

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

# ZIV

**Zeitschrift  
für**

**Immobilienverwaltungsrecht**

Rechtsinformationen für die Immobilienwirtschaft

Herausgegeben von:



Impressum/ AGB/ Datenschutz  
Berufsrechtliche Regelungen  
siehe ganz unten

Erscheinungsdaten 2018:

- |                         |            |
|-------------------------|------------|
| 1. (Januar/Februar):    | 05.03.2018 |
| 2. (März/April):        | 07.05.2018 |
| 3. (Mai/Juni):          | 02.07.2018 |
| 4. (Juli/August):       | 03.09.2018 |
| 5. (September/Oktober): | 05.11.2018 |
| 6. (November/Dezember): | 07.01.2019 |

## Immobilienrecht:

BGH: Die Überbaurente bemisst sich nicht nach der Nutzungseinbuße  
 BGH: Kein Notleitungsrecht ohne Not  
 BGH: Zum arglistigen Verschweigen der Mietpreisbindung  
 BGH: Louis Armstrongs Grenzen

## Mietrecht:

BGH: Defekte Telefonleitung – Wer steht für die Instandsetzung ein?  
 BGH: Keine Modernisierungspflicht – auch nicht bei Schimmelpilzgefahr  
 BGH: Lebenslanges Mietrecht im Grundstückskaufvertrag

## WEG-Recht:

BGH: (Keine) Erbenhaftung des Fiskus für Hausgeldschulden  
 BGH: Beschluss über generellen Rauchwarnmeldereinbau zulässig

## Baurecht:

BGH: Falsches Verjährungsdatum auf Abnahmeprotokoll ist unbeachtlich

**6/2018**

Seiten 87-100  
13. Jahrgang

Sehr geehrte Leserin,  
sehr geehrter Leser,

wir wünschen Ihnen ein gesundes und zufriedenes neues Jahr und bedanken uns für Ihre Lesertreue.

Auf uns wartet mit Sicherheit wieder ein interessantes Jahr mit vielen Neuerungen. So steht die Grundsteuerreform noch immer an. Es werden zahlreiche Modelle der Bemessung diskutiert. Bundesjustizministerin Katarina Barley (SPD) hat bereits darüber laut nachgedacht, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer bei den Betriebskosten zu versagen, um eine weitere Mietsteigerung zu unterbinden. Als die Politik 2016 – noch weit vor dem absehbaren Urteil des Bun-

desverfassungsgerichtsurteils – antrat, um die Grundsteuer zu reformieren, war erklärtes Ziel die Steuerreform aufkommensneutral und ohne unbillige Steigerungen umzusetzen. Nun übertreffen sich die Gazetten darin, wer die höchsten Steigerungsraten (bis zum Faktor 50) für welche Orte ausrufen kann.

Auch die am 1.1.2019 in Kraft getretene Reform der Mietpreisbremse wurde für Vermieter deutlich strenger ausgestaltet. Hier gilt es nun auch im Rahmen der Erstvermietung darauf zu achten,

keine Fehler zu machen (vgl. Artikel unten).

Wir sind sicher, Sie finden in dieser Ausgabe noch mehr spannende Neuigkeiten. Wir wünschen daher wie immer eine interessante Lektüre.

Unsere diesjährige Weihnachtsspende haben wir aufgeteilt. Einen Teil bekam die Arche – christliches Kinder- und Jugendwerk e.V. Leipzig, die sozial benachteiligte Kinder fördert. Den anderen Teil haben wir an die DLRG gespendet, damit mehr Kinder schwimmen lernen, was offenbar mehr und mehr nicht mehr der Fall ist.

Es grüßt herzlich  
Ihr Anwalt

**Heinz G. Schultze**

## Kurze Meldungen

### **BGH erneut zum kleinen Schadensersatz**

Im Urteil vom 8.11.2018 hat der BGH seine neue Rechtsprechung zur Bemessung des Schadensersatzes bei unterlassener Mangelbeseitigung bestätigt (vgl. BGH-Urteil vom 22.2.2018, VII ZR 46/17 – ZIV 2018, 33 und in dieser Ausgabe unten, BGH – Urteil vom 27.9.2018, VII ZR 45/17). Lasse der Besteller einen Mangel des Bauwerks nicht beseitigen, könne er den Schaden im Wege einer Vermögensbilanz nach dem Minderwert des Bauwerks im Vergleich zum hypothetischen Wert des Bauwerks bei mangelfreier Architektenleistung bemessen. Wollte der Besteller dagegen den Mangel beseitigen, habe er einen Schadensersatzanspruch nach § 634 Nr. 4, § 280 BGB in Höhe der Mangelbeseitigungskosten, der aber zweckgebunden und abzurechnen sei. Faktisch

handelt es sich daher nicht mehr um einen Schadensersatzanspruch, sondern um einen Kostenvorschussanspruch, [VII ZR 100/16](#).

### **Mietpreisbremse: Was ist Vormiete bei gewerblicher Vorvermietung?**

Der Berliner Vermieter vermietete eine Wohnung bis Dezember 2012 an einen Wohnraummieter. Danach gab es eine Anschlussvermietung als Büro für 4 Jahre. 2016 mietete erneut eine Wohnraummieterin an. Diese forderte schließlich einen Teil der Miete zurück, weil die mit 950 € nettokalt bemessene Miete zu hoch sei. Das Landgericht Berlin zog die Wohnungsmiete von 2012 als Vormiete heran und wies die Klage ab. Es sei unerheblich, ob es zuvor eine gewerbliche Vermietung gab oder ob die Wohnung leer stand. Die letzte Vermietung zu Wohnzwecken bilde die Vormiete, LG

Berlin, Urteil vom 18.10.2018, [67 S 174/18](#), [Grundeigentum 2018](#), 1460.

### **Nur die positive Abrechnungsspitze schafft eine Forderung**

Ein Wohnungseigentümer im Gerichtssprengel Frankfurt/Main bezahlte seine Hausgelder für insgesamt 9 Monate nicht. Die WEG klagte diese erstinstanzlich ein. Der Eigentümer legte hiergegen Berufung ein. In der Berufungsinstanz wurde die Hausgeldabrechnung beschlossen. Sie wies für den beklagten Eigentümer ein Guthaben aus. Die WEG erklärte nicht Teilerledigung, sondern rechnete mit anderen, nicht rechtshängigen Forderungen auf. Zu Unrecht, wie das LG Frankfurt im Urteil vom 13.9.2018 befand. Nur wenn die Kosten die Planvorauszahlungen überstiegen, würde eine Forderung begründet. Käme es zu einer

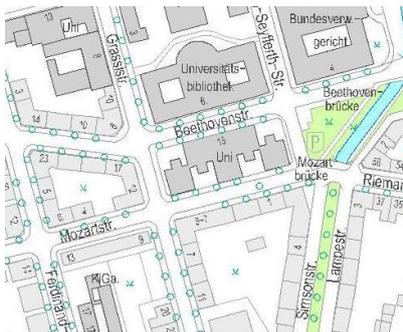
negativen Abrechnungsspitze, würden die Ansprüche der WEG aus dem Planvorauszahlungen in dieser Höhe gekappt (vgl. auch BGH-Urteil vom 1.6.2012, V ZR 171/11 – ZIV

2012, 43). Es entstände mithin keine Forderung des Wohnungseigentümers, gegen die Aufrechnung erklärt werden könne. Vielmehr läge – im Falle der vollständigen

Bezahlung – eine Überzahlung auf die Planvorauszahlungen vor, **2-13 S 92/17, IMR 2019, 29.**

## Immobilienrecht

### Die Überbaurente bemisst sich nicht nach der Nutzungseinbuße für den Betroffenen



Auf zwei benachbarten Grundstücken im Gerichtssprengel von Neu-Ulm wurden nahezu zeitgleich jeweils Häuser errichtet. Ein Bauherr überschritt bei der Errichtung der Bodenplatte für das zweite Untergeschoss die Grundstücksgrenze zum Nachbarn um 30 cm, dies aber auf einer Länge von 48,5 Metern (14,55 m<sup>2</sup>). Nach der Fertigstellung der Gebäude forderte der Betroffene nach § 912 Abs. 2 BGB eine Überbaurente in Höhe von 605,28 € jährlich sowie

rückwirkend für 2013 und 2014 von 1.210,56 €.

Das Amtsgericht Neu-Ulm gab der Klage statt. Auf die Berufung reduzierte das Landgericht Memmingen die Überbaurente um rund 2/3. Es vertrat die Auffassung, dass in den nächsten Jahrzehnten mit einer Nutzung des Grundstückstreifens durch den Betroffenen nicht zu rechnen sei. Aufgrund der geringen Nutzungseinbuße sei eine Kürzung des Forderungsbeitrages daher angebracht.

Die Revision zum BGH brachte dem Betroffenen den erhofften Prozesssieg zurück. Das amtsgerichtliche Urteil wurde vom V. Zivilsenat wieder hergestellt. Die Bundesrichter führten in ihrem Urteil aus, dass nach der gesetzlichen Regelung eine Überbaurente allein durch den Überbau an sich begründet werde. Wei-

tere Nachteile seien nicht als Anspruchsvoraussetzung normiert. Dieser gesetzliche Wertausgleichsanspruch erfahre daher auch keine Kürzung, wenn umgekehrt die mit dem Überbau verbundenen Einschränkungen keine konkreten Auswirkungen auf die Nutzung des betroffenen Grundstücks hätten.

Die Rente stelle eine angemessene Verzinsung des Verkehrswertes dar. Die Rentenhöhe bemesse sich nach Maßgabe der Wertermittlungsverordnung. (BGH-Urteil vom 26.11.1971, V ZR 11/70, BGHZ 57, 304, BGH-Urteil vom 4.4.1986, V ZR 17/85, BGHZ 97, 292, BGH-Urteil vom 28.1.2011, V ZR 147/10). Der konkret geschuldete Rentenbetrag sei von einem Sachverständigen zu ermitteln, BGH-Urteil vom 12.10.2018, [V ZR 81/18](#).

### Kein Notleitungsrecht ohne Not

Das in § 917 BGB normierte Notwegerecht wird auch analog für Fälle angewandt, in denen der Grundstückseigentümer sich über ein anderes Grundstück mit Medienanschlüssen versorgen muss (vgl. BGH-Urteil vom 26.1.2018, V ZR 47/17 – ZIV 2018, 38). In einem neuerlichen

Streitfall, der den Weg über das Landgericht Arnberg und das Oberlandesgericht Hamm zum Bundesgerichtshof fand, waren eben solche Frischwasserleitungen in Streit geraten.

Das betreffende Grundstück war ursprünglich nur mit einem Haus

gebaut. 1968 errichtete der Eigentümer auf dem hinteren Teil des Grundstücks ein Doppelhaus. Die Häuser wurden über das Vorderliegergrundstück mit Wasser versorgt. Gegenüber dem Wasserversorger bestand auch weiterhin nur ein einheitlicher Versorgungs-

vertrag mit einer einheitlichen Rechnung. Die Kosten wurden durch gesonderte, eigene Wasserzähler zwischen den Häusern aufgeteilt und abgerechnet. Später teilte der Eigentümer das Grundstück in drei Teile und verkaufte die beiden Doppelhaushälften. Eine grundbuchrechtliche Absicherung der Versorgung erfolgte dabei nicht. Schließlich wurde auch das Grundstück des teilenden Eigentümers nach einem Erbfall verkauft. Der Erwerber war nicht mehr bereit, die bestehende Versorgungssituation aufrecht zu erhalten und gegenüber den Eigentümern der beiden Doppelhaushälften Wasserabrechnungen zu erstellen. Er vertrat die Auffassung, dass die Grundstücke der Doppelhaushälften beide an eine öffentliche Straße angrenzten und man sich von dort selbst und unmittelbar einen Grundstücksanschluss beschaffen

könne. Die Eigentümer der Doppelhaushälften vertraten indessen die Auffassung, dass sie einen Anspruch auf Fortbestand der Liefersituation hätten.

Der Feststellungsklage des Erwerbers, dass er nicht mehr zur Versorgung verpflichtet sei, wurde durch das Landgericht stattgegeben. Die Berufung zum OLG Hamm verlief erfolgreich. Der BGH stellte mit Urteil vom 13.7.2018 das erstinstanzliche Urteil wieder her. Die Immobilienrichter erläuterten in den Urteilsgründen, dass ein Notleitungsrecht schon deshalb ausscheide, weil die Grundstücke des Doppelhauses die Möglichkeit besäßen, sich über die Leitungen unter der öffentlichen Straße anbinden zu lassen. Auch ein nachbarrechtliches Gemeinschaftsverhältnis könne keinen Anspruch auf Aufrechterhaltung der Versorgungssituation gewähren. Das nachbarrechtliche

Gemeinschaftsverhältnis sei eine Rechtskonstruktion, die auf der Grundlage von Treu und Glauben nach § 242 BGB geschaffen worden sei. Sie schaffe regelmäßig keine Ansprüche, sondern wirke hauptsächlich als bloße Schranke der Rechtsausübung des Nachbarn.

Schließlich liege entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keine Gemeinschaft im Sinne von § 741 BGB hinsichtlich des Leitungsnetzes vor, die für eine Sicherung des status quo sorgen könne. Es bestünde weder Mitbesitz noch Miteigentum an dem Leitungsnetz. Die Leitungen seien jeweils wesentliche Bestandteile der Grundstücke nach § 94 Abs. 2 BGB. Die Grundstücksgrenzen teilten daher das Leitungssystem senkrecht, so dass eine Gemeinschaft im Rechtssinne nicht vorliege, [V ZR 308/17](#).

### Zum arglistigen Verschweigen der Mietpreisbindung

Im Jahre 2008 erwarb der Käufer im Gerichtssprengel des Landgerichts Hildesheim eine Wohnung. Im Mietvertrag war geregelt, dass „Ansprüche und Rechte des Käufers wegen eines Sachmangels des Wohnungseigentümers ausgeschlossen sind“. Nach dem Kauf stellte sich heraus, dass es sich bei der Wohnung um öffentlich geförderten Wohnraum handelte und Mieter für die Anmietung einen Berechtigungsschein benötigen.

Der Käufer verlangte vom Verkäufer Rückabwicklung des Kaufs und Schadensersatz. Der Verkäufer wandte Verjährung

ein. Der Käufer klagte und verlor in den ersten beiden Instanzen. Der BGH hob schließlich das Urteil des Berufungsgerichts mit Urteil vom 14.9.2018 auf und verwies den Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht.

Das Oberlandesgericht Celle hatte die Berufung zurückgewiesen, weil der Käufer nicht dargelegt hätte, dass er bei Kenntnis der Mietpreisbindung den Kaufvertrag nicht abgeschlossen hätte. Diese rechtliche Bewertung qualifizierten die Richter des BGH als unzutreffend. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH stelle die Sozial-

bindung einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung einen Rechtsmangel dar, weil sie den Eigentümer in seinen rechtlichen Befugnissen einschränke und zwar sowohl was die Eigennutzung (§ 6 WoBindG, § 27 Abs. 7 WoFG), als auch die Fremdnutzung (§§ 4 ff WoBindG, §§ 26 ff. WoFG) betreffe (BGH-Urteil vom 21.1.2000, V ZR 387/98, BGH-Urteil vom 28.10.1983, V ZR 235/82, WM 1984, 218, BGH-Urteil vom 9.7.1976, V ZR 256/75, BGHZ 67, 134).

Für die Haftung des Verkäufers komme es rechtlich nicht da-

rauf an, dass der Käufer eine Kausalität zwischen der unterlassenen Aufklärung der Sozialbindung und seiner Kaufentscheidung darlege. Wäre die die Haftung für Rechtsmängel vertraglich nicht ausgeschlossen worden, hätte die Verkäuferin für den Rechtsmangel „Sozialbindung“ ohne weiteres nach §

433 Abs. 1 BGB, § 435 BGB, § 437 BGB einzustehen. Auf einen Haftungsausschluss könne sich der Verkäufer aber schon dann nicht berufen, wenn er den Rechtsmangel „Sozialbindung“ arglistig verschwiegen habe, § 444 BGB. Weitere Voraussetzungen, insbesondere die Kausalität zwischen Ver-

schweigen und Kaufentschluss enthalte die Norm nicht.

Die Frage der Verjährung habe das Berufungsgericht nicht hinreichend gewürdigt. Der Rechtsstreit wurde daher zur weiteren Aufklärung an das OLG Celle zurück verwiesen, [V\\_ZR 165/17](#).

### Louis Armstrongs Grenzen

Ein nachbarschaftlich sensibles Thema hatte der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 26.10.2018 zu entscheiden. Die Entscheidung behandelt Rechtsfragen zu Ruhestörungen durch Hausmusik eines Berufsmusikers. Auch für Wohnungseigentümergeinschaften finden sich dabei wertvolle Hinweise für die Gestaltung des Miteinanders.

Der Berufsmusiker bewohnte mit seiner Ehefrau ein Reihenhauses im Gerichtssprengel des Amtsgerichts Augsburg. Dort spielte er über viele Jahre Trompete, um für Auftritte zu üben und gab zuhause auch Trompetenunterricht für Musikschüler. Sein Nachbar störte sich offenbar an der Blasmusik und forderte seinen Nachbarn auf, diese entweder zu unterlassen oder sein Reihenhauses akustisch so zu ertüchtigen, dass die Störungen unterbleiben.

Das Trompetenspiel wurde schließlich Gegenstand der juristischen Erörterung von Anwälten und Gerichten. Das Amtsgericht verurteilte antragsgemäß den Berufsmusiker und seine Frau das Trompetenspiel in ihrem Reihenhauses zu unterlassen. Auf die Berufung verur-

teilte das Landgericht den Trompeter und seine Frau dazu, die Erteilung an Musikunterricht ganz zu unterlassen und Trompete nur im Dachgeschoss und nur zu bestimmten Zeiten (Mo-Fr. in der Zeit von 10-12 Uhr und von 15-19 Uhr sowie maximal an 8 Wochenendtagen in der Zeit von 15-18 Uhr) auszuüben. Die Beschränkung auf das Dachgeschoss war erfolgt, weil man das Trompetenspiel dann im Schlafzimmer des Nachbarn nur leise und im Wohnzimmer gar nicht hören konnte. Spielte der Berufsmusiker dagegen in seinem Wohnzimmer Trompete, konnte man die Musik im benachbarten Wohnzimmer in leiser Zimmerlautstärke vernehmen.

Beide Prozessparteien legten Revision zum BGH ein. Die Revision der klagenden Nachbarn hatte keinen Erfolg. Die Revision der Ehefrau des Berufsmusikers hatte dagegen uneingeschränkt Erfolg. Die Ehefrau spiele selbst nicht Trompete oder gebe Trompetenunterricht. Sie sei daher weder Handlungs- noch Zustandsstörerin und könne daher gerichtlich nicht auf Unterlassung in Anspruch genommen werden.

Die Begründung der obsiegenden Entscheidung über die Revision des Berufsmusikers fiel dagegen schon aufwändiger aus. Ein Unterlassungsanspruch könne mit der vom Berufungsgericht gewählten Begründung nach §§ 1065, 1004 i.V.m. § 906 BGB nicht bejaht werden. Nach § 906 Abs. 1 BGB könne ein Grundstückseigentümer die von einem anderen Grundstück ausgehenden Immissionen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung des eigenen Grundstücks nur unwesentlich beeinträchtigt.

Ob Geräuschimmissionen wesentlich seien oder nicht, beurteile der BGH in ständiger Rechtsprechung nach dem Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen und danach, was ihm unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten sei. Wann Lärmimmissionen im Einzelfall die Schwelle zur Wesentlichkeit überschritten, könne nicht mathematisch exakt ermittelt werden, sondern unterliege weitgehend der tatrichterlichen Bewertung.

Entgegen der Bewertung des Berufungsgerichts komme es rechtlich nicht darauf an, dass

man das Trompetenspiel im benachbarten Reihenhaus hören könne. Allein durch die Wahrnehmbarkeit der Emission liege keine wesentliche Lärmimmission vor. Denn völlige Stille könne nach der gesetzlichen Regelung nicht beansprucht werden. Der Rechtsstreit wurde zur weiteren Sachaufklärung zurück verwiesen. Dabei erläuterte der Zivilsenat, wie ein Ausgleich der widerstreitenden Interessen herzustellen sei.

Ein Musizierverbot könne nicht beansprucht werden, wohl aber eine zeitliche Einschränkung. Das Berufungsgericht habe zunächst Ruhezeiten festzulegen. Bei der Festlegung von Ruhezeiten komme es auf die individuellen Lebensumstände der Nachbarn nicht an. Der Vortrag ihr im Haushalt lebender Sohn arbeite als Gleisbauer überwiegend nachts und schlafe tagsüber sei daher unbeachtlich. Umgekehrt sei es irrelevant,

dass der Berufsmusiker einen erhöhten Bedarf an Übungsstunden habe. Regelungen zur Musikausübung in der Hausordnung einer Wohnungseigentumsanlage die eine Ruhezeit von 20 bis 8 Uhr und von 12 bis 14 Uhr vorgebe, habe der Senat nur im Ausnahmefall als ermes- senfehlerhaft angesehen; dabei habe er darauf hingewiesen, dass die tatsächlichen Gegebenheiten maßgeblich seien (BGH-Beschluss vom 10.9.1998, V ZB 11/98, BGHZ 139/288, 293). Auch in der Rechtsliteratur werde die zutreffende Auffassung vertreten, dass feste Maßstäbe nicht vorgegeben werden könnten. Eine Beschränkung auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung üblicher Ruhezeiten, könne als grober Richtwert gelten. Die nachbarliche Rücksichtnahme könne eine zeitlich stärkere Einschränkung gebieten, etwa wenn auf Seiten

des Nachbarn besondere Umstände, etwa eine ernsthafte Erkrankung eine gesteigerte Rücksichtnahme erforderten.

Was die genaue Festlegung der einzuhaltenden Ruhezeiten angehe, müsse der Tatrichter ggf. zunächst die Hausordnung berücksichtigen. Enthalte diese keine Vorgaben oder handle es sich wie hier um Einfamilienhäuser, müsse er sich an den üblichen Ruhezeiten orientieren. Ein nahezu vollständiger Ausschluss für die Abendstunden und das Wochenende, wie es das Berufungsgericht vorgesehen habe, komme nicht in Betracht. Dies lasse außer Acht, dass Berufstätige, aber auch Schüler gerade abends und am Wochenende Zeit für das Musizieren fänden. Daran gemessen müsse das Berufungsgericht eine tägliche Höchstdauer für das Musizieren sowie Ruhezeiten festlegen, [V ZR 143/17](#).

## Mietrecht

### Defekte Telefonleitung – Wer steht für die Instandsetzung ein?



In Oldenburg zeigte eine Wohnungsmieterin dem Vermieter an, dass ihr Telefonanschluss defekt sei und forderte ihn auf,

den Mangel zu beheben. Der Telekommunikationsanbieter habe mitgeteilt, dass der Defekt innerhalb des Hausgrundstücks lokalisiert worden sei, so dass der Hauseigentümer für die Instandsetzung zuständig sei. Als der Vermieter sich verweigerte, klagte die Mieterin. Das Amtsgericht stellte die Verpflichtung des Vermieters antragsgemäß fest. Das Landgericht Oldenburg hob das Urteil auf und wies die Klage der Mieterin ab. Die vom Berufungsgericht zugelassene

Revision legte die Mieterin zum Bundesgerichtshof ein. Der BGH verurteilte den Vermieter wiederum zur Instandsetzung.

Der Vermieter sei nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB verpflichtet, dem Mieter die Wohnung im vertragsgemäßen Zustand zu überlassen und den Zustand während der Mietzeit aufrecht zu erhalten. Fehle es hinsichtlich eines Ausstattungsmerkmals an einer ausdrücklichen Abrede, werde der zum vertragsgemä-

ßen Gebrauch geeignete Zustand nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus ggf. abzuleitenden Standards, der beabsichtigten Nutzung und der Verkehrsanschauung nach Treu und Glauben bestimmt. Dazu sei der Wohnstandard vergleichbarer Wohnungen heranzuziehen. Daran gemessen könne die Mieterin einen funktionierenden Telefonanschluss erwarten.

Soweit das Berufungsgericht mit einem Teil der Instanzrechtsprechung annehme, der Vermieter müsse Instandsetzungen an Telefonkabeln nur dulden, aber

diese nicht selbst durchführen, sei diese Auffassung nicht mit der Gebrauchsgewährungs- und –erhaltungspflicht des Vermieters in § 535 Abs. 1 BGB vereinbar. Entgegen der Auffassung von weiteren Teilen der genannten Instanzrechtsprechung komme es für die Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters auch von vorneherein nicht darauf an, ob und bejahendenfalls welche Ansprüche dem Mieter gegen das Telekommunikationsunternehmen oder andere Dritte zustünden. Denn der Vermieter hafte in jedem Fall daneben gesamtschuldnerisch für das Funktio-

nieren der Telefonleitung. Schließlich komme es nicht darauf an, dass der Defekt nicht in der Wohnung, sondern außerhalb der Wohnung im allgemeinen Bereich des Mehrfamilienhauses lokalisiert worden sei. Die Instandhaltungsverpflichtung des Vermieters beschränke sich nicht auf den räumlichen Bereich der Wohnung, sondern auch auf die Bauteile, die nur dem Mitgebrauch des Mieters unterliegen (vgl. BGH-Urteil vom 21.2.2018, VIII ZR 255/16 – ZIV 2018, 8), BGH-Urteil vom 5.12.2018, [VIII ZR 17/18](#)).

### **Vermieter ist auch bei Schimmelpilzgefahr nicht zur Modernisierung verpflichtet**

Der BGH musste in zwei Verfahren über die Rechtmäßigkeit von Mietminderungen und Kostenvorschussforderungen zur Mangelbeseitigung von Mietwohnungen entscheiden. Die Mieter waren jeweils Bewohner von Wohnungen in Häusern, die 1968 bzw. 1971 errichtet worden waren. In beiden Verfahren hatte das Landgericht Lübeck ein Recht zur Mietminderung nach § 536 BGB festgestellt. In einem der beiden Rechtsstreite wurde antragsgemäß zudem ein Kostenvorschussanspruch in Höhe von 12.000 € zur Anbringung einer Innendämmung ausgeurteilt. Das Landgericht sah einen Mindeststandard zeitgemäßen Wohnens nicht mehr erfüllt. Um die Gefahr einer Schimmelpilzbildung zu vermeiden, müsse der Mieter nach den Feststellungen eines gerichtlich hinzugezogenen Gutachters mehrmals täglich ein Querlüften vornehmen und das Schlafzimmer stets auf mindes-

tens 16 Grad, die übrigen Wohnräume auf mindestens 20 Grad beheizen. Alternativ müssten die Mieter darauf verzichten, Möbel ohne Abstand zur Wand aufzustellen. Grund hierfür sei eine unzureichende Dämmung der Außenwände, die Wärmebrücken ausbildeten.

Die Revision zum BGH hatte Erfolg. Der Mietrechtssenat entschied in den Urteilen vom 5.12.2018, dass die Feststellung eines Mietmangels stets die nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache vom vertraglich vorausgesetzten Zustand erfordere. Ohne besondere Vereinbarung der Mietvertragsparteien könne der Mieter nach der Verkehrsauffassung erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich sei. Gäbe es zu bestimmten Anforderungen technischen Normen, sei

jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei sei nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich der bei der Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Diesem Maßstab entsprächen jedoch die Wohnungen der Mieter. In den Jahren 1968 bzw. 1971 habe noch keine Verpflichtung bestanden, Wohngebäude mit einer Wärmedämmung zu versehen.

Die Berufung des Landgerichts auf vermeintliche Erfordernisse „zeitgemäßen Wohnens“ rechtfertige es nicht, die geschuldete Beschaffenheit danach zu bestimmen, was der Mieter unter Zugrundelegung heutiger Bauvorschriften erwarten könne. Die Argumentation laufe auf einen neuen Mangelbegriff hinaus, der keine Stütze in der Rechtsprechung des BGH finde und zudem alle Gebäude – unabhängig von den Partevereinbarungen – denselben tech-

nischen Anforderungen unterwerfe. Auch sah der BGH in dem vom Gutachter beschriebenen Lüftungserfordernissen keine Unzumutbarkeit für die Mieter, [VIII ZR 67/18](#). In einem der

beiden Verfahren ([VIII ZR 271/17](#)) musste der Rechtsstreit zurück an das Berufungsgericht verwiesen werden, weil der Gutachter bereits eine Durchfeuchtung des Mauerwerks

konstatiert hatte. Für die Bemessung einer Mietminderung fehlten dem BGH insoweit noch tatsächliche Feststellungen, die das Berufungsgericht nun noch nachholen muss.

### Lebenslanges Mietrecht im Grundstückskaufvertrag

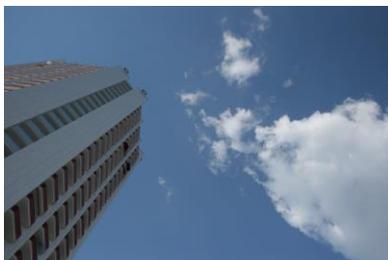
Die Stadt Bochum verkaufte mehrere Immobilien, in denen u.a. auch verrentete Bergleute untergebracht waren. In den Mietverträgen waren keine Regelungen zum Kündigungsschutz vorgesehen. Zum Schutz der Mieter nahm die Stadt Bochum daher eine Klausel im Grundstückskaufvertrag auf, wonach die ordentliche Kündigung insbesondere wegen Eigenbedarfs oder andernfalls nicht angemessener wirtschaftlicher Verwertung ausgeschlossen sein sollte. Nach der Grundbucheintragung kündigten die Vermieter gleichwohl die Wohnung nach § 573a Abs. 1 Satz 1

BGB. Die Mieter beriefen sich auf die ihnen bekannte Klausel im Grundstückskaufvertrag. Die neuen Vermieter vertraten die Auffassung, dass die Mieter aus dem Grundstückskaufvertrag keine Rechte herleiten könnten. Der Vermieter klagten daher auf Räumung und verloren durch drei Instanzen hinweg. Der BGH bestätigte im Urteil vom 14.11.2018 die Rechtsansicht der Vorinstanzen. Die Regelung im Kaufvertrag zwischen der Stadt Bochum und den Erwerbern stelle einen echten Vertrag zugunsten Dritter im Sinne von § 328 BGB dar. Die Mieter könnten sich daher auf den

Kündigungsausschluss im Kaufvertrag berufen. Unbeachtlich sei zudem die Tatsache, dass die Vermieter für ihre Kündigung einen Kündigungstatbestand herangezogen hätten, der im Kaufvertrag ausdrücklich nicht benannt sei. Bei der Auflistung der ausgeschlossenen Kündigungstatbestände sei das Wort „insbesondere“ vorangestellt worden, das klar mache, dass die Aufzählung nicht abschließend sei. Das Mietverhältnis könne daher nur außerordentlich aus wichtigem Grund gekündigt werden. Die ausgesprochene Kündigung sei daher nicht wirksam, [VIII ZR 109/18](#).

## WEG-Recht

### (Keine) Erbenhaftung des Fiskus für Hausgeldschulden



Im Gerichtssprengel des AG Chemnitz verstarb 2006 ein Wohnungseigentümer und hinterließ keine Erben. Nach § 1936 BGB erbt dann der Fiskus, in diesem Fall der Freistaat Sachsen. Das Land bezahl-

te bis 2007 das laufende Hausgeld aus den laufenden Mieteinnahmen. Nachdem der Mieter aus der Wohnung gezogen war, stellte auch das Land die Zahlungen ein. Auf dessen Antrag hin wurde 2009 das Insolvenzverfahren über den Nachlass eröffnet. Der Insolvenzverwalter gab die Wohnung aber aus dem Insolvenzbeschluss frei.

Die Wohnungseigentümergeinschaft klagte das Wohngeld

ein; das Land gab jeweils Anerkennung ab, so dass Anerkennungsurteile erlassen wurden. Die Wohnungseigentümergeinschaft beantragte die Zwangsversteigerung. 2011 wurde der Zuschlag erteilt.

Die Wohnungseigentümergeinschaft leitete aus den Urteilen auch die Zwangsvollstreckung gegen den Freistaat ein. Der Freistaat Sachsen erhob nun seinerseits Vollstreckungsklage mit dem Antrag, die

Zwangsvollstreckung aus den Anerkenntnisurteilen für unzulässig zu erklären. Er stützte sich dabei auf die sog. Dürftigkeitseinrede nach § 1990 Abs. 1 BGB. Danach kann der Erbe die Befriedigung von Nachlassgläubigern insoweit verweigern, als dass der Nachlass zur Tilgung der Verbindlichkeiten nicht genügt.

Das Amtsgericht Chemnitz gab der Vollstreckungsgegenklage statt. Die Berufung der Wohnungseigentümergeinschaft hatte Erfolg. Das Landgericht Dresden wies die Vollstreckungsgegenklage ab. Hiergegen wandte sich wiederum der Freistaat Sachsen mit seiner Revision zum BGH. Der V. Zivilsenat führte im Urteil vom 14.12.2018 aus, dass es sich bei

den titulierten Wohngeldschulden nicht um Eigenverbindlichkeiten des Freistaates, sondern um Nachlassverbindlichkeiten handele. Das Land könne daher die Dürftigkeitseinrede nach § 1990 Abs. 1 BGB grundsätzlich erheben.

Andere Erben als der Fiskus haften nach der Rechtsprechung des BGH für die nach dem Erbfall fällig werdenden Wohngeldschulden mit ihrem eigenen Vermögen, wenn sie die Erbschaft angenommen haben oder die Ausschlagungsfrist verstrichen ist. Diese Rechtsfolge lasse sich indessen nicht auf den Fiskus übertragen, weil ihm nach § 1942 Abs. 2 BGB das Recht versagt sei, die Erbschaft auszuschlagen. Die Qualifizierung von Wohngeldschulden als

Eigenverbindlichkeiten lasse sich daher beim Fiskus nur dann rechtfertigen, wenn er erkennbar die Rolle des Nachlassabwicklers verlasse, um die Wohnung zu eigenen Zwecken zu nutzen. Die Wohnungseigentümergeinschaft werde durch diese Beurteilung auch nicht unangemessen benachteiligt, weil sie ihre Rechte im Wege der Zwangsversteigerung effektiv durchsetzen könne. Der Gesetzgeber habe ihren Forderungen hierzu im Rahmen von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG Vorrang eingeräumt. Der Rechtsstreit konnte aber gleichwohl nicht vom BGH abschließend entschieden werden. Er wurde an das Landgericht Dresden zurückverwiesen, um zu klären, ob der Nachlass tatsächlich dürftig ist, [V ZR 309/17](#).

### **Beschluss über generellen Rauchwarnmeldereinbau zulässig**

Die Rauchwarnmelder bergen noch immer das eine oder andere Rechtsproblem in sich. Im BGH-Urteil vom 25.10.2013 (V ZR 238/11 – ZIV 2013, 47) bemühte sich der V. Zivilsenat um eine rechtliche Einordnung. Streitig war die Qualifizierung als Sonder- oder Gemeinschaftseigentum oder gar als bloße Moblie, die als Zubehör der Immobilie diene. Die Rechtsfrage ließ der BGH dahin stehen und erklärte, dass Gemeinschaftseigentum jedenfalls dann vorliege, wenn die WEG die Rauchwarnmelder angeschafft habe. Die Wohnungseigentümersammlung besäße jedenfalls auch eine Beschlusskompetenz, wenn der Landesgesetzgeber die Ausstattung von

Wohnimmobilien mit Rauchwarnmeldern angeordnet habe.

Rund fünf Jahre später war der BGH nun erneut zur Entscheidung berufen. Der Streit ging von einer Wohnungseigentümergeinschaft in Nordrhein-Westfalen aus, die 2015 den Beschluss gefasst hatte, alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Die Eigentümer einer Wohnung hatten dies schon eigeninitiativ veranlasst und forderten von der Maßnahme ausgenommen zu werden. Der Beschluss wurde gleichwohl uneingeschränkt gefasst. Die Eigentümer fochten den Beschluss an. Sie unterlagen in allen Instanzen.

Der BGH führte im Urteil vom 7.12.2018 aus, dass die Wohnungseigentümer die Beschlusskompetenz besäßen, die Ausstattung der Wohnungen mit Rauchwarnmeldern einschließlich regelmäßiger Kontrolle und Wartung durch eine Fachfirma zu beschließen. Nach § 49 Abs. 7 Satz 4 BauO NRW habe zwar der unmittelbare Besitzer (also ggf. auch der Mieter) und nicht der Eigentümer die Betriebsbereitschaft sicherzustellen. Dies hindere die Wohnungseigentümer aber nicht daran, eine einheitliche Wartung und Kontrolle der neu eingebauten Rauchwarnmelder durch eine Fachfirma zu beschließen.

Der Beschluss würde auch nicht gegen die Grundsätze ord-

nungsmäßiger Verwaltung verstoßen, § 21 Abs. 3 WEG. Durch die einheitliche Anschaffung und die einheitliche Regelung zur Kontrolle und Wartung minimiere die WEG versicherungsrechtliche Risiken. Es entspräche regelmäßig billigem Ermessen, wenn die Wohnungseigentümer diesem Interesse den Vorzug gegenüber den wirtschaftlichen Einzelinteressen von Eigentümern mit eige-

nen Rauchwarnmeldern geben, die von der Neuanschaffung und Wartung ausgenommen werden möchten. Individuelle Lösungen führten insbesondere in größeren Wohnungseigentümergeinschaften zur Unübersichtlichkeit und zu einem erheblichen Mehraufwand für den Verwalter bei der Prüfung, ob die Einbau- und die Wartungspflicht erfüllt worden sei. Aber auch in kleineren Gemeinschaf-

ten sei das gesetzlich eingeräumte Ermessen nicht überschritten, wenn die Gemeinschaft den praktikabelsten und sichersten Weg zur Erfüllung der gesetzlichen Einbau- und Wartungspflicht wähle. Demgegenüber sei die finanzielle Mehrbelastung einzelner Eigentümer, die ihre Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hätten, gering und daher hinzunehmen, [V ZR 273/17](#).

## Baurecht

### Falsches Verjährungsdatum auf Abnahmeprotokoll ist unbeachtlich



Eine Gemeinde in Rheinland-Pfalz vergab Straßenbauarbeiten. Dem Bauvertrag wurde die VOB/B 2000 zugrunde gelegt und die Verjährungsfrist für Gewährleistungsansprüche auf 5 Jahre verlängert. Daneben beauftragte sie je ein Ingenieurbüro mit der Planung und der Bauüberwachung der Bauleistungen.

Am 12.6.2003 wurden die Bauleistungen abgenommen. Auf dem Abnahmeprotokoll vermerkten die Vertragsparteien als Gewährleistungsende den 12.6.2007. Am 30.8.2007 forderte die Gemeinde das Bauunternehmen auf, Mängel in Gestalt von Rissen in der Fahrbahndecke zu beseitigen. Es folgte eine weitere Mängelanzeige mit

Fristsetzung. Das Bauunternehmen reagierte nicht, sondern wandte Verjährung ein. Die Ansprüche seien mit Ablauf des 12.6.2007 verjährt, so dass die Mängelanzeige verspätet sei. Am 11.6.2008 leitete die Gemeinde ein selbständiges Beweisverfahren gegen das Bauunternehmen ein. Nach dessen Abschluss erhob sie Klage auf Zahlung eines Kostenvorschusses. Dabei verklagte sie auch ihren für die Bauleitung eingesetzten Ingenieur auf Schadensersatz.

Der Rechtsstreit entwickelte sich bis zum Bundesgerichtshof. Der VII. Zivilsenat führte im Urteil vom 27.9.2018 aus, dass der falsche Vermerk des Ablaufdatums auf dem Abnahmeprotokoll unbeachtlich sei. Das Berufungsgericht habe zutreffend die Erklärung als versehentlich fehlerhaft qualifiziert. Die Parteien hätten nicht beabsichtigt, die Frist einvernehmlich abzukürzen. Die Verlängerung der Gewährleistungsfrist auf 5 Jahre

sei zudem entgegen der Ansicht des Bauunternehmens nicht nach § 307 BGB unwirksam. Insoweit weiche die vertragliche Regelung schon nicht von der gesetzlichen Regelung in § 634a Abs. 1 Nr. 2 BGB ab. Die Regelung werde auch in Kombination mit der in § 13 Nr. 5 Abs. 1, Nr. 4 VOB/B vorgesehenen Klausel nicht unwirksam. Diese Regelung bewirke, dass der Anspruch auf Beseitigung der gerügten Mängel bei Bauwerken mit Ablauf von zwei Jahren, gerechnet vom Zugang des schriftlichen Verlangens an, verjährt, jedoch nicht vor Ablauf der vereinbarten Frist. Daher könne sich eine mit fünf Jahren vereinbarte Verjährungsfrist allein durch ein schriftliches Mängelbeseitigungsverlangen um knapp zwei Jahre verlängern, wenn dieses Verlangen kurz vor Ablauf der vereinbarten Verjährungsfrist geltend gemacht werde. Für das bis zum 31.12.2001 geschlossene Verträge anzuwendende Recht habe der BGH bereits entschie-

den, dass diese Regelung der Inhaltskontrolle nach dem AGBG stand hält (BGH-Urteil vom 23.2.21989, VII ZR 89/87, BGHZ 107, 75). An dieser Rechtsprechung halte der VII. Zivilsenat beim BGH auch nach Inkrafttreten der Schuldrechtsmodernisierung zum 1.1.2002 fest. Die Ansprüche der Gemeinde seien daher nicht verjährt.

Die Gemeinde bekam dennoch nicht den vollen Kostenvorschussanspruch zugesprochen, da ihr ein Mitverschulden an dem Baumangel angelastet wurde, §§ 254, 242 BGB. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs müsse die Gemeinde in ihrer Funktion als

Auftraggeberin dem ausführenden Unternehmen zuverlässige Pläne und Unterlagen zur Verfügung stellen. Bediene sich die Gemeinde für die ihr obliegenden Planungsaufgaben eines Architekten, sei dieser ihr Erfüllungsgehilfe im Verhältnis zum Auftragnehmer. Die Gemeinde müsse daher für ein Verschulden ihres Architekten einstehen. Da für den Grad des Mitverschuldens keine hinreichenden Feststellungen vom Berufungsgericht vorlagen, wurde der Rechtsstreit vom Bundesgerichtshof zurückverwiesen.

Hinsichtlich der Schadensersatzforderung gegen den Ingenieur stellte der BGH fest, dass die

Bemessung sich im vorliegenden Fall nach den voraussichtlichen Mangelbeseitigungskosten richte. Im Urteil vom 22.2.2018, VII ZR 46/17 – ZIV 2018, 33 hatte der BGH diese Rechtsprechung aufgegeben, weil es zu einer Schadensüberkompensation kommen könne. Es sei danach der im Werk verkörperte Minderwert für die Schadensbemessung heranzuziehen. Im neuerlichen Urteil stellte der BGH klar, dass diese neue Rechtsprechung nur für Verträge gelte, die nach dem 1.1.2002 geschlossen wurden. Für Verträge, die wie vorliegend davor geschlossen wurden, gelte die bisherige Rechtsprechung weiter, [VII ZR 45/17](#).

## Gesetzgebung



Der Bundesrat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2018 das Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache – kurz: MietrechtsanpassungsG (BT-Drs. 19/6153) in der Fassung vom 28.11.2018 beschlossen (BR-DrS. 611/18).

Die seit 2015 geltende Mietpreisbremse soll vor allem in

### Mietpreisbremse wird verschärft

Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wirken. In diesen Gebieten darf die zu Vertragsbeginn vereinbarte Miete höchstens 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Regelung gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 erstmals genutzt und vermietet wurden oder die der Vermieter vor einer Neuvermietung umfassend modernisiert hat (§ 556f BGB).

Diese Vermieter sind nun zur besonderen Vorsicht aufgefordert. Denn bisher galten diese Ausnahmen ohne weitere Voraussetzungen. Die gesetzliche Neuregelung stellt hierfür jetzt Bedingungen auf. Danach kann sich der Vermieter auf einen Ausnahmetatbestand nur beru-

fen, wenn der den Mieter vor Vertragsschluss hierüber unaufgefordert und in Textform informiert hat. Unterlässt er die Information, greift die Mietpreisbremse trotz Ausnahmetatbestand. Auf die Ausnahme kann sich der Vermieter erst nach 24 Monaten nach formgerechter Nachholung der Information wieder berufen (§ 556 g Abs. 1a BGB n.F.). Hat der Vermieter informiert, aber die Schriftform nicht eingehalten, gilt mit Ausnahme der 24-monatigen Karenz die Regelung entsprechend.

Der Mieter, der trotz Greifens der Mietpreisbremse die vereinbarte Miete entrichtet, kann sich nach einer Rüge auf die Mietpreisbremse berufen. Zahlt

der danach weiterhin die vereinbarte, überhöhte Miete kann er sie zurück verlangen, (§ 556g Abs. 2 BGB). Die Anforderungen an den Inhalt der Rüge wurden in der Gesetzesänderung reduziert. Nach der bisherigen Regelung muss die Rüge die Tatsachen benennen, auf denen die Beanstandung der Miethöhe beruht. Dieses Erfordernis ist in der Gesetzesreform gestrichen worden; künftig genügt eine einfache Rüge des Mieters.

Die Modernisierungsumlage wurde von 11 % auf 8 % reduziert. Diese Regelung wird bundesweit gelten und nicht nur

wie im Regierungsentwurf ursprünglich vorgesehen nur in Regionen mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Ergänzt wird diese Begrenzung durch eine Kappungsgrenze. Der Vermieter darf für Modernisierungen die Miete um nicht mehr als 3€/m<sup>2</sup> innerhalb von 6 Jahren erhöhen. Liegt der Quadratmetermietpreis (nettokalt) vor der Erklärung unter 7 €/m<sup>2</sup>, liegt die Kappungsgrenze gar bei 2 €/m<sup>2</sup>, § 559 Abs. 3a BGB n.F. Zudem soll das sog. Herausmodernisieren unterbunden werden. Hierzu wurden ein Ordnungswidrigkeitentatbestand und eine Beweiserleichterung

geschaffen. Danach wird vermutet, dass der Vermieter den Mieter herausmodernisieren will, wenn sich die Miete nach der Mieterhöhung mindestens verdoppeln soll. Hinsichtlich der Ordnungswidrigkeit wurde § 6 des Wirtschaftsstrafgesetzes geändert und der Bußgeldrahmen auf bis zu 100.000 € festgelegt.

Das Gesetz wurde am 21.12.2018 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht (Teil II, S. 2648) und trat am 1.1.2019 in Kraft.

## Veranstaltungen

### Deutscher Mietgerichtstag: Mietrecht in Zeiten des Wohnungsmangels

22. und 23. März 2019 – Kongresszentrum Westfalenhallen, Dortmund

#### Freitag, 22. März 2019

##### 9.45 Uhr: Wege aus der Wohnraumkrise

Dr. Thomas Weigelt, Berlin

##### 11.30 Uhr: Datenschutz im Mietrecht - Anbahnung, Vertragsschluss, Mieterhöhung, Betriebskostenabrechnung

RAin Sabine Beckers, Köln

#### Arbeitskreise am Freitagnachmittag

##### 1. Gewerberaummiete: AGB-rechtliche Grenzen der Überwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung

RiBGH Hartmut Guhling, Karlsruhe, Leitung: Prof. Dr. Hubert Schmidt, Koblenz/Trier

##### 2. Rückgabe der Mietsache

Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin, Leitung: Hubert Blank, Mannheim

##### 3. Abwicklung der Kautions bei Vertragsende

RiOLG Dirk Both, Rostock, Leitung: Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Dortmund/Bielefeld

##### 4. Betriebskosten im digitalen Zeitalter

Dr. Jutta Hartmann, Berlin, Leitung: Dr. Hans Langenberg, Hamburg

##### 5. Gewerberaummiete: Schriftform – Lösungsvorschlag für ein ewiges Problem

RiBGH Dr. Peter Günter, Karlsruhe, Leitung: Dr. Walter Fallak, Wiesbaden

##### 6. Schönheitsreparaturlast im Dreieck

PD Dr. Matthias Wendland, München, Leitung: Carsten Herlitz, Berlin

##### 7. Mieterstrom

RAin Iris Behr, Darmstadt, Leitung: Dr. Ulrike Kirchoff, München

### 8. Schimmel in der Wohnung

Dr.-Ing. Wolfgang Lorenz, Düsseldorf, Leitung: Elmar Strey, Krefeld

## Samstag, 23. März 2019

### 9.00 Uhr: Die Sozialklausel in Zeiten der Wohnungsnot

VorsRiLG Hubert Fleindl, München

### 10.00 Uhr: Fiktive Schadensberechnung im Mietrecht

Prof. Dr. Thomas Riehm, Passau

### 11.30 Uhr: Modernisierungsmieterhöhung und Abwehrrechte des Mieters

Prof. Dr. Beate Gsell, München, VorsRiLG Astrid Siegmund, Berlin

#### Kontakt:

Deutscher Mietgerichtstag e.V., Postfach 02 10 41, D-10121 Berlin

Telefon: 030-2232354; eMail: [info@mietgerichtstag.de](mailto:info@mietgerichtstag.de)



Datum	Referent	Berlin	Preis in €
31.1.2019	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Volker Grundmann, <sup>1</sup> Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht Heinz G. Schultze <sup>1,2</sup>	<b>Verwalterstammtisch</b> <b>Jahresrückblick 2018: Die für den Immobilienverwalter wichtigsten</b> <b>Gerichtssentscheidungen (1,5 h)</b>	0,-
		<b>Essen</b>	
7.2.2019	Fachwältin für Miet- und WEG- Recht Ellen Gerstenberg, <sup>1,4</sup> Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht Heinz G. Schultze <sup>1,2</sup>	<b>Verwalterstammtisch</b> <b>Jahresrückblick 2018: Die für den Immobilienverwalter wichtigsten</b> <b>Gerichtssentscheidungen (1,5 h)</b>	0,-
		<b>Frankfurt</b>	
21.3.2019	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Harald Freytag, <sup>1</sup>	<b>Professionelle Betriebskostenabrechnung für Wohnraum und Gewerbe</b> <b>(5 h)</b>	179,00
		<b>Hamburg</b>	
6.2.2019	Fachwältin für Miet- und WEG- Recht Ellen Gerstenberg, <sup>1,4</sup> Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht Heinz G. Schultze	<b>Verwalterstammtisch</b> <b>Jahresrückblick 2018: Die für den Immobilienverwalter wichtigsten</b> <b>Gerichtssentscheidungen (1,5 h)</b>	0,-
		<b>Leipzig</b>	
24.1.2019	Vorsitzender Richter am Landgericht Dresden (Kammer f. WEG-Sachen) Dr. Peter Kieß, <sup>3</sup>	<b>Jahresabrechnung / Aktuelle Rechtsprechung zum Wohnungseigentums- recht</b>	179,00
19.3.2019	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht Heinz G. Schultze, <sup>1,2</sup>	<b>Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 11 besondere Be- schlussgegenstände (5 h)</b>	179,00
		<b>München</b>	
28.3.2019	Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht sowie Baurecht Heinz G. Schultze, <sup>1,2</sup>	<b>Der WEG-Beschluss - Ladung – Versammlung und 11 besondere Be- schlussgegenstände (5 h)</b>	179,00

1: Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht, 2: Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, 3: Vorsitzender Richter LG Dresden (Berufungskammer für WEG-Sachen), 4: Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht

## Verbraucherpreisindex (VPI)

Die Liste des Verbraucherpreisindex basiert auf dem Indexbasisjahr 2010. Im Februar 2013 erfolgte der Wechsel des Basisjahres 2005 auf 2010. Die Änderung des Basisjahres findet alle 5 Jahre statt. Das statistische Bundesamt überarbeitet dabei auch die statistischen Werte der letzten 5 Jahre. Erforderlich wird dies vor allem aufgrund eines nachträglich ermittelten, geänderten Verbraucherverhaltens. Vorstehende Darstellungen beziehen sich auf Verträge mit Indexanpassung seit dem

1.1.2003. Für ältere Zeiträume kann die Ermittlung der Änderung vor allem dann Schwierigkeiten bereiten, wenn die Vertragsparteien es in der Vergangenheit versäumt haben, eine Anpassung durchzuführen oder ein anderer Index verwandt wurde. Das Statistische Bundesamt bietet unter dem folgenden [Link](#) einen Onlinerechner zur Berechnung von Schwellenwerten und Veränderungsraten von Wertsicherungsklauseln, die auf Verbraucherpreisindizes 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

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Januar	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,5	106,1	108,1	109,8						
Februar	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8	110,3						
März	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	110,7						
April	100,0	101,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0	110,7						
Mai	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1	107,2	108,8	111,2						
Juni	99,9	102,0	103,7	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0	111,3						
Juli	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2	107,6	109,4	111,6						
August	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2	107,6	109,5	111,7						
September	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0	107,7	109,6	112,1						
Oktober	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0	107,9	109,6	112,3						
November	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1	108,0	109,9	112,4						
Dezember	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	107,0	108,8	110,6							

## Verzugszinssätze

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen (§ 286 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid (§ 286 Abs. 1 S. 2 BGB). Einer Mahnung bedarf es nicht,

wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft, der Schuldner die Leistung verweigert oder besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen (§ 286 Abs. 2 BGB).

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde, (§ 286 Abs. 3 S. 1 BGB).

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

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen (§ 288 Abs. 1 S. 1 BGB). Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbrau-

cher 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 Prozent-

punkte, 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 30.6.2011	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2002	2,47	7,47	10,47	1.7. bis 31.12.2011	0,37	5,37	8,37
1.1. bis 30.6.2003	1,97	6,97	9,97	1.1. bis 30.6.2012	0,12	5,12	8,12
1.7. bis 31.12.2003	1,22	6,22	9,22	1.7. bis 31.12.2012	0,12	5,12	8,12
1.1. bis 30.6.2004	1,14	6,14	9,14	1.1. bis 30.6.2013	-0,13	4,87	7,87
1.7. bis 31.12.2004	1,13	6,13	9,13	1.7. bis 31.12.2013	-0,38	4,62	7,62
1.1. bis 30.6.2005	1,21	6,21	9,21	1.1. bis 30.6.2014	-0,63	4,37	7,37
1.7. bis 31.12.2005	1,17	6,17	9,17	1.7. bis 28.07.2014*	-0,73	4,27	7,27
1.1. bis 30.6.2006	1,37	6,37	9,37	29.7. bis 31.12.2014*	-0,73	4,27	8,27
1.7. bis 31.12.2006	1,95	6,95	9,95	1.1. bis 30.6.2015	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2007	2,7	7,7	10,7	1.7. bis 31.12.2015	-0,83	4,17	8,17
1.7. bis 31.12.2007	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2016	-0,83	4,17	8,17
1.1. bis 30.6.2008	3,32	8,32	11,32	1.7. bis 31.12.2016	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2008	3,19	8,19	11,19	1.1. bis 30.6.2017	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2009	1,62	6,62	9,62	1.7. bis 31.12.2017	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2009	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2018	-0,88	4,12	8,12
1.1. bis 30.6.2010	0,12	5,12	8,12	1.7. bis 31.12.2018	-0,88	4,12	8,12
1.7. bis 31.12.2010	0,12	5,12	8,12	1.1. bis 30.6.2019	-0,88	4,12	8,12

\* Zur Änderung siehe Text oben.

#### Impressum:

Verantwortlich für den Inhalt:

Heinz G. Schultze

[www.Kanzlei-schultze.de](http://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](mailto: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](http://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

#### Allgemeine Geschäftsbedingungen für den Bezug der ZIV

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.

Der Bezug der Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht ist kostenlos. Ein Anspruch auf Weiterbelieferung besteht nicht. Exzerpte von Gerichtsentscheidungen und Gesetzen führt zwangsläufig zu einem Informationsverlust. Die Zeitschrift dient daher nur der Information, dass sich eine Änderung oder Ergänzung in bestimmten Rechtsfragen ergeben hat. Die Information genügt nicht für eine Rechtsanwendung im Einzelfall. Hierzu ist die Lektüre der Originaltexte erforderlich.

#### Datenschutzbestimmungen

##### **1. Name und Kontaktdaten des für die Verarbeitung Verantwortlichen sowie des betrieblichen Datenschutzbeauftragten**

Diese Datenschutz-Information gilt für die Datenverarbeitung durch:

Verantwortlicher: Rechtsanwalt Heinz G. Schultze, kanzleiansässig: Dufourstr. 23, 04107 Leipzig; bzw. Firma Die Verwalterakademie GmbH, ebenda, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz G. Schultze, Dufourstr. 23, 04107 Leipzig;

E-Mail: [ZIV@kanzlei-schultze.de](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto:verwalter@verwalterakademie.de)

Telefon: 0341/964430

##### **2. Erhebung und Speicherung personenbezogener Daten sowie Art und Zweck von deren Verwendung bei Anmeldung zum Newsletter ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht**

Sofern Sie nach Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. a DSGVO ausdrücklich eingewilligt haben, verwenden wir Ihre E-Mail-Adresse dafür, Ihnen regelmäßig unseren Newsletter – ZIV – Zeitschrift für Immobilienverwaltungsrecht - zu übersenden. Für den Empfang des Newsletters ist die Angabe einer E-Mail-Adresse ausreichend.

Die Abmeldung ist jederzeit möglich, zum Beispiel über einen Link am Ende eines jeden Newsletters. Alternativ können Sie Ihren Abmeldewunsch gerne auch jederzeit an [verwalter@verwalterakademie.de](mailto:verwalter@verwalterakademie.de) oder an [ZIV@Kanzlei-Schultze.de](mailto:ZIV@Kanzlei-Schultze.de) senden.

### 3. Betroffenenrechte

Sie haben das Recht:

- gemäß Art. 15 DSGVO Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten zu verlangen. Insbesondere können Sie Auskunft über die Verarbeitungszwecke, die Kategorie der personenbezogenen Daten, die Kategorien von Empfängern, gegenüber denen Ihre Daten offengelegt wurden oder werden, die geplante Speicherdauer, das Bestehen eines Rechts auf Berichtigung, Löschung, Einschränkung der Verarbeitung oder Widerspruch, das Bestehen eines Beschwerderechts, die Herkunft ihrer Daten, sofern diese nicht bei uns erhoben wurden, sowie über das Bestehen einer automatisierten Entscheidungsfindung einschließlich Profiling und ggf. aussagekräftigen Informationen zu deren Einzelheiten verlangen;
- gemäß Art. 16 DSGVO unverzüglich die Berichtigung unrichtiger oder Vervollständigung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen;
- gemäß Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit nicht die Verarbeitung zur Ausübung des Rechts auf freie Meinungsäußerung und Information, zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung, aus Gründen des öffentlichen Interesses oder zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen erforderlich ist;
- gemäß Art. 18 DSGVO die Einschränkung der Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten zu verlangen, soweit die Richtigkeit der Daten von Ihnen bestritten wird, die Verarbeitung unrechtmäßig ist, Sie aber deren Löschung ablehnen und wir die Daten nicht mehr benötigen, Sie jedoch diese zur Geltendmachung, Ausübung oder Verteidigung von Rechtsansprüchen benötigen oder Sie gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung eingelegt haben;
- gemäß Art. 20 DSGVO Ihre personenbezogenen Daten, die Sie uns bereitgestellt haben, in einem strukturierten, gängigen und maschinenlesebaren Format zu erhalten oder die Übermittlung an einen anderen Verantwortlichen zu verlangen;
- gemäß Art. 7 Abs. 3 DSGVO Ihre einmal erteilte Einwilligung jederzeit gegenüber uns zu widerrufen. Dies hat zur Folge, dass wir die Datenverarbeitung, die auf dieser Einwilligung beruhte, für die Zukunft nicht mehr fortführen dürfen und
- gemäß Art. 77 DSGVO sich bei einer Aufsichtsbehörde zu beschweren. In der Regel können Sie sich hierfür an die Aufsichtsbehörde Ihres üblichen Aufenthaltsortes oder Arbeitsplatzes oder unseres Kanzleisitzes wenden.

### 4. Widerspruchsrecht

Sofern Ihre personenbezogenen Daten auf Grundlage von berechtigten Interessen gemäß Art. 6 Abs. 1 S. 1 lit. f DSGVO verarbeitet werden, haben Sie das Recht, gemäß Art. 21 DSGVO Widerspruch gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten einzulegen, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben oder sich der Widerspruch gegen Direktwerbung richtet. Im letzteren Fall haben Sie ein generelles Widerspruchsrecht, das ohne Angabe einer besonderen Situation von uns umgesetzt wird.

Möchten Sie von Ihrem Widerrufs- oder Widerspruchsrecht Gebrauch machen, genügt eine E-Mail an [ZIV@kanzlei-schultze.de](mailto:ZIV@kanzlei-schultze.de) oder [verwalter@verwalterakademie.de](mailto:verwalter@verwalterakademie.de)

### 5. Datensicherheit

Wir bedienen uns geeigneter technischer und organisatorischer Sicherheitsmaßnahmen, um Ihre Daten gegen zufällige oder vorsätzliche Manipulationen, teilweisen oder vollständigen Verlust, Zerstörung oder gegen den unbefugten Zugriff Dritter zu schützen. Unsere Sicherheitsmaßnahmen werden entsprechend der technologischen Entwicklung fortlaufend verbessert.

### 6. Aktualität und Änderung dieser Datenschutzerklärung

Diese Datenschutzerklärung ist aktuell gültig und hat den Stand Mai 2018.

Durch die Weiterentwicklung unserer Website und Angebote darüber oder aufgrund geänderter gesetzlicher beziehungsweise behördlicher Vorgaben kann es notwendig werden, diese Datenschutzerklärung zu ändern. Die jeweils aktuelle Datenschutzerklärung kann jederzeit auf der Website unter <http://www.Kanzlei-Schultze.de/Datenschutz> oder <http://www.Verwalterakademie.de> von Ihnen abgerufen und ausgedruckt werden.

[ZURÜCK](#)