

Gewerbemiete Und Teileigentum

1-3/13

13. Jahrgang

Beilage 67a zu Heft 67

Januar/Februar/März 2013

Erscheinungsort Bonn



GuT-W

Gewerbemiete und Teileigentum – Wohnraum professionell

Beilage zu Gewerbemiete und Teileigentum (GuT)

Heft 2 · März 2013

GuT-W 2013, S. 1–36

Prewest

Inhalt

Beiträge

Dr. Peter Ramsauer,
**Zum Bericht der Bundesregierung über die
Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Deutschland
Rede vor dem Deutschen Bundestag
am 28. Februar 2013 in Berlin**

Mietrecht

Wohnraummiete; formularmietvertraglicher
Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Tierhaltung;
vermietete Eigentumswohnung (BGH)

Wohnraummiete; Schönheitsreparaturklausel;
Abweichung von bisheriger Ausführungsart (BGH)

Mietpreisbindung; rückwirkende Erhöhung der Kostenmiete;
unwirksame Schönheitsreparaturklausel; Wohnungsmangel;
Mietzinsminderung bei Abwesenheit (BGH)

Wohnraummiete; Schadstoffbelastung durch mangelhaften
Parkettkleber; Lüften auf „Normalmaß“; Mangel;
Mietzinsminderung; fristlose Kündigung wegen
Zahlungsverzugs; Einstellung der
Räumungszwangsvollstreckung in der Revisionsinstanz (BGH)

Wohnraummiete; Betriebskostenabrechnung; Vorbehalt der
Nachberechnung einzelner Positionen; rückwirkende
Festsetzung der Grundsteuer; rechtzeitige Nachberechnung;
Forderungsverjährung der Nachzahlung (BGH)

Wohnraummiete; Betriebskosten; Wartung der Gasterme;
Kostenklausel; Kostenumlage ohne Kosten-Obergrenze;
Wirtschaftlichkeitsgebot (BGH)

Wohnraummiete; Betriebskostenabrechnung; Korrekturen
des Mieters; Anpassung seiner Vorauszahlungen (BGH)

Wohnraummiete; Tod des Mieters; mit dem Erben fortgesetztes
Mietverhältnis; Nachlassverbindlichkeiten; Dürftigkeitseinrede;
Nachlasserbenschulden (BGH)

Eigentümer- und Vermieterstellung bei Veräußerung der
Mietsache (BGH)

Wohnraummiete; Zwangsverwaltung; Weitergabe der
Mietkaution an den Grundstückserwerber; Kautionshaftung
des veräußernden Schuldners (BGH)

Verfahren

Barrierefreiheit; Zugänglichmachen von Dokumenten für
blinde und schwerbehinderte Personen in gerichtlichen
Verfahren in Blindenschrift; Anforderungen an den
prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt (BGH)

Wohnraummiete; Mietrückstände; rückständige
Nutzungsentschädigungen; Zulässigkeit der sog. Saldoklage
(BGH)

Rechtliches Gehör; sachdienliche Klageänderung; erneute
und wirksame Kündigung in der Räumungsklage;
Wohnraummiete (BGH)

Kurzfassungen / Leitsätze Wohnraummiete etc.

3

Wohnungseigentum

Kauf einer Eigentumswohnung; Mangel des Grundstücks;
Giftstoffe im Grundwasser; Altlasten; neues Kaufrecht;
Beziehungen der Kaufsache zur Umwelt;
Aufklärungspflichten des Verkäufers über
Schadstoffbelastungen (BGH)

5

6

Gemeinschaftseigentum; Versorgungsleitungen; wesentlicher
Bestandteil des Gebäudes; Sondereigentum zu Ungunsten
des gemeinschaftlichen Eigentums;
Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft (BGH)

7

Wohnungseigentum; Veräußerungsbeschränkung; Fortwirkung
der Zustimmung des Verwalters über das Ende der Bestellung
hinaus; Prüfungsumfang im Grundbuchverfahren zur
Verwalterzustimmung (BGH)

8

Wohnungseigentumsanlage; bauliche Maßnahme; Nachteil;
Balkone; optische Veränderung; Gebrauchswerterhöhung;
Mehrheitsbeschluss; sinnvolle Neuerung; modernisierende In-
standsetzung; Allzustimmung zu nachteiliger baulicher
Maßnahme (BGH)

9

9

Beschlussmängelklage; Beschlussanfechtungsverfahren;
Vorlage aktueller Liste der Wohnungseigentümer durch den
Verwalter; Teilnichtigkeit von Jahresabrechnungen (BGH)

9

10

Kurzfassungen / Leitsätze Wohnungseigentum etc.

10

Weitere Rechtsprechung

Produkthaftpflicht; Heißwasser-Untertischgerät aus dem
Baumarkt; Importware; Montageanleitung; Explosion;
sachkundige Ursachenaufklärung (BGH)

11

13

Kurzfassungen / Leitsätze zu weiterer Rechtsprechung

13

Magazin

Bezahlbares Wohnen; Wohnungsbau; Stadtentwicklung;
Energieeinsparung

15

Impressum

15

Der in redaktioneller Anmerkung zu BGH GuT-W 2012, 17
(BK-Abrechnung nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens)
avisierte Kurzbeitrag für GuT-W Heft 2 musste für Ausgabe
GuT-W Heft 3 vorgesehen werden.

Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer, Berlin

Zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

Rede vor dem Deutschen Bundestag am 28. Februar 2013 in Berlin

Sehr geehrter Herr Präsident!
Sehr geehrte, liebe Kolleginnen und Kollegen!
Meine sehr geehrten Damen und Herren!

Lieber Herr Kollege Steinmeier, wir hatten ja heute Morgen schon einmal das Vergnügen. Aber, wissen Sie, das ist eine Generaldebatte, die Sie jetzt begonnen haben. Da Sie schon von meiner Verantwortung für den Berliner Flughafen im Rahmen einer Generaldebatte sprechen: Natürlich tragen auch der Bund und ich Verantwortung für dieses Projekt am Berliner Flughafen in dem Ausmaß, in dem es dem Bund als Gesellschafter aufgegeben ist. Wenn Sie aber schon die Formulierung gebrauchen, ich hätte Verantwortung auf Berlin und Brandenburg abgewälzt, dann muss ich hinzufügen: Leider streiten die beiden seit einigen Tagen dermaßen, dass es mir als Vertreter des Bundes fürchterlich unangenehm ist; das muss man auch sagen. Das stimmt auch wieder, Herr Steinmeier. Aber ich mache das still und leise im Hintergrund. Wir bringen das schon wieder in Ordnung, und zwar aus Gründen der Gesamtverantwortung.

Was Erinnerungen betrifft: Sie haben gesagt, Herr Steinmeier, ich sei 2006/2007 auch dabei gewesen. Ich war damals Vorsitzender der CSU-Landesgruppe im Deutschen Bundestag als Vorvorgänger der Kollegin Gerda Hasselfeldt. In der Tat hat die Große Koalition damals zwei sehr wichtige Instrumente der Wohnungsbaupolitik abgeschafft, nämlich die Eigenheimzulage und die degressive AfA. Beide Instrumente standen auf der sogenannten Koch/Steinbrück-Liste. Gut, dass wenigstens Herr Steinbrück heute hier ist.

Da Sie aber damit angefangen haben, Herr Steinmeier, muss ich sagen: Der andere war ein SPD-Bauminister, der zusammen mit einem SPD-Finanzminister diese beiden wertvollen Instrumente abgeschafft hat, und zwar in federführender Position, nämlich als Minister. Wenn Sie nicht angefangen hätten, hätte ich es auch nicht getan; denn ich mag es nicht, hinterher an bestimmte Sachverhalte immer wieder zu erinnern.

Wir müssen eine nach vorne gerichtete Baupolitik und Wohnungspolitik betreiben; denn hier geht es um ein Grundbedürfnis eines jeden Menschen. Deswegen ist es mein Wunsch, dass wir alle hier an einem Strang ziehen und nicht eine Bevölkerungsgruppe gegen die andere aufhetzen. Das hat keinen Sinn.

Inzwischen gibt es Gott sei Dank eine Trendwende. Dramatisierungen und Pauschalisierungen nutzen nicht. Die Entwicklung auf den Wohnungsmärkten ist ausgesprochen differenziert und regional sehr unterschiedlich, auch was die Ursachen angeht. Deshalb habe ich zu Beginn dieser Woche das Programm zur Bekämpfung regionaler Wohnungsknappheit in Deutschland vorgestellt, das vieles neu aufgreift, was besser nicht hätte abgeschafft werden sollen.

Ich darf aber zunächst einmal feststellen: Deutschlands Wohnungsmarkt ist gekennzeichnet durch einen hohen Versorgungsgrad und hohe qualitative Standards. Von einem eklatanten, flächendeckenden Wohnungsmangel kann keine Rede sein.

Wir alle können froh darüber sein, dass eine Trendwende eingetreten ist. Ich verwende hier gerne das Bild eines schweren Tankers, der seinen Kurs nur allmählich und langsam verändert. Aber diese Trendwende, diese Kursänderung ist intensiv und nachhaltig in Gang.

Ich möchte nur einige Zahlen in Bezug auf Baugenehmigungen und Baufertigstellungen nennen. Im Jahr 2009 gab es 177.000 Baugenehmigungen. Diese Zahl ist kontinuierlich auf 245.000 im vergangenen Jahr angewachsen. Den Baugenehmigungen folgten natürlich mit einer Verzögerung von ein bis zwei Jahren die Baufertigstellungen. Analog ziehen auch die Baufertigstellungen an. Im Jahr 2009 gab es 159.000. Bereits im letzten Jahr hatten wir rund 200.000 Baufertigstellungen zu verzeichnen. Analog zu den Baugenehmigungen wird die Zahl der Baufertigstellungen in den kommenden Jahren weiter ansteigen.

Unser Ziel ist es, auf jährlich etwa 250.000 neue Wohnungen zu kommen, sodass wir innerhalb der nächsten fünf Jahre das Defizit abbauen. Wir haben gute Aussichten, das auch zu schaffen, wenn wir es richtig anpacken.

Wir tun bereits eine ganze Menge dafür. Man kann nicht oft genug daran erinnern, dass Bund, Länder und Gemeinden für das Wohnen, für die Kosten der Unterkunft und für das Wohngeld eine Summe von etwa 17 Milliarden Euro bereitstellen und dass wir infolge der Föderalismusreform seit 2007 den Ländern jährlich 518 Millionen Euro für die soziale Wohnraum-

förderung in die Hand geben. Ich trete sehr dafür ein, dass wir diese Summe über das Jahr 2014 hinaus verstetigen. Dabei stimmen wir mit Ihnen überein; Sie verlangen das auch.

Liebe Kolleginnen und Kollegen, ich füge hinzu, dass wir wollen – das wollen auch Sie, wie ich gelesen habe, Herr Steinmeier –, dass die Länder mit diesen 518 Millionen Euro – meineteigen auf Dauer nicht nur nominal – nicht nur irgendetwas im Bereich von Investitionen machen können, sondern dass damit auch wirklich der Wohnungsneubau gefördert wird.

Einige Länder machen das in vorbildlicher Weise. Dazu gehört der Freistaat Bayern. Dazu gehört Nordrhein-Westfalen. Dazu gehört Hamburg. Es gibt allerdings auch einige Länder – ich nenne jetzt keine –, die keinen einzigen Euro in den Neubau von sozial gefördertem Wohnraum stecken.

Frau Herlitzius, wir sind in der Tat gerade dabei, das Baurecht zu novellieren. Ich bin sehr dafür, dass wir den Ländern und Gemeinden die Möglichkeit eröffnen, selbst tätig zu werden. Wie ich eingangs bereits gesagt habe, haben wir es mit regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen zu tun. Es gibt auch Gegenden in Deutschland, in denen in den letzten Jahren die Mieten gesunken sind, in denen wir leer stehenden Wohnraum haben, lieber Volkmar Vogel, aber nicht nur in den neuen Bundesländern, sondern auch hier und dort in den alten Bundesländern.

Es ist natürlich schwierig, von Bundesseite aus mit einem politischen Breitbandantibiotikum regional und passgenau zu reagieren und zu steuern. Deswegen ist es richtig, den Ländern und den Kommunen Möglichkeiten zu eröffnen, passgenau, bezogen auf ihre Verhältnisse und Probleme, zu reagieren.

Eines dieser Instrumente haben wir mit der vor wenigen Monaten beschlossenen Novellierung des Mietrechts geschaffen. Damit haben wir den Ländern die Möglichkeit eröffnet, die Kappungsgrenze von 20 Prozent auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zu reduzieren. – Frau Kollegin, bleiben Sie bitte stehen; ich bin noch nicht fertig mit der Beantwortung. Ich lade die Länder ein, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen.

Den Ländern steht ein weiteres Instrument zur Verfügung. Das betrifft vor allen Dingen die Eigentumsbildung, aber auch Grundstückskäufe für den Mietwohnungsbau. Man kann die Höhe der Grunderwerbsteuer auf 3,5 Prozent festsetzen, wie es beispielsweise der Freistaat Bayern getan hat. Man kann die Höhe der Grunderwerbsteuer aber auch auf 5,5 Prozent festsetzen, wie es beispielsweise das Saarland getan hat. Das sind zwei Prozentpunkte Unterschied. Auch hier haben es die Länder in der Hand, zu reagieren und das Ganze zu steuern; schließlich steht ihnen das Geld zu.

Also ein klares Ja, liebe Frau Kollegin, zur Möglichkeit für Städte, Gemeinden und Länder, passgenau zu reagieren.

Lieber Herr Kollege Bartol, wenn wir solche Gesetze machen, dann machen wir sie nicht gegen die Länder, sondern mit den Ländern. Das ist mein Verständnis von Bundespolitik: nicht gegen, sondern mit den Ländern.

Nun haben wir bei den Ländern eine gewisse Entwicklung der Mehrheitsverhältnisse. Wenn die konstruktive Haltung Oberhand behalten hätte, hätten wir hinsichtlich der seit etwa einem Jahr laufenden Verhandlungen über die Fortführung dieser Entflechtungsmittel – sie werden auch „Kompensationsmittel“ genannt – schon längst eine weiterführende Einigung; die hätte ich mir gewünscht. Diese Mittel betreffen nämlich nicht nur den Bereich des sozialen Wohnungsbaus – hierbei geht es um Mittel in Höhe von 518 Millionen Euro, wie Sie wissen –, sondern sie dienen auch der Hilfe für Länder beim Nahverkehr, beim Regionalverkehr. Darauf entfallen etwa 1,35 Milliarden Euro.

Was wir jetzt getan haben, damit wir keine Zeit verlieren, ist, dass wir in einer Art Nothilfe für die Länder wenigstens für das Jahr 2014 Klarheit schaffen. Mit ebensolcher Klarheit sage ich: Wir wollen, dass diese Mittel nicht nur für allgemein investive Zwecke, sondern für den Wohnungsbau eingesetzt werden. Aber um so einem Nothilfegesetz, so nenne ich es jetzt einmal, alle

Angriffsflächen zu nehmen – ich sage das insbesondere mit Blick auf die Seite der SPD-Länder –, haben wir diesen Gesetzentwurf so formuliert, damit wir Sicherheit und Gewissheit im Interesse aller 16 Bundesländer haben. Wenigstens für das Jahr 2014 soll Klarheit geschaffen werden, und diese Klarheit brauchen wir auch im Hinblick auf den Haushalt.

Lieber Herr Kollege Seifert, Sie haben mir noch nicht zu Ende zugehört. Sie können es gar nicht erwarten. Danke, dass Sie mir die Gelegenheit geben, Ausführungen zum Thema „barrierefreies Bauen“ zu machen. Es gab noch nie eine Zeit in unserem Land, in der das Bundesbaurecht, die Länderbauordnungen und die kommunalen Bausatzungen so intensiv behindertenfreundlich ausgestaltet waren wie heute. Das ist eine großartige Errungenschaft bei Bund, Ländern und Gemeinden; denn Barrierefreiheit im privaten und vor allen Dingen im öffentlichen Bau ist ein wesentlicher Bestandteil einer diskriminierungsfreien Gesellschaft.

Ich nenne ganz bewusst den öffentlichen Bau. Das bedeutet beispielsweise bei der Bahn auch den sukzessiven Umbau zu barrierefreien Bahnhöfen. Das alles gehört dazu. Vielleicht haben noch weitere Redner die Möglichkeit, diesen Aspekt aufzugreifen.

Herr Präsident, ich fahre in meiner Rede fort. – Was haben wir uns vorgenommen? Vieles von dem, was wir bereits tun, ist angesprochen worden, zum Beispiel die Verlängerung der Bereitstellung von Kompensationsmitteln für die Länder – das ist eine Hilfe für die Länder – auch über das Jahr 2014 hinaus, über das hinaus, was wir jetzt für 2014 zunächst einmal gesetzlich regeln. Wir werden des Weiteren nicht nur im Bereich des energetisch günstigen Bauens, sondern auch im Bereich des kostengünstigen Bauens neue Instrumente bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau schaffen. Hierzu laufen die Verhandlungen.

Ich greife jetzt noch einmal die Themen auf, die bereits eingangs meiner Rede zur Sprache kamen: Eigenheimzulage und degressive AfA. Wenn solche Instrumente abgeschafft werden, dann sieht man die Folgen nicht im ersten oder zweiten Jahr nach der Abschaffung, sondern das hinterlässt erst im Laufe der Jahre gravierende Spuren. Wir haben seit sechs, sieben Jahren Erfahrungen gesammelt. Ich bin froh darüber, dass alle immobilienwirtschaftlichen und wohnungswirtschaftlichen Verbände meinen Vorschlag, den Vorschlag der Bundesregierung unterstützen, die Möglichkeiten, die sich im Bereich der degressiven Abschreibung und im Bereich der Eigenheimzulage bieten, neu zu bewerten. Das sind Instrumente, die in die nächste Legislaturperiode hineinreichen. Es braucht seine Zeit, bis solche Entwicklungen wieder korrigiert werden.

Lassen Sie mich noch einmal etwas zur Eigenheimzulage sagen. Diese ist genauso wertvoll wie der Wohn-Riester und dient auch der Eigentumsbildung. Die Eigentumsbildung im Immobilienbereich ist für mich eine der wertvollsten Arten der Altersvorsorge. Die Möglichkeit der degressiven Abschreibung wird auch den Mietwohnungsbau beleben. Die entsprechenden Investoren warten nur darauf.

Kurzfristig wirksam sind die Maßnahmen im Bereich des Wohngeldes. Wir schlagen vor, sowohl im Hinblick auf die Leistungshöhe als auch auf die Miethöchstbeträge die Entwicklungen bei den Kosten und Bestandsmieten nachzuvollziehen. Der Freistaat Bayern wird in den nächsten Tagen im Bundesrat mit einem entsprechenden Antrag aktiv werden.

Zusammengefasst: Wenn wir diese Instrumente wirksam einsetzen, dann sind wir gewiss, dass wir damit Wohnraum in einer mittleren Frist von vier bis fünf Jahren ausreichend verfügbar machen, dass wir Wohnraum auch bezahlbar machen. Wohnraum muss erwerbbar sein. Die Baugrundstücke müssen bezahlbar sein. Das Bauen als solches muss bezahlbar sein. Bezahlbar müssen auch die Mieten sein. Ich lade alle dazu ein, meinen Vorschlägen für besseres und ausreichendes Wohnen in Deutschland zu folgen.

Mietrecht

§§ 307, 535 BGB

Wohnraummiete; formularmietvertraglicher Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Tierhaltung; vermietete Eigentumswohnung

a) Stellt die Klausel im Wohnraummietvertrag die Ausfüllung des Zustimmungsvorbehalts des Vermieters zur Tierhaltung in der Wohnung in dessen „freies Ermessen“, so ist sie unwirksam.

b) Ob eine Haltung von Haustieren zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gehört, ist eine Frage des Einzelfalls.

c) Aufgrund welcher konkreten Umstände eine Wohnung im dritten Obergeschoss eines in der Großstadt Hamburg belegenen Altbaus, bestehend aus drei Zimmern, einer Abstellkammer, einer Küche, einer Diele, einem WC mit Bad und einem Balkon auf ca. 95 qm für die artgerechte Haltung eines Bearded Collie ungeeignet sein soll, ist nicht ersichtlich. Für die allein maßgebliche mietrechtliche Betrachtung der Haltung des Hundes spielt die Frage dessen artgerechter Haltung ohnehin keine Rolle.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Hinweisbeschluss vom 25. 9. 2012 – VIII ZR 329/11)

(BGH, Beschluss vom 22. 1. 2013 – VIII ZR 329/11)

Beschluss vom 25. 9. 2012 – VIII ZR 329/11

1 **Aus den Gründen:** Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Die Rechtsache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erforderlich.

2 1. Die durch den Streitfall aufgeworfenen Rechtsfragen sind durch das Senatsurteil vom 14. November 2007 (VIII ZR 340/06, NJW 2008, 218 f. [= WuM 2008, 23]) hinreichend geklärt. Dort hat der Senat entschieden, dass eine Klausel in einem Formularmietvertrag den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 BGB dann unangemessen benachteiligt und deshalb unwirksam ist, wenn sie jedwede Tierhaltung von der Zustimmung des Vermieters abhängig macht, ohne Ausnahmen für Haustiere vorzusehen, deren Haltung zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB gehört, weil davon in der Regel Beeinträchtigungen der Mietsache und Störungen Dritter nicht ausgehen können (Senatsurteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, aaO Rn. 15). Von dieser Rechtsprechung ist auch das Berufungsgericht [LG Hamburg] zutreffend ausgegangen.

3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg.

4 a) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht angenommen, dass § 10 Nr. 3 des Formularmietvertrags der Parteien den von der zitierten Rechtsprechung des Senats aufgestellten Anforderungen nicht gerecht wird. Die Klausel hat folgenden Wortlaut:

„Der Mieter darf Haustiere mit Ausnahme von Kleintieren (Ziervögel etc.) nur mit Zustimmung des Vermieters halten. Die Zustimmung ist zu versagen bzw. kann widerrufen werden, wenn durch die Tiere andere Hausbewohner oder Nachbarn belästigt werden oder eine Beeinträchtigung der Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Im Übrigen liegt es im freien Ermessen des Vermieters.“

5 Die Sätze 1 und 2 der Regelung sind für sich genommen nicht zu beanstanden, denn sie knüpfen den Zustimmungsvorbehalt des Vermieters zur Haltung von Haustieren – wozu auch Hunde und Katzen zählen – an legitime, berechnete Vermieterinteressen. Hierzu zählt der in der Klausel genannte Hausfrie-

den ebenso wie ein ungestörtes nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis. Auch ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass die Zustimmung des Vermieters versagt oder widerrufen werden kann, wenn durch die Tierhaltung eine Beeinträchtigung der übrigen Mieter oder des Grundstücks zu befürchten ist. Erschöpfte sich die Regelung daher in diesen Bestimmungen, hinge die Zustimmung zur Haustierhaltung ausschließlich von nachvollziehbaren und überprüfbaren sachlichen Kriterien ab, die nur auf die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs abzielten. So verhält es sich hier aber nicht. Denn die Klausel stellt die Zustimmung des Vermieters „im Übrigen“ in dessen „freies Ermessen“, dessen Ausübung an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden ist. In ihrer für die Inhaltskontrolle nach § 307 BGB maßgeblichen mieterfeindlichsten Auslegung berechtigt Satz 3 der Klausel den Vermieter, die Zustimmung zur Haustierhaltung auch dann zu verweigern, wenn kein Versagungsgrund nach Satz 2 der Klausel gegeben ist, und stellt diese Entscheidung des Vermieters zudem in dessen freies, das heißt an keine nachprüfbare Voraussetzungen gebundenes Ermessen. Für einen derart schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt ist kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar. Folge der sich hieraus ergebenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters ist die Unwirksamkeit der Klausel (§ 10 Nr. 3 des Mietvertrags) insgesamt. Die Klausel enthält eine zusammengehörende Ausgestaltung des Zustimmungsvorbehalts zur Haustierhaltung, deren Unangemessenheit wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht durch bloße Streichung des Satzes 3 der Klausel behoben werden kann.

6 b) Fehlt es damit an einer wirksamen vertraglichen Regelung, hängt die Frage, ob die Haltung von Haustieren zum vertragsgemäßen Gebrauch nach § 535 Abs. 1 BGB gehört, von einer umfassenden Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten im Einzelfall ab. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im jeweiligen Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet (Senatsurteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, aaO Rn. 19). Diese gebotene tatrichterliche Abwägung hat das Berufungsgericht in revisionsrechtlich nicht zu beanstandender Weise vorgenommen.

7 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Beschluss vom 22. 1. 2013 – VIII ZR 329/11

1 **Aus den Gründen:** Die Revision ist gemäß § 552a Satz 1 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen, weil die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht vorliegen und das Rechtsmittel auch keine Aussicht auf Erfolg hat. Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 25. September 2012 Bezug genommen (§ 552a Satz 2, § 522 Abs. 2 Satz 2 und 3 ZPO).

2 Die Stellungnahme des Klägers vom 4. Dezember 2012 hierzu gibt keinen Anlass für eine andere Bewertung. Die vom Berufungsgericht vorgenommene Abwägung ist vertretbar und damit revisionsrechtlich hinzunehmen; insbesondere hat das Berufungsgericht die aus dem vorgetragenen Sachverhalt erkennbaren relevanten gegenseitigen Interessen gewürdigt.

3 Mit ihrer Rüge, das Berufungsgericht habe nicht berücksichtigt, dass der Kläger in den Tatsacheninstanzen vorgetragen habe, der von den Beklagten gehaltene Bearded Collie könne in der vermieteten Wohnung nicht gehalten werden, kann die Revision nicht durchdringen. Denn für die unter dem rechtlichen Gesichtspunkt des § 535 BGB allein maßgebliche mietrechtliche Betrachtung der Haltung des Hundes spielt die Frage dessen artgerechte[r] Haltung keine Rolle. Davon abgese-

hen, lässt der von der Revision angeführte Sachvortrag des Klägers in den Tatsacheninstanzen jegliche Begründung dafür vermissen, warum ein Hund der Rasse Bearded Collie aufgrund seiner Größe und seines Gewichts nicht artgerecht im dritten Obergeschoss des in der Großstadt Hamburg gelegenen Altbaus sollte gehalten werden können. Dasselbe gilt für die pauschale Behauptung des Klägers, die an die Beklagten vermietete Wohnung sei „für das Halten eines Hundes ungeeignet“, und seinen Hinweis auf eine „gerade in Altbau-Etagenwohnungen schwierige Haltung eines Hundes“. Die den Beklagten vermietete Wohnung ist ausweislich des Mietvertrags ca. 95 qm groß und besteht aus drei Zimmern, einer Abstellkammer, einer Küche, einer Diele, einem WC mit Bad und einem Balkon. Aufgrund welcher konkreten Umstände eine Wohnung dieses Zuschnitts für die – artgerechte – Haltung eines Bearded Collie ungeeignet sein soll, ist weder dem in Bezug genommenen Sachvortrag des Klägers noch den Ausführungen der Revision zu entnehmen und auch sonst nicht ersichtlich.

4 Den lediglich mit der allgemeinen Lebenserfahrung begründeten Hinweis des Klägers in den Tatsacheninstanzen, die Wohnung werde durch die Haltung eines Tieres dieser Art in erhöhtem Maße abgenutzt, musste das Berufungsgericht nicht in seine Abwägung einbeziehen, da diesen allgemeinen Erwägungen nicht entnommen werden kann, dass und in welcher Weise die von den Beklagten genutzte Wohnung durch die Haltung des Bearded Collie konkret einer erhöhten Abnutzung unterläge.

5 Der Kläger rügt weiter, das Berufungsgericht habe sich in seinem Urteil nicht mit dem Vortrag des Klägers auseinandergesetzt, dass es im Hinblick auf den Bearded Collie „zu massiven Beschwerden verschiedener Eigentümer anderer Wohnungen“ gekommen sei, etwa deswegen, weil die Beklagten den Hund im Treppenhaus des Hauses bürsteten. Der von der Revision zum Beleg dieses Vortrags herangezogenen Aktenstelle, die auf ein Protokoll einer Eigentümerversammlung Bezug nimmt, lässt sich indes nichts Substantielles zu massiven Beschwerden mehrerer anderer Wohnungseigentümer entnehmen. So ist in diesem Protokoll unter „TOP 12 Verschiedenes“ lediglich ausgeführt: „Die Mieter der Wohnung 16 bürsteten häufig ihren Hund im Treppenhaus. Dieses hat zukünftig zu unterbleiben.“ Unter Berücksichtigung dessen, dass die Beklagten hierzu entgegnet haben, dass es sich hierbei um die Beschwerde eines einzelnen Eigentümers gehandelt habe, und sie bereits in erster Instanz ein Schreiben vorgelegt hatten, wonach zehn Nachbarn durch Unterschrift bestätigten, dass von dem Bearded Collie „keine Beeinträchtigungen oder Belästigungen (z. B. durch Lärm oder ein verschmutztes Treppenhaus) für unsere Nachbarn entstehen“, ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht in dem diesbezüglichen Klägervortrag kein relevantes Abwägungskriterium gesehen hat.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

www.gut-netzwerk.de

Fachleute auf den Gebieten Recht, Wirtschaft, Wettbewerb, Steuern, Miete, Leasing, Immobilien, Stadtentwicklung, Architektur, Politik und Kultur

im Netzwerk Gewerbemiete und Teileigentum

Erleichtern Sie Ratsuchenden die Kontaktaufnahme über das GuT-Netzwerk!

§§ 535, 305 BGB; § 552a ZPO Wohnraummiete; Schönheitsreparaturklausel; Abweichung von bisheriger Ausführungsart

Sieht die Schönheitsreparaturklausel im Wohnungsmietvertrag ein Zustimmungserfordernis des Vermieters nur für „erhebliche“ Abweichungen der mieterseitigen Dekoration von der bisherigen Ausführungsart vor, bleibt dennoch bei mieterfeindlicher Auslegung der Klausel kein anerkanntes Interesse des Vermieters für die Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des Mieters.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 11. 9. 2012 – VIII ZR 237/11)

1 **Aus den Gründen:** 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht [LG Freiburg] hat die Revision zur Klärung der Frage zugelassen, ob eine Klausel, nach der der Mieter bei der Vornahme von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart erheblich abweichen darf, wirksam ist. Eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist hierzu jedoch weder zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) noch wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) erforderlich.

2 Die Maßstäbe, nach denen zu beurteilen ist, ob eine derartige Klausel wirksam ist, sind durch die Rechtsprechung des Senats geklärt. Der Senat hat entschieden, dass eine Formularklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart verpflichtet und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse besteht, den Mieter unangemessen benachteiligt (Senatsurteile vom 28. März 2007 – VIII ZR 199/06, WuM 2007, 259 Rn. 10; vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499 [= WuM 2008, 472] Rn. 17; vom 18. Februar 2009 – VIII ZR 166/08, NZM 2009, 313 [= WuM 2009, 224] Rn. 12; vom 20. Januar 2010 – VIII ZR 50/09, WuM 2010, 142 Rn. 10; Senatsbeschluss vom 14. Dezember 2010 – VIII ZR 143/10, WuM 2011, 96 Rn. 2 f.). Der vorliegende Fall weist keinen darüber hinausgehenden Klärungsbedarf auf.

3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass die Schönheitsreparaturklausel insgesamt unwirksam ist, hält rechtlicher Nachprüfung stand. Nach der Rechtsprechung des Senats ist eine Klausel, nach der der Mieter bei der Ausführung von Schönheitsreparaturen nur mit Zustimmung des Vermieters von der bisherigen Ausführungsart abweichen kann, unwirksam (Senatsurteil vom 28. März 2007 – VIII ZR 199/06, aaO Rn. 9 ff.). An dieser Beurteilung ändert sich nichts dadurch, dass die Klausel das Zustimmungserfordernis nur für erhebliche Abweichungen vorsieht. Bei der insoweit gebotenen mieterfeindlichsten Auslegung erfordert eine solche Klausel auch dann eine Zustimmung des Vermieters, wenn sich die erhebliche Abweichung nur auf einzelne Ausgestaltungen der Wohnung während der Mietzeit – etwa eine erhebliche Abweichung des Farbtons der Wände – bezieht. Ein anerkanntes Interesse des Vermieters für eine derartige Einschränkung des Gestaltungsfreiraums des Mieters besteht jedoch nicht (Senatsurteile vom 28. März 2007 – VIII ZR 199/06, aaO; vom 18. Juni 2008 – VIII ZR 224/07, aaO; vom 18. Februar 2009 – VIII ZR 166/08, aaO; vom 20. Januar 2010 – VIII ZR 50/09, aaO; Senatsbeschluss vom 14. Dezember 2010 – VIII ZR 143/10, aaO).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Gerichts: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

§ 10 WoBindG; § 4 NMV; § 28 II. BV; § 536 BGB
Mietpreisbindung;
rückwirkende Erhöhung der Kostenmiete;
unwirksame Schönheitsreparaturklausel;
Wohnungsmangel; Mietzinsminderung bei Abwesenheit

a) Die Erhöhung der Durchschnittsmiete aufgrund erstmaligen Ansatzes der erhöhten Instandhaltungspauschale wegen unwirksam vereinbarter Schönheitsreparaturklauseln in den Mietverträgen der Wirtschaftseinheit berechtigt den Verfügungsberechtigten (Vermieter) zur Erhöhung der Kostenmiete durch Zuschlag. Bei vereinbarter jeweils zulässiger Miete kann der Zuschlag nachgefordert werden. Eine ohne Verpflichtung vorgenommene Anfangsrenovierung des Mieters steht nicht entgegen.

b) Die Anforderungen an die Darlegung eines Mangels werden überspannt, wenn das Gericht detaillierten und durch Lichtbilder veranschaulichten Vortrag des Mieters über die Mietmängel (hier: Bauarbeiten am Gebäude) für unsubstantiiert hält. Der Minderung steht nicht entgegen, dass der Mieter sich nicht durchgehend in der Wohnung aufhält.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Urteil vom 12. 12. 2012 – VIII ZR 181/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Beklagte ist seit Oktober 2006 Mieterin einer preisgebundenen Wohnung der Klägerin in B. Nach dem Mietvertrag war zusätzlich die jeweils zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart. Zunächst betrug die Miete 446 € zuzüglich 141 € Nebenkostenvorauszahlungen.

2 Mit Schreiben vom 16. Oktober 2010 teilte die Klägerin der Beklagten mit, dass die im Mietvertrag vorgesehene Abwälzung der Schönheitsreparaturen unwirksam sei und sie im Hinblick darauf nach § 28 Abs. 4 II. BV zu einer Mieterhöhung um 9,41 € je qm, insgesamt 60,80 € monatlich, berechtigt sei; diese Zahlungen wurden von der Beklagten ab Dezember 2010 erbracht. Mit Schreiben vom 19. November 2010 verlangte die Klägerin die um 60,80 € monatlich erhöhte Kostenmiete außerdem rückwirkend ab 1. Dezember 2009.

3 Die Beklagte ist der Auffassung, dass der Mietgebrauch ihrer im Dachgeschoss gelegenen Wohnung durch ein an der Fassade des Gebäudes in der Zeit vom 20. September 2010 bis zum 19. Januar 2011 angebrachtes Gerüst sowie durch die Abdeckung des Daches in der Zeit vom 20. bis 26. September 2010 erheblich beeinträchtigt gewesen und die Miete deshalb im jeweiligen Zeitraum in Höhe von 10% wegen des Gerüsts und in Höhe von 40% wegen der Dacharbeiten gemindert sei. Insoweit hat sie die Aufrechnung mit einem Anspruch auf Erstattung der zunächst gezahlten Miete erklärt.

4 Die Klägerin hat – soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse – Zahlung der Erhöhungsbeträge für den Zeitraum Dezember 2009 bis November 2010, insgesamt 729,60 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Kosten, begehrt. Das Amtsgericht Bochum hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht Bochum hat das erstinstanzliche Urteil abgeändert und der Klage bis auf einen Teil der Nebenforderung stattgegeben. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Ziel der Klageabweisung weiter.

5 **Aus den Gründen:** Die Revision hat zum Teil Erfolg.

6 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Klägerin stehe die erhöhte Kostenmiete für den von ihr geltend gemachten Zeitraum zu. Sie sei berechtigt, einen Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu verlangen, weil die im Mietvertrag vorgesehene Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam sei und sie deshalb ohne den Zuschlag nicht die volle Kostenmiete erhalte. Die Beifügung einer Wirt-

schaftlichkeitsberechnung sei entbehrlich, da diese der Beklagten aufgrund eines Vorprozesses bekannt und daher eine Zusatzberechnung nach § 10 Abs. 1 Satz 3 WoBindG ausreichend gewesen sei. Eine Berechnung und Erläuterung des Betrages sei nicht erforderlich gewesen, da es sich um eine vom Gesetz zugelassene pauschale Erhöhung gehandelt habe.

8 Die Mieterhöhung verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben. Dass die Beklagte zu Beginn des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen durchgeführt habe, könne eine Treuwidrigkeit schon deshalb nicht begründen, weil der von der Klägerin geforderte Zuschlag die Abnutzung der Wohnung während des laufenden Mietverhältnisses abgelten solle, also eine andere Zielrichtung habe.

9 Die Klägerin sei auch zur rückwirkenden Geltendmachung des Zuschlags berechtigt. Zwar greife § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV nicht direkt ein, da die Klägerin den Zuschlag im Hinblick auf die unwirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen schon bei Beginn des Mietverhältnisses hätte fordern können und deshalb keine Änderung der laufenden Aufwendungen eingetreten sei. Es liege aber eine vergleichbare Interessenlage vor, wenn für die Vertragsparteien – wie hier – erst nachträglich erkennbar werde, dass der Vermieter die Schönheitsreparaturen zu tragen habe und er die Kosten hierfür im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung auf den Mieter umlegen könne; dies rechtfertige eine analoge Anwendung des § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV.

10 Die von der Beklagten erklärte Aufrechnung sei unwirksam, da ihr kein Anspruch auf Rückzahlung überzahlter Miete zustehe. Die Beklagte habe keine erheblichen Beeinträchtigungen dargelegt, die eine Minderung rechtfertigen könnten. Aus der Aufstellung der Beklagten ergebe sich, dass sie die Beeinträchtigungen nur an zweieinhalb Tagen habe wahrnehmen können und sich die von den Arbeiten ausgehenden üblichen Beeinträchtigungen im Rahmen des Zumutbaren gehalten hätten. Das bloße Vorhandensein eines Gerüsts berechne im Übrigen ohnehin nicht zur Minderung.

11 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. Das Berufungsgericht ist zwar zu Recht davon ausgegangen, dass die Klägerin den Kostenzuschlag für den geltend gemachten Zeitraum auch rückwirkend verlangen kann. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht aber eine Minderung der Miete in dem von der Beklagten geltend gemachten Zeitraum verneint und deshalb die von der Beklagten wegen überzahlter Miete erklärte Aufrechnung als unwirksam angesehen.

12 1. In Übereinstimmung mit der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 177/09, BGHZ 185, 114 [= WuM 2010, 296 = NZM 2010, 396] Rn. 12 ff.) geht das Berufungsgericht davon aus, dass der Vermieter preisgebundenen Wohnraums einen Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV für Schönheitsreparaturen verlangen kann, wenn sich herausstellt, dass die im Mietvertrag vorgesehene Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter nicht wirksam ist und der Vermieter deshalb angesichts seiner Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen einen geringeren Betrag als die Kostenmiete erhält.

13 a) Entgegen der Auffassung der Revision war das auf Zahlung dieses Zuschlags gerichtete Mieterhöhungsbegehren der Klägerin nicht im Hinblick auf eine von der Beklagten durchgeführte und noch nicht abgewohnte Anfangsrenovierung treuwidrig und deshalb unzulässig. Der Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV dient dazu, die in unregelmäßigen Abständen – je nach Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – anfallenden Kosten zeitanteilig auf die Mietzeit zu verteilen; hieran ändert sich durch eine vom Mieter durchgeführte Anfangsrenovierung nichts. Mit dem Zuschlag werden entgegen der Auffassung der Revision nicht die Kosten der Anfangsrenovierung abgegolten, sondern die seither eintretende Abnutzung, die eine spätere erneute Renovierung erforderlich machen wird und deren anteilige Kosten durch den pauschal berechneten Zuschlag abgedeckt werden sollen. Entgegen der Auffassung der Revision hat die Klägerin

die Beklagte auch nicht durch eine unwirksame Renovierungsklausel zur Vornahme der Anfangsrenovierung veranlasst, denn eine Verpflichtung zu einer Anfangsrenovierung war der Beklagten nicht auferlegt.

14 b) Zutreffend hat das Berufungsgericht ferner angenommen, dass die Klägerin ihr Mieterhöhungsbegehren ausreichend begründet hat. Da die Erhöhung lediglich den (pauschalen) Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV betraf, bedurfte es keiner Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung über die im Übrigen unveränderte Grundmiete. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizupflichten, dass die Klägerin den gesetzlich zulässigen pauschalen (Höchst-)Betrag ansetzen durfte, ohne zu erläutern, warum sie nicht einen unterhalb dieser Grenze liegenden Betrag gewählt hatte; anderenfalls hätte die Klägerin entgegen dem Zweck der Pauschalierung konkrete Berechnungen anstellen müssen.

15 c) Dem Berufungsgericht ist schließlich auch darin beizupflichten, dass die Klägerin den Zuschlag rückwirkend für den Zeitraum ab 1. Dezember 2009 verlangen kann (§ 4 Abs. 8 Satz 2 NMV). Ob bei dem Zuschlag, den der Vermieter für die nicht wirksam abgewälzten Schönheitsreparaturen verlangt, eine „Änderung von laufenden Aufwendungen“ gegenüber der ursprünglichen Wirtschaftlichkeitsberechnung vorliegt, hat der Senat schon im Rahmen des § 8a Abs. 3 WoBindG, § 4 Abs. 1 Satz 1 NMV 1970 offen gelassen (Senatsurteil vom 24. März 2010 – VIII ZR 177/09, aaO Rn. 18). Diese Frage bedarf auch im Rahmen des § 4 Abs. 8 Satz 2 NMV 1970 keiner Entscheidung, da auch hier zumindest eine analoge Anwendung geboten ist. Denn nach dem Zweck der Kostenmiete ist der hier gegebene Fall, dass die Aufwendungen von vornherein (zunächst unerkannt) höher als die Kosten waren, ebenso zu behandeln wie eine nachträgliche Erhöhung der laufenden Aufwendungen.

16 2. Zu Recht beanstandet die Revision jedoch, dass das Berufungsgericht die Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs durch das während eines Zeitraums von vier Monaten an der Fassade des Hauses angebrachte Gerüst und die rund eine Woche andauernden Dacharbeiten als unerheblich angesehen und deshalb gemeint hat, der Beklagten stehe mangels einer Minderung der Miete auch kein Rückforderungsanspruch wegen einer eingetretenen Überzahlung zu.

17 Das Berufungsgericht überspannt die an die Darlegung eines Mangels zu stellenden Anforderungen, wenn es den detaillierten und durch Lichtbilder veranschaulichten Vortrag der Beklagten über die Mietmängel für unsubstantiiert hält. Es liegt auf der Hand, dass die Nutzung einer Dachgeschosswohnung erheblich eingeschränkt ist, wenn über einen Zeitraum von rund einer Woche sämtliche Dachziegel entfernt und über eine Bauschuttrutsche in einen Container zum Abtransport befördert werden. Die von der Beklagten eingereichten Lichtbilder belegen zudem, dass ihr Balkon durch herabgefallenen Schutt in Mitleidenschaft gezogen war und dass das unmittelbar vor den Fenstern ihrer Wohnung aufgebaute Gerüst eine erhebliche Beeinträchtigung darstellte. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts steht der Annahme einer Minderung auch nicht entgegen, dass die Beklagte sich während der Dacharbeiten nicht durchgehend in ihrer Wohnung aufgehalten hat.

18 III. Das Berufungsurteil kann somit bezüglich der Entscheidung zur Aufrechnung keinen Bestand haben, es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Unter Berücksichtigung einer geschuldeten Miete von 522 € zuzüglich Nebenkosten (laut Miet-

vertrag monatliche Vorauszahlungen in Höhe von 141 €), der erheblichen Beeinträchtigungen während der vom 20. bis 26. September 2010 andauernden Dacharbeiten und der (geringeren, aber nicht unerheblichen) Beeinträchtigungen durch das unmittelbar vor den Fenstern der Wohnung aufgebaute Gerüst bis zum 19. Januar 2011 hält der Senat die von der Beklagten angesetzte Minderungsquote, aus der sich ein Betrag von rund 330 € ergibt, für angemessen, so dass nach der Aufrechnung von der Klageforderung lediglich ein Betrag von 399,60 € verbleibt. Bezüglich des darüber hinausgehenden Betrages ist deshalb die Berufung der Klägerin gegen das klageabweisende erstinstanzliche Urteil zurückzuweisen. Die weitergehende Revision ist bezüglich des Zahlungsantrags zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 536, 543 BGB; § 719 ZPO
Wohnraummiete; Schadstoffbelastung durch mangelhaften Parkettkleber; Lüften auf „Normalmaß“; Mangel; Mietzinsminderung; fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs; Einstellung der Räumungszwangsvollstreckung in der Revisionsinstanz

Die Quote der Mietminderung wegen durch mangelhaften Parkettkleber verursachter Schadstoffbelastung in der Wohnung wird proportional begrenzt durch das Maß ausreichenden Lüftens zur Senkung der Schadstoffbelastung auf ein dem „Normalmaß“ entsprechendes Niveau.

Überhöhte Mietminderung führt zum Zahlungsverzug, ggf. fristloser Kündigung und Zwangsräumung.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 15. 1. 2013 – VIII ZR 411/12)

1 **Aus den Gründen:** Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung ist unbegründet. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kommt eine Einstellung der Zwangsvollstreckung in der Revisionsinstanz nach § 719 Abs. 2 ZPO nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel aussichtslos ist (BGH, Beschlüsse vom 15. August 2012 – VIII ZR 238/12, WuM 2012, 571 [= GuT 2012, 370] Rn. 6, sowie vom 4. Juni 2008 – XII ZR 55/08, NJW-RR 2008, 1038 [= GuT 2008, 366] Rn. 6). Dies ist hier der Fall, denn die Revision ist weder wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache noch zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung zuzulassen.

2 Das Berufungsgericht [LG München I] hat gestützt auf das Gutachten des in der Berufungsverhandlung nochmals angehörten Sachverständigen Prof. Dr. S. angenommen, dass die durch den mangelhaften Parkettkleber verursachte Schadstoffbelastung in der von den Beklagten angemieteten Doppelhaushälfte bei ausreichendem Lüften auf einem Niveau gehalten werden könne, das einem „Normalmaß“ entspreche, wie es im Durchschnitt der Wohnungen anzutreffen sei; deshalb könne den Beklagten jedenfalls keine höhere Mietminderung zugebilligt werden als die vom Amtsgericht ausgeurteilte Quote von 30%. Diese tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts weist keinen Rechtsfehler auf. Insbesondere hat das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Mangelhaftigkeit der Mietsache nicht die Beweislast verkannt. Aus Rechtsgründen ist es gleichfalls nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht das Gutachten des Sachverständigen Prof. Dr. S. zur Schadstoffbelastung für genügend erachtet und deshalb den Antrag der Beklagten auf Einholung eines weiteren Gutachtens eines medizinischen Sachverständigen abgelehnt hat. Das Berufungsgericht hat daher zu Recht angenommen, dass die auf Zahlungsverzug der Beklagten gestützte fristlose Kündigung der Klägerin wirksam ist und die Beklagten mithin zur Räumung der von ihnen angemieteten Doppelhaushälfte verpflichtet sind.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 556, 199 BGB

**Wohnraummiete; Betriebskostenabrechnung;
Vorbehalt der Nachberechnung einzelner Positionen;
rückwirkende Festsetzung der Grundsteuer;
rechtzeitige Nachberechnung;
Forderungsverjährung der Nachzahlung**

Der Vermieter kann sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen (hier: rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt) zu laufen.

(BGH, Urteil vom 12. 12. 2012 – VIII ZR 264/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Beklagte war seit dem Jahr 1992 bis Ende Februar 2007 Mieterin einer Wohnung der Klägerin in Berlin. Sie erbrachte während des Mietverhältnisses neben der Miete Vorauszahlungen auf die Nebenkosten, über die die Klägerin unter anderem für die Jahre 2002 bis 2006 abrechnete, vorbehaltlich einer Nachberechnung im Hinblick auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer. Das zuständige Finanzamt setzte die Grundsteuer mit dem Bescheid vom 3. Dezember 2007 rückwirkend für die Jahre ab 2002 fest. Die unter dem 30. Januar 2008 vorgenommene Nachberechnung der Grundsteuer für die Jahre 2002 bis 2006 führte zu einer Nachforderung der Klägerin in Höhe von 1095,55 €. Der Mahnbescheid über diese Forderung wurde der Beklagten am 27. August 2010 zugestellt. Die Beklagte hat sich auf Verjährung berufen.

2 Das Amtsgericht Berlin-Wedding hat der auf Zahlung von 1095,55 € nebst Zinsen gerichteten Klage stattgegeben. Das Landgericht Berlin hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

4 I. Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2012, 1096) hat zur Begründung seiner Entscheidung ausgeführt:

5 Das Amtsgericht habe der Klage zu Recht stattgegeben. Die Nachforderung der Klägerin sei nicht verjährt. Die Verjährung beginne gemäß § 199 BGB mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden sei, was bei einer Betriebskostennachforderung die Erteilung einer Abrechnung voraussetze. Die maßgebliche Abrechnung sei hier indes erst mit der Nachberechnung vom 30. Januar 2008 erfolgt. Zudem habe die Klägerin von den anspruchsbegründenden Tatsachen (§ 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB) erst durch den Bescheid des Finanzamtes vom 3. Dezember 2007 Kenntnis erlangt, so dass auch aus diesem Grund die Verjährung bei Zustellung des Mahnbescheides noch nicht abgelaufen gewesen sei.

6 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist. Das Berufungsgericht hat die auf der rückwirkenden Neufestsetzung der Grundsteuer beruhende Betriebskostennachforderung der Klägerin mit Recht als unverjährt angesehen.

7 Gemäß § 199 Abs. 1 BGB beginnt die Verjährung mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.

8 Hier ist die Nachforderung schon deshalb unverjährt, weil die Klägerin die nach § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB erforderliche Kenntnis von den den Anspruch begründenden Umständen erst mit dem Bescheid des Finanzamtes vom 3. Dezember 2007 erlangt hat, so dass die dreijährige Verjährungsfrist schon deshalb nicht vor dem 1. Januar 2008 beginnen konnte und somit bei der Zustellung des Mahnbescheides am 27. August 2010 noch nicht abgelaufen war.

9 Es kann deshalb dahinstehen, ob die Betriebskostennachforderung der Klägerin – ungeachtet der gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1, 2 BGB bestehenden Verpflichtung zur Abrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Ablauf des Abrechnungszeitraums – erst mit der Abrechnung vom 30. Januar 2008 im Sinne von § 199 Abs. 1 Nr. 1 BGB „entstanden“ ist (für den früheren Rechtszustand vor der gesetzlichen Festlegung einer Abrechnungspflicht und -frist vgl. Senatsbeschluss vom 19. Dezember 1990 – VIII ARZ 5/90, BGHZ 113, 188, 193 ff. [= RE WuM 1991, 150]).

10 Ohne Erfolg macht die Revision – unter Berufung auf die Entscheidungen der Landgerichte Düsseldorf (NJW 2011, 688 [= WuM 2010, 749; 2011, 99]) und Rostock (WuM 2009, 232) – geltend, dass die Verjährungsfrist für Nebenkostennachforderungen des Vermieters stets durch die erstmalige Erteilung einer Betriebskostenabrechnung in Gang gesetzt werde, selbst wenn der Vermieter darin auf eine zu erwartende eigene Nachbelastung mit Betriebskosten hinweise und später die in der ursprünglichen Abrechnung vorbehaltene Korrektur erfolge. Der Vermieter ist nicht etwa gehalten, die Betriebskostenabrechnung zur Vermeidung der Verjährung insgesamt zurückzustellen, wenn er – wie hier die Klägerin – eine einzelne Betriebskostenposition ohne sein Verschulden nur vorläufig abrechnen kann. Im Gegenteil hat die Klägerin eine naheliegende und im Übrigen im Interesse beider Parteien liegende Vorgehensweise gewählt, indem sie – mit Ausnahme der Grundsteuer – eine vollständige und endgültige Abrechnung vorgenommen und die Beklagte darauf hingewiesen hat, dass sie sich mit Rücksicht auf eine zu erwartende rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer insoweit eine Nachberechnung vorbehalten müsse. Entgegen der Auffassung der Revision steht dieser Verfahrensweise nicht entgegen, dass der Gesetzgeber mit der Regelung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB eine Beschleunigung der Betriebskostenabrechnung intendiert habe; denn die betreffende gesetzliche Regelung beschränkt sich darauf, den Vermieter durch den Ausschluss einer Nachforderung zu einer fristgerechten Abrechnung anzuhalten, sieht aber ausdrücklich eine Ausnahme vor, soweit der Vermieter ohne sein Verschulden nicht rechtzeitig abrechnen konnte.

11 Die Nachberechnung wurde von der Klägerin, wie nach der Rechtsprechung des Senats bei nachträglicher Korrektur geboten (vgl. Senatsurteil vom 5. Juli 2006 – VIII ZR 220/05, NJW 2006, 3350 [= WuM 2006, 516] Rn. 19), als bald nach Wegfall des Hindernisses vorgenommen, nämlich innerhalb einer Frist von drei Monaten ab Erhalt des Grundsteuerbescheides.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 556, 307 BGB; § 2 BetrKV
Wohnraummiete; Betriebskosten;
Wartung der Gastherme; Kostenklausel;
Kostenumlage ohne Kosten-Obergrenze;
Wirtschaftlichkeitsgebot**

Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 15. Mai 1991 – VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306 [= WuM 1991, 381]).

(BGH, Urteil vom 7. 11. 2012 – VIII ZR 119/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin als Vermieterin macht gegen die Beklagte als Mieterin die Kosten für die Wartung der zur Mietwohnung gehörenden Gastherme geltend. In § 23 Nr. 11 des Formular-Mietvertrags aus dem Jahr 1987, in den die Klägerin als Rechtsnachfolgerin eingetreten ist, heißt es hierzu:

„Die in diesen Mieträumen befindliche Gasheizung ist Eigentum des Vermieters. Die jährliche Wartung wird vom Vermie-

ter durch Sammelauftrag bei der Firma ... durchgeführt. Der Mieter hat diese anteiligen Kosten nach erfolgter Arbeit und Rechnungslegung dem Vermieter zu erstatten.“

2 Die Klägerin nimmt die Beklagte für die im Jahr 2010 durchgeführte Wartung der Gastherme auf Zahlung der anteiligen entstandenen Kosten in Höhe von 58,48 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten in Anspruch.

3 Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin ist die Beklagte antragsgemäß verurteilt worden. Mit der vom Berufungsgericht [LG Berlin] zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

5 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klägerin habe einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für die Wartung der Gastherme.

7 Die Vereinbarung der Parteien über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 11 des Mietvertrags sei wirksam. Zwar habe der Bundesgerichtshof im Jahr 1991 für eine vergleichbare Klausel abweichend entschieden, dass sie den Mieter unangemessen benachteilige, weil die Kosten nicht der Höhe nach begrenzt seien. Die Entscheidung berücksichtige aber nicht, dass die Kosten der Wartung der Gasheizung gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO als Betriebskosten umlagefähig seien. Die Klausel sei auch nicht deshalb gemäß § 307 BGB unwirksam, weil die Wartungskosten nicht durch – ratenweise zu zahlende – Vorschusszahlungen abgedeckt seien, sondern je nach Anfall abgerechnet würden.

8 II. Die Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision der Beklagten trotz der Säumnis der Klägerin durch kontradiktorisches Urteil zurückzuweisen ist (BGH, Urteil vom 14. Juli 1967 – V ZR 112/64, NJW 1967, 2162).

9 Zu Recht hat das Berufungsgericht die Klausel über die Kostentragungspflicht in § 23 Nr. 11 des Mietvertrags der Parteien als wirksam angesehen und der Klägerin gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung der Kosten für die Wartung der Gastherme in Höhe von 58,48 € zuerkannt.

10 1. Die Wartungskosten für eine Gastherme gehören zu den Betriebskosten einer Wohnung im Sinne von § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 4 a, 4 b BetrKV. Sie können gemäß § 7 Abs. 2 HeizkostenVO vom Vermieter auf den Mieter umgelegt werden, sofern es sich bei der Gastherme um eine zentrale Heizungs- und/oder Warmwasserversorgungsanlage gemäß § 1 Nr. 1 HeizkostenVO handelt und keine Ausnahmeregelung hinsichtlich der Anwendbarkeit der Verordnung gemäß §§ 2, 11 HeizkostenVO eingreift. Dazu hat das Berufungsgericht keine Feststellungen getroffen. Das ist indessen unschädlich, denn die Beklagte hat die Kosten der Wartung der Gastherme jedenfalls nach § 23 Nr. 11 des Mietvertrags zu tragen.

11 2. Die Betriebskosten einer Mietwohnung, deren Umlage auf den Mieter entweder gesetzlich bestimmt oder von den Vertragsparteien vereinbart ist, hat der Mieter grundsätzlich in der angefallenen Höhe zu tragen. Eine Obergrenze dafür sieht die gesetzliche Regelung nicht vor. Es ist lediglich das Gebot der Wirtschaftlichkeit aus § 556 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BGB bei der Abrechnung und der Verursachung von Betriebskosten zu beachten. Dass die hier entstandenen Kosten der Gasthermenwartung dem Wirtschaftsgebot widersprechen, wird von der Revision nicht geltend gemacht. Soweit sich aus der eine Vorklausel betreffenden Entscheidung des Senats aus dem Jahr 1991 (Senatsurteil vom 15. Mai 1991 – VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306 [= WuM 1991, 381 – Verbandsklage], unter II 4 b) etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat hieran nicht fest.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Ebenso Parallelsache – VIII ZR 118/12.

§ 560 BGB

Wohnraummiete; Betriebskostenabrechnung; Korrekturen des Mieters; Anpassung seiner Vorauszahlungen

Zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter im Anschluss an eine von ihm selbst vorgenommene Korrektur der Betriebskostenabrechnung.

(BGH, Urteil vom 6. 2. 2013 – VIII ZR 184/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in G. Die von ihm zu entrichtenden Betriebskostenvorauszahlungen belaufen sich seit Januar 2010 auf 199,28 € monatlich. Unter dem 27. Oktober 2010 erstellte die Klägerin die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009, die eine Nachforderung in Höhe von 84,26 € ausweist. Der Beklagte erhob verschiedene Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit dieser Abrechnung und errechnete statt der Nachforderung ein Guthaben in Höhe von 376,49 €. Mit Schreiben vom 12. Dezember 2010 teilte er der Klägerin mit, dass er die Vorauszahlungen im Hinblick auf die vorgenommenen Abrechnungskorrekturen um monatlich 30 € herabsetze. Ab Januar 2011 leistete er deshalb nur noch Vorauszahlungen in Höhe von 169,28 € monatlich. Ferner rechnete der Beklagte das von ihm beanspruchte Guthaben von 376,49 € gegen die Miete für den Monat März 2011 auf und kürzte seine Zahlung für diesen Monat entsprechend. Am 8. Juli 2011 korrigierte die Klägerin die Nebenkostenabrechnung vom 27. Oktober 2010 ihrerseits dahin, dass sich nunmehr für das Jahr 2009 ein Guthaben des Beklagten in Höhe von 275,74 € ergab.

2 Mit der Klage hat die Klägerin Zahlung der einbehaltenen Beträge begehrt, insgesamt 610,39 € nebst Zinsen. Das Amtsgericht Görlitz hat der Klage stattgegeben. Nach Erlass des erstinstanzlichen Urteils hat die Klägerin mit der Klageforderung gegen die in ihrer korrigierten Abrechnung für das Jahr 2009 sowie in der Abrechnung für das Jahr 2010 ausgewiesenen Guthaben von insgesamt 551,04 € aufgerechnet und den Rechtsstreit insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt. Das Berufungsgericht [LG Görlitz] hat in diesem Umfang die Erledigung der Hauptsache festgestellt und die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt der Beklagte weiterhin Klageabweisung. In der Revisionsinstanz hat die Klägerin im Hinblick auf die zwischenzeitlich erteilte Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2011 den Rechtsstreit auch insoweit in der Hauptsache für erledigt erklärt, als sie für die Monate Juli und August 2011 Betriebskostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 58,45 € nebst Zinsen begehrt hat.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg.

4 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die von der Klägerin erhobene Klage sei bis zur teilweisen Erledigungserklärung in vollem Umfang begründet gewesen. Der Beklagte habe auch im Jahr 2011 monatliche Nebenkostenvorauszahlungen in der bisherigen Höhe von 199,28 € geschuldet. Der Beklagte sei im Dezember 2010 zu einer Herabsetzung der Vorauszahlungen nicht berechtigt gewesen, weil die kurz zuvor von der Klägerin erteilte Abrechnung für das Jahr 2009 eine Nachforderung zu seinen Lasten ausgewiesen habe. Auf die Einwendungen des Beklagten gegen die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung komme es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (VIII ZR 258/09 [= WuM 2010, 490]) nicht an.

6 Der Beklagte sei auch nicht berechtigt, mit einem von ihm selbst errechneten Betriebskostenguthaben gegenüber der Miete aufzurechnen. Vielmehr könne er seine Kontrollrechte im laufenden Mietverhältnis allein durch ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Betriebskostenvorauszahlungen ausüben.

7 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann die ursprüngliche Begründetheit der Klageforderung nicht bejaht werden.

8 1. Wie der Senat – nach Erlass des Berufungsurteils – in Abänderung seiner bisherigen Rechtsprechung entschieden hat, kommt es für die Anpassung von Vorauszahlungen (§ 560 Abs. 4 BGB) auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung an (Senatsurteil vom 15. Mai 2012 – VIII ZR 246/11, NJW 2012, 2186 [= GuT 2012, 259] Rn. 15). Dabei macht es keinen Unterschied, ob es sich bei der Anpassung um eine Erhöhung der Vorauszahlungen durch den Vermieter oder – wie hier – um eine Ermäßigung der Vorauszahlungen durch den Mieter handelt.

9 Soweit der Mieter inhaltliche Fehler einer vom Vermieter erteilten Betriebskostenabrechnung konkret beanstandet und das zutreffende Abrechnungsergebnis selbst errechnet, ist er nicht gehindert, eine Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB auf der Grundlage des so ermittelten Abrechnungsergebnisses vorzunehmen. Dass das vom Beklagten hier auf diese Weise ermittelte Abrechnungsergebnis mit einem Saldo von 376,74 € zu seinen Gunsten inhaltlich richtig ist, ist mangels anderweitiger Feststellungen des Berufungsgerichts für das Revisionsverfahren zu unterstellen.

10 2. Von Rechtsfehlern beeinflusst ist ferner die Annahme des Berufungsgerichts, der Beklagte sei mit Rücksicht auf ein an den laufenden Vorauszahlungen geltend zu machendes Zurückbehaltungsrecht an der Aufrechnung mit dem von ihm errechneten Nebenkostenguthaben für das Jahr 2009 gehindert. Das Berufungsgericht hat insoweit die Rechtsprechung des Senats zum Zurückbehaltungsrecht des Mieters an laufenden Vorauszahlungen verkannt (vgl. Senatsurteil vom 29. März 2006 – VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 [= WuM 2006, 383] Rn. 12 ff.). Nach dieser Rechtsprechung kann der Mieter im laufenden Mietverhältnis nach Ablauf der Abrechnungsfrist für einen zurückliegenden Abrechnungszeitraum ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlungen geltend machen, um seinen Abrechnungsanspruch durchzusetzen, und besteht deshalb im laufenden Mietverhältnis – anders als nach Beendigung des Mietvertrags (Senatsurteil vom 9. März 2005 – VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499 [= WuM 2005, 337] unter II 3 c; vgl. ferner Senatsurteil vom 26. September 2012 – VIII ZR 315/11, NJW 2012, 3508 [= GuT-W 2012, 16] Rn. 10) – kein Grund, dem Mieter im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung einen Anspruch auf Rückzahlung der Vorauszahlungen zuzubilligen.

11 Im vorliegenden Fall verfolgt der Beklagte indes nicht das Ziel, die Klägerin zu einer ausstehenden Abrechnung zu veranlassen. Vielmehr hat die Klägerin eine Abrechnung erteilt und hat der Beklagte, wie im Revisionsverfahren zu unterstellen ist, die von ihm gerügten inhaltlichen Fehler selbst korrigiert und den sich danach ergebenden Abrechnungsbetrag zutreffend errechnet. Ein Abrechnungsanspruch, den er mit einem Zurückbehaltungsrecht durchsetzen könnte, besteht deshalb ohnehin nicht mehr. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts gibt es keinen Grund, dem Beklagten die Aufrechnung mit dem von ihm beanspruchten Guthaben zu verwehren.

12 III. Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben, es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht – vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Rechtsauffassung folgerichtig – keine Feststellungen zum (korrekten) Abrechnungsergebnis der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2009 getroffen hat. Die Sache ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 564 BGB

Wohnraummiete; Tod des Mieters; mit dem Erben fortgesetztes Mietverhältnis; Nachlassverbindlichkeiten; Dürftigkeitseinrede; Nachlasserschulden

Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden Forderungen jedenfalls dann keine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

(BGH, Urteil vom 23. 1. 2013 – VIII ZR 68/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger und die Drittwiderbeklagten sind Gesellschafter der S. Vermietungs-GbR, die dem Vater der Beklagten im Jahr 1994 eine Wohnung in N. vermietet hatte. Der Kläger macht gegen die Beklagte als Erbin nach ihrem am 8. Oktober 2008 verstorbenen Vater aus abgetretenem Recht der Vermieterin Ansprüche aus dem mit Ablauf des Monats Januar 2009 beendeten Mietverhältnis geltend. Die Beklagte hat die Erbschaft mit einer beim Nachlassgericht am 30. Januar 2009 eingegangenen notariellen Erklärung ausgeschlagen und im Übrigen die Dürftigkeitseinrede erhoben.

2 Der Kläger begehrt Zahlung der Miete für die Monate November 2008 bis Januar 2009, ferner Schadensersatz wegen unvollständiger Räumung, nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen und Beschädigung der Mietsache, insgesamt 7721,54 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten. Im Wege der Widerklage hat die Beklagte Abrechnung über die vom Erblasser in Höhe von 1533,87 € (3000 DM) erbrachte Kautions verlangt. Das Amtsgericht Nürnberg hat der Klage stattgegeben, die Widerklage abgewiesen und der Beklagten die Beschränkung der Haftung auf den Nachlass vorbehalten. Das Landgericht Nürnberg-Fürth hat das erstinstanzliche Urteil teilweise abgeändert und die Klage abgewiesen, soweit die Beklagte zur Zahlung von mehr als 2512,48 € nebst Zinsen und vorgerichtlichen Anwaltskosten in Höhe von 311,19 € verurteilt worden ist. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Beklagte die vollständige Abweisung der Klage. Der Kläger erstrebt mit der Anschlussrevision die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils bezüglich der Klage.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision der Beklagten hat Erfolg; die Anschlussrevision des Klägers ist unbegründet.

4 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die Beklagte sei als Miterbin und Rechtsnachfolgerin des Erblassers gemäß §§ 564, 1922 BGB in den Mietvertrag eingetreten, weil sie die Erbschaft nicht fristgemäß ausgeschlagen habe. Die sechswöchige Ausschlagungsfrist habe mit Kenntnis der Beklagten vom Tod des Vaters am 9. Oktober 2008 zu laufen begonnen und sei daher im Zeitpunkt der Ausschlagung (30. Januar 2009) bereits abgelaufen gewesen.

6 Die Beklagte sei deshalb zur Zahlung der Miete für den Zeitraum November 2008 bis Januar 2009 (insgesamt 2262,48 €) verpflichtet. Insoweit hafte sie auch persönlich, denn es handele sich um sogenannte Nachlasserschulden. Zwar werde teilweise die Auffassung vertreten, dass die bis zur ersten Kündigungsmöglichkeit entstandenen Verbindlichkeiten aus einem Dauerschuldverhältnis reine Nachlassverbindlichkeiten seien. Diese Auffassung berücksichtige indes nicht, dass § 564 BGB den Eintritt des Erben in das Mietverhältnis in einer über die normalen Erbwirkungen hinausgehenden Weise selbständig anordne. Hier komme außerdem hinzu, dass die Beklagte ihre eigenen Möbel zumindest zeitweise in der Wohnung untergestellt habe. Es wäre unbillig, wenn bei einem überschuldeten Nachlass für den Erben die Möglichkeit bestünde, die Wohnung unentgeltlich zu nutzen, ohne dass er im Gegenzug vom Ver-

mieter persönlich in Anspruch genommen werden könnte. In gleicher Weise haften die Beklagte für die Entsorgungskosten (250 €), die wegen der unzureichend durchgeführten Räumung des Mietobjektes entstanden seien.

7 Bei den Schadensersatzansprüchen wegen unterlassener Schönheitsreparaturen und Beschädigungen der Mietsache handele es sich hingegen um Nachlassverbindlichkeiten; insoweit sei die Klage aufgrund der von der Beklagten erhobenen Dürftigkeitseinrede abzuweisen, da die Unzulänglichkeit des Nachlasses feststehe. Hinsichtlich der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten stehe dem Kläger für die außergerichtliche Geltendmachung der Mietforderung durch seine Rechtsanwälte ein Betrag in Höhe von 311,19 € zu.

8 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht in allen Punkten stand. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind sämtliche mit der Klage erhobenen Ansprüche (reine) Nachlassverbindlichkeiten, so dass die Klage jedenfalls mit Rücksicht auf die von der Beklagten erhobene Dürftigkeitseinrede und die vom Berufungsgericht zutreffend festgestellte Erschöpfung des Nachlasses insgesamt unbegründet ist. Der Eintritt des Erben in das Mietverhältnis nach § 564 BGB führt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht dazu, dass der Erbe für die weiteren Forderungen aus dem Mietverhältnis auch persönlich („als Mieter“) haften würde.

9 A. Revision der Beklagten

10 1. Die Revision ist (insgesamt) zulässig, auch soweit sich die Beklagte gegen die Verurteilung zum Ersatz von Räumungskosten wendet. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung hat das Berufungsgericht die Revision nicht nur beschränkt – soweit der Kläger rückständige Miete begehrt – zugelassen. Das Berufungsgericht hat die Revision zugelassen, weil es der Frage, ob der Erbe wegen des Eintritts in das Mietverhältnis gemäß § 564 BGB für die weiteren Forderungen aus dem Mietverhältnis persönlich haftet, grundsätzliche Bedeutung beigemessen hat. Da das Berufungsgericht eine solche persönliche Haftung der Beklagten auch für die Räumungskosten bejaht hat, ist die Revision auch insoweit zugelassen.

11 2. Es bedarf keiner Entscheidung, ob die Beklagte die Erbschaft rechtzeitig ausgeschlagen hat. Denn der Klägerin steht ein Anspruch auf Zahlung der Miete für die Monate November 2008 bis Januar 2009 und auf Ersatz der Räumungskosten auch dann nicht zu, wenn die Beklagte, wie das Berufungsgericht angenommen hat, mangels rechtzeitiger Erbausschlagung Erbin ihres Vaters geworden sein sollte.

12 a) Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts handelt es sich bei den nach dem Erbfall fällig gewordenen Mieten und den Kosten der Räumung nicht um sogenannte Nachlasserschulden, für die die Beklagte mit dem eigenen Vermögen und nicht nur beschränkt auf den Nachlass haften würde.

13 aa) Die Einordnung derartiger Forderungen ist allerdings umstritten. Nach einer in der mietrechtlichen Literatur teilweise vertretenen Auffassung, der auch das Berufungsgericht folgt, haftet der Erbe für die nach dem Erbfall entstehenden mietrechtlichen Verbindlichkeiten aufgrund seiner Stellung als Mieter auch persönlich (Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 10. Aufl., § 564 BGB Rn. 3; Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., § 564 Rn. 3; wohl auch MünchKommBGB/Häublein, 6. Aufl., § 564 Rn. 6).

14 bb) Nach der Gegenmeinung handelt es sich jedenfalls dann, wenn das Mietverhältnis durch Kündigung nach § 564 BGB beendet wird, um reine Nachlassverbindlichkeiten (KG, NJW 2006, 2561, 2562; OLG Düsseldorf, ZMR 1994, 114 [= WuM 1994, 78]; LG Wuppertal, MDR 1997, 34; Soergel/Stein, BGB, 13. Aufl., § 1967 Rn. 2, 11; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2011, § 564 Rn. 7), so dass der Erbe seine Haftung durch Erhebung der Dürftigkeitseinrede auf den Nachlass beschränken kann.

15 cc) Der Senat hat die Frage, ob und inwieweit der Erbe für Forderungen aus dem übergegangenen Dauerschuldver-

hältnis auch persönlich haftet, bislang offen gelassen (Senatsurteil vom 21. Dezember 1988 – VIII ZR 277/87, NJW 1989, 2133 [=ZMR 1989, 173] unter III 1 a). Er beantwortet sie nunmehr dahin, dass auch die nach dem Tod des Erblassers fällig werdenden Forderungen aus dem Mietverhältnis jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten sind, wenn das Mietverhältnis – wie hier – innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

16 (1) Als sogenannte Nachlasserschulden werden im Allgemeinen Verbindlichkeiten bezeichnet, die durch Rechtsgeschäfte des Erben bei der Verwaltung des Nachlasses entstehen und die deshalb sowohl Eigenverbindlichkeiten des Erben als auch – soweit sie auf ordnungsgemäßer Verwaltung des Nachlasses beruhen – Nachlassverbindlichkeiten sind (vgl. BGH, Urteil vom 31. Januar 1990 – IV ZR 326/88, BGHZ 110, 176, 179 [=NJW 1990, 1237]). Unter diesem Blickwinkel lässt sich eine persönliche Haftung der Beklagten nicht begründen, denn ein rechtsgeschäftliches Handeln der Beklagten zur Fortsetzung des Mietverhältnisses liegt nicht vor.

17 (2) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ergibt sich auch aus § 564 Satz 1 BGB keine persönliche Haftung der Beklagten. Diese Vorschrift knüpft den Eintritt in das Mietverhältnis an die Erbenstellung an; der Wortlaut der gesetzlichen Bestimmung bietet somit keine Anhaltspunkte für eine zusätzliche persönliche Haftung des in das Mietverhältnis eintretenden Erben. Auch aus dem systematischen Zusammenhang der Vorschrift lässt sich nichts dafür entnehmen, dass dem Erben im Hinblick auf das Wohnraummietverhältnis des Erblassers eine über die allgemeine Rechtsnachfolge (§ 1922 BGB) hinausgehende und mit einer persönlichen Haftung verbundene Sonderstellung zugewiesen wäre. Denn die Regelung des § 564 Satz 1 BGB erklärt sich aus der Besonderheit, dass im Falle des Todes eines Mieters von Wohnraum vorrangig der Eintritt von Familien- und Haushaltsangehörigen oder Mitmietern des Erblassers in Betracht kommt (§§ 563, 563a BGB) und es deshalb einer Regelung dahin bedarf, dass der Erbe (nur) dann in das Mietverhältnis eintritt, wenn das Mietverhältnis nicht nach §§ 563, 563a BGB fortgesetzt wird. Dies ändert indes nichts daran, dass das Mietverhältnis als Dauerschuldverhältnis nach §§ 1922, 1967 BGB auf den Erben übergeht und die daraus resultierenden Verbindlichkeiten den Erben nur als solchen treffen. Zutreffend weist die Revision in diesem Zusammenhang darauf hin, dass § 580 BGB für sonstige Mietverhältnisse lediglich eine dem § 564 Satz 2 BGB entsprechende außerordentliche Kündigungsmöglichkeit vorsieht und somit den Übergang des Mietverhältnisses auf den Erben (nach §§ 1922, 1967 BGB) voraussetzt.

18 c) Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts haftet die Beklagte auch nicht „aus Billigkeitsgründen“ für die Mieten von November 2008 bis Januar 2009. Eine Anspruchsgrundlage, aus der sich eine persönliche Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung der Miete mit Rücksicht darauf ergäbe, dass sich bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zeitweise noch einige der Beklagten gehörende, dem Erblasser zur Benutzung überlassene Möbelstücke in der Wohnung befanden, ist nicht ersichtlich.

19 d) Da es sich somit bei den Mietschulden um (reine) Nachlassverbindlichkeiten handelt, haftet die Beklagte nur beschränkt auf den Nachlass. Zutreffend ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass die auf Erfüllung einer Nachlassverbindlichkeit gerichtete Klage abzuweisen ist, wenn der Erbe die Dürftigkeitseinrede erhoben hat und die Erschöpfung des Nachlasses feststeht (vgl. BGH, Urteil vom 9. März 1983 – IVa ZR 211/81, NJW 1983, 2378 unter 2). Diese Voraussetzungen hat das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei bejaht. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung ist der Anspruch auf Rückgewähr der Kautionswertlos, weil bereits die rückständigen Mietforderungen die Kautionsübersteigen.

20 B. Anschlussrevision des Klägers

21 Die Anschlussrevision bezieht sich ausschließlich auf Nachlassverbindlichkeiten und ist somit schon deshalb unbegründet, weil – wie oben ausgeführt – die Beklagte die Dürftigkeitseinrede erhoben hat und der Nachlass erschöpft ist.

22 III. Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts im Kostenpunkt und insoweit keinen Bestand haben, als hinsichtlich der Klage zum Nachteil der Beklagten entschieden worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Senat entscheidet in der Sache selbst, da es keiner weiteren Feststellungen bedarf (§ 563 Abs. 3 ZPO). Dies führt zur Abänderung des erstinstanzlichen Urteils und zur Abweisung der Klage insgesamt. Die Anschlussrevision des Klägers ist zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 566 BGB
Eigentümer- und Vermieterstellung
bei Veräußerung der Mietsache

Die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen eine entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB (Kauf bricht nicht Miete) bei Personenverschiedenheit von Vermieter und veräußerndem Eigentümer in Betracht kommt, ist höchstrichterlich noch nicht abschließend geklärt.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 19. 2. 2013 – VIII ZR 178/12)

1 **Aus den Gründen:** Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unbegründet.

2 1. Die Zulassung der Revision ist weder im Hinblick auf eine rechtsgrundsätzliche Bedeutung der Rechtssache noch zur Fortbildung des Rechts geboten (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1, Nr. 2 Alt. 1 ZPO).

3 Zwar ist die Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen eine entsprechende Anwendung der Ausnahmeregelung des § 566 Abs. 1 BGB (vgl. Senatsurteile vom 14. Oktober 1981 – VIII ZR 331/80, NJW 1982, 221 unter 3 b cc; vom 22. Mai 1989 – VIII ZR 192/88, BGHZ 107, 315, 319 f. [= WuM 1989, 393] ;jeweils zu § 571 BGB aF; vom 9. Juli 2008 – VIII ZR 280/07, NJW 2008, 2773 [= WuM 2008, 562] Rn. 12) bei Personenverschiedenheit von Vermieter und veräußerndem Eigentümer in Betracht kommt, höchstrichterlich noch nicht abschließend geklärt (offen gelassen im Senatsurteil vom 20. Januar 2010 – VIII ZR 84/09, NJW-RR 2010, 1095 [= WuM 2010, 365] Rn. 16; ohne nähere Begründung verneint in BGH, Urteil vom 22. Oktober 2003 – XII ZR 119/02, NJW-RR 2004, 657 [= GuT 2004, 62] unter <II> 2 c <zu § 571 BGB aF>).

4 Gleichwohl kommt eine Zulassung der Revision wegen rechtsgrundsätzlicher Bedeutung und zur Fortbildung des Rechts nicht in Betracht. Denn diese Rechtsfrage ist vorliegend nicht entscheidungserheblich. Die auf § 985 BGB – und hilfsweise auf § 546 BGB – gestützte Klage hat schon deswegen keinen Erfolg, weil der Kläger trotz Bestreitens der Beklagten seine Aktivlegitimation nicht nachgewiesen hat. Den vom Kläger zum Nachweis seiner Eigentümerstellung vorgelegten Unterlagen lässt sich – wie das Berufungsgericht in seinem im angefochtenen Beschluss in Bezug genommenen Hinweisbeschluss vom 2. April 2012 rechtsfehlerfrei und unbeanstandet festgestellt hat – nicht entnehmen, dass auch die streitgegenständliche Wohnung an ihn veräußert worden ist.

5 2. Die Zulassung der Revision ist auch nicht zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) geboten. Weder liegt eine Divergenz zum Urteil des Oberlandesgerichts Celle (OLGR 2000, 164 f. [=ZMR 2000, 284 = WuM 2001, 46 KL]) vor noch sind dem Berufungsgericht die von der Nichtzulassungsbeschwerde geltend gemachten Verfahrensverstöße (Art. 103 Abs. 1 GG, Art. 3 Abs. 1 GG) unterlaufen. Darüber hinaus fehlt es auch insoweit an der Entscheidungserheblichkeit der beanstandeten Feststellungen des

Berufungsgerichts, so dass auch aus diesem Grund eine Zulassung zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung nicht eröffnet ist (vgl. BGH, Urteil vom 18. Juli 2003 – V ZR 187/02, NJW 2003, 3205 unter II 1 b bb mwN).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Zu § 566 BGB vgl. P. Günter, Fehlende Identität von Eigentümer- und Vermieterstellung bei Veräußerung der Mietsache (Vortrag, schriftliche Fassung, zum Deutschen Mietgerichtstag 2013; www.mietgerichtstag.de).

§§ 566a, 305, 305c, 362 BGB; § 152 ZVG
Wohnraummiete; Zwangsverwaltung; Weitergabe der
Mietkaution an den Grundstückserwerber;
Kautionshaftung des veräußernden Schuldners

Die Haftung des Vermieters auf Rückgewähr der Mietkaution besteht fort, wenn der Vermieter als Schuldner in der Zwangsverwaltung sein Mietgrundstück veräußert hat und dem Erwerber eine Auszahlung des Kautionsbetrags nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht möglich ist. Eine formularmäßige Entlassung des Zwangsverwalters aus einer Kautionshaftung entlastet den Vermieter nicht. Für die Erfüllung des Kautionsrückzahlungsanspruchs ist der Vermieter darlegungs- und beweisbelastet.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Urteil vom 23. 1. 2013 – VIII ZR 143/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger nimmt den Beklagten, seinen ehemaligen Vermieter, auf Rückzahlung der Mietkaution in Anspruch.

2 Der Kläger, der zusammen mit Frau P. B. seit dem Jahr 2003 Mieter einer Wohnung des Beklagten in Berlin war, leistete zu Beginn des Mietverhältnisses eine Barkaution von 1242 €.

3 Das Hausgrundstück befand sich vom 7. Oktober 2005 bis 13. Mai 2008 unter Zwangsverwaltung. Der Beklagte veräußerte das Grundstück an die P. S. AG, welche am 24. Juni 2008 als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen wurde.

4 Mit Schreiben vom 26. Mai 2008 forderte der Zwangsverwalter den Kläger und Frau B. unter Übersendung eines Vordrucks „Einverständniserklärung zur Kautionsübertragung“ auf, der Weiterreichung der Kautionsantrag an die neue Eigentümerin und der Entlassung des Zwangsverwalters aus der „bürgenähnlichen“ Haftung zuzustimmen, andernfalls der Kautionsbetrag an den Kläger und Frau B. ausbezahlt werde. Gleichzeitig wies der Zwangsverwalter darauf hin, dass in diesem Fall die Mieter eine neue Mietsicherheit gegenüber der neuen Vermieterin zu erbringen hätten.

5 Der Kläger und Frau B. sandten die ausgefüllte und unterschriebene Einverständniserklärung an den Zwangsverwalter zurück. Der Kautionsbetrag wurde an die neue Vermieterin weitergeleitet.

6 Das Mietverhältnis über die Wohnung endete zum 7. September 2009. Laut Wohnungsübergabeprotokoll konnte die Kautionsantrag im Hinblick auf den Zustand der Wohnung unter Berücksichtigung der Mietzahlung zur Auszahlung gelangen. Am 18. März 2010 wurde erneut die Zwangsverwaltung des Grundstücks angeordnet. Mit Schreiben vom 13. April 2010 teilte die Hausverwaltung dem Kläger mit, dass das Kautionskonto mit einem Abschlussguthaben von 1273,54 € aufgelöst und dem Mietkonto gutgeschrieben worden sei und Auszahlungen wegen Kontopfändungen zu keiner Zeit möglich gewesen seien.

7 Der Kläger hat behauptet, er habe die neue Vermieterin erfolglos mit anwaltlichem Schreiben vom 30. November 2010 zur Kautionsrückzahlung aufgefordert. Er nimmt den Beklagten als seinen ehemaligen Vermieter gemäß § 566a Satz 2 BGB auf Zahlung des Kautionsguthabens von 1273,54 € nebst Zinsen in Anspruch.

8 Das Amtsgericht Berlin-Pankow/Weißensee hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Landgericht Berlin der Klage im Wesentlichen stattgegeben. Hiergegen wendet sich der Beklagte mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision.

9 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

10 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

11 Der Kläger habe gegen den Beklagten gemäß § 566a Satz 2, § 812 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BGB einen Anspruch auf Rückgabe der geleisteten Mietkaution einschließlich Zinsen in unbestrittener Höhe von 1273,54 €. Unerheblich sei, dass der Beklagte am Ende des Mietverhältnisses im September 2009 nicht mehr Vermieter der Wohnung gewesen sei und auch die Kaution nicht mehr innegehabt habe. Denn er hafte gemäß § 566a Satz 2 BGB für die Kaution.

12 Der Beklagte sei vom Kläger nicht aus der Haftung für die Kautionszahlung entlassen worden. Seine Haftung gemäß § 566a Satz 2 BGB sei nicht wirksam individualvertraglich abbedungen worden. Das Einverständnis des Klägers mit der Übertragung der Kaution vom Zwangsverwalter an die neue Erwerberin der Wohnung stelle keine Erklärung in Bezug auf den Beklagten dar. Zwar habe der Zwangsverwalter während der Zwangsverwaltung auch die Pflicht zur Abrechnung und Auskehrung von Mietkautionen. In der Einverständniserklärung komme jedoch ein Wille, die gesetzliche Regelung in § 566a Satz 2 BGB in Bezug auf den Beklagten als Vermieter und Schuldner abzubedingen, nicht erkennbar zum Ausdruck. Auch wenn der Zwangsverwalter für den Beklagten als Schuldner tätig geworden sei, so habe er doch im eigenen Namen gehandelt.

13 Auch sei die Zustimmungserklärung unwirksam gemäß § 307 Abs. 1 und 2 Nr. 1 BGB. Es handele sich bei der Einverständniserklärung um eine vom Zwangsverwalter für eine Vielzahl von Fällen vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne von § 305 Abs. 1 BGB. Durch diese habe die gesetzliche Regelung aus § 566a Satz 2 BGB nicht wirksam abbedungen werden können.

14 Der Kläger habe auch dargelegt, dass er die Kaution von der Erwerberin beziehungsweise der letzten Vermieterin nicht erlangen könne. Ausreichend seien insoweit zumutbare Anstrengungen des Mieters, die deutlich machten, dass eine Befriedigung durch den Erwerber nicht zu erwarten sei. Entgegen der Ansicht des Beklagten ergebe sich aus der Mitteilung der Hausverwaltung über die Gutschrift auf dem Mieterkonto nicht, dass die Gutschrift zur Verrechnung mit Ansprüchen des Vermieters erfolgt sei. Jedenfalls könne das Schreiben der Hausverwaltung nicht dazu herangezogen werden, dem Kläger aufzuerlegen, weitere Auskünfte beim Zwangsverwalter einzuholen und ihm damit doch wirtschaftlich das Risiko der fehlenden Nachweismöglichkeit aufzubürden.

15 II. Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand. Der Beklagte ist dem Kläger zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet. Das Berufungsgericht hat zu Recht angenommen, dass die dem Zwangsverwalter gegenüber abgegebene Einverständniserklärung des Klägers nicht zu einer Entlassung des Beklagten aus der Haftung nach § 566a Satz 2 BGB geführt hat.

16 1. Nach § 566a Satz 2 BGB ist der bisherige Vermieter dem Mieter weiterhin zur Rückgewähr der geleisteten Mietkaution verpflichtet, wenn dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses die Sicherheit von dem neuen Erwerber und Vermieter nicht erlangen kann.

17 a) Zwar kann der Mieter auf die Haftung des Vermieters nach dieser Vorschrift durch Individualvereinbarung verzichten. Bei der von den Klägern gegenüber dem Zwangsverwalter auf dessen Aufforderung abgegebenen Erklärung über die „Weiterleitung der Kaution und der Entlassung des Zwangsverwalters aus der bürgenähnlichen Haftung“ handelt es sich indes nicht um eine Individualvereinbarung, sondern um eine Allge-

meine Geschäftsbedingung. Die Einverständniserklärung war, was auch die Revision nicht in Abrede stellt, vom Zwangsverwalter im Wesentlichen vorformuliert und zum Gebrauch in einer Vielzahl von Fällen vorgesehen worden. Dass sie keine Vertragsbedingung, sondern eine einseitige rechtsgeschäftliche Erklärung des Mieters zum Gegenstand hat, ändert nichts an ihrem Charakter als Allgemeine Geschäftsbedingung. Denn die Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB sind mit Rücksicht auf ihren Schutzzweck auch auf eine vom Verwender vorformulierte einseitige rechtsgeschäftliche Erklärung des anderen Teils, die – wie hier – im Zusammenhang mit einem Vertragsverhältnis steht, anzuwenden (vgl. BGH, Urteil vom 27. Januar 2000 – I ZR 241/97, NJW 2000, 2677 unter II 3 a mwN <zu § 1 ff. AGBG>). Ohne Bedeutung ist dabei auch, ob dem anderen Vertragspartner die Wahl zwischen bestimmten, vom Verwender vorgegebenen Alternativen eingeräumt wird (BGH, Urteil vom 27. Januar 2000 – I ZR 241/97, aaO mwN). Es ist daher ohne Belang, dass die vom Zwangsverwalter vorbereitete Erklärung den Mietern eine Wahlmöglichkeit aufzeigt und es ihnen überlässt, ob sie eine Weitergabe der Kaution an die neue Eigentümerin zustimmen oder eine solche ablehnen und die Kaution ausbezahlt erhalten.

18 b) Als Allgemeine Geschäftsbedingung führt die vom Kläger formularmäßig abgegebene Erklärung schon deshalb nicht zu einer Entlassung des Beklagten aus der Haftung nach § 566a Satz 2 BGB, weil ihr jedenfalls nach der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB ein solcher Inhalt nicht beigelegt werden kann. Die Erklärung betrifft nach ihrem Wortlaut nur die Haftung des Zwangsverwalters, der zum damaligen Zeitpunkt nach § 152 Abs. 2 ZVG die Rechte und Pflichten des Vermieters wahrzunehmen hatte. Zudem ist nicht die Rede von der subsidiären Vermieterhaftung nach § 566a Satz 2 BGB, sondern von einer im Gesetz nicht vorgesehenen „bürgenähnlichen Haftung“. Es ist daher zumindest auch die Auslegung möglich, dass sich die gegenüber dem Zwangsverwalter auf dessen Wunsch abgegebene Erklärung auf dessen eigene Haftung beschränkte, ohne die Vermieterhaftung nach § 566a Satz 2 BGB generell abzubedingen. Da mehrere Auslegungsmöglichkeiten bestehen, ist gemäß § 305c Abs. 2 BGB diese für den Mieter günstigere Deutung zugrunde zu legen. Da der Beklagte schon im Hinblick auf die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB aus der Erklärung nichts zu seinen Gunsten herleiten kann, bedarf es keiner Entscheidung, ob die formularmäßige Einverständniserklärung darüber hinaus auch einer Inhaltskontrolle standhielte. Insbesondere kann offen bleiben, ob ein Verstoß gegen das Transparenzgebot (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) vorliegt, weil die Erklärung nicht klar und verständlich ausdrückt, was mit der „bürgenähnlichen Haftung“ des Zwangsverwalters gemeint ist.

19 2. Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht auch festgestellt, dass der Kläger die Kaution bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht vom Erwerber erlangen konnte. Zwar ist der Mieter gemäß § 566a Satz 2 BGB grundsätzlich gehalten, zunächst den Erwerber als den gegenwärtigen Sicherungsnehmer und Mietvertragspartner in Anspruch zu nehmen, solange dies nicht aussichtslos erscheint (BGH, Urteil vom 24. März 1999 – XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 169 zu § 572 BGB aF [= WuM 1999, 397]; BT-Drucks. 14/4553, S. 63). Letzteres ist hier allerdings schon deshalb der Fall, weil – worauf das Berufungsgericht zutreffend abstellt – zwischenzeitlich erneut die Zwangsverwaltung über das Grundstück angeordnet worden ist und eine Auszahlung des Kautionsbetrags wegen der Kontopfändung zu keinem Zeitpunkt möglich war.

20 3. Soweit sich der Beklagte darauf beruft, dass die Kautionsforderung auf noch offene Mietforderungen des Erwerbers verrechnet worden sei, erhebt er den Einwand der Erfüllung, § 362 BGB. Für die Erfüllung des Kautionsrückzahlungsanspruchs durch Verrechnung mit Gegenansprüchen des Erwerbers ist nach allgemeinen Regeln der Beklagte darlegungs- und beweisbelastet. Der Beklagte hat indes nicht dargelegt, welche

Mietforderungen des Erwerbers gegen den Beklagten offen geblieben sind und demzufolge mit der Kautionsverrechnung verrechnet werden konnten.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 191a GVG; § 4 ZMV

Barrierefreiheit; Zugänglichmachen von Dokumenten für blinde und schwerbehinderte Personen in gerichtlichen Verfahren in Blindenschrift; Anforderungen an den prozessbevollmächtigten Rechtsanwalt

Eine blinde oder sehbehinderte Person hat keinen Anspruch aus § 191a GVG, § 4 Abs. 1 ZMV auf Zugänglichmachung der Dokumente des gerichtlichen Verfahrens auch in einer für sie wahrnehmbaren Form, wenn sie in dem Verfahren durch einen Rechtsanwalt vertreten wird und der Streitstoff so übersichtlich ist, dass er ihr durch den Rechtsanwalt gut vermittelbar ist.

(BGH, Beschluss vom 10.1.2013 – I ZB 70/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin macht gegenüber den Beklagten einen Zahlungsanspruch auf der Grundlage eines mit der Beklagten zu 1 abgeschlossenen Vertrages geltend. Die Beklagte zu 1 ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Beklagten zu 2 und 3 sind deren Gesellschafter. Der Beklagte zu 2 ist blind. Er ist nach der internen Geschäftsverteilung für die kaufmännischen Angelegenheiten und damit auch für die mit der finanziellen Abwicklung von Verträgen verbundenen Streitigkeiten zuständig.

2 Das Amtsgericht Dresden hat der Klage stattgegeben. Dagegen haben die Beklagten Berufung eingelegt. Sie haben beantragt, alle Prozessunterlagen auch der II. Instanz sowohl in Klarschrift wie auch in jeweils einer Ausfertigung in Blindenschrift an die Prozessbevollmächtigten II. Instanz des Beklagten zu 2 zu übermitteln. Das Landgericht Dresden hat den Antrag zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde zugelassen.

3 **Aus den Gründen:** II. Das Landgericht hat angenommen, der als Antrag des Beklagten zu 2 zu deutende Antrag sei nicht begründet. Eine Zugänglichmachung der Prozessunterlagen des Berufungsverfahrens in einer für den blinden Beklagten zu 2 wahrnehmbaren Form sei nicht erforderlich, weil der Beklagte zu 2 durch einen Rechtsanwalt vertreten werde und der Streitstoff so übersichtlich sei, dass er dem Beklagten zu 2 durch seinen Rechtsanwalt gut vermittelbar sei.

4 III. Die statthafte (§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO) und auch sonst zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist nicht begründet.

5 1. Eine blinde oder sehbehinderte Person kann gemäß § 191a Abs. 1 Satz 1 GVG nach Maßgabe der Rechtsverordnung nach § 191a Abs. 2 GVG verlangen, dass ihr die für sie bestimmten gerichtlichen Dokumente auch in einer für sie wahrnehmbaren Form zugänglich gemacht werden, soweit dies zur Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren erforderlich ist. Die auf der Grundlage des § 191a Abs. 2 GVG erlassene Verordnung zur barrierefreien Zugänglichmachung von Dokumenten für blinde und sehbehinderte Personen in gerichtlichen Verfahren (Zugänglichmachungsverordnung – ZMV) bestimmt, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Weise einer blinden oder sehbehinderten Person die für sie bestimmten gerichtlichen Dokumente und die von den Parteien zu den Akten gereichten Dokumente zugänglich gemacht werden, sowie ob und wie diese Person bei der Wahrung ihrer Rechte mitzuwirken hat.

6 2. Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, dass sich der Anspruch auf Zugänglichmachung nach den genannten Regelungen nicht auf die gerichtlichen – also die vom Gericht erstellten – Dokumente beschränkt (§ 191a Abs. 1 Satz 1 GVG); sie umfasst vielmehr auch die von den Parteien zur Akte gereichten Dokumente (§ 191a Abs. 2 GVG) und erstreckt sich damit auf sämtliche Dokumente des gerichtlichen Verfah-

rens, die der blinden oder sehbehinderten Person zuzustellen oder formlos bekanntzugeben sind (vgl. § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 ZMV).

7 3. Der Beklagte zu 2 kann ferner grundsätzlich verlangen, dass das Landgericht ihm die Prozessunterlagen nicht nur in Klarschrift, sondern auch in Blindenschrift zugänglich macht. Die berechtigte Person hat nach § 6 Satz 1 ZMV ein Wahlrecht zwischen den in § 3 ZMV genannten Formen der Zugänglichmachung, zu denen nach § 3 Abs. 1 und 2 Satz 1 ZMV die schriftliche Zugänglichmachung in Form von Blindenschrift gehört (zur Einschränkung des Wahlrechts durch die Verpflichtung der berechtigten Person nach § 5 Satz 1 ZMV, bei der Wahrnehmung ihres Anspruchs auf Zugänglichmachung im Rahmen ihrer individuellen Fähigkeiten und ihrer technischen Möglichkeiten mitzuwirken vgl. Zöller/Lückemann, ZPO, 29. Aufl., § 191a GVG Rn. 2). Die nach § 1 Abs. 3 ZMV verpflichtete Stelle – im gerichtlichen Verfahren also das Gericht – hat die Zugänglichmachung gemäß § 6 Satz 2 ZMV in der von der berechtigten Person gewählten Form auszuführen.

8 4. Das Landgericht hat jedoch ohne Rechtsfehler angenommen, dass es nicht erforderlich ist, dem blinden Beklagten zu 2 im Berufungsverfahren des vorliegenden Rechtsstreits alle Prozessunterlagen auch in Blindenschrift zugänglich zu machen. Dessen bedarf es nicht, weil der Beklagte zu 2 durch einen Rechtsanwalt vertreten wird und der Streitstoff nach den Feststellungen des Landgerichts so übersichtlich ist, dass er dem Beklagten zu 2 durch seinen Rechtsanwalt grundsätzlich gut vermittelbar ist.

9 a) Die Bestimmung des § 4 Abs. 1 ZMV regelt aufgrund von § 191a Abs. 2 GVG – entgegen der Ansicht des Landgerichts – nicht nur hinsichtlich der von den Parteien zur Akte gereichten Dokumente, sondern auch bezüglich der vom Gericht erstellten Dokumente, unter welchen Voraussetzungen sie einer blinden oder sehbehinderten Person zugänglich zu machen sind. Danach besteht der Anspruch auf Zugänglichmachung, soweit der berechtigten Person dadurch der Zugang zu den ihr zugestellten oder formlos mitgeteilten Dokumenten erleichtert und sie in die Lage versetzt wird, eigene Rechte im Verfahren wahrzunehmen.

10 b) Nach der amtlichen Begründung zum Entwurf der Zugänglichmachungsverordnung (BR-Drucks. 915/06, S. 10) ist diese Vorschrift im Interesse der behinderten Personen weit auszulegen und wird der Anspruch auf Zugänglichmachung insbesondere auch nicht durch eine rechtswirksame Vertretung, sei es durch einen Prozessbevollmächtigten, einen Verteidiger, einen Beistand oder einen Betreuer, ausgeschlossen. Bei einer anwaltlichen Vertretung der berechtigten Person kann ein Anspruch auf Zugänglichmachung von Dokumenten jedoch ausgeschlossen sein, soweit gewährleistet ist, dass der anwaltliche Vertreter der berechtigten Person die in den Dokumenten enthaltenen Informationen so zu vermitteln vermag, dass eine zusätzliche Übermittlung der Dokumente durch das Gericht in einer für die berechtigte Person wahrnehmbaren Form zur Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren nicht erforderlich ist (vgl. Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses, BT-Drucks. 14/9266, S. 41; Beschluss des Bundesrats, BR-Drucks. 915/06 «Beschluss», S. 2; Kissel/Mayer, GVG, 7. Aufl., § 191a Rn. 9; M. Jacobs in Stein/Jonas, ZPO, 22. Aufl., § 191a GVG Rn. 6; MünchKomm.ZPO/Zimmermann, 3. Aufl., § 191a GVG Rn. 6; Zöller/Lückemann aaO § 191a GVG Rn. 2; Wickern in Löwe-Rosenberg, StPO, 26. Aufl., § 191a GVG Rn. 5; Diemer in Karlsruher Kommentar, StPO, 6. Aufl., § 191a GVG Rn. 2; Meyer-Goßner, StPO, 55. Aufl., § 191a GVG Rn. 1). Nach den Feststellungen des Landgerichts ist diese Voraussetzung im Streitfall erfüllt; der Streitstoff ist so übersichtlich, dass er dem Beklagten zu 2 durch seinen Rechtsanwalt grundsätzlich gut vermittelbar ist. Unter diesen Umständen ist, wie das Landgericht mit Recht angenommen hat, ein Zugänglichmachen der Prozessunterlagen des Berufungsverfahrens auch in einer für den blinden Beklagten zu 2 wahrnehmbaren Form grundsätzlich nicht erforderlich.

11 c) Die Rechtsbeschwerde rügt ohne Erfolg, der sehbehinderten Person werde damit im Fall ihrer – gegebenenfalls gesetzlich vorgeschriebenen – Vertretung durch einen Anwalt jede Möglichkeit einer selbstbestimmten Verfahrensführung genommen. Die Zugänglichmachung der Dokumente soll der berechtigten Person die Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren und nicht die Kontrolle der Tätigkeit ihres Rechtsanwalts ermöglichen. Auch eine nicht sehbehinderte und nicht rechtskundige Person muss im Falle ihrer Vertretung durch einen Rechtsanwalt darauf vertrauen, dass dieser ihre Rechte und Interessen im Verfahren ordnungsgemäß wahrnimmt.

12 Der berechtigten Person wird die Wahrnehmung ihrer Interessen entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde auch dann nicht in unzumutbarer Weise erschwert, wenn sich die Komplexität eines Rechtsstreits erst im Laufe des Verfahrens ergeben sollte. In einem solchen Fall sind der sehbehinderten Person die Dokumente auch nachträglich in einer für sie wahrnehmbaren Form zugänglich zu machen, soweit dies zur Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren erforderlich ist. Soweit sich daraus, wie die Rechtsbeschwerde geltend macht, Verzögerungen ergeben, weil der Betroffene nach dem Selbststudium der Gerichtsdokumente noch ergänzenden Vortrag für erforderlich hält, ist dies hinzunehmen.

13 Die sehbehinderte Person kann allerdings auch bei einem durch einen Rechtsanwalt an sich gut vermittelbaren Streitstoff ausnahmsweise Anspruch auf Zugänglichmachung der Dokumente auch in einer für sie wahrnehmbaren Form haben, wenn sie – wie die Rechtsbeschwerde geltend macht – aufgrund ihrer individuellen Einsichtsfähigkeit nicht dazu in der Lage ist, den Sinngehalt der Dokumente bei einer nur mündlichen Vermittlung durch den anwaltlichen Vertreter zu erfassen. Im Streitfall ist jedoch weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der Beklagte zu 2 solche Verständnisschwierigkeiten hat.

14 Die Rechtsbeschwerde macht vergeblich geltend, es gehöre nicht zu den Aufgaben eines Anwalts, seinen Mandanten die Wahrnehmung von Gerichtsdokumenten zu ermöglichen und Schriftsätze vorzulesen. Zu den Aufgaben eines Rechtsanwalts kann es durchaus gehören, einem sehbehinderten Mandanten den wesentlichen Inhalt der Dokumente des Verfahrens zu vermitteln. Es ist nicht ersichtlich, dass eine sachgerechte rechtliche Bearbeitung der Angelegenheit dadurch – wie die Rechtsbeschwerde meint – deutlich erschwert wird.

15 IV. Danach ist die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts auf Kosten des Beklagten zu 2 (§ 97 Abs. 1 ZPO) zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 253 ZPO
Wohnraummiete; Mietrückstände;
rückständige Nutzungsentschädigungen;
Zulässigkeit der sog. Saldoklage

Zur Zulässigkeit einer „Saldoklage“, mit der Mietrückstände aus einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum geltend gemacht werden.

(BGH, Urteil vom 9. 1. 2013 – VIII ZR 94/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Zwischen den Parteien bestand ab dem Jahr 1999 bis Ende 2003 ein befristeter Mietvertrag über eine Wohnung der Kläger in F. Die Beklagten bewohnten die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Rückgabe am 31. März 2010 weiter. Bis November 2009 zahlten sie als Grundmiete weiterhin den ursprünglich vereinbarten Betrag von 1431 € monatlich, ferner im Dezember 2009 Beträge in Höhe von 2170,46 € und 2306,56 € sowie im März 2010 in Höhe von 2306,56 €.

2 Die Kläger begehren, soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, für den Zeitraum Januar 2007 bis März 2010 Nutzungsentschädigung in Höhe von 17.948,48 € nebst

Zinsen. Sie machen unter Berufung auf ein von ihnen vorgelegtes Privatgutachten geltend, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung seit Beendigung des Mietverhältnisses 1918 € monatlich betrage und die Beklagten nach § 546a Abs. 2 ZPO zum Schadensersatz verpflichtet seien, soweit die von ihnen gezahlte Miete dahinter zurückbleibe. Die Beklagten verlangen widerklagend Auszahlung der Guthaben aus den von den Klägern erteilten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 bis 2009, insgesamt 7060,09 € nebst Zinsen. Gegen diese Forderung haben die Kläger mit der von ihnen für die Jahre 2005 und 2006 beanspruchten (restlichen) Nutzungsentschädigung aufgerechnet.

3 Das Amtsgericht Frankfurt/Main hat die Klage als unzulässig abgewiesen und die Kläger auf die Widerklage zur Zahlung von 7060,09 € nebst Zinsen verurteilt. Das Landgericht Frankfurt/Main hat die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Senat insoweit zugelassenen Revision verfolgen die Kläger die auf Zahlung von 17.948,48 € nebst Zinsen gerichtete Klage und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die auf Nutzungsentschädigung gerichtete Klage sei unzulässig, weil sie den Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit der erhobenen Forderungen nicht genüge. Es reiche nicht aus, dass die Kläger den Rückstand aus dem Jahr 2007 mit 5340,49 €, für 2008 mit 5836,80 €, für 2009 mit 4207,74 € und für 2010 mit 2553,34 € angegeben hätten. Vielmehr sei die Verteilung der Beträge auf die einzelnen Monate mitzuteilen; ohne diese Informationen sei die Klage nicht hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar. Selbst wenn man annehmen wolle, dass die Kläger die Differenz zwischen der behaupteten ortsüblichen Vergleichsmiete von 1918 € monatlich und den tatsächlichen Zahlungen verlangen wollten, ergebe sich nur für das Jahr 2008 der tatsächlich verlangte Betrag von 5836,80 € als Differenz. Hinzu komme noch, dass der im Vorprozess vom Gericht beauftragte Sachverständige die ortsübliche Vergleichsmiete mit lediglich 1567,70 € monatlich angegeben habe. Das neue Vorbringen der Kläger zur Berechnung und Aufschlüsselung der begehrten Nutzungsentschädigung könne gemäß § 531 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht berücksichtigt werden, weil davon auszugehen sei, dass das Amtsgericht in der mündlichen Verhandlung auf die Ergänzungsbedürftigkeit des Vorbringens hingewiesen habe und die Ergänzung des Sachvortrags aus Nachlässigkeit unterblieben sei.

7 Die Widerklage sei in vollem Umfang begründet. Die von den Beklagten insoweit erhobenen Forderungen auf Auszahlung der Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 bis 2009 seien nicht durch die von den Klägern erklärte Aufrechnung erloschen. Die Aufrechnung sei unzulässig und damit wirkungslos, weil die zur Aufrechnung gestellten Forderungen mangels Angabe der auf jeden Monat entfallenden Einzelbeträge nicht hinreichend bestimmt seien.

8 II. Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die auf Zahlung restlicher Nutzungsentschädigung gerichtete Klage ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zulässig. Anders als das Berufungsgericht meint, ist auch die von den Klägern gegenüber der Widerklageforderung erklärte Aufrechnung nicht wegen Unbestimmtheit der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen unwirksam.

9 1. Bezüglich der Entscheidung des Berufungsgerichts zur Klage beanstandet die Revision jedenfalls im Ergebnis zu Recht, dass das Berufungsgericht den in der Berufungsinstanz gehaltenen Vortrag der Kläger zur Aufgliederung der Klageforderung

gemäß § 531 ZPO zurückgewiesen hat. Dabei ist es unerheblich, ob die Kläger in der ersten Instanz auf die erforderliche Aufschlüsselung ihrer Forderung hingewiesen worden sind und ob eine lediglich in den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Urteils erfolgte Dokumentation des Hinweises ausreicht (vgl. dazu BGH, Urteil vom 22. September 2005 – VII ZR 34/04, BGHZ 164, 166, 172 f. [=NJW 2006, 60]). Denn eine im Hinblick auf § 253 Abs. 2 ZPO vorgenommene nähere Aufgliederung der Klageforderung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kein neues Angriffs- und Verteidigungsmittel, sondern gehört zum Angriff selbst (BGH, Urteile vom 14. Januar 1993 – VII ZR 118/91, NJW 1993, 1393 unter II 1; sowie vom 21. November 1996 – VII ZR 187/95, NJW 1997, 870 unter II 1, 2, jeweils zu § 528 ZPO aF) und bedarf daher nicht der Zulassung nach § 531 ZPO.

10 2. Dem Berufungsgericht kann aber auch schon insoweit nicht gefolgt werden, als es angenommen hat, die Klage genüge mangels Aufschlüsselung des für jeden einzelnen Monat geltend gemachten Rückstands nicht den Bestimmtheitsanforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO und sei deshalb unzulässig.

11 a) Allerdings wird in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur die Auffassung vertreten, dass eine Klage, mit der für einen bestimmten Zeitraum (restliche) Mietrückstände eingeklagt werden, nur zulässig sei, wenn der für jeden einzelnen Monat begehrte Rückstand beziffert werde; eine sogenannte Saldoklage werde dem Bestimmtheitsanforderung des § 253 Abs. 2 ZPO nicht gerecht und sei deshalb unzulässig (OLG Brandenburg GE 2006, 1169 [= WuM 2006, 579] und GE 2007, 444 [= WuM 2007, 142]; LG Berlin, GE 2009, 717; AG Köln, WuM 2008, 676, 677; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl., Rn. XIV 49; Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., II Rn. 122; vgl. auch Bub/Treier/Fischer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., VIII Rn. 25; aA wohl OLG Düsseldorf, ZMR 2005, 943 [= GuT 2005, 259 KL], das nur die Schlüssigkeit einer „Saldoklage“ erörtert). Diese Auffassung teilt der Senat nicht.

12 b) Gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muss die Klageschrift die bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs enthalten. Damit wird der Streitgegenstand abgegrenzt und zugleich die Grundlage für eine etwa erforderlich werdende Zwangsvollstreckung geschaffen. Daran gemessen ist ein Klageantrag grundsätzlich hinreichend bestimmt, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens des Klägers nicht durch vermeidbare Ungenauigkeit auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt (BGH, Urteil vom 14. Dezember 1998 – II ZR 330/97, NJW 1999, 954 unter I 2 a mwN).

13 Werden in einer Klage mehrere Ansprüche erhoben, sind deshalb grundsätzlich die für jeden Anspruch geforderten Teilbeträge anzugeben; insbesondere ist bei einer Teilleistungsklage, mit der mehrere selbständige Ansprüche geltend gemacht werden, genau anzugeben, wie sich der eingeklagte Betrag auf die einzelnen Ansprüche verteilen soll und in welcher Reihenfolge diese Ansprüche zur Entscheidung des Gerichts gestellt werden sollen (BGH, Urteile vom 22. Mai 1984 – VI ZR 228/82, NJW 1984, 2346 unter II 1 a aa; vom 27. November 1996 – VIII ZR 311/95, NJW-RR 1997, 441 unter II 1 a; vom 17. Juli 2008 – IX ZR 96/06, NJW 2008, 3142 Rn. 7).

14 c) Den so beschriebenen Anforderungen sind die Kläger indes – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – gerecht geworden. Denn sie haben ihre Forderung damit begründet, dass ihnen für den gesamten streitigen Zeitraum eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe der von ihnen auf

1918 € bezifferten ortsüblichen Vergleichsmiete zugestanden habe und die Beklagten von dem sich daraus ergebenden Gesamtbetrag einen Betrag in Höhe der Klageforderung (17.948,28 €) schuldig geblieben seien. Sie haben damit keine Teilforderung geltend gemacht, sondern die gesamte von ihnen noch beanspruchte Nutzungsentschädigung für den streitigen Zeitraum eingeklagt. Dieser einheitliche (Gesamt-)Anspruch ist hinreichend bestimmt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind diese Angaben nicht deshalb ungenügend, weil die Kläger nicht für jeden einzelnen Monat aufgeschlüsselt haben, welcher Betrag unter Berücksichtigung der von den Beklagten geleisteten Zahlungen jeweils noch als restliche Nutzungsentschädigung begehrte wird. Diese Angaben sind nicht erforderlich, weil sie weder für den Entscheidungsumfang des Gerichts (§ 308 ZPO) noch zur Ermittlung der Rechtskraft einer späteren gerichtlichen Entscheidung oder eine Zwangsvollstreckung von Bedeutung sind.

15 Denn für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es allein darauf an, ob den Klägern, wie von ihnen geltend gemacht, für den streitigen Zeitraum als Nutzungsentschädigung ein Betrag in Höhe von 1918 € monatlich zusteht und inwieweit die von den Beklagten erbrachten Zahlungen dahinter zurückbleiben. Das Interesse der Beklagten, nicht durch vermeidbare Ungenauigkeiten mit dem Risiko des Unterliegens belastet zu werden, sind deshalb nicht betroffen, weil es für den Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits ohne Bedeutung ist, wie die erbrachten Zahlungen auf einzelne Zeitabschnitte innerhalb des streitigen Zeitraums zu verteilen sind.

16 d) Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, ist es für die Zulässigkeit der Klage ohne Bedeutung, ob sich bei Zugrundelegung der von den Klägern beanspruchten ortsüblichen Vergleichsmiete von monatlich 1918 € nach Abzug der – unstreitigen – Zahlungen der Beklagten ein geringerer als der von den Klägern geforderte Gesamtbetrag ergibt, denn dies ist eine Frage der Begründetheit der Klage. Das gleiche gilt für die unterschiedlichen Angaben der Parteien zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete als Grundlage der Berechnung der von den Klägern begehrten Nutzungsentschädigung.

17 3. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, dass die von den Klägern gegenüber der Widerklageforderung erklärte Aufrechnung mangels Aufschlüsselung der begehrten restlichen Nutzungsentschädigung für die Jahre 2004 und 2005 auf die einzelnen Monate unwirksam sei, ist von Rechtsfehlern beeinflusst. Denn die Kläger haben vorgetragen, dass die Beklagten für diesen Zeitraum eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 1918 € schuldeten und hierauf im Jahr 2004 und 2005 jeweils Beträge in Höhe von 5836,80 € schuldig geblieben seien. Der so ermittelte Saldo genügt zur Individualisierung der zur Aufrechnung gestellten Forderungen. Dass diese die Hauptforderung übersteigen, ist unschädlich; soweit die Kläger eine Erklärung, in welcher Reihenfolge die Aufrechnung erfolgen sollte, nicht abgegeben haben, ergibt sich die Tilgungsreihenfolge aus § 396 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 366 Abs. 2 BGB (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 19. November 2008 – XII ZR 123/07, BGHZ 179, 1 [=NJW 2009, 1071] Rn. 15).

18 III. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit hinsichtlich der Nutzungsentschädigung und der Widerklage zum Nachteil der Kläger entschieden worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht – vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Auffassung folgerichtig – keine Feststellungen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise der Nutzungsentschädigung für die Wohnung der Beklagten im streitigen Zeitraum getroffen hat. Der Rechtsstreit ist daher im Umfang der Aufhebung zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Art. 103 GG; § 533 ZPO
Rechtliches Gehör; sachdienliche Klageänderung;
erneute und wirksame Kündigung in der
Räumungsklage; Wohnraummiete

Werden nach unwirksamer Kündigung des Wohnraumvertrags in der Räumungsklage Tatsachen zur materiellen Berechtigung der Kündigung (hier: wegen Zahlungsverzugs; Mietminderung; Zurückbehaltung; Mängeln der Mietsache) von beiden Parteien umfangreich vorgetragen, ist eine neuerliche und formell ordnungsgemäße Kündigung, auf die das Räumungsbegehren gestützt wird, als sachdienliche Klageänderung zu beurteilen.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 20. 11. 2012 – VIII ZR 157/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien streiten um die Räumung von Wohnraum, den die Beklagten im Jahr 2009 von der Klägerin angemietet hatten. Der Beklagte zu 2 erklärte mit einem – nicht unterzeichneten – Schreiben vom 1. Dezember 2010 für beide Beklagte die Kündigung des Mietverhältnisses und ist inzwischen ausgezogen. Die Beklagten zahlten seit Januar 2011 keine Miete mehr; sie berufen sich darauf, dass die Miete wegen diverser Mängel um 60% gemindert sei und ihnen im Übrigen ein Zurückbehaltungsrecht zustehe.

2 Die von der Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 13. April 2011 gegenüber beiden Beklagten erklärte fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs wurde von der Prozessbevollmächtigten der Beklagten zu 1 mangels Beifügung einer Vollmacht mit Faxschreiben vom 17. April 2011 zurückgewiesen. Mit Schreiben vom 20. Oktober 2011 an die Prozessbevollmächtigte der Beklagten zu 1 kündigte die Klägerin ein weiteres Mal. Nach Abweisung der Räumungsklage durch das Amtsgericht Mülheim an der Ruhr hat die Klägerin mit einem an beide Beklagte gerichteten Schreiben vom 1. Februar 2012 das Mietverhältnis erneut wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Das Landgericht Duisburg hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

3 **Aus den Gründen:** II. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für die Revisionsinstanz von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

4 Das Amtsgericht habe die Klage zu Recht abgewiesen. Das mit beiden Beklagten abgeschlossene Mietverhältnis habe nur von beiden oder beiden gegenüber gekündigt werden können. Die Kündigung des Beklagten zu 2 vom 1. Dezember 2010 sei schon mangels Bevollmächtigung durch die Beklagte zu 1 unwirksam. Die von der Prozessbevollmächtigten der Klägerin erklärte Kündigung vom 13. April 2011 sei unwirksam, weil ihr eine Vollmacht nicht beigegeben habe und die Kündigung aus diesem Grund von der Prozessbevollmächtigten der Beklagten unverzüglich zurückgewiesen worden sei. Die Kündigung vom 20. Oktober 2011 sei unwirksam, weil sie nicht gegenüber beiden Mietern erklärt worden sei. Sie sei nämlich ausschließlich an die Prozessbevollmächtigte der Beklagten zu 1 gerichtet gewesen, die den Beklagten zu 2 nicht vertreten habe.

5 Die Kündigung vom 1. Februar 2012 könne als neues Angriffsmittel nach §§ 529, 531 Abs. 2 ZPO nicht berücksichtigt werden, weil der Klägerin insoweit Nachlässigkeit zur Last falle. Es sei eine Selbstverständlichkeit gewesen, dass es auf die einfachen formalen Gesichtspunkte der Kündigung gegen-

über mehreren Mietern ankomme, so dass die Klägerin ohne weiteres eine formal ordnungsgemäße Kündigung während des erstinstanzlichen Verfahrens hätte aussprechen können.

6 III. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist zulässig, insbesondere ist der Beschwerdewert nach § 544 ZPO, § 26 Nr. 8 EGZPO erreicht. Sie hat auch in der Sache Erfolg und führt gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, wobei der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch macht.

7 Die angefochtene Entscheidung verletzt in entscheidungserheblicher Weise den Anspruch der Klägerin auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), indem sie die Kündigung der Klägerin vom 1. Februar 2012 in offensichtlich verfahrensfehlerhafter Weise unberücksichtigt lässt.

8 Das Berufungsgericht meint, dass es sich bei der Kündigung vom 1. Februar 2012 um ein neues Angriffs- und Verteidigungsmittel im Sinne des § 531 Abs. 2 ZPO handele. Damit verkennt es, dass die Klägerin mit dieser Kündigung einen neuen Streitgegenstand in den Prozess eingeführt hat, nämlich ein Räumungsbegehren, das auf diese erneute Kündigung gestützt ist. Die darin liegende Klageänderung beurteilt sich nicht nach § 531 Abs. 2 ZPO, sondern nach § 533 ZPO.

9 Die Voraussetzungen der letztgenannten Vorschrift liegen aber – offensichtlich – vor, weil die Klageänderung sachdienlich und auf Tatsachen gestützt ist, die das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin zugrunde zu legen hat.

10 Die Parteien haben in ihren Schriftsätzen von Beginn des Rechtsstreits an um die (materielle) Berechtigung der Klägerin zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs gestritten, insbesondere darum, ob die Beklagten, die unstreitig seit Januar 2011 keine Miete mehr gezahlt haben, insoweit in Zahlungsverzug geraten sind oder ob die Miete wegen der von ihnen gerügten Mängel gemindert ist und ihnen im Übrigen ein Zurückbehaltungsrecht zusteht; zu diesen Streitpunkten haben beide Parteien bereits erstinstanzlich umfangreich vorgetragen.

11 Zu den Tatsachen, auf die gemäß § 533 Nr. 2 ZPO eine Klageänderung gestützt werden kann, weil sie das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat, gehören nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch solche, die bereits in erster Instanz vorgetragen waren, von dem erstinstanzlichen Gericht aber als unerheblich beurteilt worden sind und deshalb im Urteilstatbestand keine Erwähnung gefunden haben. Kommt es aus der allein maßgeblichen objektiven Sicht des Berufungsgerichts aufgrund der Klageänderung auf diese Tatsachen an, bestehen erhebliche Zweifel an der Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen, die das Berufungsgericht nach § 529 Abs. 1 Nr. 1 Halbsatz 2 ZPO zu eigenen Feststellungen berechtigen und verpflichten (BGH, Urteile vom 19. März 2004 – V ZR 104/03, BGHZ 158, 295, 309 f.; vom 27. September 2006 – VIII ZR 19/04, NJW 2007, 2414 Rn. 16; vom 22. Mai 2012 – II ZR 35/10, WM 2012, 1692 Rn. 29 [=GuT 2012, 394 KL]; vom 4. Juli 2012 – VIII ZR 109/11, NJW 2012, 2663 [=GuT 2012, 275] Rn. 16). So liegt es hier bezüglich des Streits der Parteien über die miteinander zusammenhängenden Fragen der Mietminderung, des Zurückbehaltungsrechts und des Zahlungsverzugs. Jedenfalls mit der neuerlichen Kündigung vom 1. Februar 2012 hat die Klägerin gegenüber beiden Beklagten eine formell ordnungsgemäße Kündigung ausgesprochen, so dass es nunmehr auf die materiellen Kündigungsgründe und in diesem Zusammenhang auf die von den Beklagten schon erstinstanzlich behaupteten Mietmängel ankommt. Hieraus ergibt sich zugleich die Sachdienlichkeit der Klageänderung, denn die Entscheidung über die Wirksamkeit der Kündigung vom 1. Februar 2012 ist geeignet, den gesamten Streitstoff der Parteien zu erledigen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

www.gmbbl.de

Gemeinsames Beiblatt (GmBBI)

Kurzfassungen/Leitsätze (KL)
Mietrecht etc.

§ 556 BGB; § 522a ZPO – Betriebskostenabrechnung nach Personenschlüssel; Leerstand einzelner Wohnungen; Billigkeit; jeweilige Umstände des Einzelfalls

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht. Die vom Berufungsgericht [LG Mainz] als Zulassungsgrund genannte Rechtsfrage, wie Betriebskosten, für die im Mietvertrag eine Abrechnung nach Personen vereinbart ist, bei Leerstand einzelner Wohnungen abzurechnen sind, ist nicht grundsätzlicher Natur. Vielmehr geht es um die vom Tatrichter aufgrund der jeweiligen Umstände des Einzelfalls (insbesondere Umfang und Dauer des Leerstands und Höhe der streitigen Kosten) zu entscheidende Frage, inwieweit die Berücksichtigung des Leerstandes aus Gründen der Billigkeit erforderlich ist. So kann es in Betracht kommen, auch für die Zeiten des Leerstandes eine fiktive Person anzusetzen und auf diese Weise eine Beteiligung des Vermieters an den Leerstandskosten zu erreichen; dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). Bei Wasserkosten ist auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter im Hinblick auf den Leerstand nur mit einem Teil der Grundkosten belastet wird. Ferner mag es – insbesondere bei geringfügigem Leerstand – im Einzelfall auch angemessen sein, von einer Berücksichtigung ganz abzusehen.

2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dem Leerstand von zwei Monaten bei einer der drei zur Abrechnungseinheit gehörenden Wohnungen bezüglich der hier nach Personen abzurechnenden Kosten für Wasser, Abwasser, Entwässerung, Müll, Gemeinschaftsantenne und Beleuchtung (pauschal) durch eine fiktive Personenzahl auch für die Zeit des Leerstands Rechnung zu tragen und die Abrechnung der Klägerinnen bezüglich dieser Positionen deshalb um einen Gesamtbetrag von 7,59 € zu kürzen, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

(BGH, Beschluss vom 8. 1. 2013 – VIII ZR 180/12)

Hinw. d. Gerichts: Das Revisionsverfahren ist durch Zurückweisungsbeschluss erledigt worden.

§ 556b BGB – Fälligkeit des Nutzungsvergütungsanspruchs; Anspruch auf Nutzungsentschädigung des hälftigen Miteigentums am Wohnhaus getrennter und geschiedener Eheleute

§ 556b BGB regelt nur die Fälligkeit von Mietzinsansprüchen. Mangels Regelungslücke ist die Bestimmung auf Entschädigungsansprüche für die Nutzung von Wohnraum nicht entsprechend anwendbar.

(OLG Koblenz, Urteil vom 12. 11. 2009 – 5 U 1256/05)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in www.gmbbl.de 2013, 10.

§§ 38, 108 InsO; §§ 273, 551 BGB – abredewidrige Nichteinzahlung vereinnahmter Barkaution auf ein insolvenzfestes Sonderkonto; Insolvenz des Vermieters; Mietzinszurückbehaltung des Mieters; Aufrechnung gegen den Rückgewähranspruch; Insolvenzforderung; Abgrenzung zur Zwangsverwaltung; Gewerberaummieta

In der Insolvenz des Vermieters steht dem Mieter gegen vor Insolvenzeröffnung fällig gewordene Mieten ein Zurückbehaltungsrecht wegen der vertragswidrig nicht insolvenzfest angelegten Barkaution nicht zu.

14. Soweit die Gegenansicht auf den gesetzgeberischen Willen in § 551 Abs. 3 BGB (für das Wohnraummietverhältnis) abstellt, wird verkannt, dass der Gesetzgeber sogar dem Mieter von Wohnraum kein Aus- oder Absonderungs- oder sonstiges Vorrecht in der Insolvenz seines Vermieters in Bezug auf die Kaution eingeräumt hat, sondern nur einen schuldrechtlichen Anspruch gegen seinen Vermieter auf insolvenzfeste Anlage des Geldes.

(BGH, Urteil vom 13. 12. 2012 – IX ZR 9/12)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in GuT 2012, 468.

§§ 17, 18 ZwVwVO – Zwangsverwalter; Bemessung der Vergütung nach tatsächlicher Leistung geschuldeter Mieten; Vergütung für die Einleitung eines Mahnverfahrens

a) Die Bemessung der Vergütung des Zwangsverwalters nach § 18 Abs. 1 Satz 1 ZwVwVO setzt voraus, dass geschuldete Mieten tatsächlich an den Zwangsverwalter geleistet werden. Die Einleitung eines Mahnverfahrens reicht ebenso wenig aus wie eine Zahlung des Mieters an den Schuldner oder an einzelne Gläubiger.

b) Für die Einleitung eines Mahnverfahrens kann der Zwangsverwalter nicht die gesetzliche Vergütung eines Rechtsanwalts abrechnen, weil es sich nicht um eine Tätigkeit handelt, die ein nicht als Rechtsanwalt zugelassener Zwangsverwalter einem Rechtsanwalt übertragen hätte.

(BGH, Beschluss vom 26. 4. 2012 – V ZB 155/11)



Wohnungseigentum

§ 434 BGB

**Kauf einer Eigentumswohnung;
Mangel des Grundstücks; Giftstoffe im Grundwasser;
Altlasten; neues Kaufrecht; Beziehungen der Kaufsache
zur Umwelt; Aufklärungspflichten des Verkäufers
über Schadstoffbelastungen**

Ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück ist mit einem Sachmangel im Sinne des § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB behaftet, wenn es von Grundwasser durchströmt wird, das mit Giftstoffen (Cyanide) belastet ist.

(BGH, Urteil vom 30. 11. 2012 – V ZR 25/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Mit notariellem Vertrag vom 12. (Angebot der Kläger) und 22. November 2005 (Annahme der Beklagten) kauften die Kläger von der Beklagten eine Eigentumswohnung in einer Wohnanlage in B. zu einem Preis von 136.970 €. Das dazugehörige Grundstück ist Teil einer Gesamtfläche, auf der bis zum Jahre 1953 eine Gasanstalt betrieben wurde. Die Fläche wurde in dem Bodenbelastungskataster des Landes B. als Altlast geführt, worüber die Behörde die Beklagte im Jahre 2003 schriftlich unterrichtet hatte. Nach Durchführung von Bodenuntersuchungen hatte die Behörde der Beklagten in einem Schreiben vom 10. August 2005 mitgeteilt, dass sie das Grundstück hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreie; das Grundstück werde jedoch von cyanidhaltigem Wasser durchströmt, weshalb bei Bauarbeiten, die bis in den Grundwasseranschnitt reichten, in Abstimmung mit der Verwaltung eine Reinigung des während der Baumaßnahme geförderten Grundwassers erforderlich sei.

2 In dem notariellen Vertrag ist die Haftung der Verkäuferin für Sachmängel des Kaufgegenstands ausgeschlossen worden. Die Angebotserklärung enthält die Hinweise, dass die Fläche im Bodenbelastungskataster als Altlast geführt wurde, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung jedoch mit Schreiben vom 10. August 2005 bestätigt habe, dass das verkaufte Flurstück hinsichtlich aller Wirkungspfade vom Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen befreit sei, und den Vermerk, dass dem Erwerber der Inhalt dieses Schreibens bekannt sei.

3 Die Kläger erklärten im Juli 2008 den Rücktritt vom Kaufvertrag, mit der Begründung, dass die Erklärungen der Beklagten den wahren Sachverhalt bezüglich der im Boden und im Grundwasser enthaltenen Altlasten nur bruchstückhaft und beschönigend wiedergegeben hätten. Die in der Urkunde zitierten behördlichen Schreiben seien ihnen nicht bekannt gewesen. Ihre Klage auf Rückzahlung des Kaufpreises zzgl. Zinsen Zug um Zug gegen Rücküberweisung der Wohnung, auf Freistellung von den zur Finanzierung des Kaufs aufgenommenen, über den Kaufpreis hinausgehenden Darlehensschulden sowie von weiteren, ihnen durch den Erwerb entstandenen Verbindlichkeiten, auf Feststellung des Annahmeverzugs und Verurteilung zur Zahlung außergerichtlicher Kosten in Höhe von 2895,03 € nebst Zinsen hat das Landgericht Berlin abgewiesen. Die Berufung der Kläger ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Kammergericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihre Klageanträge weiter.

4 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht meint, dass den Klägern weder Ansprüche wegen eines Sachmangels noch wegen Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten zustünden. Zwar stelle der Altlastenverdacht einen Sachmangel des mit der Wohnung verkauften Miteigentumsanteils an dem Grundstück dar; die sich daraus ergebenden Ansprüche seien aber nach § 442 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgeschlossen, weil die Kläger diesen Mangel gekannt hätten. Das Grundwasser sei kein

Bestandteil des Grundstücks, so dass dessen Belastung für sich genommen keinen Mangel begründe. Soweit die Kläger aus diesem Grunde eine Beeinträchtigung des Grundstücks behaupteten, scheidet ein Anspruch wegen des Haftungsausschlusses aus. Die Berufung der Beklagten darauf sei nicht nach § 444 BGB unwirksam; denn die Kläger hätten schon nicht vorgetragen, dass der Beklagten eine Verunreinigung des Bodens zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bekannt gewesen sei. Ansprüche wegen einer schuldhaften Aufklärungspflichtverletzung bestünden nicht, weil die Beklagte über die Kontamination des Grundwassers nicht habe informieren müssen. Der Vertragszweck sei dadurch nicht gefährdet gewesen. Das Grundstück sei nach dem von dem Gericht eingeholten Sachverständigen-gutachten ohne Einschränkungen zum Wohnen geeignet, weshalb der von den Klägern mit dem Kauf verfolgte Zweck, Einkünfte aus der Vermietung der Wohnung zu erzielen, durch die Cyanidbelastung des Grundwassers nicht in Frage gestellt werde. Eine von den Klägern bloß subjektiv empfundene Bedrohung begründe keine Aufklärungspflicht des Verkäufers. Sie müssten sich vielmehr einem objektiven, durch anerkannte Grenz- und Richtwerte bestimmten Maßstab unterwerfen.

5 II. Das hält einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

6 1. Das Berufungsgericht verneint rechtsfehlerhaft Ansprüche der Kläger auf Rückzahlung des Kaufpreises wegen eines Sachmangels (§ 437 Nr. 2 Fall 1, §§ 440, 323, 326 Abs. 5, § 346 Abs. 1 BGB).

7 a) Ein Sachmangel eines Grundstücks im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB kann auch dann vorliegen, wenn zwar nicht der Boden, aber das durch das Grundstück fließende Grundwasser mit giftigen Schadstoffen belastet ist. So ist es hier.

8 aa) Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, dass das Grundwasser, auf das sich das Eigentumsrecht des Verkäufers am Grundstück nicht erstreckt (BVerfGE 58, 300, 332 f. [=NJW 1982, 745]), nicht Teil der Kaufsache ist. Die den Mangel auslösende Beschaffenheit der Kaufsache wird in diesem Fall durch die tatsächliche Beziehung des Grundstücks zu seiner Umwelt begründet, hier durch dessen Nachbarschaft zu einem kontaminierten Grundstück, von dem aus Schadstoffe über das Grundwasser emittiert werden. Dass ein Sachmangel in den wirtschaftlichen, sozialen oder rechtlichen Beziehungen der Sache zu ihrer Umwelt begründet sein kann, die die Brauchbarkeit oder den Wert der Sache beeinflussen, entspricht der ständigen Rechtsprechung (vgl. Senatsurteile vom 9. Juli 1976 – V ZR 256/75, BGHZ 67, 134, 136 [=WuM 1977, 116]; vom 18. November 1977 – V ZR 172/76, BGHZ 70, 47, 49 [=NJW 1978, 370]; vom 10. Juli 1987 – V ZR 236/85, NJW-RR 1988, 10, 11 und vom 22. Februar 1991 – V ZR 299/89, NJW 1991, 1673, 1675).

9 (1) Nach dem bis zum 31. Dezember 2001 geltenden Gewährleistungsrecht stellten Umweltbeziehungen, die die Brauchbarkeit oder den Wert der Kaufsache negativ beeinflussen, allerdings nur dann einen Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB a.F. dar, wenn sie ihren Grund in der Beschaffenheit der Sache hatten und sich nicht erst durch Heranziehung von außerhalb des Kaufgegenstands liegenden Verhältnissen oder Umständen ergaben (vgl. Senatsurteile vom 9. Juli 1976 – V ZR 256/75, aaO; vom 18. November 1977 – V ZR 172/76, aaO; vom 10. Juli 1987 – V ZR 236/85, aaO und vom 22. Februar 1991 – V ZR 299/89, aaO). Der Senat hat vor diesem Hintergrund offen gelassen, ob über die Luft vermittelte, von einem benachbarten Klärwerk ausgehende Geruchsbelästigungen einen Fehler im Sinne des § 459 Abs. 1 BGB darstellen (Senatsurteil vom 10. Juli 1987 – V ZR 236/85, aaO).

10 (2) Nach dem seit dem 1. Januar 2002 geltenden und hier anzuwendenden Kaufrecht sind solche von einem benachbar-

ten Grundstück ausgehende, über die Luft oder das Grundwasser übertragene Umwelteinwirkungen als eine (negative) Beschaffenheit der Kaufsache im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB anzusehen. Der Senat hat bereits ausgeführt, dass die Neuregelung die frühere Unterscheidung zwischen Fehlern (§ 459 Abs. 1 BGB a.F.) und zusicherungsfähigen Eigenschaften (§ 459 Abs. 2 BGB a.F.) eingebeht hat (Senatsurteil vom 5. November 2010 – V ZR 228/09, NJW 2011, 1217, 1218 [= GuT 2011, 41]). Als Eigenschaften einer Sache sind neben ihrer physischen Beschaffenheit alle tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse anzusehen, welche die Beziehung der Sache zur Umwelt betreffen und wegen ihrer Art und Dauer die Brauchbarkeit oder den Wert der Sache beeinflussen (vgl. Senat, Urteil vom 19. Dezember 1980 – V ZR 185/79, BGHZ 79, 183, 185 [= NJW 1981, 864]). Vor diesem Hintergrund gehören die Beziehungen der Kaufsache zur Umwelt jedenfalls dann zu ihrer Beschaffenheit im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB, wenn sie in irgendeiner Weise mit ihren physischen Eigenschaften zusammenhängen (vgl. Bamberger/Roth/Faust, BGB, 3. Aufl., § 434 Rn. 22; Erman/Grünwald, BGB, 13. Aufl., § 434 Rn. 4; MünchKommBGB/Westermann, 6. Aufl., § 434 Rn. 9). Ein solcher Zusammenhang ist bei Grundwasser gegeben, das den zum verkauften Grundstück (santeil) gehörenden Erdkörper durchströmt. Ist das Grundwasser mit Cyanid belastet, weil das Grundstück in der Nähe einer anderen kontaminierten Fläche liegt, von dem aus die Schadstoffe emittiert werden, kann ein Sachmangel auch dann vorliegen, wenn das verkaufte Grundstück – wie hier – selbst nicht kontaminiert ist (vgl. Frey, Haftung für Altlasten, S. 124; Knoche, NJW 1995, 1985, 1987).

11 bb) Die verkaufte Eigentumswohnung ist deswegen mit einem Sachmangel behaftet.

12 (1) Dies ist hier nach § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB zu beurteilen, da die Vertragsparteien weder eine sog. negative Beschaffenheitsvereinbarung vereinbart (§ 434 Abs. 1 Satz 1 BGB) noch eine besondere Verwendung nach dem Vertrag vorausgesetzt (§ 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BGB) haben. Das Grundstück ist zwar als Altlastenverdachtsfläche verkauft worden. Hierin ist aber keine Beschaffenheitsvereinbarung, sondern (nur) ein Haftungsausschluss für Bodenkontaminationen zu sehen (dazu unter b). Wollen die Vertragsparteien, dass das Grundstück als eine mit Schadstoffen kontaminierte Fläche verkauft sein soll, müssen sie eine entsprechende konkrete Beschaffenheitsvereinbarung treffen (vgl. Faust, Festschrift Picker, 185, 189; Hertel in Krüger/Hertel, Der Grundstückskauf, 10. Aufl., Rn. 111 ff.). Davon kann jedoch keine Rede sein, wenn – wie hier – das Grundstück als ein von dem Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen freigestelltes Grundstück verkauft worden ist. Eine besondere Verwendungseignung der verkauften Eigentumswohnung ist ebenfalls weder vereinbart noch nach dem Vertrag vorausgesetzt worden.

13 (2) Nach § 434 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BGB ist die Sache nur dann frei von Sachmängeln, wenn sie sich für die gewöhnliche Verwendung eignet und eine Beschaffenheit aufweist, die bei Sachen der gleichen Art üblich ist und die der Käufer nach der Art der Sache erwarten kann. Die in der Vorschrift genannten Merkmale der Sache (Verwendungseignung und übliche Beschaffenheit) müssen kumulativ vorliegen, damit die Sache mangelfrei ist (Bamberger/Roth/Faust, BGB, 3. Aufl., § 434 Rn. 53). Das ist hier nicht der Fall.

14 (a) Zwar mag die Kaufsache zur gewöhnlichen Verwendung (zum Wohnen) geeignet sein, weil schädigende Einwirkungen durch von dem kontaminierten Grundwasser ausgasenden Cyanwasserstoff weder auf die Hausbewohner noch auf die Anpflanzungen zu erwarten sind. Die Kaufsache weist aber nicht die übliche Beschaffenheit eines zu Wohnzwecken genutzten Grundstücks auf.

15 (b) Zu dieser Beschaffenheit gehört die Freiheit von nicht nur unerheblichen Kontaminationen des Grundwassers. Mit den giftigen Stoffen (Cyaniden) sind nämlich besondere Gefahren und Risiken verbunden, die ein Käufer in der Regel ohne wei-

teres nicht hinzunehmen bereit ist. Solche ergeben sich schon daraus, dass die Höhe des Grundwasserstands nicht konstant ist und in besonderen Situationen (Hochwasserlagen) das Grundwasser an die Erdoberfläche treten und in die Untergeschosse eindringen kann. Zur üblichen Beschaffenheit eines bebauten Grundstücks gehört es auch nicht, dass – wie in dem Schreiben der Behörde vom 10. August 2005 ausgeführt – bei Baumaßnahmen auf dem Grundstück, die eine Grundwasserhaltung erfordern, besondere Schutzmaßnahmen zur Dekontamination des an die Oberfläche geförderten Grundwassers notwendig sind. Dass solche Baumaßnahmen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten sind, rechtfertigt entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts keine andere Beurteilung. Abgesehen davon, dass es im Rahmen von § 434 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BGB auf die objektive Beschaffenheit von Sachen gleicher Art und somit auf eine abstrakte Sichtweise ankommt, können Baumängel, Um- oder Ausbauten am Gebäude oder auch außergewöhnliche Ereignisse (Brand, Explosion) eine Grundwasserhaltung erfordernde Baumaßnahmen vor Ablauf der üblichen Nutzungsdauer des Hauses erforderlich machen.

16 b) Die Ansprüche der Kläger wegen dieses Sachmangels sind nicht schon deshalb ausgeschlossen, weil das Grundstück als Altlastenverdachtsfläche verkauft und ein Haftungsausschluss für Sachmängel vereinbart worden ist.

17 aa) Allerdings nimmt das Berufungsgericht zutreffend an, dass der Grundstücksverkäufer grundsätzlich nicht haftet, sofern er den Käufer vor Vertragsschluss (was allerdings notwendig ist: Senatsurteile vom 12. Juli 1991 – V ZR 121/90, NJW 1991, 2900, 2901; vom 3. März 1995 – V ZR 43/94, NJW 1995, 1549, 1550; vom 2. Februar 1996 – V ZR 239/94, BGHZ 132, 30, 32; vom 1. Oktober 1999 – V ZR 218/98, NJW 1999, 3777, 3778 und vom 20. Oktober 2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64 [= ZMR 2011, 99]) auf den Altlastenverdacht hingewiesen hat. Der Käufer, der nach einem solchen Hinweis das Grundstück unter Vereinbarung eines Haftungsausschlusses kauft, trägt das Risiko, dass sich der Verdacht als begründet erweist.

18 bb) Anders verhält es sich jedoch, wenn der Verkäufer bei Vertragsschluss bereits weiß, dass der Verdacht begründet ist; denn ein Verkäufer, der einen Mangel arglistig verschweigt, kann sich nach § 444 BGB nicht auf den vertraglich vereinbarten Haftungsausschluss berufen (vgl. Senat, Urteil vom 20. Oktober 2000 – V ZR 285/99, NJW 2001, 64). Das kommt hier in Betracht.

19 (1) Die Beklagte hatte aufgrund des Schreibens der Behörde vom 10. August 2005 Kenntnis von der Belastung des Grundwasserstroms. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hätte sie die Kläger darüber aufklären müssen. Der Verkäufer darf sein konkretes Wissen über Schadstoffbelastungen nicht zurückhalten (Senat, Urteil vom 20. Oktober 2000 – V ZR 285/99, aaO). Er muss den Käufer nicht nur über Schadstoffbelastungen des verkauften Grundstücks selbst (über schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 BBodSchG), sondern auch über die Zuführung von giftigen Schadstoffen informieren, die von einem kontaminierten Nachbargrundstück ausgehen (vgl. OLG Schleswig, OLGR 2005, 709, 711). Die von dort emittierten Schadstoffe können – wie im Boden vorhandene – die Verwendungseignung des verkauften Grundstücks beeinträchtigen oder Gefahren und Risiken dafür darstellen.

20 (2) Das bewusste Zurückhalten solcher Informationen stellte sich als ein arglistiges Verschweigen des Mangels dar. Ob die Beklagte die Kontamination des Grundwassers rechtlich zutreffend als Sachmangel gewürdigt hat, ist ohne Belang (Senat, Beschluss vom 8. Dezember 2006 – V ZR 249/05, NJW 2007, 835, 836 Rn. 8). Ein arglistiges Verschweigen kommt nämlich bereits dann in Betracht, wenn der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn zumindest für möglich hält, wobei es genügt, dass er die den Mangel begründenden Umstände kennt (vgl. Senat, Urteile vom 7. März 2003 – V ZR 437/01, NJW-RR 2003, 989, 990 und vom 16. März 2012 – V ZR 18/11, NJW-RR 2012, 1078, 1079 Rn. 24 [= GuT 2012, 163 KL]).

21 2. Nicht von Rechtsfehlern frei sind auch die Ausführungen des Berufungsgerichts zu einem Schadensersatzanspruch wegen Verschuldens bei Vertragsschluss nach § 280 i. V. m. § 311 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

22 a) Die Klage kann auch auf einen solchen Anspruch gestützt werden. Zwar sind Ansprüche aus vorvertraglichem Verschulden, wenn es um Verhaltenspflichten des Verkäufers im Zusammenhang mit der Beschaffenheit der Kaufsache geht, grundsätzlich durch die vorrangigen Vorschriften über die Haftung des Verkäufers wegen Sachmängeln nach §§ 434 ff. BGB ausgeschlossen. Das gilt jedoch nicht, wenn dem Verkäufer ein vorsätzliches Verhalten zur Last fällt (Senat, Urteil vom 27. März 2009 – V ZR 30/08, BGHZ 180, 205, 210 ff. [=NZM 2009, 523 = GuT 2009, 129 KL PM]).

23 b) Das kommt hier im Hinblick darauf in Betracht, dass in dem Kaufvertrag nur der für die Beklagte günstige Teil des Schreibens der Behörde vom 10. August 2005 – die Befreiung des verkauften Grundstücks von dem Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung – mitgeteilt, die für diese ungünstige Information über die Schadstoffbelastung des Grundwassers aber nicht erwähnt worden ist. Diese stellt aber – wie vorstehend ausgeführt – einen Mangel und damit auch einen für den Vertragsabschluss eines Käufers wesentlichen Umstand dar, über den die Beklagte die Kläger von sich aus hätte informieren müssen.

24 III. Das Berufungsurteil kann daher keinen Bestand haben. Es ist aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, da der Rechtsstreit auf der Grundlage der bisherigen Feststellungen nicht entscheidungsreif ist.

25 1. Die Beklagte hätte allerdings bereits ihrer Aufklärungspflicht Genüge getan, wenn, wie von ihr behauptet, der Vermittler W. den Klägern (eine Kopie) des Schreibens der Behörde vom 10. August 2005 übergeben hätte. Ein Verkäufer muss auf einen Mangel nicht ausdrücklich hinweisen, wenn er dem Käufer vor Vertragsschluss Unterlagen überreicht hat, aus denen sich die Mangelhaftigkeit der Sache ergibt, und er deswegen die berechtigte Erwartung haben kann, dass der Käufer diese Unterlagen unter diesem Gesichtspunkt gezielt durchsehen und zur Grundlage seiner Kaufentscheidung machen wird (vgl. Senat, Urteile vom 12. November 2010 – V ZR 181/09, BGHZ 188, 43, 46 [=NZM 2011, 493] Rn. 11 und vom 11. November 2011 – V ZR 245/10, NJW 2012, 846, 847 Rn. 7 [=Info M 2012, 131]). Davon kann in dem Revisionsverfahren jedoch nicht ausgegangen werden, da das Vorbringen der Beklagten von den Klägern bestritten worden ist und die von den Parteien dazu angebotenen Beweise nicht erhoben worden sind.

26 2. Das Berufungsgericht hat zudem – von seinem Standpunkt aus folgerichtig – keine Feststellungen zum subjektiven Tatbestand des arglistigen Verschweigens des durch die Kontamination des Grundwassers begründeten Mangels getroffen.

27 a) Das ist jedoch erforderlich, weil ein arglistiges Verschweigen neben der Kenntnis des Verkäufers von dem Mangel voraussetzt, dass dieser weiß oder zumindest damit rechnet und billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Mangel nicht kennt und bei Offenbarung den Vertrag nicht oder nicht mit dem vereinbarten Inhalt geschlossen hätte (Senat, Beschluss vom 8. Dezember 2006 – V ZR 249/05, NJW 2007, 835, 836 Rn. 9; Urteil vom 12. November 2010 – V ZR 181/09, BGHZ 188, 43, 48 Rn. 14).

28 b) In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die Beklagte sich auf die im notariellen Angebot enthaltene Erklärung der Kläger, ihnen sei der Inhalt des Schreibens der Behörde vom 10. August 2005 bekannt, nicht wird berufen können, wenn es sich hierbei um eine von ihr gestellte Vertragsbedingung im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt. Dies ergibt sich aus der Vorschrift des § 309 Nr. 12 b BGB, nach der von dem Verwender vorformulierte Bestätigungen von Tatsachen durch die andere Vertragspartei, welche die Beweislast zu deren Nachteil ändern oder auch nur die Anforderungen an die Beweisführung erhöhen, unwirksam sind (vgl. BGH, Urteile

vom 28. Januar 1987 – IV ZR 173/85, BGHZ 99, 374, 380 [=NJW 1987, 1634] und vom 20. April 1989 – IX ZR 214/88, NJW-RR 1989, 817). Dass es sich hier um vorformulierte Vertragsbedingungen handelt, liegt zwar nahe, weil zunächst die Beklagte Kenntnis vom Altlastenverdacht und den an sie gerichteten behördlichen Schreiben hatte, ist aber von dem Berufungsgericht nicht festgestellt worden. Das wird gegebenenfalls nachzuholen sein.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 5 WEG

Gemeinschaftseigentum; Versorgungsleitungen; wesentlicher Bestandteil des Gebäudes; Sondereigentum zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums; Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft

a) Durch die Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes nicht begründet werden; diese kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 3. April 1968 – V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60).

b) Versorgungsleitungen, die wesentliche Bestandteile des Gebäudes sind, stehen zwingend im Gemeinschaftseigentum, soweit sie im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums verlaufen. Das gilt auch dann, wenn ein Leitungsstrang ausschließlich der Versorgung einer einzelnen Wohnung dient (Abgrenzung zu Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 – V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 [=GuT 2011, 313 = WuM 2011, 648]).

(BGH, Urteil vom 26. 10. 2012 – V ZR 57/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien bilden eine Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft. Zur Wohnung der Kläger gehören Räume im Dachgeschoss. Diese werden durch eine Wasserleitung versorgt, welche vor ihrem Eintritt in den Bereich des Sondereigentums in einer Dachabseite verläuft. Die Dachabseite gehört zum gemeinschaftlichen Eigentum. Durch eine Wandöffnung können die Kläger den sich in der Dachabseite befindlichen, ausschließlich ihre Einheit versorgenden Teil der Leitung sehen und erreichen.

2 In der Teilungserklärung heißt es:

„Gegenstand des Sondereigentums sind die in § 3 ... bezeichneten Räume sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungserbbauberechtigten über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird. Mithin gehören zum Sondereigentum:

...

e) die Wasserleitungen vom Anschluß an die gemeinsame Steigleitung an ...“

3 In der Eigentümerversammlung vom 18. Juni 2009 wurde der Antrag der Kläger abgelehnt, die in der Dachabseite verlaufende Wasserleitung wegen einer Beschädigung durch wiederholtes Einfrieren austauschen zu lassen und die anfallenden Kosten der Gemeinschaft aufzuerlegen (TOP 11 a). Stattdessen wurde ein Beschluss gefasst, wonach es sich bei der Leitung um Sondereigentum handele, für das die Kläger verantwortlich seien (TOP 11 b).

4 Die Kläger haben den Beschluss zu TOP 11 angefochten und dessen gerichtliche Ersetzung durch einen dem Antrag zu TOP 11 a entsprechenden Beschluss verlangt. Das Amtsgericht Schöneberg hat die Klage abgewiesen. Während des Berufungsverfahrens haben die Kläger die Reparatur der Leitung auf eigene Kosten veranlasst. Der ursprüngliche Klageantrag ist von

den Parteien sodann übereinstimmend für erledigt erklärt worden. Die Kläger haben stattdessen beantragt festzustellen, dass die in der Dachabseite befindliche Leitung im Gemeinschaftseigentum steht. Das Berufungsgericht [LG Berlin] hat antragsgemäß entschieden. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Kläger beantragen, möchten die Beklagten die Abweisung des Feststellungsantrags erreichen; ferner erstreben sie die Änderung der zu ihren Lasten ergangenen Kostenentscheidung auch insoweit, als diese den übereinstimmend für erledigt erklärten Teil des Rechtsstreits betrifft.

5 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht lässt offen, ob es sich bei dem in der Dachabseite befindlichen Teil der Wasserleitung um einen Abzweig von der Hauptleitung im Sinne der Teilungserklärung handelt. Eine Leitung, die außerhalb des Sondereigentums streckenweise durch das Gemeinschaftseigentum verlaufe, sei jedenfalls zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen; das gelte auch dann, wenn diese Leitung nur eine Sondereigentumseinheit versorge.

6 II. Die Revision ist unbegründet.

7 A. Die Stattgabe des Feststellungsantrags hält rechtlicher Nachprüfung stand.

8 1. Zutreffend geht das Berufungsgericht von einem Feststellungsinteresse der Kläger im Verhältnis zu den Beklagten aus (§ 256 Abs. 1 ZPO). Dem steht nicht entgegen, dass die Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft als Verband nach § 10 Abs. 6 i. V. m. § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG rechtsfähig ist. Die (Teil-)Rechtsfähigkeit beschränkt sich auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums. Streitigkeiten über die sachenrechtlichen Grundlagen der Gemeinschaft, insbesondere über die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum, fallen nicht in diese Verwaltungszuständigkeit, sondern sind dem Gemeinschaftsverhältnis vorgelagert (vgl. Senat, Urteil vom 30. Juni 1995 – V ZR 118/94, BGHZ 130, 159, 164 f. [= WuM 1995, 614] und Beschluss vom 2. Juni 2005 – V ZB 32/05, BGHZ 163, 154, 177 f. [= WuM 2005, 530 = GuT 2005, 229 KL]; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 43 Rn. 55).

9 2. Zu Recht nimmt das Berufungsgericht ferner an, dass die in der Dachabseite befindliche Wasserleitung im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungserbbauberechtigten steht.

10 a) Auf die Regelung in der Teilungserklärung, nach der die Wasserleitungen vom Anschluss an die gemeinsame Steigleitung an zum Sondereigentum gehören, kommt es allerdings nicht an. Durch eine Teilungserklärung kann Sondereigentum an wesentlichen Bestandteilen des Gebäudes (§§ 93, 94 BGB), zu denen die innerhalb des Gebäudes verlegten Wasserleitungen zählen, nämlich nicht begründet werden.

11 Welche wesentlichen Gebäudebestandteile im Sondereigentum stehen, bestimmt sich allein nach den gesetzlichen Regelungen in § 5 Abs. 1 bis 3 WEG. Der Teilungserklärung kommt dabei nur indirekte Bedeutung zu. Zum einen bestimmt sie, welche Räume Gegenstand des Sondereigentums sind, so dass die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile nach § 5 Abs. 1 WEG kraft Gesetzes ebenfalls Sondereigentum werden. Zum anderen kann sie Bestandteile, die nach § 5 Abs. 1 WEG im Sondereigentum stünden, dem Gemeinschaftseigentum zuordnen (§ 5 Abs. 3 WEG). Den umgekehrten Weg, also die konstitutive Zuordnung von wesentlichen Gebäudebestandteilen zum Sondereigentum durch die Teilungserklärung, sieht das Gesetz hingegen nicht vor; die Teilungserklärung kann die Grenze zwischen dem gemeinschaftlichen Eigentum und dem Sondereigentum nur zu Gunsten, nicht aber zu Ungunsten des gemeinschaftlichen Eigentums verschieben (Senat, Beschluss vom 3. April 1968 – V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60; OLG Hamburg, ZMR 2004, 291, 293 [= WuM 2004, 360]; Armbrüster in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 5 Rn. 19; BeckOK-Timme/Kesseler, WEG, Stand 1. Januar 2013, § 5 Rn. 51; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 6; Staudinger/Rapp, BGB <2005>, § 5 WEG Rn. 26; Kümmel in Festschrift für Merle, S. 207, 216 f.; Jennißen, ZMR 2011, 974; Hügel/Elzer, DNotZ 2012, 4, 5 f.; Schmitz, MittBayNot 2012, 180, 181). Wesentliche Bestand-

teile, die nicht kraft Gesetzes im Sondereigentum stehen, sind vielmehr zwingend dem gemeinschaftlichen Eigentum zugeordnet (vgl. auch § 1 Abs. 5 WEG). Aus der Entscheidung des Senats zur Sondereigentumsfähigkeit von Heizkörpern, die teilweise anders verstanden worden ist (vgl. nur Hügel/Elzer, DNotZ 2012, 4, 7 f.), ergibt sich nichts Abweichendes. Denn die dort maßgebliche Teilungserklärung entsprach der gesetzlichen Regelung (Urteil vom 8. Juli 2011 – V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 ff. [= GuT 2011, 313]; dazu Rüscher, ZfIR 2011, 836; Armbrüster, ZWE 2011, 392, 393).

12 b) Aus der Vorschrift des § 5 WEG, die aufgrund der in § 30 Abs. 3 Satz 2 WEG enthaltenen Verweisung auch bei einer Wohnungserbbaurechtsgemeinschaft für die Abgrenzung von Gemeinschafts- und Sondereigentum maßgeblich ist, ergibt sich, dass die in der Dachabseite befindliche Leitung im gemeinschaftlichen Eigentum der Erbbauberechtigten steht.

13 aa) Nach § 5 Abs. 1 WEG sind Gegenstand des Sondereigentums die zu den im Sondereigentum stehenden Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.

14 (1) Ob danach Leitungen, die in tragenden und damit im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Wänden (unter Putz) verlegt sind, zwingend dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen sind, weil mit dem Vorgang ihres Einfügens, Veränderns oder Beseitigens zwangsläufig das Aufschlagen der Wand verbunden ist (so OLG München, Beschluss vom 4. September 2009, 32 Wx 44/09, juris Rn. 9 [= Info M 2009, 435]; OLG Hamburg, ZMR 2003, 527, 528; BayObLG, WuM 1993, 79, 80; vgl. auch KG, WuM 1989, 89), oder ob maßgeblich auf das Ergebnis eines solchen Vorgangs abzustellen ist (so Vandenhouten in Niedenführ/ Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 5 Rn. 22; Kümmel in Festschrift für Merle, S. 207, 214 f.), bedarf keiner Entscheidung. Denn die hier zu beurteilende Leitung ist nach den Feststellungen des Berufungsgerichts ohne weiteres zugänglich.

15 (2) Wann wesentliche Bestandteile des Gebäudes, die sich zwar im Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, aber nur einer Sondereigentumseinheit dienen, im Sinne des § 5 Abs. 1 WEG zu den Räumen dieser Einheit „gehören“, ist unstritten.

16 (a) Teils wird ein räumlicher Zusammenhang des Bestandteils zu den Räumen für erforderlich gehalten; dabei wird eine Verbindung durch Zuleitungen in der Regel als ausreichend erachtet (BGB-RGRK/Augustin, 12. Aufl., § 5 WEG Rn. 14; K. Schmidt in jurisPK-BGB, 5. Aufl., § 5 Rn. 14; Grziwotz in: Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 15; Vandenhouten in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 10. Aufl., § 5 Rn. 21). Bei Leitungen soll dies jedoch nicht genügen; vielmehr müssten diese sich im räumlichen Bereich der Wohnung befinden und stünden dort von den einzelnen Abzweigungen von der Hauptleitung an im Sondereigentum (LG München I, ZWE 2011, 186, 187 [= WuM 2011, 128]; Armbrüster in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 5 WEG Rn. 90; Schmid in Schmid/Kahlen, WEG, § 5 Rn. 117; ähnlich BeckOK-Timme/Kesseler, WEG, Stand 1. Januar 2013, § 5 Rn. 46 für Stromleitungen; Grziwotz in: Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 63). Führt die Anschlussleitungen von der Abzweigung zunächst durch fremdes Sondereigentum oder gemeinschaftliches Eigentum, stünden sie bis zu dem Übergang in das Sondereigentum im Gemeinschaftseigentum (BayObLG, WuM 1993, 79, 80; OLG Stuttgart, Der Wohnungseigentümer 1989, 144; KG, WE 1989, 97, 98; AG Hannover, ZMR 2008, 670; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 5 Rn. 59; Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 3. Aufl., § 5 WEG Rn. 10; Bertram, Der Wohnungseigentümer 1988, 97, 98); ob und wann sie nach diesem Übergang im Sondereigentum stehen, wird unterschiedlich beantwortet.

17 (b) Andere halten grundsätzlich einen rein funktionalen, dienenden Zusammenhang für ausreichend. Bezogen auf Wasserleitungen soll das Gemeinschaftseigentum von dem Punkt an enden, ab dem sie nur noch eine Einheit versorgen (Bay-ObLG, OLG München, OLGR 2002, 140 [= WuM 2002, 173 KL]; WE 1989, 147; Weitnauer/Briesemeister, WEG, 9. Aufl., § 5 Rn. 25; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 5 Rn. 12 Stichwort „Leitungen“ mit Fn. 116; MünchKommBGB/Commichau, 5. Aufl., § 5 WEG Rn. 12; BeckOK-Timme/Kesseler, WEG, Stand 1. Januar 2013, § 5 Rn. 19, 34 für Abwasserleitungen; Kümmel in Festschrift für Merle, S. 207, 210 ff.; H. Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 5. Aufl., 2. Teil Rn. 18, 31). Zur Begründung wird angeführt, dass der Wortlaut des § 5 Abs. 1 WEG keinen räumlichen Zusammenhang vorschreibe. Auch sei kein sachlicher Grund ersichtlich, weshalb ein Gebäudebestandteil, der ausschließlich einer Sondereigentumseinheit diene und beseitigt, verändert oder eingefügt werden könne, ohne die anderen Wohnungseigentümer zu beeinträchtigen, zwingend zum Gemeinschaftseigentum gehören müsse (Kümmel, aaO, S. 212).

18 (c) In Betracht kommt allerdings auch, alle wesentlichen Bestandteile des Gebäudes, die sich außerhalb der im Sondereigentum stehenden Räume befinden, als gemeinschaftliches Eigentum anzusehen. Hierfür ließe sich anführen, dass rechtliche Grundlage des Wohnungseigentums das Miteigentum an dem Grundstück (bzw. hier: die Mitberechtigung an dem Erbbaurecht) ist, welches durch das Wohnungseigentumsgesetz lediglich eine besondere Ausgestaltung erfahren hat (vgl. Senat, Urteil vom 3. April 1968 – V ZB 14/67, BGHZ 50, 56, 60). Nach dem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz, wonach an wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes keine anderen Rechte als am Grundstück bestehen können (§§ 93, 94 BGB), ist daher das Gemeinschaftseigentum die Regel, während das Sondereigentum an solchen Gebäudeteilen eine Ausnahme bildet. Als Ausnahmebestimmung von den Grundsätzen des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist § 5 Abs. 1 WEG im Verhältnis zu diesen eng und nicht ausdehnend auszulegen (Senat, Urteil vom 3. April 1968 – V ZB 14/67, aaO, S. 61). Bei einer solchen Sichtweise, die zudem zu einer klaren Grenzziehung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum führte, beschränkte sich der normative Regelungsgehalt des § 5 Abs. 2 WEG auf Bestandteile, die sich innerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, und sähe nur darauf bezogen unter bestimmten Voraussetzungen die Entstehung von Gemeinschaftseigentum vor.

19 bb) Diese noch ungeklärten Fragen zu § 5 WEG, die das Berufungsgericht der Sache nach richtigerweise zur Zulassung der Revision veranlasst haben, bedürfen hier allerdings keiner Entscheidung. Denn die Leitung, um deren dingliche Zuordnung die Parteien streiten, steht auch dann zwingend im Gemeinschaftseigentum, wenn mit der wohl einhelligen Auffassung davon ausgegangen wird, dass auch wesentliche Gebäudebestandteile, die sich außerhalb von im Sondereigentum stehenden Räumen befinden, sondereigentumsfähig sind. Bei dieser Prämisse folgt dies aus der Vorschrift § 5 Abs. 2 WEG, nach der Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer dienen, nicht Gegenstand des Sondereigentums sind.

20 (1) Versorgungsleitungen lassen sich zwar bautechnisch in viele einzelne Teile zerlegen. Soweit sie sich im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums befinden, sind sie rechtlich jedoch als Einheit anzusehen. Sie bilden ein der Bewirtschaftung und Versorgung des Gebäudes dienendes Leitungsnetz und damit eine Anlage im Sinne von § 5 Abs. 2 WEG (vgl. Senat, Urteil vom 10. Oktober 1980 – V ZR 47/79, BGHZ 78, 225, 227 aE [=ZMR 1982, 60]). Eine solche Betrachtung entspricht der natürlichen Anschauung und trägt darüber hinaus der Interessenlage der Wohnungseigentümer Rechnung. Sie erhält ihnen die gemeinschaftliche Verfügungsbefugnis über das Leitungsnetz und ermöglicht so Veränderungen daran, bei-

spielsweise die Verwendung von Leitungen, die nur eine Wohneinheit versorgen, auch für andere Zwecke; ferner erleichtert sie die Durchführung von Instandsetzungsarbeiten oder Modernisierungsmaßnahmen an den Versorgungsleitungen. Demgegenüber sind schützenswerte Interessen des einzelnen Sondereigentümers daran, dass sich seine Verfügungs- und Gestaltungsmacht auch auf Leitungen erstreckt, die außerhalb seiner Räume liegen, typischerweise nicht gegeben. Dass einzelne Teile des Leitungsnetzes, die sich – wie die hier zu beurteilende Leitung – im räumlichen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums befinden, nur eine Sondereigentumseinheit versorgen, bleibt daher für ihre dingliche Zuordnung außer Betracht; es gilt nichts anderes als für den Abschnitt eines Treppenhauses, der ausschließlich den Zugang zu einer einzelnen Wohnung ermöglicht und gleichwohl eine Einheit mit dem übrigen Treppenhause bildet.

21 (2) Zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz gehören die Leitungen nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums (so aber Bamberger/Roth/Hügel, BGB, 3. Aufl., § 5 WEG Rn. 10; Schmid in Schmid/Kahlen, WEG, § 5 Rn. 120), sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (so zu Recht Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 14 Rn. 28). Je nach Bauweise kann das schon daraus folgen, dass eine – nicht durch Ventile, Eckverbindungen oder ähnliche Zwischenstücke – unterteilte Leitung eine einheitliche Sache ist, an der nur einheitliches Eigentum bestehen kann. In erster Linie ist hingegen maßgeblich, dass Wasser- und Heizungsleitungen erst von dem Punkt an ihre Zugehörigkeit zu dem Gesamtnetz verlieren, an dem sie sich durch eine im räumlichen Bereich des Sondereigentums befindliche Absperrvorrichtung hiervon trennen lassen. Aus der Heizkörperentscheidung des Senats, in der auch die sich in den Wohnungen befindlichen Anschlussleitungen der Heizkörper als Teil des Sondereigentums angesehen worden sind (Urteil vom 8. Juli 2011 V ZR 176/10, NJW 2011, 2958 [= GuT 2011, 313] Rn. 14 u. 16), folgt nichts anderes.

22 B. Die Revision bleibt auch ohne Erfolg, soweit sie sich gegen den nach § 91a ZPO ergangenen Teil der Kostenentscheidung richtet. Insoweit hätte sie ohnehin nur darauf gestützt werden können, dass das Berufungsgericht die Voraussetzungen dieser Bestimmung verkannt habe (vgl. BGH, Urteil vom 25. November 2009 – VIII ZR 322/08, NJW 2010, 2053 [= WuM 2010, 156] Rn. 9; Urteil vom 21. Dezember 2006 – IX ZR 66/05, NJW 2007, 1591, Rn. 24 [= GuT 2007, 234 KL]). Das zeigt die Revision indes nicht auf.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 12 WEG; § 878 BGB; § 29 GBO
Wohnungseigentum; Veräußerungsbeschränkung;
Fortwirkung der Zustimmung des Verwalters über
das Ende der Bestellung hinaus; Prüfungsumfang im
Grundbuchverfahren zur Verwalterzustimmung

Die Zustimmung des Verwalters zu der Veräußerung von Wohnungseigentum nach § 12 Abs. 1, 3 WEG bleibt auch dann wirksam, wenn die Bestellung des Verwalters vor dem in § 878 BGB genannten Zeitpunkt endet.

Im Grundbuchverfahren ist grundsätzlich nicht zu prüfen, ob der Verwalter, dessen Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG in der Form des § 29 Abs. 1 GBO dem Grundbuchamt vorliegt, auch noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt war, in dem der Umschreibungsantrag eingereicht worden ist.

(BGH, Beschluss vom 11. 10. 2012 – V ZB 2/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Mit notariellem Vertrag vom 6. Dezember 2010 verkauften die Beteiligten zu 1 und zu 2 ihre Eigentumswohnung an den Beteiligten zu 3. In dem Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuchs ist eingetragen: „Veräuße-

rungsbeschränkung – Zustimmung durch Verwalter“. Anfang April 2011 beantragte der Notar die Umschreibung des Eigentums unter Vorlage einer Ausfertigung des Kaufvertrags, einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts sowie einer beglaubigten Zustimmungserklärung der Verwalterin vom 15. Dezember 2010.

2 Das Grundbuchamt [AG Bensheim] hat in einer Zwischenverfügung darauf hingewiesen, dass die Verwalterin nach einem in den Grundakten befindlichen Protokoll nur bis zum 31. Dezember 2010 bestellt und daher ein Nachweis über die Verlängerung ihrer Bestellung oder die Zustimmung des derzeitigen Verwalters erforderlich sei. Die Beschwerde der Beteiligten zu 1 bis 3 hat das Beschwerdegericht [OLG Frankfurt/Main] zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde beantragen die Beteiligten, die Entscheidung des Beschwerdegerichts und die Zwischenverfügung des Grundbuchamts aufzuheben.

3 **Aus den Gründen:** II. Das Beschwerdegericht (dessen Entscheidung in FGPrax 2012, 51 veröffentlicht ist) meint, das Grundbuchamt habe zu Recht die beantragte Umschreibung von der Vorlage eines Nachweises über die Verlängerung der Bestellung der Verwalterin oder einer Zustimmung des neuen Verwalters abhängig gemacht. Eine wirksame Zustimmung zur Veräußerung einer Wohnung nach § 12 Abs. 1, 3 WEG liege nur dann vor, wenn der Zustimmungende noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt sei, in dem der Antrag auf Umschreibung des Eigentums bei dem Grundbuchamt eingehe.

4 III. Das hält rechtlicher Überprüfung nicht stand.

5 Die nach § 78 Abs. 1 GBO statthafte und gemäß § 78 Abs. 3 GBO i.V.m. § 71 FamFG auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

6 1. Richtig ist allerdings, dass das Grundbuchamt ein im Grundbuch eingetragenes Zustimmungserfordernis nach § 12 Abs. 1 WEG von Amts wegen beachten muss, weil die Veräußerung nach § 12 Abs. 3 WEG unwirksam ist, solange die erforderliche Zustimmung nicht erteilt worden ist (BayObLG, NJW-RR 1991, 978, 979 [= WuM 1991, 363]). Ist die Zustimmung – wie hier – von dem Verwalter zu erklären, so sind die Zustimmungserklärung in der Form des § 29 GBO sowie die Verwaltereigenschaft desjenigen, der die Erklärung abgegeben hat, gemäß § 26 Abs. 3 WEG nachzuweisen (BayObLGZ 1975, 264, 267; NJW-RR 1991, 978, 979 [= WuM 1991, 363]; OLG Hamm, NJW-RR 1989, 974, 975). Diese Nachweise sind hier erbracht worden.

7 2. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts steht der Wirksamkeit der von der Verwalterin am 15. Dezember 2010 gegenüber den Vertragsparteien erklärten Zustimmung nicht der Umstand entgegen, dass deren Bestellung am 31. Dezember 2010 endete und sie bei Eingang des Umschreibungsantrags am 6. April 2011 nicht mehr zur Verwalterin bestellt war. Allerdings ist streitig, ob eine von dem Verwalter erklärte Zustimmung über die Zeit seiner Bestellung hinaus wirkt und daher auch ein erst nach diesem Zeitpunkt vollzogenes dingliches Geschäft gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 WEG wirksam wird.

8 a) Dies wird teilweise mit der Begründung verneint, die Wirksamkeit einer Einwilligung setze voraus, dass der Zustimmungende noch in dem für das Wirksamwerden des dinglichen Geschäfts maßgeblichen Zeitpunkt Inhaber der durch das Zustimmungserfordernis geschützten Rechtsposition sei (vgl. OLG Celle, RNotZ 2005, 542, 543 [= NZM 2005, 260]; Erman/Maier-Riemer, BGB, 13. Aufl., § 183 Rn. 2; NK-BGB/Staffhorst, 2. Aufl., § 183 Rn. 15 f.). Die Berechtigung zur Erteilung einer nach § 12 WEG erforderlichen Zustimmung müsse deshalb gemäß § 878 BGB noch in dem Zeitpunkt vorliegen, in welchem die Einigung nach §§ 925, 873 BGB für den Veräußerer bindend geworden und der Antrag auf Umschreibung des Eigentums bei dem Grundbuchamt eingereicht worden sei (OLG Celle, aaO; OLG Hamm, NJW-RR 2010, 1524, 1525 [= WuM 2010, 713 = NZM 2010, 709]; OLG Hamburg, ZfIR 2011, 528 [= ZMR

2011, 815]; Erman/Grziwotz, BGB, 13. Aufl., § 12 Rn. 5; Palandt/Bassenge, BGB, 71. Aufl., § 12 WEG Rn. 10; Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., § 12 Rn. 6; insoweit auch Timme/Hogenschurz, WEG, § 12 Rn. 33). Dies soll auch für die von dem bisherigen Verwalter zu der Veräußerung erteilte Zustimmung gelten; diese werde grundsätzlich gegenstandslos, wenn der Verwalter nicht mehr im Amt sei (OLG Hamm, aaO; OLG Hamburg, aaO; Erman/Grziwotz, BGB, aaO; Palandt/Bassenge, aaO; für diesen Fall anders: Timme/Hogenschurz, WEG, § 12 Rn. 35).

9 b) Nach anderer Auffassung bleibt die von einem Verwalter erklärte Zustimmung wirksam, wenn dieser im Zeitpunkt des Zugangs bei den Vertragsparteien zur Erklärung der Zustimmung berechtigt gewesen und das schuldrechtliche Geschäft wirksam geworden ist; ob er auch noch in dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt zum Verwalter bestellt gewesen sei, soll dagegen unerheblich sein (KG, ZWE 2012, 227 [= ZMR 2012, 653]; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2011, 1456, 1457 [= WuM 2011, 380 = ZMR 2011, 814 = NZM 2011, 754]; OLG München, NZM 2012, 388, 389; LG Mannheim, BWNotZ 1979, 125; LG Wuppertal, MittRhNotK 1982, 207, 208; Böttcher, Rpfleger 2007, 526, 531; Bauer/von Oefele/Kössinger, GBO, 2. Aufl., § 19 Rn. 202; Hügel, ZWE 2010, 457; Kessler, RNotZ 2005, 543, 547; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 33; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 84; Kümmel in Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 12 Rn. 38; MünchKommBGB/Commichau, 5. Aufl., § 12 WEG Rn. 40; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 84; Schmidt, ZWE 2010, 394, 396; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 2904; Staudinger/Gursky, BGB <2009>, § 183 Rn. 28; Kreuzer, DNotZ 2012, 11, 15; Staudinger/Kreuzer, BGB <2005>, WEG, § 12 Rn. 21).

10 aa) Begründet wird dies überwiegend damit, dass ein Zustimmungsvorbehalt nach § 12 Abs. 1 WEG nicht die Verfügungsbefugnis des Veräußerers einschränke, sondern eine Beschränkung des Inhalts des Wohnungseigentums darstelle. Mit dem Zugang der Zustimmung, die nur einheitlich für das schuldrechtliche und das dingliche Geschäft erklärt werden könne, falle diese Beschränkung für die Veräußerung weg. Die Zustimmung werde mit Zugang der Erklärung gegenüber den Vertragsparteien oder dem von ihnen bevollmächtigten Notar wirksam und unwiderruflich. Ein nachträglicher Wegfall der Zustimmungsberechtigung schade nicht, weil die Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG keine Verfügungsbeschränkung im Sinne von § 137 BGB sei und demzufolge auch § 878 BGB nicht angewendet werden könne (KG, ZWE 2012, 227; OLG Düsseldorf, NJW-RR 2011, 1456, 1457 [= WuM 2011, 380]; OLG München, NZM 2012, 388, 389; Bauer/von Oefele/Kössinger, GBO, 2. Aufl., § 19 Rn. 202; Böttcher, Rpfleger 2007, 26, 531; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 33; Riecke/Schmid/Schneider, WEG, 3. Aufl., § 12 Rn. 78; Schmidt, ZWE 2010, 394, 395; Schöner/Stöber, Grundbuchrecht, 14. Aufl., Rn. 2904a; Staudinger/Gursky, BGB <2012>, § 878 Rn. 29).

11 bb) Zum Teil wird die Beendigung des Amtes des Verwalters nach Erklärung der Zustimmung gegenüber den Vertragsparteien deshalb als unbeachtlich angesehen, weil dieser nicht selbst Zustimmungsberechtigter sei, sondern für die übrigen Wohnungseigentümer handle. Die von dem Verwalter in Ausübung seines Amtes als Treuhänder in mittelbarer Stellvertretung für die übrigen Wohnungseigentümer erklärte Zustimmung bleibe nach den für die Vertretung geltenden Grundsätzen auch dann wirksam, wenn dessen Vertretungsbefugnis nachfolgend durch die Beendigung seines Amtes wegfalle (vgl. LG Mannheim, BW-NotZ 1979, 125; Fritsch in Köhler/Bassenge, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Teil 17 Rn. 60).

12 c) Richtig ist, dass die Wirksamkeit der von dem Verwalter erklärten Zustimmung nicht davon abhängt, dass er das Verwalteramt noch in dem in § 878 BGB genannten Zeitpunkt innehat. Dabei kann hier offenbleiben, ob es zutrifft, dass § 12 Abs. 1 WEG schon nicht als eine Beschränkung der Verfügungsbefugnis des Wohnungseigentümers anzusehen ist (siehe

soeben zu III. 2. b. aa). Die Zustimmung des Verwalters wirkt jedenfalls deshalb fort, weil sie eine Entscheidung ersetzt, die – ohne die Übertragung der Zustimmungsbefugnis auf ihn – von den anderen Wohnungseigentümern (allen mit Ausnahme des Veräußerers) durch Beschluss zu treffen wäre.

13 aa) Der Verwalter, dem in der Gemeinschaftsordnung die Befugnis zur Zustimmung zu einer Veräußerung nach § 12 Abs. 1 WEG übertragen worden ist, nimmt bei seiner Entscheidung kein eigenes Recht wahr, sondern wird grundsätzlich als Treuhänder und mittelbarer Stellvertreter der Wohnungseigentümer tätig (BGH, Urteil vom 26. September 1990 – IV ZR 226/89, BGHZ 112, 240, 242 [= WuM 1991, 45]; Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 – V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453, 1454 [= WuM 2011, 437] Rn. 9). Eine Vereinbarung nach § 12 Abs. 1 WEG dient allein dem Schutz der Wohnungseigentümer gegen den Eintritt unerwünschter Personen in die Wohnungseigentümergeinschaft (vgl. Senat, Beschluss vom 15. Juni 1962 – V ZB 2/62, NJW 1962, 1613, 1614 – insoweit in BGHZ 37, 203 ff. nicht abgedruckt). Durch das Erfordernis der Zustimmung sollen sich die übrigen Wohnungseigentümer dagegen schützen können, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (vgl. BayObLG, NJW 1973, 152, 153; BayObLGZ 1980, 20, 34; OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526 [= ZMR 2001, 840]; OLG Zweibrücken, NJW-RR 1987, 269 und OLG Saarbrücken, DNotZ 1989, 439, 440). Der Verwalter hat bei der ihm übertragenen Entscheidung die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer wahrzunehmen (OLG Hamm, NJW-RR 2001, 1525, 1526 [= WuM 2011, 437]). Seine Zustimmung zur Veräußerung ersetzt den (andernfalls notwendigen) Beschluss der anderen Wohnungseigentümer.

14 bb) Die Verwaltungsbefugnis der Wohnungseigentümer wird allerdings dadurch, dass die Zustimmungskompetenz in der Gemeinschaftsordnung auf den Verwalter übertragen worden ist, nicht verdrängt (vgl. Senat, Beschluss vom 21. Dezember 1995 – V ZB 4/94, BGHZ 131, 346, 351 [= WuM 1996, 240]; Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 25). Die Wohnungseigentümer können jederzeit – auch ohne eine Vorlage des Verwalters oder des betroffenen Wohnungseigentümers – dessen Zustimmungsbefugnis an sich ziehen und über die Erteilung der Zustimmung entscheiden (vgl. Senat, Urteil vom 13. Mai 2011 – V ZR 166/10, NJW-RR 2011, 1453, 1454 [= WuM 2011, 437] Rn. 9; BayObLGZ 1980, 29, 35; OLG Köln, NZM 2010, 557, 558 [= WuM 2010, 102 = ZMR 2010, 54]). Zuständiges Organ für solche Entscheidungen ist die Eigentümerversammlung, die mit Mehrheit anstelle des Verwalters über die an sich diesem übertragene Verwaltungsangelegenheit beschließt (vgl. Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 12 Rn. 25; Staudinger/Kreuzer, BGB <2005>, § 12 WEG Rn. 21). Ein Beschluss, mit dem die Zustimmung erteilt wird, ist – gemäß § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG auch für Sonderrechtsnachfolger – bindend und von dem Grundbuchamt zu beachten (vgl. OLG Saarbrücken, NJW-RR 1987, 269).

15 cc) Nichts anderes gilt für die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung. Diese ist (sofern man eine Widerruflichkeit der Zustimmungserklärung überhaupt bejaht) – ebenso wie ein entsprechender Beschluss – für die anderen Wohnungseigentümer jedenfalls solange bindend, wie diese nichts anderes beschließen. Die Zustimmung des Verwalters nach § 12 WEG ist daher in dieser Beziehung nicht anders zu behandeln als rechtsgeschäftliche Erklärungen, die Träger eines vergleichbaren privaten Amtes (wie bspw. Testamentsvollstrecker oder Nachlassverwalter; vgl. KG, NJW-RR 2004, 1161, 1162) während ihrer Amtszeit im eigenen Namen mit Wirkung für und gegen den Rechtsinhaber abgegeben haben.

16 3. Ob die Wohnungseigentümer oder ein an deren Stelle befugter neuer Verwalter die Zustimmung bis zu dem in § 878 BGB bestimmten Zeitpunkt noch hätten widerrufen können, bedarf hier keiner Entscheidung, weil für einen solchen Widerruf nichts ersichtlich ist. Das Grundbuchamt hat nach dem ihm unterbreiteten Sachverhalt zu entscheiden; es ist nicht berechtigt,

von sich aus von Amts wegen Ermittlungen zur Erteilung oder Versagung der Zustimmung anzustellen (vgl. Senat, Beschluss vom 28. April 1961 – V ZB 17/60, BGHZ 35, 135, 139). Im Grundbuchverfahren ist deshalb grundsätzlich nicht zu prüfen, ob der Verwalter, dessen Zustimmung zur Veräußerung nach § 12 WEG in der Form des § 29 Abs. 1 GBO dem Grundbuchamt vorliegt, auch noch in dem Zeitpunkt zum Verwalter bestellt war, in dem der Umschreibungsantrag eingereicht worden ist.

17 4. Das Rechtsmittel hat danach Erfolg. Die angefochtenen Beschlüsse sind aufzuheben und das Grundbuchamt ist anzuweisen, die Umschreibung nicht aus den in der Zwischenverfugung genannten Gründen abzulehnen.

18 IV. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Festsetzung des Geschäftswerts beruht auf § 131 Abs. 4 i. V. m. § 30 Abs. 2 KostO.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 14, 22 WEG

Wohnungseigentumsanlage; bauliche Maßnahme; Nachteil; Balkone; optische Veränderung; Gebrauchswerterhöhung; Mehrheitsbeschluss; sinnvolle Neuerung; modernisierende Instandsetzung; Allzustimmung zu nachteiliger baulicher Maßnahme

a) **Im Grundsatz kann auch eine bauliche Maßnahme, die eine optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage bewirkt, eine Gebrauchswerterhöhung darstellen und durch qualifizierte Mehrheit beschlossen werden.**

b) **Dies setzt voraus, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen; an einer solchen sinnvollen Neuerung wird es unter anderem dann fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zu dem erzielbaren Vorteil stehen.**

c) **Ist eine erhebliche optische Veränderung der Wohnungseigentumsanlage weder als modernisierende Instandsetzung noch als Modernisierungsmaßnahme einzuordnen, bedarf sie als nachteilige bauliche Maßnahme der Zustimmung aller Wohnungseigentümer.**

(BGH, Urteil vom 14.12.2012 – V ZR 224/11)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger wenden sich gegen mehrere in den Eigentümerversammlungen vom 6. April 2010 und 12. August 2010 gegen ihre Stimmen gefasste Beschlüsse. Diese sehen vor, dass die sanierungsbedürftigen, aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen „im Wege der modernisierenden Instandsetzung“ durch solche aus Stahl und Glas ersetzt werden. Das Amtsgericht Bremen hat die Klage abgewiesen. Die Berufung [LG Bremen] ist erfolglos geblieben. Mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen, verfolgen die Kläger weiterhin ihr Ziel, die Beschlüsse für ungültig erklären zu lassen.

2 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht meint, die beschlossene Sanierung sei eine bauliche Maßnahme gemäß § 22 Abs. 1 WEG. Die Zustimmung der Kläger sei entbehrlich, weil sie nicht über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus beeinträchtigt würden. Die optische Veränderung stelle aus der gebotenen objektiven Sicht keine Beeinträchtigung dar, und zwar auch nicht im Hinblick auf die entstehenden Kosten. Das gelte selbst dann, wenn die Stahl- und Glaskonstruktion – der Behauptung der Kläger entsprechend – 280.000 €, die Sanierung der Holzbrüstungen aber nur 70.000 € koste. Auch ohne Beweisaufnahme sei davon auszugehen, dass die geplanten Balkonbrüstungen wetterbeständiger und dauerhafter seien. Soweit die Kläger behaupteten, die Stahl- und Glaskonstruktion verur-

sache in der laufenden Unterhaltung höhere Reparaturkosten, seien sie ihrer im Hinblick auf eine Beeinträchtigung bestehenden primären Substantiierungslast nicht nachgekommen.

3 II. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Sollte die beschlossene Erneuerung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Balkonbrüstungen – wie das Berufungsgericht meint – eine bauliche Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG sein, wäre sie für die Kläger nachteilig im Sinne von § 22 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG und bedürfte ihrer Zustimmung. Das Berufungsgericht hat den Rechtsbegriff des Nachteils nicht zutreffend erfasst.

4 1. Nachteil ist jede nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung. Sie muss konkret und objektiv sein; entscheidend ist, ob sich nach der Verkehrsanschauung ein Wohnungseigentümer in der entsprechenden Lage verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 – V ZB 27/90, BGHZ 116, 392, 396 [= WuM 1992, 159]; Urteil vom 1. Juni 2012 – V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 [= GuT 2012, 292] Rn. 12 mwN; Merle in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 22 Rn. 170 mwN). Insoweit sind die mit der Maßnahme verbundenen Kosten ebenso wenig wie eine mögliche Haftung im Außenverhältnis zu berücksichtigen (Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1991 – V ZB 27/90, aaO, 396 f. [= WuM aaO]). Denn die nicht zustimmenden Wohnungseigentümer sind von den Kosten der § 22 Abs. 1 WEG unterfallenden Maßnahmen ohnehin befreit (§ 16 Abs. 6 Satz 1 Halbsatz 2 WEG; näher Senat, Urteil vom 11. November 2011 – V ZR 65/11, NJW 2012, 603 [= GuT 2011, 545] Rn. 4, 6 ff.).

5 2. Wenn – wovon das Berufungsgericht nachvollziehbar ausgeht – eine erhebliche optische Veränderung des gesamten Gebäudes mit der Maßnahme einhergeht, ist ein Nachteil regelmäßig anzunehmen und die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich (OLG Düsseldorf, FGPrax 1995, 102 [= WuM 1995, 337]; OLG Köln, NZM 2000, 765; Hogenschurz in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 22 Rn. 32; Timme/Elzer, WEG, § 22 Rn. 122 jeweils mwN; vgl. auch BGH, Beschluss vom 18. Januar 1979 – VII ZB 9/78, BGHZ 73, 196, 202; aA BayObLG, WuM 1997, 186 f.; Merle in Bärmann, aaO, § 22 Rn. 186; Niedenführ, NZM 2001, 1105, 1107 f.). Denn ob eine erhebliche optische Veränderung des Gebäudes ein Vorteil oder ein Nachteil ist, können im Regelfall auch verständige Wohnungseigentümer unterschiedlich bewerten, selbst wenn die Maßnahme dem gängigen Zeitgeschmack entspricht. Die Minderheit muss sich dem Geschmack der Mehrheit nicht fügen; das gilt allerdings nur, wenn und soweit die Entscheidung nach dem Gesetz nicht – insbesondere gemäß § 22 Abs. 2 WEG – der Mehrheitsmacht unterworfen ist.

6 3. Seit der Reform des Wohnungseigentumsrechts im Jahr 2007 ergibt sich diese Auslegung des Begriffs „Nachteil“ auch daraus, dass die Anforderungen an die durch die Einfügung von § 22 Abs. 2 WEG erweiterte Beschlusskompetenz für Modernisierungsmaßnahmen nicht unterlaufen werden dürfen. Wären – wie das Berufungsgericht meint – erhebliche Änderungen des äußerlichen Erscheinungsbildes des Gebäudes nicht als nachteilig anzusehen, sofern das Gericht sie für vorteilhaft hält, könnten derartige Maßnahmen auch dann mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen werden, wenn sie zu einer Modernisierung des Gebäudes führten. Dies widerspräche § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG; danach bedarf es nämlich einer qualifizierten Mehrheit für Modernisierungen, die unabhängig von einem Reparaturbedarf unter anderem dann beschlossen werden können, wenn sie im Sinne von § 559 Abs. 1 Alt. 1 BGB den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig erhöhen. Sind die dafür erforderlichen Voraussetzungen nicht gegeben, sollen Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art nur einstimmig beschlossen werden können. Dementsprechend ging der Gesetzgeber bei der Einführung von § 22 Abs. 2 WEG davon aus, dass ohne die Erweiterung der Beschlusskompetenz unter anderem jede nicht ganz unerhebliche Änderung des äußeren Erscheinungsbildes einen allstimmigen Beschluss erfordere (BT-Drucks. 16/887, S. 29).

7 III. Der Senat kann nicht in der Sache selbst entscheiden, weil sie nicht zur Endentscheidung reif ist (§ 563 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 ZPO). Die Beklagten machen zu Recht geltend, dass der Beschluss gemäß § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG oder gemäß § 22 Abs. 2 WEG wirksam sein könnte.

8 1. Sanierungsarbeiten, die sich – wie die beschlossene Erneuerung der Balkonbrüstungen – nicht auf die Erhaltung oder Wiederherstellung des bestehenden Zustands beschränken, können eine modernisierende Instandsetzung im Sinne von § 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG sein. Ist das nicht der Fall, sind die Voraussetzungen einer Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 WEG zu prüfen. Nur wenn beide Vorschriften nicht eingreifen, handelt es sich um eine bauliche Maßnahme im Sinne von § 22 Abs. 1 WEG. Diese Einordnung ist entscheidend für die Frage, ob die Sanierung gegen die Stimmen der Kläger beschlossen werden konnte.

9 2. Die Feststellungen des Berufungsgerichts reichen nicht aus, um zu beurteilen, um welche Art von Maßnahme es sich handelt.

10 a) Weil ein Instandsetzungsbedarf für die aus Holz gefertigten Balkonbrüstungen besteht, kann sie unter Umständen als eine modernisierende Instandsetzung einzuordnen sein, die mit einfacher Mehrheit beschlossen werden kann (§ 22 Abs. 3 i.V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG). Eine Maßnahme ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung darf über die bloße Reparatur oder Wiederherstellung des früheren Zustands hinausgehen, wenn die Neuerung eine technisch bessere oder wirtschaftlich sinnvollere Lösung darstellt (Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 101 ff., § 22 Rn. 25 mwN). Der Maßstab eines vernünftigen, wirtschaftlich denkenden und erprobten Neuerungen gegenüber aufgeschlossenen Hauseigentümers darf dabei nicht zu eng an dem bestehenden Zustand ausgerichtet werden, wenn die im Wohnungseigentum stehenden Gebäude nicht zum Schaden aller Eigentümer vorzeitig veralten und an Wert verlieren sollen (BayObLG, ZMR 2004, 442; Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 101 mwN). Von besonderer Bedeutung ist insoweit eine Kosten-Nutzen-Analyse, die das Berufungsgericht unterlassen hat. Sofern sich die Mehraufwendungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums – der bei Maßnahmen der hier in Rede stehenden Art in der Regel zehn Jahre beträgt – amortisieren, hielten sich die Maßnahmen noch im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung (vgl. BayObLG, FGPrax 2005, 108 ff.; KG, FGPrax 1996, 95 [= WuM 1996, 300]; Merle in Bärmann, aaO, § 21 Rn. 102). Dazu bedarf es näherer Feststellungen zu dem jeweiligen Kostenaufwand. Die Annahme des Berufungsgerichts, die geplante Konstruktion sei wetterbeständiger, ist nicht belegt und das konkrete Einsparpotential nicht beziffert.

11 b) Andernfalls könnte sich die Beschlusskompetenz aus § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG ergeben; dass die Wohnungseigentümer die Maßnahme bei der Beschlussfassung als modernisierende Instandsetzung angesehen haben, steht dem nicht entgegen, wenn – wie hier – die erforderliche qualifizierte Mehrheit erreicht worden ist.

12 aa) Nach § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG sind weitergehende Modernisierungen der Entscheidung durch qualifizierte Mehrheit unter anderem dann zugänglich, wenn sie im Sinne von § 559 Abs. 1 BGB den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen. Der Rechtsprechung des Senats zufolge gibt die angeordnete entsprechende Heranziehung der mietrechtlichen Regelung Raum für eine großzügigere Handhabung des Modernisierungsbegriffes. Denn zum einen kommen den Wohnungseigentümern auch solche Verbesserungen zugute, von denen im Mietrecht nur der Vermieter, nicht aber auch der Mieter profitiert. Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass das mit der Erweiterung der Beschlusskompetenz nach § 22 Abs. 2 WEG verfolgte gesetzgeberische Anliegen darin besteht, den Wohnungseigentümern – unabhängig von dem Bestehen eines Reparaturbedarfs – die Befugnis einzuräumen, mit qualifizierter Mehrheit einer Verkehrswertminderung durch Anpassung der Wohnungsanlage an die „Erfordernisse der Zeit“ entgegenzuwirken. Deshalb genügt

es, dass die Maßnahme aus der Sicht eines verständigen Wohnungseigentümers eine sinnvolle Neuerung darstellt, die voraussichtlich geeignet ist, den Gebrauchswert des Wohnungseigentums nachhaltig zu erhöhen (näher Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 – V ZR 82/10, NJW 2011, 1221 [= WuM 2011, 251] Rn. 9 f. mwN); an einer solchen sinnvollen Neuerung wird es unter anderem dann fehlen, wenn die entstehenden Kosten bzw. Mehrkosten außer Verhältnis zu dem erzielbaren Vorteil stehen.

13 bb) Begrenzt wird diese Befugnis der Mehrheit zudem durch den Umstand, dass kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt werden darf (näher BT-Drucks. 16/887, S. 30 f.; Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 – V ZR 82/10, aaO, Rn. 12 f.). Zudem darf die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert werden. Auf diese Weise soll das Vertrauen eines Erwerbers auf den wesentlichen inneren und äußeren Bestand der Wohnanlage geschützt werden; insbesondere Luxus-sanierungen sollen vermieden werden (BT-Drucks. 16/887 S. 30).

14 cc) Danach kann im Grundsatz auch eine optische Veränderung eine Gebrauchswertsteigerung bewirken; die Wohnungseigentümer können mit qualifizierter Mehrheit beschließen, veraltete durch zeitgemäße Materialien zu ersetzen und das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage ansprechender zu gestalten.

15 dd) Ob – wie die Revision behauptet – die Wohnungseigentümer die Finanzierung der Maßnahme aus der Instandhaltungsrücklage beschlossen haben, und ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine derartige Finanzierungsregelung zur Ungültigkeit eines auf § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG beruhenden Beschlusses führen kann, bedarf keiner Entscheidung; denn das Berufungsgericht hat hierzu keine Feststellungen getroffen und die Revision zeigt nicht auf, dass die Klage fristgerecht auf diesen Punkt gestützt worden ist.

16 3. Für das weitere Verfahren weist der Senat ferner auf Folgendes hin:

17 a) Für die im Rahmen der modernisierenden Instandsetzung erforderliche Kosten-Nutzen-Analyse muss die Höhe der Kosten festgestellt werden, die durch eine Sanierung der vorhandenen Holzbrüstungen und die geplante Maßnahme entstehen. Darüber hinaus bedarf es einer Prognose der jeweiligen Unterhaltungskosten über einen angemessenen Zeitraum, der hier bei etwa zehn Jahren liegt. Nur wenn danach die erzielbaren Einsparungen die entstehenden Mehrkosten annähernd aufwiegen, ist eine modernisierende Instandsetzung gegeben (§ 22 Abs. 3 i. V.m. § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG).

18 b) Für die Prüfung der Beschlusskompetenz gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG i. V.m. § 559 Abs. 1 Alt. 1 BGB sind Feststellungen zu dem erzielbaren Vorteil erforderlich, der nicht notwendigerweise finanzieller Natur sein muss (vgl. Senat, Urteil vom 18. Februar 2011 – V ZR 82/10, aaO, Rn. 10). Auch insoweit muss der entstehende Aufwand ermittelt werden; weil ohnehin ein Sanierungsbedarf besteht, kommt es auf den Mehraufwand an. Die Abwägung, ob ein verständiger Wohnungseigentümer den durch die andere Bauausführung erzielten Vorteil gemessen an dem erforderlichen Mehraufwand als sinnvolle Neuerung ansehen wird, ist eine Frage tatrichterlicher Würdigung.

19 Weiter darf eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG nicht dazu führen, dass die Eigenart der Wohnanlage geändert wird. In diesem Zusammenhang wird der Vortrag der Kläger zu berücksichtigen sein, demzufolge nicht nur die eigene Wohnanlage, sondern auch die sie umgebenden Gebäude insgesamt einheitlich mit Holzbalkonen gestaltet sind. Ob in Anbetracht dessen die Eigenart der Wohnanlage geändert wird, unterliegt ebenfalls tatrichterlicher Würdigung.

20 c) Die Darlegungs- und Beweislast für Anfechtungsgründe trägt im Rahmen der Anfechtungsklage grundsätzlich der Kläger (Suilmann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 46 Rn. 145; Then in Spielbauer/Then, WEG, 2. Aufl., vor § 43 Rn. 15 f.). Al-

lerdings dürfen die Anforderungen an die Substantiierung seines Vortrags nicht überspannt werden; sie bemessen sich insbesondere an den im Vorfeld überlassenen Unterlagen wie etwa den Angaben in der Beschlussvorlage.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 44 WEG; § 142 ZPO

Beschlussmängelklage; Beschlussanfechtungsverfahren; Vorlage aktueller Liste der Wohnungseigentümer durch den Verwalter; Teilnichtigkeit von Jahresabrechnungen

Bei einer Beschlussmängelklage muss das Gericht auf Anregung des Klägers der Verwaltung aufgeben, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen, und die Anordnung nach Fristablauf gegebenenfalls mit Ordnungsmitteln durchsetzen (§ 142 ZPO analog).

(BGH, Urteil vom 14. 12. 2012 – V ZR 162/11)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Kläger haben mit der gegen die übrigen Wohnungseigentümer gerichteten Klage mehrere in der Eigentümersammlung vom 21. Dezember 2009 gefasste Beschlüsse angefochten. In der Klageschrift haben sie die Verwaltung aufgefordert, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen und zugleich beantragt, der Verwaltung die Vorlage gemäß § 142 Abs. 1 ZPO aufzugeben. Hilfsweise haben sie sich auf die in einem weiteren, bei demselben Amtsgericht geführten Rechtsstreit vorgelegte Eigentümerliste bezogen. Das Amtsgericht Pankow/Weißensee hat der Verwaltung unter Fristsetzung aufgegeben, eine aktuelle Liste der Wohnungseigentümer vorzulegen. Die Verwaltung ist dem nicht nachgekommen; bis zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung hat eine Liste nicht vorgelegen. Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben. Das Landgericht Berlin hat sie auf die Berufung der Beklagten als unzulässig abgewiesen. Dagegen wenden sich die Kläger mit der zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagten beantragen.

2 **Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht meint, die Klage sei unzulässig, weil die Kläger bis zu der mündlichen Verhandlung vor dem Amtsgericht keine Eigentümerliste vorgelegt hätten. Ihre Anregung an das Amtsgericht, die Verwaltung zu der Vorlage aufzufordern, entbinde sie nicht von der Vorlagepflicht. Auch sei kein Hinweis des Amtsgerichts erforderlich gewesen, weil den Klägern bewusst gewesen sei, dass sie die Liste hätten vorlegen müssen.

3 II. Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Das Berufungsgericht sieht die Klage zu Unrecht als unzulässig an.

4 1. Werden – wie hier – die übrigen Wohnungseigentümer im Wege der Anfechtungsklage verklagt, genügt für ihre nähere Bezeichnung zunächst die bestimmte Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks (§ 44 Abs. 1 Satz 1 WEG). Der Gesetzgeber wollte die Einhaltung der einmonatigen Anfechtungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) nicht über Gebühr erschweren. Die Bezeichnung der übrigen Wohnungseigentümer mit Namen und ladungsfähiger Anschrift ist dennoch erforderlich und hat spätestens bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung zu erfolgen (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG; näher Senat, Urteil vom 4. März 2011 – V ZR 190/10, NJW 2011, 1738 [= WuM 2011, 317] Rn. 11 mwN).

5 Nach der Rechtsprechung des Senats kann der Kläger auf eine Liste Bezug nehmen, die die Gegenseite vorgelegt hat (Urteil vom 4. März 2011 – V ZR 190/10, aaO Rn. 12); eine solche Bezugnahme kann auch stillschweigend erfolgen (vgl. Senat, Urteil vom 20. Mai 2011 – V ZR 99/10, NJW 2011, 3237 [= WuM 2011, 481 = GuT 2011, 181 KL] Rn. 9). Die fehlende Bezeichnung der einzelnen Wohnungseigentümer kann im Berufungsrechtszug nachgeholt werden. Dies hat der Senat – allerdings erst nach Erlass des Berufungsurteils – zunächst für das

Fehlen ladungsfähiger Anschriften (Urteil vom 20. Mai 2011 – V ZR 99/10, aaO Rn. 9) und anschließend für die unterbliebene namentliche Bezeichnung entschieden; dabei hat er auf die deklaratorische Bedeutung der Eigentümerliste hingewiesen (Urteile vom 8. Juli 2011 – V ZR 34/11, ZMR 2011, 976 Rn. 8 und vom 28. Oktober 2011 – V ZR 39/11, NJW 2012, 997 Rn. 10). Infolgedessen wird der Zulässigkeitsmangel geheilt. Die verspätete Vorlage der Liste kann sich allerdings im Einzelfall gemäß § 97 Abs. 2 ZPO auf die Kostenentscheidung auswirken (Urteil vom 28. Oktober 2011 – V ZR 39/11, aaO Rn. 10 aE).

6 2. Gemessen daran ist die Klage zulässig.

7 a) Der Zulässigkeitsmangel ist jedenfalls in der Berufungsinstanz geheilt worden. Die Revision weist zutreffend darauf hin, dass die Kläger mit der Berufungserwiderung eine Eigentümerliste aus einem anderen Rechtsstreit vorgelegt haben. Die Richtigkeit der darin enthaltenen Angaben haben die Beklagten nicht angezweifelt.

8 b) Zudem sind die Kläger schon in erster Instanz ihren prozessualen Obliegenheiten nachgekommen, indem sie beantragt haben, der Verwaltung die Vorlage der Liste aufzugeben.

9 aa) Zwar ist die Einreichung der Eigentümerliste als Bestandteil der ordnungsgemäßen Klageerhebung (§ 44 Abs. 1 Satz 2 WEG) Sache des Klägers. Gleichwohl muss das Gericht aber – wie hier ohne Erfolg geschehen – auf dessen Anregung hin tätig werden und der Verwaltung die Vorlage der Liste unter Fristsetzung aufgeben. Dies folgt aus § 142 Abs. 1 ZPO analog (so zu Recht Klein in Bärmann, WEG, 11. Aufl., § 44 Rn. 11; MünchKomm-BGB/Engelhardt, 5. Aufl., § 44 WEG Rn. 5; Niefenführ in Niefenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 9. Aufl., § 44 Rn. 8; Riecke/Schmidt/Abramenko, WEG, 3. Aufl., § 44 Rn. 7; Timme/Elzer, WEG, § 44 Rn. 25 a.E.; ähnlich LG Stuttgart, NZM 2009, 165 f.; a.A. LG Köln, ZWE 2011, 234 f.; LG Stuttgart vom 2. April 2009 2 S 34/08, juris; AG Ulm, ZMR 2011, 920 f.; Suilmann in Jennißen, WEG, 3. Aufl., § 44 Rn. 14b).

10 (1) Die direkte Anwendung der Vorschrift scheidet schon deshalb aus, weil die Vorlage der Eigentümerliste nicht der materiellen Sachaufklärung dient, sondern dazu, die prozessualen Voraussetzungen der Klageerhebung herzustellen. Zudem geht es üblicherweise nicht um die Vorlage einer bestehenden Urkunde, sondern um die Anfertigung der erforderlichen aktuellen Liste und damit im Kern um eine prozessuale Auskunft, die von § 142 Abs. 1 ZPO an sich nicht erfasst wird (vgl. Musielak/Stadler, ZPO, 9. Aufl., § 142 Rn. 3; Stein/Jonas/Leipold, ZPO, 22. Aufl., § 142 Rn. 14).

11 (2) Es besteht jedoch die für eine entsprechende Anwendung der Norm erforderliche planwidrige Regelungslücke. Dem Gesetzgeber war bewusst, dass für den Kläger Verzögerungen durch die Erstellung der Liste entstehen können. Dies hat er zum Anlass für die Einführung von § 44 WEG genommen und in diesem Zusammenhang betont, dass eine Abweisung der Klage als unzulässig nur dann in Betracht komme, wenn der Kläger die notwendigen Angaben endgültig und grundlos verweigere (BT-Drucks. 16/887 S. 36). Dabei hat er aber nicht in den Blick genommen, dass der Verwalter – wie hier – nach Anforderung der Liste durch den Kläger pflichtwidrig untätig bleiben kann. Während der Verwaltung die aktuellen Daten regelmäßig bekannt sind, ist der Kläger in der Regel auf deren Auskunft angewiesen. Denn aus dem Grundbuch und den Grundakten müssen die ladungsfähigen Anschriften nicht hervorgehen (vgl. § 15 Abs. 1 GBV); zudem kann sich ein Eigentümerwechsel auch außerhalb des Grundbuchs vollziehen. Es besteht deshalb ein praktisches Bedürfnis, die Vorlage der Liste durch den Verwalter herbeizuführen, ohne den Kläger auf einen weiteren Rechtsstreit gegen diesen bzw. auf das Verfahren der einstweiligen Verfügung verweisen zu müssen. Dies ist mit dem in § 142 Abs. 1 ZPO geregelten Sachverhalt vergleichbar, bei dem sich eine beweishebliche Urkunde im Besitz eines Dritten befindet. Vor-

setzung ist gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 ZPO, dass sich der Kläger auf die Vorlage der Liste durch die Verwaltung bezieht; ein förmlicher Antrag ist nicht erforderlich.

12 bb) Die Anordnung muss in der Regel ergehen. Ein Ermessensspielraum des Gerichts besteht regelmäßig nicht, weil der Verwalter aufgrund des Verwaltervertrags auch gegenüber dem einzelnen Wohnungseigentümer zu der Vorlage verpflichtet ist (vgl. Timme/Elzer, WEG, § 44 Rn. 25; Drasdo, NZM 2009, 724 ff.). Schon aus diesem Grund ist ihm die Vorlage zumutbar im Sinne von § 142 Abs. 2 Satz 1 ZPO. Zudem ist er ohnehin im Wege der Beiladung an dem Verfahren zu beteiligen (§ 48 Abs. 1 Satz 2 WEG); in der Regel ist er auch Zustellungsvertreter der Wohnungseigentümer (§ 45 Abs. 1 WEG). Aus diesen Gründen bedarf es keiner vorangehenden außergerichtlichen Aufforderung. Weil es um eine Zulässigkeitsvoraussetzung geht, kann die Anordnung bereits mit Zustellung der Klage erfolgen; § 273 Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 Nr. 5 ZPO steht dem nicht entgegen. Kommt der Verwalter – wie hier – der Anordnung nicht innerhalb der gesetzten Frist nach, ist er dazu mit Ordnungsmitteln anzuhalten (§ 142 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 390 ZPO analog). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts wirkt sich das Versäumnis der Verwaltung jedenfalls nicht zu Lasten des Klägers aus und darf nicht zur Abweisung der Klage als unzulässig führen.

13 III. Weil das Berufungsgericht – von seinem Standpunkt aus folgerichtig – die geltend gemachten Beschlussmängel in der Sache nicht geprüft hat, ist das Urteil aufzuheben und zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen, damit die erforderlichen Feststellungen getroffen werden können. Die Zurückverweisung gibt dem Berufungsgericht Gelegenheit, sich mit der Sache auch unter Berücksichtigung der in der Revisionsbegründung und der Revisionserwiderung enthaltenen Ausführungen zu befassen. Hinsichtlich der Anfechtung zu TOP 4 ist auf das Urteil des Senats vom 9. März 2012 hinzuweisen (V ZR 147/11, NJW 2012, 2796 f. [= GuT 2012, 169]). Danach sind Jahresabrechnungen insoweit nichtig, als sie Rückstände früherer Jahre einbeziehen und neu begründen; die Nichtigkeitsfolge tritt allerdings nur für den davon betroffenen Teil der Gesamt- bzw. Einzelabrechnung ein (Senat, Urteile vom 9. März 2012, aaO Rn. 13 aE und vom 11. Mai 2012 – V ZR 193/11, NJW 2012, 2648 ff. [= GuT 2012, 300]).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Kurzfassungen/Leitsätze (KL)
Wohnungseigentum etc.

§ 18 GBO; §§ 12, 23, 26 WEG – Umschreibung eines Wohnungseigentums; Veräußerungsbeschränkung; fehlender Nachweis der Verwaltereigenschaft

Wird der Antrag auf Umschreibung eines Wohnungseigentums wegen fehlenden Nachweises der Verwaltereigenschaft nach erfolglosen Zwischenverfügungen zurückgewiesen, ist es nicht ermessensfehlerhaft, wenn das Grundbuch bei nach wie vor fehlendem Nachweis einen erneuten Antrag sofort zurückweist.

(KG, Beschluss vom 28. 8. 2012 – 1 W 30/12)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in www.gmbbl.de 2013, 42.

§§ 19, 27 GBO – Dereliktion; herrenloses Grundstück; Löschung einer Grundschuld

Zu der Löschung einer Grundschuld an einem herrenlosen Grundstück bedarf es weder der Zustimmung eines für den Eigentümer handelnden Pflegers noch der des früheren Eigentümers.

(BGH, Beschluss vom 10. 5. 2012 – V ZB 36/12)

Hinw. d. Red.: Zur Dereliktion vgl. BGH GuT 2007, 228; BGH GuT 2007, 237.

Weitere Rechtsprechung

**§§ 1, 3 ProdHaftG
Produkthaftpflicht;
Heißwasser-Untertischgerät aus dem Baumarkt;
Importware; Montageanleitung; Explosion;
sachkundige Ursachenaufklärung**

Die berechtigte Sicherheitserwartung im Sinne des § 3 Abs. 1 ProdHaftG geht grundsätzlich nur dahin, dass von einem Produkt bei vorhersehbarer üblicher Verwendung unter Beachtung der Gebrauchs- bzw. Installationsanleitung keine erheblichen Gefahren für Leib und Leben der Nutzer oder unbeteiligter Dritter ausgehen. Von dem Hersteller kann dagegen nicht verlangt werden, für sämtliche Fälle eines unsorgfältigen Umgangs mit dem Produkt, zu dem auch die fachwidrige Installation gehören kann, Vorsorge zu treffen.

(BGH, Urteil vom 5. 2. 2013 – VI ZR 1/12)

1 Zum Sachverhalt: Der Kläger nimmt die Beklagte unter dem Gesichtspunkt der Produkthaftung auf Ersatz materiellen und immateriellen Schadens in Anspruch.

2 Der Kläger kaufte am 27. Februar 2007 in einem Baumarkt in D. ein in der Volksrepublik China hergestelltes und von der Beklagten in den Europäischen Wirtschaftsraum eingeführtes Heißwasser-Untertischgerät. In der beigegefügte Installations- und Gebrauchsanweisung wird darauf hingewiesen, dass die Installation von qualifiziertem Personal durchgeführt werden sollte und das Gerät für drucklose Installationssysteme gebaut sei, weshalb es an eine Niederdruckarmatur angeschlossen werden müsse. Vor dem Anschluss an das Stromversorgungsnetz sei das Gerät unbedingt mit Wasser zu füllen. Es dürfe erst eingeschaltet werden, wenn es vollständig mit Wasser gefüllt sei. Der Kläger installierte das Heißwassergerät. Am 1. März 2007 explodierte das Gerät, wodurch der Kläger verletzt wurde. Das Landgericht Dessau-Roßlau hat die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht Naumburg das landgerichtliche Urteil abgeändert und die geltend gemachten Ansprüche dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Mit der vom Oberlandesgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

3 Aus den Gründen: I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger gegen die Beklagte dem Grunde nach ein Anspruch auf Zahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld aus § 1 ProdHaftG zu. Das vom Kläger erworbene Heißwassergerät habe einen Konstruktionsfehler im Sinne des § 3 ProdHaftG aufgewiesen. Die vom Landgericht hinzugezogenen Sachverständigen hätten keine abschließenden Feststellungen dazu treffen können, worauf die Explosion des Gerätes beruht habe. Nach ihren Angaben sei die wahrscheinlichste Ursache der Explosion, dass der Boiler nicht vollständig mit Wasser gefüllt gewesen sei. Dabei könne dahinstehen, ob der Boiler von Anfang an nicht mit Wasser gefüllt gewesen sei oder aber die Wasserfüllung später reduziert worden sei. So habe der Sachverständige W. ausgeführt, eine Wasserentnahme sei auch bei nicht vollständig gefülltem Boiler möglich. Allein hierdurch könne es dann aber zu einer Reduzierung des Füllstandes kommen. Sei der Zulauf unterbrochen, z. B. weil die Wasserversorgung schlechthin unterbrochen sei, und könne gleichwohl Wasser aus dem Boiler entnommen werden, müsse der Füllstand zwangsläufig sinken. Wenn es infolgedessen aber zu einer Explosion kommen könne, erfülle das Produkt bereits nach seiner Konzeption nicht den Sicherheitsstandard, der erwartet werden könne. Allein die theoretische Möglichkeit einer Explosion aufgrund zu geringen Füllstandes stelle sich als Fehler im Sinne des § 3 ProdHaftG dar. Dies gelte selbst dann, wenn ein Fehler beim Anschluss der Armatur vorgekommen sei. Die Explosi-

onsgefahr habe mit für den Laien zwanglos vorstellbaren Maßnahmen vermieden werden können. So hätte ein Fühler eingebaut werden können, der den Füllstand des Wassers kontrolliere und das Gerät automatisch abschalte, wenn es nicht vollständig gefüllt sei. Eine andere Möglichkeit bestehe darin, ein Überdruckventil einzubauen.

4 II. Diese Erwägungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung nicht stand.

5 1. Das Berufungsgericht hat allerdings kein unzulässiges Teilurteil nur über die Leistungsklage erlassen, sondern hat auch über den Feststellungsantrag entschieden. Sein Urteil ist dahingehend auszulegen, dass es sich um ein Grund- und Endurteil handelt, in dem der Klage hinsichtlich des Feststellungsantrags vollumfänglich stattgegeben worden ist. Zwar hat das Berufungsgericht sein Urteil als „Grundurteil“ bezeichnet und die Klage dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt, was bei einer Feststellungsklage wesensgemäß nicht in Betracht kommt. Den Gründen der Entscheidung, die zur Auslegung des Entscheidungssatzes heranzuziehen sind (vgl. Senatsbeschluss vom 29. September 2009 – VI ZR 149/08, VersR 2009, 1683 Rn. 8), ist aber zweifelsfrei zu entnehmen, dass das Berufungsgericht über sämtliche Klageanträge entscheiden wollte. Es hat sowohl den Leistungs- als auch den Feststellungsantrag ausdrücklich wiedergegeben und ausgeführt, dass das Rechtsmittel begründet sei und das Landgericht die Klage zu Unrecht abgewiesen habe.

6 2. Zu Recht hat das Berufungsgericht die internationale Zuständigkeit der deutschen Gerichte bejaht, die auch unter Geltung des § 545 Abs. 2 ZPO in der Revisionsinstanz zu prüfen ist (vgl. Senatsurteil vom 8. Mai 2012 – VI ZR 217/08, VersR 2012, 994 Rn. 12 mwN). Sie ergibt sich aus Art. 24 Satz 1 EuGVVO. Die in den Niederlanden ansässige Beklagte hat sich rügelos auf das Verfahren eingelassen.

7 3. Zutreffend ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, dass die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche nach deutschem Recht zu beurteilen sind. Dieses Ergebnis folgt aus Art. 40 Abs. 1 Satz 2 EGBGB. Die Verordnung (EG) Nr. 864/2007 des Europäischen Parlaments und des Rates über das auf außervertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht (Rom II-VO) ist nicht anwendbar, da das schadensursächliche Produkt vor dem 11. Januar 2009 in den Verkehr gebracht worden ist (vgl. Art. 31, 32 Rom II-VO sowie MünchKommBGB/Junker, 5. Aufl., VO (EG) 864/2007 Art. 32 Rn. 6; Huber/Illmer, Rome II Regulation, Art. 31, 32 Rn. 15, jeweils mwN). Der nach Art. 40 Abs. 1 Satz 2 EGBGB maßgebliche Erfolgsort liegt in Deutschland. Hier ist der Kläger nach seiner Behauptung durch das angeblich fehlerhafte Heißwassergerät verletzt worden. Sein Bestimmungsrecht zugunsten deutschen Rechts gemäß Art. 40 Abs. 1 Satz 2 EGBGB hat der Kläger in der Klageschrift ausgeübt.

8 4. Die bisherigen Feststellungen des Berufungsgerichts rechtfertigen aber nicht die Annahme, die Beklagte sei dem Kläger gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 ProdHaftG zum Schadensersatz verpflichtet.

9 a) Entgegen der Auffassung der Revision ist eine Ersatzpflicht der Beklagten allerdings nicht gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 5 ProdHaftG ausgeschlossen, weil der Beklagten für das Heißwassergerät als Serienprodukt das Zeichen „GS=geprüfte Sicherheit“ zuerkannt und das konkrete Gerät im August 2008 im Rahmen einer Stichprobe durch die KEMA Quality B.V. kontrolliert und für mangelfrei befunden worden ist. § 1 Abs. 2 Nr. 5 ProdHaftG stellt den Hersteller nur dann von der Haftung frei, wenn der den Schaden verursachende Fehler des Produkts im Zeitpunkt seiner Inverkehrgabe nach dem damaligen Stand von Wissenschaft und Technik nicht erkennbar war (sogenannter Entwicklungsfehler). Dies ist nur dann anzunehmen, wenn die

potenzielle Gefährlichkeit des Produkts im Zeitpunkt seiner Inverkehrgabe nach dem damaligen Stand von Wissenschaft und Technik nicht erkannt werden konnte, weil die Erkenntnismöglichkeiten (noch) nicht weit genug fortgeschritten waren. Dabei ist unter potenzieller Gefährlichkeit des Produkts nicht der konkrete Fehler des schadensstiftenden Produkts, sondern das zugrunde liegende allgemeine, mit der gewählten Konzeption verbundene Fehlerrisiko zu verstehen. Für die Erkennbarkeit maßgeblich ist das objektiv zugängliche Gefahrenwissen; auf die subjektiven Erkenntnismöglichkeiten des einzelnen Herstellers oder des von ihm mit der Untersuchung des Produkts Beauftragten kommt es nicht an (vgl. Senatsurteile vom 9. Mai 1995 – VI ZR 158/94, BGHZ 129, 353, 359 – Mineralwasserflasche II; vom 16. Juni 2009 – VI ZR 107/08, BGHZ 181, 253 Rn. 27 f. – Airbag, jeweils mwN).

10 Diese Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Allein der Umstand, dass der vom Berufungsgericht angenommene Produktfehler – die Möglichkeit einer Explosion des Geräts aufgrund zu geringen Füllstands – weder anlässlich der Sicherheitsüberprüfung zwecks Zuerkennung des GS-Zeichens noch bei der stichprobenartigen Qualitätskontrolle entdeckt wurde, besagt nicht, dass die potenzielle Gefährlichkeit des Produkts unter Zugrundelegung des im Zeitpunkt seiner Inverkehrgabe objektiv zugänglichen Gefahrenwissens nicht hätte erkannt werden können (vgl. Kullmann, ProdHaftG, 6. Aufl., § 1 Rn. 65).

11 b) Die Revision wendet sich aber mit Erfolg gegen die Beurteilung des Berufungsgerichts, das von der Beklagten in den Europäischen Wirtschaftsraum eingeführte Heißwassergerät sei fehlerhaft im Sinne des § 3 Abs. 1 ProdHaftG.

12 aa) Das Berufungsgericht hat allerdings im Ausgangspunkt zutreffend angenommen, dass ein Produkt gemäß § 3 Abs. 1 ProdHaftG einen Fehler hat, wenn es nicht die Sicherheit bietet, die unter Berücksichtigung aller Umstände berechtigterweise erwartet werden kann. Abzustellen ist dabei nicht auf die subjektive Sicherheitserwartung des jeweiligen Benutzers, sondern objektiv darauf, ob das Produkt diejenige Sicherheit bietet, die die in dem entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung für erforderlich hält (vgl. Senatsurteil vom 16. Juni 2009 – VI ZR 107/08, aaO Rn. 12 – Airbag mwN). Ist das Produkt für unterschiedliche Benutzergruppen bestimmt – wird es beispielsweise wie im Streitfall in Baumärkten und damit nicht nur an Fachleute, sondern auch an Heimwerker vertrieben –, muss es erhöhten Sicherheitsanforderungen genügen, die auf das Wissen und Gefährdungspotential der am wenigsten informierten und zur Gefahrsteuerung kompetenten Gruppe Rücksicht nehmen (vgl. Senatsurteil vom 17. März 2009 – VI ZR 176/08, VersR 2009, 649 [= GuT 209, 313], Rn. 7 – Kirschtaler; Katzenmeier in Dauner-Lieb/Langen, BGB, 2. Aufl., § 3 ProdHaftG Rn. 2; MünchKomm-BGB/Wagner, 5. Aufl., § 3 ProdHaftG, Rn. 8; Kullmann, aaO, § 3 Rn. 6; Graf von Westphalen in Foerste/Graf von Westphalen, Produkthaftungs-handbuch, 3. Aufl., § 48 Rn. 16, jeweils mwN).

13 Das Berufungsgericht ist auch mit Recht davon ausgegangen, dass ein Konstruktionsfehler dann gegeben ist, wenn das Produkt schon seiner Konzeption nach unter dem gebotenen Sicherheitsstandard bleibt, d.h. bereits im Rahmen seiner Entwicklung die Sicherheitsvorkehrungen unterblieben sind, die zur Vermeidung einer Gefahr objektiv erforderlich und nach objektiven Maßstäben zumutbar sind. Erforderlich sind dabei die Maßnahmen, die nach dem im Zeitpunkt des Inverkehrbringens des Produkts vorhandenen neuesten Stand der Wissenschaft und Technik konstruktiv möglich sind und als geeignet und genügend erscheinen, um Schäden zu verhindern. Maßgeblich für die Zumutbarkeit ist insbesondere die Größe der vom Produkt ausgehenden Gefahr. Je größer die Gefahren sind, desto höher sind die Anforderungen, die in dieser Hinsicht gestellt werden müssen. Bei erheblichen Gefahren für Leben und Gesundheit von Menschen sind dem Hersteller deshalb weitergehende Maßnahmen zumutbar als in Fällen, in denen nur Eigentums- oder Besitzstörungen oder aber nur kleinere körper-

liche Beeinträchtigungen zu befürchten sind (vgl. Senatsurteile vom 17. März 2009 – VI ZR 176/08, VersR 2009, 649 [= GuT 209, 313], Rn. 8 – Kirschtaler und vom 16. Juni 2009 – VI ZR 107/08, BGHZ 181, 253 Rn. 18 – Airbag, jeweils mwN).

14 bb) Soweit das Berufungsgericht dagegen ausgeführt hat, ein fehlerfreies Produkt müsse so beschaffen sein, dass es die körperliche Unversehrtheit des Benutzers oder eines Dritten nicht verletze, was auch dann gelte, wenn das Produkt fehlerhaft angeschlossen worden sei, kann dem nicht beigetreten werden. Die berechtigte Sicherheitserwartung geht grundsätzlich nur dahin, dass von einem Produkt bei vorhersehbarer üblicher Verwendung unter Beachtung der Gebrauchs- bzw. Installationsanleitung keine erheblichen Gefahren für Leib und Leben der Nutzer oder unbeteiligter Dritter ausgehen, das Produkt also so konzipiert ist, dass es unter Beachtung der Installations- und Gebrauchsanleitung bei bestimmungsgemäßem Gebrauch oder vorhersehbarem Fehlgebrauch gefahrlos benutzt werden kann (vgl. Senatsurteile vom 7. Juni 1988 – VI ZR 91/87, BGHZ 104, 323, 328 f. – Limonadenflasche; vom 9. Mai 1995 – VI ZR 158/94, BGHZ 129, 353, 358 – Mineralwasserflasche II; vom 17. März 2009 – VI ZR 176/08, VersR 2009, 649 [= GuT 209, 313], Rn. 11 – Kirschtaler; BT-Drucks. 11/2247 S. 18; Katzenmeier in Dauner-Lieb/Langen, aaO Rn. 2 f.; 10; Kullmann, ProdHaftG, 6. Aufl., § 3 Rn. 14; Müller, VersR 2004, 1073, 1075; Graf von Westphalen in Foerste/Graf von Westphalen, aaO Rn. 26). Von dem Hersteller kann dagegen nicht verlangt werden, für sämtliche Fälle eines unsorgfältigen Umgangs mit dem Produkt, zu dem auch die fachwidrige Installation gehören kann, Vorsorge zu treffen (vgl. Senatsurteil vom 7. Juni 1988 – VI ZR 91/87, BGHZ 104, 323, 328 – Limonadenflasche).

15 Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts vermag auch „allein die theoretische Möglichkeit“, dass durch das Produkt Rechtsgüter anderer verletzt werden, einen Fehler im Sinne des § 3 ProdHaftG nicht zu begründen. Die berechtigte Sicherheitserwartung geht nicht dahin, dass jeder abstrakten Gefahr durch vorbeugende Maßnahmen begegnet wird. Es kann nicht von jedem Produkt in jeder Situation absolute Sicherheit verlangt werden (vgl. Senatsurteile vom 15. April 1975 – VI ZR 19/74, VersR 1975, 812; vom 17. Oktober 1989 – VI ZR 258/88, VersR 1989, 1307 – Pferdebox; vom 17. März 2009 – VI ZR 176/08, VersR 2009, 649 [= GuT 209, 313], Rn. 11 f. – Kirschtaler; Kullmann, aaO, § 3 Rn. 40, 49; Taschner/Frietsch, Produkthaftungsgesetz und EG-Produkthaftungsrichtlinie, 2. Aufl., § 3 ProdHaftG Rn. 9, 13; Palandt/Sprau, BGB, 72. Aufl., § 3 ProdHaftG Rn. 3).

16 cc) Das Berufungsgericht hat es darüber hinaus versäumt, tragfähige Feststellungen zu dem im Streitfall gebotenen Sicherheitsstandard, d.h. zu der Frage zu treffen, welche Sicherheitsvorkehrungen objektiv erforderlich waren, um Schäden zu verhindern. Hierbei handelt es sich um eine Fachfrage, deren Beantwortung eine entsprechende Sachkunde voraussetzt. Die Sachverständigen sind mit dieser Frage nicht befasst worden. Sie wurden lediglich zum Vorliegen eines Fabrikationsfehlers und zur Schadensursache, nicht hingegen dazu befragt, welche Anforderungen in konstruktiver Hinsicht an ein Heißwassergerät der vorliegenden Art zu stellen sind.

17 Die in diesem Zusammenhang getroffene Feststellung des Berufungsgerichts, eine Explosion aufgrund zu geringen Füllstandes könne mit „für den Laien zwanglos vorstellbaren“ Möglichkeiten, nämlich durch den Einbau eines Wasserfühlers oder Überdruckventils, auf einfachste Weise vermieden werden, entbehrt – wie die Revision mit Recht geltend macht – einer tragfähigen Grundlage. Das Berufungsgericht hat insoweit in unzulässiger Weise eine Sachkunde in Anspruch genommen, die es nicht ausgewiesen hat und für die es keine Anhaltspunkte gibt.

18 dd) Die Revision wendet sich auch mit Erfolg gegen die Feststellung des Berufungsgerichts, dass durch eine Wasserentnahme im Rahmen des normalen Betriebs der Füllstand des Heißwassergeräts sinken und die Gefahr einer Explosion des

Geräts entstehen könne, sobald der Wasserzulauf – beispielsweise durch eine Unterbrechung der Wasserzufuhr – unterbrochen sei. Auch für diese Feststellung fehlt eine tragfähige Grundlage. Die Revision rügt zu Recht, dass das Berufungsgericht in unzulässiger Weise eine Sachkunde in Anspruch genommen hat, die es nicht ausgewiesen hat und für die es keine Anhaltspunkte gibt. Der Sachverständige hatte lediglich angegeben, die Explosion könne entweder durch einen fehlerhaften Anschluss des Geräts oder durch eine unzureichende Befüllung mit Wasser verursacht worden sein. Werde das Gerät – entgegen den Hinweisen in der Gebrauchsanleitung – in Betrieb genommen, bevor es vollständig mit Wasser gefüllt sei, könne es zur schlagartigen Dampfbildung und sogar zur Explosion des Kunststoffbehälters kommen. Es könne auch sein, dass bei vorheriger Wasserentnahme aus dem Boiler dieser danach nicht ganz voll gewesen sei, zum Beispiel durch eine Undichtigkeit. Man könne auch Wasser aus dem Boiler lassen, wenn dieser nur teilweise gefüllt sei. Der Sachverständige hatte dagegen nicht angegeben, dass Wasser auch dann entnommen werden könne, wenn der Wasserzulauf unterbrochen sei. Auch die Parteien waren – worauf die Revision zu Recht hinweist – in den Tatsacheninstanzen übereinstimmend davon ausgegangen, dass die Entnahme warmen Wassers bei einem drucklosen System wie im Streitfall den Zufluss von Kaltwasser voraussetze.

19 c) Darüber hinaus fehlt es an den erforderlichen Feststellungen zur Kausalität des Produktfehlers für den eingetretenen Schaden. Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 ProdHaftG setzt die Haftung des Herstellers für ein fehlerhaftes Produkt voraus, dass „durch“ den Fehler eines Produkts ein Personen- oder Sachschaden entsteht. Erforderlich ist damit ein ursächlicher Zusammenhang zwischen dem Fehler und der eingetretenen Rechtsgutsverletzung (vgl. Senatsurteil vom 9. Mai 1995 – VI ZR 158/94, BGHZ 129, 353, 364 – Mineralwasserflasche II; Katzenmeier in Dauner-Lieb/Langen, aaO, § 1 ProdHaftG Rn. 15; Kullmann, aaO, § 1 Rn. 18; Graf von Westphalen in Foerste/Graf von Westphalen, aaO, § 45 Rn. 30). Für diesen Zusammenhang trägt der Geschädigte die Beweislast (§ 1 Abs. 4 ProdHaftG). Das Berufungsgericht sieht einen Fehler des Heißwassergeräts in der theoretischen Möglichkeit einer Explosion aufgrund zu geringen Wasserfüllstandes. Es hat aber nicht festgestellt, dass das Gerät auch aus diesem Grund – und nicht etwa aufgrund fehlerhaften Anschlusses – explodiert ist. Vielmehr hat es ausgeführt, dass beide Sachverständige keine abschließenden Feststellungen zur Explosionsursache hätten treffen können, und seiner Entscheidung gemäß § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO die vom Landgericht getroffenen Feststellungen zugrunde gelegt. Danach konnte die Ursache der Explosion aber nicht geklärt werden.

20 III. Das Berufungsurteil ist deshalb aufzuheben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen, damit dieses die noch erforderlichen Feststellungen treffen kann (§ 562 Abs. 1, § 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Bei der neuen Verhandlung wird das Berufungsgericht Gelegenheit haben, sich auch mit den weiteren in den Rechtsmittelschriften vorgebrachten Gesichtspunkten auseinanderzusetzen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Kurzfassungen/Leitsätze (KL)
zu weiterer Rechtsprechung

§§ 652, 1357 BGB – Maklervertrag; Immobilien-Nachweismakler; Internet-Angebot; Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision als Geschäft zur Deckung des Lebensbedarfs; elektronische Willenserklärung per e-mail; Verzug mit der Provisionszahlung

1. Zum Zustandekommen eines elektronisch vereinbarten Maklervertrags aufgrund des Immobilienangebots des Nachweismaklers im Internet über seine Homepage und über spezialisierte Angebot und Suche – Portale.

2. Die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision von 15.000 € im Zusammenhang mit dem Kauf eines Einfamilienhauses zählt nicht zu den Geschäften zur Deckung des Lebensbedarfs nach § 1357 BGB.

(OLG Oldenburg, Urteil vom 16. 6. 2010 – 5 U 138/09)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in www.gmbbl.de 2013, 24.

§§ 12, 12c GBO; §§ 3, 8 RPflG – Einsicht in das Grundbuch; journalistische Nachforschung; Presse; Entscheidung über Rechtsmittel gegen Einsichtsverweigerung

Der Senat schließt sich der im Vordringen befindlichen Auffassung an, dass über Erinnerungen gegen Entscheidungen des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle des Grundbuchamts nicht der Richter, sondern der Rechtspfleger zu entscheiden hat (vgl. OLG München, FGPrax 2011, 68).

(KG, Beschluss vom 28. 8. 2012 – 1 W 80/12)

Hinw. d. Red.: Veröffentlichung in www.gmbbl.de 2013, 39.

Magazin

**SPD-Bundestagsfraktion
Pressemitteilung vom 28. 2. 2013**

Wohnen muss bezahlbar sein

Zur heutigen Debatte im Bundestag zum Thema „Bezahlbar Wohnen“ erklärt der Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Frank-Walter Steinmeier:

Wohnen muss bezahlbar sein. Immer mehr Bürgerinnen und Bürger können sich die hohen Mieten in den Städten und Ballungsräumen nicht mehr leisten. In den vergangenen fünf Jahren hat sich die Zahl der Haushalte, die fast die Hälfte ihres Einkommens für Wohnen ausgeben, verdoppelt. Studierende finden in Universitätsstädten kaum noch Mietraum. Der Bestand an Sozialwohnungen geht zurück. Die wenigsten Wohnungen sind altersgerecht.

Minister Ramsauer hat jahrelang die Engpässe auf dem Wohnungsmarkt ignoriert und die Bekämpfung von Mietsteigerungen verschlafen. Schwarz-Gelb hat das Programm „Soziale Stadt“ ohne Not zusammengekürzt, den Heizkostenzuschuss beim Wohngeld abgeschafft und das neue mieterfeindliche Mietrecht auf den Weg gebracht.

Wir brauchen ein Mietrecht, das seiner sozialen Funktion wieder gerecht wird und Mietsteigerungen begrenzt. Das gilt sowohl für bestehende Mietverträge, als auch bei der Wiedervermietung. Maklerkosten sollen künftig vom Vermieter übernommen werden. Wer bestellt, bezahlt.

Wir brauchen ein „Bündnis für Bezahlbares Wohnen“, an dem sich Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Gewerkschaften und Sozialverbände beteiligen. Unser Ziel ist ein breit angelegtes Maßnahmenbündel für Wohnungsbau, ener-

getische Sanierung und den familien- und altersgerechten Umbau von Häusern und Wohnungen – eingebettet in eine Politik der sozialen Stadt. Dabei geht es uns nicht um Luxusapartements in Innenstadtlagen, sondern um gute Wohnungen für alle. Wir wollen den kommunalen Wohnungsbau und Genossenschaften stärken. Denn diese garantieren Mietsicherheit und soziale Stabilität.

Hinw. d. Red.: Siehe auch den Redebeitrag des Bundesministers für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung Dr. Peter Ramsauer zum Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland vor dem Deutschen Bundestag am 28. Februar 2013 in Berlin, in: GuT-W 2013, 3 (in diesem Heft) sowie die nachfolgenden Meldungen zum Problembereich.

KfW-Pressemitteilung vom 4. 2. 2013

Expansion beim Wohnungsneubau hält an

- **KfW erwartet rund 200.000 Wohnungsneubauten im Jahr 2013**
- **Leichter Rückgang des KfW-Indikators Eigenheimbau Ende 2012 verändert Einschätzung eines anhaltenden Aufwärtstrends nicht**
- **Immobilienpreise steigen weiter, leichte Überhitzungstendenzen nur in einzelnen Lagen**

Der Wohnungsneubau expandiert auch 2013. Im laufenden Jahr dürften bis zu 204.000 Wohnungen in Deutschland neu errichtet werden, wie die KfW im Rahmen ihrer Berichterstattung im aktuellen Eigenheimbau-Indikator prognostiziert. Damit wird erstmals seit 2006 wieder die 200.000er-Marke überschritten.

Auch der leichte Rückgang des KfW-Indikators Eigenheimbau am aktuellen Rand ändert an der Einschätzung eines anhaltenden Aufwärtstrends im Wohnungsneubau nichts. Im Dezember 2012 planten 34,7% der von der KfW in ihrem Wohneigentumsprogramm geförderten Kreditnehmer einen Neubau oder Erwerb eines neu gebauten Eigenheims – das sind 1,4 Prozentpunkte weniger als im Vormonat. Nach wie vor sind die Rahmenbedingungen günstig: so sind die Hypothekenzinsen niedrig, der Arbeitsmarkt robust und Löhne wie Gehälter ansteigend. Zugleich besteht weiterhin eine ausgeprägte Präferenz der Anleger für Investitionen in Sachwerte. Amtliche Frühindikatoren wie die Auftrageingänge im Wohnungsbau und Baugenehmigungen für Neubauten bestätigen den positiven Ausblick.

Die Preisentwicklung am deutschen Wohnimmobilienmarkt ist aufwärtsgerichtet und dürfte auch durch die steigende Anzahl von Neubauten 2013 nicht gebremst werden. Insgesamt ist der Preisanstieg – auch im internationalen Vergleich – noch moderat. Betrachtet man jedoch isoliert die Entwicklung in einzelnen Lagen, insbesondere in Ballungsräumen, so weisen einige Indikatoren auf leichte Überhitzungstendenzen hin.

KfW-Chefvolkswirt Dr. Jörg Zeuner kommentiert den aktuellen KfW-Indikator Eigenheimbau wie folgt: „Investitionen in die eigenen vier Wände bleiben auch im Jahr 2013 attraktiv. Davon profitiert der gesamte Wohnungsbau in Deutschland. Für das laufende Jahr rechnen wir erstmals seit 2006 wieder mit mehr als 200.000 Wohnungsneubauten. Damit setzt sich der Trend der letzten Jahre fort. Trotz allem reicht auch das derzeitige Neubauniveau nicht aus, um den weiter steigenden Wohnungsbedarf, insbesondere an alters- und energieeffizientem Wohnraum, zu befriedigen.“

Die KfW berechnet den Indikator Eigenheimbau exklusiv für die Wirtschaftswoche. Eine ausführliche Analyse mit Datentabelle und Grafiken ist abrufbar unter: www.kfw.de/eigenheimbauindikator

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 18. 3. 2013

Ausweisung innerstädtischen Baulands verstärken

Zur aktuellen Entwicklung des deutschen Wohnungsbaus erklärt die Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion Petra Müller:

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind 2012 239.500 neue Wohnungen gebaut worden. Das ist im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 4,8 Prozent. Damit setzt sich die positive Entwicklung auf dem deutschen Wohnungsbau fort und die Politik der christlich-liberalen Koalition zur Förderung von Neubauten zeigt im vierten Jahr hintereinander Erfolge.

Die FDP wird weiterhin alles tun, die Schaffung von Neubauten und Wohneigentum zu unterstützen. Das wird mittelfristig dazu führen, Steigerungen bei Mieten und Immobilienpreisen moderat zu halten. So betrug die Steigerung der Preise für Wohneigentum 2012 in 125 Städten Deutschlands 5,25 Prozent gegenüber 5,5 Prozent im Vergleich zu 2011. Das zeigt die Richtigkeit liberaler Wohnungspolitik und ist Erfolg der bürgerlichen Regierung.

Es wird in den nächsten Jahren vor allem darauf ankommen, die Baufertigstellungen zu erhöhen. Hier sieht die FDP-Bundestagsfraktion die Kommunen in der Pflicht, vermehrt innerstädtisches Bauland auszuweisen.

IMV Immobilien Manager Verlag Presseinformation vom 7. 3. 2013

Investoren weichen aus

Wohnimmobilienmärkte: Exklusive Analyse der Mietdynamik / Großanleger suchen Alternativen zu Top-Städten

Die Entwicklung der Wohnungsmieten unterscheidet sich nicht nur von Region zu Region, sondern auch innerhalb einer Stadt. Das wird in der aktuellen politischen Diskussion um die Regulierung der Mieten oft übersehen. Am Beispiel Hamburgs zeigt sich, dass die entscheidenden Faktoren beim Mietpreis die Soziodemografie und die Infrastruktur eines Viertels sind. Die Ausstattung einer Wohnung ist zweitrangig.

Das Fachmagazin „Immobilienmanager“ veröffentlicht in seiner Ausgabe 3-2013 exklusiv Auszüge einer Studie von RICS und Immobilienscout 24, die das Verhältnis von Mietspiegel- und Angebotsmieten in Hamburg untersucht. Es zeigt sich eine Spaltung der Stadt: Im Süden und Osten gibt es erschwinglichen Wohnraum, westlich der Alster dagegen müssen Mieter tiefer in die Taschen greifen.

Im Rahmen des Titelthemas „Wohnen“ geben zudem Investoren Auskunft darüber, in welche Städte und Regionen sie ausweichen, um die teuren Metropolen zu umgehen. Dabei zeigt sich, wie stark die Suchstrategie vom Geschäftsmodell abhängt. Sicherheitsorientierte Investoren wie Pensionskassen können sich für B-Städte wie Rostock und Jena, Oldenburg und Göttingen, Karlsruhe, Erlangen oder Regensburg erwärmen. Opportunistische Investoren schauen dagegen mehr auf das Mietsteigerungspotenzial des Mikrostandortes. Lukrative Gelegenheiten locken sie nach Ostdeutschland oder in nordrhein-westfälische Städte wie Wuppertal.

www.gmbbl.de

Gemeinsames Beiblatt (GmBBI)

BFW – Bundesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V., Berlin
Pressemitteilung vom 6. 2. 2013

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland:
Bundeskabinettt verabschiedet Gesetzentwurf zur EnEV 2014

- **Energiepolitische Maßnahmen müssen wirtschaftlich und sozial ausgerichtet sein**
- **Weitere Verschärfungen verteuern den Neubau von Wohnraum**

Heute hat die Bundesregierung den Gesetzentwurf der novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) beschlossen. Der Bundestag soll die Neuregelungen dann noch vor der Sommerpause beschließen, so dass die EnEV voraussichtlich Anfang 2014 in Kraft treten kann.

Die EnEV 2014 sieht u. a. vor, dass bei Neubauten der Energiebedarf 2014 um 12,5 Prozent und 2016 nochmals um 12,5 Prozent gesenkt werden soll. Für den Gebäudebestand ist keine Verschärfung der Regelungen geplant.

Die BID bewertet die geplante Verschärfung der energetischen Vorgaben für Neubauten als sehr kritisch. „Gerade in Zeiten der Finanz- und Wirtschaftskrise ist die Immobilienbranche ein stabilisierender Faktor in Deutschland. Höhere Neubauforderungen bedeuten aber für alle Beteiligten weitere Kostensteigerungen. Außerdem ist davon auszugehen, dass besonders in den Ballungsgebieten zu wenig in den unteren Preissegmenten gebaut werden wird“, verdeutlicht Walter Rasch, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des BFW. Noch immer bestehe in Deutschland ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden könne. „Die Verschärfung der EnEV fördert hingegen den Neubau im hochpreisigen Segment, so dass sich die Wohnungssituation für Menschen mit mittleren oder kleinen Einkommen sowie für Rentner, Studenten und junge Familien zuspitzt“, so Rasch weiter.

Energieeffizienz sei ein wichtiges und erstrebenswertes Ziel für die Immobilienwirtschaft, die hier in den letzten Jahren auch bereits Milliarden investiert habe. Aber alles habe seine Grenzen, denn steigende Anforderungen bedeuteten unweigerlich steigende Kosten. „Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen. Bevor das Wohnen in Deutschland zum Luxus wird, muss es Alternativen zu den stetigen Verschärfungen geben“, fordert Rasch.

Die Politik müsse sich jetzt stärker denn je Alternativen oder neuen Konzepten öffnen und nicht ihre energiepolitischen Ziele maßgeblich zu Lasten der Immobilienwirtschaft abhandeln, mahnte der BID-Vorsitzende an.

Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland ist ein Zusammenschluss aus den Verbänden BFW, BVI, DDIW, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA. Mit der BID sind die wichtigsten Verbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft unter ein Dach getreten, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite. Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info

BITKOM Bundesverband Informationswirtschaft, Telekommunikation und neue Medien e.V.
Presseinformation vom 18.1.2013

Intelligentes Energienetz spart 9 Milliarden Euro jährlich
• **Studie von Fraunhofer und BITKOM zeigt Potentiale auf**
• **Konferenz „E-Energy - Smart Grids made in Germany“ von BMWi und BMU**

Im deutschen Energiesektor können durch eine vollständige Vernetzung und Digitalisierung hin zu Smart Grids rund 9 Milliarden Euro jährlich eingespart werden. Der Löwenanteil von rund 5,5 Milliarden Euro ergibt sich aus der intelligenten Steuerung des Netzes: Der Stromverbrauch für die betriebliche Produktion und den privaten Verbrauch kann so gesteuert werden, dass sich beide möglichst gut an das täglich schwankende Angebot von Energie aus regenerativen Quellen anpassen. Hinzu kommen Einsparungen in Milliardenhöhe durch eine automatisierte Gebäudesteuerung und geringere Kosten beim Netzausbau. Das ergab eine Studie des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung im Auftrag des BITKOM zu Intelligenten Netzen. „Intelligente Energienetze sind die Basis für den Einsatz erneuerbarer Energiequellen und damit auch für die Energiewende“, heißt es beim BITKOM anlässlich des Abschlusskongresses des Förderprogramms „E-Energy – Smart Grids made in Germany“. Die Energienetze müssten im Bedarfsfall ausgebaut werden, vor allem aber müsste der Energieverbrauch intelligenter gesteuert werden.

In der Initiative „E-Energy – Smart Grids made in Germany“ von Bundeswirtschafts- und Bundesumweltministerium wurde über mehrere Jahre erforscht, wie die Elektrizitätsversorgung mit IT und Telekommunikation optimiert werden kann. Ein intelligentes Energienetz besteht aus der kommunikativen Vernetzung und Steuerung von Stromerzeugern, Speichern, elektrischer Verbraucher und anderer Komponenten.

Laut Fraunhofer-BITKOM-Studie muss die bislang zentrale Netz- und Versorgungsstruktur so verändert werden, dass sie zukünftig die Stromproduktion von immer mehr dezentralen Anlagen (Photovoltaik, Windkraft, Biogas- und Blockheizkraftwerken) integrieren kann. Um die Erzeugung, Verteilung, Speicherung sowie den Verbrauch optimal aufeinander abzustimmen, müssen in Zukunft alle Akteure intelligent miteinander vernetzt sein.

Intelligente Energienetze sind zudem die Basis für neue Dienstleistungen im Energiesektor, woraus sich zusätzliche Wachstumsimpulse von ca. 1,7 Milliarden Euro pro Jahr ergeben. Dazu gehören beispielsweise die Angebote und Umsätze mit Haustechnik. Im B2B-Bereich werden spezialisierte Unternehmen Software erstellen und verkaufen, mit denen beispielsweise Solar- und Windenergie im Privatbesitz zu virtuellen Kraftwerken zusammengeschaltet werden.

Ohne die Politik lassen sich die volkswirtschaftlichen Potenziale im stark regulierten Energiemarkt nicht heben. Laut Studie sind die zentralen Herausforderungen, Anreize für Investitionen in neue Geschäfts- und Kooperationsmodelle und hochleistungsfähige Breitbandnetze zu setzen sowie Datenschutz- und Standardisierungsfragen zu lösen. Die Studie „Gesamtwirtschaftliche Potenziale intelligenter Netze in Deutschland“ steht kostenlos unter www.bitkom.org/de/publikationen/38338_74495.aspx zur Verfügung.

Zur Methodik: Gegenstand der Studie des Fraunhofer-Instituts für System- und Innovationsforschung (ISI) sind die gesamtwirtschaftlichen Effekte, die sich durch intelligente Netze erzielen lassen. Die Berechnungen basieren erstens auf einer Metastudie, in der verfügbare einschlägige Untersuchungen ausgewertet wurden. Zudem wurden Fraunhofer-Experten zur Dynamik in den einzelnen Bereichen befragt. Außerdem sind Bewertungen von Experten eingeflossen, die im Rahmen von Workshops mit dem Münchner Kreis die Voraussetzungen und Effekte intelligenter Netze analysiert haben. Bei den ermittelten Zahlen handelt es sich um fundierte Abschätzungen.

GuT

Dokumentation, Analyse, Entwicklung

Der BITKOM vertritt mehr als 1700 Unternehmen, davon über 1200 Direktmitglieder mit 135 Milliarden Euro Umsatz und 700.000 Beschäftigten. Nahezu alle Global Player sowie 800 Mittelständler und zahlreiche gründergeführte Unternehmen werden durch BITKOM repräsentiert. Hierzu zählen Anbieter von Software & IT-Services, Telekommunikations- und Internetdiensten, Hersteller von Hardware und Consumer Electronics sowie Unternehmen der digitalen Medien.

RWE Deutschland AG Presseinformation vom 25. 3. 2013

RWE Metering bündelt alle Funktionen des Zählerwesens der RWE Deutschland

- **Verantwortung für über fünf Millionen Strom-, Gas- und Wasserzähler**
- **Mülheim an der Ruhr ist Firmensitz**

Mit Beginn des Jahres 2013 hat die RWE Deutschland AG ihr Netzgeschäft neu aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurde die Stadt Mülheim an der Ruhr Firmensitz der RWE Metering GmbH, deren Aufgabenspektrum zugleich erweitert wurde. Das Unternehmen bündelt von Mülheim aus nun alle Funktionen des Zählerwesens der RWE Deutschland, darunter das Zählergeschäft der früheren Netzservice-Gesellschaften. Unter Einhaltung eichrechtlicher Vorschriften betreibt RWE Metering Zähler und erbringt Dienstleistungen für die RWE-Deutschland-Tochter Westnetz GmbH, aber auch für Dritte. RWE Metering ist für über fünf Millionen Strom-, Gas- und Wasserzähler verantwortlich. Das Unternehmen ist der größte Messstellenbetreiber und Messdienstleister in Deutschland.

RWE Metering ist eine 100-prozentige Tochter der RWE Deutschland AG und beschäftigt 530 Mitarbeiter. Der jährliche Umsatz liegt bei 130 Millionen Euro. Am Unternehmenssitz in Mülheim an der Ruhr werden in Kürze 50 Mitarbeiter ihre Arbeitsplätze bezogen haben. In Deutschland ist RWE Metering an insgesamt 30 Standorten vertreten.

Pro Jahr verzeichnet RWE Metering rund sechs Millionen Zählerablesungen. „Messstellen“ der RWE Metering sind dabei nicht nur die herkömmlichen mechanischen Stromzähler („Ferraris-Zähler“), sondern mehr und mehr auch sogenannte Smart Meter. Zu den Kunden zählen Kommunen, Filialunternehmen, Wohnungswirtschaft, Industrieunternehmen, Stadtwerke und Energielieferanten. Ihnen bietet RWE Metering unter anderem Beratungsdienstleistungen, Verkauf und Betrieb von Zähler-Komplettsystemen und Anlagenfernüberwachung. Auch Rechnungserstellung für Dritte sowie Datenmanagement und IT-Dienstleistungen zählen zum Angebot.

„RWE Metering bietet Produkte und Dienstleistungen zur effizienten Nutzung von Energie an“, erläutert Dr. Michael Schmidt, kaufmännischer Geschäftsführer der RWE Metering: „Mit unserer Unterstützung können insbesondere gewerbliche und sonstige größere Kunden ihre Energiekosten reduzieren.“

Auch der Aufbau des Smart Metering gehört zu den Aufgaben des Unternehmens. Intelligente Stromzähler („Smart Meter“) sollen die Voraussetzung für den sparsamen Einsatz von Energie schaffen. Seit 2011 ist der Einbau von Smart Metern bei einem Verbrauch von über 6000 Kilowattstunden Strom pro Jahr und bei Neubauten gesetzlich vorgeschrieben. Zurzeit untersucht das Bundesministerium für Wirtschaft, ob Kosten und

Nutzen in einem angemessenen Verhältnis stehen. Danach wird entschieden, ob der Einbau von Smart Metern über die bestehenden Vorgaben hinaus weiter vorangetrieben wird.

„Mit ‚Mülheim zählt‘ haben wir gezeigt, dass RWE Smart Meter kann“, so Dr. Ulrich Wernekinck, Geschäftsführer Technik der RWE Metering, über das deutschlandweit größte Smart-Meter Projekt, bei dem Mülheim quasi flächendeckend mit Smart Metern ausgestattet wurde: „Dieses Know-how stellen wir zur Verfügung.“

Die Liberalisierung des Messstellenmarktes im Jahr 2005 eröffnet RWE Metering neue Möglichkeiten. „Unser Ziel ist es, das Zählergeschäft auszubauen und das Drittgeschäft zu vergrößern“, so Wernekinck. Schmidt ergänzt: „Dazu benötigen wir eine hohe Kundenorientierung und effiziente Prozesse. Hierfür sind die Voraussetzungen mit unseren qualifizierten und motivierten Mitarbeitern gegeben.“

Die RWE Metering GmbH mit Sitz in Mülheim an der Ruhr bündelt mit mehr als 500 Mitarbeitern alle Funktionen des Zählerwesens in der RWE Deutschland. Ihre Aufgaben sind das Zähler- und Zählwertmanagement, der Messstellenbetrieb und Messdienstleistungen. RWE Metering ist für mehr als fünf Millionen Strom-, Gas- und Wasserzähler verantwortlich. Sie entwickelt und betreibt intelligente Geräte zur Messung des Energieverbrauchs. RWE Metering liefert deutschlandweit Messdienstleistungen für Stadtwerke, Kommunen und Geschäftskunden und betreibt mit „Mülheim zählt“ den größten Feldtest für Smart Meter in Mülheim.

Anm d. Red.: Sehr umfassend behandelt Frau Dipl.-Inf. Prof. Birgit Wilkes, Technische Hochschule Wildau, in ihrem Beitrag „Smart Metering und die Öffnung des Messwesens“ (in WuM 2010, 615–620) das Kapitel über Intelligente Messverfahren für Stromverbrauch aus dem 2007 von der Bundesregierung beschlossenen integrierten Energie- und Klimaprogramm: Terminus Smart Metering; Messstellenbetreiber; Tarife; Elektronische Stromzähler; Datenvertraulichkeit; Datenverbindlichkeit; Energiewirtschaft im grundlegenden Umbruch des Zähler- und Messwesens. Auch das Projekt Mülheim/Ruhr wird behandelt.

Nach einer dpa-Meldung (in Bonner General-Anzeiger vom 26. 3. 2013 S. 9) zur Presseveranstaltung der RWE Metering GmbH am 25. 3. 2013 hat dort der technische Geschäftsführer des Unternehmens Herr Dr. Wernekinck zu dem in Mülheim/Ruhr installierten und bisher größten „Smart-Meter“-Projekt mit rund 100.000 Haushalten gesagt: „Die Möglichkeit, den täglichen Stromverbrauch abzulesen, habe das Verbraucherverhalten nur wenig verändert ... Der Verbrauch sei nur um ein bis drei Prozent gesunken – deutlich weniger als in den Studien prognostiziert.“

Fortschritt geht im übrigen auch so: Die Etschwerke Netz AG in Südtirol stattet die Kunden mit elektronischen Stromzählern aus und verkauft den Strombezug mit einer den Möglichkeiten der Zählertechnik kompatiblen Tarifstruktur. Zur Beschreibung (deutsch) des Stromzählers gelangt man bisher über

https://www.ae-ew.it/irj/portal/anonymous/ricerca_de?QueryString=*stromzähler*,

dort klickt man [contatore_de.pdf](#) an und erhält zum Herunterladen die Broschüre „Der Elektronische Stromzähler Hinweise für den Kunden“ – oder Sie mailen in einer Übergangszeit an die Redaktion GuT (info@prewest.de) zur kostenfreien Zusendung der Broschüren-Datei.

„Gewerbemiete und Teileigentum“ (GuT)

Herausgeber und Redaktion (verantwortlich): Ulrich von Schoenebeck M. A.,
Wolkenburgweg 1, 53227 Bonn.

Verlag: Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH,
Wolkenburgweg 1, 53227 Bonn; Postfach 30 13 45, 53193 Bonn.
Telefon 0228 / 47 63 78, Telefax 0228 / 47 09 54,
<http://www.prewest.de>, info@prewest.de

Satz: Herbert Kluth Digitale Druckvorlagenherstellung,
Neusser Straße 6, 41542 Dormagen. <http://www.kluth-dtp.de>

Druck: Koch Druckerei & Verlags GmbH,
Kaarster Straße 153, 41462 Neuss. <http://www.koch-druckerei.de>

Beilagen zu „Gewerbemiete und Teileigentum“ (GuT) werden nur im Rahmen
eines Abonnements ohne Aufpreis ausgeliefert. Im Einzelbezug der GuT sind
Beilagen nicht enthalten.

Einzelstücke dieser Beilage 66a können zum Preis von 20,00 EUR inkl. 7% MwSt
zzgl. Porto bei der Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH
bezogen werden.

