

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

ZIV

Zeitschrift
für

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Immobilienrecht:

BGH: Abnahme Klauseln für Verwalter in Bauträgerverträgen

Mietrecht:

BGH: Kündigung wegen Zahlungsverzuges muss nicht zeitnah erklärt werden

WEG-Recht:

BGH: WEG-Beschlusstexte dürfen auf andere Dokumente ergänzend Bezug nehmen

Baurecht:

BGH: Unwirksamkeit der Sicherungsabrede (Vertragserfüllungsbürgschaft)

Maklerrecht:

BGH: Widerruf Maklervertrag

Versicherungsrecht:

BGH: Feuerversicherung: Leistungsfreiheit auch ohne Nachweis der Eigenbrandstiftung

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

4/2016

Seiten 48-60
11. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

der Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen hat im Februar ein „update“ zum Thema Rauchwarnmelder herausgegeben. Ausgangspunkt der Empfehlung an die Mitglieder war eine Entscheidung des AG Bottrop (Urteil vom 18.9.2015, ZMR 2016, 63), wonach für die Einbauverpflichtung nur eine gekorene Ausübungsbefugnis bestehe, wenn es weiteres Teileigentum (Garagen, Gewerbe) in der jeweiligen Wohnanlage gäbe, da die Verpflichtung nur für **Wohnraum** bestehe. Nach der einschlägigen BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 8.2.2013, V ZR 238/11 ZIV 2013, 47) bestehe eine geborene Wahrnehmungsbefugnis der WEG, dagegen nur, wenn **alle** Wohnungseigentümer von der Verpflichtung betroffen seien. Wenn die Ausübungsbefugnis eine geko-

rene sei, so der Immobilienverband weiter, könne und solle der Verwalter von Einbau und Wartung durch den Verband absehen. Andernfalls könne ein „versicherungsrechtlicher Super-Gau“ entstehen. Unterlaufe später ein Fehler, könne sich dies auf den Versicherungsschutz der gesamten Anlage auswirken. Belasse man die Aufgabe beim einzelnen Eigentümer, tangiere die Nachlässigkeit des einen Eigentümers nicht die Versicherungsansprüche der übrigen Eigentümer, auch nicht hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums (§ 6 VBG 2010). Ob das eine wirklich gute Empfehlung ist, mag man bezweifeln. Die dezentrale Pflichtenerfüllung wird jedenfalls die Gefahr einer unzureichenden Pflichtenerfüllung in Bezug auf Rauchwarnmelder deutlich erhöhen. Eine höhere

Schadenswahrscheinlichkeit wird gegen einen - monetär - kleineren Schaden eingetauscht. Gesundheit und Leben wiegen nach allgemeiner Ansicht wohl schwerer, als finanzielle Streitigkeiten mit einer Versicherung.

Für Sachsen gilt, dass Rauchmelder nicht nur für neu genehmigte Wohnungen, sondern für alle Räumlichkeiten gilt, in denen bestimmungsgemäß geschlafen wird sowie Flure, die zu diesen Räumlichkeiten führen, § 47 Abs. 4 LBO-Sachsen. Die Ausübungsbefugnis wird in Sachsen daher auch eine gekorene sein, wenn nicht alle genehmigungsbedürftigen Einheiten in der WEG-Anlage entsprechende Räumlichkeiten aufweisen.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Nutzungsuntersagung wegen falsch aufschlagender Fluchttüren

Das VG Münster entschied mit Urteil vom 22.6.2016, dass der Verwaltungsakt der Bezirksregierung Münster, der die Nutzung von Büroräumlichkeiten eines Büros in der Speicherstadt untersagte, rechtmäßig sei. Die Fluchttüren schlugen in den Räumlichkeiten teilweise entgegen der Fluchtrichtung auf. Das Gericht begründete die Entscheidung mit der besonderen Gefahrenlage. Ein Gedränge vor der Fluchttüre könne dazu führen, dass die Türe nicht geöffnet werden könne. Hierin liege ein Verstoß gegen die Arbeitsstättenrichtlinie. Ferner liege Gefahr in Verzug vor. Es sei daher angemessen, ein

sofortiges Beschäftigungsverbot für diese Räumlichkeiten auszusprechen (9 K 1985/15).

Kabinett beschließt Gesetzesänderung der GewO.

Das Bundeskabinett hat mit Beschluss vom 31.8.2016 den Gesetzesentwurf zur Änderung der Gewerbeordnung beschlossen. Nach dem Gesetzesentwurf sollen Immobilienverwalter künftig einen Fach- und Sachkenntnisnachweis erbringen sowie zum Abschluss einer Vermögensschadenshaftpflichtversicherung verpflichtet werden. Ähnliches soll für Immobilienmakler gelten (vgl. auch ZIV 2015, 64), Pressemitteilung der Bundesregierung vom 2.9.2016.

Gemeinschaftseigentum im Sondereigentum

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes kann an einem Raum kein Sondereigentum begründet werden, wenn sich darin gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Zähl-, Schalt-, Sicherungs- oder Beschickungseinrichtungen der gemeinschaftlichen Wasser-, Wärme- und Energieversorgungsanlagen des Gebäudes befinden (BGH NJW 1991, 2909, BGH NJW 1981, 455). Das sah das OLG Bremen im Beschluss vom 28.4.2016 bei einer Zweier-WEG anders. Dort war die Heizungstherme in Größe eines Reisekoffers im Badezimmer eines der beiden Wohnungseigentümer untergebracht. Die gemein-

schaftliche Nutzung sei daher für den Raum nicht prägend, so dass an dem Bad wirksam hätte Sondereigentum begründet werden können (3 W 28/15).

Beschluss zur Abnahme des Gemeinschaftseigentums ist nichtig

Nach einem Berufungsurteil des Landgerichts München kann die Wohnungseigentümergeinschaft mangels Zuständigkeit überhaupt nicht über die Abnahme des Gemeinschaftseigentums beschließen. Fasse sie gleichwohl einen Beschluss, ist der Beschluss nach Auffassung des Landgerichts München I, so geäußert im Urteil vom 7.4.2016 nichtig. Die Abnahme sei nicht vergemeinschaftungsfähig, weil sie mit individualvertraglichen Rechten und Pflichten des einzelnen Wohnungskäufers verknüpft sei (36 S 17586/15). Die Revision wurde zugelassen, aber nicht eingelegt.

Regelungen zum Grenzüberbau gelten nicht für Mieter oder Pächter

Nach den Regelungen zum Überbau (§ 915 BGB), erwirbt der überbauende Nachbar im Falle des rechtmäßigen Überbaus das alleinige Eigentum an der gesamten Baulichkeit, auch soweit sie über die Grenze hinweg errichtet wurde. Wie das OLG Schleswig im Urteil vom 1.7.2016 hinwies, sind die Überbauregelungen nur auf Grundstückseigentümer anzuwenden. Eine analoge Anwendung auf Mieter oder Pächter, die als Bauherren über eine Grenze hinweg bauen würden, komme dagegen nicht in Betracht (1 U 173/13), IBRRS 2016, 2182.

Arglistiges Verschweigen von Mängeln durch nur einen Käufer

Der BGH hatte im Urteil vom 8.4.2016 zu entscheiden, ob beide Verkäufer einer Immobilie dem Käufer auf Schadensersatz haften, wenn nur einer von ihnen einen Sachmangel arglistig verschwiegen

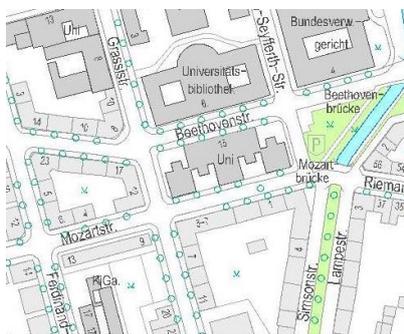
hat. Der BGH legte § 444 BGB so aus, das in solchen Fallgestaltungen sowohl der arglistig handelnde als auch der gutgläubige Verkäufer auf Schadensersatz haften. Nach der ratio des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes sollte der Käufer-schutz gestärkt werden, so dass der Anwendungsbereich weit auszulegen sei. (V ZR 150/15).

Bestellerprinzip ist verfassungsgemäß

Bereits mit Beschluss vom 16.5.2015 wies das Bundesverfassungsgericht einen Eilantrag zurück, mit dem das Inkrafttreten des gesetzlich normierten Bestellerprinzips zum 1.6.2015 verhindert werden sollte (ZIV 2015, 27). Mit Beschluss vom 29.6.2016 wies das höchste deutsche Gericht die Verfassungsbeschwerde gegen das Bestellerprinzip nunmehr auch in der Hauptsache zurück. Es sei Ausfluss des vom Gesetzgeber intendierten Verbraucherschutzes. Dieser sei legitimes Ziel des Sozialstaatsprinzips (1 BvR 1015/15).

Immobilienrecht

Abnahmeklauseln für Verwalter in Bauträgerverträgen



Mit dem Urteil vom 30.6.2016 setzte der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung zu den Abnahmeklauseln in Bauträgerverträgen fort. Ein Wohnungseigentümer erwarb 2002 eine Wohnung in einem zu

sanierenden Altbauobjekt. Für die Mängelrechte sollte die VOB gelten, wobei die Gewährleistungsfrist 5 Jahre ab Übergabe betragen sollte. Daneben sollten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche bestehen bleiben. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums sollte durch die Verwaltung ggf. unter Anwesenheit von Erwerbern erfolgen. Verwalterin war zum Zeitpunkt der Abnahme die Bauträgerin selbst.

Sie lud im Herbst 2004 zu einem Abnahmetermin hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums am 12.11.2004 ein, an dem andere Wohnungseigentümer und Mitglieder des Verwaltungsbeirates teilnahmen. Das Abnahmeprotokoll wurde für beide Seiten von der Bauträgerin unterzeichnet.

Die Wohnung wurde dem Wohnungseigentümer Anfang 2005 übergeben. Er bezahlte den vereinbarten Kaufpreis nicht, sondern hinterlegte beim beurkundenden Notar 90.000 €

und zeigte gleichzeitig eine Reihe von Mängeln im Sonder- und Gemeinschaftseigentum an. Die Bauträgerin verklagte den Wohnungseigentümer vergeblich auf Zahlung der Kaufpreistraten. Sie unterlag 2009, weil die Fälligkeit der Kaufpreistraten verneint wurde.

Nun erhob der Wohnungseigentümer Klage auf Mängelbeseitigung wegen insgesamt 49 Mängeln am Sonder- und am

Gemeinschaftseigentum. Die Bauträgerin erhob die Einrede der Verjährung. Sie unterlag in allen drei Instanzen.

Der BGH führte in seinen Urteilsgründen aus, dass eine wirksame Abnahme nicht stattgefunden habe. Die vertragliche Gestaltung, nach der die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch einen vom Bauträger bestimmbaren Erstverwalter durchgeführt

werde, sei nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam (BGH-Beschluss vom 12.9.2013, VII ZR 308/12 - ZIV 2013, 63). Auch eine Abnahme des Sondereigentums habe mangels Anwesenheit des Wohnungseigentümers zu keiner Zeit stattgefunden. Die Ansprüche seien daher nicht verjährt. Die Verurteilung zur Mangelbeseitigung sei daher rechtmäßig erfolgt ([VII ZR 188/13](#)).

Mietrecht

Kündigung wegen Zahlungsverzuges der öffentlichen Stelle



Der Bundesgerichtshof beschäftigte sich im Urteil vom 29.6.2016 abermals mit der Rechtsfrage, ob verspätete Zahlungen einer öffentlichen Stelle zu einer fristlosen und außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen können.

Das Mietverhältnis war bereits vorbelastet. Die Vermieterin hatte 2013 wegen Zahlungsverzuges gekündigt und die Räumungsklage betrieben. Diese wurde indessen durch eine Schonfristzahlung des Bezirksamtes Hamburg Mitte innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB erledigt. Da-

nach folgten weitere, verspätete Zahlungen im Oktober und November 2013. Auch die Miete für März 2014 wurde verspätet bezahlt. Bei den Verspätungen handelte es sich mitunter auch nur um kleinere Teilbeträge der Mietschuld. Die letzte Verspätung nahm die Vermieterin zum Anlass, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Die Kündigung wurde streitig und kulminierte schließlich in einer Revision der Vermieterin zum Bundesgerichtshof. Sie wandte sich gegen die Berufungsentscheidung des LG Hamburg, das eine unwirksame Kündigung annahm. Das Jobcenter sei nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters, so dass Verspätungen des Jobcenters keinen Verzug des Mieters begründen könnten.

Der BGH sah dies etwas anders. Der Mietrechtssenat führte in seinem Urteil aus, das Gericht habe zunächst richtig gesehen, dass eine Behörde, die Transferleistungen erbringe, nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters sei

(BGH-Urteil vom 21.10.2009, VIII ZR 64/09 - ZIV 2009, 75; BGH-Urteil vom 4.2.2015, VIII ZR 175/14 - ZIV 2015, 3).

Das Berufungsgericht habe aber die nach § 543 Abs. 1 BGB gebotene Abwägung unterlassen. Danach habe das Gericht zu prüfen, ob unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls ein Festhalten am Vertrag bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses unzumutbar ist.

Aus der Sicht eines Vermieters bestünde ein erheblicher Unterschied, ob unpünktliche Zahlungen allein auf dem Verhalten einer Behörde beruhen oder vom Mieter zu vertreten seien. Denn im letzteren Falle liege auf Seiten des Mieters entweder Nachlässigkeit oder Zahlungsunwilligkeit vor, so dass aus der Sicht des Vermieters für die Zukunft Zahlungsausfälle zu besorgen seien, die eine Fortsetzung des Vertrages mit dem

unzuverlässigen Mieter unzumutbar erscheinen lassen könnten. Eine vergleichbare Situation sei hingegen nicht gegeben, wenn unpünktliche Zahlungen allein auf einem Verhalten der Behörde beruhen.

Das Berufungsgericht habe aber verkannt, dass ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB auch allein aus der unpünktlichen Zahlung und der damit einhergehenden objektiven Pflichtverletzung begründet sein könne. Das Verschulden der Vertragspartei sei zwar in § 543 Abs. 1 BGB ein ausdrücklich

hervorgehobener Umstand ("insbesondere"), dem bei der Abwägung regelmäßig ein großes Gewicht zukomme. Das Verschulden stelle aber keine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen eines wichtigen Grundes dar.

Allein die objektive Pflichtverletzung könne für eine Kündigung genügen, etwa wenn zahlreiche Verspätungen aufgetreten seien oder sie erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen sei, weil er seinen Lebensunterhalt hieraus bestrei-

te oder hiermit Kredite bedienen müsse. Auch ein Grund könne in dem erheblichen Verwaltungsaufwand liegen, wenn die Miete oder Teile davon zu jeweils unterschiedlichen Zeitpunkten eingingen. Auch sei in die Abwägung einzustellen, ob das Mietverhältnis bisher ansonsten störungsfrei verlaufen sei. Allgemeingültige Grundsätze könnten insoweit nicht aufgestellt werden. Die für diese Abwägung tatsächlichen Umstände habe das Landgericht nicht aufgeklärt. Um dies nachholen zu können, verwies der Senat den Rechtsstreit zurück, [VIII ZR 173/15](#).

Kündigung wegen Zahlungsverzuges muss nicht zeitnah erklärt werden

Die Vermieterin kündigte den Wohnraummietvertrag mit Schreiben vom 15.11.2013 wegen Mietrückständen der Monate Februar und April 2013. Die Mieterin zog nicht aus, so dass die Vermieterin Räumungsklage erhob. Diese hatte vor dem Amtsgericht Erfolg. Die Mieterin setzte sich wiederum mit ihrer Berufung zum Landgericht Düsseldorf durch. Das Landgericht vertrat in den Urteilsgründen die Auffassung, dass die Mieterin schutzwürdig sei, weil sie angesichts des Zeitablaufes davon ausgehen dürfen, dass die Klägerin von ihrem Kündigungsrecht keinen Gebrauch mehr machen

würde. Dabei bezog sich das Gericht auch auf § 314 Abs. 3 BGB wonach bei Dauerschuldverhältnissen nur innerhalb angemessener Frist gekündigt werden dürfe, nachdem der Kündigende vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat.

Der Bundesgerichtshof hob das Berufungsurteil auf und stellte das amtsgerichtliche Räumungsurteil wieder her. Nach den Ausführungen der Karlsruher Mietrichter sei die Bestimmung des § 314 Abs. 3 BGB, aus dem Teil des allgemeinen Schuldrechts auf die besonderen Bestimmungen der Mietkündigung in § 543 und 569 BGB

nicht anwendbar. Der Gesetzgeber habe in seinen Materialien zur Mietrechtsreform 2001 bewusst davon abgesehen, das Erfordernis der zeitnahen Kündigung auch für Mietverhältnisse festzuschreiben. Eine Änderung der Sichtweise des Gesetzgebers habe sich auch nicht im Zuge des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes 2002 ergeben.

Alternativ gäbe es im konkreten Fall für die Verwirkung des Kündigungsrechts keinerlei Anhaltspunkte, so dass dem Räumungsanspruch stattzugeben sei, Urteil vom 13.7.2016 ([VIII ZR 296/15](#)).

WEG-Recht

WEG-Beschlusstexte dürfen auf andere Dokumente ergänzend Bezug nehmen



2008 verwendete eine Wohnungseigentümergeinschaft für die Abrechnung des Hausgeldes erstmals einen anderen Verteilungsschlüssel. Ferner wurde beschlossen, dass die nunmehr in der Abrechnung verwandten – sechs verschiedenen - Verteilungsschlüssel auch für künftige Abrechnungen verwendet werden sollten. So wurde über Jahre hinweg verfahren. Die Abrechnung 2012 wurde bei der WEG-Versammlung vom 30.4.2013 unter Verwendung der geänderten Verteilungsschlüssel abermals beschlossen. Der Beschluss wurde angefochten. Die Beschlussanfechtung verlief beim

AG Bremen erfolgreich; die Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil war dagegen auch erfolgreich. Das amtsgerichtliche Urteil wurde geändert und die Klage abgewiesen. Das Berufungsurteil hielt den Angriffen der Revision stand.

Der BGH erläuterte im Urteil vom 8.4.2016, dass die Wohnungseigentümer nach § 16 Abs. 3 WEG beschließen könnten, die Kostenverteilung von Betriebs- und Verwaltungskosten zu ändern. Im Beschluss vom 13.3.2008 hätten sie davon Gebrauch gemacht und den geltenden gesetzlichen Verteilungsschlüssel durch andere Verteilungsschlüssel ersetzt.

Im Beschlusstext seien die neuen Verteilungsschlüssel ausdrücklich nicht benannt. Die Bezugnahme auf ein anderes Dokument sei jedoch nach

einheitlicher Auffassung zulässig. Insbesondere bei Beschlüssen zu Wirtschaftsplänen und Abrechnungen werde hiervon regelmäßig Gebrauch gemacht.

Da ein Sonderrechtsnachfolger eines Wohnungseigentümers an die Beschlusslagen gebunden sei (§ 10 Abs. 4 WEG) müsse ein Beschluss stets so gefasst sein, dass er aus sich heraus verständlich sei. Diese Anforderung werde nicht durch die Verweisung auf eine andere Urkunde verletzt, wenn die Bezugnahme **zweifelsfrei** formuliert sei. Der streitgegenständliche Beschlusstext enthalte eine eindeutige Verweisung. Die Abrechnung für das Wirtschaftsjahr 2007 weise zudem die sechs Verteilungsschlüssel eindeutig aus; sie seien zudem in verständlicher Weise erläutert worden ([V ZR 104/15](#)).

Belastungsverbot gilt auch bei Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft in Mettmann wies insgesamt 13 Sondereigentumseinheiten aus: 12 Wohneinheiten und eine 13. Teileigentumseinheit im Keller. Für sie war geregelt, dass die darin befindliche Sauna und Dusche allen Wohnungseigentümern zur Mitbenutzung zur Verfügung stehe. In der Gemeinschaftsordnung war ferner geregelt, dass die "Räume für Sauna / Solarium / Fitness" an den Betriebskosten der Immobilie nicht zu beteiligen

sind. Schließlich enthielt die Gemeinschaftsordnung eine Öffnungsklausel, wonach Änderungen per Beschluss mit 2/3-Mehrheit vorgenommen werden können. Seit Oktober 2006 wurde der Raum von den Eigentümern nur noch als Abstellraum genutzt. Drei Jahre später wurde der Beschluss gefasst, die Einheit Nr. 13 künftig an bestimmten Betriebs- und Verwaltungskosten zu beteiligen. Der Beschluss wurde nicht angefochten.

In der Abrechnung 2011 wurde die Einheit Nr. 13 an den genannten Betriebskosten beteiligt. Der Abrechnungsbeschluss wurde erfolgreich angefochten. Das Amtsgericht erachtete die Abrechnung als fehlerhaft, weil der Beschluss zur Kostenbeteiligung aus dem Jahre 2009 mangels Beschlusskompetenz nichtig sei.

Im Anschluss hieran klagten die Wohnungseigentümer auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung dahin-

gehend, dass die Einheit Nr. 13 nur dann von den Kosten befreit sein soll, wenn die Räumlichkeit den Eigentümern wieder als "Räume für Sauna / Solarium / Fitness" zur Verfügung stünden.

Amts- und Landgericht gaben der Klage auf Zustimmung zur Änderung der Gemeinschaftsordnung statt. Das Landgericht führte aus, dass die Kostenmehrbelastung der übrigen Eigentümer je nach Berechnungsart nur bei 2,5 bis 5% liege und damit der von der Rechtsprechung angenommene Schwellenwert von 25 % zur Annahme eines Anpassungsanspruchs nicht gegeben sei. Dem Schwellenwert käme aber aufgrund der Fallgestaltung keine maßgebliche Bedeutung zu, so dass vorliegend ein Änderungsanspruch anzunehmen sei.

Der Bundesgerichtshof hob beide Urteile auf und wies die Klage ab. Die übrigen Wohnungseigentümer hätten keinen Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG.

Dies folge nicht schon daraus, dass die Klage leer liefe, weil der Beschluss aus dem Jahre 2009 zur Aufhebung der Kostenbefreiung wirksam sei. Es könne dahin stehen, ob dieser Beschluss nach § 16 Abs. 3 WEG oder aufgrund der Öffnungs-

klausel in der Gemeinschaftsordnung gefasst wurde und ob das erforderliche Quorum hierfür erreicht war (vgl. hierzu auch BGH-Urteil vom 17.4.2015, V ZR 12/14, [ZIV 2015, 34](#)). Ein entsprechender Beschluss verstieße gegen das sog. Belastungsverbot und sei daher unwirksam. Das Belastungsverbot schütze jeden Wohnungseigentümer vor der Aufbürdung neuer - sich weder aus dem Gesetz noch aus der bisherigen Gemeinschaftsordnung ergebender - Leistungspflichten (BGH-Urteil vom 10.10.2014, V ZR 315/13 - [ZIV 2014, 78](#)). Eine Befugnis zur Auferlegung der Kosten ergäbe sich auch nicht aus § 16 Abs. 3 WEG; denn die erstmalige Begründung einer Kostentragungspflicht unter Aufhebung einer vereinbarten Kostenbefreiung stelle keine Änderung des Kostenverteilungsschlüssels da, sondern sei vielmehr als Erweiterung des Kreises der Kostenschuldner zu verstehen (BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 225/11 - [ZIV 2012, 44](#)). Gleiches gelte in Bezug auf die Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung. Ein gegen das Belastungsverbot verstoßender Beschluss über die Änderung der Gemeinschaftsordnung sei materiell unwirksam.

Ein Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach §

10 Abs. 2 Satz 3 WEG sahen die fünf Bundesrichter dagegen als grundsätzlich möglich an. Sie führten in den Urteilsgründen weiter aus, dass das Belastungsverbot eine Einschränkung der Mehrheitsmacht der Wohnungseigentümer im Interesse der Minderheit darstelle. Die Einschränkung der Beschlusskompetenz erfasse aber nicht den Änderungsanspruch nach § 10 Abs. 2 Satz 3 WEG. Denn bei dieser Änderung werde der Schutz der Minderheit durch das Gesetz gewährleistet, indem es hohe Hürden für einen Änderungsanspruch aufstelle und eine umfassende Abwägung der Rechte und Interessen aller Wohnungseigentümer fordere (BGH-Urteil vom 15.1.2010, V ZR 114/09 - [ZIV 2010, 11](#)).

Hieraus ergäbe sich allerdings vorliegend auch kein Anspruch der klagenden Wohnungseigentümer. Bei der Abwägung sei zunächst die Gemeinschaftsordnung auszulegen. Die Auslegung ergäbe, dass die Kostenbefreiung nur gelten solle, wenn die Räume der Teileigentumseinheit für Sauna / Solarium / Fitness zur Verfügung stünde. Das sei aktuell nicht der Fall, so dass die Einheit an den Kosten der Liegenschaft zu beteiligen sei, Urteil vom 13.5.2016 ([V ZR 152/15](#)).

Spontane Zusammenkunft kann wirksame WEG-Versammlung sein

Die WEG bestand aus fünf Häusern, in denen sich jeweils nur ein Wohnungseigentum befand. Die Gemeinschaftler trafen sich, teils vertreten durch

den jeweiligen Ehegatten und beschlossen den Bauträger zu verklagen, weil er Mängel an der Abwasserleitung nicht behoben hatte.

Der Bauträger wandte im Prozess ein, dass kein wirksamer Klagebeschluss gefasst worden sei und die klagende WEG somit nicht prozessführungsbefugt sei.

Das OLG München sah in der Zusammenkunft eine wirksame Eigentümerversammlung, in der ein wirksamer Beschluss gefasst

wurde, Urteil vom 24.7.2013, 27 U 152/12. Da die Revision nicht zugelassen wurde, legte der Bauträger Nichtzulassungsbe-

schwerde ein, die der BGH mit Beschluss vom 6.4.2016 ([VII ZR 244/13](#)) zurückwies.

Streitwert bei der Verwalterabberufung

Mit Beschluss vom 16.6.2016 hat der Bundesgerichtshof die Berechnung des Streitwertes für die Beschlussmängelklagen präzisiert, soweit die Verwalterbestellung-/und Abberufung betroffen ist. Bei der Wertfestsetzung des Interesses der Parteien an der Entscheidung (nach § 29a GKG) ist grundsätzlich von der Verwaltervergütung

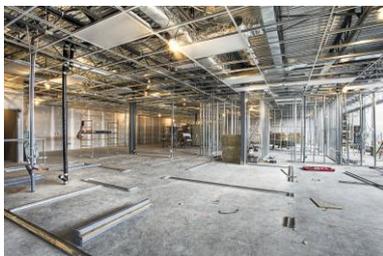
für die Restlaufzeit bzw. der Gesamtbestellzeit auszugehen.

Bei einem Rechtsstreit, bei dem kombiniert die Abberufung und Neubestellung eines Verwalters betroffen ist, dürfen nach der BGH-Entscheidung diese Werte nicht addiert werden. Das Gericht entschied vielmehr, dass die Zeiten der Überschneidun-

gen (also geplanter Beginn der Verwaltungstätigkeit des neuen Verwalters und regelmäßiges Ende des abberufenen Verwalters) zu einer Anrechnung der Vergütungen als Ausgangswert für die Streitwertberechnung führt (faktisch ist also in der Überschneidungszeit nur die höhere Verwaltervergütung maßgebend), [V ZR 292/14](#).

Baurecht

Unwirksamkeit der Sicherungsabrede (Vertragserfüllungsbürgschaft)



Die Bauherrin beauftragte ein Unternehmen 2008 unter Einbeziehung der VOB/B (2006) mit der Errichtung von 47 Wohneinheiten nebst Tiefgarage zu einem Pauschalpreis in Höhe von 6.55 Mio. €. Im Vertrag war vereinbart, dass die Auftragnehmerin eine Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe von 5% der Bruttoauftragssumme stellt. Ferner waren 5% Gewährleistungssicherung wahlweise durch Zahlungseinbehalte oder Stellung einer Bürgschaft für die Zeit nach der Abnahme vereinbart.

Der Zahlungsplan sah zwei letzte Raten zu je 5% vor. Die vorletzte Rate sollte mit vollständiger Fertigstellung und Übergabe der Wohnung an den Käufer der Auftraggeberin fällig werden, weitere 5% sollten mit Beseitigung aller Protokollmängel in den Abnahmeprotokollen der Wohnungskäufer fällig werden.

Am 10.8.2008 stellte die Auftragnehmerin Insolvenzantrag. Am 13.8.2008 erklärte die Auftraggeberin nach § 8 Nr. 2 VOB/B die außerordentlich Kündigung des Werkvertrages aus wichtigem Grund. In der Folgezeit ließ die Auftraggeberin das Bauvorhaben durch ein Drittunternehmen fertig stellen. Hierdurch entstanden ihr angeblich Mehrkosten von rund 1,3 Mio. €. Die Auftraggeberin

nahm daraufhin die Bürgin in Anspruch, die sich für die Fertigstellung verbürgt hatte und fordere 327.500 €. Das Landgericht gab der Klage statt. Das Berufungsgericht wies die Berufung nach § 522 ZPO per Beschluss mangels Erfolgsaussichten zurück. Die Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH hatte hingegen Erfolg.

Der BGH führte im Urteil vom 16.6.2016 aus, dass entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts eine Gesamtschau der Klauseln des Bauvertrages hinsichtlich der zu leistenden Sicherheiten einerseits und der Werklohnfälligkeiten andererseits vorzunehmen sei. Insoweit sei der Sachverhalt noch nicht vollständig aufgeklärt, so dass der Rechtsstreit an die Vo-

rinstanz zurück verwiesen wurde. Mit der Zurückweisung stellte der BGH seine Rechtsauffassung dar. Die Bausenatsrichter führten aus, dass die Fälligkeitsregelung und die Regelung zur Stellung der Sicherheiten eine übermäßige Kumulation darstellten, mit der einerseits der Auftragnehmerin Liquidität und andererseits erhebliche Insolvenzrisiken aufgebürdet würden. Die Regelung, wonach 5% erst nach Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen an die Käufer fällig würden, habe zur Folge, dass die Fälligkeit des Werklohns nicht von der Auftragnehmerin geschaffen werden könne. Vielmehr sei sie darauf angewiesen, dass die Auftraggeberin im Vertrieb erfolgreich und schnell sei. Bis zum Abverkauf und der Übergabe der Wohnung könne ein erheblicher Zeitraum liegen, in dem die Auftragnehmerin mit dem Risiko der Insolvenz der

Auftraggeberin belastet wäre. Noch erheblicher falle die Regelung zur Fälligkeit der weiteren 5% aus, bei der die Protokollmängel der Käufer beseitigt sein müssten. Die Auftragnehmerin müsse möglicherweise auf das Ende von jahrelangen Rechtsstreitigkeiten zur Frage des Vorliegens von Mängeln warten, bis dass die Fälligkeit dieser Rate eintrete. Hinzu komme die Fertigstellungssicherung, so dass die Auftragnehmerin möglicherweise auf lange Sicht auf 15% ihres Werklohns verzichten müsse. Das Berufungsgericht habe nicht aufgeklärt, ob diese Nachteile an anderer Stelle des Vertrages für die Auftragnehmerin kompensiert wurden. Erst wenn dies geklärt sei, könne das Gericht entscheiden, ob die Sicherungsabrede nach § 307 Abs. 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Vertragspartners unwirksam sei.

Daneben wies der VII. Zivilsenat noch auf folgende rechtliche Details für den weiteren Rechtsstreit hin. Die Kündigung der Auftraggeberin auf der Grundlage von § 8 Nr. 2 VOB/B sei wirksam erklärt worden. Die Kündigungsmöglichkeit wegen Insolvenz des Vertragspartners sei entgegen der Auffassung des Revisionsführers nicht wegen Verstoßes gegen §§ 103, 109 InsO unwirksam (so bereits BGH-Urteil vom 7.4.2016, VII ZR 56/15 - ZIV 2016, 33). Die Pflicht zu Stellung einer Vertragserfüllungsbürgschaft sei zudem nicht unwirksam, weil die Bürgschaft unter Verzicht auf die Einreden der Aufrechenbarkeit und Anfechtbarkeit (§ 770 BGB) zu stellen war. Schließlich sei die Verpflichtung nicht unwirksam, weil gefordert werde, dass der Bürge auf das Recht zur Hinterlegung und auf den Befreiungsanspruch nach § 775 BGB verzichten solle ([VII ZR 29/13](#)).

Maklerrecht

Widerruf Maklervertrag

Beim Bundesgerichtshof trafen gleich zwei Revisionen gegen Berufungsurteile vom OLG Schleswig bzw. vom OLG Jena ein, die inhaltlich einen fast den gleichen Streit aufwiesen. Ein Kaufinteressent hatte auf einer Homepage eines Maklers eine interessante Immobilie gefunden und mit dem Makler Kontakt aufgenommen. Weder das übermittelte Exposé noch der Internetauftritt wiesen eine Widerrufsbelehrung auf.

Die Interessenten kauften schließlich die Immobilien. Die Makler rechneten die vereinbarte Provision von 6,25 % (15.000 €) bzw. 3,57% (23.205 €) ab und wurden nicht bezahlt. Stattdessen widerriefen deren Kunden den Maklervertrag.

Landes- und Oberlandesgericht gaben in beiden Fällen dem Makler Recht und verurteilten den Kunden zur Zahlung. Der BGH hob die Urteile jeweils auf und wies die Klagen ab (Urteile vom 7.7.2016, [I ZR 30/15](#) und [I](#)

[ZR 68/15](#)). Schon nach der alten Fassung zu Belehrungspflichten im Rahmen eines Fernabsatzgeschäfts sei der Verbraucher bei Verträgen über die Lieferung von Waren oder über die Erbringung von Dienstleistungen über sein Widerrufsrecht zu belehren, wenn der Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbrauch zustande käme. Voraussetzung sei weiter, dass das Fernabsatzgeschäft im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystem

erfolge. Der BGH sah in beiden Fällen diese Voraussetzung als erfüllt an, so dass es einer

Widerrufsbelehrung bedurft hätte. Da diese fehlte, konnten die Verbraucher den Vertrags-

schluss widerrufen, so dass die Grundlage für einen Provisionsanspruch des Maklers entfiel.

Versicherungsrecht

Feuerversicherung: Leistungsfreiheit auch ohne Nachweis der Eigenbrandstiftung



Am 15.9.2010 brannte das Haus des Versicherungsnehmers ab. Die Versicherung begann den Fall zu untersuchen und prüfte, ob eine Brandstiftung durch den Versicherungsnehmer vorliegt. Hierauf gab es zunächst keine Hinweise. Die weiteren Ermittlungen ergaben aber, dass der Sohn des Versicherungsnehmers, der das Haus als Mieter bewohnte, bis 2008 selbst noch Eigentümer des Hauses war. Beim Versicherungsnehmer wurde daher nachgefragt, was der Grund für den Eigentumswechsels war. Ergänzend wurde gefragt, ob der Sohn wirtschaftliche oder persönliche Probleme hatte, die dazu führten, das Eigentum auf Vater und nunmehrigen Versicherungsnehmer zu übertragen.

Der Versicherungsnehmer ließ über seinen Anwalt mitteilen, dass er von wirtschaftlichen oder sonstigen Problemen seines Sohnes nichts wisse. Die Versicherung ermittelte weiter, dass der Sohn 2009 wegen Computerbetruges zu einer auf Bewährung ausgesetzten Frei-

heitsstrafe verurteilt worden sei. Nachfolgend musste er sich gegenüber den Geschädigten auch zivilrechtlich verantworten. Da Vollstreckungsmaßnahmen erfolglos blieben, hatte der Sohn des Versicherungsnehmers bereits 2008 die eidesstattliche Versicherung abgegeben. Nach Ermittlung dieser Tatsachen lehnte die Versicherung jegliche Leistung ab. Der Versicherungsnehmer klagte daraufhin und verlor vor dem Landgericht Flensburg. Beim OLG Schleswig konnte er sich dagegen mit seiner Berufung durchsetzen.

Hiergegen wandte sich die Versicherung mit einer Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH. Dieser hob das Urteil nach § 544 Abs. 7 ZPO auf und verwies den Rechtsstreit zur erneuten Verhandlung an das Berufungsgericht mit Beschluss vom 13.4.2016 zurück. Das Berufungsgericht habe den Anspruch der Versicherung auf rechtliches Gehör (Art. 103 GG) in rechtserheblicher Weise verletzt. Die Versicherung hatte eine der strafrechtlichen Opfer des Sohnes nicht als Zeugin gehört. Die Versicherung habe ausgeführt, dass die Zeugin mehrmals beim Versicherungsnehmer 2008 angerufen habe, um nachzufragen, ob dieser nicht für den von seinem Sohn verursachten Schaden aufkommen wolle. Da

sich hieraus ergeben würde, dass die Angaben des Versicherungsnehmers zu den wirtschaftlichen Schwierigkeiten seines Sohnes gegenüber der Versicherung falsch waren, hätte das Berufungsgericht dem Beweisantritt der Versicherung nachgehen müssen.

Die Frage der falschen Angaben des Versicherungsnehmers sei entscheidungserheblich. Die Fragen seien zudem eine zur Feststellung des Versicherungsfalles erforderliche und deshalb zulässige Frage der Versicherung. Nach § 26 Nr. 2a) hh) AVB habe der Versicherungsnehmer dem Versicherer unverzüglich jede Auskunft zu erteilen, die zur Feststellung des Versicherungsfalles oder des Umfangs der Leistungspflicht des Versicherers erforderlich sei, sowie jede Untersuchung über Ursache und Höhe des Schadens zu gestatten. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH sei eine Aufklärungs- und Auskunftspflicht weit gefasst. Die Versicherung solle in die Lage versetzt werden, die Voraussetzungen der Eintrittspflicht sachgerecht zu prüfen, indem sie Ursache und Umfang des Schadens ermittle. Das schließt auch solche Tatsachen ein, aus denen sich - etwa nach § 81 VVG - die Leistungsfreiheit gegenüber dem Versicherungs-

nehmer ergeben könne (BGH-Urteil vom 16.11.2005, IV ZR 307/04, BGH-Urteil vom 12.11.1997, VersR 1998, 228, BGH-Urteil vom 12.11.1975, VersR 1976, 84). Der Versicherungsnehmer habe daher auf Verlangen solche Tatsachen

wahrheitsgemäß und vollständig zu offenbaren, selbst wenn die Erfüllung der Auskunftspflicht eigenen Interesse zuwider laufe, weil sie der Versicherung erst ermöglichen sich auf Leistungsfreiheit zu berufen (BGH-Urteil vom

1.12.1999, VersR 2000, 222). Dabei komme es nicht darauf an, dass nach dem Ergebnis der Prüfung der Angaben sich diese tatsächlich als wesentlich für die Frage der Leistungspflicht der Versicherung erweisen würden ([IV ZR 152/14](#)).

Veranstaltungen

15. Potsdamer Verwalterttag

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter
15.9.2016
Potsdam

Auszug aus dem Tagungsprogramm:

Die Kündigung wegen Zahlungsverzuges und ihre Besonderheiten

Frank Weißenborn, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin

Sprich was wahr ist - protokollier was klar ist!

Die Bestimmtheit von Beschlüssen in Rechtsprechung und Praxis

Rüdiger Fritsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Solingen

Vor, während und nach der ETV - so klappt es in der Praxis!

Tipps für die professionelle Vorbereitung von Eigentümerversammlungen

Martin Metzger, Alpina Hausverwaltung Panhans & Metzger oHG, Rosenheim

Effiziente Balkonsanierung

Thomas Menzel, WestWood Kunststofftechnik GmbH, Petershagen

Beschlussvorlagen zu häufig wiederkehrenden Beschluss Themen

Dr. Egbert Kümmel, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Berlin

Sprechen hilft - vom Mitarbeiter zum Fan

Hajo Oertel, ORION Hausverwaltung, Bremen

Aktuelle WEG- und Mietrechtsprechung Dr. Olaf Riecke, Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese



Building networks

19. Internationale Fachmesse für Immobilien und Investitionen, München

4.-6.10.2016

ESWiD: 42. Fischen-Tagung:

Baulicher Zustand des Wohnungseigentums Verantwortung der Wohnungseigentümer, der Gemeinschaft und des Verwalters

26. bis 28. Oktober 2016
in Fischen im Allgäu

Aus dem Programm:

Mangelhafte Erstherstellung – Was kommt auf den Verwalter zu?

Dr. Martin Suilmann, VRiLG, Berlin

Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den Verwalter

– Bedeutung der Abnahme – Gemeinschaftsbezogenheit der Abnahmepflicht – Wahrnehmung der Pflicht durch die Gemeinschaft

Dr. Oliver Elzer, RiKG, Berlin

Instandsetzung an der Grenze von Gemeinschafts- und Sondereigentum

Jost Emmerich, RiAG, München

Kosten baulicher Maßnahmen – Abrechnung und Verteilungsmaßstab

Dr. Georg Jennißen, Rechtsanwalt, Köln

Modernisierungsmaßnahmen zur energetischen Verbesserung

Nobert Slomian, Rechtsanwalt, Heilbronn

Bauliche Veränderungen und Modernisierung im Individualinteresse

Dr. Michael Sommer, Rechtsanwalt, Augsburg

Haftung wegen mangelhafter Erhaltung

Univ.-Prof. Dr. Florian Jacoby, Bielefeld

Verwaltung von Gemeinschaften mit grundstücksübergreifenden Anlagen

Michael Drasdo, Rechtsanwalt, Neuss

Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnungseigentumsrecht

Prof. Dr. Johanna Schmidt-Räntsch, RiinBGH, Karlsruhe

Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basis-

jahres 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 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	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	107,3
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	107,6
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 vorausge-

hendes 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.

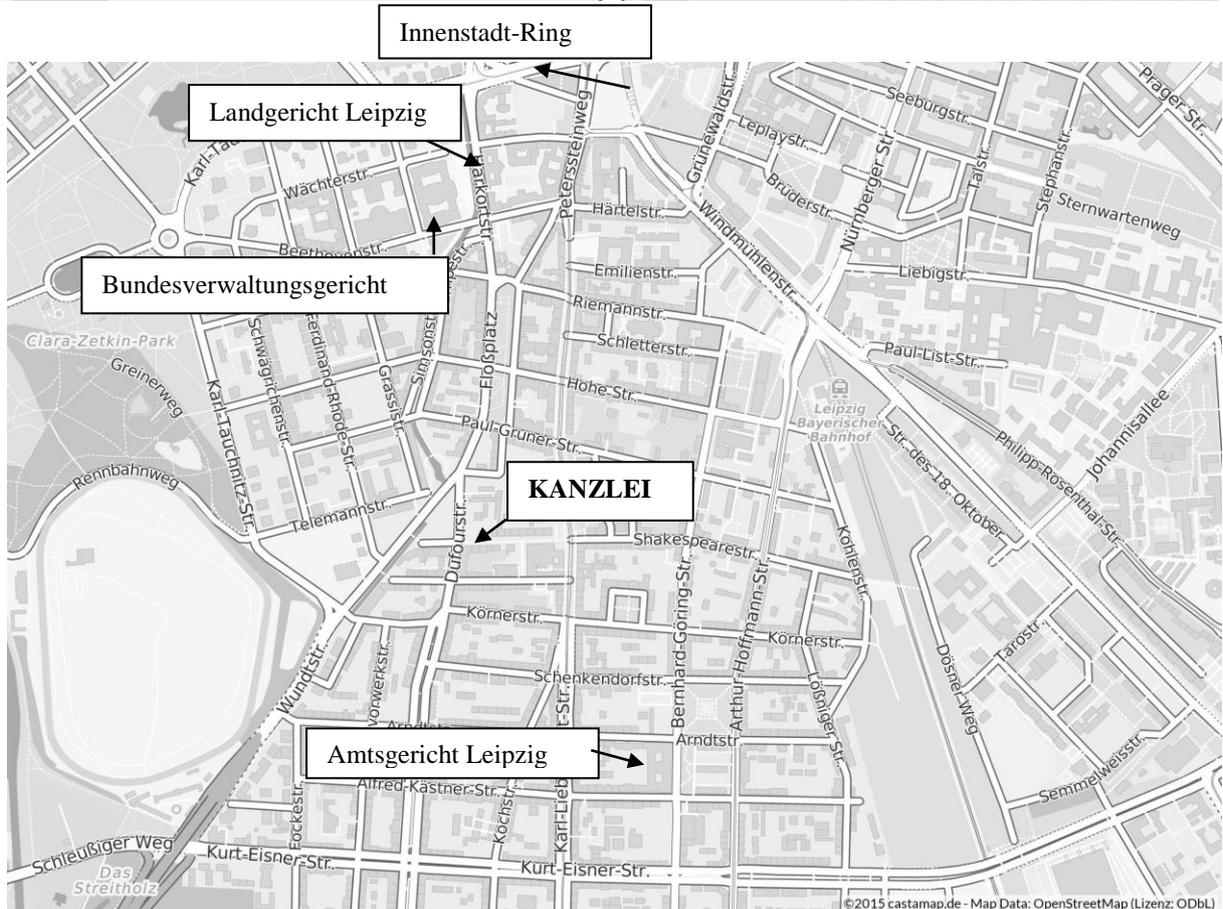
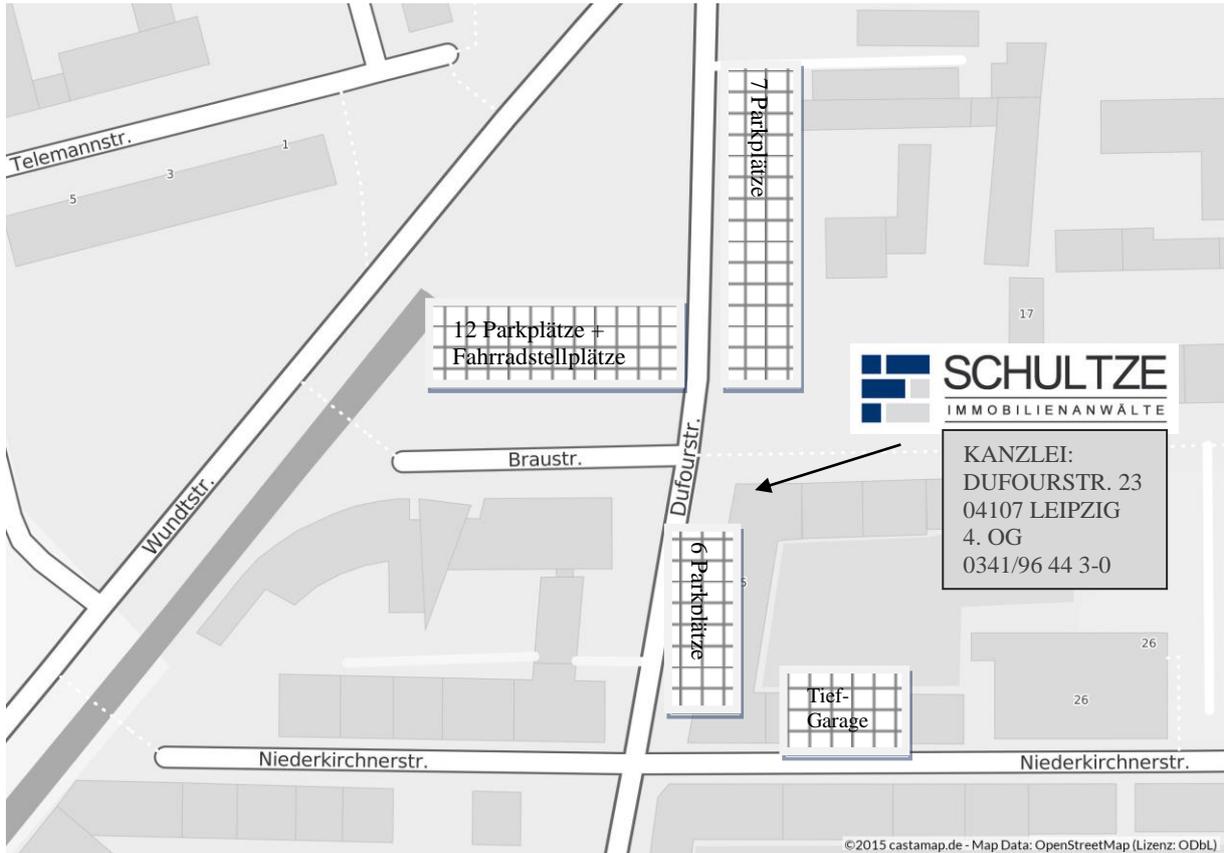
Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Verände-

rung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres (§ 247 Abs. 1 S. 2, 3 BGB).

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucherbeteiligung %
1.1. bis 30.6.2002	2,57	7,57	10,57	1.1. bis 30.6.2010	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 Landesregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Gemeinschaft. Sämtliche berufsrechtliche Regelungen können Sie unter www.Brak.de einsehen. [ZURÜCK](#)

Hinweis zu Verlinkungen

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