

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

ZIV

Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Abnahme Klausel für Nachzüglerkäufer unwirksam

Mietrecht:

BGH: Wohnraumkündigung wegen beharrlichen Leugnens der Pflichtverletzung

BGH: Konfusion des Vertragseintritts nach Wohnungsverkauf

BGH: Mengenabhängige Müllabrechnung in der Betriebskostenabrechnung

BGH: Zum Umfang des Einwendungsausschlusses nach § 556 Abs. 3 S. 6 BGB

Gewerbemietrecht:

BGH: Pflichteintritt in einen Werbeverein für ein Einkaufszentrum

WEG-Recht:

BGH: Hausgeld: Zulässige Kündigung der Lastschriftvereinbarung

Versicherungsrecht:

BGH: Ausschluss des Neuwertanteils bei Wohngebäudeversicherung

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/Okttober): | 07.11.2016 |
| 6. (November/Dezember): | 02.01.2017 |

3/2016

Seiten 32-47
11. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

vermutlich stand das Ergebnis schon fest, nur die Begründung noch nicht, als der BGH einmal mehr über die Erstattungsfähigkeit von Abschleppkosten für rechtswidrig abgestellter PKW entscheiden musste. Die Karlsruher Bundesrichter erläuterten, es entspräche dem mutmaßlichen Willen des Fahrzeuglenkers, dass ein PKW für mehrere hundert Euro abgeschleppt wird, nachdem dieser die Höchstparkzeit des Supermarktparkplatzes um 35 Minuten überzogen hatte. Die Kosten seien nach den Regelungen der Geschäftsführung ohne Auftrag erstattungsfähig. Da das Abschleppunternehmen den wirklichen Willen nicht kannte, durfte es mutmaßlich davon ausgehen, dass der Fahrzeuglenker sich rechtstreu verhalten wolle, aber nicht könne. Ob das angesichts der dann

entstandenen Kosten tatsächlich eine lebensnahe Betrachtung ist, mag man bezweifeln. Lebensnah dürfte eher sein, dass A.T.U. und Consorten künftig Aufkleber mit der Aufschrift: „MEIN AUTO SOLL NICHT ABGESCHLEPPT WERDEN, AUCH WENN ICH DIE PARKZEIT ÜBERSCHREITE“ vertreiben werden. Dann müssen sich die fünf Bundesrichter in Karlsruhe eine neue Begründung einfallen lassen.

Sie werden daneben in dieser Ausgabe noch eine ganze Reihe weiterer interessanter Entscheidungen antreffen. Hervorgehoben sei insoweit daher auch die Entscheidung zur Ausübung des Verkaufsrechts. In dieser Entscheidung hat der BGH eine interessante Abgrenzung für das Entstehen des Vorkaufsrechts nach Begründung von

Wohneigentum vorgenommen. Die Entscheidung mit dem Titel „Konfusion nach Wohnungskauf“ zeigt, worauf man auch achten sollte, ehe man eine Wohnung erwirbt. Man könnte Vermieter einer weiteren Wohnung werden, ohne dies zu erkennen. Wie das geht, erläutert der BGH. Schließlich sei auch auf immobilienrechtliche Entscheidung zur fehlenden Heilung eines Grundstückskaufvertrages trotz Grundbucheintragung hingewiesen. Die Entscheidung führt vor, wie gefährlich (und teuer) zu lange Bindungsfristen in Kaufverträgen für Verkäufer sein können.

Auch für den Rest wünschen wir wie immer eine interessante Lektüre!

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Dingliches Vorkaufsrecht muss nicht notariell beurkundet werden

Der V. Zivilsenat entschied mit Urteil vom 8.4.2016, dass der BGH seine bisherige Rechtsprechung (Urteil vom 7.11.1990, XII ZR 11/89, NJW-RR 1991, 205) aufgegeben, wonach nicht nur die schuldrechtliche Begründung des Vorkaufsrechts (§§ 463 ff. BGB), sondern auch das dingliche Geschäft nach § 1094 BGB der notariellen Beurkundung bedürfe. Das dingliche Geschäft sei richtigerweise nicht beurkundungsbedürftig. Eine andere Beurteilung sei nicht mit der Regelung in § 311 b Abs. 1 Satz 2 BGB vereinbar, wonach der Formmangel des schuldrechtlichen Verpflichtungsgeschäfts eine Heilung erführe, wenn die Rechtsänderung im Grundbuch eingetragen worden sei ([V ZR 73/15](#)).

Zum Eintritt in das Mietverhältnis nach Verkauf

Im Beschluss vom 5.4.2016 wies der BGH auf die fehlenden Erfolgsaussichten einer Revision hin. Entgegen der Auffassung der Revisionsführer seien diese nicht in den Mietvertrag eingetreten, weil sie zurzeit des Eigentümerwechsels auf Vermieterseite keine Sachherrschaft (Besitz) an der Mietsache hatten. Dies sei aber Voraussetzung der gesetzlichen Anwendung von § 566 BGB. Eine Vertragsüberleitung finde nur statt, wenn sich der Eigentumswechsel nach Überlassung der Mietsache vollzöge. Gleiches gelte für den umgekehrten Fall, dass der Besitz zurzeit des Eigentumswechsels nicht mehr ausgeübt würde ([VIII ZR 31/15](#)).

Randale im Haus rechtfertigt fristlose Kündigung

Nach einem Urteil des LG Berlin ist eine fristlose Kündigung des Vermieters auch ohne vorherige Abmahnung

berechtigt, wenn der Mieter nachhaltig den Hausfrieden stört. Ein Mieter hatte bei einem anderen Mieter die Wohnungstüre eingetreten, nachdem dieser gegen den Randalierer in einem vorherigen weiteren Räumungsrechtsstreit ausgesagt hatte, Beschluss vom 12.5.2016, 67 S 110/16, [IBRRS 2016, 1628](#).

Mieter muss Renovierungsbedürftigkeit beweisen

Ein Vermieter in Berlin konnte seine Kosten für die Durchführung von Schönheitsreparaturen erfolgreich seinem vormaligen Mieter auferlegen. Das Landgericht Berlin entschied im Urteil vom 12.2.2016, dass der Mieter, der sich auf die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel berufe auch die hierfür erforderlichen Tatsachen darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen habe. Der Mieter hatte nicht darlegen können, dass ihm die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand zu Beginn des Mietverhältnisses

ses übergeben wurde. Hiergegen sprach schon das Übergabeprotokoll, in dem genau das Gegenteil vermerkt war (63 S 106/15), IBRRS2016, 1561.

Verkaufsabsicht ist Indiz für vorge-täuschten Eigenbedarf

Der BGH hob das Berufungsurteil des LG Koblenz auf und verwies den Rechtsstreit zur weiteren Sachbehandlung mit Beschluss vom 10.5.2016 zurück. Das Berufungsgericht hatte den Sachvortrag des Mieters unberücksichtigt gelassen, dass der Vermieter durch Einschaltung von Maklern vor und nach der Eigenbedarfskündigung die Wohnung zum Verkauf angeboten habe und sie schließlich auch als Leerwohnung verkaufen konnte. Diese Umstände seien näher aufzuklären. Der zwischen Vermieter und Mieter geschlossenen Räumungsvergleich unterbreche für den geltend gemachten Schadensersatzanspruch die Kausalkette nur dann, wenn der Vergleich erkennbar auch etwaige Ansprüche wegen vorgetäuschten Eigenbedarf abgelten sollte (VIII ZR 214/15).

Anmietung Kellerraum von Schriftformerfordernis erfasst

Nach einem Urteil des OLG Frankfurt wird die nachträgliche Anmietung eines Kellerraums vom gesetzlichen Schriftformerfordernis erfasst. Gleichwohl der Kellerraum im Verhältnis zur restlichen Gewerbefläche der Zahnarztpraxis nur untergeordnete Bedeutung zukomme, handele es sich um eine wesentliche Bestimmung des Vertrages, die dem Schriftformerfordernis unterliege, Urteil vom 27.4.2016, 2 U 9/16 (nicht rechtskräftig), **IBRRS 2016, 1376**.

Kündigungsmöglichkeit nach Insolvenz in VOB/B nicht unwirksam

Nach einem BGH-Urteil vom 7.4.2016 ist die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 VOB/B vorgesehene Kündigungsmöglichkeit wegen Insolvenz nicht wegen Verstoßes gegen §§ 103, 119 InsO unwirksam. Nach § 649 BGB stehe dem Auftraggeber ohnehin ein freies Kündigungsrecht zur Seite. Auf die Formulierung einer weiteren Voraussetzung komme es daher nicht mehr an. Die Regelung sei

ferner nicht nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam. Sie verstieße gerade nicht gegen das gesetzliche Leitbild, nach dem ein freies Kündigungsrecht normiert sei.

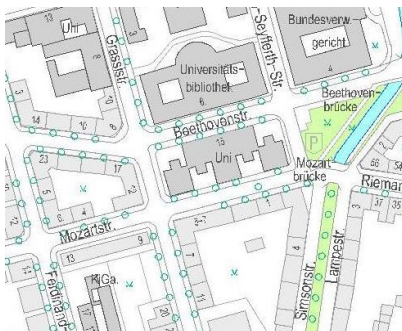
Schließlich hielt der VII. Zivilsenat fest, dass die Vereinbarung einer Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 10% der Auftragssumme rechtlich zulässig sei. Sie weiche nicht vom Leitbild des § 632a Abs. 3 BGB ab (VII ZR 56/15).

Stellplatzabgabe ist Sache der Gemeinschaft

Der einzelne Wohnungseigentümer hat Anspruch auf Abschluss eines Stellplatzablösevertrages bzw. Schaffung eines Stellplatzes, wenn der Bauträger rechtswidrig keine ausreichende Anzahl von Stellplätzen hergestellt hat. Der unverjährende Anspruch auf ordnungsmäßige Verwaltung stehe dem einzelnen Eigentümer auch dann zu, wenn ausgerechnet die Stellplätze seiner Wohnung fehlten, BGH-Urteil vom 26.2.2016, V ZR 250/14.

Immobilienrecht

Abnahme Klausel für Nachzüglerkäufer unwirksam



Im Jahre 2002 errichtete die Bauträgerin 23 Eigentumswohneinheiten mit Stellplätzen und begann mit dem Abverkauf. Die ersten Käufer erhielten einen Kaufvertrag mit folgender Klausel:

„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist noch nicht erfolgt. Gemäß § 19 der Teil-

lungserklärung haben die Wohnungseigentümer in der 1. Eigentümerversammlung das Ingenieurbüro K. mit der Abnahme beauftragt. Die Abnahme wird auf Kosten der Verkäuferin in Vertretung der einzelnen Wohnungseigentümer für diese durchgeführt.“

Am 25.11.2002 wurde die Abnahme vom Ingenieurbüro K durchgeführt. Zu dieser Zeit war der Abverkauf der Wohnungen noch nicht abgeschlossen. Die Käufer, die nach dem 25.11.2002 einen Vertrag abschlossen, fanden darin folgende Klausel:

„Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist durch das

Ingenieurbüro K am 25.11.2002 erfolgt. Die Verjährungsfrist für Ansprüche und Rechte wegen Mängel am Gemeinschaftseigentum läuft für den Käufer zum selben Termin ab, wie für diejenigen Käufer, welche die gemeinschaftliche Abnahme durchgeführt haben.“

Die Wohnungseigentümergemeinschaft rügte verschiedene Mängel. Die Bauträgerin wurde mehrfach unter Fristsetzung zur Mangelbeseitigung erfolglos aufgefordert. Die Wohnungseigentümergemeinschaft klagte schließlich auf Kostenvorschuss in Höhe von gut 72.000 €. Die Bauträgerin wandte die Einrede der Verjährung ein.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft gewann den Rechtsstreit durch alle Instanzen. Der BGH führte im Urteil vom 12.5.2016 aus, dass die Wohnungseigentümergemeinschaft prozessführungsbefugt sei (BGH-Urteil vom 12.4.2007, VII ZR 236/05 – ZIV 2007, 18, BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 80/09 – ZIV 2010, 11). Die Gemeinschaft könne die unverjährten Ansprüche der Nachzüglerkäufer gerichtlich geltend machen. Die Ansprüche dieser Käufer richteten sich auch nach dem Schuldrechtsmodernisierungsgesetz weiterhin nach Werkvertragsrecht. Die vom Sachverständigen K erklärte Abnahme entfalte für diese Käufer keine rechtliche Wirkung.

Die Regelung in § 19 der Teilungserklärung sei jedenfalls insoweit nichtig, als dass sie versuche, die Abnahmewirkung auch auf die Nachzüglerkäufer zu erstrecken. Gegenstand der Vereinbarungen könnten nur Regelungen sein, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander betreffen, § 10 Abs. 2 WEG. Die Abnahme gehöre nicht hierzu. Sie betreffe vielmehr das Rechtsverhältnis zwischen Erwerber und Bauträger. Im Falle des Erwerbs einer Eigentumswohnung erhalte der einzelne Erwerber aus dem Erwerbsvertrag einen individuellen Anspruch auf mangelfreie Werkleistung auch in Bezug auf das gesamte Gemeinschaftseigentum. Es liege daher grundsätzlich bei ihm zu entscheiden, ob er das Werk als im Wesentlichen vertragsgerecht gelten

lassen wolle. Der richtige Regelungsort für die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sei daher jeder jeweilige Erwerbsvertrag.

Nichts anderes könne insoweit für den Beschluss der ersten Wohnungseigentümerversammlung gelten, in der die erklärte Abnahme auf die Nachzüglerkäufer erstreckt worden sei. Hierzu fehle es an der erforderlichen Beschlusskompetenz. Der ohne Beschlusskompetenz gefasste Eigentümerbeschluss sei nicht nur anfechtbar, sondern nichtig (BGH-Urteil vom 9.3.2012, V ZR 161/11 – ZIV 2012, 32).

Schließlich sei auch die Regelung in § 6 Abs. 3 im Bauträgerkaufvertrag unwirksam. Mit der Regelung sollte den Nachzüglerkäufern die Möglichkeit genommen werden, bezüglich der Abnahme des Gemeinschaftseigentums selbst oder durch eine Person ihres Vertrauens entscheiden zu lassen, ob das Werk im Wesentlichen vertragsgerecht erstellt sei. Sie sei daher mit den wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung zur Abnahme in § 640 Abs. 1 BGB nicht vereinbar und somit nichtig, § 307 Abs. 1; Abs. 2 Nr. 1 BGB.

Die Regelung sei zudem nach § 309 Nr. 8b) ff) BGB nichtig, weil sie indirekt zu einer Abkürzung der Gewährleistungsfrist führe. Nach dieser gesetzlichen Regelung sei eine Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unwirksam, die die

Verjährung von Gewährleistungsansprüchen neu hergestellter Sachen verkürze. Eine unzulässige Verkürzung liege auch dann vor, wenn die gesetzliche Verjährungsfrist durch Vorverlegung des Verjährungsbeginns (mit der Abnahme) mittelbar verkürzt werde (BGH-Urteil vom 25.2.2016, VII ZR 49/15 – ZIV 2016, 17). Dies sei vorliegend erfolgt, indem die Nachzüglerkäufer die Abnahme vor ihrem Kaufvertragsabschluss vertraglich anerkennen sollten.

Schließlich sei auch keine konkludente Abnahme des Gemeinschaftseigentums der Käufer durch Ingebrauchnahme der Wohnungen erfolgt. Für die Annahme einer konkludenten Abnahme sei ein tatsächliches Verhalten des Vertragspartners erforderlich, das geeignet sei, den Abnahmewillen dem anderen gegenüber eindeutig zum Ausdruck zu bringen (BGH-Urteil vom 20.2.2014, VII ZR 26/12 – ZIV 2014, 26). Ob eine konkludente Abnahme angenommen werden könne, richte sich nach den Umständen des Einzelfalles. Im konkreten Fall könne nicht von einer konkludenten Abnahme ausgegangen werden, weil die Erwerber aufgrund der Regelung im Vertrag davon ausgegangen seien, dass die Abnahme des Gemeinschaftseigentums bereits erfolgt sei. Aus der Sicht der Bauträgerin könne die Ingebrauchnahme und anschließende Nutzung der Wohnungen redlicherweise nicht als Abnahme des Gemeinschaftseigentums verstanden werden ([VII ZR 171/15](#)).

Nur geschlossene, formnichtige Verträge können geheilt werden

Am 29. Mai 2006 gab der Wohnungskäufer ein notariell beurkundetes Angebot zum Kauf einer Eigentumswohnung in einem zu sanierenden Altbau zum Preis von 81.279 € ab. In der notariellen Urkunde hieß es, dass sich der Käufer bis zum 4. Juli 2006 an das Angebot gebunden halte. Danach sollte das Angebot unbefristet weiter gelten. Es sollte aber gegenüber dem Notar in dieser Zeit frei widerruflich sein. Von dieser Möglichkeit machte der Käufer keinen Gebrauch. Die Verkäuferin nahm das Angebot am 10.8.2006 an und erklärte – zugleich in Vertretung des Käufers – die Auflassung. Der Käufer wurde als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

Diesem Sachverhalt vorausgegangen war eine sogenannte Eigenprovisionsvereinbarung, nach der beim Abschluss des Kaufvertrages dem Käufer eine Provision für den Abschluss seines eigenen Vertrages von rund 13.000 € zustehen sollte.

Der Käufer forderte später von der Verkäuferin die Rückabwicklung des Vertrages. Als diese

sich verweigerte, klagte der Käufer und obsiegte in allen Instanzen.

Der V. Zivilsenat beim BGH führte in seinen Gründen im Urteil vom 13.5.2016 aus, dass die Eigenprovisionsabrede nichts anderes sei, als eine Kaufpreisreduzierung. Dieser Teil des Kaufvertrages sei vorab vereinbart und nicht notariell beurkundet worden. Die Eigenprovisionsvereinbarung sei nach § 125 Satz 1 BGB formnichtig, weil sie nicht beurkundet worden sei. Der Kaufvertrag sei ebenfalls nichtig, weil nicht alle Bestimmungen des Kaufvertrages beurkundet worden seien. Die Formnichtigkeit werde indessen nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB für die Zukunft geheilt, wenn die Rechtsänderung im Grundbuch eingetragen werde. Gleichwohl die Eintragung des Käufers im Grundbuch erfolgt sei, könne eine Heilung des Kaufvertrages nicht konstatiert werden. Nach § 311b Abs. 1 Satz 2 BGB werde ein „ohne Beachtung dieser (...) Form geschlossener **Vertrag**“ durch Auflassung und Eintragung „seinem ganzen Inhalt nach

gültig“. Die gesetzliche Heilungsregelung setze mithin voraus, dass ein **Vertrag** geschlossen worden sei. Daran fehle es.

Nach der ständigen Rechtsprechung des BGH sei eine unbefristete Fortgeltung des Kaufangebotes – auch wenn diese widerruflich ausgestaltet sei – nach § 308 Nr. 1 BGB unwirksam (BGH-Urteil vom 27.9.2013, V ZR 52/12 – ZIV 2013, 78, BGH-Urteil vom 17.1.2014, V ZR 5/12 – ZIV 2014, 2). Die Verkäuferin habe daher das Angebot des Käufers nicht rechtzeitig angenommen. Die Annahmeerklärung der Verkäuferin sei vielmehr als neues Angebot zu werten, § 150 Abs. 1 BGB. Dieses Angebot habe der Käufer nicht angenommen. Kaufpreiszahlungen seien grundsätzlich nicht als schlüssige Annahmeerklärung auszulegen (BGH-Urteil vom 11.6.2010, V ZR 85/09 – ZIV 2010, 50). Ein **Vertrag** sei mithin nicht zustande gekommen. Der Käufer habe daher Anspruch auf Rückzahlung des Kaufpreises unter Anrechnung der gezogenen Nutzungen ([V ZR 265/14](#)).

Anspruch auf Erstattung der Abschleppkosten auch bei unverschuldetem Falschparken

Im BGH-Urteil vom 5.6.2009 (V ZR 144/08 – ZIV 2009, 44) bestätigte der BGH erstmals die Erstattungsfähigkeit von Abschleppkosten. Der Grundstücksbesitzer ließ von einem beauftragten Abschleppunternehmen unberechtigt parkende Fahrzeuge abschleppen und forderte nachfolgend – erfolg-

reich – die Kosten des Abschleppunternehmens ein. Das Falschparken wurde als verbotene Eigenmacht qualifiziert, so dass nach § 823 Abs. 2 BGB ein Schadensersatzanspruch in Höhe der Abschleppkosten entstanden sei.

In einem neuerlichen Fall verteidigte sich der Fahrzeugführer damit, dass ihn kein Verschulden an der halbstündigen Parkzeitüberschreitung träfe. Ohne Verschulden träfe ihn keine Verpflichtung, den entstandenen Schaden in Gestalt der Abschleppkosten zu bezahlen. Erstinstanzlich wurde er zur

Bezahlung der Abschleppkosten verurteilt. Das Landgericht Berlin folgte der Auffassung des Fahrzeuglenkers. Der BGH wiederum sah einen Kostenerstattungsanspruch. Im Urteil vom 11.3.2016 führten die Richter des fünften Zivilsenats aus, dass ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag nach § 683 BGB bestünde. Der Parkplatzbesitzer hatte mit einem Abschleppunternehmen verein-

bart, dass dieser alle widerrechtlich parkenden Fahrzeuge abschleppen soll. Den Kostenerstattungsanspruch trat er dem Abschleppunternehmen ab, das seinerseits klagte.

Der BGH führte aus, der wirkliche Wille des Fahrzeuglenkers bzw. Fahrzeughalters sei zurzeit der Störung nicht ermittelbar gewesen. Das Unternehmen habe aber im mutmaßlichen

Willen von Fahrzeuglenker und Fahrzeughalter gehandelt. Das Fahrzeug war rechtswidrig abgestellt, so dass die Übernahme des Geschäfts – das Entfernen des Fahrzeugs – in deren objektiven Interesse läge. Es sei zu unterstellen, dass sie gerade gewillt seien, die Höchstparkdauer einzuhalten und Besitzstörungen zu vermeiden ([V ZR 102/15](#)).

Beleidigung des Vermieters ist keine schwerwiegende Persönlichkeitsverletzung

Der Vermieter erhielt von seinem Mieter im Rahmen einer Auseinandersetzung SMS-Mitteilungen mit Beleidigungen wie „Lusche aller ersten Grades“, „Schweinebacke“, „feige Sau“, „asozialer Abschaum“, „kleiner Bastard“ und einiges Schlimmeres (das wir hier nicht weiter ausbreiten möchten. Wer aus rechtlichem Interesse mehr erfahren möchte, sei auf den Download der Entscheidung beim BGH verwiesen, Anm. d. Red.).

Das eingeleitete Strafverfahren wurde eingestellt und auf den

Privatklageweg verwiesen. Der Vermieter klagte auf Schadensersatz und verlor durch alle drei Instanzen. Der BGH führte im Urteil vom 24.5.2016 aus, dass bei Beleidigungen grundsätzlich eine Geldentschädigung nach § 823 Abs. 1 BGB i.V.m. Art. 1 und Art. 2 GG in Betracht käme, wenn durch die Beleidigung das allgemeine Persönlichkeitsrecht erheblich verletzt worden sei. Dabei müsse es sich um einen schwerwiegenden Eingriff handeln. Die Zubilligung einer Geldentschädigung im Falle einer schweren Persönlichkeitsrechtsverletzung finde ihre

sachliche Berechtigung in dem Gedanken, dass ohne einen solchen Anspruch Verletzungen der Würde und Ehre des Menschen häufig ohne Sanktion mit der Folge bliebe, dass der Rechtsschutz der Persönlichkeit verkümmere. Vorliegend sei die Verletzung indessen nicht erheblich genug. Es handele sich zwar um grobe Beleidigungen. Diese wären indessen nicht an die Öffentlichkeit gelangt und wiesen keine Breitenwirkung auf. Für eine Geldentschädigung sei daher kein Raum ([VI ZR 496/15](#)).

Mietrecht

Wohnraumkündigung wegen beharrlichen Leugnens der Pflichtverletzung



2010 zeigte der Mieter der Hausverwaltung an, dass sich der in der Wohnung verlegte Laminatboden nach oben aufwölbe und sich Schimmel im Fensterrahmen bilde. Daneben wurden weitere, kleinere Mängel aufgelistet. Zudem erklärte der Mieter, dass er wegen der Mängel die von ihm

geschuldete Bruttomiete um 25% mindern werde. Der Vermieter holte ein Parteigutachten ein. Der Gutachter stellte fest, dass die Schäden auf dem unzureichenden Lüftungs- und Heizverhalten des Mieters zurück zu führen seien. Der Vermieter beseitigte die Schäden, klagte die Kosten

der Schadensbeseitigung, die Kosten für das Parteigutachten und die rückständige Miete ein. Das Amtsgericht Pankow/Weißensee verurteilte den Mieter zur Leistung von rund 2.800 € Schadensersatz. Auch der gerichtlich bestellte Sachverständige hatte als Ursache für die feuchtigkeitsbedingten Schäden das Nutzungsverhalten des Mieters ausgemacht. Das Urteil wurde rechtskräftig.

Der Mieter gab im August die eidesstattliche Versicherung ab. Die zwangsweise Durchsetzung der titulierten Schadensersatzforderung des Vermieters scheiterte in der Folge ebenfalls. Umgekehrt zeigte der Mieter an, dass die Wohnung weiterhin Mängel aufweise und daher die Miete weiterhin gemindert würde.

Der Vermieter kündigte das Mietverhältnis daraufhin ordentlich. In der Kündigung führte er aus: *Angesichts Ihrer nachhaltigen Zahlungsunwilligkeit und Ihres beharrlichen Verweises auf angeblich vermierterseits zu verantwortender Mängel Ihrer Wohnung, obwohl diesbezüglich Ihre Verantwortlichkeit bereits gerichtlich festgestellt wurde, haben Sie entscheidend dazu beigetragen, dass das Mietverhältnis zwischen Ihnen und unserer Mandantin empfindlich gestört ist.*

Darüber hinaus ist zu verzeichnen, dass Sie Ihr pflichtwidriges

Verhalten, nämlich die von Ihnen angemietete Wohnung ausreichend zu lüften und zu beheizen trotz eindeutiger Feststellungen im Urteil des AG Pankow/Weißensee vom 3.1.2013 nicht abstellen, so dass durch diese schuldhafte Vernachlässigung Ihrer mieterseitigen Sorgfaltspflichten die Schimmelbildung erneut begünstigt wird. Dadurch ist aber eine Verwahrlosung, jedenfalls aber eine erhebliche Gefährdung der Wohnung und ihrer Bestandteile (wie Fenster, Wände, etc.) zu befürchten.

Der Mieter zog nicht aus. Sein Vermieter klagte daher auf Bezahlung erneut rückständiger Miete in Höhe von 262,89 € sowie auf Räumung. Das Amtsgericht Berlin Pankow/Weißensee gab der Klage statt. Auf die Berufung des Mieters änderte das Landgericht die Entscheidung ab und wies die Klage in Bezug auf die Räumung ab. Hiergegen wendete sich nun wieder der Vermieter – mit Erfolg. Der Bundesgerichtshof hob die landgerichtliche Entscheidung auf und verwies den Rechtsstreit mit Urteil vom 13.4.2016 zurück an das Landgericht.

Die Bundesrichter ließen dahin stehen, ob die landgerichtliche Auffassung zutreffend sei, wonach die erfolglose Vollstreckung der Schadensersatzforderung eine Kündigung nicht rechtfertigen könne, weil der Mieter angesichts der geleisteten eidesstattlichen Versiche-

rung erkennbar nicht leistungsfähig war und daher unverschuldet nicht leisten konnte.

Jedenfalls aber hätte es mit dieser Feststellung nicht sein Bewenden haben dürfen. Das Landgericht habe den Anspruch des Vermieters auf rechtliches Gehör (Art. 103 GG) verletzt, weil es die weiteren Begründungen in der Kündigung bei der Abfassung des Urteils nicht wertend berücksichtigt habe. Der Vermieter habe in der Kündigung ausgeführt, dass ein weiteres Festhalten an dem Mietvertrag für ihn nicht zumutbar sei. Trotz rechtskräftiger Verurteilung, aus der sich ergeben habe, dass der Mieter ganz überwiegend für die Schäden an der Mietsache verantwortlich sei, führe der Mieter die Vernachlässigung seiner Mieterpflichten fort und mindere deswegen die Mietzahlung. Für den Vermieter schaffe dies die begründete Besorgnis, dass der Mieter weder gewillt ist, seinen vertraglichen Pflichten zur Obhut der Wohnung, noch hinsichtlich der vollständigen Mietzahlung in der Zukunft nachzukommen. Der Sachverhalt sei noch nicht ausreichend insoweit ermittelt, so dass der Rechtsstreit zurückverwiesen wurde. Dabei machte der BGH von der Möglichkeit Gebrauch, den Rechtsstreit vorsorglich an eine andere Berufungskammer zurück zu verweisen ([VIII ZR 39/15](#)).

Dinglicher Vollzug der Aufteilung ist zeitlich relevante Grenze für Vorkauf

Einmal mehr beschäftigte den BGH die Frage, ob ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 BGB wirksam entstand.

Der Mieter erfuhr im November 2013, dass die Wohnung, die er drei Jahre zuvor angemietet hatte, nach Wohneigen-

tum aufgeteilt und verkauft wurde, ihm das aber nicht mitgeteilt wurde. Nach § 469 Abs. 1 BGB hätte er zudem

Anspruch gehabt, den Inhalt des Kaufvertrages zu erfahren. Alle anderen Beteiligten gaben keine weiteren Informationen preis. Der Mieter forderte Schadensersatz, weil er sein Vorkaufsrecht nicht hätte ausüben können. Ferner forderte er Einsicht in den Kaufvertrag, um seinen Schaden berechnen zu können. Er erhob daher eine Stufenklage mit den Anträgen, die Vermieterin zur Auskunft sowie zur Zahlung eines nach Auskunftserteilung noch zu bemessenden Schadensersatzes zu verurteilen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht änderte das Urteil und gab der ersten Stufe (Auskunft) statt und lies gleichzeitig die Revision zu. Die Vermieterin legte Revision ein.

Der VIII. Zivilsenat nahm den Rechtsstreit zum Anlass, die Voraussetzungen des Vorkaufsrechts des Mieters nach Begründung von Wohneigentum nochmals dezidiert aufzubereiten. Dabei kam es sehr auf die Chronologie der Ereignisse an, die sich wie folgt gestalteten:

- 28.9.2010 Beurkundung Teilungserklärung
- 17.11.2010 Abschluss Mietvertrag
- 15.12.2010 Übergabe Mieträume
- 16.12.2010 Beurkundung Kaufvertrag
- 28.12.2010 Eintragung Teilungserklärung im Grundbuch
- 18.11.2011 Eintragung Käufer im Grundbuch
- November 2013 Kenntniserlangung Mieter vom Vorkauf

Der BGH kam im Urteil vom 6.4.2016 zu dem Ergebnis, dass der Mieter keinen Anspruch auf Auskunft habe, weil die gesetzlichen Voraussetzungen des Vorkaufs zu keiner Zeit vorgelegen hätten. Der Mieter sei nach § 577 Abs. 1 BGB unter zwei gleichberechtigt geltenden Alternativen zum Vorkauf berechtigt. Voraussetzung der **ersten Alternative** sei, dass nach Überlassung der vermieteten Wohnung an den Mieter Wohneigentum begründet werde und dieses geschaffene Wohneigentum dann einen Dritten verkauft werde (BGH-Urteil vom 29.3.2006, VIII ZR 250/05 – ZIV 2006, 42, BGH-Urteil vom 22.11.2013, V ZR 96/12 – ZIV 2013, 82).

Nach der **zweiten Alternative** erfolge der Verkauf nach Überlassung der Wohnung an den Mieter zu einem Zeitpunkt, an dem es noch gar kein Wohneigentum gäbe. Der Verkäufer verspreche aber im Kaufvertrag Wohneigentum zu bilden und verkaufe zudem eine im Kaufvertrag schon hinreichend individualisierte Wohnung (BGH-Urteil vom 22.11.2013, V ZR 96/12 – ZIV 2013, 82).

Da dieses Versprechen im Kaufvertrag nicht erfolgt war, kam vorliegend nur die erste Alternative in Betracht. Die Erfüllung der **zweiten Alternative** scheitere ferner bereits daran, dass die **Absicht** Wohneigentum zu bilden, schon vor der Überlassung der Mieträumlichkeit gefasst und auch dokumentiert worden sei, indem am 28.9.2010 die Teilungserklärung notariell beurkundet

wurde. Denn das Gesetz spreche ausdrücklich von „vermieteten Wohnräumen, an denen **nach Überlassung** an den Mieter (...) **Wohneigentum begründet werden soll(e)**“. Das Gesetz lege damit auch insoweit eine bestimmte Reihenfolge fest. Vorliegend sollte schon **vor** Überlassung der Mieträumlichkeiten Wohneigentum begründet werden. Diese Absicht bestand schon vorher und sei durch die Beurkundung der Teilungserklärung auch dokumentiert worden. Auf die erst spätere Umsetzung käme es nach der gesetzlichen Regelung nicht mehr an.

Die **erste Alternative** erfordere dagegen, dass der Abschluss des Kaufvertrages erst zu einer Zeit erfolge, in der Wohneigentum bereits begründet worden sei. Die Begründung von Wohneigentum sei nicht schon durch die Beurkundung der Teilungserklärung erfolgt, sondern erst durch die Eintragung derselben im Grundbuch am 28.12.2010. Zu dieser Zeit sei der Kaufvertrag indessen schon beurkundet gewesen (16.12.2010), so dass die chronologisch erforderliche Reihenfolge der gesetzlichen Regelung auch bei der zweiten Alternative nicht eingehalten worden sei. Es sei also nicht, wie es § 577 Abs. 1 BGB erfordere, nach Begründung von Wohneigentum die Wohnung des Mieters verkauft worden.

Der Mieter habe daher kein Vorkaufsrecht an der von ihm bewohnten Wohnung erworben ([VIII ZR 143/15](#)).

Konfusion des Vertragseintritts nach Wohnungsverkauf

Der Titel ist mehrdeutig und das ist auch zutreffend. Entgegen den sprachgewöhnlichen Verständnis des Begriffes bezeichnet Konfusion rechtlich betrachtet daneben das Erlöschen eines Schuldverhältnisses, nachdem ein Vertragspartner auf der einen Seite in das Vertragsverhältnis auch auf der anderen Seite eintritt. Da man mit sich selbst keine Verträge schließen kann, erlischt das Schuldverhältnis hierdurch.

Dem BGH-Urteil vom 27.4.2016 lag eine nämliche Rechtsentwicklung zugrunde, der eine komplizierte Sachentwicklung voraus gegangen war. Die Mieter **M1 und M2** mieteten eine **Dachgeschosswohnung** im Jahre 2010 in Köln an. Der Wohnung war die Nutzung des Hausgartens zugeordnet.

Die Vermieterin, die **W-GmbH** teilte die Immobilie nach WEG auf. Dabei ordnete sie der **Erdgeschosswohnung** die Gartennutzung im Wege eines Sondernutzungsrechts zu. Den Mietern im **Dachgeschoss** M1 und M2 sicherte sie dabei vertraglich zu, dass sie den Garten weiter benutzen dürfen.

Die Mieter der **Erdgeschosswohnung** kauften „ihre“ Wohnung mit dem Sondernutzungsrecht am Gartenanteil. Im Kaufvertrag war u.a. festgehalten, dass den Mietern im Dachgeschoss die Nutzung des Gartens mietvertraglich eingeräumt wurde. Daneben sah der Kaufvertrag die Regelung vor, dass dieses Nutzungsrecht der Mieter M1 und M2 bis zur

Beendigung des Mietverhältnisses Bestand behalten solle.

Die Vermieterin (W-GmbH) bot den Dachgeschossmietern M1 und M2 nun ebenfalls an, „ihre“ Wohnung zu kaufen. Diese lehnten zunächst ab. Die Vermieterin (W-GmbH) verkaufte daraufhin die Wohnung an einen Dritten. Der eine Mieter der Dachgeschosswohnung M2 nahm dies zum Anlass, das Vorkaufsrecht nach § 577 BGB auszuüben. Der Kaufvertrag wurde sodann auch zwischen diesen beiden Parteien abgewickelt und M2 wurde als Eigentümer der Wohnung im Grundbuch eingetragen. M1 war offenbar über die Rechtslage verunsichert und bezahlte fünf Monate an M2 – dem neuen Eigentümer der Wohnung - Miete.

Streit entbrannte schließlich über die Gartennutzung. Die Eigentümer der Erdgeschosswohnung verlangten die Herausgabe des Gartens, der im Kaufvertrag ihrer Einheit als Sondernutzungsrecht zugewiesen war. Die Nutzer der **Dachgeschosseinheit** verweigerten die Herausgabe „ihres“ Gartens. Die Eigentümer der **Erdgeschosswohnung** klagten daraufhin auf Herausgabe „ihres“ Gartens. Sie gewannen durch drei Instanzen hindurch.

Der BGH führte aus, dass die Eigentümer der Erdgeschosswohnung mit Eigentumserwerb der Wohnung und des der Wohnung zugeordneten Sondernutzungsrechts nach § 566 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis der Dachgeschossmieter eingetreten seien. Es sei recht-

lich aber nicht möglich, das die Eigentümer der Erdgeschosswohnung nur in den Mietvertrag am Gartenanteil einträten, während die W-GmbH weiterhin Vermieterin der Wohnung bleibe. Der Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses gebiete vielmehr, dass auf Vermieterseite ein Mehrpersonenvermieter bestehend aus der W-GmbH und den Eigentümern der Erdgeschosseinheit nach Bruchteilen entstehe (BGH-Urteil vom 28.9.2005, VIII ZR 399/03).

Dieses Mietverhältnis sei jedoch beendet worden, nachdem M2 den Vorkauf ausgeübt habe und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wurde. Das Mietverhältnis sei durch Konfusion erloschen. Ein Schuldverhältnis setze voraus, dass Schuldner und Gläubiger unterschiedliche Personen seien. Erwerbe einer von mehreren Mietern Eigentum an der Mietsache, erlösche daher der Mietvertrag insgesamt. Er werde auch nicht mit M1 weitergeführt. Nach § 566 Abs. 1 BGB entstehe zwischen dem neuen Eigentümer und dem Mieter ein neues Mietverhältnis mit dem selben Inhalt, wie es zuvor zwischen Veräußerer und Mieter bestand (BGH-Urteil 28.5.2008, VIII ZR 133/07 – ZIV 2008, 30). Durch den Eigentumserwerb des M2 könne kein Mietverhältnis gleichen Inhalts mit M1 zustande gekommen sein. Zu einer den Mietvertrag nach § 535 Abs. 1 BGB prägenden Hauptpflicht gehöre es, dem Mieter (ungestörten) Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (BGH-

Urteil vom 12.12.2012, XII ZR 6/12 – ZIV 2013, 7). Dies sei indessen zurzeit der Grundbucheintragung nicht möglich gewesen, weil M2 zu dieser Zeit die Wohnung mitbenutzt habe. Der „Vermieter“ habe daher die Wohnung nicht zur

alleinigen Nutzung dem Mieter überlassen, sondern diese mitbenutzt. Schon aus diesem Grunde habe ein gleichartiges Rechtsverhältnis nicht entstehen können. Mit dem Erlöschen des Mietverhältnisses sei auch das Nutzungsrecht an der

Gartenfläche, die mitvermietet war, erloschen. Der neue Eigentümer M2 und sein Mitbewohner M1 seien daher zur Herausgabe der Gartenfläche verpflichtet ([VIII ZR 323/14](#)).

Mengenabhängige Müllabrechnung in der Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter kündigte mit Schreiben vom 12.11.2007 an, die Müllentsorgungskosten ab dem Jahr 2008 nicht mehr wie bisher nach dem Verhältnis der Wohnflächen abrechnen zu wollen. Vielmehr sollte die Kostenverteilung von da an zu 30% nach dem Flächenverhältnis und zu 70% nach den erfassten Müllvolumina erfolgen. Hierzu sollte eigens eine Müllschleuse mit einem Transponder bzw. einem Identchip angeschafft werden. So wurde in den Jahren 2008 und 2009 verfahren und auch abgerechnet.

Mit Schreiben vom 16.12.2009 kündigte der Vermieter eine neuerliche Änderung an. Da die gemeindliche Abfallsatzung ein zu bezahlendes Mindestvorhaltevolumen von Müllsammelbehältern vorsehe, werde der Vermieter bei der Kostenverteilung eine Mindestmüllmenge für jeden Haushalt zum Ansatz bringen. Der bisherige Verteilerschlüssel solle beibehalten werden: 70% nach individueller Verursachung unter Zugrundelegung der Mindestmenge und 30% nach dem Flächenverhältnis. Der Vermieter rechnete die Jahre 2010 und 2011 entsprechend ab.

Zwei Mieter einer Wohnung klagten gegen die Abrechnung und verlangten, die Kosten für die Müllbeseitigung der Jahre 2010 und 2011 neu zu berechnen, wobei 70% der Kosten nach der tatsächlichen Schüttmenge berechnet werden sollten. Hintergrund des Verlangens war nach der Darstellung der Mieter, dass sie mit 520 Litern Mindestmüllmenge p.a. belastet würden, während sie tatsächlich nur rund 10% dieser Menge zur Entsorgung gegeben hätten.

Amts- und Landgericht gaben der Klage statt. Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Die Mietrichter des VIII. Zivilsenates führten in ihrem Urteil vom 6.4.2016 aus, dass den Mietern die geltend gemachten Ansprüche auf Korrektur der Betriebskostenabrechnung nicht zustünden. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts würden die Mieter nicht mit einem fiktiven anstatt einem tatsächlichen Verbrauch belastet. Der Betriebskostenabrechnung müsse ein Maßstab zugrunde liegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der Verursachung „Rechnung trage“, d.h. angemessen berücksichtige (BGH-Urteil vom 6.10.2010, VIII ZR 183/09 – ZIV 2010, 79). Das Gesetz erlaube es, die Umlage solcher Be-

triebskosten nicht zu 100% nach dem erfassten Verbrauch bzw. Verursachung vorzunehmen, sondern erlaube es in gewissem Umfang auch verbrauchs- oder verursachungs-unabhängige Kostenbestandteile in die Umlage einzubeziehen. Nach § 556a Abs. 2 BGB sei es zulässig, eine verursachungsgerechte Abrechnung auch unter Berücksichtigung eines Festanteils vorzunehmen. Diese Bestimmung erlaube es dem Vermieter, die Betriebskosten „ganz oder teilweise“ nach einem Maßstab umzulegen, der der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trage. Aus dem Gesetzeswortlaut „teilweise“ folge, dass der kombinierte Ansatz einer festen Mindestmüllmenge bei der Kostenumlage zulässig sei. Die vom Vermieter angesetzte Mindestmenge einer Verursachung von zehn Litern Restmüll pro Woche bei einem Zweipersonenhaushalt sei aus Billigkeitsgründen (§ 315 BGB) schon deshalb nicht zu beanstanden, weil sie sich an den in der Müllsatzung der Gemeinde bestimmten Mindestvorhaltevolumen orientiere. Die Regelung verfolge den berechtigten Zweck, eine illegale Abfallentsorgung als wirtschaftlich sinnlos erscheinen zu lassen.

Schließlich sei unerheblich, dass der Vermieter 2007 zunächst eine verursachungsabhängige Umlage ohne Ansatz einer Mindestmenge bestimmt habe. Die Ausübung des Bestimmungsrechts sei nicht nur

einmal möglich (a.A. Schmid Handbuch Mietnebenkosten, 14. A. Rn 4098c, 4104 c). Die Änderung des Abrechnungsmaßstabes wirke zwar nur für die Zukunft (§ 556a Abs. 2 BGB) und sei nur vor Beginn des

Abrechnungszeitraums zulässig. Diese schließe jedoch nicht aus, dass das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum nochmals ausgeübt würde ([VIII ZR 78/15](#)).

Zum Umfang des Einwendungsausschlusses nach § 556 Abs. 3 S. 6 BGB

Der Vermieter einer in Ratingen gelegenen Wohnung erstellte selbst die Betriebskostenabrechnung für seinen Mieter. Er zog hierfür seine WEG-Hausgeldabrechnung heran, die untergliedert war in 2.541,24 € umlagefähige und 1.665,98 € nicht umlagefähige Kosten. Er bildete die Summe aus beiden Beträgen und fügte die Grundsteuer in Höhe von 312,81 € hinzu. Die Abrechnungssumme ergab 4.207,22 €. Diese Summe multiplizierte er mit dem Quotienten der nur sieben Monate währenden Mietzeit (7/12) und zog hiervon Vorauszahlungen von 2.100 € ab, um den Abrechnungssaldo zu ermitteln. Die Vorauszahlungen hatte er indessen auch falsch angesetzt; tatsächlich hatte der Mieter Vorauszahlungen von 2.800 € geleistet. Die Abrechnung war also gleich in zweierlei Hinsicht mangelbehaftet. Es wurden nichtumlagefähige Kosten erkennbar umgelegt und die Vorauszahlungen nicht in vollem Umfang abgezogen. Dennoch monierte der Mieter den knapp 1.500 € ausmachenden Fehler über ein Jahr lang nicht, sondern bezahlte den Abrechnungssaldo. Als der Mieter seinen Fehler bemerkte, forderte er den vollen Betrag wieder zurück. Der Vermieter berief sich auf die inzwischen verstrichene Ausschlussfrist nach §

556 Abs. 3 Satz 5, 6 BGB und verweigerte die Rückzahlung.

Der Mieter klagte und obsiegte vor dem AG Ratingen. Auf die Berufung des Vermieters änderte das Landgericht die Entscheidung und wies die Klage ab. Der Mieter seinerseits rief nun den Bundesgerichtshof an, der ihm im Urteil vom 11.5.2016 teilweise Recht gab. Zutreffend sei das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die beiden Fehler (nicht umlagefähige Kosten und falsche Vorauszahlungen) in der Betriebskostenabrechnung keine formellen Fehler darstellten, die den Beginn der Einwendungsfrist verhindern könnten. Es handele sich lediglich um inhaltliche (materielle) Fehler der Abrechnung (BGH-Urteil vom 12.1.2012, VIII ZR 148/10 – ZIV 2011, 5, BGH-Urteil vom 18.5.2011, VIII ZR 240/10 – ZIV 2011, 42, BGH-Urteil vom 13.12.2011, VIII ZR 286/10 – ZIV 2012, 4). Es sei zudem nicht treuwidrig, wenn sich der Vermieter auf den Ablauf der Ausschlussfrist insoweit berufe.

Ob der Einwendungsausschluss in § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB sich auch auf die Umlage nicht umlagefähiger Kosten beziehe, habe der Bundesgerichtshof bisher nicht entschieden. Im Urteil vom 10.10.2007 (VIII ZR

279/06 – ZIV 2007, 71) habe er diese Frage ausdrücklich offen gelassen. Sie würde nunmehr dahin gehend entschieden, dass der Einwendungsausschluss auch diesen Fehler erfasse. Die vom Gesetzgeber mit der Frist beabsichtigte Befriedungsfunktion wäre nicht mehr gewährleistet, wenn sich der Mieter auch noch Jahre später auf die Fehlerhaftigkeit der Abrechnung wegen Berücksichtigung nicht umlagefähiger Kosten berufen könne. Dies gelte umso mehr, als dass die Zuordnung zu umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten nicht immer eindeutig sei. Der Vermieter sei vorliegend aber ausnahmsweise daran gehindert, sich auf den Einwendungsausschluss zu berufen. In der Betriebskostenabrechnung habe der Vermieter die Kostenpositionen „Verwaltung“, „Instandhaltung“ und „Rücklage“ ausdrücklich als nichtumlagefähige Positionen bezeichnet, sie aber gleichwohl umgelegt. Er habe daher zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Kostenpositionen zur Erstattung nicht zustünden. An diese Erklärung müsse sich der Vermieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) auch nach Ablauf der Einwendungsfrist festhalten lassen ([VIII ZR 209/15](#)).

Gewerbemietrecht

Pflichteintritt in einen Werbeverein für ein Einkaufszentrum



Vor rund 10 Jahren entschied der BGH mit Urteil vom 12.7.2006 (XII ZR 39/04 – ZIV 2006, 72), dass formularvertraglich keine Pflicht zum Beitritt in eine Werbegemeinschaft eines Einkaufszentrums auferlegt werden könne. Die mietvertragliche Regelung stufte der XII. Zivilsenat als unangemessene Benachteiligung ein, so dass entsprechende Klauseln unwirksam seien, § 307 Abs. 1 BGB.

Eine Abgrenzung zu dieser Rechtsprechung musste der BGH nun im Urteil vom 13.4.2016 vornehmen. Die Gewerbemieterin mietete in einem Einkaufszentrum Gewerbeflächen an. Im Mietvertrag war die Verpflichtung vorgesehen, dass die Mieter des Ein-

kaufszentrums einer Werbegemeinschaft beitreten, die in der Rechtsform eines eingetragenen Vereins betrieben werden sollte. Die Mitgliedschaft sollte während der gesamten Mietzeit aufrechterhalten werden und automatisch enden, wenn der Mietvertrag endet. Die Mieterin unterzeichnete den Mietvertrag und die Beitrittserklärung. Die ebenfalls beigefügte Satzung ließ erkennen, dass sich der - nach Größe der Mietfläche gestaffelte – Mitgliedsbeitrag auf zunächst 77 € monatlich belaufen würde. Später wurde dieser Beitrag im Wege des Vereinsbeschlusses angehoben, so dass auf die Mieterin 105 € je Monat entfielen.

Die Mieterin bezahlte den Mitgliedsbeitrag nicht, weil sie die Regelung als unwirksam erachtete. Der Werbeverein klagte daher gegen sein Mitglied. Der Streit hierum führte Parteien bis zum Bundesgerichtshof. Dieser entschied nun, dass die Klausel keine unange-

messene Benachteiligung darstelle. Der Mieter sei wirksam Mitglied des Vereins geworden und habe Mitgliedsbeiträge zu entrichten.

Der Entscheidung aus dem Jahre 2006 habe eine Fallgestaltung zugrunde gelegen, bei der nur geregelt war, dass der Mieter einer Werbegemeinschaft beizutreten habe und die Kosten nach dem Flächenverhältnis verteilt würden. Der Mieter habe nicht abschätzen können, welche Kosten auf ihn zukämen. Vorliegend sei er demgegenüber mit konkreten Kosten des Mitgliedsbeitrages belastet. Als Vereinsmitglied habe der Mieter zudem Gestaltungseinfluss auf die Art der Werbemaßnahmen und deren Kosten. Auch der Mitgliedsbeitrag werde nach demokratischen Grundsätzen bestimmt. Eine unangemessene Benachteiligung oder eine Intransparenz der Regelung sei daher nicht zu konstatieren ([XII ZR 146/14](#)).

Eintritt in eine Werbegesellschaft (GbR) für ein Einkaufszentrum

Im Urteil vom 11.5.2016 musste der BGH abermals über die Wirksamkeit eines Beitritts in eine Werbegesellschaft entscheiden (vgl. auch vorstehende Entscheidung), wobei das Ergebnis anders ausfällt, als man zunächst annehmen könnte. Die Mieterin schloss im Februar 2010 einen vorformulierten und von der Vermieterseite gestell-

ten Geschäftsraummietvertrag zum Betrieb eines Cafés. Ferner trat die Mieterin nachfolgend einer von der Vermieterseite initiierten Werbegesellschaft in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts bei. Im Gesellschaftsvertrag war geregelt, dass der zu leistende Werbebeitrag 1% des Jahresumsatzes, mindestens aber 3,60

€/Monat/m² betragen solle. Als obere Grenze wurde der 1,5-fache Betrag des Mindestbeitrages normiert. Der Werbebeitrag sollte halbjährlich im Voraus am 1.1. und am 1.7. jeweils fällig sein. Nach gut 3 Jahren Mitgliedschaft kündigte die Mieterin ihre Mitgliedschaft in der Werbegemeinschaft am

14.8.2013. Beiträge leistete sie für 2013 nicht.

Die gerichtliche Durchsetzung der Gesellschaftsbeiträge hatte in allen drei Instanzen Erfolg. Der BGH führte im Urteil vom 11.5.2016 aus, dass die Mieterin nach § 706 BGB i.V.m. dem Gesellschaftsvertrag zur Leistung der Gesellschafterbeiträge verpflichtet sei. Es könne dahin stehen, ob der Beitritt der Mieterin zur Werbegesellschaft unwirksam sei. Entgegen der Auffassung der Revisionsführerin sei der Fall mit dem BGH-Urteil vom 12.7.2006 (XII ZR 39/04 –ZIV 2006, 72) nicht vergleichbar, weil dort der Mieter mietvertraglich zum Gesellschaftsbeitritt verpflichtet worden sei. Aber auch wenn der Beitritt unwirksam sei, müsse die Mieterin die Gesellschaftsbeiträge für 2013 nach den

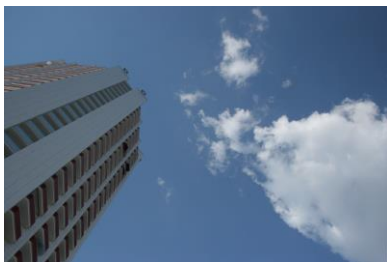
sogenannten Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft entrichten. Diese Grundsätze fänden nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bei einem fehlerhaften Beitritt zu einer Personengesellschaft Anwendung (vgl. BGHZ 153, 214, BGH-Urteil vom 14.10.1991, II ZR 212/90, NJW 1992, 1501). Der fehlerhaft vollzogene Beitritt sei damit regelmäßig nicht von Anfang an unwirksam, sondern könne nur mit Wirkung für die Zukunft durch eine von dem Gesellschafter erklärte Kündigung geltend gemacht werden. Der Gesellschafter, der sich auf den Mangel berufen wolle, habe das Recht sich jederzeit im Wege der außerordentlichen Kündigung von seiner Beteiligung mit Wirkung für die Zukunft zu lösen (BGH-Urteil vom 18.7.2013, IX ZR 138/10). In der Folge bliebe

der Gesellschafter bis zur Kündigung auch zur Leistung der von ihm nach dem Gesellschaftsvertrag zu erbringenden Beiträge verpflichtet.

Diese Grundsätze seien vorliegend anzuwenden, weil die Mieterin der Gesellschaft beigetreten sei und dort auch drei Jahre lang Beiträge leistete. Mit der am 14.8.2013 erklärten Kündigung sei sie aus der Gesellschaft nicht ausgeschieden. Die Kündigung sei gegenüber den vertretungsberechtigten Gesellschaftern ausgesprochen worden. Dies genüge nicht, da diese regelmäßig nicht bevollmächtigt seien, Erklärungen entgegen zu nehmen, die die Geschäftsgrundlage der Gesellschaft betreffen. Vielmehr sei die Kündigung an alle Gesellschafter zu richten ([XII ZR 147/14](#)).

WEG-Recht

Hausgeld: Zulässige Kündigung der Lastschriftvereinbarung



Zwei Wohnungseigentümer schrieben ihre Hausverwaltung an, weil ihrer Ansicht nach 33 € zu viel abgebucht worden seien. Die Hausverwaltung zog weiterhin den im Wirtschaftsplan ausgewiesenen Betrag ein. Die Wohnungseigentümer schrieben die Hausverwaltung abermals an und forderten, einen um 33 €

geringeren Betrag einzuziehen, weil alles andere Diebstahl sei. Die Hausverwaltung kündigte daraufhin die Lastschriftvereinbarung und zog keine Hausgelder mehr ein. Die Wohnungseigentümer zahlten auch keine Hausgelder mehr.

Nach einigen Monaten klagte die Wohnungseigentümergeinschaft offene Hausgeldforderungen gegen die Wohnungseigentümer ein. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Die Berufung der Wohnungseigentümer vermochte die Entschei-

dung nicht zu ändern. Sie legten daraufhin Revision zum BGH ein.

Der BGH führte im Urteil vom 29.1.2016 aus, dass die beiden Wohnungseigentümer rückständiges „Hausgeld und die Instandhaltungsrücklage“ für September 2013 bis Januar 2014 an die klagende Wohnungseigentümergeinschaft zu bezahlen haben.

Die Beitragsschuld der Wohnungseigentümer werde durch die Lastschriftabrede zu einer Holschuld (§ 269 BGB). Der Schuldner genüge damit seiner

Zahlungsverpflichtung bereits dann, wenn er dafür Sorge trage, dass sein Konto ausreichend Deckung für die Abbuchung aufweise. Der Einwand der Wohnungseigentümer, sie hätten insoweit das ihrerseits Erforderliche geleistet, greife nicht, weil die WEG-Verwalterin die Lastschriftabrede wirksam gekündigt habe.

Die Kündigung sei zulässig, wenn ein sachlicher Grund hierfür bestünde und die berechtigten Interessen des Schuldners am Fortbestand der Lastschrifteinrede nicht entgegenstünden.

Die Kündigung gründe auf den Meinungsverschiedenheiten der Parteien. Die beiden Wohnungseigentümer hätten die unzutreffende Rechtsansicht vertreten, sie könnten mit Gegenforderungen Aufrechnung erklären, auch wenn diese nicht anerkannt oder rechtskräftig festgestellt seien. Genau diese Einschränkung habe aber der BGH in seinem Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11 (ZIV 2012, 43) formuliert. Die Hausverwaltung habe die Einwendung der Wohnungseigentümer nicht berücksichtigt und habe zudem zur Vermeidung weiterer

Differenzen die Lastschriftabrede kündigen dürfen. Sie habe zudem unmissverständlich erklärt, von der Einzugsermächtigung keinen Gebrauch mehr zu machen. Die Wohnungseigentümer hätten damit Gelegenheit erhalten, sich darauf einzustellen, künftig fällig werdende Beträge zu überweisen oder einen Dauerauftrag einzurichten. Da dies nicht erfolgt sei, kam es zum Verzug der Wohnungseigentümer mit ihrer Beitragsverpflichtung ([V ZR 97/15](#)).

Versicherungsrecht

Ausschluss des Neuwertanteils bei Wohngebäudeversicherung



Einem Hauseigentümer im Gerichtssprengel des Landgerichts Halle/Saale brannte 2010 sein Haus ab. Er unterhielt bei einer Versicherung eine Wohngebäudeversicherung zum gleitenden Neuwert. In den Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung (VGB 2010) war u.a. vereinbart (§ 28 Abs. 7):

*Sie erwerben den Anspruch auf Zahlung des Teils der Entschädigung, der den Zeitwertschaden übersteigt (**Neuwertanteil**) nur, soweit und sobald Sie innerhalb von drei Jahren nach Eintritt des*

*Versicherungsfalles sicherstellen, dass Sie die Entschädigung verwenden werden, um versicherte Sachen **in gleicher Art und Zweckbestimmung** an der bisherigen Stelle wiederherzustellen oder wiederzubeschaffen.*

Den Neubau, den der Hauseigentümer ersatzweise errichtete, verfügte über eine um 37% vergrößerte Fläche als das abgebrannte Haus. Die Versicherung zahlte in der weiteren Folge nur den Zeitwert des abgebrannten Hauses in Höhe von rund 134.500 €. Die Bezahlung des Neuwertanteils in Höhe von rund 47.300 € verweigerte die Versicherung unter Hinweis auf die fehlenden Voraussetzungen nach VBG. Aufgrund der Flächenabweichung sei keine Ersatzanschaffung in gleicher Art und Zweckbestimmung erfolgt.

Der Hauseigentümer klagte gegen seine Versicherung und verlor vor dem Landgericht Halle/Saale. Seine Berufung zum OLG Naumburg verlief demgegenüber erfolgreich. Auf die Revision der Versicherung hob der BGH das Berufungsurteil auf und verwies den Rechtsstreit zurück.

Die Richter des IV. Zivilsenates führten im Urteil vom 20.4.2016 aus, dass die VBG eine sogenannte strenge Wiederherstellungsklausel enthielten. Der Neuwertanteil solle den Versicherungsnehmer den Schaden ausgleichen, der ihm entstünde, weil er einen höheren Geldbetrag zum Wiederaufbau verwenden müsse, als ihm im Rahmen einer Zeitwerterstattung von der Versicherung zufließen würden. Dagegen solle die Neuwertversicherung nicht

auch solche Aufwendungen abdecken, die durch wesentliche Verbesserungen des Ersatzbaus verursacht würden. Eine solche Bereicherung solle nach den Versicherungsbedingungen vermieden werden. Diese Einschränkung greife auch dann, wenn der Versicherungsnehmer die durch Veränderung des Neubaus entstehenden Mehrkosten – wie vorliegend geschehen – selbst tragen würde. Mit

der Einschränkung in der Klausel solle die Gefahr beschränkt werden, dass der Versicherungsnehmer den Versicherungsfall vorsätzlich herbeiführe, um die Errichtung eines neuen, besseren Hauses teilweise zu finanzieren (BGH-Urteil vom 20.7.2011, IV ZR 148/10 - ZIV 2011, 49).

Vorliegend sei zu konstatieren, dass der Hauseigentümer objek-

tiv nicht bereichert sei. In dieser Feststellung erschöpfe sich indessen nicht der Zweck der Einschränkung der Klausel. Das Berufungsgericht habe vielmehr auch zu klären, ob das neue Gebäude im Verhältnis zum zerstörten Gebäude **in gleicher Art und Zweckbestimmung** neu errichtet wurde. Da dies bisher nicht geschehen sei, habe das Berufungsgericht diese Bewertung nachzuholen ([IV ZR 415/14](#))

Veranstaltungen



Minol Fachtagung für die Wohnungswirtschaft

28.8.2016 in Dresden / Radebeul

Aus dem Programm:

- | | |
|--------------|---|
| 12:00 | Eintreffen der Teilnehmer |
| 12.30-12.45 | Begrüßung und Einführung (Tobias Flinspach und Jörg Juditzki) |
| 12.45-13.45 | Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht (Rechtsanwalt Heinz G. Schultze) |
| 13.45-14.15 | Gut geschätzt – Alles was Sei zu Schätzungen in der Heizkostenabrechnung wissen müssen (Vianney de La Houplière und Frank Peters) |
| 14:45-15.15 | Kaffeepause |
| 15.15-16.15 | Aktuelle Rechtsprechung zum WEG-Recht (Rechtsanwalt Heinz G. Schultze) |
| 16.15.-16.45 | Digitalisierung der Wohnungsverwaltung – So hilft Ihnen Minol bei der Modernisierung |
| 16.45-16.50 | Schlussbetrachtung (Tobias Flinspach und Jörg Juditzki) |
| 17.15.-19.00 | Sonderveranstaltung: Exklusive Führung im DDR-Museum Radebeul – gemeinsamer Aufbruch um 16.50 |
| 19.00 | Abendessen Historischer Güterboden |

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 es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem fol-

genden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbrauchpreisindizes basieren.

Hinsichtlich des vormals vom Bundesamt für Statistik ermit-

telten 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	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	107,3
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	106,9
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	107,2
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 Ver-

zugs 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 Verbrau-

cherhinweis) 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 Informati-

onen 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 Prozent-

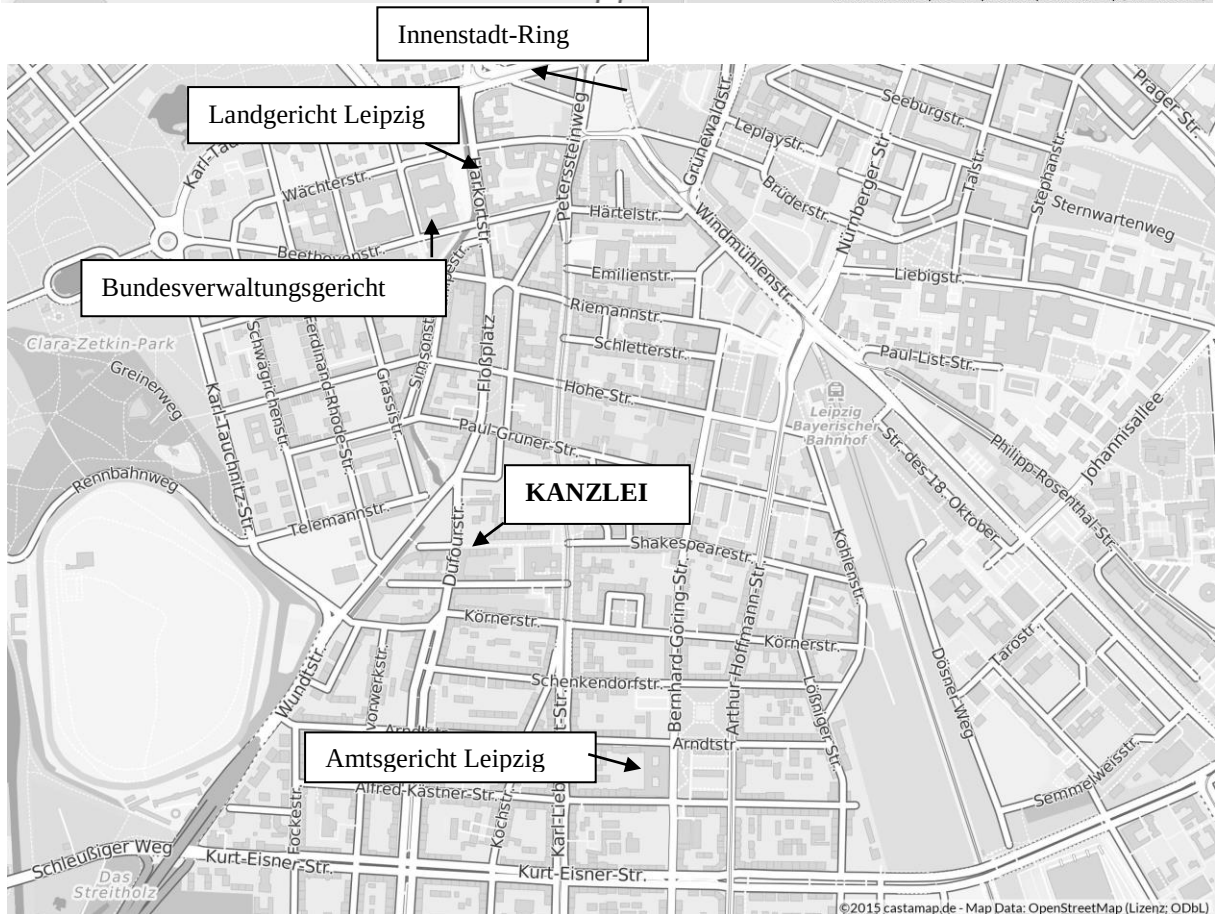
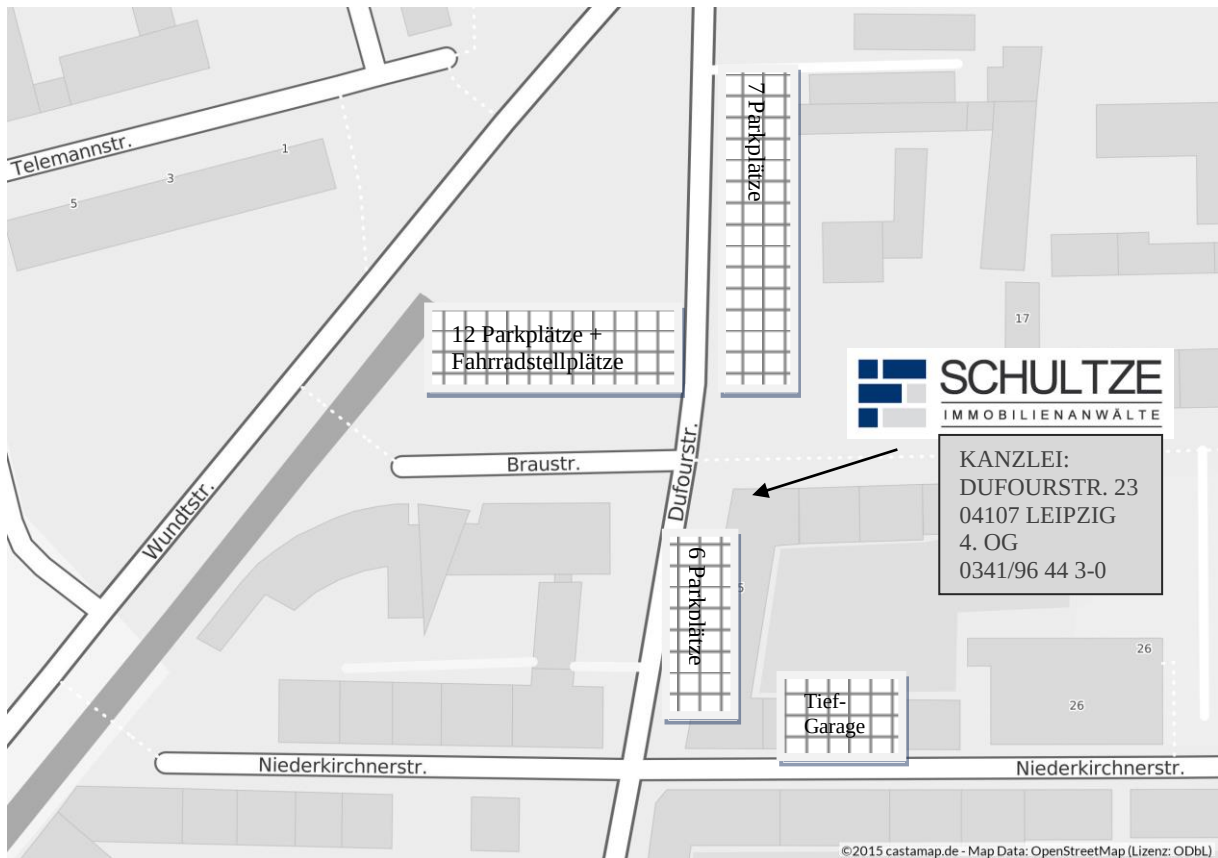
punkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungs-

operation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendarstag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugs-zinssatz %	Entgelt ohne Verbrau-cherbetei-ligung %	Zeitraum	Basiszins-satz %	Verzugs-zins-satz %	Entgelt ohne Verbrau-cherbetei-ligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12				

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

Hinweis zu Verlinkungen

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