

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

ZIV

**Zeitschrift
für**

Immobilienverwaltungsrecht

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Mietrecht:

BGH: Zuschlag zum Mietspiegel durch nachträgliche Mietsteigerungen

BGH: BGH reduziert die Anforderungen an die Darlegung von Mietmängeln

BGH: Nutzungsausfallentschädigung in Höhe der Neuvertragsmiete

BGH: Erneute Zurückverweisung der Schadensersatzklage wegen fehlendem Eigenbedarf

BGH: Eigenbedarfskündigung zu beruflichen Zwecken?

WEG-Recht:

BGH: Bauliche Veränderungen auch durch Änderungen am Sondereigentum

BGH: Stimmrechtsausschlüsse bei gesellschaftsrechtlicher Verflechtung

BGH: Vereinbarte Änderung der Instandhaltungslast

Baurecht:

BGH: Keine Begrenzung des Sicherungsaustauschrechts

BGH: Zur Schadensersatzpflicht des Architekten

BGH: Verbrauchereigenschaft einer GbR als Bauherrin

BGH: Keine Mängelrechte vor der Abnahme

Herausgegeben von:



Impressum: [\(klick down\)](#)

Erscheinungsdaten 2017:

- | | |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar): | 06.03.2017 |
| 2. (März/April): | 08.05.2017 |
| 3. (Mai/Juni): | 03.07.2017 |
| 4. (Juli/August): | 04.09.2017 |
| 5. (September/Oktober): | 06.11.2017 |
| 6. (November/Dezember): | 08.01.2018 |

2/2017

Seiten 14-30
12. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,
sehr geehrter Leser,

bei den Immobilien rumort es überall. Der Stadtstaat Hamburg hat zu Lasten eines Vermieters mit Leerstand für diesen Zwangsvermietet. Die BGH-Entscheidung zum Zuschlag zum Mietspiegelwert offenbart nicht nur, dass in dem eher beschaulichen Reutlingen binnen 19 Monaten die durchschnittliche Miete um über 12 % anstieg. In diese Kategorie passt auch die Entscheidung des BGH zur Nutzungsausfallentschädigung. In München hatte dort der Mieter sein Nachsehen, der erst 17 Monate nach dem Mietvertragsende räumte. Er musste nicht nur die

Nutzungsausfallentschädigung in Höhe der letzten Miete zahlen, sondern in Höhe der aktuell erzielbaren Neuvertragsmiete, die freilich deutlich höher lag. Alle am Bau beteiligten Unternehmen müssen sich zudem auf die Novellierung des Bauvertragsrechts einstellen. Das entsprechende Gesetz hatte der Bundesrat wieder erwarten einfach durchgewunken, so dass die gesetzliche Neuerung bereits zum 1.1.2018 in Kraft treten wird. Wir werden hierzu eine gesonderte Informationsveranstaltung anbieten, um eine erste Annäherung zu den neuen Aufga-

ben für die betroffenen Rechtskreis zu ermöglichen (save the date: 22.6.2016, siehe unten). Schließlich wartet der BGH mit einigen interessanten Neuerungen zur Eigenbedarfskündigung auf und verbessert die Rechtsstellung der Vermieter in Bezug auf das Vermieterpfandrecht. Last but not least erkannte der V. Zivilsenat an mehreren Stellen Regelungslücken des WEG, die er mit analogen Anwendungen schloss. Sie sehen, es gibt wieder eine ganze Menge an interessanten Informationen zu verarbeiten. Wir wünschen wie immer eine interessante Lektüre.

Es grüßt herzlich
Ihr Anwalt

Heinz G. Schultze

Kurze Meldungen

Nomineller Streitwert bei Klage auf Löschung der Grundschuld

Der BGH entschied mit Beschluss vom 16.2.2017, dass bei einer Klage auf Löschung einer Grundschuld auf deren eingetragenen Nennwert abzustellen sei. Unbeachtlich sei, wie hoch die Grundschuld noch valutierte. Denn sowohl bei einem Verkauf als auch bei einer möglichen Beleihung wirke sich die dingliche Belastung des Grundbesitzes im Regelfall in voller Höhe des Nennwertes zum Nachteil des Eigentümers aus ([V ZR 165/16](#)).

Vorübergehende Enteignung wegen Leerstandes

Das Hamburger Gesetz über den Schutz und die Erhaltung von Wohnraum (Hamburgisches Wohnraumschutzgesetz - HmbWoSchG) sieht in §§ 12, 12a, 12b vor, dass Eigentümern von Wohnimmobilien, die ihre Immobilie nicht dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen vorübergehend „enteignet“ werden können. Namentlich die Zweckentfremdung und der Leerstand sollen vermieden werden. Der Stadtstaat hat von dem Gesetz nunmehr

erstmals Gebrauch gemacht, einen Eigentümer außer Besitz gesetzt und 12 seit Jahren leer stehende Wohnungen durch einen eingesetzten Treuhänder vermietet, um sie dann dem Vermieter zurück übertragen. Nun hat der Vermieter ungewollt 12 neue Mieter (Quelle: Hamburger Abendblatt vom 2.5.2017).

FernabsatzG doch auf Mieterhöhungen anwendbar?

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin vom 10.3.2017 (63 S 248/16 – NZM 2017, Heft 8, V) ist das Fernabsatzgesetz doch auf Mieterhöhungen nach § 558 BGB anwendbar. Der Mieter hatte eine entsprechende Erklärung per Post erhalten und der Mieterhöhung um 121,18 € monatlich zunächst zugestimmt. Später widerrief er seine Zustimmung unter Berufung auf die fehlende Widerrufsbelehrung. Nachdem die Hausverwaltung die Kündigung androhte, zahlte der Mieter unter Vorbehalt und klagte auf Rückzahlung. Entgegen der Auffassung vom AG Berlin (GE 2015, 1463) sei der Widerruf grundsätzlich zulässig. Im konkreten Fall wurde die Widerrufsmöglichkeit

des Mieters auch vom Landgericht verneint, weil die Vermieterin keinen auf den Fernabsatz ausgerichtete Vertriebs- oder Dienstleistungsorganisation aufweise. Die Revision wurde zugelassen.

Keine Schriftform für langfristiges Immobilienleasing

Für Immobilien-Leasingverträge gelten nicht die §§ 550, 578 BGB entsprechend. Der Leasingnehmer kann daher den Leasingvertrag nicht unter Verweis auf eine fehlende Schriftform kündigen. Dies ist nach Auffassung des KG Berlin nicht mit der rechtlichen und wirtschaftlichen Natur des Leasingvertrages, der auch eine Finanzierungsfunktion erfüllt, zu vereinbaren, Urteil vom 24.11.2016, (U 70/15 – [ZfIR 2017, 257](#)).

Beschlussfassungen einer Untergemeinschaft zur Instandsetzung

Das LG München I hat sich im Urteil vom 1.2.2017 (15 7364/16 – [ZMR 2017, 328](#)) mit verschiedenen Rechtsfragen der Beschlussfassung zur Instandsetzung beschäftigt. Die Wohnungseigentümergeinschaft bestand aus

mehreren Häusern für die in der Gemeinschaftsordnung eine subsidiäre Beschlusszuständigkeit vorgesehen war, wenn nur die Belange des jeweiligen Hauses betroffen waren. Die Münchener Kammer stellte fest, dass alle Wohnungseigentümer bei einer

Versammlung der jeweiligen Untergemeinschaft immer Teilnahme- und Rederecht, nach den speziellen Vorgaben der Gemeinschaftsordnung nicht aber Stimmrecht besäßen. Unschädlich sei, dass die Untergemeinschaft die Entscheidung treffen könne, Bauaufträ-

ge zu vergeben, während im Außenverhältnis die Gesamtgemeinschaft zwingend Vertragspartner des jeweiligen Bauunternehmens werde, weil die Untergemeinschaften nicht rechtsfähig seien.

Mietrecht

Zuschlag zum Mietspiegel durch nachträgliche Mietsteigerungen



Eine bis dato in der Rechtsprechung umstrittene Rechtsfrage zur Überschreitung der Mietspiegelsätze hat der BGH mit Urteil vom 15.3.2017 einer Klärung zugeführt. Die Vermieter einer in Reutlingen gelegenen Wohnung ermittelten unter Zugrundelegung des Mietspiegels 2013 (Stand: 5.2013) eine Miethöhe von 6,275 €/m² (Mittelwert) und forderten für die 105 m² große Wohnung die Zustimmung zu Erhöhung der Miete in entsprechender Höhe ab dem 1.2.2014. Die Mieter stimmten einer Mieterhöhung um 122,35 €/Monat nur in Höhe von 40 €/Monat zu und wiesen die weitergehende Mieterhöhung zurück. Die Vermieter klagten daraufhin vor dem Amtsgericht Reutlingen die Differenz ein. Das Amtsgericht sprach eine weitergehende

Mieterhöhung von 22 €/Monat zu und wies die Klage im Übrigen ab.

Die Berufung der Mieter gegen das Urteil blieb ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hob bei seiner Begründung den Mittelwert mit der Begründung an, dass in der Zeit zwischen dem Stichtag des Mietspiegels (5.2013) der Stadt Reutlingen und dem Mieterhöhungsverlangen eine erhebliche Mietsteigerung zu verzeichnen sei. Der zwischenzeitlich erschienene Mietspiegel 2015 weise anstatt 6,275 €/m² nunmehr 7,05 €/m² als Mittelwert aus. Eine Interpolation dieser beiden Werte ergebe eine Mietsteigerung von 0,65%/Monat bzw. 4,55 % bis zum Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens.

Hiergegen wandten sich die Mieter mit ihrer Revision. Erfolglos, wie sich zeigen sollte. Die Karlsruher Mietrichter führten in ihrem Urteil vom 15.3.2017 aus, dass der Tatrichter im Rahmen seiner freien Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) nicht auf die im Erhöhungsverlangen des Vermieters benannten Begründungsmittel im Sinne des

§ 558a Abs. 2 BGB beschränkt sei. Insbesondere hinderten die Aktualisierungszyklen der Mietspiegel gem. § 558c Abs. 1, § 558d Abs. 2 BGB den Tatrichter nicht, jegliche Aktualisierungsmöglichkeiten außer Acht zu lassen.

Das Berufungsgericht habe ohne Rechtsfehler erkannt, dass zwischen den Erhebungszeitpunkten der Mietspiegel 2013 und 2015 eine ungewöhnliche Mietpreisentwicklung stattgefunden habe, die der Mietspiegel 2013 nicht mehr hinreichend abbilden können. Die angewendete Methode der Interpolation der Werte habe nahe gelegen, weil bei Bestimmung der maßgeblichen Einzelvergleichsmiete regelmäßig die Möglichkeit fehle, ihre Höhe mit mathematischer Genauigkeit gleichsam punktgenau zu ermitteln. Erzielbar seien vielmehr nur empirische, aus einer Beobachtung des Marktes und seiner Entwicklung abzuleitende Annäherungswerte, für die sich die gewählte Methode zutreffend angeboten habe ([VIII ZR 295/15](#)).

BGH reduziert die Anforderungen an die Darlegung von Mietmängeln

Der Mieter bewohnte eine Wohnung in einem 1954 in Stuttgart errichteten Mehrfamilienhauses. Er beklagte sich bei der Vermieterin schon seit langem über unzumutbare Lärmbelästigungen durch seine Nachbarn (Getrampel, Möbelrücken, Klopfgeräusche) in dem unstrittig hellhörigen Haus. Als keine Besserung eintrat minderte er schließlich die Miete. Als ein Rückstand von knapp 900 € aufgelaufen war, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos und außerordentlich sowie ordentlich. Nachdem der Mieter nicht auszog erhob die Vermieterin Räumungsklage. Der Mieter zahlte in der Schonfrist unter Vorbehalt die einbehaltene Miete. Der Mieter wurde in beiden Instanzen zur Räumung verurteilt. Das Berufungsgericht führte aus, dass jedenfalls die ordentliche Kündigung wirksam sei, weil der Mieter die Miete unberechtigt gekürzt habe. Zwar hätten mehrere Zeugen den geschilderten Lärm im Haus bestätigt; indessen könne hierauf nicht auf einen Mangel der Mietsache geschlossen werden. Nicht jeder Lärm begründe einen Mietmangel. Zudem habe der Mieter sein Minderungsrecht nicht auf unzureichenden Lärmschutz gestützt, sondern auf die Untätigkeit der Vermieterin, die Lärmbelästigungen zu unterbinden. Das Amtsgericht habe daher zu Recht kein Sachverständigengutachten zur Wohnimmobilie eingeholt. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Hiergegen wandte sich der Mieter mit seiner Nichtzulassungsbeschwerde. Der BGH hob mit Beschluss vom 21.2.2017 das Urteil auf und verwies die Sache zur weiteren Sachaufklärung an das Berufungsgericht zurück.

Das Urteil beruhe auf erheblichen Gehörsverletzungen des Gerichts. Einem Mieter sei die Ursache des Lärms gleichgültig. Die Berechtigung zur Minderung der Miete hänge nicht davon ab, ob der Lärm durch Baumängel oder durch unangemessenes Wohnverhalten der anderen Mitbewohner des Hauses entstehe oder beide Ursachen im Zusammenwirken die Nutzung der Wohnung beeinträchtigen. Das Gericht habe auch durch die Nichteinholung des beantragten Sachverständigengutachtens das rechtliche Gehör des Mieters verletzt und damit gegen Art. 103 Abs. 1 GG verstoßen.

Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes einträte, genüge der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darstellung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtige. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) brauche er hingegen nicht vorzutragen. Von ihm sei auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangerscheinungen (Mangelsymptome) hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome beschreibe. Vielmehr

obliege es dem Gericht schon dann, wenn der Mieter einen Mietmangel durch Beschreibung der Mangelsymptome darlege, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben und – wie vorliegend angeboten – ein Sachverständigengutachten hierzu einzuholen.

Der Mieter habe die Lärmbelästigungen vorliegend genügend beschreiben und durch detaillierte Lärmprotokolle konkretisiert, derer es nach der Rechtsprechung des BGH bei ausreichender Beschreibung wiederkehrender Lärmbeeinträchtigungen nicht einmal bedürfe (BGH-Urteil vom 20.6.2012, VIII ZR 268/11, BGH-Urteil vom 29.2.2012, VIII ZR 155/11 – [ZIV 2012, 15](#)).

Dass der Mieter nicht ausdrücklich geltend gemacht habe, die Ursache des Lärms könne auch in der Nichteinhaltung der zur Errichtung des Gebäudes geltenden Schallschutzvorschriften liegen, ist unschädlich. Zwar könne ein Mieter nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs mangels konkreter anderweitiger Vereinbarungen in seiner Wohnung nur einen Schallschutz erwarten, der dem zurzeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Standard entspreche (BGH-Urteil vom 23.9.2009, VIII ZR 300/08, BGH-Urteil vom 5.6.2013, VIII ZR 287/12 – [ZIV 2013, 35](#)). Das enthebe den Tatrichter indessen nicht von der Pflicht, ein beantragtes Sachverständigengutachten einzuholen, [VIII ZR 1/16](#).

Nutzungsausfallentschädigung in Höhe der Neuvertragsmiete

Die Mieter der in München gelegenen Wohnung erhielten nach 18 Jahren Mietzeit eine Eigenbedarfskündigung der Kläger zum 30.10.2011. Gut 17 Monate später zogen sie erst aus der Wohnung aus. Die Vermieter verlangten neben der gezahlten Nutzungsent-schädigung in Höhe der letzten Miete weitere 7.300 € von den Mietern. Sie vertraten die Auffassung, sie seien wirtschaftlich so zu stellen, wie sie bei einer Neuvermietung stünden. Die Mieter hingegen verwiesen darauf, dass die Neuvertragsmiete nicht die „übliche Miete“ im Sinne von § 546a BGB darstelle und zudem die Vermieter zum Eigenbedarf gekündigt hätten.

Die Vermieter klagten die weitergehende Nutzungsent-schädigung ein und obsiegten in allen drei Instanzen. Der Bundesgerichtshof setzte im Urteil vom 18.1.2017 den Schlusspunkt im Streit um die korrekte Berechnung der Nutzungsent-schädigung.

Der Regelung in § 558 Abs. 2 BGB könne man zwar einen Berechnungsmodus zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete entnehmen. Dieser sei dem Sinn und Zweck der Regelung entsprechend auf die Miethöhenvereinbarungen der letzten vier Jahre beschränkt. Die Regelung diene der Mietzinsanpassung allein im Wohnraummietrecht, während die

Nutzungsausfallentschädigung nach § 546a BGB auch dem Gewerbevermieter zustehen könne. Dessen Regelung bezwecke einerseits einen gewissen Druck auf den Mieter auszuüben, damit dieser die Mietsache alsbald räume und andererseits solle aber der Vermieter nicht dadurch wirtschaftlich schlechter stehen, weil er die Wohnung später – zu Neuvertragskonditionen - vermieten könne. Das gelte auch dann, wenn wie vorliegend der Vermieter eine Neuvermietung überhaupt nicht beabsichtige, sondern die Wohnung nach einer Eigenbedarfskündigung selbst nutzen wolle, [VIII ZR 17/16](#).

Erneute Zurückverweisung der Schadensersatzklage wegen vorgetäushtem Eigenbedarf

Zum zweiten Mal verwies der BGH einen Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurück, weil die rechtliche Behandlung fehlerhaft war. Der Vermieter kündigte 2010 die Wohnung wegen Eigenbedarfs. Sie werde für den neuen Hausmeister des Vermieters benötigt (sog. Betriebsbedarf, vgl. BGH-Urteil vom 23.5.2007, VII ZR 122/06, BGH-Urteil vom 15.12.2010, VIII ZR 210/10 - [ZIV 2011](#), 6). Die Kündigung geriet in Streit. In der Berufungsinstanz schlossen die Parteien im Juni 2011 einen Räumungsvergleich. Darin verpflichtete sich der Mieter die Wohnung bis zum 31.12.2011 zu räumen und die Kosten des Rechtsstreits einschließlich die des Vergleichs zu tragen.

Nach dem Auszug zog in die Wohnung nicht der Hausmeister, sondern eine andere, unbekannte Familie ein. Der Mieter verlangte daraufhin im Wege der Klage Schadensersatz von seinem vormaligen Vermieter in Form von Umzugskosten, der Mehrkosten, die ihm durch die höhere Miete für die neue Wohnung (850 € monatlich) und dadurch entstünden, dass er den Weg zur Arbeit nicht mehr wie bisher zu Fuß zurücklegen könne, sowie Ersatz der ihm im Räumungsrechtsstreit entstandenen Kosten. Insgesamt begehrt er den Ersatz von 25.833 € nebst Zinsen. Die Klage hatte in den ersten beiden Instanzen keinen Erfolg. Seine Revision zum BGH hatte dagegen Erfolg.

Der Mieter habe – vorausgesetzt der Eigenbedarf sei tatsächlich vorgetäuscht worden – einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1 BGB, so der BGH im Urteil vom 10.6.2015 (VIII ZR 99/14 – [ZIV 2015](#), 44). Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen scheitere dieser Anspruch nicht daran, dass der Mieter in der Berufungsinstanz einen Räumungsvergleich geschlossen habe. Dieser habe entgegen der Annahme der Instanzrichter nicht zum Inhalt gehabt, dass der Mieter auf eventuelle Schadensersatzansprüche verzichte. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Verhandlung an eine andere Kammer zurück verwiesen. Auch die neue Kammer wies die Berufung des Mieters zurück. Der Mieter legte

abermals Revision zum BGH ein, der mit Urteil vom 29.3.2017 den Rechtsstreit an eine dritte Kammer beim Landgericht zurück verwies. Im angegriffenen Urteil hatte das Landgericht ausgeführt, dass es sich im Rahmen der Beweisaufnahme davon überzeugt habe, dass der Vermieter bis noch nach dem Auszug des Mieters das Vorhaben hatte, die Wohnung an den Hausmeister zu vermieten. Der Vermieter habe plausibel vorgebracht, dass der neue Hausmeister ihn erst fünf Monate nach dem Räumungsvergleich darüber informiert habe, dass er wegen seiner Erkrankung (u.a. Kniebeschwerden) nicht in die im dritten OG liegende Wohnung einziehen werde.

Der BGH führte im neuerlichen Urteil aus, dass das Landgericht den Prozessstoff nicht hinreichend gewürdigt habe. Realisier-

re ein Vermieter nach einer Eigenbedarfskündigung nach dem Auszug des Mieters nicht die geplante Nutzung der Wohnung, träfe ihm im Streitfall eine besondere, „sekundäre“ Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Eigenbedarfs. Setze der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht um, liege vielmehr der Verdacht nahe, dass der Bedarf nur vorgeschoben wurde. In diesen Fällen sei es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel („stimmig“) darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen sein soll. Diesen strengen Anforderungen sei vorliegend der Vermieter nicht gerecht geworden. Bei einer tatsächlich existenten Bedarfslage wäre zu erwarten gewesen, dass er mit dem neuen Hausmeister jeden-

falls nach Abschluss des Räumungsvergleichs im Juni 2011 alsbald einen Mietvertrag anbahnen und abschließen würde. Es sei daher nicht plausibel, wenn der Vermieter vortrage, er habe erst im November erfahren, dass der Hausmeister doch nicht anmieten wolle. Komme der Vermieter seiner besonderen Darlegungslast nicht nach, sei die ihm vorgeworfene Pflichtverletzung (Vortäuschen des Eigenbedarfs) als unstreitig zu behandeln.

Darüber hinaus habe das Berufungsgericht versäumt, sich mit unter Beweis gestellten Einwänden des Klägers gegen die Glaubhaftigkeit der Zeugenaussagen auseinander zu setzen. Der Rechtsstreit wurde wegen der genannten Mängel an eine dritte Kammer beim Landgericht Koblenz zurück verwiesen ([VIII ZR 44/16](#)).

Eigenbedarfskündigung zu beruflichen Zwecken?

Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB darf der Vermieter eine Eigenbedarfskündigung aussprechen, wenn er die Räume als **Wohnung** für sich oder der Angehörigen seiner Familie oder seines Haushalts benötigt. Im Urteil vom 29.3.2017 musste der BGH sich mit der Rechtsfrage auseinandersetzen, ob die Regelung auch analog angewendet werden könne, wenn der Vermieter die Räume für sich als **Büro** benötigt.

Die Vermieterin war in diese Rolle durch eine Zwangsversteigerung gelangt. Sie erwarb eine Zweizimmerwohnung in Berlin in deren unmittelbaren Nähe ihr Mann ein Beratungsunterneh-

men betrieb. Sie kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Mann benötige die Wohnung zur Erweiterung seines seit 14 Jahren ausgeübten Gewerbes, da die räumliche Kapazität der angemieteten Räumlichkeiten ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsunternehmen genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Der Mieter verweigerte die Räumung; die Kündigung sei nicht rechtmäßig.

Die Vorinstanzen führten aus, dass zwar kein Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB vorliege, dafür aber ein berechtigtes Interesse der Vermieterin nach

§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB. Die Räumungsklage wurde aufgrund der Berliner Regelungen des Zweckentfremdungsgesetzes aber gleichwohl abgewiesen. Die Vermieterin legte Revision zum BGH ein. Im Urteil vom 29.3.2017 verneinte der VIII. Zivilsenat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses.

Es sei – entgegen einer weit verbreiteten Praxis - nicht zulässig, den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln.

Die Gerichte hätten vielmehr im Einzelfall festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses bestünde (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Der Gesetzgeber habe bereits in § 573 Abs. 2 die praktisch bedeutsamen Fälle bereits selbst geregelt. In diesen Fällen überwiege regelmäßig das Erlangungsinteresse des Vermieters gegenüber dem Bestandsinteresse des Mieters.

Die Eigennutzung der Wohnung zu beruflichen Zwecken stelle

auch keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar. Angesichts des Umstandes, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden solle, müsse der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen. Dies könne angenommen werden, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könne oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der

Mietwohnung erfordere (z.B. wegen Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen oder gesundheitliche Einschränkungen des Vermieters). Diese besonderen Umstände seien nicht dargetan. Es sei nicht ersichtlich, warum die Vermieterin oder ihr Ehemann durch Auslagerung der Akten in etwas weiter entfernte Räumlichkeiten eine so erhebliche wirtschaftliche Einbuße erlitten oder die Organisation des Unternehmens so erheblich tangierten, dass sie auf die Nutzung der Wohnung angewiesen wären, [VIII ZR 45/16](#).

Eigenbedarfskündigung: Senior vs. Jungfamilie

Der Vermieter bewohnte zusammen mit seiner Frau und zwei kleinen Kindern eine 3,5-Zimmerwohnung im ersten Obergeschoss seines durch eine Erbschaft kürzlich erworbenen Hauses. Im Erdgeschoss wohnte ein älteres Ehepaar zur Miete. Die kleine Dachgeschosswohnung stand leer. Kurz vor dem Tod des Erblassers kündigte dieser für seinen Sohn die Wohnung im Erdgeschoss. Dabei gab er an, dass geplant sei, die beiden Wohnungen zusammen zu legen. Die junge Familie mit zwei Kindern verfüge sonst nicht mehr über angemessene Wohnverhältnisse.

Die Mieter im Erdgeschoss setzten sich gegen die Kündigung zu wehr. Der 1930 geborene Ehemann leide unter beginnender Demenz, während die Ehefrau noch sehr rüstig sei. Für den Ehemann sei es unzumutbar, in eine andere Wohnung und Wohngegend umzusiedeln, die die beginnende Orientie-

rungslosigkeit verschlimmern würde. Der Mieterin bliebe daher nur, sich von ihrem Mann zu trennen, um dessen Einzug in ein Pflegeheim zu ermöglichen oder mit ihm gemeinsam in ein Pflegeheim zu ziehen, was ihr nicht zuzumuten sei.

Der Vermieter klagte auf Räumung. Amts- und Landgericht gaben der Klage des Vermieters statt. Das Berufungsgericht führte aus, dass nach § 546 Abs. 1 BGB ein Räumungsanspruch für die Wohnung bestehe. Eine Beweisaufnahme für die streitigen Einwendungen der Mieter sei nicht erforderlich. Auch wenn man die Darstellungen der Mieter als wahr unterstellte, genügten sie nicht, um Härtegründe anzuerkennen, die einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB begründen könnten.

Der BGH hob die vorinstanzliche Entscheidung mit Urteil vom 15.3.2017 auf und verwies den

Rechtsstreit zurück an das Landgericht Baden-Baden.

Noch zutreffend habe das Landgericht festgestellt, dass die Eigenbedarfskündigung ausreichend begründet worden sei. Der Zweck des in § 573 Abs. 3 BGB normierten Begründungserfordernissen sei erfüllt, wenn das Kündigungsschreiben den Grund so genau beschreibe, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne (BGH-Urteil vom 23.9.2015, VIII ZR 297/14 – [ZIV 2015, 59](#), BGH-Urteil vom 30.4.2014, VIII ZR 284/13 – [ZIV 2014, 17](#)). Hierdurch solle dem Vermieter ein Austausch des Kündigungsgrundes im Streitfall verwehrt werden. Für die Kündigung wegen Eigenbedarfs genüge daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt würde und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung habe. Der Vermieter hätte daher auch

keine Ausführungen zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Hauses machen müssen oder gar ausführenden müssen, dass zur Erdgeschosswohnung keine vertretbare Alternative bestehe. Ein Vermieter sei nicht gehalten, im Vorfeld den Mieter auf rechtliche Verteidigungsmöglichkeiten hinzuweisen oder gar wie vorliegend längst geläufige Umstände nochmals im Kündigungsschreiben darzulegen (BGH-Urteil vom 6.7.2011, VIII ZR 317/10 – [ZIV 2011, 44](#)).

Die Vermieter hätten auch ein hinreichendes rechtliches Interesse, weil sie die Räume der Mieter für die Familie mit nutzen wollten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes hätten die Gerichte den Entschluss des Vermieters, die Räume für sich oder den engen Kreis privilegierter Dritte nutzen zu wollen, zu achten. Die Gerichte hätten zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansehe. Die Gerichte seien nicht berechtigt, ihre Vorstellungen eines angemessenen Wohnbedarfs an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters oder seiner Angehörigen zu setzen (BGH-Urteil vom 4.3.2015, VIII ZR 166/14 – [ZIV 205, 18](#)).

Schließlich sei unbeachtlich, dass den Mietern nicht alternativ die leer stehende Dachgeschosswohnung angeboten worden sei. Die Verletzung der Anbietspflicht führe nicht zur Unwirksamkeit der Kündigung, sondern könne nur Schadensersatzansprüche auslösen (BGH-Urteil vom 14.12.2016, VIII ZR 232/15, [ZIV 2016, 76](#)).

Das Berufungsgericht habe aber nicht ausreichend berücksichtigt, dass den Mietern möglicherweise ein Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 574 Abs. 1 BGB zustünde, weil die Beendigung des Mietverhältnisses für sie eine Härte schaffen würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen sei. Das Landgericht habe die Darstellungen der Mieter als wahr unterstellen wollen. Dies erfolgte indessen nicht unverändert. Das Landgericht habe verkannt, dass zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehöre, dass die Behauptung so übernommen werde, wie sie von der Prozesspartei aufgestellt wurde (BGH-Beschluss v. 11.10.2016, VIII ZR 300/15). Es genüge nicht, die Darstellungen der Partei nur formal zur Kenntnis zu nehmen. Vielmehr sei das Vorbringen unter Berücksichtigung des besonderen Gewichts zu würdigen. Die Erwägungen des Ge-

richts ließen dies nicht erkennen. Vielmehr sei dem Gericht durch die Wahrunterstellung der Blick verstellt worden, sich ein eigenes Bild von den Härtegründen zu machen. Bei schwerwiegenden Gesundheitsgefahren sei das Gericht gehalten, die Entscheidung auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und Beweisangeboten besonders sorgfältig nachzugehen (BGH-Urteil vom 9.11.2016, VIII ZR 73/16, [ZIV 2016, 78](#)). Vorliegend seien erhebliche Gründe von Mieterseite vorgetragen, während es bei der Vermieterseite weniger um einen erhöhten Wohnbedarf als vielmehr um einen erhöhten Wohnkomfort ginge.

Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Sachaufklärung zurückverwiesen. Der Mietrechtssenat wies dabei darauf hin, dass § 574a BGB – auch ohne entsprechenden Antrag nach § 308a ZPO – dem Gericht weite Gestaltungsmöglichkeiten einräume, das Mietverhältnis unter geänderten Bedingungen fortzusetzen. So könne man prüfen, ob den Interessen gerechter entsprochen würde, wenn der Mietzins moderat erhöht würde oder eine angemessene Kostenbeteiligung für die Herrichtung des Dachgeschosses den Mietern auferlegt würde ([VIII ZR 270/15](#)).

Zum Vermieterpfandrecht an fremden Sachen

Während das Vermieterpfandrecht in Wohnraummietrecht wegen der greifenden Vollstreckungsschutzvorschriften kaum eine praktische Bedeutung hat, ist diese im Gewerberaummiet-

recht von erheblicher Bedeutung. Schwierigkeiten bestehen insoweit immer bzgl. der Bewertung des rechtmäßigen Erwerbs, weil das Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB nur an Sachen

entsteht, die im Eigentum des Mieters stehen. Eine „Arbeitshilfe“ schuf insoweit der BGH mit Urteil vom 3.3.2017, indem er vereinzelt streitige Rechtslagen einer Klärung zuführte.

Die Vermieterin vermietete Ende 2011 zum Betrieb eines italienischen Restaurants Gewerberäume in Berlin. Die Mieterin schloss nach dem Mietvertrag einen weiteren Vertrag mit einem anderen Unternehmen ab, um sich Inventar zu beschaffen. Die Verkäuferin lieferte im Wert von rund 127.000 € Inventar. Es war vorgesehen, dass das unter Eigentumsvorbehalt gelieferte Inventar in monatlichen Raten von gut 5.000 € abzuzahlen ist. Bereits wenige Monate nach der Eröffnung des Restaurants kündigte die Vermieterin der Mieterin wegen Zahlungsverzuges fristlos und verlangte Räumung. Als die Mieterin das Inventar abtransportieren wollte, ließ die Beklagte die Mieträume am 1.10.2012 durch die Polizei unter Verschluss nehmen und setzte sich am 9.11.2012 aufgrund eines notariellen Zwangsvollstreckungstitels gegen die Mieterin wieder in den Besitz der Mieträume. Die Verkäuferin erwirkte zunächst eine einstweilige Verfügung zur Herausgabe des Inventars an einen Gerichtsvollzieher, vollzog diese aber nicht. Danach ließ die Vermieterin einen Teil des Inventars versteigern. Dies nahm die Verkäuferin wiederum zum Anlass die Vermieterin auf Herausgabe des nicht versteigerten Inventars zu verklagen und Schadensersatz wegen des bereits versteigerten Inventars zu fordern.

Das Landgericht Berlin verurteilte die Vermieterin zur Herausgabe der Gegenstände und zur Zahlung von rund 94.000 €. Die Berufung zum Kammergericht wurde durch einstimmigen Senatsbeschluss nach § 522 ZPO zurück gewiesen. Die Vermieterin habe nicht beweisen können, dass die Mieterin Eigentum an dem Inventar habe, so dass ein Vermieterpfandrecht nach § 562 BGB nicht bestehe. Die Eigentumsvermutung nach § 1006 BGB komme der Vermieterin nicht zugute. Sie setze voraus, dass die Mieterin das Inventar als ihr gehörig besessen habe. Dies sei weder dargelegt noch bewiesen. Die Vermieterin wandte sich mit einer Nichtzulassungsbeschwerde zum BGH. Dieser hob den Beschluss des Kammergerichts auf und verwies den Rechtsstreit mit Urteil vom 3.3.2017 zurück.

Richtig sei zunächst, dass ein Vermieterpfandrecht an Gegenständen entstehen könne, die im Eigentum Dritter stünden, § 562 BGB (BGH-Urteil vom 15.10.2014, XII ZR 163/12 – [ZIV 2014, 75](#)). Vorliegend komme aber der Vermieterin entgegen der Auffassung der Vorgerichte die Eigentumsvermutung des § 1006 BGB zur Hilfe, die bisher nicht widerlegt sei. Bisher sei umstritten, ob dem Vermieter die Eigentumsvermutung nur im Verhältnis zum Mieter oder auch im Verhältnis zu Dritten zugutekommen könne. Der BGH klärte diese Rechtsfrage nun

dahingehend, dass der Vermieter sich auch gegenüber Dritten auf diese gesetzliche Vermutung berufen dürfe. Unzutreffend sei die Annahme des Berufungsgerichts, die Vermutung würde nur gelten, wenn der Mieter die Sachen als eigene besitze (sog. Eigenbesitz).

Die Vermutung des § 1006 BGB sei eine gesetzliche Vermutung. Es genüge nicht, sie nach § 292 Satz 1 ZPO zu entkräften. Es müsse vielmehr der Vollbeweis des Gegenteils geführt werden (BGH-Urteil vom 10.11.2004, VIII ZR 186/03). Die Verkäuferin habe nicht schon durch den Nachweis ihres Eigentums am Inventar die Vermutung zugunsten der Mieterin widerlegt. Richtig sei zwar, dass der Fortbestand des Eigentums nach § 1006 Abs. 2 und 3 BGB grundsätzlich vermutete werde. Diese Vermutung trete aber hinter die Vermutung nach § 1006 Abs. 1 BGB zugunsten des nachfolgenden Besitzers zurück. Diese geänderte Vermutung greife auch, wenn der jüngere Besitzer sein Recht von dem Vorbesitzer ableite. Erforderlich sei daher der Beweis, dass die Mieterin trotz Besitzererwerbs nie Eigentümerin geworden war. Diese Feststellungen konnten angesichts der Rechtsansicht des Berufungsgerichts nicht getroffen werden. Der Rechtsstreit wurde daher zur Nachholung dieser Defizite zurück verwiesen ([V ZR 268/15](#)).

WEG-Recht

Bauliche Veränderungen auch durch Änderungen am Sondereigentum



In Königstein im Taunus stritten Eigentümer über die Gestaltung des einem Penthouses zugewiesenen Dachgartens. Das in 10 Wohnungen aufgeteilte Haus war bereits 1964 errichtet worden. Mit Zustimmung der damaligen Verwalterin hatte der Eigentümer des Penthouses das Dach mit Platten ausgelegt und einen Zaun gezogen. Daneben errichtete er einen Dachvorbau, der Holzseitenwände mit Glaselementen erhielt.

Die Gemeinschaftsordnung sah u.a. folgende Regelung vor:

- (1) Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere auch der Außenanlage, der Außenseite des Gebäudes (...) dürfen nur mit Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden; bei wesentlichen Veränderungen soll dieser die Zustimmung der Wohnungseigentümerversammlung einholen.
- (2) Das gleiche gilt für Veränderungen an den Balkonen, Dachterrassen oder den Rollläden, auch soweit diese im Sondereigentum stehen.

2012/2013 ließ die Gemeinschaft das Flachdach sanieren und entfernte in diesem Zuge den Belag, den Zaun und den Dachvorbau. Noch während der Bauarbeiten stellte der Penthouseeigentümer der Verwaltung, dem Beirat und einzelnen

weiteren Eigentümern den von ihm geplanten, neuen Dachvorbau vor, der in Form und Farbe vom vorherigen abwich. Nach erfolgter Sanierung errichtete er diesen angeblich mit Genehmigung der Verwaltung mit einem Kostenaufwand von rund 21.000 €. Eine Wohnungseigentümerin war mit der Veränderung nicht einverstanden und forderte den Rückbau des Vordaches. Der Sachverhalt geriet in Streit. Die entsprechende Klage der Wohnungseigentümerin wurde abgewiesen. Ihre Berufung zum Landgericht Frankfurt/Main hatte Erfolg. Die klagende Wohnungseigentümerin hätte einen Anspruch auf Rückbau nach § 1004 BGB. Der neue Dachvorbau sei von der Straße aus deutlich zu erkennen und unterscheide sich in Form und Farbe vom früheren Dachvorbau. Es liege eine bauliche Änderung nach § 22 Abs. 1 WEG vor, die erheblich sei, § 14 Nr. 1 WEG. Die somit erforderliche Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer hätte nicht durch die Genehmigung der Verwaltung ersetzt werden können. Die Regelung in § 22 Abs. 1 WEG sei zwar durch Vereinbarung abdingbar. Die hier vorgenommene Regelung sei aber nicht als Erleichterung, sondern als Erschwerung zu verstehen. Die Genehmigung des Verwalters sei daher vielmehr zusätzlich und nicht nur alternativ erforderlich. Die Revision wurde nicht zugelassen.

Auf die Nichtzulassungsbeschwerde des Penthouseeigen-

tümers hin wurde die Revision vom BGH zugelassen. Mit Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18.11.2016 wurde das Berufungsurteil aufgehoben und der Rechtsstreit zurück verwiesen.

Der V. Zivilsenat wies in seiner Entscheidung darauf hin, dass § 22 Abs. 1 WEG entgegen der Annahme des Berufungsgerichts nicht einschlägig sei. Die Vorschrift setze eine bauliche Veränderung des **gemeinschaftlichen** Eigentums voraus. Vorliegend seien aber ausschließlich Bauteile des Sondereigentums verändert worden. Andererseits könne auch eine bauliche Änderung am Sondereigentum ein Zustimmungserfordernis nach § 14 Nr. 1 WEG auslösen. Hierzu müsste es zu einer erheblichen optischen Veränderung des Gesamtbildes des Gebäudes gekommen sein. Die Feststellungen des Berufungsgerichts füllten diese Voraussetzung nicht aus.

Das Berufungsgericht stelle bei seiner Betrachtung allein auf die Veränderung des Bauteils ab. Diese Bewertung greife zu kurz. Es sei zu prüfen, ob es zu einer erheblichen optischen Veränderung des gesamten Gebäudes gekommen sei. Bezugspunkt für die Bewertung sei daher nicht das einzelne Bauteil, sondern das Gesamtgebäude in einem Vorher-Nachher-Vergleich.

Ferner seien auch die Änderungen des Gebäudes im Übrigen, etwa durch Anbauten an anderen Balkonen in die Bewertung

einzubeziehen. Schließlich sei auch zu berücksichtigen, dass die Entfernung des vormaligen Dachvorbaus nicht auf dem Entschluss des Penthouseeigentümers beruhe, sondern von der Gemeinschaft im Zuge der Dachsanierung vorgenommen wurde.

Sei danach die Veränderung erheblich, bedürfe es nicht zwingend der Zustimmung aller von der Veränderung betroffenen Eigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG, § 14 Nr. 1 WEG. Vielmehr seien auch die Regelungen des § 22 Abs. 2, 3 WEG **analog** anzuwenden, wenn es um Veränderungen des Sondereigentums ging. Der Gesetzgeber habe nicht bedacht, dass nicht nur Änderungen am Gemeinschaftseigentum, sondern auch

solche am Sondereigentum auf den optischen Gesamteindruck eines Gebäudes mit erheblicher Wirkung ausstrahlen könnten. Die Regelungen der Modernisierung bzw. modernisierenden Instandsetzung seien daher entsprechend anwendbar. Der Penthouseeigentümer sei daher im Falle der wesentlichen Veränderung gehalten, einen Beschluss der Wohnungseigentümer mit dem jeweils einschlägigen Mehrheitsquorum einzuholen. Dieser Beschluss sei nicht durch die behauptete Genehmigung des Verwalters entbehrlich geworden. Nach der Regelung in der Gemeinschaftsordnung solle der Verwalter bei wesentlichen Veränderungen die Entscheidung der Wohnungseigentümersversammlung einholen. Die Vorschrift habe daher nur eine

Kontroll- und Sicherungsfunktion, aber keine Ersetzungsfunktion.

Zum Rückbau sei der Penthouseeigentümer daher nicht schon verpflichtet, wenn eine erhebliche bauliche Veränderung vorliege. Hinzukommen müsse, dass sie keine Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung sei. Dem Penthouseeigentümer sei daher ggf. - wenn die Veränderung erheblich sein sollte - durch entsprechende prozessleitende Maßnahmen des Berufungsgerichts Gelegenheit zu geben, einen entsprechenden Genehmigungsbeschluss der Wohnungseigentümersversammlung herbei zu führen ([V ZR 49/16](#)).

Stimmrechtsausschlüsse bei gesellschaftsrechtlicher Verflechtung

Der BGH hatte im Urteil vom 13.1.2017 die Grenzen des Stimmrechtsausschlusses nach § 25 Abs. 5 WEG auszuloten. Im zugrunde liegenden Sachverhalt stritten die beiden Wohnungseigentümer über die Stimmberechtigung des einen Eigentümers. Dieser Eigentümer war Mitgesellschafter und Geschäftsführer einer GmbH & Co. KG, die die Immobilie der Wohnungseigentümergeinschaft

im Rahmen eines Contracting-Vertrages mit Wärme versorgen sollte. Der V. Zivilsenat mahnte Zurückhaltung bei der analogen Anwendung der Norm auf andere Sachverhalte an, weil das Stimmrecht zum Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte zähle. Die Anwendung müsse daher auf faktisch inhaltsgleiche Interessenkollisionen beschränkt werden. Es komme maßgeblich darauf an,

ob der in Aussicht genommene Vertrag zwar nicht rechtlich, aber doch wirtschaftlich mit einem Wohnungseigentümer geschlossen werden soll. Das sei bei einer Gesellschaft jedenfalls dann anzunehmen, wenn der Wohnungseigentümer an der Gesellschaft mehrheitlich beteiligt sei **und** deren Geschäftsführer oder geschäftsführender Gesellschafter sei ([V ZR 138/16](#)).

Vereinbarte Änderung der Instandhaltungslast

Dem Grundsatz nach ist der einzelne Wohnungseigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung von Sondereigentum zuständig und die Wohnungseigentümergeinschaft für die Bauteile des

Gemeinschaftseigentums. In der Gemeinschaftsordnung können von diesem Grundsatz Änderungen vereinbart werden. Mit der Auslegung einer entsprechenden Regelung setzte sich der Bundesgerichtshof im Urteil

vom 9.12.2016 auseinander. Bei der Wohnanlage handelte es sich um eine Mehrhausanlage. Im Hof der Wohnanlage stand ein zweigeschossiges Einfamilienhaus, welches in der Aufteilungsliste die Nr. 3 zugewiesen

erhielt. In der Gemeinschaftsordnung war u.a. folgende Regelung vorgesehen:

Die Kosten der **Instandsetzung** der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes (insbesondere Wände, Decken, Böden, Türen, Fenster, Rollläden) einschließlich der äußeren Fenster,

(...)

trägt, soweit sich diese im Bereich der zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 3 gehörenden Räumlichkeiten befinden, der Eigentümer der Wohnung Nr. 3, einschließlich der über diesen Wohnungseigentum liegenden Dachkonstruktion mit Dach, (...).

Die Kosten der **Instandhaltung** aller Ver- und Entsorgungsleitungen trägt soweit diese Leitungen nur von einem Eigentümer allein genutzt werden, derjenige Eigentümer allein, der die Leitungen allein nutzt.

Ferner war geregelt, dass die Instandhaltung von demjenigen Eigentümer zu veranlassen ist, der die Kosten der Instandhaltung zu tragen hat. Im Juli 2011 ereignete sich im Bereich der Einheit Nr. 3 ein Wasserrohrbruch einer Warmwasserleitung. Die Zwischendecke wurde durchfeuchtet und hing durch. Die Wohnungseigentümergeinschaft beauftragte die Reparatur der Wasserleitung, setzte aber die Zwischendecke nicht instand.

Der Wohnungseigentümer holte für die fehlende Reparatur einen Kostenvoranschlag ein, der sich auf 1.122,40 € belief. Sodann führte er die Arbeiten in Eigenregie durch und verlangte von der Gemeinschaft die Bezahlung eben jenen Betrages. Da er

diesen nicht erhielt, klagte er. Das Amtsgericht Köln wies die Klage ab. Auf die Berufung hin wurde dem Wohnungseigentümer der Betrag zugesprochen. Das Landgericht ließ die Revision zu. Die Wohnungseigentümergeinschaft verfolgte anschließend mit der Revision ihren Klageabweisungsantrag weiter.

Im Urteil vom 9.12.2016 führt der BGH aus, dass die Warmwasserleitung dem Gemeinschaftseigentum und die beschädigte Zwischendecke dem Sondereigentum zuzuordnen sei. Die innerhalb eines Gebäudes verlegten Versorgungsleitungen gehörten zu den wesentlichen Bestandteilen (§§ 93, 94 BGB) des Gebäudes. Soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verliefen, stünden sie zwingend im Gemeinschaftseigentum. Für die dinglich Zuordnung bliebe außer Betracht, dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befänden, nur eine Sondereigentums-einheit versorgten (BGH-Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 – ZIV 2013, 25). Dies gelte auch, wenn es sich wie vorliegend um eine Mehrhausanlage handele und die Leitung ein Gebäude versorge, das nur aus einer Einheit bestünde. Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehörten die Leitungen jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (BGH-Urteil vom 26.10.2012, V ZR 57/12 – ZIV 2013, 25). An einer solchen Absperrmöglichkeit fehle es im räumlichen Bereich des Son-

dereigentümers. Die Leitung war daher insgesamt als Gemeinschaftseigentum zu qualifizieren. Anders dagegen stellt sich die rechtliche Qualifizierung der Zwischendecke dar. Da es sich nicht um ein tragendes Bauteil handele, gehöre sie nicht zum Gemeinschaftseigentum, § 5 Abs. 2 WEG.

Die gesetzliche Kompetenzzuweisung, wonach Gemeinschaftseigentum von der Gemeinschaft instand zu setzen ist, habe durch die Regelung in der Teilungserklärung eine Abweichung erfahren. Nach § 4 der Gemeinschaftsordnung sei nur die **Instandhaltung** der Ver- und Entsorgungsleitungen geregelt, nicht aber die Instandsetzung, die vorliegend vorzunehmen war. Unterscheide die Gemeinschaftsordnung begrifflich zwischen Instandhaltung und Instandsetzung von Bauteilen des Gemeinschaftseigentums und weise sie nur die Pflicht zu deren Instandhaltung einem Sondereigentümer zu, sei die Instandsetzung im Zweifel Sache der Gemeinschaft.

Nach § 14 Nr. 4 WEG könne der Wohnungseigentümer zudem Ersatz der Wiederherstellung der Zwischendecke verlangen, wenn und soweit diese beschädigt wurde, um die darin liegende Warmwasserleitung instand zu setzen. Soweit die Zwischendecke bereits durch die Durchfeuchtung infolge des Wasserrohrbruchs beschädigt worden sei, scheide ein Ersatz nach § 14 Nr. 4 WEG aus. Die Schadensursachen habe das Berufungsgericht nicht aufgeklärt, so dass der Rechtsstreit zur weiteren Sachaufklärung vom BGH zurückverwiesen wurde.

Für das nachfolgende Verfahren gab der BGH noch einen rechtlichen Hinweis für den Fall, dass das Berufungsgericht zu dem Ergebnis kommen sollte, dass der Wohnungseigentümer einen Ersatzanspruch nach § 14 Nr. 4

WEG habe. Bei dem Anspruch auf der Grundlage dieser Norm handele es sich nicht um einen verschuldensunabhängigen Schadensersatzanspruch, dem aufopferungsähnliche Inhalte zugrunde lägen. Die Regelungen

der §§ 249 BGB seien daher anwendbar. Der Wohnungseigentümer könne daher ggf. seinen Schaden fiktiv in Höhe des Nettobetragtes der erforderlichen Reparaturkosten abrechnen ([V ZR 124/16](#)).

Baurecht

Keine Begrenzung des Sicherungsaustauschrechts



Im Urteil vom 30.3.2017 hat der BGH die Rechtsprechung zur Konturierung der Begrenzung von vertraglich vereinbarten Sicherheiten fortgesetzt. Der Auftraggeber forderte im Vertrag neben einer Ausführungsbürgschaft auch eine auf die Bruttoabrechnungssumme berechnete 5%ige Sicherheit zur Absicherung der Gewährleistungsansprüche einschließlich Schadensersatz und möglicher

Erstattungen wegen Überzahlungen. Ferner war vorgesehen, dass der Auftragnehmer berechtigt sein soll, den Sicherheitseinbehalt durch eine unbefristete, unwiderrufliche und selbstschuldnerische Bürgschaft abzulösen. An diesen Regelungen störte sich der VII. Zivilsenat nicht. Indessen beurteilte er die weitergehenden Regelungen als unangemessene Benachteiligung des Auftragnehmers. Darin war vorgesehen, dass die Ablösung frühestens nach „vollständiger Beseitigung der im Abnahmeprotokoll festgestellten Mängel oder fehlenden Leistungen“ erfolgen könne. Diese Regelung stelle eine unangemessene Benachteiligung dar,

die dazu führe, dass die Sicherheitenvereinbarung insgesamt unwirksam sei, § 307 Abs. 1 BGB. Die Regelungen bildeten eine untrennbare Einheit. Die Sicherheitenregelung sei daher insgesamt nichtig, wenn sie vom Auftraggeber gestellt worden sei. Das Berufungsgericht hatte nicht hinreichend aufgeklärt, ob der betreffende Vertragsbestandteil ausgehandelt oder einseitig gestellt worden war und damit der Anwendungsbereich des § 307 BGB eröffnet ist. Dies zu klären sei nun Sache des Berufungsgerichts, an das der Rechtsstreit zurück verwiesen wurde ([VII ZR 170/16](#)).

Zur Schadensersatzpflicht des Architekten

Nach ständiger Rechtsprechung des BGH schuldet der Architekt als Schadensersatz wegen der von ihm zu vertretenden Planungs- oder Überwachungsfehler, die sich im Bauwerk bereits verwirklicht haben, nicht die Beseitigung der Mängel, sondern grundsätzlich Schadensersatz in Geld (u.a. BGH-Urteil vom 15.6.1978, BauR 1978, 498,

BGH – Urteil vom 29.9.1988, BauR 1989, 97).

Dem Urteil vom 16.2.2017 des Bundesgerichtshofs lag ein Architektenvertrag zugrunde, in dem der Architekt die auf Geldleistung gerichtete Schadensersatzhaftung auf Geld einschränken wollte. Er formulierte in seinem Architektenvertrag: „Wird der Architekt wegen eines

Schadens am Bauwerk auf Schadensersatz in Geld in Anspruch genommen, kann er vom Bauherrn verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen wird.“

Das Berufungsgericht erachtete unter Hinweis auf § 249 BGB die Klausel als wirksam. Das Gesetz formuliere auch einen Vorrang der sogenannten Naturalrestitu-

tion (d.h. Schadensbeseitigung anstatt Ersatz in Geld), der mit der Klausel Rechnung getragen werde.

Der BGH beurteilte die Klausel dagegen aus mehreren Gründen für rechtlich konträr. Sie beeinträchtigt die Interessen des Vertragspartners des Architekten entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen und sei daher nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

Habe der Architekt die von ihm geschuldete Planungs- und Überwachungsleistung mangelhaft erbracht, erleide der Bauherr einen Schaden. Dieser bestünde darin, dass das bei einem Dritten in Auftrag gegebene Bauwerk, nicht dem in der Architektenleistung formulierten Ziel entspräche, sondern dahinter zurück bleibe.

Der Bauherr habe infolgedessen die Wahl, ob er den auf Geldleistung lautenden Schadensersatz dafür verwende, den im Bau-

werk verkörperten Mangel zu beseitigen oder ihn zu belassen und das Geld als Kompensation für das beschädigte Interesse an einem mangelfreien Bauwerk anzunehmen.

Dieses Bauherrenwahlrecht werde durch die Regelung im Architektenvertrag beschränkt. Der Architekt könne verlangen, dass ihm die Beseitigung des Schadens übertragen werde. Er könne daher dem Bauherren die Beseitigung der am Bauwerk bestehenden Mängel aufzwingen, auch wenn dieser eine Beseitigung der Mängel gar nicht mehr anstrebe. Diese Beschränkung beeinträchtigt den Bauherren entgegen den Grundsätzen von Treu und Glauben unangemessen und sei daher unwirksam, § 307 Abs. 1 BGB.

Diese unangemessene Benachteiligung bestünde zudem auch dann, wenn der Bauherr eine Beseitigung der Mängel anstrebe. Denn auch in diesem Fall

habe der Architekt ein Eintrittsrecht in die Mangelbeseitigung. Der Bauherr müsse daher dem Architekten die Mangelbeseitigung auch dann übertragen, wenn er das Vertrauen in dessen Leistungsfähigkeit und fachliche Kompetenz verloren habe.

Darüber hinaus könne der Architekt in der Regel den vertragsgemäßen Zustand des Bauwerks nicht allein bewerkstelligen, sondern müsse seinerseits Bauunternehmen hierfür hinzuziehen. Durch die Klausel habe der Bauherr auch nicht mehr das Recht, diese Unternehmen auszuwählen. Auch insoweit müsse sich der Bauherr Arbeiten von Unternehmen gefallen lassen, in die er kein Vertrauen (mehr) setze. Auch diese Konsequenz führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Bauherren und damit zu einer Unwirksamkeit der Klausel ([VII ZR 242/13](#)).

Verbrauchereigenschaft einer GbR als Bauherrin

Im Urteil vom 30.3.2017 setzte sich der BGH mit der Rechtsfrage auseinander, ob ein von einer GbR abgeschlossener Architektenvertrag den Regelungen des AGB-Rechts unterliegt. Die Parteien stritten um die Wirksamkeit einer Haftungsbeschränkungsregelung im Architektenvertrag. Die GbR klagte auf Schadensersatz gegen eine Architektin, die sich auf die von ihr im Vertrag vorformulierte Haftungsbeschränkung im Prozess berief. Ob eine grundsätzlich erforderliche Mehrfach-

verwendung(sabsicht) bestand wurde nicht aufgeklärt. Vielmehr rekurrierte das Berufungsgericht auf die Regelung in § 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB, wonach die AGB Regelungen auch bei einer einmaligen Verwendung der Klausel zu Anwendung kämen, wenn die Klausel von einem Unternehmer (§ 14 BGB) gegenüber einem Verbraucher (§ 13 BGB) verwendet wurde.

Der BGH hob das Berufungsurteil des OLG Köln auf und verwies den Rechtsstreit zurück.

Nach Auffassung des VII. Zivilsenates könne die Vereinfachungsregelung des § 310 BGB keine Anwendung finden, weil die Bauherrin keine Verbraucherin sei. Die GbR bestünde aus zwei Gesellschaftern, einer Verbraucherin und einer GmbH. In dieser Konstellation könne die GbR keine Verbraucherin sein. Der Sinn und Zweck der Regelung in § 310 BGB ergäbe zudem, dass danach nur natürliche Personen, nicht aber Personengesellschaften als Verbraucher einzustufen seien.

Die Entscheidung zur Verbrauchereigenschaft der WEG des VIII. Zivilsenates (Urteil vom 25.3.2015, VIII ZR 243/13 – ZIV 2015, 16) betreffe einen anderen Fall. Der BGH habe in dieser Entscheidung zutreffend ausgeführt, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft Verbraucherin sei, solange wenigstens ein Mitglied von ihr Verbraucherin sei. Erst wenn alle Mitglieder ihrerseits Unternehmen seien, wäre eine Qualifizierung als Unternehmer zulässig.

Die zulässige Differenzierung der Bewertung ist nach Auffassung des BGH darin zu sehen, dass ein Wohnungseigentümer keine Wohnung kaufen könne, ohne auch zwangsläufig Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft zu werden. Er werde aufgrund gesetzlicher Anordnung Mitglied, so dass sein Status als Verbraucher nicht angetastet werden soll.

Mitglied einer GbR werde der Gesellschafter dagegen nicht

durch gesetzliche Anordnung, sondern durch Abschluss eines entsprechenden Gesellschaftervertrages ([VII ZR 269/15](#)).

Anmerkung: Der BGH hat mit Urteil vom 23.10.2001 der Gesellschaft bürgerlichen Rechts eine Verbrauchereigenschaft zuerkannt, soweit darin mehrere natürliche Personen verbunden sind, XI ZR 63/01.

Keine Mängelrechte vor der Abnahme

Der BGH hatte bereits im Februar ein Urteil veröffentlicht, in dem er die Möglichkeit der Geltendmachung von Gewährleistungsrechten vor der Abnahme ausschloss (vgl. BGH-Urteil vom 19.1.2017, VII ZR 301/13 – ZIV 2017, 11). Im März wurden nun zwei weitere Entscheidungen mit gleichem Verkündungsdatum veröffentlicht (VII

ZR 193/15 und VII ZR 235/15). Darin entschied er ergänzend, dass die Mängelrechte ausnahmsweise geltend gemacht werden könnten, wenn der Besteller, dem das Werk als fertig gestellt zur Abnahme angeboten wurde, ausdrücklich oder konkludent erkläre, dass er unter keinen Umständen mehr mit dem Unternehmer zusam-

menarbeiten wollte (VII ZR 193/15). Im weiteren Urteil erklärte der VII. Zivilsenat, dass die Geltendmachung des sog. kleinen Schadensersatzanspruchs nicht deshalb ausgeschlossen sei, weil der Besteller zuvor die Minderung des Vergütungsanspruchs geltend gemacht habe ([VII ZR 235/15](#), [VII ZR 193/15](#)).

Gesetzgebung

Reform des Bauvertragsrechts zum 1.1.2018



Im Koalitionsvertrag der Regierungsfractionen aus dem Jahr 2009 war vereinbart, dass es zu einer Überarbeitung des Bauver-

tragsrechts kommen soll. Auf dieser Grundlage wurde im Frühjahr 2016 ein Regierungsentwurf erstellt. Am 9.3.2017 hat der Bundestag das Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren vom 18.5.2016 (BT-DrS 18/8486)

verabschiedet.

Der Bundesrat hat mit Beschluss vom 31.3.2017 (BR-DrS 199/17) beschlossen, kein Vermittlungsverfahren einzuleiten. Das Gesetz kann daher wie geplant zum 1.1.2018 in Kraft treten. Die Neuregelung sieht u.a. Änderungen im Bauvertragsrecht zu Abschlagszahlungen, der Abnahme, der außerordentlichen Kündigung und des Anordnungs-

rechts des Bestellers vor. Es werden zudem besondere Vorschriften für einen „Verbraucherbauvertrag“ geschaffen, der

insbesondere Regelungen zur Baubeschreibung, zu den Planungsunterlagen und Abschlagszahlungen vorsieht. Auch der

Bauträgervertrag erfährt Regelungseingriffe.

Veranstaltungen

Die Reform des Bauvertragsrechts

Referent: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze
 Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Ort: The Westin, Leipzig
 Zeit: 22.6.2017, 18 Uhr

Aufgrund der beschränkten Kapazität von 70 Teilnehmern erfolgen gesonderte schriftliche Einladungen an die Fachunternehmen. Fachfremde Unternehmen (Verwalter), die Interesse an einer Teilnahme haben, dürfen wir bitten, sich mit uns per E-Mail (Mein.Anwalt@Kanzlei-Schultze.de) oder Telefon (RA Schultze) 0341/964430 in Verbindung zu setzen. Die Veranstaltung ist kostenlos.

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 Änderungen 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	2017
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	108,1
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	108,8

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	109,0
April	89,4	90,9	92,0	93,8	95,8	98,1	98,8	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	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	107,6	
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	107,7	
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	107,9	
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	108,0	
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	108,8	

Verzugszinssätze

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

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegen-

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

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

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

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

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

Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %	Zeitraum	Basiszinssatz %	Verzugszinssatz %	Entgelt ohne Verbraucher-beteiligung %
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	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	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](#)