung zur Folge, dass der Mieter die laufenden Vorauszahlungen zurückbehalten könne (§ 273 BGB) oder eine Rückzahlung der noch nicht abgerechneten Vorauszahlungen verlangen könne (BGH-Urteil vom 9.3.2005, VIII ZR 57/07 – ZIV 2008, 45), VIII ZR 152/15.

WEG-Recht

Erstattungsansprüche des Wohnungseigentümers nach eigenmächtiger Instandsetzung



Die vorangehenden Entscheidungen des Bundesgerichtshofes zur Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum haben in vielen Wohnungseigentümergemeinschaften Streitigkeiten hervorgebracht. Dabei stellte sich mitunter heraus, dass Instandsetzungsmaßnahmen vom jeweiligen Eigentümer anstatt richtigerweise von der Gemeinschaft bezahlt wurden. Mit einem ähnlichen Konfliktfall musste sich der V. Zivilsenat im Urteil vom 25.9.2014 auseinandersetzen.

Als die Immobilie 2003 in Wohneigentum aufgeteilt wurde, bestand bereits ein erheblicher Sanierungsstau. Die Gemeinschafter beschlossen daher einen Sanierungsplan aufzustellen. Zur Klärung der technischen Fragen beauftragten sie ein Architekturbüro. Im Sanierungsplan war u.a. vorgesehen, die Kellerwände zu sanieren und trocken zu legen sowie die Kellersohle zu sanieren. Während die Kellerwände saniert wurden, stellte man die Baumaßnahmen an der Kellersohle zurück, weil man abwarten wollte, ob die durchfeuchteten Kelleraußenwände auch ohne die Sanierung der Kellersohle trocknen würden.

Eine Wohnungskäuferin erwarb eine Souterrainwohnung. Sie ließ im Bereich ihrer Wohnung die Kellersohle auf eigene Kosten sanieren. Infolge der Sanierung der Kellerwände passten die Wohnungseingangstüre und die Zimmertüren nicht mehr; sie kaufte daher auch neue Türen. Die neue Kellersohle verursachte Kosten von rund 17.500 €, die neuen Türen von rund 3.500 €.

Die Wohnungseigentümerin beantragte auf einer Versammlung, die ihr entstandenen Sanierungskosten von rund 21.000 € zu erstatten. Die übrigen Wohnungseigentümer lehnten den Beschlussantrag ab. Die Miteigentümerin klagte auf Bezahlung. Das Amtsgericht Hamburg gab der Klage statt. Die Wohnungseigentümergemeinschaft legte Berufung zum LG Hamburg ein. Das amtsgerichtliche Urteil wurde daraufhin aufgehoben und die Klage abgewiesen. Gegen dieses Berufungsurteil wandte sich die Wohnungseigentümerin mit der zugelassenen Revision zum BGH. Das Urteil hielt nur teilweise den Angriffen der Revision stand.

Im Urteil vom 25.9.2015 führte der BGH aus, dass das Landgericht Hamburg einen Anspruch auf Erstattung der Arbeiten an der Kellersohle zu Recht verneint habe. Ein Anspruch auf Ersatz dieser Kosten aus dem Gesichtspunkt der Notgeschäftsführung scheide aus. Nach § 21 Abs. 2 WEG sei zwar jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen bauliche Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig seien. Dieses Notgeschäftsführungsrecht korrespondiere mit dem des Verwalters nach § 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG. Die Notmaßnahmen ohne Beschluss der Wohnungseigentümer dürften nur Maßnahmen umfassen, welche die Gefahrenlage beseitigte. Sie umfasse dagegen nicht die Vornahme oder Beauftragung von Arbeiten, die einer dauerhaften Beseitigung der Schaddesursachte dienten (BGH-Urteil vom 18.2.2011, V ZR 197/10 – ZIV 2011, 7). Das Notgeschäftsführungsrecht des einzelnen

Wohnungseigentümers ging nicht weiter. Dieser dürfe im Gegenteil selbst nur tätig werden, wenn er durch die Einschaltung des Verwalters die Behebung der Notlage nicht erreichen könne (BGH-Urteil vom 10.4.2003, I X ZR 106/02, BGHZ 154, 387, 392, OLG Hamburg OLGR 2007, 717, OLG Hamm ZWE 2009, 369, 372).

Auch bestünde kein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 677, 683 Satz 1, 670 BGB. Dieser Anspruch setze voraus, dass die getroffene Maßnahme dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Wohnungseigentümer entsprochen habe. Davon könne keine Rede sein, nachdem im Rahmen des Sanierungsplans beschlossen wurde, die Kellersohlensanierung vorerst zurück zu stellen.

Schließlich bestünde kein Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung nach § 812 Abs. 1 BGB. Einigkeit bestünde im Wesentlichen darüber, dass der Bereicherungsanspruch nicht allein deswegen ausgeschlossen sei, weil die vorstehenden Anspruchsarten der Notgeschäftsführung oder der Geschäftsführung ohne Auftrag nicht erfüllt seien (OLG Hamburg, ZMR 2004, 137, 2007, 129, OLG Frankfurt ZWE 2009, 123). Ein Bereicherungsanspruch käme indessen nur in Betracht, wenn die Maßnahme ohnehin hätte vorgenommen werden müssen. Läge diese Voraussetzung vor, richte sich der bereicherungsrechtliche Anspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer, wenn die Maßnahme noch hätte beschlossen werden müssen (BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60) bzw. gegen die Wohnungseigentümergemeinschaft (BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11 – ZIV 2012, 59, BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60), wenn sie schon beschlossen, aber noch nicht umgesetzt war.

Diese Voraussetzungen seien nur erfüllt, wenn das Entscheidungsermessen auf Null reduziert sei (BGH-Urteil vom 8.7.2011, V ZR 176/10, ZIV 2011, 49; BGH-Urteil vom 13.7.2012, V ZR 94/11 – ZIV 2012, 59), wenn also die (eigenmächtige) Maßnahme hätte beschlossen oder nach bereits erfolgter Beschlussfassung hätte vorgenommen werden müssen. Zumindest hinsichtlich der Beschlussfassung führte der BGH aus, dass die Reduzierung des Ermessens auf Null einen Ausnahmefall darstelle. Im Gegenzug habe der Wohnungseigentümer als kompensatorisches Element einen Schadensersatzanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer (BGH-Urteil vom 17.10.2014, V ZR 9/14 – ZIV 2014, 60).

Eine Bereicherung aufgrund ersparter Aufwendungen läge nicht vor, wenn das Ermessen nicht reduziert sei, denn der Verband bzw. die Wohnungseigentümer ersparten sich nicht etwas, was sie nicht beschließen bzw. durchführen müssten.

Das Urteil des Landgerichts sei indessen in Bezug auf die Erstattung der Kosten der Innentüren nicht haltbar. Nach § 14 Nr. 4 WEG sei dem einzelnen Wohnungseigentümer der Schaden zu ersetzen, der ihm dadurch entstünde, das er das Betreten und die Benutzung der im Sondereigentum stehenden Gebäudeteile gestatten müsse, soweit dies zur Instandsetzung und Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlich sei. Zu dem zu erstattenden Schaden gehöre auch die Verschlechterung des Zustandes des Sondereigentums. Nach dem Vortrag der Wohnungseigentümerin sei diese Voraussetzung geben. Danach mussten die Türen ausgewechselt werden, weil die Wände der Wohnung durch die von der Beklagten beschlossenen und durchgeführten Sanierungsmaßnahme an den Kellerwänden breiter geworden waren und die alten Türen nicht mehr passten. Schuldner dieses Anspruchs sei der teilrechtsfähige Verband, mithin die Beklagte.

Entsprechendes gelte für den Aufwendungen zum Ersatz der Wohnungseingangstüre. Dieser Anspruch gründe indessen nicht auf § 14 Nr. 4 WEG, weil es sich insoweit um Gemeinschaftseigentum und nicht um Sondereigentum handele (BGH-Urteil vom 25.10.2013, V ZR 212/12 – ZIV 2013, 87). Es käme aber ein Anspruch auf Aufwendungsersatz aus Geschäftsführung ohne Auftrag nach §§ 683, 670 BGB oder ein Bereicherungsanspruch nach §§ 684, 812 BGB in Betracht. Die Wohnungseigentümerin habe geltend gemachte, dass die alte Wohnungstür infolge der Sanierung nicht mehr gepasst habe. Die Beklagte sei daher als Begleitmaßnahme verpflichtet gewesen, die Wohnungstüre auszutauschen. Der Austausch habe daher auch dem mutmaßlichen Willen der Gemeinschaft entsprochen. Aufgrund der Ansprüche in Bezug

auf den Türentausch wurde der Rechtsstreit wieder an das Landgericht Hamburg zurückverwiesen, um ergänzende tatsächliche Feststellungen zu ermöglichen. Ergänzend wies der V. Zivilsenat darauf hin, dass der Geldleistungsanspruch der Wohnungseigentümerin nicht um ihren Miteigentumsanteil zu kürzen sei. Die Kostenerstattungsansprüche stellten Kosten der Verwaltung nach § 16 Abs. 7 WEG dar. Hieran sei die Wohnungseigentümerin zu beteiligen. Dies erfolge indessen nicht durch eine Kürzung des Anspruchs in Höhe des Miteigentumsanteils, sondern über die Umlage in der WEG-Hausgeldabrechnung (V ZR 246/14).

Werdender Wohnungseigentümer mit fehlerhaftem Besitz?

Im Urteil vom 11.12.2015 setzte sich der BGH mit der Rechtsfrage auseinander, ob die von der Rechtsprechung geschaffene Konstruktion des werdenden Wohnungseigentümers hinsichtlich der tatbestandlichen Voraussetzungen einer Überarbeitung bedarf.

Der teilende Eigentümer teilte eine Altbauimmobilie in Wohneigentum auf und verkaufte die hieraus entstandenen 5 Wohnungen. In den Erwerbsverträgen verpflichtete sich der Eigentümer auch zur Sanierung der Wohnungen. Alle Käufer erhielten eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Zwei der fünf Wohnungen konnten nicht termingerecht hergestellt werden. Es wurden daher nur drei Wohnungen an die Käufer übergeben.

Die entstandene, werdende Wohnungseigentümergemeinschaft beschloss die Bildung einer Sonderumlage sowie eines Wirtschaftsplans. Die beiden Eigentümer, die noch keinen Besitz eingeräumt erhielten, weigerten sich den Geldforderungen der Gemeinschaft nachzukommen.
Die Klage der werdenden WEG vor dem Amtsgericht blieb der Erfolg versagt. Die Berufung zum Landgericht Karlsruhe hatte dagegen Erfolg. Das Landgericht führte aus, dass die Käufer zahlungsverpflichtet seien, weil sie bereits eigenmächtig Mobiliar in die noch nicht übergebenen Wohnungen geräumt hätten.

Die Revision der beiden Wohnungskäufer zum BGH hatte Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 11.12.2015 aus, dass die werdende Wohnungseigentümergemeinschaft mit der Eintragung der Auflassungsvormerkungen und der Übergabe der Wohnungen an die übrigen drei Käufer entstanden sei. Dies entspräche der ständigen Rechtsprechung des BGH (BGH-Beschluss vom 5.6.2008, V ZB 85/07, ZIV 2008, 49, BGH-Urteil vom 11.5.2012, V ZR 196/11 – ZIV 2012, 45, BGH-Urteil vom 24.7.2015, V ZR 275/14 – ZIV 2015, 48).

Für die Besitzerlangung komme es insoweit wesentlich darauf an, dass der Erwerber den Besitz durch *Übergabe* erlangt habe. Dies sei vorliegend in Bezug auf die beklagten Käufer nicht der Fall. Vielmehr hätten diese durch verbotene Eigenmacht sich der Wohnung bemächtigt. Zwar könne der Verband grundsätzlich von einer Übergabe ausgehen, wenn der Käufer in die erworbene Wohnung einziehe. In diesem Fall könne der Käufer die Erfüllung seiner mitgliedschaftlichen Rechte im Verhältnis zum Verband nicht unter Hinweis auf eine unterbliebene Übergabe verweigern, weil dies im Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten – nämlich dem Einzug in die Wohnung – stünde. Nur wenn der Bauträger seinerseits plausible Gründe dafür mitteile, dass der Einzug ohne vorherige Übergabe erfolgt sei, sei im Zweifel die Grundbucheintragung (als Eigentümer) maßgeblich und der Bauträger weiterhin als zahlungsverpflichteter Wohnungseigentümer anzusehen. Da es vorliegend an dieser Übergabe fehle, seien die Erwerber nicht zur Bezahlung der Sonderumlage und der Planzahlungen verpflichtet (V ZR 80/15).

Versicherungsrecht

Abgebrannter Supermarkt und kein Geld von der Versicherung

Das Oberlandesgericht München musste über die Frage entscheiden, ob eine Vermieterin den nach einem Brandfall erlittenen Mietausfallschaden ersetzt bekommt. Das Gericht verneinte dies, weil die Vermieterin nicht in der Lage war, zu beweisen, dass die Mieterin den Brandschaden **nicht** zu verantworten habe. Doch der Reihe nach. Die Vermieterin vermietete in Kiel eine Gewerbeimmobilie zum Betrieb eines Supermarktes mit einem Mietzins von gut 19.000 € Nettokalt/Monat. Während der Geschäftszeiten entzündete sich Verpackungsmaterial, das sich auf mehreren Rollwagen befand, die direkt neben dem Supermarkt abgestellt waren. Der am Schadenstag stark wehende Wind sorgte für eine schnelle Ausbreitung des Feuers und streute zudem brennende Teile auf das Dach des Supermarktes. Die Immobilie konnte von der Feuerwehr nicht gerettet werden. Die Mieterin bezahlte aufgrund der Zerstörung der Mietsache in der Zeit vom Mai 2011 bis Oktober 2012 keine Miete. Danach wurde das Mietverhältnis zwischen den Parteien fortgesetzt.

Die Versicherungspolice der Feuerversicherung der Vermieterin enthielt folgende Klausel:

§ 12 Versicherter Mietverlust

Soweit vereinbart, ist Mietverlust für die in diesem Versicherungsvertrag bezeichneten Gebäude versichert. Mietverlust liegt vor, soweit infolge eines Versicherungsfalles Mieter von Räumen gesetzlich berechtigt sind, die Zahlungen der Miete ganz oder teilweise zu verweigern.

Auf dieser Grundlage forderte die Vermieterin die entstandenen Mietausfälle von der Versicherung. Diese lehnte jegliche Versicherungsleistung ab. Das Landgericht München wies die daraufhin eingereichte Klage ab. Die Berufung zum Oberlandesgericht hatte keinen Erfolg. Der Münchener Senat führte im Urteil vom 7.8.2015 (25 U 546/15) aus, dass nach § 326 Abs. 1 BGB der Mieter keine Miete mehr bezahlen müsse, wenn die Überlassung der Mietsache dem Vermieter unmöglich geworden sei. In § 326 Abs. 2 BGB werde insoweit von diesem Grundsatz eine Ausnahme statuiert, wenn der Mieter („der Gläubiger“) an der unmöglichen Leistung allein oder weit überwiegend die Verantwortlichkeit treffe. In diesen Fällen sei der Mieter weiterhin zur Zahlung von Miete verpflichtet.

Vorliegend sei im Rahmen der Beweisaufnahme nicht aufklärbar gewesen, ob die Mieterin des Supermarktes an dem Brand eine Verantwortlichkeit träfe. Durch die Lagerung der brennbaren Materialien neben der Wand des Supermarktes für mehrere Stunden habe sie zwar eine Gefahrenlage geschaffen. Diese allein konnte indessen nicht zum Schaden führen. Ob Mitarbeiter des Supermarktes oder ein Dritter fahrlässig den Brand, etwa durch eine unachtsam weggeworfene Zigarettenkippe, verursacht habe, sei nicht mehr aufklärbar gewesen.

Somit könne nach der Überzeugung des Gerichts die Vermieterin nicht beweisen, dass die Mieterin von der Mietzinszahlungspflicht befreit sei, weil sie ***kein*** Verschulden am Brandschaden treffe (§ 326 Abs. 1 BGB). Dieser Nachweis sei aber formulierte Voraussetzung der Erstattung des Mietausfalls nach der vereinbarten Versicherungsklausel. Daher sei die Versicherung leistungsfrei (RuS 2016, 35).

Baurecht

Vertragsstrafe trotz fehlendem Vorbehalt bei der Abnahme

Im Urteil vom 5.11.2015 sprach der BGH dem Besteller einer Werkleistung die vereinbarte Vertragsstrafe zu, obgleich er sich diesen Anspruch nicht bei der Abnahme vorbehalten hatte. Der Streit begann mit einer Werklohnklage über gut 14.000 €, die der Unternehmer vom Bestellter verlangte. Der Werklohn wurde auf einem Vertrag zur schlüsselfertigen Errichtung einer Doppelhaushälfte gestützt. Im Vertrag war auch eine Vertragsstrafe von 0,2 % der Auftragssumme, begrenzt auf 5% der Nettoauftragssumme vereinbart. Der Unternehmer kam mit der Fertigstellung unstreitig in Verzug. Nach einigen restlichen Mangelbeseitigungen zog der Besteller von der fälligen Rate die Vertragsstrafe in Höhe von rund 8.500 € ab und bezahlte den Rest. Wenig später forderte der Unternehmer den Besteller unter Fristsetzung auf, die Abnahme zu erklären. Eine Abnahme wurde nicht erklärt.

Der Unternehmer klagte restlichen Werklohn ein. Die Klage hatte einschränkend Erfolg beim Landgericht. Der Besteller wurde Zug um Zug gegen Beseitigung restlicher Mängel zur Zahlung verurteilt. Das Landgericht reduzierte den ausgeurteilten Betrag weiter. Im Rahmen der Revision verfolgte der Unternehmer den restlichen Werklohn in Höhe der Vertragsstrafe weiter. Die Revision hatte keinen Erfolg.

Im Urteil vom 5.11.2015 führte der VII. Zivilsenat aus, dass es entgegen der Rechtsauffassung des Berufungsgerichts dahin stehen könne, ob es zu einer fiktiven Abnahme nach § 640 Abs. 1 Satz 3 BGB kam und ob eine fiktive Abnahme eine Vertragsstrafenvorbehalt erfordere, um sich die Ansprüche hierauf zu erhalten, § 341 Abs. 3 BGB. Der Vorbehalt sei jedenfalls dann nicht erforderlich, wenn der Besteller wie vorliegend bereits vor der Abnahme die Aufrechnung mit der Vertragsstrafe gegenüber dem Restwerklohn erkläre. Denn infolge der Aufrechnung sei der Vertragsstrafenanspruch im Wege der Erfüllung bereits erloschen, ehe die Abnahme möglicherweise erklärt wurde (VII ZR 43/15).

In eigener Sache

Neu bei uns in der Kanzlei: Rechtsanwalt Tanneberger

Rechtsanwalt Tanneberger ist als weiterer Anwalt in die Kanzlei eingetreten. Herr Sven Tanneberger wurde 1987 in Freiberg/Sachsen geboren und ging in Brand-Erbisdorf zur Schule. Nach dem Abitur und Zivildienst studierte er in Leipzig Rechtswissenschaft und legte 2013 die erste juristische Staatsprüfung ab. Das Referendariat durchlief er beim Landgericht Dresden und legte dort 2015 die zweite juristische Staatsprüfung ab. Herr Tanneberger hat bei uns die Arbeit am 1.2.2016 aufgenommen und wurde am 24.2.2016 als Anwalt zugelassen. Bald wird auch er am Fachanwaltskurs für Miet- und WEG-Recht teilnehmen, um ein weiteres Referat der Kanzlei als Fachanwalt zu besetzen.

Veranstaltungen

Verband der Immobilienverwalter Mitteldeutschland e.V.

16. Mitteldeutsches Verwalterforum

Mittwoch, 09. März 2016
Ramada Hotel Leipzig, Schongauer Str. 39, 04329 Leipzig

Eröffnung: Herr Dr. Joachim Näke, Geschäftsführender Vorstand des VdIV Mitteldeutschland e.V.

Martin Kaßler
Geschäftsführer Dachverband Deutscher Immobilienverwalter e.V.
Neues aus der Hauptstadt – Was bringt 2016 für die Verwalterbranche?

Simone Wenzler
Sächsisches Staatsministerium des Innern (SMI)
Aktuelle Entwicklungen in der sächsischen Wohnungspolitik

Prof. Martin Häublein
Universität Innsbruck
Der Verwalter und der Verwaltungsbeirat – 10 Regeln zur Streitvermeidung

Herr Olaf Schönfeld
DKB Leipzig
Kontoführung und Kreditaufnahme für die WEG – was ist zu beachten?

Lutz Waszik
IBAENERGIE, Chemnitz
Wärmemengenzähler für Warmwasser in verbundenen Anlagen – Erfahrungsbericht nach zwei Jahre Pflichteinsatz

Karin Mock, Kiel
BELFOR Deutschland GmbH
Gebäudeschäden - Not- und Sofortmaßnahmen zur Schadensminderung: Was darf oder muss der Verwalter beauftragen?

Katrin Gerlach
Kommunikationstrainerin, Leipzig
„Die Freiheit des Redens“
Warm-up-Vortrag zum Spezialseminar des VdIV Mitteldeutschland am 19.-20. April 2016

Rechtsanwalt Heinz G. Schultze
Schultze Immobilienanwälte, Leipzig
Ausgewählte BGH-Urteile jüngerer Zeit und ihre wichtigsten Folgewirkungen für die Praxis des WEG - Verwalters

Das Mietende - Abwicklung des Mietverhältnisses

27./28.4. April 2016
Partner im Gespräch ESWiD, Mietrechtstagung in Berchtesgaden
Inhalt (Auszug):

Ministerialrätin Barbara Leier, BMJV, Berlin:
Mietrechtsnovellierung 2016: Geplante Änderungen für Mietspiegelrecht, Modernisierungs- und Mieterhöhungsrecht

Dr. Hubert Fleindl, VRiLG LG I, München:
Die verhaltensbedingte Kündigung

Dr. Beate Flatow, Vizepräsidentin AG Kiel:
Mieterschutz bei Mietende - Sozialklausel und Vollstreckungsschutz

Prof. Dr. Friedemann Sternel, Hamburg:
Verbleibende Verpflichtungen der Vertragspartner bei Wohnungsübergabe

Dr. Werner Hinz, RiLG Itzehoe:
Die Wohnungsabnahme

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus, RiAG, Gelsenkirchen:
Rechtsfolgen der direkten Weitergabe der Wohnung an den Nachmieter

Rechtsanwalt Dr. Michael Schultz, Berlin:
Abwicklung von Geschäftsraummietverhältnissen

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin:
Mietrechtliche Fragen im Zusammenhang mit der Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen

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	2016
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	106,1
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	107,0	

Verzugszinssätze

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

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach

Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).
Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

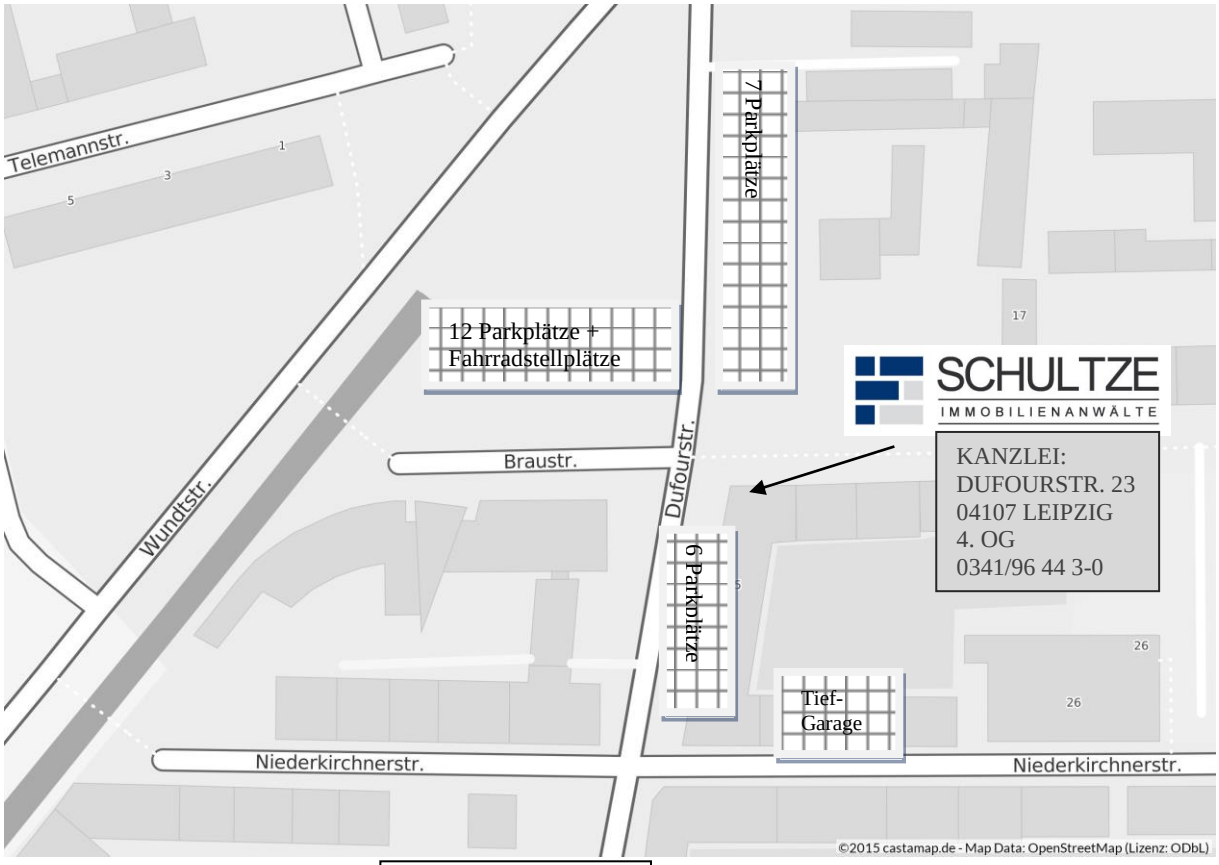
Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, **neun** Prozentpunkte (nur bei Entgelten) über dem Basiszinssatz (§ 288 Abs. 1 S. 2 bzw. Abs. 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).

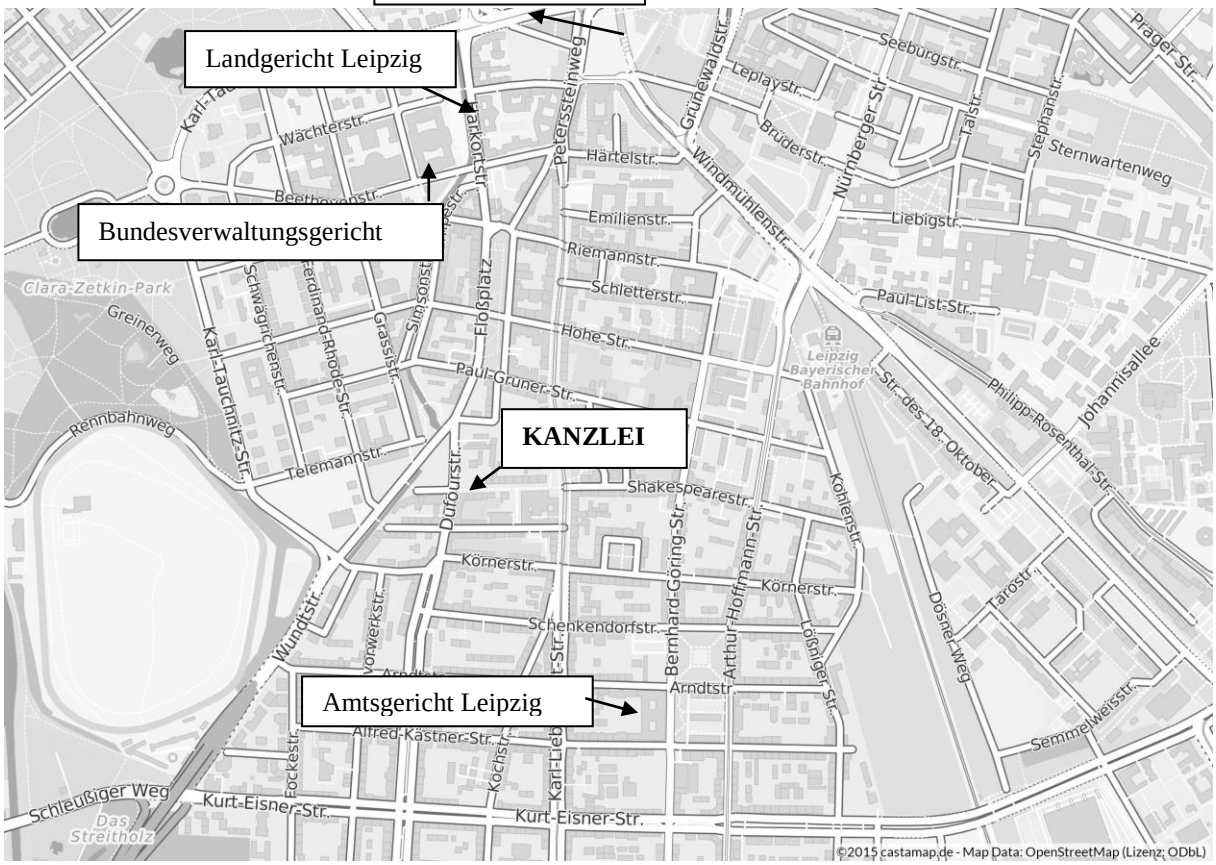
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

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.



Innenstadt-Ring



SCHULTZE
IMMOBILIENANWÄLTE

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

Hinweis zu Verlinkungen

Der 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