

# Gewerbemiete Und Teileigentum

**12/07**

**7. Jahrgang**

**Heft 39**

**Dezember 2007**

**S. 425–476**

**Erscheinungsort Bonn**

## **Beiträge**

**W. E. Joachim:**

„Aufrüttelnder Aufruf“:

„Zugige“ oder „zugkräftige“, zögerliche oder zünftige Zukunft?

## **Wirtschaft und Verbände**

**Euro-Business-College Bielefeld:**

Auftaktveranstaltung des EBC Business Club

## **Gewerbemiete**

Existenzgründungsberatung als Haustürgeschäft (BGH)

Mangel; vereinbarter Cateringbetrieb ohne  
Nutzungsgenehmigung der Bauaufsicht (BGH)

Ladenlokal; Zugangsbehinderung durch öffentliche  
Baumaßnahmen (KG)

Ladenlokal; Mängel; fristlose Kündigung (OLG Düsseldorf)

Schriftform; Vertragsänderung zur Mietzinsfälligkeit (BGH)

BK-Vorauszahlungen; Auskehrung an den Ersteher (BGH)

Wiedereinsetzung; Brieflaufzeiten der Post (BGH)

Insolvenz; Renteneinkünfte des Selbständigen ohne  
gesetzlichen Pfändungsschutz (BGH)

## **Teileigentum**

„Digital-Druckerei“ im Teileigentum; heutige Bedingungen  
des Wirtschaftens (OLG Düsseldorf)

Ladenlokal; Änderung des Kostenverteilungsschlüssels  
(OLG Hamm)

## **Wettbewerb**

**D. Dingeldey:** Internet – Umschau Dezember 2007

Telefonwerbung bei Gewerbetreibenden (BGH)

## **Besteuerung**

**K.-Chr. Callsen:** Umschau Dezember 2007

Wiedereinsetzung; Brieflaufzeiten der Post (BFH)

## **Magazin**

# Inhalt

## Beiträge

W. E. Joachim,  
**„Aufrüttelnder Aufruf“:  
„Zugige“ oder „zugkräftige“, zögerliche  
oder zünftige Zukunft?** 427

## Wirtschaft und Verbände

Euro-Business-College GmbH Bielefeld,  
**Auftaktveranstaltung des EBC Business Club  
Kommunikationsplattform verknüpft  
Wirtschaft und Wissenschaft** 432

## Gewerbemiete

Vorfeld der Existenzgründung; Existenzgründer;  
Unternehmer; Verbraucher; Existenzgründungs-  
beratung als Haustürgeschäft (BGH)

Gewerberaumiete; Mangel; vereinbarter  
Cateringbetrieb ohne Nutzungsgenehmigung der  
Bauaufsicht; fristlose Kündigung des Mieters;  
Haftungsausschluss für den Baunutzungsmangel  
(BGH) 434

Gewerberaumiete; Ladenlokal; Souvenirgeschäft;  
Mangel; Zugangsbehinderung durch öffentliche  
Baumaßnahmen; vertraglicher Ausschluss der  
Mietminderung; Verantwortungsbereich des  
Vermieters; Einwirkungen Dritter auf die Mietsache;  
Äquivalenzverhältnis (KG) 436

Gewerberaumiete; Ladenlokal; Mangel;  
Darlegungslast; Beweislast; Rollgitter; fristlose  
Kündigung; Abhilfefrist; Baumangel; Bauvorschriften;  
Dachundichtigkeit; Störungen durch Dritte oder andere  
Mieter; freier Zugang; Schaufensterwerbung;  
Hausfrieden; vertragliche Aufrechnungsbeschränkung  
(OLG Düsseldorf) 438

Gewerberaumiete; Einkaufszentrum EKZ; Schriftform  
der wesentlichen Änderung des Vertrags zur  
vereinbarten Fälligkeit des Mietzinses (BGH) 443

Auskehrung der vom Mieter vereinnahmten  
Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher durch  
den Zwangsverwalter (BGH) 445

Frist; Wiedereinsetzung; Verlass auf Brieflaufzeiten  
der Post (BGH) 447

Insolvenzverfahren; Renteneinkünfte des  
Selbständigen ohne gesetzlichen Pfändungsschutz;  
verspäteter Vollstreckungsschutzantrag (BGH) 448

Kurzfassungen/Leitsätze Gewerbemiete etc. 449

## Teileigentum

Teileigentum; Wohnungseigentum;  
Gemeinschaftsordnung; freiberufliche Tätigkeit;  
„Digital-Druckerei“ im Teileigentum; heutige  
Bedingungen des Wirtschaftens (OLG Düsseldorf) 450

Teileigentum; vermietetes Ladenlokal;  
Wohnungseigentumsanlage; Abwasserkosten; Anspruch  
auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels;  
Öffnungsklausel der TE (OLG Hamm) 452

Kurzfassungen/Leitsätze Teileigentum etc. 455

## Wettbewerb

D. Dingeldey, Internet – Umschau Dezember 2007 455

Wettbewerb; Telefonwerbung; unaufgeforderter Anruf  
bei Gewerbetreibenden zu Werbezwecken;  
Internet-Suchmaschineneintrag (BGH) 457

## Besteuerung

K.-Chr. Callsen, Umschau Dezember 2007 459

Frist; Wiedereinsetzung; Verlass auf Brieflaufzeiten  
der Post (BFH) 461

## Magazin

Politik und Recht 462

## Impressum

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

Verlag: Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH, Wolkenburg-  
weg 1, 53227 Bonn; Postfach 30 13 45, 53193 Bonn. Telefon 02 28 / 47 63 78,  
Telefax 02 28 / 47 09 54. Internet: <http://www.prewest.de> e-mail: [info@prewest.de](mailto:info@prewest.de)

Anzeigenverwaltung: Verlag; Anzeigenpreisliste 3/2007.

Satz: Herbert Kluth Digitale Druckvorlagenherstellung, Neusser Straße 6,  
41542 Dormagen, Telefon 0 21 33 / 7 02 08, Mobil 01 73 / 5 21 90 54,  
Telefax 021 33/220429, ISDN 021 33/220432, e-mail: [kontakt@kluth-dtp.de](mailto:kontakt@kluth-dtp.de),  
Internet: [www.kluth-dtp.de](http://www.kluth-dtp.de)

Druck: Koch Druckerei & Verlags GmbH, Kaarster Straße 153, 41462 Neuss,  
Telefon 021 31/1 2474-0, Telefax 021 31/1 2474-20, e-mail: [koch-druckerei@t-online.de](mailto:koch-druckerei@t-online.de)

Erscheinungsweise: monatlich, darin 2-Monats-Doppelhefte nach Bedarf.  
Preise (unverbindlich empfohlen): Einzelheft 8,50 €, Doppelheft 15,00 €,  
jew. zzgl. MwSt. und 1,50 € Versandpauschale. Abonnementpreis: 95,23 €  
(einschl. 9,- € Versand und 6,23 € MwSt), zahlbar zu Beginn des Abonne-  
mentszeitraumes. Bei Neueinrichtung eines Abonnements wird eine anteili-  
ge Jahresrechnung erstellt. Abonnementkündigungen mit ordentlicher Frist:  
10 Wochen zum Ende des Kalenderjahres.

Bankverbindung: Sparkasse KölnBonn (BLZ 370 501 98), Konto 36 207 645.  
Die mit Namen gekennzeichneten Beiträge geben die Meinung des Verfaser-  
sers, nicht unbedingt die der Redaktion oder des Herausgebers wieder.

Beiträge und Gerichtsentscheidungen sind an den Verlag zu senden, dem an  
Bearbeitungen der Einsender die Verwertungsrechte bis zum Ablauf des Ur-  
heberrechts übertragen werden, eingeschlossen die Befugnis zur Einspei-  
cherung in Datenbanken und zur Digitalisierung sowie das Recht weiterer  
Vervielfältigung und Verarbeitung zu gewerblichen Zwecken.

Die persönlichen Beiträge werden nur unter der Voraussetzung angenommen,  
dass sie keiner weiteren Stelle zur Veröffentlichung angeboten werden. Nach  
Ablauf von zwei Jahren seit Veröffentlichung kann der Autor anderen Verla-  
gen eine einfache Abdruckgenehmigung für Printmedien erteilen, ein Hono-  
rar hieraus steht dem Autor zu. Die Abdruckgenehmigung ist auch dem Ver-  
lag mitzuteilen.

Für unaufgefordert eingesandte Manuskripte wird keine Haftung übernom-  
men. Sie werden nur auf Anforderung des Einsenders, die spätestens bis zum  
Ablauf von 6 Monaten schriftlich beim Herausgeber eingegangen sein muss,  
auf Kosten und Gefahr des Einsenders zurückgesandt.

Nachdruck, fotomechanische Wiedergabe, Mikroverfilmung und Aufnahme  
in Datenbanken, ähnliche Einrichtungen und auf Datenträger aller nicht amt-  
lichen, geschützten Werke sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung  
des Verlages gestattet.

Anschriftenänderungen und Umbestellungen können nur berücksichtigt wer-  
den, wenn sie dem Verlag unmittelbar mitgeteilt werden. Allein Adress-  
ummeldung oder Nachsendeantrag bei der Post sind seit 1. 7. 2005 nicht aus-  
reichend. Nicht eingegangene Exemplare können nur innerhalb von  
6 Wochen nach dem Erscheinungstermin reklamiert werden.

Prof. Dr. Willi E. Joachim, LL.M., Bielefeld\*

## „Aufrüttelnder Aufruf“: „Zugige“ oder „zugkräftige“, zögerliche oder zünftige Zukunft?

- (Ohn-)Macht und Mode der „Mega-Trends“ • Vielfältige Veränderungen – Alles bleibt anders!
- Dynamisches, dauerhaftes Dranbleiben! • Panta Rhei – Vieles fließt!, Bildung gießt und sprießt!

### I. Einleitung: Zukunft – zwischen Zumutung und Zuversicht

Unsere deutsche Gesellschaft stellt sich den Herausforderungen der Zukunft. Viele verbinden Zukunft mit „Zumutung“, „Zögern“ bzw. „Zaudern“, manche mit „Zuversicht“ und „Zupacken“. Der Entwicklungsgang der Menschheitsgeschichte offenbart, dass es „irgendwie, -wo und -wann“ immer weiter geht.

Tiefgreifende Umwälzungen in der Gesellschaft gehen langsam voran. So vollzog sich vor ca. 9000 Jahren der allmähliche Übergang in die Agrargesellschaft, in etwa im 18. Jahrhundert in die Industriegesellschaft (mit der Erfindung der Dampfmaschine durch James Watt 1769 als der markante Entwicklungspunkt); zur Zeit erfolgt der Übergang in die Informations- und Wissensgesellschaft mit ihren teilweise Unsicherheit und Angst verbreitenden technischen, elektronischen und medialen Erneuerungen und Veränderungen, „cyberspace“ and „brave new media world“.

### II. Verschiedene Veränderungszyklen

Man verzeichnet verschiedene Veränderungszyklen, z. B. gesellschaftlicher, kultureller und technischer Wandel in „Wellen“, Konjunktur-Zyklen, Produktions- und Mode-Trends. Sie beinhalten Machbares, Erstebenswertes und Schaffbares. Jüngeren Beobachtungen der Zukunftsforschung zufolge spricht man zunehmend von „Mega-Trends“. Zu erfassen sind grundsätzlich und zukunftsweisend folgende

#### 1. „Wichtige Wachstums-Felder“

Diese Wachstumsfelder sind weitreichend. Sie treiben die Gesellschaft an, stellen zugleich die größten Herausforderungen und Bedrohungen derselben dar. Chancen und Risiken zugleich offenbaren sich! Schwerpunktartig sind zu nennen, als „Begriffs-Bündel“, auch ausgedrückt als „battlegrounds of societies“:

- 1) Information,
- 2) Energie,
- 3) Klima, Biotechnologie,

4) Kultur, Bildung, – gleichsam „geistige Grundhaltung“, das Fundament, namentlich „Wertewandel“<sup>1</sup>. Bildung ist „einzubetten“, einzufassen in die verschiedenen Veränderungszyklen. Sie fungiert als zeitlose Grundanforderung an alle Gesellschaften, vornehmlich als die Herausforderung an alle Deutsche!

Dabei handelt es sich um skizzenhafte Stichwörter, die stark ausfüllungsbedürftig sind. Sie beinhalten weite Entwicklungslinien. Mode, Macht, Machbares und Machenschaften orientieren sich an diesen wichtigen Werten und Wachstumsfeldern.

#### 2. Veränderungen nach Kondratieff

Wichtige und tiefgreifende Veränderungen erfasst Kondratieff. Nach Kondratieff spricht der Zukunfts-/ Entwicklungsforscher von „wesentlichen Wellen“, in denen sich der relevante und nachvollziehbare Wandel ereignet. Die Wellen bewegen sich in einem Zeitraum von 35–50–60 Jahren. Eine der Kernthesen lautet: Der jeweilige Grundstoff ändert die Produktion.

Folgende „Wellen“ lassen sich vom 18. bis 21. Jahrhundert festhalten:

1) Dampfmaschine, 2) Baumwolle, 3) Stahl, Eisenbahn, Schifffahrt, 4) Kohle, Chemie, 5) Öl, Petrochemie, Automobil, 6) Information, Computer. Im ähnlichen Sinn spricht der anerkannte Wissenschaftler Jeremy Rifkin von der „dritten industriellen Revolution“ und meint damit: 1.) Kohle im 19., 2.) Öl im 20. und 3.) mit Wasserstoff (betriebene Brennstoffzellen) im 21. Jahrhundert. Die Nutzung erneuerbarer Energie ist eines der Zukunftsthemen, mit dem tiefgreifende Veränderungen einhergehen.<sup>2</sup>

#### 3. Konjunktur-Zyklen

Konjunktur-Zyklen ereignen sich regelmäßig in einem 5-Jahreszeitraum; mitunter wird dieser „wirtschaftliche Schweinezyklus“ auf 7 Jahre ausgedehnt. Die Weltwirtschaft, z. B. die Europäische Zentralbank und das US-amerikanische Federal Reserve Board, haben sich darauf einzurichten.

#### 4. Produktions- und Mode-Trends

Produktions- und vor allem Mode-Trends sind nach Art und Ausmaß relativ unberechenbar. Der Branchenjargon redet vom „Schnee von morgen“. Durch „Trend-Setten“ und konsequentes Umsetzen erlangt man Marktführerschaft.

#### 5. „Mega-Trends“

Die Zukunftsforscher sprechen von weitausgreifenden und -reichenden Trends, sog. „Mega-Trends“. Sie knüpfen an die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, politischen Erscheinungen. Der weltberühmte Trendforscher John Naisbitt<sup>3</sup> listet 7 Mega-Trends des 21. Jahrhunderts auf. Den Mega-Trend „Bildungs-Bogen“ spannt Naisbitt zu Schoeppner. Aktuell wird auf den vom Meinungsforscher und Journalisten K.P. Schoeppner vor dem Bildungswerk der ostwestfälisch-lippischen Wirtschaft – BOW – am 24.1.2007 entwickelten „Zukunftsentwurf 2020“ hingewiesen. Anknüpfend daran und in ergänzender, nicht abschließender Aufzählung lassen sich folgende „Mega-Trends“ auflisten<sup>4</sup>:

\*) Der Autor ist zugelassener Rechtsanwalt; Dozent und Professor an der International School of Management, ISM, in Dortmund und Direktor am Euro Business College, EBC, in Bielefeld. Seinen LL.M.-Grad hat er in Dallas/Texas/USA erworben. Zusätzlich hat er die Prüfung als vereidigter Buchprüfer, vBP, abgelegt.

1) Dazu aktuell Prof. Dr. W. Joachim, Wichtige Werte, ISM Discussion Paper Nr. 1, 2007, 1 ff.  
2) Jeremy Rifkin, Die dritte industrielle Revolution, Handelsblatt (HB) vom 15.2.2007, S. 8; „Blick in die Zukunft“, Megatrends, in: Wirtschaftswoche (WW) vom 12.2.2007, S. 22, 23 ff.  
3) John Naisbitt, A Modern Prophet, in: Spotlight 7/07, S. 24, 25 f.  
4) Dazu näher „Blick in die Zukunft“, Megatrends, WW 12.2.2007, S. 22, 24 ff.; A. Hodapp-Schneider, Die Zukunft beginnt heute, in: VisAVis Economy 2/2007, S. 7; G. Hofmann, Der Kosmopolitist (U. Beck), in: Die Zeit vom 1.3.2007, S. 12.

- (1) Natur,
- (2) Globalisierung,
- (3) Demografie,
- (4) Technologie(Fortschritt),
- (5) Energiegeladene Erdteile: Asien,
- (6) Frau, Mann – (Gegensatz-)Paar, (Club)Familie,
- (7) Alter(ung), Gesellschaft der „Alten“, „(Super)Senioren“,
- (8) Arbeit(s-Leben),
- (9) Lernen und Bildung,
- (10) Familien(abschnitte),
- (11) Individualisierung, „Clubfamilien“,
- (12) Geisteshaltung: Esprit und Energie.

Solche Trends weisen in der Regel eine Halbwertszeit von 25 Jahren, eher 50 Jahren auf. Es geht um grundsätzliche Entwicklungslinien. Diese sind häufig vielschichtig und umfassend.

Zum Beispiel der Globalisierung sei vermerkt, dass dieser Trend aus der Wirtschaft und ihren Notwendigkeiten nachhaltig neue Nahrung erfährt. Aufgrund des Wettbewerbs und Kostendrucks erschließen die Wirtschaftsunternehmen ständig neue Märkte und Kunden. Der Prozess ist vielschichtig; die Strategie kann als „global“, die konkrete Vorgehensweise als „lokal“ bezeichnet werden. So spricht man auch von „Glokalisierung“. Verdeutlichend sei folgende ausgeführt:

### (1) Natur

Nachhaltig nutzbare Natur ist die gute Grundlage der Menschheit, ohne die gar nichts geht. Unlängst haben sich Verantwortliche und Regierungsvertreter auf der UN-Nature-Climate-Conference in Nairobi versammelt und zu umfassendem Umweltschutz verpflichtet. Das Kyoto-Protokoll für effektiven Klimaschutz soll in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Die Zeit drängt! Maßgebende Vertreter auf dem UN-Klimagipfel fordern daher zu Recht, den Kampf gegen die Erderwärmung verstärkt auf der Ebene der Staats- und Regierungschefs voranzubringen. Klimaschutz ist eine Menschheitsfrage, und zwar zugespitzt als „Überlebensprogramm“. Anschaulich und zutreffend zugleich wird von der „Weltrisikogesellschaft“ gesprochen.<sup>5</sup> Wie auf dem G-8-Gipfel in Heiligendamm beschlossen, müssen die Industrienationen vorangehen, Standards setzen und einhalten und die Entwicklungsländer mitziehen. Die EU und Deutschland müssen eine Vision einer grünen Energiepolitik entwickeln, wie u. a. von Jeremy Rifkin gefordert.<sup>6</sup> Beispielgebend und bahnbrechend zugleich rüttelt uns die „Klima-Krisen-Kampagne“ von Al Gore auf, gleichsam sein eigenes „Comeback“ und Thema als „mahnender Marathon-Mann“, Protagonist als Friedensnobelpreisträger 2007.

Nichts ist drängender und zwingender als eine Idee, deren Zeit gekommen ist. Die Idee lautet: Nachhaltiger Naturschutz als lebenswerter und -wichtiger Lebensraum für Mensch und Tier. Die Welt ist im Wandel – im Klima-Wandel! Es ist nicht zu früh! Die Zeit ist gekommen für eine Idee, die sich nicht mehr aufhalten lässt: Umwelt, Kampf für Klimaschutz, gegen CO<sub>2</sub>-Ausstoß, auch mit den USA, im Bemühen um Einigkeit beim Weltklimagipfel auf Bali. Eine boomende Wirtschaft steht mit Klimaschutz im Zusammenhang.

### (2) Globalisierung

Mit Blickrichtung auf die Globalisierung ist zu verzeichnen, dass eine weltweite Erscheinung von verschiedenen Gesellschaften verschieden aufgefasst wird. Zwar können auch „Sport-, vor allem Fußball-Mega-Events“ wie Euro- oder Weltmeisterschaften, aber auch die Olympischen Spiele einschließlich der Paralympics, weltweite Anteilnahme und Begeisterung auslösen; die Fußball WM 2006 in Deutschland schwingt als nationales „Sommermärchen“ nach; ähnliche, ansteckende Euphorie löst die Handball WM 2007 als „Wintermärchen“ aus. Jedoch rufen manche international ausgestrahlte Fernsehsendungen differenzierte Reaktionen in der lokalen Bevölkerung hervor, von Zustimmung und breiter Identifikation bis hin zur generellen Ablehnung. Genannt sei die Fernseh-Serie „Dallas“ oder die Kinofilm-Fortsetzungsreihe „Herr der Ringe“ bzw. „Harry Potter“. Auf den Punkt gebracht: Jeder sieht etwas An-

deres, obwohl das Gleiche ausgestrahlt wird. Der „Empfängerhorizont“ ist ausschlaggebend und sorgt für differenzierte Wahrnehmung. Weltweite Aufmerksamkeit kann erzielt werden, eine weltweite öffentliche Meinung geprägt werden, z. B. die Sensibilisierung für die Klima-Krisen-Katastrophe als andauernde Kampagne.

Eine „Vereinheitlichung“ findet statt in der globalen Finanz-, politischen und kulturellen Welt. Damit gehen Chancen, aber auch Risiken einher, d. h. für die einen Wohlstand, für die anderen Armut.<sup>7</sup>

Die „Multi-Kulti-Ausrichtung“ wird in vielen Bereichen richtungsweisend sein. Es gibt „one world“ auf lokalem, oft auf niedrigem Niveau mit Pop-Konzerten und 2 Mrd. sensibilisierter Menschen. Die weltweite Bewegung „live/life earth“, von Al Gore greifbar nah personifiziert, mag eine rühmliche, richtungsweisende Perspektive darstellen. Unternehmen sehen Chancen für nachhaltiges Wirtschaften.

Hier zeigen sich Chancen für Traditionsunternehmen, oft für Inhaber geführte Unternehmen, mitunter auch als Mittelstandsunternehmen bezeichnet. Sie verfügen über Tradition, Motivation und – häufig – etablierte Märkte und Marken. Der Marke kommt „Leuchtturmfunktion“ zu. Sie kann prägendes (Wieder)Erkennungsmerkmal in einer rauen Welt sein.

Durch Globalisierung wird die Welt anfälliger, krisenanfälliger. Drängt die (Immobilien)Kreditkrise die anziehende Weltkonjunktur aus der Spur? Gleichwohl geht der Globalisierungstrend weiter, wenn auch in unterschiedlicher Form. Die nationalen Staatsgrenzen lösen sich zunehmend auf. Dies gilt z. B. nicht nur für den dauerhaften Einigungs- und Erweiterungsprozess der Europäischen Union. Verstärkt bilden sich Wirtschaftszonen über bisherige Staatsgrenzen hinweg. Man spricht von „Cluster- oder Power-Regionen“, wie

- Oulu in Nord-Finnland, basierend auf der (Nokia-)Mobilfunktelefon-Produktion;
  - Bilbao, der Kunst- und Kulturstätte, auch ausgehend vom Gehry-Museum;
  - Aachen, der Produktions- und Wirtschaftsregion mittelständischer Firmen.
- Ein (Unter)Trend der Urbanisierung ist hier anzufügen. 2007 kennzeichnet die Entwicklung hin zum urbanen Millennium.<sup>8</sup> Etwa 20 Megacities dominieren die Weltwirtschaft, z. B.
- „Boswash“ in den USA als einer von sog. „Megalopolen“, also Ballungsräume zwischen Washington, New York und Boston,
  - Großraum Tokio mit ca. 35 Mio. Einwohnern und 80% der japanischen Wertschöpfung,
  - Sao Paulo und Rio de Janeiro, die Industriemetropolen Brasiliens,
  - Buenos Aires für Südamerika,
  - Mexiko City für die Wirtschaftregion(en) Mexikos und Lateinamerikas,
  - Bangkok, Wirtschaftszentrum Thailands,
  - vor allem die dynamischen Regionen Chinas, etwa Beijing, Tianjin, Shanghai,
  - Indiens mit Mumbai, Kalkutta, Dehli, Hyderabad,
  - ferner in Asien: Karachi in Pakistan, Dhaka in Bangla Desh; Manila und Jakarta,
  - Lagos, eine der Metropolen in Afrika.

Bei allen Trends können jederzeit „Interruptionen“, d. h. nachhaltige Unterbrechungen und Verwerfungen auftreten, etwa durch Kriege, (Natur-)Katastrophen, Terrorismus usw.

5) G. Hofmann, Der Kosmopolitist, in: Die Zeit vom 1. 3. 2007, S. 12.

6) Jeremy Rifkin, HB vom 15. 2. 2007, S. 8; WW 12. 2. 2007, S. 29.

7) John Naisbitt, Spotlight 7/07, S. 27.

8) WW 12. 2. 2007, S. 34; A. Hodapp-Schneider, VisAVis 2/2007, S. 8.

### (3) Demografie

In diesem Zusammenhang ist ein weiterer, wichtiger Megatrend anzusprechen, die Demografie. Die Weltbevölkerung wächst unablässig – die Deutschen werden weniger! In 2006 ist Deutschland um 130 000 Einwohner geschrumpft. Anders sieht es in der gesamten Welt aus. Derzeit steigt die Weltbevölkerung um rund 76 Millionen jährlich. Einem Szenario der Vereinten Nationen zufolge ist erst um 2050 herum von einem Wachstumsstopp auszugehen; dann wird die Weltbevölkerung rund 9 Milliarden Menschen betragen.<sup>9</sup> Wenn ein demografischer Prozess sich über 25 Jahre falsch entwickelt, dauert es rund 75 Jahre, um ihn zu korrigieren. Wissenschaftler kennzeichnen die demografische Entwicklung als „Falle“, der es – schneller oder langsamer – zu entrinnen gilt. So spricht Franz Xaver Kaufmann von einer Art „Kulturschock“, während Thomas Straubhaar vor einer zu pessimistischen Sichtweise warnt.<sup>10</sup> Zuwanderung, Familienpolitik, Steuer- und Rentenreformen können verschiedene Maßnahmen sein, um wirtschaftliches Wachstum und gesellschaftlichen Wohlstand zukünftig zu schaffen. Bezeichnender Weise lautet Japans Antwort auf die auch dort einsetzende „Volksvergreisung“: Jeder Japaner soll künftig so lange arbeiten, wie er will, mag und kann.<sup>11</sup> Ab 2013 gibt es in Deutschland einen Rechtsanspruch auf einen Krippenplatz. Nur so kann nachhaltige Integration gelingen.

### (4) Technologie(Fortschritt)

Weiterer Internet-Fortschritt führt u. a. zu Transparenz, z. B. zum „gläsernen Handel“. Die offene Produktionsgesellschaft kann dem Kunden alle Bedürfnisse abnehmen und erfüllen. Elektronische Prüfgeräte zeigen die Kundenketten und Verbrauchsgüter rechtzeitig und umfassend an. Nachbestellungen können rechtzeitig und kundengerecht geordert werden. Umweltgesetze können obsolet werden, weil Produktions- und Absatzketten das Wesentliche regeln. Der Technologie-Fortschritt wird auch den Energiesektor wesentlich prägen. Zu betonen sind die Megatrends Internet und Nanotechnik. Internet und intelligente Maschinen werden die Lebensqualität der Menschen verbessern. Eine Vision geht dahin: Wenn sich intelligente Maschinen künstlich kreieren lassen, kann man auch humane Wesen digitalisieren. So könnte es möglich sein, dass das Individuum selbst Teil des Internets wird, gleichsam als „unsterbliche, digitale Kopie seines Bewusstseins“<sup>12</sup>. „Brave new cyber world“ als „tomorrow's real world“. Zu warnen ist vor dem „Ausspionieren“ und „Manipulieren“ des menschlichen Lebens(kerns)! Mit Blickrichtung auf die Nanotechnik muss man sich ansatzweise klarmachen<sup>13</sup>: „Nano“, d. h. eine „Zwergenwelt“ mit der Größe von Atomen, Molekülen, Elektronen, Photonen. Ein menschliches Haar müsste rund 50 000 mal gespalten werden, damit es die Größe eines Nanometers erzielt, also der milliardste Teil eines Meters. Winzig kleine Chips und Techniken werden das Leben revolutionieren, z. B. im Autobau, im Gesundheitswesen.

### (5) Energiegeladene Erdteile: Asien

Der „Mega-Trend“ Asien greift vielfältig um sich. Die unlängst abgehaltene APEC-Konferenz der 20 führenden asiatischen Wirtschaftsnationen hat dies eindrucksvoll unterstrichen. Bezeichnenderweise gehören USA, China, Russland, Indien, Indonesien, Japan und Vietnam dazu. Einer der führenden Wirtschaftsballungsräume der Welt geht die Zukunft mit Förderprogrammen und Abbau von Handelshemmnissen gezielt an. Europa hat sich darauf einzurichten. China – eine (zukünftige) Weltmacht, Gegengewicht und Partner der EU<sup>14</sup> – geht aktiv auf afrikanische Länder zu, um sich Rohstoffquellen gegen attraktive Finanzmittel langfristig zu sichern. Wirtschaftsgüter werden produziert, wenn auch manchmal durch – fragwürdige – Industriespionage. Zugespielt geht es um die Entwicklung von Völkern zu (mit)führenden Wirtschaftsnationen. Wirtschaftliche Kontakte nach China, Indien, Russland usw. werden geknüpft, um neue (Produktions- und Absatz-)Märkte zu erschließen. Bezeichnenderweise legen China und Indien großen Wert auf die Bildung von Humankapital.<sup>15</sup> Asiatische Verhal-

tensweisen, Essgewohnheiten und (Lebens-)Philosophien finden zunehmend Eingang in die westlichen Gesellschaften. Traditionelle Chinesische Medizin, Meditationslehren usw. werden beachtet, eingeführt und teilweise übernommen. Der Feng-Shui-Berater steht bei der Immobilien-Projektentwicklung und -realisierung beratend zur Seite. Ordnung, Wohl- bzw. Einklang und Harmonie werden angestrebt. Namentlich in Japan wollen und werden die Menschen weiterarbeiten; sie nehmen geringere Einkommen in Kauf, weil sie weniger brauchen, sind doch die Kinder aus dem Haus.<sup>16</sup>

### (6) Frau, Mann – (Gegensatz-)Paar

Die Frauen finden immer mehr Beachtung und setzen sich auf allen Gesellschaftsebenen zunehmend durch. Diverse Formen des „modernen Matriarchats“ brechen sich Bahn. Die Frauen sind grundsätzlich zäher, ausdauernder, weniger wehklagend und leben länger. Die Trennung von Produktions- und Erwerbsort scheint überwunden. Freundliche Frauen kommen heutzutage fast überall hin; dynamische und durchsetzungsstarke sogar auf direktem Weg! Sie werden eine wachsende Rolle spielen und sind u. a. damit befasst, eine neue Unternehmenskultur des 21. Jahrhunderts zu entwickeln<sup>17</sup>: Karriere und Familie passen zusammen. Die Wissenschaften propagieren: Mädchen sind durchweg schlauer als Jungen. Sie stellen zukünftig stärker zunehmende Studienanfänger. Bezeichnenderweise sind sie bei den ansteigenden Scheidungsverfahren die größere Gruppe der Antragsteller(innen). Das umstrittene Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, AGG verbietet z. B. eine Diskriminierung nach Geschlecht. Anders wär' es nämlich schlecht, namentlich für den Mann; wer nimmt sich eigentlich seiner an – etwa ein „Quoten- oder Gleichstellungsbeauftragter“? Der mündige, nicht mundtote oder faule Mann – er nimmt die Herausforderung an! In den skandinavischen Ländern bestehen kaum Unterschiede bei Beschäftigung und Bezahlung; überdies ist die Geburtenrate konstant hoch. Also, die (männliche) Mentalität muss sich ändern!

Berufsgruppen wie „Netzwerker“ bilden sich und werden dringend von den Familien gesucht. Durch Schaffung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze können Chancengleichheit und Selbstverwirklichung von Frau und Mann herbeigeführt werden. Krippenplätze sind teure Schätze!

### (7) Alter(ung), „Super“Senioren

Der „Mega-Trend“ Alterung schafft Erwartungshaltungen, Bedürfnisse, neue Zielgruppen. Zugespielt und provokant formuliert: Die Unsterblichkeit des Menschen rückt näher! Zukünftig fragt man weniger: „Wie alt kann ich werden?“ Vielmehr fragt man: „Wie alt will ich werden?“ Medikamente kommen auf den Markt, welche gegen eine Krankheit eingesetzt werden, lange bevor sie ausbricht.<sup>18</sup> Die „silberne Revolution“ greift zukünftig verstärkt in Gesellschaft und Wirtschaft ein. Die Alten haben regelmäßig Zeit und verfügen über ein substantielles Einkommen; daneben erstarben die nicht wegzudiskutierenden Probleme der „Altersarmut“. Verknüpft mit dem weiteren Trend der Individualisierung eröffnen sich ungeahnte Perspektiven. So greift das Motto: „Nur wer alt werden kann, hat die Chance, sich kennen zu lernen!“ Treffend formuliert Henry Ford: „Alt ist nur der, egal, ob mit 20 oder 80 Lebensjahren, der aufhört zu lernen.“

9) WW 12. 2. 2007, S. 32; A. Hodapp-Schneider, VisAvis 2/2007, S. 7, 8.  
 10) F.-X. Kaufmann und Th. Straubhaar im Experteninterview, in: WW 18. 6. 2007, S. 32, 33 f.  
 11) WW 25. 6. 2007, S. 38.  
 12) WW 12. 2. 2007, S. 26; John Naisbitt, Spotlight 7/07, S. 27.  
 13) WW 12. 2. 2007, S. 27.  
 14) John Naisbitt a. a. O.  
 15) WW 12. 2. 2007, S. 30; A. Hodapp-Schneider, VisAvis 2/2007, S. 8, 9.  
 16) WW 25. 6. 2007, S. 42.  
 17) WW 12. 2. 2007, S. 36; I. Radisch, Männer, in: Die Zeit vom 1. 3. 2007; dieselbe, Die Schule der Frauen, München 2007; Der große Unterschied, in: Süddeutsche Zeitung (SZ) vom 2. 3. 2007, S. 21.  
 18) WW 12. 2. 2007, S. 28.

Neue Erkenntnisse liegen vor zum Zusammenhang zwischen Wirtschaftswachstum, Bevölkerungs- und Arbeitsmarktentwicklung in Europa.<sup>19</sup> Zu nennen sind die „Baby-Boomer“, die geburtenstarken Jahrgänge, welche in den 1950er Jahren aufwuchsen und in den 1970er Jahren das besicherten, was die Demographen eine „erste demographische Dividende“ nennen. Nachdem die „Baby-Boomer“ in die Arbeitsmärkte eingetreten waren, wuchs die Gesamtbevölkerung langsamer als die Teilgruppe der Arbeitsbevölkerung; dieser Umstand hängt auch zusammen mit veränderter Fertilität (Geburtenrate) und Mortalität (Sterblichkeit). Unter der zweiten demographischen Dividende fasst man folgendes: Wegen der höheren Lebenserwartung ändern die Menschen ihr Sparverhalten, und die Kapitalakkumulation ermöglicht ein höheres Wachstum. Dieser Effekt offenbart sich besonders in Staaten, in denen Pensionen angespart werden, weniger ausgeprägt in Ländern mit einem Umlagesystem wie in Deutschland. Weil die europäischen Gesellschaften in allen 25 Mitgliedsländern strukturell grundsätzlich immer älter werden, muss man sich auf ein Wirtschaftswachstum einstellen, dessen Kurve mit der Bevölkerungsentwicklung tendenziell sinkt; etwa 1% p. a. in 2050! Das Defizit an (qualifizierten) Arbeitskräften kann u. a. durch eine effiziente Nutzung des Arbeitskräftepotentials verringert werden.<sup>20</sup>

Heute sind die „Baby-Boomer“ in die Jahre gekommen. Sie stellen eine interessante und wichtige Zielgruppe dar. Statt der Ausrichtung auf die Yuppi-Generation stellen sich Handel und Industrie – beispielsweise – ein auf die „Super“Senioren, welche gesund und aktiv am Leben teilnehmen, Geld, Zeit und Interesse reichlich zur Verfügung haben und zielgerichtet einsetzen. Diese Zielgruppe ist besonders ausgeprägt, vielschichtig, anspruchsvoll, schwierig!

Mit Blickrichtung auf Japan lässt sich Anregendes und Aufregendes berichten: 85% der japanischen „Babyboomer“ wollen nach der Pensionierung berufstätig bleiben. Wer länger arbeiten will und kann, sollte dies ohne rechtliche Einschränkung dürfen. Terminologisch denkt man in Japan bereits um: Laut der Tageszeitung „Japan Times“ sollte man die 65jährigen nicht als alte Menschen bezeichnen. Die Zeitungsläser fühlen sich mit 70 als Kinder und mit 80 als Jugendliche.<sup>21</sup>

### (8) Arbeit(s)-Leben

Der Megatrend Arbeitswelt greift um sich. Flexibles und längeres Arbeiten steht auf der Agenda. Die Arbeitnehmer werden zukünftig zu Unternehmern in eigener Sache. Freiheit und Unsicherheit wachsen gleichzeitig.<sup>22</sup> Die Beschäftigungsfähigkeit, sog. „employability“ ist zu sichern. 7 mal 24 Stunden Arbeit können abgefordert und angeboten werden. Die Kombination Arbeit und Bildung erlangt zunehmend Bedeutung.

Die Halbwertszeiten des Wissens nehmen kontinuierlich ab.

Wer schafft in dieser Umgebung Arbeitsplätze? Zu nennen sind vor allem die Privat geführten Unternehmen. Die demografischen Probleme werden einen Mangel an jungen Arbeitskräften offenbaren, zudem ein Umdenken bei der Ausstattung der Arbeitsplätze. Das gilt auch für einen Mentalitätswechsel bei Frau und Mann im – gleichberechtigten – Berufsleben.<sup>23</sup> Eine grundsätzlich längere Lebensarbeitszeit und ein höherer Anteil an älteren Mitarbeitern stellen umfangreiche neue Herausforderungen an Arbeitswelt und -leben. Viele Arbeitnehmer müssen – noch mehr – flexibler, mobiler und (lebens)länger arbeiten.<sup>24</sup>

### (9) Lernen und Bildung

Mit der vorstehenden Sentenz ist der nächste Trend angesprochen, und zwar das „lebenslange Lernen“. Ein stets zunehmender Anteil des Wissens an der Wertschöpfung ist zu konstatieren. Die neue Quelle der Macht ist nicht mehr Geld in der Hand von wenigen, sondern Information in der Hand von vielen. Dafür spricht sich der Zukunftsforscher John Naisbitt aus.<sup>25</sup> Die Wissenschaft vermittelt zahlreiche „Skills“. Zu Zeiten der Industriegesellschaft sind als solche Eigenschaften bzw. Fähigkeiten zu nennen: Pflichterfüllung, Anpassungsfähigkeit, Ver-

lässlichkeit, Ausdauer; ferner Ehrlichkeit, Treue, Gehorsam. Werte und „Skills“ der Wissensgesellschaft sind demgegenüber: Selbstsicherheit, -bewusstsein, Kreativität, Kritikkompetenz, selbstständiges Wissen.

Ein „Basis-Wissen“ muss allgemein vermittelt werden. Hier liegen umfangreiche ungenutzte Potentiale.<sup>26</sup> Daneben tritt die Spezialisierung, z. B. die gezielte und geförderte „Eliten-Bildung“.

Der „Megatrend“ „Lernen“ ist mit dem der „Bildung“ verknüpft. Zur Zeit wird intensiv die „Hoch-Bildung“ diskutiert, womit auch die „Elite“ bzw. die „Eliten-Bildung“ erfasst werden. Es wird zunehmend mehr schlaue Leute geben, die auf ein nahezu unerschöpfliches Wissensarsenal zugreifen können, welches durch die Informationstechnologien stets angereichert wird. Daneben gibt es Lern- und Lehrprobleme. Gerade aus Asien, auch aus Amerika (warum nicht zukünftig auch aus Afrika?) stammen ungezählte, „wissensdurstige“ Genies. Junge Menschen gestalten mit einer anderen Denk- und Verstehensweise die Gesellschaft, welche sie zu einer Bildungs- und Technologiegesellschaft formen. Dabei kommt den Hochschulen eine besondere Rolle zu. Sie sind der zukünftige „Wachstumstreiber“ im wirtschaftlichen Fortschritt. Sie müssen lernen, ihre finanziellen Mittel und Ressourcen effizienter einzusetzen und Ergebnis orientiert zu denken. Privatwirtschaftliche Managementformen halten bei den Hochschulen verstärkt Einzug. So investiert das Bundesland Nordrhein-Westfalen bis 2010 jährlich 500 Mio. Euro mehr in Forschung und Entwicklung als bisher, im Jahr 2015 sogar 1,5 Milliarden Euro; die Tendenz zeigt stark nach oben. Hochschulen „sind die Zecken der Zukunft“.<sup>27</sup>

„Geld rollt fort – Bildung bleibt!“ Frei nach Heinrich Heine, so bleibt die Bildung nicht alleine!

Jeder „Bildungs-Bürger“ ist auch selbst gefordert. Bildung ist ein lohnendes Investment in die eigene (berufliche) Zukunft.<sup>28</sup> „Kapital in kluge Köpfe!“, lautet das einprägsame Motto. Zu konstatieren und zu kritisieren gilt es: Deutschland investiert (noch immer) zu wenig in (Aus-, Fort- und Weiter-)Bildung. Der Nachwuchs muss gezielter geschult und das Wissen „Älterer“ durch „lebenslange“ Weiterbildung kontinuierlich angereichert werden.<sup>29</sup> Bildung ist und bleibt die konkrete Ausprägung der sozialen Frage des 21. Jahrhunderts – zugleich eine Jahrhundertsherausforderung! Als wichtiger Teilaspekt der sozialen Gerechtigkeit ist das maßvolle Verteilen von Bildungschancen an alle Bevölkerungsgruppen zu begreifen. In diesem Sinn setzen sich vehement der Präsident der Kultusministerkonferenz, Jürgen Zöllner, und der Leiter des Gütersloher Centrums für Hochschulentwicklung der Bertelsmann-Stiftung, Detlef Müller-Bölling, für nachhaltige Bildungschancen für alle Bürger und ein zielgerichtetes Bildungsmanagement ein; aktuell führten beide darüber ein Streitgespräch.<sup>30</sup>

### (10) Familie(-n-Abschnitte), „Clubfamilie“

Die Kinder von heute und Erwachsenen von morgen sind nicht mehr mehrheitlich wie bisher in festen und behüteten Familienstrukturen aufgewachsen. Die „Dauerinstitution“ Familie ist zukünftig in drei Phasen zu unterteilen, und zwar in 3-Partnerphasen: 1) Romantik, 2) Familie, 3) Gemeinsamkeit. Mann und Frau befinden sich verstärkt in – abschnittsweisen – „Beziehungsschleifen“, absolvieren die sog. „Bifokationspunkte

19) „Die Dividenden der Demographie“, Handelsblatt (HB) vom 7. 2. 2007, S. 9.

20) WW 18. 6. 2007, S. 27.

21) WW 25. 6. 2007, S. 42.

22) WW 12. 2. 2007, S. 38; A. Hodapp-Schneider, VisAVIS 2/2007, S. 11.

23) So A. Hodapp-Schneider, VisAVIS 2/2007, S. 11; SZ vom 2. 3. 2007, S. 21.

24) Wie bereits in Japan, WW 25. 6. 2007, S. 38, 39, 42.

25) In WW 12. 2. 2007, S. 24.

26) So WW 18. 6. 2007, S. 24.

27) NRW-Wissenschaftsminister A. Pinkwart, WW 29. 1. 2007, S. 27.

28) WW 2. 7. 2007, S. 107.

29) WW 18. 6. 2007, S. 28.

30) Jürgen Zöllner und Detlef Müller-Bölling, „Versprechen einlösen“, in: WW 2. 7. 2007, S. 28, 29 ff.

des Lebens“ (gleichsam „la cause della vita“). Sie lernen zu navigieren, zu kreuzen, sich neu zu formieren und neu auszurichten. Die Erkenntnis setzt sich durch: Niederlagen gehören zum Leben dazu. Es gilt: „Aus Niederlagen siegen lernen“ oder, anders gewendet: „schöner Scheitern!“ Mit C. Schlingensieff auf den Punkt gebracht: „Scheitern als Chance!“ Nicht verzagen – ruhig etwas wagen und das auch sagen!

Der individuelle Bildungs-Bürger muss sich zukünftig eigenständig, aber auch mit Eigen-Verantwortung in den Gesellschafts- und Wirtschaftsentwicklungsprozess einbringen. So bemerkt Aldous Huxley treffend: „Erfolg ist das, was man daraus macht, was einem zustößt“.

Neben die klassische Familie treten verschiedene Ausprägungen von „Clubfamilien“. Menschen finden sich interessenorientiert, z. B. als Kultur-, Sport-, Freizeitfamilie. Hier stellen sich umfangreiche Bedürfnisse, die es zu befriedigen gilt.

Wie angedeutet, tritt das Berufsbild des nachhaltigen „Netzwerkers“ in den Vordergrund; er kümmert sich um die unterschiedlichsten Interessen und Bedürfnisse seiner „Clubmitglieder“.

### (11) Individualisierung

Ein anhaltender Trend geht zu allgemeinen gesellschaftlichen Überlegungen. Beispielhaft sei folgendes angeführt: Die Ausformung des allgemeinen Grundsatzes der Gerechtigkeit in Form von Gleichbehandlung, d. h. der sozialen Gerechtigkeit, äußert sich bei der engagiert geführten Diskussion um Hartz IV bzw./besser: ALG II. Zugespitzt: Sollen diejenigen, die lange Jahre Sozialbeiträge gezahlt haben, länger Unterstützungsleistungen beziehen als diejenigen, die nur relativ wenig eingezahlt haben, dafür aber sozial bedürftig sind?

Demgegenüber greift der Trend zur Individualisierung. Die Bedürfnisse des Einzelnen geraten zunehmend in das Blickfeld der Aufmerksamkeit. Beispielsweise sei hingewiesen auf das Ziel gerichtete Vorgehen der Werbebranche für Konsumgüterartikel.

Daneben ist der weitere Trend zur Individualisierung zu erwähnen, und zwar das so genannte „Cocooning“. Das bedeutet, dass immer mehr Menschen sich in ihre private Sphäre zurückziehen. Bereits die amerikanische Verfassung fordert und fördert das Glücks- und Gewinnstreben des einzelnen Bürgers, den so genannten „Pursuit of Happiness“. <sup>31</sup> Zwischen den Strömungen nach Generalisierung bzw. Gemeinsinn einerseits und Individualisierung andererseits muss in jedem Einzelfall ein angemessener Ausgleich gefunden werden.

Downshifting beinhaltet eine weitere neuzeitliche Ausprägung der Individualisierung. Das bedeutet u. a. ein Sich-Zurücknehmen, Herunterzuschauen bzw. Herunterzufahren. Nach Seiwert heißt es treffend: Wenn Du es eilig hast, gehe langsam! <sup>32</sup> Schon die Römer formulierten ähnlich: „Festina lente!“ = Eile mit Weile!“ Entschleunigung bildet das Gegengewicht zu einer beschleunigten Welt!

### (12) Geisteshaltung: Esprit und Energie

Ergänzend sei angefügt, dass der „bessere Bildungsbürger“ nicht nur über eine Ansammlung von Wissen, sondern auch über eine unkonventionelle Denkweise verfügt. Der vielfach geforderte „gesunde Menschenverstand“, der „Common Sense“ erscheint bei ihm geprägt durch „lebendiges, lebenslanges Lernen und Denken“. Dazu gehört auch Humor. Man darf nicht alles nur negativ sehen und an die Gefahren, Risiken und Schäden denken. Ansonsten läuft die westliche Gesellschaft Gefahr, den jahrzehntelang aufgebauten Standortvorteil zu verspielen. Zu beachten ist: Kultur steuert die Entwicklung. Wesentlich ist der „Esprit“, gespeist auch aus den unerschöpflichen Quellen von Kunst und Kultur. So mag das typisch „deutsche depressive Dauer-Denken“ eingegrenzt und zukunftsweisend relativiert, vielleicht sogar überwunden werden. Kunst und Kultur fungieren als Katalysatoren. Auf diese Weise kann das angehäuften Wissen zu bewusstseinserweiternder Bildung transformiert werden. Erkenntnis führt zu Verständnis!

## III. Zukunft zögert nicht – Bildung „boomt“

Wie angesprochen ist Bildung ein boomendes Thema der nächsten Jahre. Deutschlands Wachstums-Schlüssel liegt in besserer und vielseitiger Bildung und Bildungsformen.

### (1) Mehr Teilhabe – mehr Chancen

Bildung ist der Schlüssel zu individuellen Lebenschancen, zu Teilhabe am ökonomischen, sozialen, politischen und kulturellen Leben. Die Bundesregierung hat diese Herausforderung erkannt und angenommen. Sie versucht den Bildungs-Bürgern mehr Teilhabe an den Lebensformen zu eröffnen. <sup>33</sup>

### (2) Kluge Köpfe – knappes Kapital

Bildung ist ein knappes Gut. Deutschland braucht mehr Akademiker. Begabtenförderung und Studienkredite sind vonnöten. Durchlässigkeit für qualifizierte Berufstätige an Hochschulen ist zu fordern. Dazu zählt auch die Einwanderung von Hochbegabten und -qualifizierten. Einhergehend damit sind zeitgemäße Formen von Aufenthalts- und Zuwanderungsrecht. Recht muss den Bedürfnissen der Zeit Form und Raum geben. <sup>34</sup>

### (3) Bildung bedeutet Mobilität

Ein besserer Bildungsstandard schafft mehr Mobilität. Gerade im dynamischen Zeitalter wird immer mehr Beweglichkeit, Fähigkeit zur Ortsveränderung abverlangt. Lehrer und Schüler sind gleichermaßen gefordert. Beide Gruppen müssen ihr Basiswissen stets und ständig verbreitern. Die Schulen und Hochschulen müssen eigenverantwortlich agieren. In Verfolgung der Lissabon-Strategie sind die Zielvorgaben klar definiert: Um die dynamisierte Weltregion zu werden, sind Mobilität und Flexibilität in Europa systematisch zu fördern. Das betrifft vornehmlich Forschung und Bildung. Ein kleiner (Teil)Bereich bedeutet das eingeführte deutsche Zentralabitur. Kleine „Bildungs-Bausteine“ bringen das Bauwerk Bildung voran! <sup>35</sup>

### (4) Investition in Bildung

Aus Vorstehendem folgt u. a., dass umfangreiche Investition in Bildung sich lohnt. Die Zukunft wartet nicht, auch nicht auf Deutschland und auf Bildungsreformen. Jetzt ist es Zeit, dass Staat, Wirtschaft und Gesellschaft zielführend in Bildung, Forschung und zugehörige Infrastruktur investieren. Zumindest sollten sie es immer wieder probieren. <sup>36</sup>

## IV. „Aufrüttelnder Ausblick“

### 1. Ruck-Reden als gesellschaftlicher „Aus-Druck“

Der „Ruck“ von Ex-Bundespräsident Roman Herzog in seiner berühmten Berliner „Ruck-Rede“, der seit Mitte der 90er Jahre durch Deutschland gehen sollte, muss an Kraft, Ausdauer und Nachhaltigkeit gewinnen, um die Zukunft zu gestalten und nicht nur zu verwalten. Bundespräsident Köhler mag in diesem Sinn „kontinuierlich kommunikativ“ wirken. In zahlreichen Grundsatzreden, z. B. zum Tag der deutschen Einheit, tritt er auf als „mahrender Macher“. Dabei manifestiert sich eine dauerhafte „Mahner- und Antreiber-Mentalität“, welche noch mehr antreiben und anspornen sollte. Mit Recht ist er der menschliche Mahner und die moralische Instanz in Deutschland. Er äußert sich z. B. auch zur Bildung und bezeichnet sie – zugespitzt – als konkrete Ausprägung der sozialen Gerechtigkeit. Zugleich erblickt er in ihr die soziale Frage des 21. Jahrhunderts.

„Geld rollt fort – Bildung bleibt!“, wie dargelegt, so sinngemäß formuliert bereits treffend Heinrich Heine; an diese Sentenz sollten wir anknüpfen. Kapital in kluge Köpfe zu investieren, ist eine „Überlebens-Strategie“ unserer Gesellschaft für die Zukunft! Bildung bildet die Grundlage, um die skizzierten Veränderungszyklen zu erfassen, zu verwalten und zu gestalten.

31) R. Kagan, Die gefährliche Nation, in: HB vom 27. 2. 2007, S. 9.

32) L. Seiwert, Simplify your life!, 2005.

33) HB v. 3./4./5. 8. 2007, S. 4, Agenda 2009.

34) HB v. 26. 7. 2007, S. 4: Bildung: Klotzen, nicht kleckern!

35) So eindringlich Späth, Ein Bildungsstandard schafft Mobilität, in: HB v. 8. 8. 2007, S. 8.

36) So eindringlich Späth, Die Zukunft wartet nicht, in HB v. 27. 6. 2007, S. 8.

## 2. „Schöne – Neue Welt“ – Ist das Feld bestellt?!

Zukünftig werden ca. 1,3 Mrd. Chinesen, 1,1 Mrd. Inder, über 200 Millionen Russen, Bürger der ehemaligen Sowjetrepubliken und sonstige aufstrebende Völker die westlichen Gesellschaften, Demokratien und Wirtschaftszonen unter gewaltigen Entwicklungs- und Anpassungsdruck setzen. Rund 83 (eher nur 82) Mio. Deutsche in einem – hoffentlich – weiter zusammenwachsenden Europa von zukünftig 350–400 Mio. Europäern können und sollen sich zusammen mit ca. 280 Mio. US-Amerikanern und deren Nachbarstaaten globalisierend und – zugespitzt – „globalisierend“, d. h. weltweit und doch lokal auseinander setzen. Die modernen Massenmedien tragen dazu bei. Gefahren und Risiken sind unverkennbar, z. B. die Alarmierung, Hysterisierung der Medien und der Kultur.

„Gefahren-Szenarien“ können nur angedeutet werden. Weitreichende Kriegs-, Terrorismus- und Naturkatastrophen, Krisen erzeugender Klimawandel mit ihren noch ungeahnten Ausmaßen und Folgen greifen nachhaltig in den Zukunftsprozess ein. Auch und gerade deshalb erfolgt abschließend ein „aufrüttelnder Aufruf“: Nicht alles darf nur negativ dargestellt und kommuniziert werden. Die „schöne neue Welt“, die „Brave New World“ mit ihren Bildungs-Bürgern in einer globalen und lokalen Umgebung eröffnet mit ihren vielgestaltigen Herausforderungen, Risiken und Chancen eine „zugkräftige Zukunft“. Dank Internet, Computertechnologie und Telekommunikation erlangen die meisten Weltregionen Anschluss an das Wissen der Welt. Es entsteht die globale City. Das kreative Potenzial des Wissens potenziert sich. Der weltweite Wissensaustausch führt

zur Beschleunigung von Innovationen. Zahlreiche neue Produkte in den Bereichen Informations-, Nano- und Biotechnik entstehen und revolutionieren den (Welt)Markt.

Aber achtsame Achtung: Wohlstandssteigerung geht einher mit globalen Gefahren, etwa dem Klimawandel, der nicht zur Klimakatastrophe ausufern darf! Die Klimakonferenz von Bali darf nicht zum medienwirksamen „bali-hoo“ bzw. zum „ban“ versanden.<sup>37</sup> Die „Arbeits(losigkeit)-Katastrophe“ ist längst noch nicht überwunden.<sup>38</sup> Für die Menschen liegen die Dienstleistungs- und Wissensgesellschaften in einem nachhaltigen Trend. Chancen und Risiken offenbaren sich im gewaltigen Ausmaß.

Springen wir auf den „fahrenden Zug“. Nicht nur nach dem Motto: „Solange der Zug noch rollt, geht es irgendwo hin“, sollen wir vorgehen. Bestimmen wir selbst mit schöpferischer Kraft, Augenmaß, Weitsicht und (Eigen-)Verantwortung<sup>39</sup> die Richtung – in eine (noch) bessere Zukunft! Jeder kann und soll sich einbringen – nur so kann es gelingen! Zukunft zögert nicht. Bessere Bildungs(chancen)<sup>40</sup> sind die Forderung an eine dynamische Gesellschaft, wie Deutschland, um die Lissabon-Strategie zielgerichtet umzusetzen. „Dran bleiben – Angst vertreiben“, lautet die dauerhafte, dynamische Devise.

37) Welt am Sonntag (WaS) v. 16.12.2007, S.1.

38) Die Zeit v. 13.12.2007, S.23: „Was bringt Hartz IV?“.

39) Joachim, Angebot zur Eigenverantwortung, Arbeitgeber (AG) 1995, 684.

40) Dazu näher Joachim, Wichtige Werte, ISM Discussion Paper Nr.1, 2007, 1 ff.

# Wirtschaft und Verbände

Euro-Business-College GmbH Bielefeld

## Auftaktveranstaltung des EBC Business Club

### Kommunikationsplattform verknüpft Wirtschaft und Wissenschaft

Am 10. Dezember 2007 traf sich erstmals der EBC Business Club zu einer Auftaktveranstaltung im Euro-Business-College\*. Wirtschaftsprüfer und Steuerberater Prof. Dr. M. Karsten Hoffmann referierte vor ca. 30 ostwestfälischen Unternehmerinnen und Unternehmern zum Thema „Unternehmenssteuerreform 2008“. Die hoch aktuelle wie komplizierte Materie hat er in einem informativen 99-seitigen Skript abgehandelt, welches den Teilnehmern als Informationsgrundlage und Nachschlagewerk für den weiteren Handlungs- und Beratungsbedarf zur Verfügung gestellt worden war. Eingangs betonte Herr Prof. Hoffmann die Zahlungsverpflichtung des Bundes von ca. 680 Mrd. Euro, welche eine wesentliche Steuererleichterung mit einhergehenden Steuersenkungen nachhaltig erschweren, wenn nicht gar – derzeitig – ausschließen.

Schwerpunktmäßig behandelte Herr Prof. Hoffmann folgende Themen: Zielsetzungen der Unternehmenssteuerreform, Überblick über die entlastenden Maßnahmen und die Gegenfi-

nanzierungsmaßnahmen, zukünftige Behandlung der „geringwertigen Wirtschaftsgüter = gwg“, Wegfall der degressiven AfA für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens sowie den Investitionsabzugsbetrag. Letzterer setzt bei seiner Inanspruchnahme nicht mehr voraus, dass das begünstigte Wirtschaftsgut „neu“ sein muss. Somit kommt z. B. auch der „Vorführwagen“ des Mitarbeiters künftig in Betracht. Anschließend referierte Herr Hoffmann über die Thesaurierungsbegünstigung für Personengesellschaften sowie Einführung und Durchführung der Abgeltungssteuer. Mit der Abgeltungssteuer bezweckt der Gesetzgeber eine einheitliche Besteuerung von Erträgen (u. a. Zinsen, Dividenden, Investmenterträgen, Zertifikatserträgen) und Gewinnen aus der Veräußerung privater Kapitalanlagen mit einem einheitlichen Steuersatz von 25% ab 1.1.2009. Die Senkung des Körperschaftsteuersatzes für Kapitalgesellschaften von 25% auf 15%, die tiefgreifenden Änderungen der Gewerbesteuer (z. B. die Einführung einer einheitlichen Steueremesszahl von 3,5%; Änderungen bei den steuerlichen Hinzurechnungen, sog. Finanzierungsentgelte) sowie die neue Zinsschranke bildeten weitere Themenschwerpunkte. So soll die Zinsschranke die Abzugsfähigkeit von Zinsaufwendungen beschränken; damit wird es international tätigen Unternehmen erschwert, ihre Gewinne in Niedrigsteuerländer zu verlagern und so das inländische Steueraufkommen zu sichern. Durch seinen praxisnahen, mitreißenden Vortragsstil hat er seine Zuhörer für das komplexe und wichtige Reformgesetz sensibilisiert

### 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!

\* Zum Euro-Business-College Bielefeld siehe GuT 2007, 84, Red.



und interessiert. Nicht nur bei den Teilnehmern dürfte aktueller Beratungsbedarf bestehen!

Im Anschluss hatten die Teilnehmer ausreichend Gelegenheit, sich bei einem kleinen Imbiss über den Vortrag auszutauschen und neue Kontakte zu knüpfen.

Hintergrund:

Der EBC Business Club ist eine neue Kommunikationsplattform, die Wirtschaft und Wissenschaft in OWL miteinander verknüpfen möchte. Der Club geht auf eine Initiative von College-Direktor Prof. Dr. W. Joachim, LL.M., Unternehmer Gunnar Mädels und Rechtsanwalt Dr. Harald Schlüter zurück.

Der „Experten Business Club“ ist zugleich auch ein „Experimentier Brückenbau Club“ also ein „EBC im EBC“. So sollen aktuelle Themen aus Wirtschaft, Gesellschaft, Politik und Kultur zum „Experimentieren“, zum „Ausprobieren“ und zum Nachdenken anregen. Studenten und Dozenten des EBC treten mit Praktikern, Führungskräften und Entscheidungsträgern in „Kommunikations-Kontakt“. In einer persönlichen und entspannten, zugleich anregenden Atmosphäre werden neue und nachhaltige Kontakte geknüpft. Der „Netzwerk-Gedanke“ steht für alle Teilnehmer im Mittelpunkt; jeder trägt bei zur Schaffung einer „win-win-situation“, was auch zentraler Ausbildungsinhalt des EBC-Studiums ist.

## Gewerbemiete

### §§ 13, 14, 312 BGB

**Vorfeld der Existenzgründung; Existenzgründer;  
Unternehmer; Verbraucher;  
Existenzgründungsberatung als Haustürgeschäft**

**Zur Abgrenzung von Unternehmer- und Verbraucherhandeln und zu einer Haustürsituation bei einem Rechtsgeschäft, das der Vorbereitung einer Existenzgründung dient (Fortführung der Grundsätze des Senatsbeschlusses BGHZ 162, 253 [= GuT 2005, 113]).**

(BGH, Urteil vom 15.11.2007 – III ZR 295/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Beklagte beabsichtigte, sich als Mitinhaberin eines Fitness-Studios selbständig zu machen, indem sie in die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die dieses Studio betrieb, eintrat. Auf Einladung der Beklagten und ihres Ehemanns suchte der klagende Steuerberater die Eheleute am 7. Januar 2004 in deren Wohnung auf, um die steuerliche Situation der Eheleute zu „beleuchten“. Der Kläger behauptet, bei dieser Gelegenheit sei er von der Beklagten mit der Erstellung eines Existenzgründungsberichts beauftragt worden, der insbesondere der Erlangung von Fördermitteln habe dienen sollen. Für die Ausarbeitung des Berichts stellte der Kläger der Beklagten ein Honorar für 40 Stunden zu je 80 € zuzüglich Mehrwertsteuer in Rechnung. Diesen Betrag nebst vorgerichtlichen Anwaltskosten und Zinsen hat er im vorliegenden Rechtsstreit eingeklagt.

2 Mit Schriftsatz vom 14. September 2005 hat die Beklagte den Vertrag gemäß §§ 312, 355 BGB vorsorglich widerrufen.

3 Die Vorinstanzen [AG Rendsburg; LG Kiel] haben die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger seine Forderung weiter.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision ist nicht begründet. Beide Vorinstanzen haben zutreffend angenommen, dass der vom Kläger behauptete Vertrag über die Erstellung des Existenzgründungsberichts ein Haustürgeschäft im Sinne des § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB n. F. gewesen ist. Dementsprechend stand der Beklagten das Widerrufsrecht nach § 355 BGB zu, das sie wirksam ausgeübt hat.

5 1. Die Beklagte war bei der Erteilung des Auftrags vom 7. Januar 2004 Verbraucherin im Sinne des § 13 BGB, der Kläger Unternehmer im Sinne des § 14 BGB.

6 a) Der Auftrag konnte weder der gewerblichen noch der selbständigen beruflichen Tätigkeit der Beklagten zugerechnet werden. Zwar hat der Senat entschieden, dass Unternehmer- und nicht Verbraucherhandeln schon dann vorliegt, wenn das betreffende Geschäft im Zuge der Aufnahme einer gewerblichen

oder selbständigen beruflichen Tätigkeit (sogenannte Existenzgründung) geschlossen wird (Senatsbeschluss BGHZ 162, 253, 256 f). Entscheidend hierfür ist die – objektiv zu bestimmende – Zweckrichtung des Verhaltens. Das Gesetz stellt nicht auf das Vorhandensein oder Nichtvorhandensein geschäftlicher Erfahrung, etwa aufgrund einer bereits ausgeübten gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit, ab; vielmehr kommt es darauf an, ob das Verhalten der Sache nach dem privaten – dann Verbraucherhandeln – oder dem gewerblich-beruflichen Bereich – dann Unternehmertum – zuzuordnen ist. Rechtsgeschäfte im Zuge einer Existenzgründung, z. B. die Miete von Geschäftsräumen, der Abschluss eines Franchisevertrags oder der Kauf eines Anteils an einer freiberuflichen Gemeinschaftspraxis, sind nach den objektiven Umständen klar auf unternehmerisches Handeln ausgerichtet (Senatsbeschluss a. a. O. S. 257 m.w.N.).

7 b) Mit diesen Fallkonstellationen ist die vorliegende – wie beide Vorinstanzen mit Recht hervorgehoben haben – indessen nicht vergleichbar. Es ging hier nämlich gerade nicht um ein Rechtsgeschäft im Zuge der Existenzgründung, sondern um ein solches, das die Entscheidung, ob es überhaupt zu einer Existenzgründung kommen sollte, erst vorbereiten sollte, indem die betriebswirtschaftlichen Grundlagen dafür ermittelt wurden. Erst das Ergebnis dieser Untersuchung eröffnete der Beklagten überhaupt die Möglichkeit, mit Sachkunde diese Entscheidung zu treffen. Da es – wie bereits ausgeführt – auf den objektiven Zweck des Rechtsgeschäfts ankommt, ist es unerheblich, ob die Beklagte subjektiv bereits fest zu einer Existenzgründung entschlossen war. Entscheidend ist vielmehr, dass die getroffene Maßnahme noch nicht Bestandteil der Existenzgründung selbst gewesen war, sondern sich im Vorfeld einer solchen bewegte. Dementsprechend ist der Auftrag (noch) nicht dem unternehmerischen, sondern dem privaten Bereich zuzuordnen.

8 c) Die von der Revision hiergegen unter Praktikabilitäts Gesichtspunkten geäußerten Bedenken vermag der Senat nicht zu teilen. Die Unterscheidung zwischen Geschäften, die im Zuge einer Existenzgründung vorgenommen werden, und solchen, die diese Gründung vorbereiten sollen oder ihr vorgelagert sind, ist sachgerecht und bringt keine besonderen Abgrenzungsprobleme mit sich.

9 2. Auch eine „Haustürsituation“ im Sinne des § 312 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BGB ist hier zu bejahen, da die mündlichen Verhandlungen im Bereich der Privatwohnung der Beklagten stattgefunden haben. Der Ausnahmetatbestand des § 312 Abs. 3 Nr. 1 BGB liegt nicht vor. Nach dieser Bestimmung besteht ein Widerrufsrecht nicht, wenn die mündlichen Verhandlungen, auf denen der Abschluss des Vertrags beruht, auf vorhergehende Bestellung des Verbrauchers geführt worden sind. Das Berufungsgericht hat hierzu tatrichterlich festgestellt, dass der Klä-

ger in das Haus der Beklagten nicht zu dem Zweck bestellt worden war, um über eine Überarbeitung des Unternehmenskonzepts der Beklagten zu verhandeln. Vielmehr war der Zweck ausschließlich die steuerliche Situation der Beklagten und ihres Ehemanns im Falle der Aufnahme einer selbständigen Tätigkeit und die Erörterung der damit zusammenhängenden Bedenken des Ehemanns der Beklagten. Bei dieser Sachlage musste die Beklagte nicht damit rechnen, mit dem Angebot konfrontiert zu werden, einen Existenzgründungsbericht zu erstellen (vgl. Staudinger/Thüsing, BGB <2005> § 312 Rn. 159; Münch-KommBGB/Masuch, 5. Aufl., § 312 Rn. 98; siehe auch BGHZ 110, 308, 310 [= WuM 1990, 259]; 109, 127, 135 f; BGH, Urteil vom 19. November 1998 – VII ZR 424/97 = NJW 1999, 575, 576). Dementsprechend sind die mündlichen Verhandlungen, auf denen die Erteilung des Auftrags beruht, nicht auf vorhergehende Bestellung der Beklagten geführt worden. Entgegen der Betrachtungsweise der Revision vermag der Senat darin, dass diese Konstellation in die gesetzliche Widerrufsregelung des § 312 BGB einbezogen wird, keine Überspannung des Verbraucherschutzes zu erkennen.

10 3. Da der Kläger die Beklagte unstreitig nicht in einer den gesetzlichen Anforderungen des § 355 Abs. 2 BGB genügenden Weise über das Widerrufsrecht belehrt hat, konnte es noch im Laufe dieses Rechtsstreits wirksam ausgeübt werden. Eine Verwirkung dieses Rechts durch die Beklagte hat das Berufungsgericht mit zutreffender Begründung verneint; die Revision erhebt insoweit auch keinen Angriff.

11 4. Einen Wertersatzanspruch nach § 356 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. §§ 346 ff BGB haben die Vorinstanzen rechtsfehlerfrei und von der Revision unangegriffen verneint.

12 5. Die Klage ist nach alledem mit Recht abgewiesen worden; die Revision des Klägers war zurückzuweisen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**Hinw. d. Red.:** Zur Dauer des Schutzes für Existenzgründer vgl. OLG Düsseldorf – I-24 U 44/05 – GuT 2006, 32 L.

#### §§ 536, 543, 307 BGB

**Gewerberaummiete; Mangel; vereinbarter Cateringbetrieb ohne Nutzungsgenehmigung der Bauaufsicht; fristlose Kündigung des Mieters; Haftungsausschluss für den Baunutzungsmangel**

**a) Erfordert der vermietete Gewerberaum zum vertraglich vereinbarten Zweck eine bauliche Änderung, um die erforderliche baurechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung zu erlangen, ist ein Mangel der Mietsache gegeben. Durch mietvertragliche Klausel kann die Haftung des Vermieters für die Mängelbeseitigung nicht ausgeschlossen werden.**

**b) Im Einzelfall kann eine Kündigung des Mieters aus wichtigem Grund ausgeschlossen sein, wenn ihm die zur Erlangung der Nutzungsänderungsgenehmigung erforderlichen Handlungen nach Treu und Glauben abverlangt werden dürfen.**

**(nichtamtlicher Leitsatz)**

(BGH, Urteil vom 24.10.2007 – XII ZR 24/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien streiten darüber, ob das zwischen ihnen bestehende Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Klägers beendet worden ist.

2 Mit schriftlichem Vertrag vom 26. Juni 1998 mietete der Kläger von der Rechtsvorgängerin des Beklagten Gewerberäume zum Betrieb eines „Büro(s)/Lager(s) etc. einer Filmcateringgesellschaft mit Küche“ fest bis zum 30. Juni 2008.

3 § 1 Nr. 5 des Mietvertrages lautet:

„Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften ent-

sprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen.“

4 In § 14 Nr. 1 des Mietvertrages heißt es:

„Bauliche Änderungen durch den Mieter, insbesondere Um- und Einbauten, Installationen, auch die Vergitterung der Fenster und die Herstellung und Veränderung von Feuerstätten, dürfen nur mit schriftlicher Einwilligung des Vermieters vorgenommen werden. Erteilt der Vermieter eine solche Einwilligung, so ist der Mieter für die Einholung der bauaufsichtsamlichen Genehmigung verantwortlich und hat alle Kosten hierfür zu tragen.“

5 Die vom Kläger gemieteten baulichen Anlagen waren als „Autokarosseriewerkstatt und Fahrzeughalle“ baurechtlich genehmigt. Der Kläger betrieb in diesen Räumen sein Cateringunternehmen bis April 2004 unbeanstandet. Mit Schreiben vom 5. April 2004 wies das zuständige Bauaufsichtsamt ihn jedoch im Rahmen einer Bußgeld-Anhörung darauf hin, dass die geänderte Nutzung der Mieträume als Cateringbetrieb ohne Genehmigung ordnungswidrig sei. Daraufhin forderte der Kläger den Beklagten auf, an der Einholung der Genehmigung der geänderten Nutzung mitzuwirken, was dieser jedoch ablehnte. Mit Schreiben vom 23. August 2004 drohte das Bauaufsichtsamt unter Hinweis auf sein Anhörungsschreiben vom 5. April 2004 dem Kläger den Erlass einer Ordnungsverfügung an. Weiterhin räumte es ihm Frist zur Beantragung einer Baugenehmigung bis zum 14. September 2004 ein. Daraufhin stellte der Kläger beim Bauaufsichtsamt den Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung nach § 68 BauO NRW für die erfolgte Nutzungsänderung. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 23. September 2004 zurückgewiesen, weil bestimmte Planunterlagen fehlten. Daraufhin erklärte der Kläger mit Anwaltschreiben vom 25. Oktober 2004, eingegangen bei der Beklagten am 26. Oktober 2004, die fristlose Kündigung des Mietvertrages und erhob Klage auf Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die Kündigung vom 25. Oktober 2004 beendet sei. Nachdem das Bauaufsichtsamt mit Schreiben vom 6. Januar 2005 erneut den Erlass einer Ordnungsverfügung wegen Fehlers der Genehmigung der Nutzungsänderung angedroht hatte, kündigte der Kläger mit Schreiben seiner Prozessbevollmächtigten vom 8. Februar 2005 das Mietverhältnis erneut fristlos. Weiter kündigte der Kläger das Mietverhältnis fristlos mit Schreiben vom 3. März 2005, weil der Beklagte trotz Abmahnung keine Heizung zur Verfügung stelle.

6 Das Landgericht Köln hat der Klage antragsgemäß stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Oberlandesgericht Köln die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Senat zugelassene Revision des Klägers, mit der dieser die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt.

7 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg und führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht.

8 I. Das Oberlandesgericht hat ausgeführt, dass die Kündigungen vom 25. Oktober 2004 und vom 8. Februar 2005 unwirksam seien, da der Kläger keinen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses (§ 543 BGB) habe dartun können. Zwar könne eine zur fristlosen Vertragskündigung berechtigende Entziehung des vertragsgemäßen Gebrauchs bzw. eine erhebliche Mangelhaftigkeit der Mietsache dann vorliegen, wenn die im Mietvertrag vorgesehene Nutzung der Mieträume gegen Vorschriften des öffentlichen Baurechts verstoße und die zuständige Baubehörde deshalb ein Einschreiten androhe. Vorliegend sei eine Haftung des Beklagten für den vom Kläger geltend gemachten Mangel aber wirksam ausgeschlossen. Dies ergebe sich zwar nicht aus § 1 Nr. 5 des Mietvertrages. Vielmehr bestünden gegen diese formularvertragliche Regelung Bedenken, weil sie dem Mieter auch das Risiko aufbürde, dass eine erforderliche behördliche Erlaubnis nicht zu erreichen sei. Im vorliegenden Fall komme jedoch die Regelung in § 14 Nr. 1 des Vertrages hinzu. Danach habe es der Kläger übernommen, selbst

für die zum Betrieb seines Cateringunternehmens erforderliche baurechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung zu sorgen, insbesondere sei es seine Aufgabe gewesen, die erforderlichen Planunterlagen für eine Genehmigung der Nutzungsänderung auf eigene Kosten zu beschaffen. Die Regelung halte auch einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand. Sie beziehe sich nämlich nach ihrem Sinn und Zweck nur auf genehmigungsfähige Nutzungsänderungen und würde deshalb nicht eingreifen, wenn feststünde, dass die vom Kläger vorgenommene Nutzungsänderung aus Gründen des öffentlichen Baurechts nicht genehmigt werden könnte. Soweit der Kläger geltend mache, die für seinen Betrieb erforderliche Küche sei nicht genehmigungsfähig, sei sein Vortrag ohne hinreichende Substanz. Die Klausel benachteilige den Mieter nicht unangemessen. Denn der Vermieter könnte dem Mieter lediglich Planunterlagen über den baulichen Zustand vor der Nutzungsänderung zur Verfügung stellen. Da es allein die Entscheidung des Mieters sei, welche Baumaßnahmen er für seinen Betrieb für erforderlich halte und in welchem Umfang deshalb eine Nutzungsänderungsgenehmigung erwirkt werden müsse, sei es auch sachgerecht, dass der Mieter diese Unterlagen – durch Beauftragung eines Architekten – selbst beschaffe. Unzumutbar hohe Kosten seien dabei nicht zu erwarten.

9 Nicht entschieden zu werden brauche, ob die Einführung der Kündigungserklärung vom 8. März 2005 in den Prozess dahin auszulegen sei, dass der Kläger seine Klage hilfsweise auch hierauf stützen wollen. Denn sein Vortrag, der Beklagte habe die Heizung einfach abgeklemmt, sei wegen des Umstands, dass die Räume durch Fernwärme beheizt würden, nicht nachvollziehbar.

10 II. Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Prüfung nicht stand.

11 1. Zu Recht geht das Oberlandesgericht allerdings davon aus, dass das Fehlen der erforderlichen behördlichen Genehmigung zur vertragsgemäßen Nutzung von Mieträumen einen Mangel im Sinne von § 536 BGB darstellt, der den Mieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, wenn ihm durch eine mit einer Zwangsmittelandrohung verbundene Ordnungsverfügung die vertragsgemäße Nutzung untersagt wird und für ihn zumindest Ungewissheit über deren Zulässigkeit besteht (BGH, Urteil vom 22. Juni 1988 – VIII ZR 232/87 – NJW 1988, 2664, 2665 [= WuM 1988, 302]; Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 9. Aufl. Rdn. 228 f.; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann Geschäftsraummieta Kap. 14, Rdn. 259 ff.).

12 2. Nicht zu beanstanden ist weiter die Auffassung des Berufungsgerichts, dass die Klausel in § 1 Nr. 5 des Mietvertrages der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB nicht standhält, weil sie eine Haftung des Vermieters auch für den Fall ausschließt, dass die erforderliche behördliche Genehmigung für den vom Mieter vorgesehenen Gewerbebetrieb aus Gründen versagt wird, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts beruhen. Damit sind nach der Klausel im Falle der Verweigerung der Genehmigung nicht nur Gewährleistungsrechte des Mieters, sondern auch dessen Befugnis zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages ausgeschlossen. Ein so weit gehender Haftungsausschluss benachteiligt aber den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen und ist deshalb nach § 307 BGB unwirksam (vgl. BGH, Urteil vom 22. Juni 1988 a. a. O.).

13 3. Die Auslegung jedoch, die das Berufungsgericht § 14 Nr. 1 des Mietvertrages gegeben hat, hält einer rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

14 Da nunmehr auch gegen Berufungsurteile der Landgerichte eine Revision stattfinden kann, vermag der Senat die Klausel selbst auszulegen, ohne dass es – im Gegensatz zur Meinung der Revisionserwiderung – darauf ankommt, ob die Klausel über den Bezirk des Oberlandesgerichts (oder auch nur eines Landgerichts) hinaus verwendet wird (vgl. BGH, Urteil vom 5. Juli 2005 – X ZR 60/04 – NJW 2005, 2919, 2921 [= WuM 2005, 589]). Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich aus der Klausel nicht, dass der Kläger selbst für die zum Betrieb seines Cateringunternehmens erforderliche baurechtliche Nutzungsänderungsgenehmigung zu sorgen hätte. Dieser vom Berufungsgericht vorgenommenen Auslegung steht der Wortlaut der Klausel entgegen, der die Verpflichtung des Vermieters unberührt lässt, für den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache zu sorgen. Vielmehr handelt es sich bei der genannten Klausel um die in vielen Mietverträgen anzutreffende Regelung, wonach der Mieter bauliche Änderungen an der Mietsache nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen darf und ggf. die hierfür anfallenden Kosten selbst zu tragen hat.

15 4. Der Senat kann jedoch nicht selbst entscheiden, ob die Weigerung des Beklagten, an der Einholung der Genehmigung zur Nutzungsänderung mitzuwirken, den Kläger zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB berechtigte, so dass zwischen den Parteien ein Mietverhältnis nicht mehr besteht. Vielmehr sind weitere Feststellungen erforderlich.

16 a) Vorab wäre zu klären, ob der Kläger nicht mit der Rechtsvorgängerin des Beklagten in einer mündlichen Vereinbarung, die allerdings entgegen § 550 BGB keinen Niederschlag im schriftlichen Vertrag gefunden hat, es übernommen hat, die Räume selbst in den vertragsgemäßen Zustand zu versetzen und die entsprechenden Genehmigungen herbeizuführen. Hierfür mag sprechen, dass der Kläger nach seinem Vortrag 75 000 € in die Räume investiert hat. Auch hat der Beklagte jedenfalls vorprozessual den Abschluss einer solchen mündlichen Vereinbarung behauptet.

17 In diesem Falle würde ein Mangel der Mietsache – vorbehaltlich getroffener Absprachen – allenfalls dann vorliegen, wenn, wie der Kläger behauptet, eine Küche zur Zubereitung von Speisen für den Cateringbetrieb nicht genehmigungsfähig gewesen wäre.

18 b) Sollte eine solche mündliche Vereinbarung nicht geschlossen worden sein, wird das Oberlandesgericht zu prüfen haben, ob die Weigerung des Beklagten, an der Herbeiführung der Genehmigung der Nutzungsänderung mitzuwirken, tatsächlich einen wichtigen Grund im Sinne von § 543 Abs. 1 BGB darstellt. Dabei kann – auch im Rahmen von Treu und Glauben – eine Rolle spielen, welcher Aufwand für den Kläger erforderlich gewesen wäre, um die im Bescheid des Bauaufsichtsamts vom 23. September 2004 genannten Auflagen zu erfüllen.

19 c) Falls sich ergeben sollte, dass die Kündigungen des Klägers vom 25. Oktober 2004 und 8. Februar 2005 unwirksam waren, so wird das Berufungsgericht zu prüfen haben, ob das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch die Kündigung des Klägers vom 3. März 2005 beendet worden ist. Der Feststellungsantrag des Klägers ist dahingehend auszulegen, dass er sich nicht auf die Wirksamkeit einer bestimmten Kündigung bezieht, sondern darauf, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien ab 26. Oktober 2004 bzw. ab 9. Februar 2005 beendet ist (vgl. Senatsurteil vom 29. September 1999 – XII ZR 313/98 – NJW 2000, 354, 356). Die Einführung der Kündigungserklärung vom 3. März 2005 im Schriftsatz vom 21. März 2005 in den Rechtsstreit ist daher dahingehend aufzufassen, dass der Kläger damit weiter hilfsweise zu erreichen sucht, dass die Beendigung des Mietverhältnisses zwischen den Parteien für die Zeit ab Zugang dieser Kündigungserklärung festgestellt werde. Ansonsten wäre die Einführung der genannten Kündigungserklärung ohne Sinn erfolgt.

20 d) Die Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht gibt den Parteien Gelegenheit zu weiterem Sachvortrag.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

*Dokumentation, Analyse, Entwicklung*

**GuT**

**Gewerbemietete und Teileigentum**

**§§ 307, 535, 536 BGB**

**Gewerberaumiete; Ladenlokal; Souvenirgeschäft;  
Mangel; Zugangsbehinderung durch öffentliche  
Baumaßnahmen; vertraglicher Ausschluss der  
Mietminderung; Verantwortungsbereich des Vermieters;  
Einwirkungen Dritter auf die Mietsache;  
Äquivalenzverhältnis**

**1. Die Zugangsbehinderung zu einem Ladenlokal infolge Baumaßnahmen stellt einen Mangel der Mietsache dar, auch wenn sie nicht durch vom Vermieter beeinflussbare Baumaßnahmen hervorgerufen wird (hier: völlige Zugangsversperrung wegen Bau einer U-Bahn-Trasse).**

**2. Zur Wirksamkeit von Mietvertragsklauseln in einem Geschäftsraummietvertrag.**

(KG, Urteil vom 12.11.2007 – 8 U 194/06)

**Aus den Gründen:** Die zulässige Berufung der Klägerin ist unbegründet. Die Klägerin hat gegen die Beklagten keinen Anspruch auf weitere Mietzinszahlungen für die Monate August und September 2004.

1. Zutreffend ist das Landgericht [Berlin] davon ausgegangen, dass die Mietsache in der Zeit vom 8. August bis 30. September 2004 mit einem Mietmangel behaftet war und deshalb der Mietzins für diesen Zeitraum auf Null gemindert war.

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Vertraglich geschuldete „Sollbeschaffenheit“ der Mietsache ist danach ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch, wozu insbesondere ihre Eignung zu dem vertraglich vereinbarten Verwendungszweck gehört (BGH NJW 1982, 696; 1981, 2405; Bub/Treier/Kraemer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraumiete, 3. Auflage, III. B, Rdnr. 1176; Palandt/Weidenkaff, BGB, 66. Auflage, § 535 BGB, Rdnr. 34). Ein Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB liegt vor, wenn eine nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom vertraglich geschuldeten vorliegt (BGH GE 2004, 1586 [= WuM 2004, 715]). Es kommt darauf an, ob der nach § 535 BGB geschuldete Mietgebrauch beeinträchtigt wird, so dass der Fehler auch in einem tatsächlichen bzw. rechtlichen Verhältnis bestehen kann, das nach der allgemeinen Verkehrsanschauung den Mietgebrauch unmittelbar beeinträchtigt (BGH NJW 1981, 2405; BayObLG GE 1987, 397 [= WuM 1987, 112]).

Die vertragsgemäße Gebrauchstauglichkeit der Mieträume als Ladengeschäft für Architekturfachliteratur, Reiseliteratur, Souvenirs, Film- und Photobedarf und Postkarten (vgl. Regelung im Mietvertrag § 2 Vertragszweck) war in dem angegebenen Zeitraum infolge der unstreitigen Sperrung des Ladenzugangsbereiches durch Baumaßnahmen und Abstellen mehrstöckiger Container aufgehoben.

Ohne Erfolg macht die Klägerin mit der Berufung geltend, dass nur eine mittelbare Beeinträchtigung vorlag und der nur geringere Kundenverkehr im allgemeinen unternehmerischen Verwendungs- und Gewinnerzielungsrisiko des Mieters liege. Der ungehinderte Zugang zu den Mieträumen ist Voraussetzung für eine vertragsgemäße Nutzung insbesondere dann, wenn Gewerberäume vermietet wurden und das dort betriebene Gewerbe auf Kundenverkehr angewiesen ist (BGH NJW 1981, 2405 = ZMR 1981, 368 = GE 1982, 137). Die Zugangsbehinderung stellt daher grundsätzlich einen Mangel dar, auch wenn sie durch nicht vom Vermieter beeinflussbare Bauarbeiten hervorgerufen wird. Diese Fallkonstellation liegt insbesondere vor, wenn die öffentliche Hand beispielsweise Straßenbaumaßnahmen durchführt, die den Zugang zum Mietobjekt erheblich beeinträchtigen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 9. Auflage, § 536 BGB, Rdnr. 187; Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., III. B, Rdnr. 1342; OLG Dresden NJW-RR 1999, 448 [= WuM 1999, 158]; OLG Köln NJW 1972, 1814; LG Berlin GE 2003, 669; LG Düs-

seldorf NJW-RR 2003, 1594). § 536 BGB setzt ein Verschulden des Vermieters nicht voraus (Kinne/Schach/Kinne, Miet- und Mietprozessrecht, 4. Auflage, Teil I, § 536 BGB, Rdnr. 4). Es ist völlig unerheblich, ob der Vermieter den Mangel bzw. die Tauglichkeitsminderung zu vertreten hat, sie beheben kann oder ihre Ursache überhaupt in seinem Einflussbereich liegt (Bub/Treier/Kraemer, a. a. O., III. B, Rdnr. 1363, 1330). Daher kommt es – entgegen der Ansicht der Klägerin – auch nicht darauf an, dass die Baumaßnahmen nicht von ihr veranlasst waren und sie gegenüber dem Mieter keinen Informationsvorsprung bezüglich der Baumaßnahmen gehabt hat.

Soweit die Klägerin sich auf die Entscheidung des OLG Düsseldorf (NJW-RR 1998, 1236) beruft, steht diese Entscheidung dem nicht entgegen. Das OLG Düsseldorf hat die Frage, inwieweit eine Zugangsbehinderung durch hoheitliche Straßenbauarbeiten überhaupt einen mietrechtlichen Mangel darstellt, nicht abschließend beurteilt. Es hat ausdrücklich offen gelassen, ob ein relevanter Mangel darin liegt, dass der Zugang zum Ladenlokal durch Bauarbeiten erheblich erschwert war; allerdings hat das OLG Düsseldorf dann weiter ausgeführt, dass hiergegen die den Mietvertragsparteien bekannte Tatsache spreche, dass der Vermieter gegen solche Baumaßnahmen nichts unternehmen könne. In dem konkreten Fall hat es aber das Ausmaß der Beeinträchtigung als unerheblich im Sinne von § 542 Abs. 2 BGB a. F. angesehen und daher einen Kündigungsgrund verneint. Insoweit unterscheidet sich der hiesige Sachverhalt von dem der Entscheidung des OLG Düsseldorf zugrunde liegenden. Vorliegend liegt nicht nur eine unerhebliche Zugangsbehinderung vor, sondern der Zugang zu den Mieträumen war völlig versperrt. Es lag daher nicht nur eine „normale Beeinträchtigung“ (vgl. so OLG Düsseldorf, a. a. O.) vor, mit der der Mieter in keinem Falle rechnen musste. In dem vorliegenden Fall geht es auch nicht um die Frage des Vorliegens eines wichtigen Grundes zur Kündigung als äußerste Maßnahme, sondern „nur“ um die Minderung des Mietzinses.

Ohne Erfolg beruft sich die Klägerin weiter auf die Entscheidung des Senats vom 3. Juni 2002 – 8 U 74/01 – (GE 2003, 115) und macht geltend, dass die Beklagten in einem Bereich gemietet hätten, in dem sie mit Bauarbeiten hätten rechnen müssen. In der genannten Entscheidung hat der Senat erkannt, dass eine Mietminderung wegen der mit den Bauarbeiten verbundenen Lärm- und Schmutzmissionen nicht gerechtfertigt ist, wenn der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages mit Bauarbeiten rechnen muss. Ein vergleichbarer Fall liegt hier nicht vor. Denn die Beklagten mussten – selbst bei genereller Kenntnis des beabsichtigten U-Bahn-Baus – mit den Beeinträchtigungen in dem geschilderten Umfang, nämlich einer völligen Zugangsversperrung, nicht rechnen.

2. Entgegen der mit der Berufung weiter verfolgten Ansicht kann auch nicht festgestellt werden, dass die Beklagten die Zugangsbehinderung deshalb selbst zu vertreten hätten, weil sie die Errichtung einer Fußgängerbrücke zu ihren Ladenlokal abgelehnt hätten. Zwar ist ein Mietmangel nicht anzunehmen, wenn der Mieter selbst für die Freihaltung zu sorgen hat (BGHZ 38, 295) oder wenn er die Zugangsbehinderung selbst zu vertreten hat (vgl. Bub/Treier/Kraemer; a. a. O., III. B, Rdnr. 1342) oder den Mangel selbst verursacht hat (vgl. auch Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Auflage, Rdnr. 310).

Die Klägerin hat zunächst im Schriftsatz vom 13. Juli 2006 vorgetragen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen zwischen den Beklagten und den Berliner Verkehrsbetrieben (BVG) Verhandlungen stattgefunden hätten, in denen den Beklagten mitgeteilt worden sei, wie eine Zugänglichkeit zu den Mieträumen gesichert werden könne; hier sei „angedacht“ gewesen, dass dies mittels einer Brücke habe erfolgen sollen. Die Beklagten hätten diesen Zugang aber abgelehnt. Auf diese angeblichen Verhandlungen mit der BVG bezog sich der Beseitsantritt Zeugnis R. und H. Mit diesem Schriftsatz haben die Beklagten das Protokoll einer Besprechung bei der BVG vom 16. Juli 2004 vorgelegt. Aus dem Besprechungsprotokoll ergibt sich, dass „nach

der gegenwärtigen Planung“ der Zugang zum Souvenirgeschäft durch einen 3 m breiten Durchgang freigehalten werden sollte und eine Brücke eingebaut werden sollte (vgl. Seite 3 des Protokolls). Weiter ist auf Seite 4 des Protokolls festgehalten, dass der Mieter dieses Ladengeschäfts bei diesem Zugang große Umsatzeinbußen befürchte und dass „seitens Herrn R. angeregt (wird), einen Ersatzstandort ... zu realisieren“. Eine Ablehnung der Errichtung der Fußgängerbrücke durch die Beklagten lässt sich dem Protokoll nicht entnehmen. Vielmehr stellt es sich so dar, dass zwischen den an der Besprechung Beteiligten eine Lösung für den Souvenirladen diskutiert worden ist. Selbst Herr R., der an dem Gespräch für die Klägerin teilgenommen hat, favorisierte – wegen der befürchteten Umsatzeinbußen – offenbar die Wahl eines Ersatzstandortes. Die Beklagten haben an dieser Besprechung zudem nicht teilgenommen, so dass sie hier die behauptete Ablehnung gegenüber der BVG auch nicht zum Ausdruck gebracht haben können. Soweit die Klägerin mit der Berufung nunmehr geltend macht, dass R. insoweit für die Beklagten gehandelt habe, ist sie mit diesem neuen Vortrag gemäß § 531 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Ohne Erfolg macht die Klägerin mit der Berufung weiter geltend, dass sich aus der Aktennotiz des Herrn R. vom 9. Juli 2004 ergebe, dass die Beklagten die Brücke abgelehnt hätten. Hierin ist formuliert, dass die Beklagten „für eine zeitweilige Erreichbarkeit des Ladens über einen Gang keine Möglichkeit der Aufrechterhaltung des Geschäfts (sehen) und würden demzufolge entweder auf einen zeitweiligen Verkaufspavillon/-zelt .. orientieren bzw. die zeitweilige Schließung des Ladens als erforderlich ansehen“. Aus der Aktennotiz von R. ergibt sich nicht, dass die Beklagten die Errichtung einer Fußgängerbrücke abgelehnt hätten, sondern nur, dass sie diese Ausführung als nicht ausreichend angesehen haben. Offenbar hat Herr R. diese Bedenken der Beklagten aufgenommen und sie bei der nachfolgenden Besprechung bei der BVG vorgetragen. Nach dem Besprechungsprotokoll vom 16. Juli 2004 hat R. dann die Wahl eines Ersatzstandortes, nämlich die Errichtung eines Verkaufszeltes, selbst als die angemessene Lösung des Problems angesehen. Aus den vorgelegten Unterlagen ergibt sich danach nicht, dass die Beklagten die Errichtung einer Brücke abgelehnt hätten. Die Klägerin hat auch nicht vorgetragen, wann genau wem gegenüber eine solche Erklärung der Beklagten erfolgt sein soll. Soweit die Klägerin sich in diesem Zusammenhang auf die Aktennotiz bezieht, ergibt sich dies – wie dargelegt – hieraus gerade nicht, so dass der Vortrag der Klägerin widersprüchlich und deshalb unerheblich ist. Die Vernehmung der angebotenen Zeugen kam daher nicht in Betracht. Im Übrigen hat das Landgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer Brücke durch die BVG nicht von der Zustimmung der Beklagten abhängig gewesen ist und es Sache der Klägerin war, den Zugang zu den Mieträumen zu gewährleisten.

Im Übrigen kann nicht davon ausgegangen werden, dass durch die Errichtung der Fußgängerbrücke die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache in vollem Umfange hätte hergestellt werden können. Außer Zweifel steht, dass ein völlig ungehinderter Zugang zu den Geschäftsräumen auch mittels der Fußgängerbrücke nicht hätte erreicht werden können. Betrifft der Mietvertrag ein Ladenlokal, so ist ein ungehinderter Zutritt des Publikums zum Geschäft – also die Möglichkeit, es beschwerde-, gefahrlos und bequem betreten zu können – für die Gebrauchstauglichkeit mitbestimmend (vgl. BGH NJW 1981, 2405). Ein Souvenirgeschäft – wie das vorliegende – wird vornehmlich von Touristen aufgesucht und muss daher für diesen Kundenkreis unschwer als ein solches erkennbar und erreichbar sein. Zu dem Betrieb eines Souvenirgeschäftes gehört es, dass Verkaufsstände auf dem Bürgersteig aufgestellt werden, um Passanten zu interessieren, damit diese das Geschäft aufsuchen. Anders als bei dem Verkauf von anderen Waren wird ein Souvenirgeschäft in der Regel nicht gezielt aufgesucht, sondern vornehmlich von Touristen, die Sehenswürdigkeiten der Stadt besichtigen und bei dieser Gelegenheit Souvenirs erwerben. Abgesehen davon, dass aufgrund des geplanten 3 m breiten Durch-

ganges eine optische Beeinträchtigung vorgelegen hätte und die Sicht auf das Geschäft durch vorhandene Bauzäume und Baucontainer eingeschränkt worden wäre, wäre der eigentliche Zugang über die Fußgängerbrücke für potentielle Kunden nicht beschwerdelos gewesen. Diese Umstände wären geeignet gewesen, potentielle Kunden davon abzuhalten, das Geschäft aufzusuchen, wenn sie es denn überhaupt wahrgenommen hätten.

3. Der Minderungsanspruch der Beklagten ist auch nicht aufgrund der vertraglichen Regelungen im Mietvertrag ausgeschlossen.

a) Die Klägerin kann sich nicht mit Erfolg auf die Regelung in § 1 Ziff. 6 des Mietvertrages berufen und daraus einen Abschluss der Minderung herleiten.

§ 1 Ziff. 6 enthält folgende Regelung:

„Die Lage des Mietobjekts, die Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken und zur Gestaltung der öffentlichen Straßen, Wege, Plätze und Verkehrsanlagen sind dem Mieter bekannt und berechtigen in keinem Fall zur Mietminderung“.

Es kann für die Entscheidung dahin gestellt bleiben, ob es sich um eine überraschende Klausel gemäß § 305 c BGB handelt. Die Klausel ist aber auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Die Klausel betrifft ihrem Wortlaut nach nur die bereits begonnene Bautätigkeit bei Abschluss des Mietvertrags am 30. April 2003. Sie erfasst nicht neue Baumaßnahmen, die erst über ein Jahr später begonnen worden sind. Es ist auch nichts dafür ersichtlich, aus welchen Gründen – wie die Klägerin meint – diese Klausel auf jegliche Bautätigkeiten im Laufe des Mietverhältnisses erstreckt werden sollten. Für eine entsprechende Auslegung ist im Hinblick auf den eindeutigen Wortlaut der Klausel kein Raum.

b) Die Geltendmachung der Minderung ist auch nicht wegen der Regelungen in § 14 in Verbindung mit § 10 Ziff. 14 des Mietvertrages ausgeschlossen.

Nach dieser Regelung soll der Mieter nicht zur Minderung berechtigt sein wegen eines Mangels der Mietsache, der in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt, sofern der Mangel nicht vom Vermieter vorsätzlich oder grob fahrlässig verschuldet worden ist. Diese Regelung bezieht sich dem Wortlaut nach nur auf Mängel, die in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen. Sie ist daher auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Denn die hier streitgegenständliche Beeinträchtigung beruht auf Umständen, die von der Klägerin nicht beeinflussbar sind und daher nicht in deren Verantwortungsbereich liegen. Dass die Regelung nur diesen eingeschränkten Anwendungsbereich erfasst, ergibt sich auch aus der Gesamtheit der mietvertraglichen Regelungen. In § 10 Ziff. 8 haben die Parteien nämlich für den Fall der „äußeren Einwirkungen durch Dritte“ eine gesonderte Vereinbarung getroffen und damit eine Abgrenzung zu dem Bereich, der vom Vermieter selbst verursacht wird, vorgenommen. Auch die Anknüpfung der Haftung des Vermieters an den Grad des Verschuldens – nämlich nur auf Fälle von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit sowie arglistige Täuschung (vgl. § 10 Ziff. 4 a) – spricht dafür, dass diese Regelung nur vom Vermieter beeinflussbare Bereiche betrifft.

c) Der Minderungsanspruch der Beklagten ist – entgegen der Ansicht der Klägerin – auch nicht aufgrund der Regelung in § 10 Ziff. 8 des Mietvertrages ausgeschlossen. Die genannte Regelung lautet:

„Äußere Einwirkungen durch Dritte, wie z. B. Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen oder ähnliches begründen unabhängig vom Ausmaß keinen Fehler des Mietgegenstandes, sofern sie nicht vom Vermieter zu vertreten sind.“

Es kann für die Entscheidung dahin gestellt bleiben, ob die Klausel auf den vorliegenden Fall anwendbar ist. Die Klausel benachteiligt den Mieter aber unangemessen und ist deswegen gemäß § 307 BGB unwirksam.

Wie sich aus den §§ 535, 536 BGB ergibt, hat der Mieter Anspruch darauf, dass die Räume vom Vermieter in einem zum

vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand überlassen und in diesem Zustand erhalten werden. Der Vermieter hat nach dem gesetzlichen Leitbild mietvertraglicher Vorschriften – unabhängig von einem Verschulden – für die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache einzustehen. In Geschäftsraummietverträgen kann das Minderungsrecht formularmäßig eingeschränkt werden, da die Minderung nicht zu den Grundprinzipien des Mietrechts gehört (BGHZ 91, 375; WPM 1993, 914; OLG Hamburg NZM 1998, 264 [= WuM 1998, 152]; Bub/Treier/Bub, a. a. O., II, Rdnr. 518). Unwirksam ist indes der vollständige Ausschluss der Gewährleistungsrechte auch in Geschäftsraummietverträgen und stellt in jedem Falle einen Verstoß gegen die Gestaltungspflichten bei Verwendung von Allgemeinen Geschäftsbedingungen dar und ist daher unwirksam (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a. a. O., § 536 BGB, Rdnr. 426; Bub/Treier/Bub, a. a. O., II, Rdnr. 518 und III, B, Rdnr. 1373; Wolf/Eckert/Ball, a. a. O., Rdnr. 377 ff.). Kardinalpflichten, zu denen auch die Pflicht des Vermieters gehört, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Zustand geeigneten Zustand zu erhalten, dürfen daher nur zu Gunsten des Vermieters ausgeschlossen werden, wenn davon vertragsuntypische und nicht vorhersehbare Schäden erfasst werden. Ein formularmäßiger Ausschluss der Gewährleistung ist nur wirksam, wenn dem Mieter andere Möglichkeiten verbleiben, das Gleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung wiederherzustellen (Schmidt-Futterer/Eisenschmid, a. a. O., § 536 BGB, Rdnr. 426; OLG München ZMR 1987, 16; OLG Hamburg WuM 2004, 601 = NZM 2004, 948). Es kann für die Entscheidung dahin gestellt bleiben, ob und inwieweit die Minderung für durch Dritte verursachte Mängel formularmäßig ausgeschlossen werden kann. Der BGH hat die Wirksamkeit eines Minderungsausschlusses für solche Fälle der Störung der Versorgung mit Wärmeenergie, Gas, Strom oder Wasser oder Störung technischer Einrichtungen bejaht, die nicht auf einem Verschulden des Vermieters beruhen (BGH WuM 1976, 152; vgl. auch Gehhaar ZMR 1981, 233).

Im vorliegenden Falle enthält aber die Klausel einen umfassenden Ausschluss jeglicher Rechte des Mieters aufgrund von äußeren Einwirkungen Dritter auf die Mietsache. Denn nach der Klausel sollen äußere Einwirkungen durch Dritte, wie z. B. Verkehrsumleitungen, Aufgrabungen, Straßensperren, Geräusch-, Geruchs- und Staubbelastungen oder ähnliches *keinen Fehler* der Mietsache darstellen. Diese Einschränkung des Fehlerbegriffes stellt eine einseitige Verschiebung des Äquivalenzverhältnisses von Leistung und Gegenleistung zu Lasten des Mieters dar. Denn es ist nicht lediglich die Minderung – unter Erhaltung des Rückforderungsrechts des Mieters nach § 812 BGB – ausgeschlossen, sondern dem Mieter werden auch alle weiteren Rechte genommen. So stehen dem Mieter wegen dieses Sachmangels weder Ansprüche auf Erfüllung – etwa Beseitigung der Beeinträchtigungen – noch das Kündigungsrecht gemäß § 543 BGB zu. Nach der Klausel liegt ein Fehler „unabhängig vom Ausmaß“ der Beeinträchtigung vor, so dass auch ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung nicht in Betracht käme. Ohne Erfolg macht die Klägerin – unter Bezugnahme auf die Kommentierung von Hensen in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 10. Auflage, Anh. § 310 BGB, Rdnr. 608 – mit der Berufung geltend macht, dass ein Ausgleich für diesen Rechtsverlust im Verhältnis zum Vermieter dadurch hergestellt werden könnte, dass dem Mieter nachbarschaftliche Ausgleichsansprüche nach § 906 BGB abgetreten würden. Es kann für die Entscheidung dahin gestellt bleiben, ob mögliche Ansprüche gegen Dritte bei der Beurteilung der Frage der Wirksamkeit einer Klausel innerhalb der Vertragsbeziehungen der Mietvertragsparteien zu berücksichtigen sind. Vorliegend kann im Hinblick auf den umfassenden Ausschluss jeglicher Rechte des Mieters in der Abtretung von Ansprüchen gegen Dritte kein angemessener Ausgleich gesehen werden.

Soweit die Klägerin auf die Entscheidung des OLG Hamburg vom 2. April 2003 – 4 U 57/01 – (ZMR 2004, 432 [= GuT 2004, 168]) verweist, wonach eine Mietvertragsklausel über den Aus-

schluss der Mietminderung für vom Vermieter nicht zu vertretende Umweltfehler wie Bauarbeiten auf einem Nachbargrundstück für wirksam angesehen worden ist, ist dieser Fall mit dem vorliegenden wegen des dargestellten weitreichenden Ausschlusses der Rechte des Mieters nicht vergleichbar. Nach den Entscheidungsgründen im dortigen Urteil verblieb dem Mieter die uneingeschränkte Möglichkeit der fristlosen Kündigung sowie die Befreiung von der Mietzahlungspflicht bei vollständiger Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit der Mietsache. Abgesehen davon ist der genaue Wortlaut der Klausel in der Entscheidung nicht wiedergegeben, so dass nicht abschließend beurteilt werden kann, ob der Senat der Auffassung des OLG Hamburg folgen würde.

Die Revision zum Bundesgerichtshof wird nicht zugelassen, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordert (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO).

Mitgeteilt von Frau RiKG Dr. E. Henkel, Berlin

### §§ 314, 543, 569 BGB

**Gewerbearaumiete; Ladenlokal; Mangel; Darlegungslast; Beweislast; Rollgitter; fristlose Kündigung; Abhilfefrist; Baumangel; Bauvorschriften; Dachundichtigkeit; Störungen durch Dritte oder andere Mieter; freier Zugang; Schaufensterwerbung; Hausfrieden; vertragliche Aufrechnungsbeschränkung**

**1. Zu den Voraussetzungen einer Kündigung nach § 543 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BGB bei Vorliegen eines Baumangels.**

**2. Zur Gewährleistungspflicht des Vermieters bei aufgetretener Dachundichtigkeit.**

**3. Die Darlegungs- und Beweislast für die Unerheblichkeit des Mangels trägt der Vermieter.**

**4. Den Vermieter hat den Mieter im Rahmen seiner Verpflichtung zur Gebrauchsgewährung auch gegen von Dritten ausgehende Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu schützen.**

**5. Der Mieter eines Ladenlokals kann grundsätzlich verlangen, dass der Vermieter ihm einen ungestörten Geschäftsbetrieb ermöglicht. Hierzu gehört der freie Zugang ebenso wie die Möglichkeit einer ungestörten Schaufensterwerbung.**

**6. Streitigkeiten oder Beleidigungen unter Mitmiethern können im Regelfall nur dann als Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs eingestuft werden, wenn sie sich über einen längeren Zeitraum hinziehen und nach Art und Ausmaß nicht mehr dem Bagatellbereich zuzuordnen sind.**

**7. Die Anwendbarkeit des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB setzt nicht die Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung voraus.**

**8. Wird mit der Fristsetzung eine andere Maßnahme als die Kündigung, etwa eine Ersatzvornahme oder – wie hier – eine Minderung, angedroht, kann die Kündigung wegen des darin liegenden widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) nicht bereits nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Abhilfefrist wirksam erklärt werden, sondern erst nach erfolglosem Ablauf einer neuen Frist.**

**9. Der Mieter ist für die Voraussetzungen des § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB darlegungs- und beweispflichtig.**

**10. Zur Darlegungslast des Mieters, der die fristlose Kündigung auf ein störendes Verhalten durch eine Vielzahl von Beeinträchtigungen eines anderen Mieters stützt.**

**11. Die Störung des Hausfriedens i. S. des § 569 Abs. 2 BGB muss in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer die Toleranzschwelle in hohem Grade überschritten haben und die Ver-**

**tragsfortsetzung für den anderen Teil unzumutbar machen. Einmalige oder vereinzelte Vorfälle genügen ebenso wenig wie Störungen, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind**

## **12. Zur Angemessenheit der Frist i.S. des § 314 Abs. 3 BGB.**

(OLG Düsseldorf, Urteil vom 29.11.2007 – I-10 U 86/07)

**Aus den Gründen:** Die zulässige Berufung hat in der Sache keinen Erfolg. Das angefochtene Urteil beruht im Ergebnis weder auf einer Rechtsverletzung (§§ 513 Abs. 1, 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2, 546 ZPO) noch rechtfertigen die im Berufungsverfahren zu Grunde zu legenden Tatsachen (§§ 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3, 529 Abs. 1 ZPO) eine abweichende Entscheidung. Das Landgericht [Düsseldorf] hat den Beklagten jedenfalls im Ergebnis zutreffend zur Zahlung von 12.064,00 € zzgl. im Einzelnen ausgeführter Zinsen verurteilt. Das beruht, soweit das Berufungsvorbringen des Beklagten Anlass zur Erörterung gibt, auf folgenden Erwägungen:

### I. Miete bzw. Nutzungsentschädigung April bis 12. Juni 2006

Für die Monate April bis zur Rückgabe der Schlüssel am 12. Juni 2006 mag es dahinstehen, ob das Mietverhältnis der Parteien durch die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (nachfolgend: fristlose Kündigung) des Beklagten vom 6. 4. 2006 beendet worden ist oder nicht.

War die Kündigung unwirksam, folgt die unbeschränkte Zahlungspflicht des Beklagten zur Zahlung der vereinbarten Miete aus § 535 Abs. 2 BGB. Auf etwaige, vom Kläger bestrittene Baumängel kann sich der Beklagte gegenüber seiner Zahlungspflicht ebenso wenig berufen, wie auf die behaupteten Belästigungen durch die Mieterin P., denn die Parteien haben die Minderung gemäß § 8 Nr. 1 MV in wirksamer Weise ausgeschlossen. Gleiches gilt für die Einrede des nicht erfüllten Vertrages, die von dem in § 8 Nr. 1 MV vereinbarten Ausschluss von Aufrechnung und Zurückbehaltung erfasst wird. Einen Ausnahmefall nach § 8 Nr. 1 Satz 2 MV hat der Beklagte nicht dargelegt. Dementsprechend scheidet auch die Aufrechnung des Beklagten mit etwaigen – ebenfalls bestrittenen – Schadensersatzforderungen.

War die fristlose Kündigung demgegenüber wirksam, folgt die Zahlungspflicht des Beklagten aus § 546 a Abs. 1 BGB, denn der Kläger hat die Mietsache erst mit Rücksendung der Schlüssel am 12. 6. 2006 zurückerhalten. Ein frühere Rückgabe hat der Beklagte nicht bewiesen. Seine Behauptung, der Hausmeister des Klägers habe die Rücknahme der Schlüssel verweigert, ist unsubstanziert. Im Übrigen ist auch nicht dargetan, dass der Hausmeister zur Rücknahme der Schlüssel bevollmächtigt war. Der Aufrechnungs- und Minderungsausschluss erfasst auch Ansprüche aus § 546 a BGB.

Damit steht dem Kläger für den vorgenannten Zeitraum ein Zahlungsanspruch in Höhe von 3619,20 € (= 1508,00 € + 1508,00 € + 1508,00 € : 30 × 12 Tage) zu.

### II. Miete bzw. Nutzungsentschädigung vom 13. 6. bis 11/2006

Für die Zeit ab 13. 6. 2006 hängt der geltend gemachte Zahlungsanspruch davon ab, ob das Mietverhältnis der Parteien durch die fristlose Kündigung vom 6. 4. 2006 beendet worden ist. Das ist im Ergebnis mit dem Landgericht zu verneinen. Der Beklagte beruft sich ohne Erfolg darauf, das Landgericht habe zu Unrecht die Unwirksamkeit seiner fristlosen Kündigung bejaht. Der Senat teilt die Auffassung der Kammer, dass das streitgegenständliche Mietverhältnis der Parteien nicht durch die fristlose Kündigung des Beklagten beendet worden ist mit der Folge, dass dieser gemäß § 535 Abs. 2 BGB im zuerkannten Umfang weiterhin zur Zahlung der vereinbarten Miete verpflichtet ist. Die vom Beklagten angegebenen Gründe (Baumängel, Störungen der Mieterin P.) rechtfertigen weder für sich noch bei der gebotenen Gesamtwürdigung die Annahme eines wichtigen Grundes i.S. des § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB.

### 1. Baumängel

Ein wichtiger Grund für die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses liegt nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB u. a. vor, wenn dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird. Letzteres kommt gerade auch beim Auftreten eines Mangels in Betracht (BGH, Urt. v. 13. 6. 2007, NJW 2007, 2474 = NZM 2007, 561 = WuM 2007, 570 = ZMR 2007, 686), wie er hier von dem Beklagten behauptet wird (schwergängiges Rollgitter, verunreinigte Oberlichter mit Pflanzenbewuchs, Feuchtigkeit, Störungen durch die Mieterin P.). Nur soweit die hierdurch bewirkte Entziehung des vertragsmäßigen Gebrauchs des Ladenlokals unerheblich ist, begründet sie kein Kündigungsrecht (BGH, Urt. v. 22.10.1975, WuM 1976, 95; OLG Düsseldorf, Urt. v. 7. 3. 2006, ZMR 2006, 518 [= GuT 2006, 136]; KG, Urt. v. 8. 9. 2005, GE 2005, 1426 [= GuT 2006, 37 KL]). Hieran gemessen liegen die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB nicht vor.

(a) Die behauptete Schwergängigkeit des Rollgitters stellt entgegen der Auffassung des Beklagten keinen Mangel dar. Jedenfalls ist den vorgetragenen Umständen nach davon auszugehen, dass ein etwaiger Mangel nicht erheblich ist.

Ein Mangel der Mietsache ist anzunehmen, wenn der nach dem Vertrag vorausgesetzte Gebrauch beeinträchtigt ist. Es sind allein die Vertragsparteien, die durch die Festlegung des dem Mieter jeweils geschuldeten vertragsgemäßen Gebrauchs bestimmen, welchen Zustand die vermietete Sache spätestens bei Überlassung an den Mieter und von da ab während der gesamten Vertragsdauer aufweisen muss. Ein Mangel ist nur dann anzunehmen, wenn die „Ist-Beschaffenheit“ des Mietobjekts von der „Soll-Beschaffenheit“ der Mietsache abweicht. Haben die Parteien einen konkret gegebenen schlechten Bauzustand als vertragsgemäß vereinbart, so sind insoweit Erfüllungs- und Gewährleistungsansprüche des Mieters ausgeschlossen. Ist keine ausdrückliche Regelung zum „Soll-Zustand“ getroffen, muss anhand von Auslegungsregeln (§§ 133, 157, 242 BGB) geprüft werden, was der Vermieter schuldet bzw. welchen Standard der Mieter aufgrund seines Vertrages vom Vermieter verlangen kann. Dabei ist die Verkehrsanschauung als Auslegungshilfe heranzuziehen. In der Regel ist auf den Standard zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen, wobei Veränderungen der Anschauungen über den vertragsgemäßen Standard oder neue wissenschaftliche Erkenntnisse im Einzelfall zu einer Vertragsanpassung führen können (BGH, Urt. v. 10. 5. 2006, GE 2006, 903 = GuT 2006, 189 = NZM 2006, 582; Urt. v. 7. 6. 2006, XII ZR 34/04 [= GuT 2006, 237]).

Unter Beachtung dieser Grundsätze ist eine Abweichung des Rollgitters von dem vertraglich geschuldeten Zustand bereits nach dem Vortrag des Beklagten nicht festzustellen. Zwar heißt es in dem von ihm eingeholten Privatgutachten G. vom 2. 4. 2006, sicherlich lasse sich das Tor durch körperlich starke Personen bewegen, allerdings sei es so, dass eine Person mit 55-70 kg Gewicht nicht in der Lage sei, das Tor ordnungsgemäß zu öffnen und zu schließen. Auch sei es nur möglich, das Tor mit beiden Händen zu öffnen. Die eingeschränkte Funktionsfähigkeit leitet der Gutachter aus dem Alter des Tores (ca. 20 Jahre) und daraus ab, dass sich der Hebemechanismus, welcher sich an der Wickelwelle befinde und das Gewicht des Rollgitterpanzers ausgleichen solle, verschlissen und ausgeleiert sei. Dieser Zustand tritt im Allgemeinen nicht von heute auf morgen ein, sondern ist nach der Lebenserfahrung Folge eines sich über einen längeren Zeitraum hinziehenden Verschleißprozesses, so dass den Umständen nach eine tatsächliche Vermutung dafür spricht, dass die Schwergängigkeit bereits seit Beginn des Mietverhältnisses am 1. 3. 2005 vorgelegen hat, mithin keine Abweichung der Sollbeschaffenheit von der Istbeschaffenheit vorliegt. Zwar hat der Beklagte behauptet, das Rolltor sei in 11/2005 so schwergängig geworden, dass er sich durch dessen Bedienung verletzt habe. Dieses Vorbringen enthält jedoch keine verwertbaren Einzelheiten. Wenn der Beklagte formulieren lässt, durch die Bedienung, d. h. durch den Versuch dieses zu öffnen bzw. zu schließen, sei es zu seiner Verletzung gekom-

men, so lässt sich hieraus zum einen nicht erkennen, auf welche Weise die angebliche Verletzung zustande gekommen sein soll. Zum anderen hatte der Beklagte im Verfahren vor dem Amtsgericht Düsseldorf hierzu – im Zusammenhang gelesen – zunächst noch vortragen lassen, es seien die Zeugen Z. und G. S. gewesen, die sich Anfang 11/2005 am Bein verletzt hätten, während es in der Folge hieß, der Zeuge G. S. habe sich die Beinverletzung im Jahre 2006 zugezogen. Sein Vortrag steht auch in Widerspruch zu seiner weiteren, auf das fachärztliche Attest M. vom 31. 7. 2006 gestützten Behauptung, er habe sich die Verletzung am 16. 5. 2006 zugezogen. Hiergegen spricht wiederum die Bescheinigung des Zeugen G. S. vom 21. 5. 2006, wonach der Zeuge Ende März 2006, nachdem sich der Beklagte einige Tage zuvor die Schulter am Rollgitter ausgerenkt habe, mit dem Fuß vom Rollgitter abgerutscht und sich das Schienbein verletzt haben will. Hinzukommt, dass der Beklagte zumindest konkludent eingeräumt hat, dass die Mieterin P. in der Lage war, das Rollgitter zu öffnen, um in ihr neben dem Ladenlokal des Beklagten gelegenes Ladenlokal zu gelangen. Denn er hat versucht, diesen Widerspruch (hier vermeintlich gesunder junger Mann von kräftiger Statur / da ältere Dame) damit zu erklären, dass er aufgrund eines Unfalls in 2003 nicht mehr in der Lage zu körperlichen Arbeiten sei. Trifft dies zu, liegt der Grund für die behauptete Beschwerde beim Öffnen des Rollgitters aber in seiner Risikosphäre und stellt keinen Mangel i. S. des § 536 Abs. 1 BGB dar. Eine abweichende Vereinbarung ist weder dem schriftlichen Mietvertrag noch seinem sonstigen Vorbringen zu entnehmen. Seine im amtsgerichtlichen Verfahren aufgestellte Behauptung, das Rollgitter habe seit dem 31. 3. 2006 nicht mehr benutzt werden können, ist substanzlos.

Der Senat vermag darüber hinaus auch nicht festzustellen, dass der Beklagte dem Kläger vor Ausspruch der Kündigung i. S. des § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB erfolglos eine Frist zur Beseitigung des Mangels gesetzt hat. Seine Behauptung, er habe die Schwergängigkeit unverzüglich Anfang Dezember 2005 gerügt, lässt weder eine Fristsetzung noch erkennen, auf welche Weise und wann die Mängelrüge erfolgt sein soll. Gleiches gilt für seine mit Schriftsatz vom 7. 5. 2007 aufgestellte Behauptung, er habe den Kläger mehrfach zur Reparatur aufgefordert. Soweit das Schreiben vom 31. 1. 2006 eine Fristsetzung zum 15. 2. 2006 enthält, brauchte der Kläger hierauf nicht tätig zu werden, weil die Rüge, das Rollgitter sei zu schwergängig, mangels näherer Konkretisierung nicht den an eine Mängelrüge zu stellenden Anforderungen entspricht.

Zwar bedarf es nach § 543 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 BGB keiner Abhilfefrist, wenn diese offensichtlich keinen Erfolg verspricht. Einen diese Norm ausfüllenden Sachvortrag hat der hierfür darlegungs- und beweispflichtige Beklagte (BGH, Urt. v. 18. 4. 2007, NJW 2007, 2177 = NZM 2007, 439 = WuM 2007, 319 = ZMR 2007, 601 [= GuT 2007, 218 KL]) aber nicht vorgebracht. Soweit der Beklagte geltend macht, obwohl das Gutachten vorgelegt worden sei, habe sich zunächst nichts getan, lässt sich hieraus zu seinen Gunsten keine Erfolglosigkeit einer Mängelrüge ableiten. Das Gutachten datiert vom 2. 4. 2006 und kann dem Kläger von daher frühestens am 3. 4. 2006 vorgelegen haben. Der Beklagte hat aber bereits mit Anwaltsschreiben vom 6. 4. 2006 die Kündigung ausgesprochen, ohne eine Reaktion des Klägers abzuwarten. Tatsächlich hat der Kläger aber in der Folge – wie der Beklagte einräumt – das Rollgitter gängig gemacht. Hiermit korrespondiert sein Vortrag in der Klageerwidderung, vor dem Zugang zum Ladenlokal befände sich ein Rollgitter, das Anfang 2006 vorübergehend schwergängig gewesen sei.

Unabhängig von vorstehenden Darlegungen stellt eine etwaige Schwergängigkeit jedenfalls keinen erheblichen Mangel dar. Zwar obliegt dem Vermieter insoweit die Darlegungs- und Beweislast (BGH, Urt. v. 22. 10. 1975, BB 1975, 1533 = DB 1976, 147 = LM § 537 BGB Nr. 22 = MDR 1976, 217 = NJW 1976, 796 = WPM 1975, 1227 = WuM 1976, 95 (VIII ZR 160/74)). Der Senat geht jedoch aufgrund der eigenen Darstellung des Beklagten, die der Kläger aufgegriffen hat, davon aus,

dass die Schwergängigkeit des Rollgitters seinen vertragsgemäßen Gebrauch nur unerheblich beeinträchtigt hat. Zum einen hat der Beklagte – wie dargestellt – eingeräumt, dass jedenfalls die Nachbarmieterin in der Lage war, das Rollgitter zu bedienen. Zum anderen trägt der Beklagte selbst vor, dass die Schwergängigkeit des Rollgitters sicherlich keinen ausreichenden Grund für eine fristlose Kündigung darstelle. Darüber hinaus kann der Beklagte keinen einzigen konkreten Tag benennen, an dem es wegen der behaupteten Schwergängigkeit zu einer Störung seines Geschäftsbetriebs gekommen sein soll. Sein Vortrag, da seine Mitarbeiter das Rollgitter nicht hätten heben können, habe er sein Ladenlokal nicht zu den ortsüblichen Zeiten betreiben können, erschöpft sich in Allgemeinplätzen und ist einer Beweisaufnahme damit aus prozessualen Gründen nicht zugänglich.

Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund vom 6. 4. 2006 ist aber auch dann unwirksam, wenn man in dem Schreiben des Beklagten vom 31. 1. 2006 eine der Regelung des § 543 Abs. 1 Satz 1 BGB genügende Fristsetzung sieht. In diesem Fall ist die Kündigung wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) unwirksam, weil der Beklagte für den erfolglosen Ablauf der in seinem Schreiben vom 31. 1. 2006 gesetzten Abhilfefrist lediglich eine 20%-ige Minderung nicht aber eine fristlose Kündigung angedroht hat. Neben der Fristsetzung ist zwar die Androhung der Kündigung nicht erforderlich, wie sich schon aus dem Gesetzeswortlaut ergibt. Wird jedoch mit der Fristsetzung eine andere Maßnahme als die Kündigung, etwa eine Ersatzvornahme oder – wie hier – eine Minderung, angedroht, kann die Kündigung nach einer verbreiteten Auffassung, der der Senat sich anschließt, wegen des darin liegenden widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) nicht bereits nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Abhilfefrist wirksam erklärt werden, sondern erst nach erfolglosem Ablauf einer neuen Frist (OLG Hamm, NJW-RR 1991, 1035, 1036; Sternel, Mietrecht, 3. Aufl., IV RdNr. 463 Fn. 35 unter Hinweis auf ein unveröffentlichtes Urteil des LG Hamburg vom 15. April 1986; Franke in Fischer-Dieskau/Pergande/Schwender, Wohnungsbaurecht, Band 5 BGB – Mietrecht, Stand 2006, § 543 Anm. 28.1 Nr. 3; in Bub/Treier/Gräpentin, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., IV RdNr. 149; Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 4. Aufl., § 543 BGB RdNr. 37; Lammell, Wohnraummietrecht, 3. Aufl., § 543 RdNr. 142; Palandt/Weidenkaff, BGB, 66. Aufl., § 543 RdNr. 44; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 543 BGB RdNr. 3; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 9. Aufl., RdNr. 895; offen gelassen in BGH, Urt. v. 13. 6. 2007, a. a. O.). Soweit der Beklagte für den Fall des erfolglosen Fristablaufs eine fristlose Kündigung angedroht hat, bezieht sich dies allein auf die Streitigkeiten mit der Mieterin P., nicht aber auf die von ihm aufgelisteten Baumängel.

(b) Einen kündigungsrelevanten Mangel i. S. des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB hat der Beklagte auch hinsichtlich der Oberlichter nicht schlüssig dargelegt. Zwar hat er hierzu unter Bezugnahme auf seinen Vortrag im amtsgerichtlichen Verfahren zunächst behauptet, durch das Dach würden seit geraumer Zeit Pflanzen in die Oberlichter bis in das Ladenlokal hineinwachsen. Mit Schriftsatz vom 7. 5. 2007 hat er seinen Vortrag sodann dahingehend präzisiert, die Pflanzen würden von außen durch die Fugen wachsen und sich als Beleg auf die von ihm vorgelegten Lichtbilder berufen. Damit ist der Beklagte aber unter den besonderen Umständen des Streitfalls der ihm obliegenden Darlegungslast für das Vorliegen eines Mangels nicht nachgekommen. Da auf den vorgelegten Lichtbildern entgegen der Auffassung des Beklagten nicht zu erkennen ist, an welcher Stelle die Pflanzen durch die Oberlichter/Fugen in die Mieträume eindringen sollen, fehlt es an der für die Annahme eines Mangels notwendigen Konkretisierung. Hierauf hat der Kläger in seiner Berufungserwidderung hingewiesen, ohne dass der Beklagte seinen Vortrag in erheblicher Weise ergänzt hat. Seine erstmals mit Schriftsatz vom 5. 9. 2007 aufgestellte Behauptung,



die Oberlichter seien undicht gewesen und aus ihnen sei Wasser in den Laden getropft, ist gemäß § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO präkludiert.

Soweit es das Vorhandensein der in geringem Umfang auf den vorgelegten Lichtbildern erkennbaren Pflanzen im Bereich der Oberlichter betrifft, handelt es sich ebenso wie bei den erkennbaren geringfügigen Verschmutzungen bereits nach dem eigenen, auf die Lichtbilder verweisenden Vortrag des Beklagten um eine geringfügige Beeinträchtigung, die eine Kündigung nicht zu rechtfertigen vermag. Auf eine fehlende Beseitigung der Verschmutzungen kann sich der Beklagte zudem nicht berufen, weil er sich selbst nicht vertragstreu verhalten hat, denn er hat entgegen § 8 Nr. 1 MV die Miete nicht gezahlt bzw. gekürzt, so dass der Kläger jedenfalls bis zum Erlass des Urteils im Vorverfahren vor dem Amtsgericht Düsseldorf zu Recht die Ausführung der Reinigungsarbeiten von der vorherigen Zahlung der Miete abhängig gemacht hat.

Selbst wenn aber hinsichtlich des Komplexes Oberlichter von einem Mangel auszugehen wäre, kann dieser Mangel die fristlose Kündigung vom 6. 4. 2006 nicht rechtfertigen, denn diese ist insoweit nicht in angemessener Frist ausgesprochen. Nach § 314 Abs. 3 BGB, der auch auf die fristlose Kündigung nach § 543 BGB anzuwenden ist (BGH, Urt. v. 21. 3. 2007, GE 2007, 711 = GuT 2007, 130 = NZM 2007, 400 = ZMR 2007, 525; Senat, Urt. v. 20. 9. 2007, I-10 U 46/07 [= GuT 2007, 363]), kann der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat. Die Regelung bezweckt zum einen eine beschleunigte Herbeiführung klarer Verhältnisse; zum anderen liegt ihr die Erwägung zugrunde, dass nach längerem Zuwarten auch die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nicht unzumutbar ist (Münchener-Komm./Gaier, BGB, 5. Aufl., § 314, RdNr. 20). Hieran gemessen kann der Beklagte sich auf einen Mangel der Oberlichter als Kündigungsgrund nicht berufen, denn nach seinem in Bezug genommenen Vortrag im amtsgerichtlichen Verfahren sind die Beanstandungen erstmals in 5/05 aufgetreten. Gleichwohl hat der Beklagte hieraus keine Konsequenzen gezogen, obwohl die Oberlichter nach seinem Vortrag undicht gewesen sein sollen, aus ihnen Wasser in die Mieträume getropft sein soll und der Kläger keine Mängelbeseitigung vorgenommen hat. Eine fristlose Kündigung, die angesichts dieser Umstände erst am 6. 4. 2006, d. h. ca. 11 Monate nach dem (angeblichen) erstmaligen Auftreten des Mangels ausgesprochen worden ist, ist nicht mehr in angemessener Frist erklärt.

(c) Im Ergebnis zutreffend hat das Landgericht auch angenommen, dass die behauptete Dachundichtigkeit die fristlose Kündigung des Beklagten vom 6. 4. 2006 gleichfalls nicht rechtfertigen kann. Allerdings kommt es bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB weder auf eine Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung an (BGH, Urt. v. 18. 10. 2006, GE 2006, 1563 = NJW 2007, 147 = NZM 2006, 92 = WuM 2007, 72 [= GuT 2006, 312]), noch teilt der Senat die Auffassung der Kammer, dass es sich bei der behaupteten Dachundichtigkeit um eine unwesentliche Beeinträchtigung handelt. Die Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters umfasst (auch) die Gewährleistung eines verkehrssicheren Zustands der Mieträume und die Beachtung der diesbezüglichen öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften. Insbesondere hat der Vermieter das vermietete Gebäude im Falle starker Beschädigung in der Weise instanzzusetzen, dass es genutzt werden kann, soweit es nicht zum Abriss vorgesehen ist. Hierzu gehört es grundsätzlich, dafür Sorge zu tragen, dass sich das Dach des Gebäudes in einem Zustand befindet, der das Eindringen von Feuchtigkeit dauerhaft verhindert und durch den sichergestellt wird, dass eine anderweitige Schädigung des Mieters und der von ihm in den Mieträumen gelagerten Sachen verhindert wird (Senat, Urt. v. 20. 9. 2007, I-10 U 46/07 [= GuT 2007, 363]; DWW 1999, 294 = NZM 2000, 464 = OLGR 1999, 440 = ZMR 1999, 627). Die Auswahl der zur Instandsetzung notwendigen Maßnahmen obliegt dem Vermieter. Der Mieter kann ihm im Regelfall nicht vorschreiben, auf welche Art und Weise die vorhandenen Män-

gel zu beseitigen sind. Einzelreparaturmaßnahmen sind danach grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn sie zu einer dauerhaften Mangelbeseitigung geeignet sind. Steht aber fest, dass es über Jahre immer wieder zu einem Feuchtigkeitseintritt in die Mieträume infolge vorhandener Dachundichtigkeiten gekommen ist, darf sich der Vermieter nicht damit begnügen, nur die jeweils konkrete Undichtigkeit beseitigen zu lassen, sondern er muss das Dach in der Weise sanieren, dass es – in den zeitlichen Grenzen einer gebotenen Erneuerung und von nicht vorhersehbaren Natureinwirkungen abgesehen – dauerhaft dicht ist (Senat, Urt. v. 20. 9. 2007, I-10 U 46/07 [= GuT 2007, 363]).

Hieran gemessen ist der Kläger der ihm nach § 535 Abs. 1 BGB obliegenden Mängelbeseitigungspflicht nachgekommen. Jedenfalls hat der Beklagte dem Kläger vor Ausspruch der Kündigung keine Frist zur Abhilfe i. S. des § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB gesetzt. Nach dem Vorbringen des Beklagten hat es in den Mieträumen insgesamt dreimal infolge einer aufgetretenen Dachundichtigkeit hinein geregnet und zwar im September 2005, im November 2005 und im Februar 2006. Der Wasserschaden aus September 2005 ist – so der Vortrag des Beklagten im Vorverfahren vor dem Amtsgericht Düsseldorf – noch im September 2005 im Auftrag des Klägers von der Firma G. beseitigt worden. Der Kläger hat ebenfalls im Vorverfahren vorgetragen, der im November 2005 aufgetretene Wasserschaden sei am 7. 11. 2005 behoben worden. Zweieinhalb Monate später habe ihm der Beklagte mitgeteilt, dass es bei dem Wasserschaden zu einer Beschädigung eines Sekretärs gekommen sein soll, den er seiner Haftpflichtversicherung gemeldet habe. Der Beklagte hat hierauf im Verfahren vor dem Amtsgericht Düsseldorf lediglich vorgetragen, Arbeiten, die zu einer vollständigen Beseitigung des Schadens geführt hätten, seien nicht erfolgt. Im Streitverfahren hat er hierauf Bezug genommen, ohne seinen Vortrag zu vertiefen. Damit ist er aber der ihm obliegenden Darlegungs- und Beweislast nicht nachgekommen, denn er räumt zwar Mängelbeseitigungsarbeiten ein, versäumt aber zu erklären, warum diese seiner Meinung nach zur Beseitigung des konkret aufgetretenen Wasserschadens unzureichend gewesen sein sollen. Hinzukommt, dass der Beklagte am Ende seines außergerichtlichen Schreibens vom 31. 1. 2006 darauf hinweist, dass er – wie telefonisch besprochen – den Kostenanschlag bezüglich des Wasserschadens beifüge. Dies korrespondiert mit der Darlegung des Klägers, wonach der Beklagte erst ca. 2 1/2 Monate nach Vornahme der Mängelbeseitigung einen Schaden gemeldet habe. Damit war der Kläger seiner Mängelbeseitigungspflicht (zunächst) nachgekommen.

Der dritte Wasserschaden ist nach Behauptung des Beklagten erst im Februar aufgetreten, so dass die Fristsetzung im Schreiben vom 31. 1. 2006 insoweit ins Leere ging. Eine erneute Fristsetzung ist insoweit vor Ausspruch der Kündigung ersichtlich nicht erfolgt, so dass die Kündigung schon aus diesem Grund nicht wirksam war. Hinsichtlich der behaupteten mehrfachen Verstopfungen der Toilette und deren angebliche Ursachen fehlt jeglicher konkreter Vortrag des Beklagten. Auf eine angeblich im Mai/Juni 2005 aufgetretene und von der Firma G. beseitigte Verstopfung lässt sich eine fristlose Kündigung nicht stützen. Soweit das Schreiben des Beklagten vom 31. 1. 2006 anführt, die Toilette stehe des öfteren unter Wasser, da das Wasserrohr nicht montiert sei, ist der Beklagte hierauf nicht mehr zurückgekommen.

Im Übrigen gilt auch hier, dass die Kündigung des Beklagten nach dem unter II. 1 a) Gesagten wegen Verstoßes gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB) unwirksam ist, weil der Beklagte für den erfolglosen Ablauf der in seinem Schreiben vom 31. 1. 2006 gesetzten Abhilfefrist lediglich eine 20%-ige Minderung nicht aber eine fristlose Kündigung angedroht und er eine erneute Abhilfefrist vor Ausspruch der Kündigung nicht gesetzt hat.

## 2. Störungen durch die Mieterin P.

Die Berufung wendet sich auch ohne Erfolg gegen die Auffassung des Landgerichts, dass auch die angeblichen Störun-

gen durch die Mieterin P. eine fristlose Kündigung nicht rechtfertigen. Hierzu bedurfte es entgegen der Auffassung des Beklagten keiner Beweisaufnahme durch Vernehmung der von ihm benannten Zeugen.

Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses kann nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB auch dann vorliegen, wenn dem gewerblichen Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil durch Störungen eines Dritten, zu denen auch andere Mieter zu rechnen sind, entzogen wird. Insoweit trifft den Vermieter im Rahmen seiner Verpflichtung zur Gebrauchsgewährung die Pflicht, den Mieter gegen von Dritten ausgehende Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu schützen. Der Mieter eines Ladenlokals kann danach grundsätzlich verlangen, dass der Vermieter ihm einen ungestörten Geschäftsbetrieb ermöglicht. Hierzu gehört z. B. der freie Zugang ebenso wie die Möglichkeit einer ungestörten Schaufensterwerbung. Der Vermieter ist daher gemäß § 535 Abs. 1 BGB zum Einschreiten verpflichtet, wenn Kunden oder Passanten dadurch von dem Betreten eines Ladengeschäfts oder von dem Betrachten der zugehörigen Schaufenster abgehalten werden, dass ein anderer in unmittelbarer Nähe dieses Ladengeschäfts durch abgestellte Fahrzeuge oder herumliegende Gegenstände den Zugang zu dem Ladengeschäft in einer das Maß des Notwendigen und Zumutbaren übersteigenden Weise unmöglich macht oder aber so erschwert, dass Kunden oder Passanten von einem Betreten des Geschäftlokals Abstand nehmen (vgl. OLG Düsseldorf, Urt. v. 30. 6. 1961, NJW 1961, 1925 zu dem vergleichbaren Fall eines Eingriffs in das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb). Dazu gehört notfalls auch die Inanspruchnahme behördlicher Hilfe (BGH, Urt. v. 10. 12. 1986, BGHZ 99, 182). Es obliegt allerdings zunächst dem Vermieter, auf welche Weise er den vertragsgemäßen Gebrauch wiederherstellen will. Sind andere Abhilfeversuche erfolglos geblieben, muss er das Mietverhältnis mit dem störenden Mieter beenden. Hierauf hat der in seinem vertragsgemäßen Gebrauch gestörte Mieter gegebenenfalls einen nach § 535 Abs. BGB durchsetzbaren Anspruch (vgl. LG Berlin, Urt. v. 11. 1. 1999, GE 1999, 380 [= WuM 1999, 329] zur Kündigungspflicht des Vermieters bei ständigen Lärmstörungen eines Mitmieters). Allerdings ist es nach Auffassung des Senats zu weitgehend, jede Streitigkeit oder Beleidigung unter Mitmieters als Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs einzustufen. Hiervon wird im Regelfall nur ausgegangen werden können, wenn die Streitigkeiten sich über einen längeren Zeitraum hinziehen und nach Art und Ausmaß nicht mehr dem Bagatellbereich zuzuordnen sind.

Hieran gemessen hat der Beklagte weder eine Störung seines vertragsgemäßen Gebrauchs schlüssig dargelegt noch kann der Senat feststellen, dass der Kläger bei Ausspruch der Kündigung seine ihm gegenüber dem Beklagten obliegende Pflicht zur Gebrauchsgewährung verletzt hat.

Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen trägt der Beklagte, der sich durch die fristlose Kündigung aus dem befristeten Gewerbemietvertrag mit dem Kläger lösen will. Wird die Kündigung – wie hier – auf ein störendes Verhalten durch eine Vielzahl von Beeinträchtigungen eines anderen Mieters gestützt, muss der Kündigende die einzelnen Verletzungshandlungen substantiiert nach Art, Zeitpunkt und Intensität beschreiben (Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 543 BGB, RdNr. 228 f.). Diesen Anforderungen wird das Vorbringen des Beklagten nicht gerecht. Sein Vortrag beschränkt sich im Wesentlichen auf allgemein gehaltene Vorwürfe gegen die Mieterin P., die weder zeitlich noch nach ihrer Dauer konkretisiert und einer Beweisaufnahme schon aus diesem Grund nicht zugänglich sind. Der Senat kann nicht nachvollziehen, wie das Amtsgericht angesichts der wenig aussagekräftigen Bekundungen der Zeugen R., Z. und Zi. im Vorprozess, die der Senat als ergänzenden Parteivortrag des Beklagten würdigt, für den Zeitraum 1. 1. – 31. 3. 2006 wegen eines Fehlverhaltens der Zeugin P. eine 20%-ige Minderung annehmen konnte. Nach der Aussage des Zeugen Z., die

auf seinen schriftlichen Angaben vom 25. 5. 2006 beruht, soll die Zeugin P. Kunden des Beklagten belästigt und angepöbelt haben und diese sowie den Zeugen als „Arschloch“ bezeichnet haben, wobei die schriftliche Aussage hier den Zusatz „Mitte Mai 2006“ enthält. Sie habe bei Ladenschluss die zum Verschließen des Rollltores benötigte Stange „einmal“ in das Geschäft des Beklagten geworfen. Sodann hat sich der Zeuge korrigiert und angegeben, er sei hier missverstanden worden, das habe sie mehrmals, sogar jeden Abend getan. Die Zeugin R. hat ausgesagt, sie habe einmal im Eingangsbereich des Büdchens gestanden und gesehen, dass Frau P. aus ihrem Laden heraus Grimassen geschnitten und ihr einen Vogel gezeigt habe. Die Zeugin Zi. hat bekundet, sie habe einmal in einer netten Runde in dem Laden des Beklagten gesessen und sich sehr erschrocken, weil Frau P. eine Eisenstange in den Laden geworfen habe. Sie habe mehrfach mitbekommen, dass Frau P. den Beklagten als „Arschloch“ bezeichnet habe. Es seien auch Äußerungen gefallen, wonach der Beklagte oder sein Mitarbeiter gekloppt seien. Sämtliche Zeugenaussagen erschöpfen sich inhaltlich in allgemeinen Angaben und lassen sich weder zeitlich noch nach der Intensität der beanstandeten Handlungen und Äußerungen der Zeugin P. einordnen. In diesem Sinn inhaltsleer ist auch das weitere Vorbringen des Beklagten, ständig seien Fahrräder von Kunden der Zeugin P. vor seinem Schaufenster abgestellt worden. Diese habe sich nicht darum gekümmert, dies zu unterbinden. Frau P. habe regelmäßig stundenlang die Europaletten, auf welche ihre Lebensmittel und Weine angeliefert worden seien, im gemeinsamen Eingangsbereich liegen gelassen, wodurch dieser einen sehr unaufgeräumten, unordentlichen Eindruck hinterlassen habe. Teilweise seien seine Kunden über diese Paletten gestolpert. Zudem habe der LKW, der sie mit Waren beliefert habe, ständig vor seinem Ladenlokal geparkt.

Die vorstehende Zusammenfassung zeigt, dass der Beklagte keinen einzigen konkreten Fall benennen kann, an dem es zu einer für ihn unzumutbaren Störung durch die Zeugin gekommen ist. Angesichts des gemeinsamen Eingangs und der gerichtsbekanntenen Verkehrssituation der K.-straße, auf der es im Bereich der beiden Ladenlokale keinerlei Parkmöglichkeit gibt, ist es vertragsimmanent, dass es bei der Anlieferung von Waren für die Zeugin zu Zugangsstörungen kommen kann. Das musste dem Beklagten schon bei Vertragsschluss klar sein, zumal er zu dieser Zeit nur wenige Schritte entfernt ein weiteres Geschäft betrieben hat und noch betreibt. Diese muss der Beklagte daher ebenso dulden wie ein gelegentliches, kurzfristiges Parken der Zulieferer vor seinem Ladenlokal. Gleiches gilt für das beanstandete Abstellen von Fahrrädern vor seinem Geschäft, dem der Beklagte zudem ohne weiteres durch entsprechende Verbotsschilder entgegenwirken konnte. Insgesamt ist der gesamte erst- und zweitinstanzliche Vortrag des Beklagten nicht geeignet, eine kündigungsrelevante Störung seines vertragsgemäßen Gebrauchs darzulegen.

Unabhängig von vorstehenden Ausführungen ist dem Vorbringen des Beklagten auch nicht in nachvollziehbarer Weise zu entnehmen, wann und auf welche Weise die Zeugin P. ihre angeblichen Störungen nach Ablauf der dem Kläger mit Schreiben vom 31. 1. 2006 zum 15. 2. 2006 gesetzten Frist fortgesetzt hat.

Letztlich hat das Landgericht zutreffend darauf verwiesen, dass aufgrund des vorgelegten Schriftwechsels des Klägers mit den anwaltlichen Vertretern der Zeugin P. belegt ist, dass der Kläger nicht untätig gewesen, sondern die Zeugin zu einem gemäßigten Verhalten aufgefordert hat. Zu weiteren Maßnahmen war der Kläger angesichts der wenig konkreten Darlegung des Beklagten nicht verpflichtet. Er konnte zudem die Entscheidung des von ihm mit Schriftsatz vom 22. 2. 2006 eingeleiteten Mietzahlungsverfahrens vor dem Amtsgericht Düsseldorf abwarten, in dem die Klärung der Vorwürfe des Beklagten zu erwarten war.

3. Die Kündigung vom 6. 4. 2006 ist auch nicht gemäß §§ 543 Abs. 1, 569 Abs. 2 BGB begründet. Zwar liegt ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 nach § 569 Abs. 2 BGB vor,

wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese Voraussetzungen sind im Streitfall schon nach dem eigenen Vorbringen des für die Voraussetzungen des § 569 Abs. 2 BGB darlegungs- und beweisbelasteten Beklagten nicht erfüllt. Danach soll der Kläger im Ladenlokal erschienen sein und ihn während eines Kundengesprächs laut und deutlich und für alle vernehmbar gefragt haben, wann er denn „nun endlich gedenke die Miete zu bezahlen“, obwohl er diese nach dem Urteil des Amtsgerichts zu Recht gemindert habe. Diese Frage habe er einen Monat später erneut vor seiner Kundschaft wiederholt. Außerdem solle ihn der Kläger in Anwesenheit einiger Kunden gefragt haben, ob er denn wohl ausländerfeindlich sei. Diese Vorfälle rechtfertigen – ihre Richtigkeit unterstellt – jedoch nicht die Annahme einer *nachhaltigen* Störung des Mietverhältnisses. Erforderlich hierfür ist eine sich über einen längeren Zeitraum hinziehende erhebliche Beeinträchtigung des Mieters durch einen schweren Verstoß des Vermieters gegen das Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme (Oprée in Geschäftsraummiete, Kap. 15, RdNr. 242; in diesem Sinn auch Senat, GE 2006, 325 [= GuT 2006, 37 f. KL] für den vergleichbaren Fall, dass der Mietvertrag die fristlose Kündigung von einem nachhaltigen Verstoß gegen die Interessen und Unternehmensziele des Vermieters/Verpächters abhängig macht). Die Störung des Hausfriedens muss in ihrem Ausmaß und ihrer Dauer die Toleranzschwelle in hohem Grade überschritten haben *und* die Vertragsfortsetzung für den anderen Teil unzumutbar machen (Blank/Börstinghaus, Miete, 2. Aufl., § 569 BGB, RdNr. 20; Müller/Walther/Kellendörfer, Miet- und Pachtrecht, § 569 BGB, RdNr. 21). Einmalige oder vereinzelt Vorfälle genügen ebenso wenig wie Störungen, die dem Bagatellbereich zuzuordnen sind (Emmerich/Sonnenschein, Miete, 9. Aufl., § 569 BGB, RdNr. 14; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 9. Aufl., § 569 BGB, RdNr. 21), wohl aber mehrere Störungen mit Wiederholungsgefahr (Kraemer, NZM 2001, 553, 562 unter 5 b; Müller/Walther/Kellendörfer, Miet- und Pachtrecht, a. a. O.; Oprée, a. a. O.). Unter Beachtung dieser Grundsätze stellen die dem Kläger zugeschriebenen Handlungen keine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar. Die Frage nach der Zahlungsbereitschaft des Beklagten war berechtigt. Der Beklagte war bis zum Erlass des Urteils im Verfahren vor dem Amtsgericht Düsseldorf am 7. 11. 2006 zur Zahlung der vom Kläger geforderten Miete verpflichtet, denn die Parteien hatten eine Minderung der Miete gemäß § 8 Nr. 1 MV in zulässiger Weise ausgeschlossen, so dass das Amtsgericht über die behaupteten Mängel überhaupt keinen Beweis hätte erheben müssen und der Kläger bis zum Ausspruch der Kündigung am 6. 4. 2006 von der Berechtigung seiner Forderung ausgehen durfte. Der angeblenen Frage, ob denn der Beklagte ausländerfeindlich sei, lässt sich bei verständiger Würdigung weder eine Beleidigung noch sonst eine messbare Störung des Hausfriedens entnehmen.

Beide Vorfälle sind jedenfalls auch in ihrer Gesamtschau dem Bagatellbereich zuzuweisen und machten die Fortsetzung des Mietverhältnisses aus der Sicht einer verständigen Mietpartei für diese im Übrigen auch nicht unzumutbar. Das Landgericht hat dies zu Recht auch so gesehen.

Abschließend geht der Senat mit dem Landgericht davon aus, dass die von dem Beklagten angeführten Gründe auch bei kumulativer Betrachtung nicht die Annahme der für eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB erforderlichen Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung mit dem Kläger rechtfertigen können. Soweit es den Komplex „P:“ betrifft, lässt bereits das eigene Verhalten des Beklagten erkennen, dass dieser selbst diese Störungen nicht als unzumutbar betrachtet hat. Zwar ist der Mieter entgegen der Auffassung der Kammer nicht verpflichtet, selbst gegen einen störenden Mitmieter vorzugehen. Der Be-

klage hat jedoch trotz der behaupteten schwerwiegenden Beleidigungen davon abgesehen, gegen die Zeugin P. straf- oder zivilrechtlich vorzugehen. Das rechtfertigt den Schluss, dass er selbst dieses Verhalten insoweit nicht als unzumutbar eingestuft hat.

Die dem Kläger danach in Gesamthöhe von 12 064,00 € zustehende Mietforderung ist durch nach dem 30. 4. 2006 aufgetretene Mängel nicht gemindert. Der in § 8 Nr. 1 MV vereinbarte Minderungsausschluss schließt eine Mietkürzung aus.

Der Senat geht ferner mit dem Landgericht davon aus, dass eine Aufrechnung mit den vom Beklagten geltend gemachten und sämtlich von dem Kläger bestrittenen Schadensersatzforderungen gemäß § 8 Nr. 1 MV unzulässig ist.

4. Da das Mietverhältnis der Parteien ungekündigt fortbesteht, war der Kläger für den streitgegenständlichen Zeitraum auch nicht verpflichtet, sich um eine Neuvermietung des Ladenlokals zu bemühen. Der Mitverschuldenseinwand (§ 254 BGB) geht gegenüber dem Erfüllungsanspruch ins Leere.

Die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO für die Zulassung der Revision liegen nicht vor.

Mitgeteilt von RiOLG Geldmacher, Düsseldorf

### § 550 BGB

#### Gewerberaumiete; Einkaufszentrum EKZ; Schriftform der wesentlichen Änderung des Vertrags zur vereinbarten Fälligkeit des Mietzinses

**Regeln die Parteien die Fälligkeit des Mietzinses abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen, gehört diese Vereinbarung zu den wesentlichen Vertragsbedingungen und bedarf der Schriftform.**

(BGH, Urteil vom 19. 9. 2007 – XII ZR 198/05)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien streiten darüber, ob sich ein zwischen ihnen bestehendes Mietverhältnis aufgrund einer Verlängerungsklausel über den 14. Juni 2004 hinaus fortgesetzt hat und ob ggf. die Beklagte den Mietvertrag wegen eines Formfehlers in gesetzlicher Frist wirksam kündigen konnte.

2 Der Rechtsvorgänger der Klägerin vermietete mit schriftlichem Vertrag vom 26. Mai 1992 der Beklagten Geschäftsräume im Einkaufszentrum S. in R. Als jährlicher Mietzins wurden 205 500 DM (monatlich somit 17 125 DM) zuzüglich gesetzlicher MWSt vereinbart. Nach § 2 Nr. 3 des Vertrages sollte der jährliche Mietzins in vierteljährlichen Raten jeweils zum 15. des zweiten Monats eines Quartals entrichtet werden. In § 3 des Mietvertrages heißt es: 2

„1. Das Mietverhältnis beginnt am 15.06. 92 und läuft 12 Jahre ...

2. ...

3. Nach Ablauf der Mietzeit (einschließlich der Optionszeiträume) verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um drei Jahre, falls es nicht seitens einer Vertragspartei spätestens 12 Monate vor seiner Beendigung gekündigt wird.

4. Der Mieter erhält das Recht, das Mietverhältnis durch einseitige Erklärung um 3 x 3 Jahre zu verlängern. Die Erklärung ist in einer Frist von sechs Monaten vor dem jeweiligen Ablauf per Einschreiben dem Vermieter zuzustellen.“

3 Mit Schreiben vom 17. November 2003 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis zum 14. Juni 2004, ersatzweise zum nächstmöglichen Termin. Die Klägerin widersprach der Kündigung. Die Beklagte zahlte den vereinbarten Mietzins für Juni 2004 anteilig und räumte die gemieteten Flächen. Die Klägerin hat die in Rede stehenden Geschäftsräume ab 15. September 2004 bis zum 31. Dezember 2004 allerdings nur gegen Zahlung von pauschalen monatlichen Betriebskosten weitervermietet. Die Klägerin verlangt von der Beklagten für die Zeit von Juni bis einschließlich Dezember 2004 insgesamt 55 276,59 € nebst Zinsen. Die Beklagte begehrt widerklagend die Feststel-

lung, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien zum 15. Juni 2004 geendet habe und nicht bis zum 15. Juni 2007 fortbestehe.

4 Das Landgericht Potsdam hat der Klage in vollem Umfang stattgegeben und die Widerklage abgewiesen. Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandesgericht Brandenburg das erstgerichtliche Urteil geändert und die Beklagte lediglich zur Zahlung der restlichen Miete für Juni 2004 in Höhe von 5416,95 € nebst Zinsen verurteilt. Weiterhin hat es auf die Widerklage festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien mit Ablauf des 30. Juni 2004 geendet habe und nicht bis zum 14. Juni 2007 fortbestehe. Im Übrigen hat es Klage und Widerklage abgewiesen. Gegen dieses Urteil richtet sich die vom Oberlandesgericht zugelassene Revision der Klägerin, mit der sie die Wiederherstellung des landgerichtlichen Urteils erstrebt.

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

6 I. Das Berufungsgericht hat ausgeführt: Das Mietverhältnis zwischen den Parteien habe nicht gemäß § 3 Nr. 1 des Mietvertrages mit Ablauf des 14. Juni 2004 sein Ende gefunden. Vielmehr habe es sich entsprechend § 3 Nr. 3 des Mietvertrages um drei Jahre verlängert, weil es nicht seitens einer Vertragspartei spätestens zwölf Monate vor seiner Beendigung „gekündigt“ worden sei. Zwar sei die genannte Verlängerungsklausel nicht eindeutig. Aus ihr gehe im Gegensatz zur Meinung der Beklagten aber nicht hervor, dass es zu einer automatischen Vertragsverlängerung nur komme, wenn der Mieter wenigstens eines der drei in § 3 Nr. 4 des Mietvertrages eingeräumten Optionsrechte ausgeübt habe. Vielmehr spreche für das Eingreifen der Verlängerungsklausel bereits nach Ablauf der regulären Mietzeit von 12 Jahren, dass unter dem Ablauf der Mietzeit, an den § 3 Nr. 3 des Mietvertrages anknüpfe, vertragssystematisch das reguläre Mietende verstanden würde. Auch habe das Nebeneinander von automatischer Vertragsverlängerung einerseits und Optionsrecht des Mieters andererseits durchaus Sinn. Insbesondere könne der Mieter einer zunächst fristgerechten Kündigungserklärung des Vermieters bis sechs Monate vor Ablauf der Mietzeit durch Ausübung der Option noch die vertragsbeendende Wirkung nehmen. Mit der Gewährung von Optionsrechten bringe der Vermieter dem Mieter ein wesentlich größeres Vertrauen entgegen als mit der bloßen Vereinbarung einer automatischen Vertragsverlängerung. Nehme man diese schon nach dem Ende der regulären Mietzeit an, so stehe dies nicht in offensichtlichem Widerspruch zu den Mieterinteressen. Im Übrigen habe die Beklagte durch ihr eigenes Verhalten, nämlich dadurch, dass sie mit Schreiben vom 17. November 2003 den Vertrag „gekündigt“ habe, ein deutliches Zeichen dafür gesetzt, dass sie selbst von einer automatischen Vertragsverlängerung ausgehe.

7 Das Mietverhältnis habe jedoch aus anderen Gründen mit dem 30. Juni 2004 geendet. Der Beklagte habe den Vertrag zu diesem Zeitpunkt mit seinem Schreiben vom 17. November 2003 in gesetzlicher Frist wirksam gekündigt. Die Parteien hätten nämlich, wie die Klägerin unwidersprochen vorgetragen habe, die Zahlungsweise der Miete „mündlich bzw. konkludent“ von quartalsweise auf monatlich umgestellt. Damit sei die nach § 566 BGB a. F. bzw. § 550 BGB erforderliche Schriftform nicht mehr gewahrt gewesen. Auch betreffe diese Vertragsänderung nicht lediglich einen unwesentlichen Punkt. Dies zeige sich daran, dass von der Fälligkeitsregelung der Miete das Recht des Vermieters zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB abhängige. Ob etwa das Vertragsverhältnis schon im zweiten Monat der Nichtzahlung der Miete oder erst im zweiten Quartal vom Vermieter mit sofortiger Wirkung einseitig beendet werden könne, mache – auch für einen potentiellen Grundstückserwerber – einen großen Unterschied. Die vorgenommene Änderung hinsichtlich des Zeitpunkts der Mietzahlungen sei auch weder auf ein Jahr beschränkt gewesen noch habe sie von einem der Vertragspartner einseitig widerrufen werden können. Die ordentli-

che Kündigung des Mietverhältnisses durch die Beklagte verstoße auch nicht gegen Treu und Glauben, da die Änderung die Beklagte nicht einseitig begünstigt habe.

8 II. Diese Ausführungen halten einer revisionsrechtlichen Überprüfung in den wesentlichen Punkten stand.

9 1. Das Oberlandesgericht hätte allerdings feststellen müssen, ob es sich bei der Verlängerungs- und der Optionsklausel in § 3 Nr. 3 und 4 des Mietvertrages um, wie von der Beklagten behauptet, von der Klägerin gestellte Allgemeine Geschäftsbedingungen oder, wie von der Klägerin behauptet, um Individualvereinbarungen handelte. Insbesondere stand der Annahme Allgemeiner Geschäftsbedingungen nicht entgegen, dass die Klauseln von der Klägerin bzw. deren Rechtsvorgängerin nur einmal verwendet werden sollten. Denn die Klägerin hat vorgetragen, dass sie die Klauseln aus einem mit der T-Gruppe abgeschlossenen Mietvertrag, bei dem diese die Vertragsbedingung gestellt habe, übernommen habe. In diesem Fall aber wären die Klauseln im Sinne von § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert. Als Allgemeine Geschäftsbedingungen aber hätten die Klauseln z.T. nach anderen Regeln ausgelegt werden müssen als den vom Berufungsgericht angewandten. Da die Auslegung der Verlängerungsklausel – wovon auch das Berufungsgericht ausgeht – zu keinem eindeutigen Ergebnis führt, wäre § 305 c Abs. 2 BGB anwendbar. Dies hätte zur Folge, dass zu Lasten der Klägerin die Auslegung vorzuziehen wäre, nach der sich das Vertragsverhältnis erst mit Ende einer Optionszeit verlängert hätte (vgl. zur Auslegung entsprechender Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen Senatsurteile vom 14. Dezember 2005 – XII ZR 236/03 – ZMR 2006, 266 [=GuT 2006, 70 L] und – XII ZR 241/03 – NZM 2006, 137 [=GuT 2006, 68]).

10 Für das vorliegende Revisionsverfahren kann jedoch dahinstehen, ob es sich bei den genannten Klauseln um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt oder nicht. Denn Revision hat nur die Klägerin eingelegt, zu deren Lasten sich die mangelnden Feststellungen des Oberlandesgerichts jedoch nicht auswirken. Darüber hinaus ist das Oberlandesgericht zutreffend davon ausgegangen, dass die Kündigung der Beklagten vom 17. November 2003 das Vertragsverhältnis zwischen den Parteien jedenfalls zum 30. Juni 2004 beendet hat.

11 2. Nach ständiger Rechtsprechung des Senats ist es zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB grundsätzlich erforderlich, dass sich die wesentlichen Vertragsbedingungen – insbesondere Mietgegenstand, Mietzins sowie Dauer und Parteien des Mietverhältnisses – aus der Vertragsurkunde ergeben (Senatsurteile vom 2. November 2005 – XII ZR 212/03 – NJW 2006, 139, 140 [=GuT 2006, 11]; vom 18. Dezember 2002 – XII ZR 253/01 – NJW 2003, 1248 [=GuT 2003, 131]; BGHZ 142, 158, 161 [=WuM 1999, 516]; ebenso Wolf/Eckert/Ball Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrechts 9. Aufl. Rdn. 95 ff.; Both in Herrlein/Kandelhard Mietrecht 3. Aufl. § 550 Rdn. 14; Palandt/Weidenkaff BGB 66. Aufl. § 550 Rdn. 10). Für Abänderungen gelten dieselben Grundsätze wie für den Ursprungsvertrag. Sie bedürfen deshalb ebenfalls der Schriftform, es sei denn, dass es sich um unwesentliche Änderungen handelt (Blank/Börstinghaus Miete 2. Aufl. § 550 Rdn. 41; Wolf/Eckert/Ball a. a. O. Rdn. 113; Emmerich/Sonnenschein Miete 9. Aufl. § 550 Rdn. 19; a.A. Schmidt-Futterer/Lammel Mietrecht 9. Aufl. § 550 Rdn. 41, nach dessen Meinung es bei einem Mietvertrag keine unwesentlichen Abreden gibt).

12 Das Berufungsgericht hat eine wesentliche Änderung des Vertrages darin gesehen, dass die Parteien „mündlich oder konkludent“ die Zahlungsweise der Miete von quartalsweise auf monatlich umgestellten hätten.

13 In diesem Zusammenhang rügt die Revision, dass keine Partei in ihrem Vortrag auch nur angedeutet habe, die Mietvertragsparteien hätten sich auf eine monatliche Zahlungsweise in Abänderung des ursprünglichen Vertrages geeinigt. Zu der abweichenden Handhabung sei es gekommen, weil die Beklagte den Mietzins – ohne jede Absprache mit dem damaligen Ver-

mieter – monatlich überwiesen und der damalige Vermieter dies hingenommen habe. Jedenfalls aber sei eine etwaige rechtlich erhebliche Absprache, wonach der Mietzins monatlich zu zahlen sei, von jeder Mietvertragspartei frei widerrufbar.

14 Dem ist jedoch nicht zu folgen. Die Klägerin hat unwidersprochen bereits in der Klageschrift und später mit Schriftsatz vom 27. September 2004 vorgetragen, die Parteien hätten die ursprünglich im Mietvertrag vorgesehene Regelung der vierteljährlichen Mietzahlung einvernehmlich auf monatliche Mietzahlungen umgestellt. Von diesem Vortrag ist die Klägerin vor den Instanzgerichten nicht abgerückt. Revisionsrechtlich ist es daher nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht hinsichtlich der Zahlungsweise der Miete von einer bindenden Vertragsänderung ausgegangen ist. Nach Abschluss der Tatsacheninstanzen ist der Revision das Nachschieben neuen Sachvortrags verwehrt.

15 Das Berufungsgericht hat bei der ihm obliegenden Beurteilung, ob die vorliegende Änderung der Zahlungsweise wesentlich ist oder nicht, darauf abgestellt, dass sich hierdurch die Kündigungsmöglichkeit wegen Zahlungsverzugs zugunsten der Klägerin änderte. Wie die Revision einräumt, hätte die Klägerin, wenn die Beklagte die Miete nicht mehr bezahlt hätte, das Mietverhältnis infolge der Änderung bereits nach zwei Monaten kündigen können, während dies bei der ursprünglichen vierteljährlichen Zahlungsverpflichtung erst nach fünf Monaten der Fall gewesen wäre (vgl. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB). Dass das Oberlandesgericht die Änderung der Zahlungsweise deshalb als wesentlich bewertet hat, liegt im Rahmen seines tatrichterlichen Beurteilungsspielraums, ist revisionsrechtlich nicht zu beanstanden und entspricht auch der Auffassung des Senats. Da die Vereinbarung nicht schriftlich niedergelegt ist, leidet der Mietvertrag an einem Formmangel, weshalb er gemäß § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und nach § 580 a Abs. 2 BGB ordentlich gekündigt werden konnte.

16 Im Gegensatz zur Meinung der Revision verstößt die Beklagte nicht gegen Treu und Glauben (§ 242 BGB), wenn sie sich auf diesen Formmangel beruft. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, handelt treuwidrig, wer eine später getroffene Abrede, die lediglich ihm vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihm inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen (vgl. BGHZ 65, 49, 55). Diese Voraussetzungen lagen hier nicht vor. Die Umstellung der Zahlungsweise hat der Beklagten keinen rechtlichen Vorteil gebracht, auch wenn die geänderte Zahlungsweise für die Beklagte „praktischer“ gewesen sein sollte.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 9, 56, 57, 154 ZVG; § 566 BGB**  
**Auskehrung der vom Mieter vereinnahmten**  
**Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher durch**  
**den Zwangsverwalter**

**Der Zwangsverwalter ist bei einer über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung verpflichtet, die von dem Mieter des Grundstücks für die Zeit vor dem Zuschlag vereinnahmten, aber nicht verbrauchten Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher auszukehren, soweit diesem die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen und die Rückzahlung des Überschusses obliegt.**

(BGH, Urteil vom 11.10.2007 – IX ZR 156/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte war Zwangsverwalter eines Grundstücks, das die Klägerin durch Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts vom 4. Juni 2003 im Wege der Zwangsversteigerung erwarb. Die Aufhebung der Zwangsverwaltung erfolgte mit Beschluss vom 26. Juni 2003.

2 Der Beklagte hatte das Grundstück während der Zwangsverwaltung befristet vom 1. April 2003 bis 30. September 2003

zu einem monatlichen Mietzins von 2500 € zuzüglich 753 € Betriebskostenvorauszahlung vermietet. Für die Monate April, Mai und anteilig Juni 2003 bis zum Zuschlagsbeschluss vereinnahmte er Betriebskostenvorauszahlungen von insgesamt 1581,30 €. Tatsächlich fielen in diesem Zeitraum Betriebskosten in Höhe von 525,45 € an.

3 Die vom Beklagten für die Zeit nach dem Zuschlagsbeschluss vereinnahmten Miet- und Betriebskostenvorauszahlungen leitete er an die Klägerin weiter. Diese wies den Beklagten auf einen Auszahlungsanspruch auch in Höhe der unverbrauchten Betriebskosten für den Zeitraum bis zum Zuschlagsbeschluss hin. Der Beklagte stellte diese in die erwirtschaftete Masse aus der Zwangsverwaltung ein und kehrte die Restmasse an die Gläubigerin aus.

4 Die Klägerin rechnete die Betriebskostenvorauszahlungen mit dem Mieter ab und erstattete diesem das Guthaben. Sie ansprucht vom Beklagten Bezahlung der Differenz aus den Betriebskostenvorauszahlungen für die Mietzeit vom April 2003 bis zum Zuschlagsbeschluss und den in dieser Zeit tatsächlich angefallenen Betriebskosten, insgesamt 1055,85 €.

5 Amtsgericht [Rostock] und Berufungsgericht [LG Rostock] haben der Klage stattgegeben. Mit der zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

6 **Aus den Gründen:** Die Revision bleibt ohne Erfolg. Das Berufungsgericht hat im Ergebnis richtig entschieden.

7 Der Beklagte schuldet der Klägerin gemäß § 154 Satz 1 ZVG Schadensersatz, weil er die vereinnahmten, aber von ihm nicht verbrauchten Betriebskostenvorauszahlungen nicht an die Klägerin ausbezahlt, sondern an die Gläubigerin ausgekehrt hat.

8 1. Die Klägerin ist als Ersteherin des Grundstücks ab dem Zuschlag in der Zwangsversteigerung Beteiligte im Sinne des § 154 ZVG.

9 a) Die h.M. nimmt an, dass der Beteiligtenbegriff des § 154 ZVG mit demjenigen in § 9 ZVG übereinstimmt (RGZ 97, 11, 12; OLG Köln ZIP 1980, 102; OLG Schleswig NJW-RR 1986, 1498; Stöber, ZVG 18. Aufl. § 154 Rn. 2, 2; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung 4. Aufl. § 154 ZVG Rn. 2; Böttcher, ZVG 4. Aufl. § 154 Rn. 2; Depré/Meyer, Die Praxis der Zwangsverwaltung 4. Aufl. Rn. 631; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG 12. Aufl. § 154 Rn. 4).

10 b) Nach anderer Auffassung sollen in entsprechender Anwendung der Grundsätze zu § 82 KO, § 60 Abs. 1 Satz 1 InsO in den Beteiligtenbegriff alle einbezogen werden, zu denen der Verwalter kraft der Zwangsverwaltung in rechtliche Beziehungen tritt, die somit in irgendeiner Weise mit dem Verfahren in Berührung kommen (OLG Hamm, ZIP 1989, 1592, 1593; Mohrbutter ZIP 1980, 169).

11 c) Der Senat hat diese Frage bisher offengelassen (BGHZ 109, 171, 173). Sie bedarf auch jetzt keiner Klärung. Hier geht es nur darum, ob derjenige, der das Eigentum an dem zwangsverwalteten Grundstück durch Zuschlag erwirbt, als Beteiligter im Sinne des § 154 ZVG anzusehen ist, wenn die Zwangsverwaltung über den Zuschlag hinaus fortgeführt wird. Für diesen Fall ist schon bisher anerkannt, dass der Erwerber ab dem Zeitpunkt des Zuschlags Beteiligter im Sinne des § 154 ZVG ist (BGHZ 39, 235, 241; OLG Hamm NZM 2006, 160; OLG Düsseldorf NJW-RR 1997, 1100, 1101; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, a. a. O. § 154 ZVG Rn. 2 a.E.; Stöber, a. a. O. § 154 ZVG Rn. 2, 5; Böttcher, a. a. O. § 154 Rn. 2). Hieran ist festzuhalten. Ab dem Zuschlag tritt der Ersteher in Bezug auf das Grundstück in die Rechtsstellung des Schuldners ein, obwohl er das Eigentum originär und nicht als Rechtsnachfolger des Schuldners erwirbt (BGHZ 112, 59, 61; 159, 397, 400). Daher entspricht es Sinn und Funktion der Haftungsvorschrift des § 154 ZVG, dass von diesem Zeitpunkt an die berechtigten Belange des Erstehers geschützt sind, solange die Zwangsverwaltung fort dauert. Soweit der Verwalter ab diesem Zeitpunkt Pflichten nicht mehr gegenüber dem Schuldner, sondern gegenüber dem

Ersther zu erfüllen hat, mit dem keine vertraglichen Beziehungen bestehen, kann er ihm gegenüber nicht haftungsfrei sein oder lediglich nach dem Recht der unerlaubten Handlung haften (BGHZ 39, 235, 241; OLG Hamm a. a. O.).

12 Der Zuschlag ist am 4. Juni 2003 erfolgt. Ab diesem Zeitpunkt war die Klägerin Eigentümerin des Grundstücks (§§ 90 Abs. 1, 146 Abs. 1 ZVG). Auf den Zeitpunkt der erst später eingetretenen Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses kommt es nicht an (BGH, Urt. v. 25. Mai 2005 a. a. O.). Die Zwangsverwaltung hat gemäß § 12 Abs. 1 ZwVerwVO (vgl. nunmehr §§ 12, 25 ZwVwV vom 19. Dezember 2003) bis zum Erlass des Aufhebungsbeschlusses vom 26. Juni 2003 fortgedauert (vgl. Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, Zwangsverwaltung 2. Aufl. § 12 ZwVerwVO Rn. 2 f).

13 2. Nach Aufhebung der Zwangsverwaltung hatte der Beklagte zwar keine allgemeine Rechnungslegungspflicht gegenüber der Klägerin gemäß § 154 Sätze 2 und 3 ZVG (OLG Hamburg NJW-RR 1986, 1186; Stöber, a. a. O. § 154 Rn. 4; Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen Zwangsverwaltung 4. Aufl. § 154 ZVG Rn. 4; a. A. Muth in Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, a. a. O. § 154 Rn. 11). Durch den Erwerb des Eigentums infolge Zuschlags ist jedoch die Klägerin ab diesem Zeitpunkt gemäß § 57 ZVG, § 566 BGB anstelle des Schuldners in das vom Beklagten abgeschlossene Mietverhältnis eingetreten (Stöber, a. a. O. § 57 ZVG Rn. 3. 4; Bub/Treier/Heile, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. Kap. II Rn. 858a; LG Berlin, WuM 1992, 9). Ab dem Zuschlag gebühren gemäß § 56 ZVG die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen dem Erwerber (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, a. a. O. § 161 ZVG Rn. 10, 18).

14 Soweit der Verwalter diese Gelder bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung noch vereinnahmt, hat er sie an den Erwerber als den materiell Berechtigten auszukehren. Wenn nach dem Zuschlag die Nutzungen dem Erwerber gebühren, gleichwohl aber die Zwangsverwaltung noch andauert, muss sie in diesem Zeitraum für den Ersteher geführt werden (Haarmeyer/Wutzke/Förster/Hintzen, a. a. O. 4. Aufl. § 6 ZwVwV Rn. 11). In entsprechender Anwendung von § 667 BGB hat der Verwalter das hierbei Erlangte an den Ersteher herauszugeben.

15 3. Der Beklagte war auch verpflichtet, die von ihm in der Zeit bis zum Zuschlag vereinnahmten, aber in dieser Zeit nicht verbrauchten Betriebskostenvorauszahlungen an die Klägerin herauszugeben, weil diese zur Abrechnung der Betriebskosten und zur Auszahlung des Überschusses aus diesem Zeitraum an den Mieter verpflichtet war. Da der Beklagte diese Pflicht schuldhaft verletzt hat und die Differenz nicht mehr als Verwalter auszahlen kann, hat er der Klägerin in dieser Höhe Schadensersatz zu leisten.

16 a) Nachdem die Klägerin mit dem Zuschlag anstelle des Zwangsverwaltungsschuldners in die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag eingetreten war, hatte sie nach Beendigung des Mietverhältnisses gegenüber dem Mieter die Betriebskostenvorauszahlungen abzurechnen (BGH, Urt. v. 3. Dezember 2003 – VIII ZR 168/03, NJW 2004, 851, 852 [= WuM 2004, 94]; Stöber, a. a. O. § 152 Rn. 12. 9 am Ende; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht 9. Aufl. § 556 BGB Rn. 372). Der Beklagte dagegen war zur Abrechnung nicht verpflichtet, weil während der Zwangsverwaltung die Nebenkostenabrechnung nicht fällig war (vgl. BGH, Urt. v. 26. März 2003 – VIII ZR 333/02, NJW 2003, 2320, 2321 [= WuM 2003, 390]). Sie war

erst bei Ende des Mietverhältnisses vorzunehmen. Die Abrechnungsverpflichtung der Klägerin umfasste auch den Ausgleich des sich ergebenden Saldos, hier also die Rückzahlung des Guthabens an den Mieter (BGH, Urt. v. 26. März 2003 a. a. O.; v. 9. März 2005 – VIII ZR 330/03, NJW-RR 2005, 1029, 1030 [= WuM 2005, 460]). Hierüber besteht zwischen den Parteien kein Streit. Die Klägerin ist entsprechend verfahren.

17 b) Der Beklagte hatte die von ihm vertraglich vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen der Mieterin zu vereinnahmen. Die erweiterte Beschlagnahmewirkung erfasste in der Zwangsverwaltung gemäß § 148 Abs. 1 Satz 1, § 21 Abs. 2 ZVG auch die Miet- und Pachtforderungen. Weil Mietnebenkosten, die gesondert ausgewiesen und erhoben werden, Teil des mietvertraglichen Entgelts sind, unterfallen auch vereinbarte Vorauszahlungen der Beschlagnahme (Stöber, a. a. O. § 148 Rn. 2. 3). Der Verwalter hat deshalb auch sie einzuziehen (Stöber, a. a. O. § 152 Rn. 12. 9).

18 Wird das Mietverhältnis während der Zwangsverwaltung beendet, hat der Verwalter Nebenkostenvorauszahlungen abzurechnen und ein Guthaben zurückzuzahlen, auch wenn ihm die betreffenden Vorauszahlungen nicht unmittelbar zugeflossen sind (BGH, Urt. v. 26. März 2003 a. a. O. S. 2320). Deshalb ist der Verwalter befugt, vom Zwangsverwaltungsschuldner vereinnahmte, aber nicht verbrauchte Nebenkostenvorauszahlungen herauszuverlangen.

19 Insoweit gilt nichts anderes als bei der Kautions, wo die entsprechende Rechtslage anerkannt ist: Auch eine Kautionsunterliegt der Beschlagnahme. Sie ist deshalb vom Verwalter einzufordern, wenn sie der Mieter noch nicht bezahlt hat (BGH, Urt. v. 9. März 2005 a. a. O. S. 1030; Stöber, a. a. O. § 152 Rn. 12. 13c; Bub/Treier/Belz, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl. Kapitel VII A Rn. 151). Sie ist – wenn die sonstigen Voraussetzungen hierfür vorliegen – von ihm zurückzuzahlen, selbst wenn sie weder vom Mieter an ihn bezahlt noch vom Schuldner an ihn herausgegeben wurde (BGH, Urt. v. 16. Juli 2003 – VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342, 3343 [= WuM 2003, 630]; v. 9. März 2005 – VIII ZR 330/03 a. a. O. S. 1030; v. 9. März 2005 – VIII ZR 381/03, NJW-RR 2005, 962, 963 [= WuM 2005, 404]). Andererseits ist der Zwangsverwalter befugt, von dem Schuldner die Überlassung einer vor der Beschlagnahme von einem Mieter des Objekts an ihn geleisteten Mietkaution herauszuverlangen (BGH, Beschl. v. 14. April 2005 – V ZB 6/05, Rpfleger 2005, 463, 464 [= WuM 2005, 405]; Stöber, a. a. O. § 152 ZVG Rn. 12. 13c; Schmidt-Futterer/Blank, a. a. O. vor § 535 Rn. 230, § 551 Rn. 110; Bub/Treier/Belz, a. a. O. Kap. VII A Rn. 151).

20 c) Im Verhältnis zwischen Verwalter und Ersteher gilt nichts anderes, wenn die Abrechnung der Nebenkosten durch den Ersteher erfolgen muss.

21 Die Forderung auf Nebenkostenvorauszahlungen unterliegt zwar der Beschlagnahme. Soweit die geleisteten Vorauszahlungen nicht für tatsächlich angefallene Nebenkosten verbraucht werden, sind sie dem Mieter jedoch zurückzugewähren. Sie stehen nicht für die Kosten und die Befriedigung der Gläubiger im Zwangsverwaltungsverfahren zur Verfügung. Deshalb durfte der Beklagte diese Beträge für die Zwecke der Zwangsverwaltung nicht behalten und an die Gläubiger auskehren.

22 Wie das Berufungsgericht zutreffend erkannt hat, besteht vom Zuschlag bis zur Aufhebung des Verfahrens zwischen dem Verwalter und dem Ersteher von Gesetzes wegen hinsichtlich dieser Zahlungen eine Sonderrechtsbeziehung mit treuhänderischem Charakter. Der Verwalter hat nicht verbrauchte Nebenkostenvorauszahlungen zurückzuhalten und nach Aufhebung der Zwangsverwaltung an den Ersteher herauszugeben, wenn dieser die Abrechnung vorzunehmen hat. Er selbst wird hierdurch nicht belastet; er ist in diesem Fall weder zur Abrechnung noch zur Auszahlung eines Guthabens gegenüber dem Mieter verpflichtet.

23 Das Berufungsgericht hat auch zutreffend erkannt, dass hierdurch die Abwicklung der Zwangsverwaltung nicht er-

### 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!

schwert wird. Der Verwalter kann im Verhältnis zum Ersteher die Nebenkostenvorauszahlungen zum Zeitpunkt des Zuschlags abrechnen, weil er lediglich den tatsächlich während der Zwangsverwaltung geleisteten Vorauszahlungen die in dieser Zeit tatsächlich für die abzurechnenden Nebenkosten erbrachten Zahlungen gegenüberstellen muss.

24 d) Der Beklagte hat diese Auskehrungspflicht schuldhaft verletzt. Bei sorgfältiger rechtlicher Prüfung war für ihn erkennbar, dass die vom Ersteher zurückzuzahlenden überhöhten Nebenkostenvorauszahlungen nicht für Zwecke des Zwangsverwaltungsverfahrens verbraucht, insbesondere nicht an die Gläubigerin ausgezahlt werden durften. Hierauf war er zudem von der Klägerin mit Anwaltsschreiben vor Auskehrung der Restmasse am 28. November 2003 hingewiesen worden.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§ 233 ZPO**  
**Frist; Wiedereinsetzung;**  
**Verlass auf Brieflaufzeiten der Post**

**Eine Partei und ihr Prozessbevollmächtigter handeln nicht schuldhaft i. S. des § 233 ZPO, wenn sie sich auch vor und an Feiertagen auf die Einhaltung der von der Post angebenen Brieflaufzeiten verlassen und deshalb keine besonderen Vorkehrungen treffen, um den Eingang eines fristwährenden Schriftsatzes bei Gericht zu überwachen.**

(BGH, Beschluss vom 19. 7. 2007 – I ZB 100/06)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger hat gegen das seinem Prozessbevollmächtigten am 16. Februar 2006 zugestellte Urteil des Amtsgerichts Lingen vom 14. Februar 2006 am 14. März 2006 beim Landgericht Osnabrück Berufung eingelegt. Diese hat der Kläger mit Schriftsatz vom 13. April 2006 begründet, der am 19. April 2006 beim Landgericht eingegangen ist. Mit einem am 26. April 2006 zugegangenen Schriftsatz hat der Kläger beantragt, ihm wegen Versäumung der Berufungsbegründungsfrist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren.

2 Hierzu hat der Kläger ausgeführt:

3 Die Berufungsbegründung sei am Donnerstag, dem 13. April 2006, gegen 19. 30 Uhr von einer Mitarbeiterin seines Prozessbevollmächtigten in den Briefkasten am Hauptpostamt in Oldenburg eingeworfen worden. Der Briefkasten werde nach den dort angebrachten Angaben täglich um 19. 30 Uhr (Spätleerung) und um 22.00 Uhr (Nachtleerung) geleert. An dem Briefkasten sei folgender Hinweis angebracht:

„Alle Sendungen aus einer Tages- und Spätleerung erreichen den Empfänger bundesweit mit der nächsten Zustellung. Bei Nachtleerungen gilt dies nur für den Bereich mit der Postleitzahl 26“.

4 Das Berufungsgericht hat den Antrag des Klägers auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zurückgewiesen und die Berufung als unzulässig verworfen. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, die Versäumung der Berufungsbegründungsfrist beruhe auf einem Organisationsverschulden des Prozessbevollmächtigten des Klägers. Dieser habe damit rechnen müssen, dass beim Einwurf des Schriftsatzes in den Briefkasten am 13. April 2006 gegen 19. 30 Uhr die Spätleerung bereits erfolgt und wegen des folgenden Osterwochenendes der Eingang des Schriftsatzes am 18. April 2006 beim Landgericht Osnabrück, das nicht zum Postleitzahlenbereich 26 gehöre, nicht gewährleistet gewesen sei. Davon sei offensichtlich auch der Prozessbevollmächtigte des Klägers ausgegangen, der eine Mitarbeiterin beauftragt habe, am 18. April 2006 beim Landgericht Osnabrück anzurufen, um sich nach dem Eingang des Schriftsatzes zu erkundigen. Die Mitarbeiterin habe aber nach den eigenen Angaben des Prozessbevollmächtigten des Klägers an diesem Tag niemanden mehr telefonisch auf der Geschäftsstelle erreicht.

5 **Aus den Gründen:** II. 1. Die nach § 574 Abs. 1 Nr. 1, § 522 Abs. 1 Satz 4, § 238 Abs. 2 Satz 1 ZPO statthafte Rechtsbeschwerde ist zulässig. Eine Entscheidung des Bundesgerichtshofs ist zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 574 Abs. 2 Nr. 2 Fall 2 ZPO) geboten. Der angefochtene Beschluss verletzt den Kläger in seinem verfassungsrechtlich gewährleisteten Anspruch auf wirkungsvollen Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 1 GG i. V. mit dem Rechtsstaatsprinzip), wonach den Parteien der Zugang zu einer in der Verfahrensordnung vorgesehenen Instanz nicht in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht mehr zu rechtfertigender Weise erschwert werden darf. Dies bedeutet, dass einer Partei die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nicht aufgrund von Anforderungen an die Sorgfaltspflichten ihres Prozessbevollmächtigten versagt werden darf, die nach höchstrichterlicher Rechtsprechung nicht verlangt werden und mit denen er auch unter Berücksichtigung der Entscheidungspraxis des angerufenen Spruchkörpers nicht rechnen musste (BVerfG, Beschl. v. 14. 12. 2001 – 1 BvR 1009/01, NJW-RR 2002, 1004).

6 2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet und führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung und zur Gewährung der Wiedereinsetzung. Das Berufungsgericht hat dem Kläger die beantragte Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu Unrecht verwehrt. Der Gewährung einer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand steht kein dem Kläger zurechenbares Verschulden seines Prozessbevollmächtigten an der Versäumung der Berufungsbegründungsfrist entgegen (§ 85 Abs. 2, § 233 ZPO).

7 a) Den Prozessbevollmächtigten einer Partei trifft im Regelfall kein Verschulden an dem verspäteten Zugang eines Schriftsatzes, wenn er veranlasst, dass der Schriftsatz so rechtzeitig in den Briefkasten eingeworfen wird, dass er nach den normalen Postlaufzeiten fristgerecht bei dem Gericht hätte eingehen müssen. Wenn dem Prozessbevollmächtigten keine besonderen Umstände bekannt sind, die zu einer Verlängerung der normalen Postlaufzeiten führen können, darf er darauf vertrauen, dass diese eingehalten werden (BGH, Beschl. v. 30. 9. 2003 – VI ZB 60/02, NJW 2003, 3712, 3713). Dies gilt auch, wenn vor Feiertagen mit einer besonders starken Beanspruchung der Post zu rechnen ist (BVerfG, Beschl. v. 25. 9. 2000 – 1 BvR 2104/99, NJW 2001, 1566 f.).

8 b) Das Berufungsgericht ist davon ausgegangen, dass der Kläger den Einwurf der Postsendung mit der Berufungsbegründung am 13. April 2006 gegen 19. 30 Uhr in den Briefkasten am Hauptpostamt Oldenburg und den an dem Briefkasten angebrachten Hinweis auf die Postlaufzeiten durch eidesstattliche Versicherung der Mitarbeiterin P. seines Prozessbevollmächtigten glaubhaft gemacht hat.

9 Bei einem Einwurf der Berufungsbegründungsschrift in den Postkasten am 13. April 2006 auch zu einem Zeitpunkt nach der Spätleerung konnte der Prozessbevollmächtigte aufgrund des an dem Briefkasten angebrachten Hinweises der Post davon ausgehen, dass der Brief – ebenso wie die Spätleerung am 14. April 2006 (Karfreitag) um 19. 30 Uhr – am Samstag, dem 15. April 2006, beim Landgericht Osnabrück eingehen würde. Jedenfalls konnte der Prozessbevollmächtigte – selbst wenn er den Brief erst am Ostermontag vor der Spätleerung in den Briefkasten eingeworfen hätte – annehmen, dass die Postsendung mit der Berufungsbegründungsschrift an dem den Osterfeiertagen folgenden Zustelltag, dem 18. April 2006, dem Landgericht zugehen würde. Dies wäre zur Wahrung der Berufungsbegründungsfrist ausreichend gewesen.

10 Darauf, ob der Kläger durch weitere Maßnahmen (Nachfrage am 18. April 2006 beim Landgericht Osnabrück und erneute Zusendung der Berufungsbegründung am selben Tag per Telefax) die Wahrung der Frist noch hätte erreichen können, kommt es nicht an. Der Prozessbevollmächtigte des Klägers war nicht verpflichtet, sich darüber zu vergewissern, ob der Schriftsatz rechtzeitig beim Landgericht eingegangen war. Wenn er seine Mitarbeiterin M. anwies, sich am Dienstag, dem 18. April 2006, nach dem Eingang des Schriftsatzes beim Landgericht

Osnabrück zu erkundigen, hat er mehr als erforderlich getan. Brachte der Versuch, eine Bestätigung des Eingangs der Berufungsbegründung zu erhalten, keine Klärung, kann dies dem Kläger nicht zum Nachteil gereichen (vgl. BGH, Beschl. v. 11.10.1989 – IVa ZB 7/89, NJW 1990, 188, 189).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**Hinw. d. Red.:** Zu Postlaufzeiten gemäß Postuniversaldienstleistungsverordnung vgl. BGH GuT 2004, 189 KL = WuM 2004, 412; Unterrichtung durch die Bundesregierung in GuT 2004, 139. Vgl. auch BFH GuT 2007, 461 (in diesem Heft).

**§ 4 InsO; § 765a ZPO**  
**Insolvenzverfahren; Renteneinkünfte des Selbständigen**  
**ohne gesetzlichen Pfändungsschutz;**  
**verspäteter Vollstreckungsschutzantrag**

**Ein im Rechtsbeschwerdeverfahren erstmals gestellter Vollstreckungsschutzantrag ist unbeachtlich.**

(BGH, Beschluss vom 15.11.2007 – IX ZB 99/05)

1 **Zum Sachverhalt:** Durch Beschluss vom 30. September 2004 eröffnete das Amtsgericht Chemnitz auf dessen Eigenantrag das Insolvenzverfahren über das Vermögen des Schuldners und bestellte den weiteren Beteiligten zum Insolvenzverwalter. Der Schuldner, der als selbständiger Unternehmer ein Autohaus betrieb, bezieht aus einer privaten Lebensversicherung eine monatliche Berufsunfähigkeitsrente von 874,70 €.

2 Den Antrag des Schuldners, die Rente pfandfrei zu stellen und von dem Beteiligten einbehaltene Beträge an ihn auszubezahlen, hat das Amtsgericht Chemnitz – Insolvenzgericht – zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde des Schuldners hat das Landgericht Chemnitz die Rente pfandfrei gestellt, jedoch den weitergehenden Antrag auf Auszahlung der einbehaltenen Beträge zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde begehrt der Beteiligte, die Rente dem Insolvenzbeschluss zu unterwerfen.

3 **Aus den Gründen:** II. Die Rechtsbeschwerde ist statthaft (§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO) und auch im Übrigen zulässig (§ 574 Abs. 3 Satz 2 ZPO). Sie hat auch in der Sache Erfolg.

4 1. Arbeitseinkommen kann, wie der Verweisung des § 36 Abs. 1 Satz 2 InsO auf §§ 850 ff ZPO zu entnehmen ist, nur in Höhe des pfändbaren Teils zur Insolvenzmasse gezogen werden. Die Entscheidung von Streitfällen über die Reichweite der Pfändbarkeit ist gemäß § 36 Abs. 4 Satz 1 InsO dem Insolvenzgericht als besonderem Vollstreckungsgericht vorbehalten. Darum richtet sich der Rechtsmittelzug in diesen Fällen nicht nach der Insolvenzordnung, sondern nach den allgemeinen vollstreckungsrechtlichen Vorschriften. Die Rechtsbeschwerde ist danach zulässig, weil sie von dem Beschwerdegericht in seiner Entscheidung über die sofortige Beschwerde des Schuldners (§ 793 ZPO) zugelassen wurde (BGH, Beschl. v. 5. April 2006 – IX ZB 169/04, ZVI 2007, 78; BGH, Beschl. v. 12. Januar 2006 – IX ZB 239/04, ZIP 2006, 340). Der Beteiligte ist als Insolvenzverwalter gemäß § 36 Abs. 4 Satz 2 InsO beschwerdebefugt.

5 2. Das Landgericht hat gemeint, auf einer privaten Lebensversicherung beruhende Renten ehemaliger Freiberufler oder Selbständiger seien im Einklang mit einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (NJW 1992, 527) als Arbeitseinkommen im Sinne des § 850 Abs. 3 lit. b ZPO zu qualifizieren. Es sei – auch im Lichte einer Gesetzesinitiative der Bundesregierung – kein Grund ersichtlich, weshalb eine Berufsunfähigkeits(zusatz)rente eines ehemaligen Arbeitnehmers Pfändungsschutz genieße, während die aus einer privaten Lebensversicherung herrührende Berufsunfähigkeitsrente eines ehemaligen Selbständigen uneingeschränkt pfändbar sei.

6 3. Die Rechtsbeschwerde ist begründet, weil die Rentenbezüge des Schuldners nicht als Arbeitseinkommen im Sinne

des § 850 Abs. 3 lit. b ZPO anzusehen sind und darum mangels eines denkbaren Pfändungsschutzes in vollem Umfang dem Insolvenzbeschluss unterliegen (§ 36 Abs. 1 Satz 2 InsO).

7 a) Der Grundsatz des § 35 InsO, wonach das gesamte Vermögen des Schuldners in die Insolvenzmasse fällt, findet in § 36 InsO eine Einschränkung. Gegenstände, die nicht der Zwangsvollstreckung ausgesetzt sind, gehören gemäß § 36 Abs. 1 Satz 1 InsO nicht zur Insolvenzmasse. Außerdem unterwirft § 36 Abs. 1 Satz 2 InsO Arbeitseinkommen nur in den Grenzen der Pfändbarkeit dem Insolvenzbeschluss, so dass der gemäß §§ 850 ff ZPO unpfändbare Teil des Arbeitseinkommens nicht Bestandteil der Insolvenzmasse wird. Wäre die von dem Schuldner bezogene Rente als Arbeitseinkommen zu qualifizieren, könnte sich die Insolvenzmasse mit Rücksicht auf einen etwaigen Pfändungsschutz verringern. In Rechtsprechung und Schrifttum wird die danach streitentscheidende Frage, ob private Versicherungsrenten von – wie im Fall des Schuldners – selbständig oder freiberuflich tätig gewesenen Personen nach § 850 Abs. 3 lit. b ZPO Arbeitseinkommen darstellen und ihnen infolge dieser Einordnung Pfändungsschutz zukommt, kontrovers beurteilt.

8 Überwiegend wird angenommen, dass Versorgungsrenten von Versicherungsnehmern, die einen selbständigen Beruf ausüben, nicht als Arbeitseinkommen im Sinne des § 850 Abs. 3 lit. b zu verstehen sind (OLG Frankfurt/Main VersR 1996, 614; LG Frankfurt/Oder Rpfleger 2002, 322 f; LG Braunschweig NJW-RR 1998, 1690; Stöber, Forderungspfändung 14. Aufl. Rn. 892; MünchKomm-ZPO/Smid, 3. Aufl. § 850 Rn. 39 ff; Musielak/Becker, ZPO 5. Aufl. § 850 Rn. 13; Baumbach/Lauterbach/Hartmann, ZPO 65. Aufl. § 850 Rn. 14; Thomas/Putzo/Hüßtege, ZPO 28. Aufl. § 850 Rn. 9; Hk-ZPO/Kemper, 2. Aufl. § 850 Rn. 17; Walker in Schuschke/Walker, Vollstreckung und vorläufiger Rechtsschutz Bd. I 3. Aufl. § 850 Rn. 16; Berner Rpfleger 1957, 193, 197). Nach der auch von der Rechtsbeschwerdeerwiderung vertretenen Gegenansicht, die den Beschäftigungsstatus des Versicherungsnehmers als nachrangig ansieht und aus sozialen Erwägungen den Versorgungscharakter der Leistungen in den Vordergrund rückt, sind auch Versorgungsrenten früherer Freiberufler den in § 850 Abs. 3 lit. b genannten Bezügen gleichzustellen (Stein/Jonas/Brehm, ZPO 22. Aufl. § 850 Rn. 48; Wiczorek/Lüke, ZPO 3. Aufl. § 850 Rn. 71; Boewer/Bommermann, Lohnpfändung und Lohnabtretung 1987 Rn. 394; Bock/Speck, Einkommenspfändung 1964 S. 54; Walter, Lohnpfändungsrecht 3. Aufl. S. 71; v. Gleichenstein ZVI 2004, 149, 152 f). Der Senat schließt sich der zuerst genannten Auffassung an.

9 b) Wortlaut und Systematik des § 850 ZPO bringen zweifelsfrei zum Ausdruck, dass nur auf Versicherungsverträgen beruhende Rentenbezüge von Beamten und Arbeitnehmern durch § 850 Abs. 3 lit. b ZPO dem unter einschränkenden Voraussetzungen pfändbaren Arbeitseinkommen gleichgestellt sind.

10 aa) Pfändungsschutz sieht § 850 Abs. 1 ZPO nach Maßgabe der §§ 850a ff ZPO nur für Arbeitseinkommen vor. Dazu gehören nach der Legaldefinition des § 850 Abs. 2 ZPO einmal die Dienst- und Versorgungsbezüge der Beamten, zum anderen Arbeits-, und Dienstlöhne, Ruhegelder und ähnliche nach dem Ausscheiden aus dem Dienst- oder Arbeitsverhältnis gewährte fortlaufende Einkünfte, ferner Hinterbliebenenbezüge und schließlich sonstige Vergütungen für Dienstleistungen aller Art, die die Erwerbstätigkeit des Schuldners vollständig oder zu einem wesentlichen Teil in Anspruch nehmen. Neben den aktiven Einkünften der Beamten und Arbeitnehmer erstreckt § 850 Abs. 2 ZPO den Pfändungsschutz auf deren Versorgungsbezüge und Ruhegelder, die – je nach Status des Versorgungsberechtigten – gegen den Dienstherrn oder den Arbeitgeber gerichtet sind. Versorgungsrenten werden von dem Pfändungsschutz folgerichtig nur erfasst, soweit sie auf einem früheren Dienst- oder Arbeitsverhältnis beruhen (Hk-ZPO/Kemper, a. a. O. § 850 Rn. 6). Zwar erstreckt § 850 Abs. 2 letzter Halbsatz ZPO den Pfändungsschutz auf gewisse wiederkehrende Vergütungen eines selbständigen Berufsausübenden Personen (vgl. etwa BGHZ 96, 324). Da Selbständige entsprechend ihrem recht-



lichen Status weder bei einem Dienstherrn noch einem Arbeitgeber Rentenansprüche erwerben können, ist zu ihren Gunsten im Rahmen des § 850 Abs. 2 ZPO für einen Pfändungsschutz von Renten von vornherein kein Raum. Mithin ist es rechtssystematisch gerechtfertigt, als „Arbeitseinkommen“ im engeren Sinn nur die Einkünfte der Beamten und Arbeitnehmer zu bezeichnen (Thomas/Putzo/Hüßtege, a. a. O. § 850 Rn. 6 und 7 jeweils am Anfang).

11 bb) In Anknüpfung an den Schutzzweck des § 850 Abs. 2 ZPO, der Versorgungsbezüge der Beamten und Ruhegelder der Arbeitnehmer dem Arbeitseinkommen zuordnet, gewährt § 850 Abs. 3 lit. b ZPO abhängig Beschäftigten, die eine versicherungsrechtliche Altersvorsorge für sich oder ihre Angehörigen begründet haben, ebenfalls Vollstreckungsschutz. Ein Arbeitnehmer, der anstelle eines betrieblichen Ruhegeldes oder in Ergänzung hierzu Versicherungsleistungen bezieht, soll in gleicher Weise vor dem Gläubigerzugriff geschützt sein wie ein Schuldner, der etwa aus einer Betriebsrente über ausreichende arbeitsrechtliche Versorgungsbezüge verfügt. Unter den Schutz der Vorschrift fallen nach dem eindeutigen Sinnzusammenhang ausschließlich solche privaten Renten, die ein Ruhegehalt oder eine Hinterbliebenenversorgung nach Art des § 850 Abs. 2 ZPO ersetzen. Da § 850 Abs. 2 ZPO lediglich Renten und Ruhegelder aus einem abhängigen Beschäftigungsverhältnis schützt, muss es sich im Rahmen des § 850 Abs. 3 lit. b ZPO um Versicherungsleistungen handeln, die aus Anlass des Ausscheidens aus einem Dienst- oder Arbeitsverhältnis begründet werden (Musielak/Becker, a. a. O.; Stöber, a. a. O.; Thomas/Putzo/Hüßtege, a. a. O. § 850 Rn. 9; Hk-ZPO/Kemper, a. a. O. § 850 Rn. 17; Berner a. a. O.).

12 cc) Vor diesem Hintergrund können nur Versicherungsrenten solcher Personen, die bei Abschluss des Versicherungsvertrages entweder Beamte oder Arbeitnehmer waren oder in einem arbeitnehmerähnlichen Beschäftigungsverhältnis standen, Arbeitseinkommen gleichgestellt werden (OLG Frankfurt/Main VersR 1996, 614). Fortlaufende Renteneinkünfte freiberuflich oder überhaupt nicht berufstätig gewesener Personen sind demgegenüber kein Arbeitseinkommen im Sinne des § 850 Abs. 3 lit. b ZPO (LG Braunschweig NJW-RR 1998, 1690). Mit der Einführung des nunmehr privaten Altersrenten beruflich selbständiger Personen Pfändungsschutz zuerkennenden – vorliegend bereits mangels eines darauf zugeschnittenen Sachvortrags des Schuldners unanwendbaren – § 851c ZPO durch das Gesetz zum Pfändungsschutz der Altersvorsorge vom 26. März 2007 (BGBl. I S. 368) hat der Gesetzgeber zum Ausdruck gebracht (BT-Drucks. 16/886 S. 7), dass Altersrenten dieses Personenkreises nach dem Regelungsinhalt des § 850 Abs. 3 lit. b ZPO kein Arbeitseinkommen bilden und darum nach dieser Vorschrift keinen Pfändungsschutz genießen. Die von dem Schuldner als Selbständigem erworbenen Rentenansprüche sind folglich nicht durch § 850 Abs. 3 lit. b ZPO geschützt.

13 c) Diese rechtliche Würdigung steht in Einklang mit dem Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem aus Art. 20 Abs. 1 GG folgenden Sozialstaatsprinzip.

14 Die mit § 850 Abs. 3 lit. b ZPO verbundene Ungleichbehandlung von Selbständigen im Verhältnis zu Personen, die als Beamte oder Arbeitnehmer berufstätig gewesen sind, beruht auf der in Ansehung des Art. 3 Abs. 1 GG gerechtfertigten sozialpolitischen Erwägung, Pfändungsschutz nur abhängig Beschäftigten zu gewähren. Zwar mag – wie der Gesetzgeber im Zusammenhang mit der Einführung des § 851c ZPO zum Ausdruck gebracht hat – die Überlegung, dass Selbständigen aufgrund einer gehobenen sozialen Stellung eine höhere Verantwortlichkeit und Mündigkeit zukomme, für sich genommen nicht mehr allein geeignet sein, die unterschiedliche Behandlung zu rechtfertigen (BT-Drucks. 16/886 S. 7). Immerhin sprechen in Übereinstimmung mit dem Bundesfinanzhof (BFH, Urt. v. 12. Juni 1991 – VII R 54/90, NJW 1992, 527) – der sich mit der Pfändung einer Kapitallebensversicherung befasst und sich entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts zur Pfändbarkeit einer privaten Altersversorgung Selbständiger nicht

geäußert hat – eine Reihe weiterer Gesichtspunkte für die Verfassungsmäßigkeit der bisherigen gesetzlichen Regelung: Einmal erscheinen Selbständige auch heute noch in geringerem Maße schutzbedürftig, weil die mit der Ausübung ihrer Tätigkeit regelmäßig verknüpften höheren Erwerbchancen auch eine weitergehende vollstreckungsrechtliche Inanspruchnahme nahelegen. Zum anderen steht es Selbständigen frei (§ 7 SGB VI), durch Eintritt in die gesetzliche Rentenversicherung mit Pfändungsschutz ausgestattete (§ 54 Abs. 4 SGB I, §§ 850 ff ZPO) Versorgungsbezüge (vgl. BGH, Beschl. v. 25. August 2004 – IXa ZB 271/03, NJW 2004, 3771) zu erwerben. Der Gesetzgeber ist darum nicht gehalten, jede zulässige eigenverantwortliche Gestaltung der Altersvorsorge vollstreckungsrechtlich gleich zu behandeln.

15 4. Vorliegend bedarf es bereits aus verfahrensrechtlichen Gründen keiner Prüfung, ob und inwieweit § 765a ZPO aufgrund der Verweisung des § 4 InsO im eröffneten Insolvenzverfahren anwendbar ist (vgl. MünchKommInsO/Ganter, 2. Aufl. § 4 Rn. 34 mit weiteren Nachweisen in Fn. 92). Der Schuldner hat sich erstmals im Rechtsbeschwerdeverfahren auf § 765a ZPO berufen. Da Vollstreckungsschutz nur auf Antrag des Schuldners gewährt wird, haben sich die Vorinstanzen mit dieser Frage nicht befasst und dazu auch keine Feststellungen getroffen. Im Rechtsbeschwerdeverfahren kann der Antrag mangels tatsächlicher Feststellungen der Vordergerichte nicht wirksam nachgeholt werden (OLG Köln NZI 2000, 104, 107; Hk-InsO/Kirchhof a. a. O. § 4 Rn. 19; MünchKommInsO/Ganter a. a. O. § 4 Rn. 34).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

### Kurzfassungen/Leitsätze (KL) §§ 1, 3 VermG, § 114 ZPO – Restitution; vorrangige Regelungen – Gewerbemiete etc.

Der Antrag der Klägerin auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe wird zurückgewiesen, weil die beabsichtigte Rechtsverfolgung keine hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet.

Das Recht, zur Ausreise aus der DDR geschlossene Verträge anzufechten, ist durch die Restitutionsregeln des Vermögensgesetzes ersetzt worden. Durch die Abstandnahme von der Verfolgung eines Restitutionsantrags wird es nicht wiederhergestellt.

(BGH, Beschluss vom 11.10.2007 – V ZA 9/07)

### §§ 3, 7 VermG – Restitution; pflichtgemäße Grundstücksbewirtschaftung des Verfügungsberechtigten

Die Anmeldung eines Rückübertragungsanspruchs begründet keine Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, den zurückzuübertragenden Vermögensgegenstand so zu bewirtschaften, dass für den Berechtigten ein Überschuss erzielt wird.

(BGH, Urteil vom 29.6.2007 – V ZR 257/06)

### § 138 BGB; § 1 PostG – Vermarktung von Telekommunikationsmehrwertdiensten; Telefonsex

Entgeltforderungen für die Erbringung, Vermittlung und Vermarktung von sogenannten Telefonsexdienstleistungen kann seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Regelung der Rechtsverhältnisse der Prostituierten vom 20. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3983) nicht mehr mit Erfolg der Einwand der Sittenwidrigkeit entgegengehalten werden.

(BGH, Urteil vom 8.11.2007 – III ZR 102/07)

## § 524 ZPO – ZPO-Reform; Gesetzesänderung des Prozessrechts; Anschlussberufung

Für die Zulässigkeit der Anschlussberufung gilt bei Gesetzesänderungen das Prozessrecht in der Fassung, die für die Beurteilung der Zulässigkeit der Berufung maßgeblich ist.

(BGH, Urteil vom 24.10.2007 – IV ZR 12/07)

## § 592 ZPO – Urkundenprozess; Beweismittel; Sachverständigengutachten aus selbständigem Beweisverfahren

Ein in einem selbständigen Beweisverfahren eingeholtes schriftliches Sachverständigengutachten stellt kein zulässiges Beweismittel im Urkundenprozess dar, soweit dadurch der Beweis durch Sachverständige ersetzt werden soll.

(BGH, Urteil vom 18.9.2007 – XI ZR 211/06)

# Teileigentum

§§ 10, 13, 14, 15, 62 WEG  
Teileigentum; Wohnungseigentum;  
Gemeinschaftsordnung; freiberufliche Tätigkeit;  
„Digital-Druckerei“ im Teileigentum;  
heutige Bedingungen des Wirtschaftens

**Die Regelung in der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung), wonach das Wohnungseigentum ... und das Teileigentum ... zu Wohnzwecken und zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit benutzt werden dürfen, soweit behördlich zulässig, (Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter) erlaubt den Betrieb einer „Digital-Druckerei“.**

(OLG Düsseldorf, Beschluss vom 14.11.2007 – I-3 Wx 40/07)

**Zum Sachverhalt:** Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus zwei Eigentumseinheiten, dem Wohnungseigentum Nr. 1, das den Antragstellern gehört, und dem Teileigentum Nr. 2, dessen Eigentümer der Antragsgegner ist.

§ 5 Abs. 1 der Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) lautet: „Das Wohnungseigentum Nr. 1 und das Teileigentum Nr. 2 dürfen zu Wohnzwecken und zur Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit benutzt werden, soweit behördlich zulässig.“

Der Antragsgegner betreibt in seinem Teileigentum eine Digital-Druckerei. Über diesen Betrieb kam es zwischen den Beteiligten im Jahre 2004 zu Unstimmigkeiten. Der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller unterbreitete mit Schreiben vom 4. Juni 2004 an die Verfahrensbevollmächtigten des Antragsgegners folgenden Vergleichsvorschlag:

„Meine Mandanten sind bereit, in Abweichung von der Teilungserklärung Ihrem Mandanten zu gestatten, im Anbau des Hauses O. (Teileigentum 2) eine Druckerei zu betreiben. Diese Gestattung gilt jedoch nur für Ihren Mandanten, nicht also für etwaige Rechtsnachfolger. Ihr Mandant verpflichtet sich im Gegenzug, die Druckmaschine nur im hinteren Bereich des Gebäudes zu betreiben, und zwar nur bis 20.00 Uhr und nur mit herabgelassenen Rolläden an dem zur Gartenseite befindlichen Fenster; samstags, sonntags und feiertags wird die Maschine nicht betrieben. Der Betrieb der Digitaldrucker unterliegt keinen Beschränkungen. Sofern Ihr Mandant mit dieser vergleichweisen Regelung einverstanden ist, bitte ich um Bestätigung.“

Nachdem der Verfahrensbevollmächtigte der Antragsteller an die Erklärung zum Vergleichsvorschlag erinnert hatte, kam es unter dem 8. September 2004 zu einer von dem Antragsgegner verfassten und an die Antragsteller adressierten Erklärung folgenden Inhalts:

„Hiermit bestätige ich Ihnen Hr. H..

Falls ich das Haus O. verkaufe, darf hier nicht ein Pommeladen oder Getränkehalle/Kiosk geführt werden außerdem verliert der Notarvertrag 3328/Teilungserklärung vom 24.11.1994 nicht seine Gültigkeit und ist für beide Teile weiterhin verbindlich.

Digitaldrucker und eine Vervielfältigungsdruckmaschine im Format A4 sind erlaubt. Hiermit weise ich nochmals darauf hin, das ich keine Großdruckmaschine ... aufgestellt habe, sondern nur eine Vervielfältigungsdruckmaschine im Format A4. Betrieben wird die Digital-Druckerei werktags in der Zeit von 10.00–22.00 Uhr.

Dessen Lärmpegel ... habe ich durch ein Gutachten ... vom ... messen lassen und liege hiermit unter dem vorgeschriebenen Lärmpegel des UW-Amt Düsseldorf ...

(F.)

Heute von Hr. F. erhalten und genehmigt.“ (Es folgt die Unterschrift des Ehemannes).

Im Verlaufe des Verfahrens vor dem Amtsgericht Velbert haben die Antragsteller ihre ursprünglichen Anträge dahin erweitert, dem Antragsgegner aufzugeben, es zu unterlassen, in seinem Teileigentum ein Gewerbe, insbesondere eine Druckerei, zu betreiben. Diesem Antrag hat das Amtsgericht mit Beschluss vom 6. Juni 2006 stattgegeben. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde des Antragsgegners ist vor dem Landgericht Wuppertal ohne Erfolg geblieben.

Gegen die Zurückweisung seines Rechtsmittels wendet sich der Antragsgegner mit seiner sofortigen weiteren Beschwerde, der die Antragsteller entgegneten.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sachverhalts wird auf den Inhalt der Akte Bezug genommen.

**Aus den Gründen:** II. Die gemäß §§ 62 Abs. 1 WEG, 45 Abs. 1 WEG a.F., §§ 27 Abs. 1 Satz 1, 22 Abs. 1 FGG zulässige sofortige weitere Beschwerde des Antragsgegners hat auch in der Sache Erfolg. Die Entscheidung des Landgerichts über die Erstbeschwerde des Antragsgegners leidet an einem Rechtsfehler im Sinne der §§ 27 Abs. 1 Satz 2 FGG, 546 ZPO. Der Antrag der Antragsteller auf Unterlassung der Gewerbeausübung ist nicht begründet.

1. Das Landgericht hat ausgeführt: Das Amtsgericht habe zu Recht eine Unterlassungsverpflichtung des Antragsgegners ausgesprochen. Nach der Gebrauchsregelung in § 5 Abs. 1 der Teilungserklärung dürfe das Teileigentum nur zu Wohnzwecken und zur Ausübung einer freien beruflichen Tätigkeit benutzt werden, soweit diese behördlich zulässig sei. Hieraus folge, dass eine gewerbliche Nutzung nicht zulässig sei. Eine derartige Nutzung werde vom Antragsgegner unwidersprochen ausgeübt. Für die zu treffende Entscheidung keine Rolle spiele es demgegenüber, in welchem Umfang der Antragsgegner die gewerbliche Tätigkeit ausübe. Auch sei es den Antragstellern, insbesondere dem antragstellenden Ehemann, nicht verwehrt, den Unterlassungsanspruch geltend zu machen, und zwar auch nicht unter Berücksichtigung des Schriftstücks vom 8. September 2004.

2. Diese Begründung hält der dem Senat obliegenden rechtlichen Nachprüfung in einem entscheidenden Punkte nicht stand.

a) Zutreffend ist allerdings, dass das Landgericht allein das vom Amtsgericht ausgesprochene, auf den Betrieb eines Gewerbes gerichtete Unterlassungsgebot als mit der Erstbeschwerde angegriffen erachtet hat. [...]

b) Nicht zu folgen vermag der Senat den Vorinstanzen demgegenüber, soweit sie die vom Antragsgegner vorgenommene Nutzung seines Teileigentums als unzulässig erachtet haben.

Auf den Streitfall sind nunmehr, da von den Antragstellern ein Leistungsanspruch erhoben wird, die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes in dessen seit dem 1. Juli 2007 geltenden Fassung anzuwenden.

Gemäß § 13 Abs. 1 WEG kann jeder Wohnungseigentümer mit dem in seinem Sondereigentum stehenden Gebäudeteil nach Belieben verfahren – insbesondere diesen nutzen –, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen. Derartige Rechte Dritter ergeben sich außer aus den Regelungen der §§ 14 und 15 WEG sowie aus Rücksichts- und Treupflichten aus der Gemeinschaftsordnung (Staudinger-Kreuzer, BGB, 13. Bearb. 2005, § 13 WEG Rdnr. 3). Durch diese oder durch eine sonstige Vereinbarung können die Rechte des Sondereigentümers aus § 13 Abs. 1 WEG, damit auch das Recht auf bestimmte Nutzungen und deren Änderung, beschränkt werden (vgl. a. a. O., Rdnr. 4).

Hier handelt es sich bei der Regelung in § 5 Abs. 1 der Teilungserklärung um eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungsscharakter gemäß §§ 10 Abs. 2 Satz 2, 15 Abs. 1 WEG. Diese ist der Auslegung zugänglich. In der Regel ergibt die Auslegung einer derartigen Zweckvereinbarung, dass eine andere Nutzung, als sie sich nach der Zweckbestimmung ergibt, nur zulässig ist, wenn sie nicht *mehr* stört oder beeinträchtigt als eine der Zweckbestimmung entsprechende Nutzung und die Umstände anderes auch für die Zukunft nicht befürchten lassen. Dabei ist eine typisierende Betrachtungsweise geboten (BGHZ 160, 354 ff. [= WuM 2004, 681]; Senat, FGPrax 2003, S. 153 f m.w. Nachw. [= GuT 2003, 196 L <GuT1269>)).

Im vorliegenden Fall sind Besonderheiten, die das vorstehend beschriebene Auslegungsergebnis als unangemessen erscheinen ließen, nicht erkennbar. Im Gegenteil ist die Zweckbestimmung mit der Formulierung „Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit“ weit gefasst und geht über eine Nutzung als bloßes „Büro“ oder auch als eine „Praxis“ hinaus. Als freiberufliche Tätigkeit wird nicht nur die Berufsausübung eines Arztes oder Anwalts, sondern auch eines Architekten oder Maklers verstanden (Staudinger-Kreuzer a. a. O., Rdnr. 34). Damit aber werden von der hier in Rede stehenden Zweckbestimmung Tätigkeitsbilder mit einem durchaus unterschiedlichen Gepräge erfasst. So ist für eine Anwalts- oder Arztpraxis das Auftreten von Publikumsverkehr in nennenswertem Umfang typisch, bei einer Arztpraxis unter Umständen auch von Geruchsmissionen, bei einem Architekturbüro kann es der Einsatz von Maschinen in einem über die heute als normal anzusehende Büroorganisation hinausgehenden Maße, beispielsweise bei der Anfertigung technischer Zeichnungen, sein, und das Büro eines Maklers kann sich durch eine werbende Gestaltung hierauf hinweisender Schilder auszeichnen. Bei dieser Lage kann sich die Auslegung der Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter sinnvollerweise nur daran orientieren, ob die zu beurteilende Nutzung bei typisierender Betrachtungsweise stärker stört oder beeinträchtigt als die in der Gemeinschaftsordnung ausdrücklich bezeichnete.

Geht man von diesen Grundsätzen aus, lässt sich unter den heutigen Bedingungen des Wirtschaftens nicht mehr sagen, dass jegliches Gewerbe schlechthin mehr störe als jegliche freiberufliche Tätigkeit. Wie sich auf der einen Seite die Ausübung eines freien Berufs insbesondere durch den vermehrten Einsatz technischer Hilfsmittel und gegenüber früheren Zeiten intensiver wirkender Werbeträger der gewerblichen Tätigkeit annähert, gibt es auf der anderen Seite gewerbliche Tätigkeiten, die sich „von außen“ betrachtet, von freiberuflichen nicht mehr nennenswert unterscheiden.

Um eine derartige, der freiberuflichen angenäherten gewerblichen Tätigkeit handelt es sich im Streitfall. Der Antragsgegner betreibt, wie unstrittig ist, keine Druckerei in herkömmlichem Sinne. Er übt seine Tätigkeit im Wesentlichen allein aus. Dabei gelangen keine Rotations- oder sonstigen Großdruckmaschinen zum Einsatz, sondern lediglich Digitaldrucker und eine Vervielfältigungsdruckmaschine für ein kleineres Druckformat.

Für Kunden sind die Geschäftsräume werktäglich in der Zeit von 10.00 Uhr bis 17.00 Uhr zugänglich. Diesen Darlegungen des Antragsgegners in der zweiten Anlage zur Erstbeschwerdebegründung sowie in der Rechtsbeschwerdebegründung sind die Antragsteller nicht, namentlich auch nicht in ihrer Erwidern zur Rechtsbeschwerde und den folgenden Schriftsätzen vom 6. und 14. Juni 2007, entgegengetreten. Darüber hinaus erweisen die im Rechtsbeschwerdeverfahren beiderseitig zur Akte gereichten Lichtbilder, dass auf die Tätigkeit des Antragsgegners an der Außenseite des Gebäudes oder an anderer Stelle des Grundstücks nicht durch besonders auffällige Werbeträger wie etwa Lichtenanlagen oder großformatige Plakate hingewiesen wird. Schließlich sind die Antragsteller auch nicht der Behauptung des Antragsgegners entgegengetreten, der von den durch ihn eingesetzten Maschinen verursachte „Lärmpegel“ bewege sich noch unterhalb des Grenzwertes für die Nachtzeit.

Anhaltspunkte dafür, dass der Antragsgegner plant, an alledem in absehbarer Zeit etwas zu ändern, fehlen.

Bei dieser Lage ist nicht feststellbar, dass die Tätigkeit des Antragsgegners typischerweise störender oder in anderer Weise beeinträchtigender wäre als diejenige eines – nach der Zweckbestimmung zulässigen – Architekturbüros. Auch im Falle freiberuflicher Tätigkeit ist es keineswegs ausgeschlossen, sondern eher typisch, dass der Berufsträger selbst auch außerhalb der für das Publikum vorgesehenen Zeiten tätig ist.

c) Auf der Grundlage dieser Erwägungen kann die von den Vorinstanzen ausgesprochene Untersagung jeglicher Gewerbeausübung durch den Antragsgegner keinen Bestand haben, aber auch nicht diejenige der konkret betriebenen Digital-Druckerei.

Dies besagt indes nicht, dass die Antragsteller gegenüber besonderen einzelnen vom Gewerbebetrieb des Antragsgegners ausgehenden Beeinträchtigungen, die ihre Rechte als Dritte, namentlich gemäß §§ 14, 15 WEG, verletzen, schutzlos wären. Ihnen bleibt es unbenommen, gegen derartige Immissionen (beispielsweise durch Geräusch, Geruch oder optische Einwirkung etwa infolge exzessiver Plakatierung) im Wege gesonderter Unterlassungsansprüche vorzugehen.

Vorsorglich sei bemerkt, dass derartigen Ansprüchen wegen Eigentumsstörung auch das Schriftstück vom 8. September 2004 nicht entgegenstünde. Hierfür ist es ohne Belang, ob es sich dabei um eine Vereinbarung oder eine schuldrechtliche Nutzungsgestattung handelte, ob der antragstellende Ehemann gebunden wurde oder ob sich auch die antragstellende Ehefrau die Rechtswirkungen entgegenhalten lassen muss. Selbst wenn man alle diese Fragen zugunsten des Antragsgegners beantworten würde, ist das Schriftstück vom 8. September 2004 nicht so auszulegen, dass die Antragsteller auf die Geltendmachung jeglicher Eigentumsstörungsansprüche wegen des Druckereibetriebes verzichtet hätten. Wie die Bezugnahme des Antragsgegners selbst auf die erzeugten „Lärmpegel“ und deren geringe Höhe, ferner auf die Zeiten des „Betreibens“ der Digital-Druckerei zeigt, wollte er selbst nur zum Ausdruck bringen, dass die gewerbliche Tätigkeit als solche sowie der Einsatz bestimmter Maschinen für sich genommen nicht von vornherein unzulässig sein sollten. Unberührt hiervon blieb, dass von dem Gewerbebetrieb insgesamt keine wohnungseigentumsrechtlich unzulässigen einzelnen Beeinträchtigungen ausgehen durften.

III. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 62 Abs. 1 WEG, 47 Satz 1 und 2 WEG a. F. Es entspricht billigem Ermessen, die Gerichtskosten nach dem Umfang des Obliegens und Unterliegens zu verteilen. Demgegenüber besteht kein Anlass, von dem

in Wohnungseigentumsverfahren (nach § 47 Satz 2 WEG a. F.) geltenden Grundsatz, wonach jeder Beteiligte seine außgerichtlichen Kosten selbst zu tragen hat, abzuweichen.

Die Festsetzung des Geschäftswertes [9000 EUR] findet ihre Grundlage in §§ 62 Abs. 1 WEG, 48 Abs. 3 WEG a. F. Der Senat folgt der vom Amtsgericht in seinem Beschluss vom 6. Juni 2006 vorgenommenen Bewertung, der sich auch das Landgericht angeschlossen hat und der die Beteiligten nicht entgegengetreten sind.

Mitgeteilt von RiOLG von Wnuck-Lipinski, Düsseldorf

**§ 10 WEG; § 242 BGB**

**Teileigentum; vermietetes Ladenlokal;  
Wohnungseigentumsanlage; Abwasserkosten;  
Anspruch auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels;  
Öffnungsklausel der TE**

**1) Der Anspruch eines Miteigentümers auf Änderung des Kostenverteilungsschlüssels beurteilt sich ausschließlich nach § 242 BGB, wenn zwar die Teilungserklärung eine Öffnungsklausel enthält, die Eigentümerversammlung jedoch unter Geltung des bisherigen Rechts eine Änderung dieses Schlüssels abgelehnt hat und dieser Beschluss im Anfechtungsverfahren zu überprüfen ist.**

**2) Die erleichterten Kriterien, unter denen nach § 10 Abs. 2 S. 3 WEG n. F. ein Anspruch auf Änderung einer Vereinbarung besteht, sind inhaltlich auch dann anzuwenden, wenn die Teilungserklärung durch eine Öffnungsklausel der Eigentümerversammlung eine entsprechende Beschlusskompetenz einräumt.**

**3) In einem solchen Fall beschränkt sich der Anspruch eines Miteigentümers nach Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelung darauf, dass die Eigentümerversammlung sich unter den geänderten rechtlichen Voraussetzungen erneut mit der Angelegenheit befasst und eine Entscheidung über das Ob und das Wie einer Änderung des Kostenverteilungsschlüssels trifft. Erst danach kann das Gericht angeufen werden.**

(OLG Hamm, Beschluss vom 10. 9. 2007 – 15 W 358/06)

**Zum Sachverhalt:** Die Beteiligten bilden die o. a. Eigentümergemeinschaft. Die Anlage besteht neben zahlreichen Eigentumswohnungen aus zwei als Ladenlokale bezeichneten Gewerbeeinheiten. Die Beteiligte ist Eigentümerin eines Ladenlokals.

Die Teilungserklärung bestimmt in § 13, dass die Eigentümer alle Betriebskosten gemeinsam nach Maßgabe der jeweiligen Fläche zu tragen haben. Abs. 4 enthält eine sog. Öffnungsklausel dahingehend, dass die Umlagen durch Mehrheitsbeschluss geändert werden können.

Die Gewerbeeinheiten verfügen über gesonderte Kaltwasserzähler, deren Eigentümer über eigene Bezugsverträge mit dem Versorgungsträger. Seit den 70er Jahren wurden die Abwasserkosten, wobei die damalige Beschlusslage nicht mehr sicher nachvollziehbar ist, nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Nachdem die Abwasserkosten stetig stiegen, wurde für die Beteiligte zu 1) merklich, dass eine Abrechnung nach dem Maßstab des Frischwasserverbrauchs wesentlich günstiger für sie wäre. Nachdem die Gewerbeeinheit der Beteiligten zu 1) neu an einen Betrieb mit einem geringen Frischwasserverbrauch vermietet wurde, betrug ihr Kostenanteil an den Abwasserkosten ein Vielfaches des Betrages, der bei einer Umlage allein nach dem Frischwasserbrauch der Gewerbeeinheit angefallen wäre. In Reaktion auf ein von der Beteiligten zu 1) – letztlich erfolglos – angestregtes Gerichtsverfahren beschloss die Gemeinschaft in der Eigentümerversammlung vom 16.10.2003, den Kostenverteilungsschlüssel wieder auf die Wohn-/Nutzfläche umzustellen mit einer Modifikation hinsichtlich der Instandsetzungskosten für die vorhandenen Garagen. Zuvor hatte die

Beteiligte zu 1) die Umstellung der Abrechnung der Abwasserkosten ihrer Einheit auf den Maßstab des Frischwasserverbrauchs beantragt. Die Umlage nach den Wohn-/Nutzflächen war der Beteiligten zu 1), deren Einheit ein überproportional hoher Miteigentumsanteil zugeordnet ist, günstig, änderte aber nichts daran, dass ihr Kostenanteil an den Abwasserkosten immer noch ein Vielfaches des Betrages betrug, der bei einer Umlage allein nach dem Frischwasserbrauch der Gewerbeeinheit angefallen wäre.

Zur Eigentümerversammlung vom 18. 3. 2005 beantragte die Beteiligte zu 1) abermals, die Abwasserkosten hinsichtlich ihrer Gewerbeeinheit nach Verbrauch abzurechnen. Die Eigentümerversammlung beschloss mehrheitlich, die Abrechnung im Wesentlichen, insbesondere auch hinsichtlich der Abwasserkosten, weiterhin nach den Flächenanteilen vorzunehmen. Diesen Beschluss hat die Beteiligte zu 1) vorliegend angefochten, soweit über die Verteilung der Abwasserkosten entschieden worden ist. Das Amtsgericht Essen hat den Antrag der Beteiligten zu 1) zurückgewiesen, das Landgericht Essen ihre gegen die amtsgerichtliche Entscheidung gerichtete sofortige Beschwerde. Hiergegen wendet sich die Beteiligte zu 1) mit der sofortigen weiteren Beschwerde.

**Aus den Gründen:** II.) Die sofortige weitere Beschwerde ist nach den §§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1 WEG, 27, 29 FGG statthaft sowie form- und fristgerecht eingelegt. Die Beschwerdebefugnis der Beteiligten zu 1) ergibt sich daraus, dass ihre Erstbeschwerde ohne Erfolg geblieben ist.

In der Sache ist die sofortige weitere Beschwerde unbegründet, da die Entscheidung des Landgerichts nicht auf einer Verletzung des Rechts beruht, § 27 Abs. 1 FGG.

In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist das Landgericht zutreffend von einer zulässigen Erstbeschwerde der Beteiligten zu 1) ausgegangen. Auch in der Sache hält die landgerichtliche Entscheidung der rechtlichen Prüfung im Ergebnis stand.

In der vorliegenden Form kann der Anfechtungsantrag der Beteiligten zu 1) allerdings schon deshalb keinen Erfolg haben, da es ihr an dem erforderlichen Rechtsschutzbedürfnis mangelt. Die Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses vom 18. 3. 2005 würde nämlich an der maßgebenden Beschlusslage der Gemeinschaft nichts ändern, da die Abwasserkosten dann aufgrund des Eigentümerbeschlusses vom 16.10.2003 auch weiterhin nach Wohn-/Nutzfläche umzulegen wären. Es entspricht jedoch einhelliger Auffassung, dass für die Anfechtung eines sog. Zweitbeschlusses kein Rechtsschutzbedürfnis besteht, wenn der inhaltsgleiche Erstbeschluss bestandskräftig ist (vgl. etwa BGHZ 127, 99 ff = NJW 1994, 3230 [= WuM 1995, 61]).

Die Frage, ob die Vorinstanzen es verfahrensfehlerhaft versäumt haben, die Beteiligten zu 1) auf diesen Gesichtspunkt hinzuweisen und ihr Gelegenheit zur Anpassung ihres Antrags zu geben (§§ 12 FGG, 139 ZPO), kann indes dahinstehen, da sich die Entscheidungen im Ergebnis auch dann als richtig erweisen, wenn man entsprechend angepasste Gestaltungs- oder Leistungsanträge unterstellt. Zu Recht haben die Vorinstanzen auf der Grundlage des bis zum 1. 7. 2007 geltenden Rechts nämlich einen Anspruch der Beteiligten zu 1) auf Abänderung des Verteilungsschlüssels für die Abwasserkosten verneint (1). Einer Zurückverweisung der Sache im Hinblick auf die zum 1. 7. 2007 eingetretene Rechtsänderung bedarf es nicht, da für einen hierauf gestützten Verpflichtungs- oder Gestaltungsantrag der Beteiligten zu 1) gegenwärtig das Rechtsschutzbedürfnis fehlen würde (2).

(1) Nach Auffassung des Senats spricht viel dafür, dass einem Abänderungsverlangen der Beteiligten zu 1) bereits die Bestandskraft des Eigentümerbeschlusses vom 16.10.2003 entgegensteht. Denn durch diesen Beschluss hat die Gemeinschaft nicht lediglich den Kostenverteilungsschlüssel festgelegt, sondern auch das vorhergehende Abänderungsbegehren der Beteiligten zu 1) beschieden. Bei einem derartigen Verständnis könn-

te die Beteiligte zu 1) ein erneutes Abänderungsbegehren von vorneherein erfolgreich nur auf eine seit dem Erstbeschluss veränderte Sach- und Rechtslage stützen.

Die Frage bedarf allerdings keiner abschließenden Entscheidung, da sich an dem Ergebnis auch dann nichts ändert, wenn man den Erstbeschluss nicht als Entscheidung über das Abänderungsbegehren auffasst. Auch wenn die Bestimmung des Kostenverteilungsschlüssels wie vorliegend nämlich durch eine so genannte Öffnungsklausel der Beschlussfassung der Gemeinschaft zugänglich war, bestand bis zur Reform des WEG zum 1. 7. 2007 ein Anspruch auf eine abändernde Beschlussfassung nicht schon dann, wenn diese möglicherweise ein Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung war, sondern nur nach Maßgabe des § 242 BGB (BGH NJW 2003, 3476, 3479 [= WuM 2003, 712 = GuT 2004, 34 KL]; BayObLG NJW-RR 1989, 1165 [= WuM 1989, 526]; NJW-RR 1994, 658, 659 [= WuM 1994, 165]; Staudinger/Bub, BGB, 13. Bearb., § 21 WEG Rdn. 112). Ein Anspruch auf eine abändernde Beschlussfassung setzte danach grundsätzlich voraus, dass das Festhalten an den beschlossenen Abrechnungsmaßstäben eine grobe Unbilligkeit darstellte, was sich nicht generell, sondern nur im Einzelfall feststellen ließ (BGH NJW 2003, 3476, 3479 [= WuM 2003, 712]). Dies folgt daraus, dass der insoweit grundsätzlich bestehende Anspruch auf Einhaltung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) durch den Inhalt des bestandskräftigen Erstbeschlusses verbindlich gestaltet wurde, was sich letztlich unmittelbar aus dem Wortlaut des § 21 Abs. 4 WEG ergibt („die den Vereinbarungen und Beschlüssen und, soweit solche nicht bestehen, dem Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer nach billigem Ermessen entspricht“). Die insoweit geltenden Wertungsmaßstäbe waren damit letztlich nicht anders als bei der Prüfung der Frage, ob ein Anspruch auf Abänderung eines vereinbarten Verteilungsschlüssels besteht (BGH a. a. O.).

Nach der überkommenen Rechtsprechung stand dabei der Gesichtspunkt im Vordergrund, jeder Wohnungseigentümer solle sich darauf verlassen können, dass das einmal Beschlossene grundsätzlich weiterhin Geltung hat und alle bindet; außerdem sei jeder Wohnungseigentümer in der Regel bei Erwerb der Wohnung in der Lage, sich über den geltenden Kostenverteilungsschlüssel zu informieren und sich darauf einzustellen (vgl. BGH a. a. O.; BGH NJW 2004, 3413, 3414 [= WuM 2004, 681]; BayObLG NZM 2001, 290 = ZMR 2001, 473 [= WuM 2001, 142]; NJW-RR 1995, 529 [= WuM 1995, 217]; NJW-RR 1992, 342, 343 = BayObLGZ 1991, 396, 397 ff. [= WuM 1992, 83]; NJW-RR 1987, 715 [= WuM 1988, 92]; OLG Düsseldorf FGPrax 2001, 101 f. [= WuM 2001, 262 KL]; OLG Frankfurt NZM 2001, 140; OLG Zweibrücken WE 1999, 192, 193; OLG Köln FGPrax 1995, 105 [= WuM 1995, 194]; KG NJW-RR 1991, 1169, 1170 [= WuM 1991, 366]; Senat ZMR 2003, 286).

Der zuletzt genannte Gesichtspunkt ist zwar auf den vorliegenden Fall nicht unmittelbar anwendbar, jedoch haben die Vorinstanzen hier, also hinsichtlich der wechselseitigen Erwartungen und Handlungsmöglichkeiten, zutreffend darauf abgestellt, dass die Beteiligte zu 1) es in der Hand hatte, den in 2003 beschlossenen Verteilungsschlüssel, der im Übrigen schon ein gewisses Eingehen auf ihre konkrete Situation beinhaltete, einer gerichtlichen Überprüfung zuzuführen. Dass sie dies nicht getan hat, begründet eine Vertrauensposition der Eigentümermehrheit, die vielleicht nicht ausschlaggebend, aber im Rahmen der nach § 242 BGB gebotenen Gesamtwürdigung durchaus zu berücksichtigen ist.

Eine gerichtliche Änderung des Kostenverteilungsschlüssels kam nach Maßgabe der bisherigen Rechtslage insbesondere dann in Betracht, wenn sich die Regelung in der Teilungserklärung bzw. die beschlossene Regelung im Zusammenleben der Wohnungseigentümer als von Anfang an verfehlt oder unzweckmäßig erweist, etwa weil sie zu wenig auf die Besonderheiten der jeweiligen Wohnungseigentümergeinschaft abgestimmt ist (vgl. Senat FGPrax 1996, 176, 177; KG NJW-RR 1991, 1169, 1170 [= WuM 1991, 366]). Dabei war die Frage

der groben Unbilligkeit des Kostenverteilungsschlüssels insbesondere danach zu beurteilen, ob die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallenden Kosten in einem vertretbaren Verhältnis zu den durch sein Wohnungs- bzw. Teileigentum verursachten Kosten stehen, wobei es aber maßgebend auf die Wohn- und Nutzfläche ankommt (BayObLG NJW-RR 1992, 342, 343 [= WuM 1992, 83]; Staudinger/Bub, BGB, 12. Bearb., § 16 WEG Rdnr. 270).

Schon hieraus ergibt sich hinsichtlich des bis zum 1. 7. 2007 geltenden Rechtszustandes, dass der durch die Gemeinschaft beschlossene Kostenverteilungsschlüssel der Wohn- und Nutzflächen nicht generell ungeeignet war. Insoweit musste das Landgericht nicht wesentlich auf die von der Beschwerdeführerin vorgetragene Mehrbelastung eingehen. Diese war und ist primär Folge der gegenwärtigen konkreten Nutzung. Da die konkrete Nutzung jedoch grundsätzlich in den Risikobereich des jeweiligen Sondereigentümers fällt, kam es hierauf nicht entscheidend an. Im Rahmen der notwendigen Abwägung kam es vielmehr darauf an, ob der Kostenverteilungsschlüssel generell ungeeignet erscheint.

Dem konnte die Beteiligte zu 1) auch nicht erfolgreich entgegen halten, dass eine verbrauchsabhängige Abrechnung ohne weiteres möglich sei. Vorab ist dabei darauf hinzuweisen, dass die Berechnung der Abwasserkosten nach dem Frischwasserverbrauch keine wirklich verbrauchsabhängige Abrechnung ist, sondern lediglich eine verbrauchsorientierte. Weiter wäre eine solche ohne weitere technische Maßnahmen hier nur hinsichtlich der beiden Ladenlokale, nicht hingegen hinsichtlich aller Sondereigentumseinheiten möglich. Ein solcher gespaltener Abrechnungsmodus musste aus Sicht der Gemeinschaft jedoch schon deshalb kein Gebot der Billigkeit sein, weil in dessen Folge der Allgemeinverbrauch entweder allein von den Wohnungseigentümern zu tragen wäre oder durch eine zweifelhafte Schätzung herausgerechnet werden müsste, in deren Folge die Wohnungseigentümer immer noch das Risiko eines erhöhten Allgemeinverbrauchs zu tragen hätten, wie er etwa durch Reparaturarbeiten im Gemeinschaftseigentum oder unvorhergesehene Systemverluste entstehen kann. Die im Rahmen des Rechtsbeschwerdeverfahrens geäußerte Ansicht der Beteiligten zu 1), sie sei an den Kosten des im Gemeinschaftseigentums anfallenden Allgemeinverbrauchs nicht zu beteiligen, ist rechtlich nicht nachvollziehbar.

(2) Nach Maßgabe des bis zum 1. 7. 2007 geltenden Rechtszustands haben die Vorinstanzen einen Abänderungsanspruch der Beteiligten zu 1) danach rechtsfehlerfrei verneint. Das am 1. 7. 2007 in Kraft getretene Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze führt bezogen auf das vorliegende Verfahren zu keinem anderen Ergebnis.

Allerdings dürfte für die Beurteilung eines Abänderungsanspruchs der Beteiligten zu 1) seit dem 1. 7. 2007 ein anderer Maßstab gelten. Durch § 10 Abs. 2 S. 3 WEG n. F. ist ein Anspruch auf Änderung von Vereinbarungen begründet worden, wenn ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint. Ausweislich der Gesetzesmaterialien (vgl. BTDrS. 16/887 S. 18) hatte der Gesetzgeber hierbei insbesondere die Änderung von Kostenverteilungsschlüsseln im Auge. Das erklärte Ziel des Gesetzgebers war es hierbei, die durch die Rechtsprechung erarbeiteten Grundsätze zu einem Abänderungsanspruch zwar strukturell zu übernehmen, die Anforderungen der Rechtsprechung an einen solchen Anspruch jedoch in dem Sinne zu verschieben, dass ein Anspruch unter weniger strengen Bedingungen bestehen sollte. Insbesondere sollte dabei individuellen Nachteilen stärkeres Gewicht eingeräumt werden (BTDrS. 16/887 S. 19), die im Rahmen des § 242 BGB im Hinblick auf das durch den Einzelnen zu tragende Nutzungsrisiko bislang von nachrangiger Bedeutung waren.

Dabei bezieht sich die Regelung des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG zwar unmittelbar nur auf einen Anspruch betr. die Abänderung einer Vereinbarung, etwa eines vereinbarten oder in der Teilungserklärung festgelegten Kostenverteilungsschlüssels. Nach Auffassung des Senats ergeben sich hieraus jedoch inhaltlich gleiche Auswirkungen auf einen möglichen Anspruch auf Abänderung eines beschlossenen Kostenverteilungsschlüssels. Dies ergibt sich aus folgenden Überlegungen:

Der Gesetzgeber hat durch § 16 Abs. 3 WEG n. F. gerade den Bereich der Kostenverteilung innerhalb der Gemeinschaft abweichend von der bisherigen Gesetzeslage dem Mehrheitsprinzip zugänglich gemacht. Danach besteht nunmehr auch beim Fehlen einer Öffnungsklausel ein Anspruch auf eine den Kostenverteilungsschlüssel abändernde Beschlussfassung, wenn *allein* eine derartige Beschlussfassung den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 21 Abs. 4 WEG) entspricht. Trotz dieser Möglichkeit hat der Gesetzgeber die Regelung des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG n. F. für erforderlich gehalten, um der Ansicht vorzubeugen, der Maßstab für einen derartigen, auf § 21 Abs. 4 i. V. m. § 16 Abs. 3 WEG n. F. gestützten Abänderungsanspruch sei allein § 242 BGB zu entnehmen (BT Drs. 16/887 S. 20). Hieraus ergibt sich nach Auffassung des Senats, dass der Gesetzgeber in Anknüpfung an die Rechtsprechung des BGH (BGH NJW 2003, 3476 [= WuM 2003, 712 = GuT 2004, 34 KL]) als selbstverständlich davon ausgegangen ist, dass die Tatbestandsvoraussetzungen eines Anspruchs auf Abänderung einer beschlossenen Regelung weitgehend denen eines Anspruchs auf Änderung einer vereinbarten Regelung entsprechen bzw. entsprechen sollten, auch da das Vertrauen auf den Bestand einer beschlossenen Regelung jedenfalls nicht schutzwürdiger sein kann als dasjenige in den Bestand einer Vereinbarung.

Auch wenn demnach davon auszugehen ist, dass die Voraussetzungen eines Abänderungsanspruch seit dem 1. 7. 2007 auch in Fällen eines aufgrund einer Öffnungsklausel beschlossenen Kostenverteilungsschlüssels nicht mehr § 242 BGB, sondern § 10 Abs. 2 S. 3 WEG n. F. zu entnehmen sind, kann die sofortige weitere Beschwerde keinen Erfolg haben.

Auf die von der Beteiligten zu 1) primär angestrebte Kostenverteilung dergestalt, dass der Anteil der Gewerbeeinheiten an den Abwasserkosten entsprechend ihrem tatsächlichen Frischwasserverbrauch zunächst von den Gesamtkosten abgezogen und der Rest nach Wohnfläche auf die Wohneinheiten verteilt wird, besteht nach den Maßstäben des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG kein Anspruch, da diese Verfahrensweise schon aus den o. a. Gründen mit Rücksicht auf die Problematik der Allgeminkosten nicht dem Interesse *aller* Miteigentümer entsprechen würde.

Im Übrigen sind die bisher getroffenen Feststellungen für eine Beurteilung, inwieweit nach dem Maßstab des § 10 Abs. 2 S. 3 WEG die Umstellung der Kostenverteilung für die Abwassergebühren geboten erscheint, nicht hinreichend. Anders als nach der zuvor geltenden Rechtslage wird die Gemeinschaft nunmehr die überproportionale Belastung der Beteiligten zu 1), mag diese auch nur die Folge der gegenwärtigen Nutzung sein, zum Anlass nehmen müssen, konkret zu überprüfen, ob diesem Problem unter Berücksichtigung der Interessen aller

Miteigentümer durch die Umstellung auf eine verbrauchsorientierte Abrechnung abgeholfen werden kann. Es wird insoweit insbesondere darauf ankommen,

- welcher Anteil dieser Kosten tatsächlich verbrauchsorientiert berechnet wird,
- welchen bautechnischen Aufwand die Gemeinschaft betreiben und welche Kosten sie aufbringen müsste, um die verbrauchsabhängigen Anteile der Abwasserkosten nach dem Frischwasserbrauch umlegen zu können,
- ob – abhängig von den in Betracht zu ziehenden technischen Lösungen – ein Einspareffekt (inklusive der Frischwasserkosten) zu erwarten ist, der die einzusetzenden Kosten als wirtschaftlich vertretbar erscheinen lässt.

Es besteht jedoch kein Anlass, die Sache zur Klärung dieser Fragen an das Landgericht zurückzuverweisen. Zwar ist die Rechtslage durch das Rechtsbeschwerdegericht nach Maßgabe der aktuellen Gesetzeslage zu beurteilen, auch wenn diese durch das Landgericht noch nicht berücksichtigt werden konnte (vgl. BGH NJW 1993, 2241). Dies ändert aber nichts daran, dass sich die Rechtmäßigkeit eines Eigentümerbeschlusses materiell nach der Sach- und Rechtslage beurteilt, die zur Zeit der Beschlussfassung vorlag (OLG Köln NZM 2007, 603 [= WuM 2007, 350 KL]; Bergerhoff NZM 2007, 553, 554). Dementsprechend könnte aus den o. a. Gründen der durch die Beteiligte zu 1) angefochtene Eigentümerbeschluss, selbst wenn es sich um einen Erstbeschluss handeln würde, nicht für ungültig erklärt werden. Der Beteiligten zu 1) steht daher *ab dem 1. 7. 2007* ein Anspruch darauf zu, dass sich die Eigentümergemeinschaft unter anderen rechtlichen Vorzeichen erneut mit der Angelegenheit befasst und ggf. – nach Einholung fachlichen Rats zu den o. a. Fragestellungen – erneut über eine Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung entscheidet.

Einem das Ergebnis dieser Meinungsbildung vorwegnehmenden Verpflichtungs- oder Gestaltungsantrag der Beteiligten würde gegenwärtig aber das notwendige Rechtsschutzbedürfnis fehlen, so dass es keiner Zurückverweisung bedarf, um ihr Gelegenheit zu einer Umstellung ihres Antrags zu geben. Einem Antrag, der auf die Ersetzung einer grundsätzlich durch die Eigentümergemeinschaft vorzunehmenden Regelung abzielt, fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn die Eigentümergemeinschaft nicht zuvor mit dem Thema befasst worden ist (OLG Köln a. a. O.; Staudinger/Wenzel, a. a. O., Vor §§ 43 ff WEG Rdn. 61 m. w. N.). Dies muss nach Auffassung des Senats auch dann gelten, wenn wie hier eine grundlegende Änderung der Rechtslage durch eine Gesetzesänderung eingetreten ist (für den Fall einer veränderten Sachlage OLG Köln a. a. O.). Eine Befassung der Gemeinschaft mit der angestrebten Regelung ist nur dann unzumutbar und damit entbehrlich, wenn auch ohne eine solche feststeht, dass eine positive Entschließung der Gemeinschaft nicht zu erreichen ist. Dies lässt sich hier nicht feststellen. Die Gemeinschaft ist mit ihren Beschlüssen bereits auf die Belange der Beteiligten zu 1) eingegangen, wenn auch nicht in dem von ihr gewünschten Umfang, und hat sich hierbei bemüht, die Hinweise des Amtsgerichts umzusetzen. Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Gemeinschaft den Konsequenzen einer geänderten Rechtslage verschließen wird, wenn denn die tatsächlichen Voraussetzungen für einen Abänderungsanspruch vorliegen.

Da die sofortige weitere Beschwerde ohne Erfolg bleibt, entspricht es der Billigkeit, dass die Beteiligte zu 1) die Gerichtskosten des Verfahrens trägt, § 47 S. 1 WEG. Mit Rücksicht darauf, dass die Entscheidung letztlich auf einem schwierigen Abwägungsprozess beruht, sieht der Senat hingegen keinen hinreichenden Anlass von dem Grundsatz abzuweichen, dass im Verfahren nach dem WEG jeder Beteiligte seine außergerichtlichen Kosten selbst trägt.

Die Festsetzung des Beschwerdewertes [1600 EUR] beruht auf § 48 Abs. 3 WEG.

Mitgeteilt von RiOLG Engelhardt, Emsdetten

# GuT

## Gewerbemiete und Teileigentum

Bitte richten Sie Ihre Zuschriften, Manuskripte oder Entscheidungsmittelungen unmittelbar an  
Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH  
Postfach 30 13 45 · 53193 Bonn  
info@prewest.de · Fax 02 28 / 47 09 54

<b>Kurzfassungen / Leitsätze (KL)</b>
<b>Teileigentum etc.</b>

**§ 15 WEG; §§ 744, 745, 1010 BGB – Wohnungseigentum; Bruchteilseigentum; entsprechende Anwendung des Nachbarrechts; Nutzung räumlich abgegrenzter Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks**

Haben Bruchteilseigentümer oder Wohnungseigentümer vereinbart, dass sie räumlich abgegrenzte Teile des gemeinschaftlichen Grundstücks allein, also unter Ausschluss der übrigen Eigentümer, als Garten nutzen dürfen, können auf das dadurch entstandene nachbarliche Verhältnis die bundes- und landes-

rechtlichen Vorschriften des Nachbarrechts entsprechend angewendet werden.

(BGH, Urteil vom 28. 9. 2007 – V ZR 276/06)

**Hinw. d. Red.:** Veröffentlichung in WuM 2007, 716.

**§ 74a ZVG – Zwangsversteigerung des Grundstücks; Anfechtung der Wertfestsetzung durch den Erbbauberechtigten-Investor**

Wird ein mit einem Erbbaurecht belastetes Grundstück zwangsversteigert, ist der Erbbauberechtigte nicht berechtigt, den Beschluss über die Festsetzung des Grundstückswertes anzufechten.

(BGH, Beschluss vom 5. 7. 2007 – V ZB 8/07)

## Wettbewerb

<b>Internet – Umschau Dezember 2007</b>
---

*Rechtsanwalt Daniel Dingeldey, Berlin*

**chelwest.com – WIPO betont „freedom of speech“**

Auf die Inhaber von Markenrechten kommen schwierige Zeiten zu: nach Ansicht der in Genf ansässigen World Intellectual Property Organisation (WIPO) ist die Registrierung fremder Marken als Domain-Name zum Zweck der Meinungsäußerung nach den Vorschriften der Uniform Domain Name Dispute Resolution Policy (UDRP) akzeptabel.

Galt die WIPO dank einer angeblich besonders markenfreundlichen Rechtsprechung – über 83 Prozent der Verfahren gingen zu Gunsten des Markeninhabers aus – bisher kaum als helfende Hand der Domain-Grabber, scheint sich nun der Wind unter bestimmten Bedingungen zu drehen. Im Mittelpunkt eines Trends der Rechtsprechung des Schiedsgerichts stehen dabei solche Domains, bei welchen ein markenrechtlich geschützter Begriff genutzt wird, um darunter die eigene Meinung kund zu tun. Aktueller Streitfall ist die Domain chelwest.com. Der Brite Frank Redmond nutzt diese Adresse, um sich dort in kritischer Weise mit der Behandlung seiner Tochter Tess in einem Londoner Krankenhaus auseinanderzusetzen, das unter dem Domain-Namen chelwest.nhs.uk zu erreichen ist. Das Hospital machte daraufhin vor der WIPO geltend, dass die Domain seinem Namen zu ähnlich sei, und begehrte die Übertragung auf sich.

Doch Redmond, der sich ohne Anwalt selbst gegen die Klage zur Wehr setzte, setzte sich durch. Nach Ansicht des Gerichts zieht Redmond aus der Domain keinen kommerziellen Nutzen; zudem sei für jeden Benutzer beim Aufruf der Website unverzüglich zu ersehen, dass es sich nicht um das offizielle Angebot des Krankenhauses handelt. In seiner Urteilsbegründung setzt sich das Gericht dabei intensiv mit dem Recht auf freie Meinungsäußerung auseinander. Obwohl derartige Verfahren nur einen Bruchteil der WIPO-Streitigkeiten ausmachen, gelten sie als besonders umstritten. Richter Jonathan Turner arbeitet schließlich sieben Kriterien heraus, bei welchen aufgrund des Rechts auf Meinungsäußerung eine Nutzung einer fremden Marke als Domain im Sinne der URDP nicht zu beanstanden ist, betont jedoch zugleich, dass er diese nicht in Stein meißeln wolle. WIPO-Direktor Wilbers wiederum betonte, dass nach seiner Ansicht die genannten Kriterien einer wiederholten Prüfung nicht zwingend stand halten würden, da die WIPO-Rechtsprechung im Fluss sei. „Es gibt jedoch eine bestimmte Unvermeidlichkeit, dass mehr und mehr dieser Angebote zugelassen werden“, hob Wilbers hervor.

Auch in Deutschland haben Streitigkeiten um Domain-Namen wie oil-of-elf.de oder scheiss-t-online.de Gerichte beschäftigt, zuletzt das LG Frankfurt im Fall lottobetrug.de. Grundsätzlich ist in derartigen Fällen das Grundrecht nach Art. 5 Abs. 1 GG auf freie Meinungsäußerung zu berücksichtigen; jedoch ist im Einzelfall zu prüfen, ob insbesondere eine unzulässige Schmähkritik vorliegt. Angesichts der Tendenzen der Gerichte, im Zweifel eine solche zu bejahen, kann daher derzeit nur gewarnt werden, zu leichtfertig derartige Domains zu registrieren. Für Markeninhaber heisst es einmal mehr, durch ein sorgfältig zusammengestelltes Portfolio auch negativ besetzte Domains präventiv zu registrieren, um Diskussionen schon frühzeitig den Boden zu entziehen.

Die Entscheidung der WIPO finden Sie unter:  
<http://short4u.de/475d8d70105ee>

Das Urteil des OLG Frankfurt/M zu lottobetrug.de findet man unter: <http://snipurl.com/1c6 fl>

**LG Köln – Rolex-Bumerang für Webhoster**

Im März 2004 traf der Bundesgerichtshof (Urteil vom 11.03. 2004, Az.: I ZR 304/01) [= PM GuT 2004,111] eine folgenschwere Entscheidung, die nun vom Landgericht Köln bei der Haftung von Webhosting-Anbietern ihre ersten Früchte trägt.

Der BGH hatte seinerzeit entschieden, dass, soweit einem Diensteanbieter ein Fall einer Markenverletzung bekannt wird, dieser nicht nur das konkrete Angebot unverzüglich sperren muss, sondern auch technisch mögliche und zumutbare Maßnahmen zu ergreifen hat, um Vorsorge dafür zu treffen, dass es nicht zu weiteren entsprechenden Markenverletzungen kommt.

Genau dieser Konstellation sah sich das Landgericht Köln (Urteil vom 21.03. 2007, Az.: 28 O 15/07) im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens gegenüber gestellt. Ein Webhostinganbieter wurde von der deutschen Wahrnehmungsgesellschaft für die urheberrechtlichen Nutzungsrechte an geschützten Werken der Musik darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Webhost-Angebot geschützte Musikstücke abrufbar seien. Der Webhoster löschte sie, doch einige Musikstücke waren nach einem Monat wieder abrufbar. Er hatte zwar auch eine Unterlassungserklärung abgegeben, die bezog sich allerdings alleine auf die von der Wahrnehmungsgesellschaft bezeichneten Dateien und nicht die Werke im allgemeinen.

Die Wahrnehmungsgesellschaft erwirkte eine einstweilige Verfügung, gegen die der Webhoster Widerspruch einlegte. Nun prüfte das LG Köln die Sache gründlicher und bestätigte die einstweilige Verfügung. Der Wahrnehmungsgesellschaft steht ein Unterlassungsanspruch gegen den Webhoster zu (§ 97 UrhG). Der machte die Werke durch seine Dienstleistung zugänglich

(§ 19 UrhG), indem er den Zugriff auf die Daten durch sein Webhostangebot eröffnete, womit er als Störer haftet. Zwar luden Dritte die Daten hoch, womit er sie sich nicht zu Eigen machte und er deshalb nur eingeschränkt haftete (§§ 8, 11 TDG), doch bleibt der Unterlassungsanspruch bestehen. Denn der Webhoster, der aufgrund eines Bezahltdienstes Kapital aus den Urheberrechtsverletzungen zieht, hatte letztlich seine Prüfungspflichten verletzt.

Das LG Köln setzte sich ausführlich mit der Zumutbarkeit der Prüfungspflicht auseinander. Es gesteht dem Webhoster zu, dass er nicht schon beim Heraufladen der Daten durch seine Kunden diese prüfen müsse; das sei auch bei bis zu 100.000 Dateien täglich nicht möglich und damit unzumutbar. Doch nachdem er Kenntnis von Rechtsverletzungen erhält, müsse er einerseits das konkrete Angebot unverzüglich sperren, und andererseits – zur Vermeidung zukünftiger Fälle – eine Prüfung in zumutbarem Rahmen durchführen. Der Umfang der Prüfung ist einzelfallabhängig: Aufwand und Erfolg müssen in einem vernünftigen Verhältnis zueinander stehen. Im vorliegenden Falle habe, so das Gericht, der Webhoster aber nicht mal das Minimum an Prüfung vorgenommen. Er erklärte zwar, er habe eine Abuse-Abteilung, doch wie die besetzt ist, trug er nicht vor. Das Mindeste wäre gewesen, andere Internetseiten, die die Inhalte seines Angebots, die auf seiner Internetseite nicht gezeigt werden, wiedergeben, regelmäßig zu überprüfen. Zudem wäre es ein leichtes, allgemein die Daten auf dem eigenen Angebot nach aktuell populären Musiktiteln zu durchforsten, da es durchaus nahe liege, dass solche Titel dort vermehrt zu finden sein würden. Schließlich konstatierte das Gericht die Wiederholungsgefahr, die aufgrund der Rechtsverletzung vermutet wird. Die vom Webhoster abgegebene Unterlassungserklärung selbst reiche nicht aus, die Wiederholungsgefahr auszuräumen, da sie sich lediglich auf die konkreten Daten bezog, nicht jedoch auf die seitens der Wahrnehmungsgesellschaft benannten Werke.

Die Entscheidung aus Köln, die letztlich dem Urteil des Bundesgerichtshof folgt, zeigt deutlich, wie schwer das Internetgeschäft zukünftig werden wird. Webhoster und andere Anbieter, die Dritten Raum auf ihren Seiten zur Verfügung stellen, kommen nicht umhin, kreative Wege zur Kontrolle zu entwickeln, die nach diesen Urteilen ab einem bestimmten Zeitpunkt eben auch Vorsorgekontrollen sein müssen.

Die Entscheidung des LG Köln findet man unter:  
<http://www.jurpc.de/rechtspr/20070177.htm>

Die Entscheidung des BGH findet man unter:  
<http://www.jurpc.de/rechtspr/20040265.htm>

### Skript-Tipp – Webmaster-Guide zur Forenhaftung

Nicht zuletzt aufgrund einer aktuellen Entscheidung des Landgerichts Hamburg ist die Haftung von Forenbetreibern wieder in aller Munde. In der genannten Entscheidung des LG Hamburg, die uns noch nicht vorliegt, hatte ein Weblogger das Nachsehen und soll für den ausschweifenden Kommentar eines Lesers büßen. Wir wünschten uns, die im Namen des Volkes entschieden haben, hätte zuvor das Skript von Dr. Stephan Ott zu lesen bekommen.

Das LG Hamburg hat am 04. Dezember 2007 eine einstweilige Verfügung gegen den Blogger Stefan Niggemeier bestätigt. Diese geht zurück auf einen rechtswidrigen Kommentar, den am Sonntag den 12. August 2007 ein Leser um 3.37 Uhr morgens gepostet hatte, und den Herr Niggemeier um 11.06 Uhr entfernt hat. Das LG Hamburg ist der Ansicht, die nachträgliche Entfernung des Kommentars reiche nicht aus, der Blogbetreiber hätte den Kommentar vorab kontrollieren müssen.

Mit solchen und ähnlichen Fragen zum Betrieb von Foren, Gästebüchern und Weblogs beschäftigt sich Dr. Stephan Ott, der die Informationssite [linksandlaw.de](http://linksandlaw.de) betreibt, die unter der .com-Domain auch ein englischsprachiges Pendant aufweist. Er hat auf seiner Seite anhand von zahlreichen Beispielfällen einen aktuellen Überblick (Stand 08. Dezember 2007) über die Rechtsprechung zur Forenbetreiberhaftung geschaffen. Anhand

von 18 kleinen Beispielfällen nebst einiger Variationen geht er minutiös die verschiedenen Aspekte der Rechtsprechung durch und gibt dabei Hinweise, wie man sich im Fall eines jeweiligen Falles verhalten kann. Ganz nebenbei nimmt er zwischendurch zu besonderen Fragen wie die, ob man einen Disclaimer zur Distanzierung von Kommentaren und Beiträgen aufnehmen soll, Stellung. Im Anhang vertieft er Rechtsfragen wie etwa die der Anwendbarkeit des TMG auf Unterlassungsansprüche (wie sie vom BGH konstruiert wurde).

Dieses Skript schlägt eine Schneise durch den Wust von aktuellen Entscheidungen. Es schafft den Überblick über die gegebene Rechtslage. Dabei ist es immer allgemein verständlich und erklärt anschaulich; womit die Zielgruppe, nämlich Forenbetreiber et altera, erreicht wird. Dabei bleibt das Skript mit 49 Seiten kurz und knackig. Die Lektüre sei Richtern, nicht nur des Landgerichts Hamburg, genauso empfohlen.

Ganz nebenbei bietet [linksandlaw.de](http://linksandlaw.de) auch eine Suchseite, die auf Internetrecht spezialisiert ist. Mit ihr findet man Fragen zum Internetrecht durch ausgewählte, kompetente Quellen beantwortet. Standardsuchmaschinen ziehen immer auch News-Meldungen und Foreneinträge heran. Doch wie hoch die Qualität solcher Beiträge sind, lässt sich nur schwer abschätzen. Darum lässt die [linksandlaw.de](http://linksandlaw.de)-Suchmaschine diese Quellen von vornherein aus und orientiert sich alleine an Angeboten, bei denen juristische Kompetenz vorausgesetzt werden kann.

Weitere Informationen unter:  
<http://www.linksandlaw.de>

Das Skript zum Thema Forenbetreiberhaftung kann man sich herunterladen oder online studieren unter:  
<http://www.linksandlaw.de/forenhaftung-tmg.htm>

Die Internet-Suchmaschine findet man unter:  
<http://www.linksandlaw.de/internetrecht-suchmaschine.htm>

Mehr zum aktuellen Fall von Stefan Niggemeier unter:  
<http://short4u.de/47602cd07a573>

**Hinw. d. Red.:** Vgl. FDP-Bundestagsfraktion PM v. 10.12.2007, GuT 2007, 466 (in diesem Heft).

### OLG Koblenz – Meinungsäußerung in Internetforen

Das Oberlandesgericht Koblenz setzte sich ausführlich mit Fragen der Meinungsäußerung und den Grenzen zur Schmähkritik bei Äußerungen in einem Internetforum auseinander (Beschluss vom 12.07.2007, Az.: 2 U 862/06). Die bekannten Bewertungskriterien zeigen: Meinungsfreiheit hat einen hohen Stellenwert.

Die Verfügungsklägerin machte gegenüber der Verfügungsbeklagten, Betreiberin eines Internetforums, Unterlassungsansprüche aufgrund beleidigender und verleumderischer Äußerungen geltend. In dem Internetforum der Verfügungsbeklagten wurde ein Beitrag veröffentlicht, in dem behauptet wird, die L. Service-Vermittlung GmbH (Verfügungsklägerin) gebe es gar nicht, und es seien dubiose Werber und Betrüger im Auftrag der Verfügungsklägerin unterwegs. Die Verfügungsklägerin wollte in einem einstweiligen Verfügungsverfahren die Verfügungsbeklagte verpflichten, den Beitrag unverzüglich zu löschen oder eine entsprechende Sperrung zu veranlassen.

Vor dem Landgericht hatte der Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung keinen Erfolg, weshalb die Verfügungsklägerin Berufung beim OLG Koblenz einlegte. Aber auch hier drang die Verfügungsklägerin nicht durch. Nach Ansicht des OLG Koblenz steht der Verfügungsklägerin kein Unterlassungsanspruch bzw. Beseitigungsanspruch zu (§§ 823 Abs. 1, Abs. 2 i.V.m. § 185 StGB, 1004 BGB analog in Verbindung mit § 11 TDG). Grundsätzlich könne ein solcher Anspruch gegen den Betreiber eines Internetforums bestehen, weil er als Betreiber des Forums diese Inhalte verbreitet. Dabei muss er den Kommunikationsvorgang nicht überwachen; erhält er aber Kenntnis, so muss er die Sperrung oder Löschung des Vorgangs veranlassen. Die hier umstrittene Äußerung sei aber kein rechtswidriger Inhalt, es handele sich bei dem Forenbeitrag lediglich



um die Schilderung von Erfahrungen, die der Verfasser des Beitrages über einen Kontakt mit für die Verfügungsklägerin tätigen Werbefirmen gemacht und dort wiedergegeben hat.

Das OLG Koblenz wägt in seinen Gründen zwischen Meinungsfreiheit und rechtswidriger Verletzung des Persönlichkeitsrechts ab. Dabei berücksichtigt es, dass die hier umstrittenen Äußerungen im Meinungskampf aufgestellt wurden. In solchen Fällen wird die Zulässigkeit der freien Rede vermutet. In der öffentlichen Auseinandersetzung müsse Kritik hingenommen werden, die durchaus auch überspitzt und polemisch sein dürfe. Andernfalls drohe die Gefahr der Lähmung oder Verengung des Meinungsbildungsprozesses. Unzulässig seien allenfalls so genannte Schmähkritiken, also Werturteile, die in jeder sachlichen Grundlage entbehrende, böswillige oder gehässige Schmähungen übergehen. Erst wenn die Diffamierung einer Person im Vordergrund steht und nicht mehr die Auseinandersetzung mit der Sache, wird diese Grenze zur Schmähkritik überschritten. Hier konstatiert das Gericht in der Äußerung „Achtung Betrüger unterwegs! L. ... GmbH“ und „Betrüger vom LRS“ noch eine subjektive Meinungsäußerung, die die Grenze zur Schmähkritik nicht überschreitet. Die Warnfunktion der Äußerung, in der der Beklagte auf die Methoden der Klägerin aufmerksam mache, stehe im Vordergrund, nicht die Herabwürdigung der Klägerin.

Die Entscheidung des OLG Koblenz findet man unter:  
<http://www.jurpc.de/rechtspr/20070186.htm>

mailto:dingeldey@domain-recht.de  
mailto:RA@daniel-dingeldey.de

### § 7 UWG

**Wettbewerb; Telefonwerbung;  
unaufgeforderter Anruf bei Gewerbetreibenden zu  
Werbezwecken; Internet-Suchmaschineneintrag**

**Ein unaufgeforderter Anruf bei einem Gewerbetreibenden zu Werbezwecken kann als eine wettbewerbswidrige unzumutbare Belästigung zu beurteilen sein, wenn der Anrufer zuvor nicht annehmen durfte, der Anzurufende werde mit dem Anruf, so wie er geplant war, einverstanden sein. Der kostenlose Eintrag eines Gewerbetreibenden im Verzeichnis einer Internetsuchmaschine, die nur eine unter einer Vielzahl gleichartiger Suchmaschinen ist, rechtfertigt grundsätzlich nicht die Annahme, der Gewerbetreibende werde mit einem Anruf zur Überprüfung des über ihn eingespeicherten Datenbestandes einverstanden sein, wenn der telefonische Weg gewählt wurde, um zugleich das Angebot einer entgeltlichen Leistung (hier: der Umwandlung des kostenlosen Eintrags in einen erweiterten und entgeltlichen Eintrag) zu unterbreiten (Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 5. 2. 2004 – I ZR 87/02, GRUR 2004, 520 = WRP 2004, 603 [= GuT 2004, 103 KL] – Telefonwerbung für Zusatzeintrag).**

(BGH, Urteil vom 20. 9. 2007 – I ZR 88/05)

**1 Zum Sachverhalt:** Die Beklagte bietet gewerblichen Unternehmen an, sie gegen Entgelt in das Verzeichnis ihrer Internetsuchmaschine F.de aufzunehmen.

2 Der Kläger, der Mitbewerber der Beklagten ist, gestaltete den Internetauftritt der G. GmbH (im Folgenden: G.-GmbH). Sein Mitarbeiter H. veranlasste durch Linksetzung, dass die Internetseiten der G.-GmbH über die Suchmaschinen zahlreicher Unternehmen, darunter auch die Suchmaschine F.de der Beklagten, aufgerufen werden konnten.

3 Am 27. Juni 2003 rief ein Mitarbeiter der Beklagten den Geschäftsführer der G.-GmbH unaufgefordert wegen des Eintrags der Gesellschaft in das Verzeichnis der Suchmaschine F.de an. Der Kläger hat diesen Anruf als unzumutbare Belästigung im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 UWG beanstandet. Er hat vorgebracht, die Beklagte habe nicht davon ausgehen können, dass die G.-GmbH mit dem Anruf mutmaßlich einverstanden sei. Et-

was anderes ergebe sich nicht daraus, dass der Internetauftritt der G.-GmbH mit der Suchmaschine der Beklagten verlinkt worden sei.

4 Der Kläger hat vor dem Landgericht beantragt, die Beklagte unter Androhung von Ordnungsmitteln zu verurteilen, es zu unterlassen, Dritte, ohne vorher dazu aufgefordert worden zu sein, im geschäftlichen Verkehr zu Zwecken des Wettbewerbs per Telefon auf Angebote anzusprechen, die nicht bereits Gegenstand einer bestehenden Geschäftsbeziehung sind.

5 Die Beklagte hat vorgebracht, zwischen ihr und der G.-GmbH habe zur Zeit des Anrufs eine Geschäftsbeziehung bestanden, weil diese Gesellschaft die Möglichkeit zu einem kostenlosen Eintrag in der Suchmaschine F.de genutzt habe. Sie habe deshalb der G.-GmbH auch ohne besondere Aufforderung telefonisch Angebote zu weitergehenden Internetdienstleistungen unterbreiten dürfen.

6 Das Landgericht Essen hat die Klage abgewiesen.

7 Im Berufungsverfahren hat der Kläger zuletzt beantragt, die Beklagte zu verurteilen, es zu unterlassen, per Telefonanruf bei Dritten, ohne von diesen vorher dazu aufgefordert worden zu sein, bisherige kostenlose Grundeintragen in kostenpflichtige erweiternde Eintragungen in Suchmaschinen zu verändern zu suchen.

8 Das Berufungsgericht [OLG Hamm] hat das landgerichtliche Urteil abgeändert und die Beklagte nach diesem Antrag verurteilt.

9 Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung der Kläger beantragt, verfolgt die Beklagte ihren Klageabweisungsantrag weiter.

**10 Aus den Gründen:** I. Das Berufungsgericht hat angenommen, dass der Mitarbeiter der Beklagten durch seinen Anruf bei dem Geschäftsführer der G.-GmbH am 27. Juni 2003 wettbewerbswidrig gehandelt habe. Dieser unaufgeforderte Anruf sei eine unzumutbare Belästigung gewesen, weil die Beklagte nach den Umständen, die ihr vor dem Anruf erkennbar gewesen seien, nicht von einer mutmaßlichen Einwilligung der G.-GmbH habe ausgehen können.

11 Ein mutmaßliches Interesse der G.-GmbH an dem Anruf ergebe sich nicht daraus, dass diese damit einverstanden gewesen sei, von der Beklagten in das Verzeichnis ihrer Suchmaschine aufgenommen zu werden. Dadurch sei nur eine sehr geringfügige Geschäftsbeziehung begründet worden. Diese möge es zwar grundsätzlich rechtfertigen, telefonisch Kontakt aufzunehmen, um Fragen zur bestehenden Speicherung zu klären. Um einen solchen Anruf sei es hier jedoch nicht gegangen. Die Beklagte habe zwar in erster Instanz zunächst anderes vorgebracht. Nach dem landgerichtlichen Urteil sei es aber unstreitig, dass mit dem Anruf das Angebot bezweckt gewesen sei, die in der Suchmaschine F.de gespeicherten Daten gegen Entgelt inhaltlich umzugestalten. Nach Erörterung in der mündlichen Verhandlung vor dem Senat habe die Beklagte auch nicht mehr in Abrede gestellt, dass mit dem Telefonanruf die Umwandlung der kostenlosen Speicherung in einen kostenpflichtigen Eintrag angestrebt worden sei.

12 Die Belästigung durch den unaufgeforderten Anruf sei nicht hinnehmbar. Die G.-GmbH sei in gleicher Weise wie bei der Beklagten in die Verzeichnisse weiterer 450 Suchmaschinen aufgenommen worden. Würde der Anruf der Beklagten als rechtmäßig angesehen, dürften auch die Betreiber der anderen Suchmaschinen versuchen, die kostenlosen Einträge dort durch Telefonanrufe in entgeltpflichtige umzuwandeln.

13 II. Die gegen diese Beurteilung gerichtete Revision der Beklagten bleibt ohne Erfolg. Der mit der Klage beanstandete Anruf bei der G.-GmbH war eine unzumutbare Belästigung, die zur Zeit ihrer Begehung nach § 1 UWG a. F. wettbewerbswidrig war. Eine solche Wettbewerbshandlung verstößt nunmehr gegen §§ 3, 7 Abs. 2 Nr. 2 Fall 2 UWG. Die wettbewerbsrechtliche Beurteilung unaufgeforderter Werbeanrufe bei Gewerbe-

treibenden hat sich durch das Inkrafttreten des Gesetzes gegen den unlauteren Wettbewerb vom 3. Juli 2004 nicht geändert (vgl. Köhler in Hefermehl/Köhler/Bornkamm, Wettbewerbsrecht, 25. Aufl., § 7 UWG Rdn. 39). Die Beklagte muss sich das Verhalten ihres Mitarbeiters nach § 8 Abs. 2 UWG (§ 13 Abs. 4 UWG a. F.) zurechnen lassen.

14 1. Telefonanrufe bei Unternehmen zu Werbezwecken können wettbewerbswidrig sein, weil sie zu belästigenden oder sonst unerwünschten Störungen der beruflichen Tätigkeit des Angerufenen führen können. Wer einen Telefonanschluss zu gewerblichen Zwecken unterhält, rechnet allerdings mit entsprechenden Anrufen. Anders als im privaten Bereich ist telefonische Werbung im geschäftlichen Bereich daher nicht nur zulässig, wenn der Angerufene zuvor ausdrücklich oder konkludent sein Einverständnis erklärt hat; sie ist vielmehr auch dann wettbewerbsgemäß, wenn aufgrund konkreter tatsächlicher Umstände ein sachliches Interesse des Anzurufenden daran vermutet werden kann (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 UWG; vgl. – zu § 1 UWG a. F. – BGH, Urt. v. 5. 2. 2004 – I ZR 87/02, GRUR 2004, 520, 521 = WRP 2004, 603 [= GuT 2004, 103 KL] – Telefonwerbung für Zusatzeintrag, m.w.N.).

15 Bei der Beurteilung der Frage, ob bei einer Telefonwerbung im gewerblichen Bereich von einer mutmaßlichen Einwilligung des Anzurufenden ausgegangen werden kann, ist auf die Umstände vor dem Anruf sowie auf die Art und den Inhalt der Werbung abzustellen (vgl. BGH, Urt. v. 16. 11. 2006 – I ZR 191/03, GRUR 2007, 607 Tz. 21 = WRP 2007, 775 [= GuT 2007, 169] – Telefonwerbung für „Individualverträge“, m.w.N.). Maßgebend ist, ob der Werbende bei verständiger Würdigung der Umstände davon ausgehen kann, der Anzurufende erwarte einen solchen Anruf oder werde ihm jedenfalls positiv gegenüberstehen (vgl. BGHZ 113, 282, 286 – Telefonwerbung IV; BGH GRUR 2004, 520, 521 – Telefonwerbung für Zusatzeintrag). Dabei muss sich die mutmaßliche Einwilligung des anzurufenden Gewerbetreibenden nicht nur auf den Inhalt, sondern auch auf die Art der Werbung erstrecken. Der anzurufende Gewerbetreibende muss dementsprechend mutmaßlich (gerade) auch mit einer telefonischen Werbung einverstanden sein (vgl. BGHZ 113, 282, 285 – Telefonwerbung IV; BGH GRUR 2004, 520, 521 f. – Telefonwerbung für Zusatzeintrag). Eine mutmaßliche Einwilligung kann auch dann anzunehmen sein, wenn die Werbung durch Telefonanruf gegenüber einer schriftlichen Werbung zwar keine oder sogar weniger Vorzüge aufweist, den Interessen des Anzurufenden aber gleichwohl noch in einem Maß entspricht, dass die mit dem Anruf verbundenen Belästigungen hinnehmbar erscheinen (vgl. BGH GRUR 2004, 520, 522 – Telefonwerbung für Zusatzeintrag).

16 2. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hatte der Anruf des Mitarbeiters der Beklagten bei dem Geschäftsführer der G.-GmbH am 27. Juni 2003 den Zweck, den bestehenden kostenlosen Eintrag in der Suchmaschine der Beklagten in einen kostenpflichtigen umzuwandeln. Es kann fraglich sein, ob das Berufungsgericht zugleich feststellen wollte, mit dem Anruf sei ausschließlich dieser Zweck verfolgt worden. Dagegen spricht, dass das Berufungsgericht bei seinen Feststellungen auf das Urteil des Landgerichts Bezug genommen hat, in dem offengelassen worden ist, ob der Anruf auch den Zweck hatte, die vorhandene Eintragung der G.-GmbH in der Suchmaschine der Beklagten zu aktualisieren. Diese Frage bedarf aber keiner Entscheidung. Denn auch nach dem Vorbringen der Revision hatte der beanstandete Telefonanruf nur vornehmlich den Zweck, den über die G.-GmbH eingespeicherten Datenbestand zu überprüfen. Dies kann jedoch ebenso unterstellt werden wie das weitere von der Revision als übergangen gerügte Vorbringen der Beklagten, ihr Mitarbeiter habe in dem Gespräch mit dem Geschäftsführer der G.-GmbH, das auf seinen Anruf hin zustande gekommen sei, gar keine Gelegenheit gehabt, die Möglichkeit entgeltlicher Zusatzleistungen auch nur anzudeuten.

17 3. Für die wettbewerbsrechtliche Beurteilung ist entscheidend, ob der Anrufer vor dem Anruf annehmen durfte, der

Anzurufende werde mit dem Werbeanruf, so wie er geplant war, einverstanden sein. Dabei ging es im vorliegenden Fall, selbst wenn das von der Revision mit ihrer Rüge angeführte Vorbringen der Beklagten unterstellt wird, um einen Anruf, mit dem jedenfalls auch der Zweck verfolgt wurde, den kostenlosen Eintrag in einen erweiterten und entgeltlichen Eintrag umzuwandeln. Ob das Gespräch nach dem Zustandekommen der Telefonverbindung so wie geplant geführt werden konnte, ist unerheblich. Von einem mutmaßlichen Einverständnis der anzurufenden G.-GmbH mit einem solchen – zumindest einen doppelten Zweck verfolgenden – Anruf konnte die Beklagte nicht ausgehen.

18 4. Ein ausreichend großes Interesse des anzurufenden Gewerbetreibenden, das die Annahme rechtfertigt, er werde mit dem Anruf einverstanden sein, kann insbesondere dann gegeben sein, wenn die telefonische Werbemaßnahme einen sachlichen Zusammenhang zu einer bereits bestehenden Geschäftsverbindung aufweist (vgl. BGH GRUR 2004, 520, 521 – Telefonwerbung für Zusatzeintrag, m.w.N.). Ob dies der Fall ist, hängt jedoch nicht nur von Art, Inhalt und Intensität der Geschäftsbeziehung ab, sondern auch davon, ob danach zu erwarten ist, der Anzurufende werde mit einem Anruf zu den Zwecken, die mit ihm verfolgt werden, einverstanden sein. Dies konnte die Beklagte bei dem beanstandeten Anruf nicht annehmen.

19 Aufgrund des einmaligen kostenlosen Eintrags der G.-GmbH in der Suchmaschine der Beklagten ist es nur zu einer sehr schwachen Geschäftsverbindung gekommen. Diese mag ihrer Art nach die Annahme gerechtfertigt haben, die G.-GmbH werde mit einem Anruf zur Überprüfung des eingespeicherten Datenbestandes einverstanden sein. Wenn aber der telefonische Weg gewählt wurde, um zugleich das Angebot einer entgeltlichen Leistung zu unterbreiten, war dies nach den sonstigen Umständen für den Anzurufenden unzumutbar belästigend.

20 Die Beklagte konnte nicht mit einem besonderen Interesse der G.-GmbH rechnen, gerade im Verzeichnis der Suchmaschine der Beklagten gegen Vergütung mit einem erweiterten Eintrag aufgeführt zu sein. In gleicher Weise wie bei der Beklagten ist ein kostenloser Eintrag über die G.-GmbH bei weiteren 450 Suchmaschinen gespeichert. Die Beklagte behauptet selbst nicht, dass ihre Suchmaschine, die nur eine unter einer Vielzahl anderer ist, über eine besondere Bekanntheit verfüge. Angesichts der großen Zahl gleichartiger Suchmaschinen und der Verbreitung kostenloser Unternehmenseinträge in den Verzeichnissen von Suchmaschinen musste die Beklagte vor einem Anruf berücksichtigen, dass für einen Gewerbetreibenden die Gefahr besteht, in seinem Geschäftsbetrieb durch eine Vielzahl ähnlicher Telefonanrufe empfindlich gestört zu werden.

21 Die Entscheidung „Telefonwerbung für Zusatzeintrag“ (BGH GRUR 2004, 520) steht dieser Beurteilung nicht entgegen. Gegenstand dieser Entscheidung war das telefonische Angebot von entgeltlichen Zusätzen und Erweiterungen des kostenlosen Standardeintrags im Branchenfernsprechbuch „Gelbe Seiten“, in dem die Kunden der Deutschen Telekom AG und Kunden anderer Telefongesellschaften aufgeführt sind, die entsprechende Vereinbarungen mit der Deutschen Telekom AG geschlossen haben. Der Senat hat ein mutmaßliches Einverständnis des Anzurufenden mit einem solchen Angebot angenommen, wenn es mit einem Anruf verbunden wird, bei dem der Standardeintrag für eine neue Auflage des Telefonverzeichnisses überprüft werden soll. Von einem derartigen Anruf unterscheidet sich der hier beanstandete Anruf erheblich. Für einen Gewerbetreibenden ist die Art und Weise des Eintrags seiner Telefonverbindung in den bekannten „Gelben Seiten“ der Deutschen Telekom AG von wesentlicher Bedeutung. Entgeltliche Zusätze und Erweiterungen des Standardeintrags werden von den Gewerbetreibenden erfahrungsgemäß häufig zur Werbung genutzt. Durch den Anlass des Telefonanrufs, die – in der Regel nur einmal jährlich stattfindende – Neuauflage des Teilnehmerverzeichnisses, sind einer Werbung, wie sie Gegenstand der Entscheidung „Telefonwerbung für Zusatzeintrag“ war, zeitli-

che Grenzen gesetzt. Bei seiner Entscheidung ist der Senat zu dem davon ausgegangen, dass eine Nachahmung der Werbemaßnahme durch Dritte nicht zu befürchten sei.

22 Die Eintragung im Verzeichnis einer Suchmaschine, wie sie die Beklagte betreibt, dient der Darstellung des Unternehmens in der Öffentlichkeit. Insoweit mag die Eintragung für ein Unternehmen nützlich sein; sie hat für das Unternehmen aber nicht annähernd dieselbe Bedeutung wie der Eintrag der Daten seiner Branchenzugehörigkeit und seiner Telefonverbindung im Verzeichnis „Gelbe Seiten“. Dazu kommt die erhebliche Gefahr, dass zahllose Betreiber von Suchmaschinen dasselbe Recht wie die Beklagte zu einem unaufgeforderten Werbeanruf für sich in Anspruch nehmen. Angesichts der Vielzahl von Unternehmen, die Suchmaschinen mit Unternehmensverzeichnissen unterhalten, liegt es bei einer Werbemethode dieser Art nahe, dass sie immer weitere Verbreitung findet. Ent-

sprechende Werbemaßnahmen sind deshalb, auch wenn die Belästigung im Einzelfall gering sein kann, als unzumutbare Belästigung und damit als wettbewerbswidrig zu beurteilen (vgl. BGH, Urt. v. 25.10.1995 – I ZR 255/93, GRUR 1996, 208, 209 = WRP 1996, 74 – Telefaxwerbung I; Urt. v. 11.3.2004 – I ZR 81/01, GRUR 2004, 517, 518 f. = WRP 2004, 731 [= GuT 2004, 104 KL] – E-Mail-Werbung).

23 5. Eine unzumutbare Belästigung im Sinne des § 7 UWG ist zugleich geeignet, die Interessen der Marktteilnehmer im Sinne des § 3 UWG erheblich zu beeinträchtigen (vgl. BGH GRUR 2007, 607 Tz. 23 [= GuT 2007, 169] – Telefonwerbung für „Individualverträge“).

24 III. Die Revision der Beklagten ist danach zurückzuweisen. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs.1 ZPO.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

## Besteuerung

### Umschau Dezember 2007

RiFG i.R. Karl-Christian Callsen, Erftstadt-Liblar

#### Losgewinn als Betriebseinnahme?

Die Klägerin (KI) war selbständige Handelsvertreterin einer Kosmetikfirma. Letztere verlor ein EFH. Teilnahmeberechtigt an dem Wettbewerb waren alle selbständig tätigen Vertriebsmitarbeiter der Firma. Die Höchstzahl der Lose war begrenzt auf 8 Stück je Teilnehmer. Jeweils ein Los erhielt, wer in den beiden Monaten Januar und Februar 2001 Umsätze von jeweils DM 250,- mit der Firma erzielte, die wiederum jedem Teilnehmer einen Gewinn garantierte. Die KI gewann im August 2001 das als Hauptgewinn ausgelobte Traumhaus im Wert von DM 500000,-. Da die KI ein Grundstück zwecks Bebauung mit einem EFH mit dem Losgewinn erwerben wollte, zahlte ihr die Firma zunächst im Streitjahr 2001 nach dem Erwerb eines Baugrundstücks DM 177 130,- zzgl. USt als ersten Teilbetrag aus. Nach einer bei der KI durchgeführten Außenprüfung stellte der Prüfer fest, dass sie den Betrag nicht als Betriebseinnahme erfasst hatte, und rechnete diesen ihren Einkünften aus Gewerbebetrieb zu. Nach erfolglosem Einspruch gegen den insoweit geänderten Gewerbesteuer-Messbescheid hatte die KI auch mit ihrer Klage beim FG (Urteil des Niedersächs. FG vom 13.2.2007 in EFG 2007, 1462; Revision zum BFH unter X R 25/07) keinen Erfolg. Betriebseinnahmen seien alle betrieblich veranlassten Einnahmen in Geld oder Geldeswert. Teilnahmeberechtigt an dem Wettbewerb waren ausschließlich Vertriebspartner der Firma, die zudem noch einen monatlichen Mindestumsatz erzielt haben mussten. Damit war der Erwerb des Gewinnloses betrieblich veranlasst.

Das Urteil des Niedersächs. FG dürfte auch vor dem BFH Bestand haben, weil die betriebliche Veranlassung wohl nicht zu verneinen ist.

#### Erhebliche Baumaßnahmen des Nießbrauchers als dessen Werbungskosten?

Der Kläger (KI) war bis 1995 Eigentümer eines landwirtschaftlichen Hofes, den er mit seiner Ehefrau (ebenfalls Klägerin) bis Sommer 2000 selbst bewirtschaftete. Mit notariellem Vertrag von März 1995 übertrug er das Eigentum an dem Hof im Wege vorweggenommener Erbfolge auf den Sohn, wobei er sich den Nießbrauch an dem Grundbesitz vorbehielt. Im landwirtschaftlichen Betriebsvermögen befand sich auch das ehemalige Melkerhaus, das der KI bis Ende April 1999 an fremde Dritte vermietete. Der Sohn, der den Hof ab Sommer 2000 selbst bewirtschaftete, beabsichtigte nach seiner Heirat im Mai

1999 das Melkerhaus zu eigenen Wohnzwecken zu bewohnen. Er bewohnte dieses von Juli 1999 bis Mai 2000. Wegen der offensichtlich erheblichen Reparaturbedürftigkeit des ehemaligen Melkerhauses vereinbarten Vater und Sohn schon anlässlich des notariellen Übertragungsvertrags vom Mai 1995 mündlich, dass der Vater dieses reparieren ließ. Sie kamen überein, dass ein Ersatzanspruch des Vaters nach § 1049 BGB nicht bestehen soll. Nach dieser Vorschrift hat der Nießbraucher, der gem. § 1041 BGB nur die gewöhnlichen Erhaltungskosten zu tragen hat, Ersatzansprüche gegen den Eigentümer hinsichtlich außergewöhnlichen Erhaltungsaufwands. Sie hätten beabsichtigt, die Aufwendungen für die Baumaßnahmen als Betriebsausgaben mit den positiven Einkünften der Mutter aus V+V zu verrechnen, um dadurch Steuern zu sparen. In den Streitjahren 1999 und 2000 ließ der KI umfangreiche Instandsetzungsarbeiten für insges. DM 301 454,- an dem Melkerhaus durchführen. Ab August 2000 vermietete der Sohn das Melkerhaus an fremde Dritte. Der KI machte diesen Aufwand bei seinen Einkünften aus Forst- und Landwirtschaft in seinen ESt-Erklärungen der Streitjahre als Betriebsausgaben (1999=256 356,- und 2000=45 098,-) geltend, den das FA unter Nachprüfungs vorbehalt zunächst anerkannte. Nach einer Außenprüfung jedoch gelangte der Prüfer zu der Auffassung, dass der Aufwand nicht abziehbaren Unterhaltsaufwand gem. § 12 Nr. 2 EStG darstelle. Der Aufwand sei nicht betrieblich veranlasst, weil der Verzicht auf Ansprüche gem. § 1049 BGB nur aus den verwandtschaftlichen Beziehungen her zu erklären sei.

Diese Würdigung billigte das FG Münster in seinem Urteil vom 4.5.2006 (EFG 2107, 1418; Revision zum BFH unter IV R 20/07). Die Wertsteigerung kam ausschließlich dem Sohn als Eigentümer zugute, ein fremder Dritte hätte auf einen entsprechenden Ersatzanspruch nicht verzichtet. Von daher dürfte die Revision zum BFH kaum Erfolg haben.

#### Entschädigung für Verzicht auf Wohnungsnutzung als sonstige Einkünfte?

Die Klägerin (KI) verzichtete im Rahmen eines Vergleichsverfahrens gegen eine Entschädigung von DM 700 000,- auf die Wohnnutzung ihrer in einem Gewerbebetrieb gelegenen Grundstücke und auf jegliche Rechtsbehelfe gegen eine Sperrzeitverkürzung und wegen Lärmbelästigung durch einen Grundstücksnachbarn, der dort eine Diskothek betreibt. Sie erklärte sich auch damit einverstanden, dass keine Wohnungen in dem Gewerbebetrieb zugelassen werden, bzw. verzichtete auf ihr Einspruchsrecht gegen eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans, obwohl ihr bereits eine Baugenehmigung für den Bau eines Wohnhauses auf den streitigen Grundstücken erteilt

worden war. Diese von den Grundstücksnachbarn in den Streitjahren 1999 und 2000 an die Kl gezahlte Entschädigung behandelte das FA in den ESt-Bescheiden der Kl in den Streitjahren als sonstige Einkünfte i. S.v. § 22 Nr. 3 EStG.

Nach erfolglosem Einspruchsverfahren entschied das FG München jedoch mit Urteil vom 27. 6. 2007 (DStZ 2007, 648 mit Anm.), dass in dem Verzicht der Kl auf die Wohnnutzung der streitigen Grundstücke aufgrund des Vergleichs ein veräußerungsähnlicher Vorgang im privaten Bereich liege. Es sei ein Entgelt dafür erbracht worden, dass ein Vermögensgegenstand in seiner Substanz endgültig aufgegeben worden sei. Das Vorliegen eines veräußerungsähnlichen Vorgangs sei auch nicht dadurch in Frage gestellt worden, dass die Kl auf eine Rechtsposition verzichtet habe. Für die vom FA vorgenommene Aufspaltung der Entschädigung in ein nicht steuerbares Entgelt für die Aufgabe der Wohnnutzung und ein steuerbares Entgelt für die weiteren übernommenen Verpflichtungen bestehe keine Grundlage.

Dieses Urteil des FG München dürfte überzeugend sein und die Kl zufrieden gestellt haben.

### **Entgeltlicher Verzicht auf ein Nachbarschaftsrecht als sonstige Einkünfte?**

Der Kläger (Kl) ist Eigentümer eines bebauten Grundstücks. Auf dem Nachbargrundstück wurde eine Bebauung durchgeführt, die nach Auffassung des Kl dessen Nachbarschaftsrechte verletzte. Im Anschluss an ein verwaltungsgerichtliches Verfahren, das mit einem Vergleich endete, trafen der Kl und der Eigentümer des Nachbargrundstücks eine privatschriftliche Vereinbarung, wonach der Kl – anders als im Vergleich vereinbart – für den durch die angrenzende Bebauung entstandenen Wertverlust seines Grundstücks einen Betrag von € 125 000,- erhielt. Sein FA behandelte dieses Entgelt als stpfl. sonstige Einkünfte gem. § 22 Nr. 3 EStG.

Nach erfolglosem Einspruchsverfahren wies das FG Berlin-Brandenburg die Klage mit Urteil vom 29. 5. 2007 (EFG 2007, 1330; Revision zum BFH unter IX R 36/07) ab. Verzichte ein Eigentümer gegen Entgelt auf die Wahrnehmung seiner Nachbarschaftsrechte, sei das Entgelt für ein „Dulden“ der Baumaßnahme auf dem Nachbargrundstück und damit eine bestimmte Leistung i. S.v. § 22 Nr. 3 EStG. Es werde kein Entgelt für eine Substanzübertragung, sondern für eine Wertminderung gezahlt. Dieser Verzicht sei nur dann nicht steuerbar, wenn er in einem Verkaufsvertrag erklärt werde. Sein Grundstück habe der Kl aber nicht verkauft. Das Entgelt stelle auch kein „Reuegeld“ für die Abstandnahme von einem Kaufangebot dar.

Es bleibt abzuwarten, ob der BFH das Urteil der Vorinstanz bestätigen wird.

### **Absicht zur dauerhaften Erzielung von Vermietungseinkünften**

Der Kläger (Kl) hatte drei Jahre nach dem Erwerb von drei ETW seinen Verkaufsentschluss gefasst. Der BFH hat mit Beschluss vom 28. 2. 2007 (BFH/NV 2007, 1477) die geltend gemachte Notlage der vom Kl als Alleingesellschafter-Geschäftsführer geleiteten GmbH nicht als Indiz für eine erst zu diesem Zeitpunkt entstandene Veräußerungsabsicht gewürdigt, weil sich die Einkommenssituation des Kl in den Streitjahren nicht wesentlich verschlechtert hatte. Ebenso sei die wirtschaftliche Entwicklung der GmbH – selbst unter Berücksichtigung der vom Kl vorgetragenen Einlage in das Betriebsvermögen der GmbH – nicht gravierenden Veränderungen unterworfen gewesen. Je kürzer der Abstand zwischen der Anschaffung oder Errichtung des Objekts und der nachfolgenden Veräußerung sei, umso mehr spreche dies gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit und für eine von Anfang an bestehende Veräußerungsabsicht.

Diese Entscheidung liegt auf der Linie der bisherigen BFH-Rechtsprechung (vgl. z. B. BFH-Urteil vom 18.1.2006 in BFH/NV 2006,1078; vgl. auch Aufs. zu gewerbl. Grundstückshandel in DStR 2007,1841), die grundsätzlich bei einer

Veräußerung innerhalb von fünf Jahren seit der Anschaffung oder Herstellung nicht von einer dauerhaften Absicht zur Einkünfteerzielung ausgeht und Werbungskostenüberschüsse folglich nicht zum Abzug zulässt.

### **Einkünfteerzielungsabsicht bei voller Fremdfinanzierung ohne Kompensation?**

Die Eheleute und Kläger (Kl) bebauten in 1981 ein von ihnen für ca. DM 20 000,- erworbenes Grundstück. Die Herstellungskosten des Gebäudes von DM 105 308,- wurden voll fremdfinanziert. Für die Fremdmittel wurden keine schriftlichen Darlehensvereinbarungen getroffen. Das Konto bei der Bank wurde wie ein Darlehenskonto mit variablen Zins- und Sondertilgungsmöglichkeiten geführt. Seit 1981 wurden Zinsen und Tilgung jeweils jährlich faktisch in ein neues Darlehn umgewandelt und dem jeweiligen Valutastand des Vorjahres zugerechnet. Die Mieteinnahmen von 1985 bis 2002 betrugen € 70 676,-, die für diese Zeit als Werbungskosten geltend gemachten Zinsen € 332 310,-. Diese Zinsen resultieren aus der ursprünglichen Fremdfinanzierung der AK und HK (Schuldenstand Ende 2002: € 336 190,-). Für das Streitjahr 2002 erklärten die Kl Einnahmen von € 4019,- und Zinsen von € 29 444,-. Das FA berücksichtigte die erklärten negativen Einkünfte aus V+V wegen fehlender Einkünfteerzielungsabsicht nicht. Im Klageverfahren haben die Kl Unterlagen vorgelegt, wonach der Schuldenstand 2005 um € 140 000,- auf € 269 049,- verringert wurde durch Erlöse aus Lebensversicherungen. Der Kl erklärte zudem, er werde 2010 weitere Lebensversicherungen über insges. € 380 000,- zur Schuldentilgung einsetzen, auch den Erlös aus dem Verkauf seines Praxisanteils. Das FG Düsseldorf wies die Klage mit Urteil vom 30.11.2006 ebenfalls mangels Einkünfteerzielungsabsicht ab. Auch der BFH wies mit Urteil vom 10. 5. 2007 (DB 2007, 2233) die Revision der Kl wegen fehlender Einkünfteerzielungsabsicht zurück.

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit sei zwar grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass der Stpfl. beabsichtige, trotz Werbungskostenüberschüsse über längere Zeit letztlich einen Einnahmenüberschuss zu erzielen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gelten aber, wenn besondere Umstände gegen das Vorliegen der Einkünfteerzielungsabsicht sprechen. Allein ein krasses Missverhältnis von Einnahmen und Schuldzinsen sei noch kein besonderer Umstand, wenn die Schuldzinsen zum Ende der Darlehenslaufzeit nach dem Finanzierungskonzept durch positive Ergebnisse kompensiert werden. Im Streitfall lag jedoch ein solches Finanzierungskonzept nicht vor. Der Hinweis der Kl auf behauptete Vermögenswerte und Lebensversicherungen war nicht schlüssig, weil zwischen diesen und den Darlehn kein konzeptioneller Zusammenhang bestand. Es stand in ihrem Belieben, ob und wann sie insoweit Tilgungen vornahmen. Die vom FG zu Recht vorgenommene Überschussprognose für 30 Jahre ergab keinen Totalüberschuss.

Der BFH erkennt nunmehr hohe WK-Überschüsse über längere Zeit (krasses Missverhältnis zwischen Mieteinnahmen und Schuldzinsen) nicht an, wenn bei Erwerb des Mietobjekts kein Konzept für eine zeitlich absehbare Kompensation der aufgelaufenen WK-Überschüsse vorliegt.

### **Keine Einkünfteerzielungsabsicht bei Wegfall der Grundstücksbebauung?**

Die Klägerin (Kl) hatte 1992 ein unbebautes Grundstück erworben, das sie mit einem Baustoffmarkt und einem Hotel bebauen und sodann vermieten wollte. Die erforderliche Umwidmung des Grundstücks lehnte die Stadt jedoch 1994 endgültig ab, ebenso Ende 1995 endgültig die Bebauung mit Wohnungen. Danach bemühte sich die Kl um eine Veräußerung des Grundstücks, u. a. in Annoncen bot sie das Grundstück zum Kauf an. Konkrete Bemühungen um eine Vermietung konnten nicht festgestellt werden. Im April 2000 wurde das Objekt veräußert. Im Rahmen einer Außenprüfung wurde festgestellt, dass in 1993 bis 2000 keine Mieteinnahmen erklärt waren, für die Jahre 1993 bis 1996 negative Einkünfte aus V+V von insges. ./.

DM 613 999,-. Die für das Streitjahr 1998 erklärten negativen Einkünften von ./ DM 98 484,- erkannten der Prüfer und das FA wegen fehlender Einkünfteerzielungsabsicht nicht an. Nach erfolgloser Einspruchsentscheidung wies auch das FG Köln mit Urteil vom 17. 4. 2007 (EFG 2007, 1167; Revision zum BFH IX R 30/07) die Klage auf Anerkennung der erklärten negativen Einkünfte ab. Die anfangs bestehende Vermietungsabsicht sei jedenfalls im Streitjahr aufgegeben worden. Zu einer tatsächlichen erstmaligen Vermietung sei es nicht gekommen, die anfängliche Vermietungsabsicht sei, nachdem die geplante Bebauung mit verschiedenen Vermietungsobjekten nach den baurechtlichen Vorschriften seit 1996 nicht mehr zu realisieren gewesen sei, von der ganz in den Vordergrund getretenen Veräußerungsabsicht verdrängt worden. Konkrete Maßnahmen und Bemühungen auch um eine Vermietung im Streitjahr konnte die Kl nicht dartun.

Die bloße Absicht, im Streitjahr neben die Veräußerungsmaßnahmen sich auch noch um eine Vermietung bemüht zu haben, dürfte wohl nicht dafür ausreichen, dass der BFH im Revisionsverfahren die erklärten negativen Einkünfte aus V+V anerkennen wird.

### Einkünftezurechnung bei Grundstücksgemeinschaften

Nach dem Sachverhalt, der dem Urteil des FG Münster vom 14. 6. 2006 zugrunde lag (EFG 2007, 1338), hatten die Eheleute und Kläger (KI) Mietverhältnisse über ETW in einem Gebäude, das ihnen als Miteigentümer zu je 1/2 gehörte, gemeinsam abgeschlossen, waren demzufolge gemeinsam als Vermieter aufgetreten. Ihnen sind daher grundsätzlich die Einkünfte aus V+V entsprechend dem zivilrechtlichen Beteiligungsverhältnis zuzurechnen. Eine hiervon abweichende Verteilung wird steuerlich nur dann anerkannt, wenn sie ihren Grund im Gemeinschaftsverhältnis hat. Andernfalls sind von einem Beteiligten allein getragene Aufwendungen WK sämtlicher Gemeinschaftler. Im Streitfall hatte die Klägerin laut einer Vereinbarung vom August 1996 ihre Ansprüche auf Miete an den Ehemann abgetreten und dieser sich verpflichtet, alle mit der Anschaffung des bebauten Grundstücks und der Vermietung zusammenhängenden Kosten allein zu tragen. Der Rechtsgrund dieser Vereinbarung war bereits in dem zwei Monate zuvor abgeschlossenen Ehevertrag mit Güterstandsvereinbarung gelegt worden. In dieser Urkunde hatte sich der Kläger – für den Fall der Scheidung von seiner Ehefrau vor Ablauf von zehn Jahren – verpflichtet, kurzfristig ein Gebäude auf seine Kosten mit einem Eigenkapitalanteil vom 25% zu ideellem Miteigentum zu je 1/2 beider KI zu erwerben und danach ihr lastenfrei zu übertragen.

Eine solche Vereinbarung halte einem Fremdvergleich nicht stand. Nur unter Eheleuten sei es denkbar, dass ein Ehegatte ein Mietobjekt von ca. € 2,25 Mio. erwirbt und dem Miteigentümer-Ehegatten 12,5% seines Eigenkapitals zur Anschaffung der Immobilie schenkt. Der Kläger habe in der mündlichen Verhandlung geäußert, dass ein Ausgleich für zukünftige Erwerbslosigkeit der Klägerin mit der Anschaffung der Immobilie beabsichtigt gewesen sei. Diese Intention der KI hatte somit ihren Grund in familienrechtlichen Beziehungen.

Die Revision wurde vom BFH mit Beschluss IX B 74/06 vom 19. 4. 2007 zugelassen. Es bleibt abzuwarten, ob der BFH das erstinstanzliche Urteil des FG bestätigen wird.

### Zweitwohnungssteuer für Studierende mit Hauptwohnsitz im Elternhaus?

Sicherlich werden immer häufiger Studenten damit konfrontiert, dass sie für ihre Wohnung am Studienort eine sog. Zweitwohnungssteuer zu zahlen haben. Nach dem Sachverhalt des Urteils des VG Weimar vom 27. 9. 2006 (NVwZ-RR 2007, 708) studierte der Kläger (KI) im ersten Halbjahr 2004 in Weimar, hatte dort ein Studentenzimmer in einer Wohngemeinschaft und war mit Hauptwohnsitz im Kinderzimmer des Elternhauses gemeldet. Er wurde von der Stadt Weimar zur Zahlung einer Zweitwohnungssteuer von € 84,50 herangezogen. Nach erfolglosem Widerspruch gab das VG Weimar seiner Klage statt.

Der KI habe keinen Hauptwohnsitz im Kinderzimmer seines Elternhauses und damit entfalle eine Zweitwohnungssteuer. Er war weder tatsächlich noch rechtlich befugt, über sein ehemaliges Kinderzimmer in der Wohnung seiner Eltern sowie die dortige Küche, Waschgelegenheit und Toilette zu verfügen. Nicht das nur besuchsweise zurückkehrende Kind, sondern die Eltern haben in solchen Fällen die volle tatsächliche und rechtliche Verfügungsgewalt über das Zimmer.

Mit dieser überzeugenden Argumentation wird man sicherlich zahlreiche an auswärts studierende Kinder gerichtete Zweitwohnungssteuerbescheide anfechten können.

### § 56 FGO Frist; Wiedereinsetzung; Verlass auf Briefflaufzeiten der Post

### Zur Postlaufzeit und Wiedereinsetzung des Finanzamts wegen Versäumung der Revisionsbegründungsfrist.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BFH, Urteil vom 11. 7. 2006 – VIII R 10/05)

**Zum Sachverhalt:** Auf den Hinweis der Senatsvorsitzenden an das Finanzamt (FA), dass die Revisionsbegründung verspätet eingegangen sei, hat das FA Wiedereinsetzung in die versäumte Revisionsbegründungsfrist beantragt. Der Schriftsatz vom 7. März 2005 sei der Poststelle im FA noch am selben Tag übergeben worden. Er sei dort kuvertiert und mit Freistempler frankiert und sodann in den zur Abholung durch die Deutsche Post AG bereitgestellten Postbehälter gelegt worden (vgl. Absendevermerk vom 7. März 2005). Seit April 2004 bestehe mit der Deutschen Post AG eine Vereinbarung, dass diese täglich die Postsendungen beim FA abhole, ohne dass sich ausweislich der Bescheinigung der Deutschen Post AG hieraus eine Verlängerung der gewöhnlichen Briefflaufzeit von einem Tag ergäbe.

### Aus den Gründen: II. [...]

1. Die Revision ist nicht rechtzeitig begründet worden.

Nach § 120 Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 FGO beträgt die Revisionsbegründungsfrist im Falle des § 116 Abs. 7 FGO für den Beschwerdeführer einen Monat nach Zustellung des Beschlusses über die Zulassung der Revision. Der Beschluss des Senats vom 1. Februar 2005 VIII B 306/03, mit dem der Senat auf die Beschwerde des FA die Revision zugelassen hat, ist dem FA nach der Postzustellungsurkunde am 8. Februar 2005 zugestellt worden. Im Streitfall ist die Revisionsbegründungsfrist am Dienstag, den 8. März 2005, abgelaufen gewesen (§ 54 FGO i.V.m. § 222 Abs. 1 der Zivilprozessordnung – ZPO – und §§ 187, 188 Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs – BGB –). Die Revisionsbegründung ist indes ausweislich des Eingangsstempels erst am Mittwoch, den 9. März 2005, beim Bundesfinanzhof (BFH) eingegangen.

2. Dem FA wird wegen Versäumung dieser Frist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach § 56 Abs. 1 FGO gewährt.

a) Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist auf Antrag zu gewähren, wenn jemand ohne Verschulden an der Einhaltung einer gesetzlichen Frist gehindert war (§ 56 Abs. 1 FGO). In formeller Hinsicht setzt die Wiedereinsetzung voraus, dass innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Wegfall des Hindernisses die versäumte Rechtshandlung nachgeholt wird (§ 56 Abs. 2 Satz 3 FGO), und diejenigen Tatsachen vorgetragen werden, aus denen sich die schuldlose Verhinderung ergeben soll.

b) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) dürfen Verzögerungen bei der Briefbeförderung oder -zustellung, die der Rechtsmittelführer nicht zu vertreten hat und auf die er auch keinen Einfluss besitzt, nicht als dessen Verschulden gewertet werden. In Fällen der Postlaufzeiten bei Inlandsbeförderung kann darauf vertraut werden,

dass die von der Deutschen Post AG nach ihren organisatorischen und betrieblichen Vorkehrungen für den Normalfall festgelegten Postlaufzeiten auch eingehalten werden.

In der Verantwortung des Beteiligten liegt es nur, das zu befördernde Schriftstück den postalischen Bestimmungen entsprechend und so rechtzeitig zur Post zu geben, dass es nach diesen organisatorischen und betrieblichen Vorkehrungen der Deutschen Post AG bei regelmäßigem Dienstablauf den Empfänger fristgerecht erreicht.

Die Dauer einer Inlandsbeförderung ist nach den amtlichen Verlautbarungen der Deutschen Post AG und dem Erfahrungswissen der Gerichte grundsätzlich gerichtsbekannt (vgl. BFH-Urteil vom 7. Mai 1996 VIII R 60/95, BFH/NV 1997, 34, m.w.N.; BFH-Beschluss vom 9. Februar 1998 VIII B 20/97, BFH/NV 1998, 988).

Die Beteiligten können grundsätzlich Rechtsmittelfristen bis zum letzten Tag ausschöpfen, ohne sich insoweit rechtfertigen zu müssen. Sie sind im Rahmen der von der Deutschen Post AG verlautbarten Regellaufzeiten auch nicht gehalten, zusätzliche Vorkehrungen zur Fristwahrung zu treffen. Gegen Ende der Rechtsmittelfrist obliegt es ihnen lediglich, bei Inanspruchnahme der Post eine Beförderungsart zu wählen, die – unter Berücksichtigung der normalen Postlaufzeiten – die Einhaltung der Frist gewährleistet.

Ist die übliche Postlaufzeit überschritten, so kommt es nicht mehr darauf an, auf welchen Gründen die Verzögerung beruht.

Insbesondere trifft den Prozessbeteiligten in diesem Rahmen weder eine zusätzliche Erkundigungspflicht bei der Empfangs-

behörde noch ist er verpflichtet, alternative Beförderungsmittel zu nutzen.

Schließlich sind nach der ständigen Rechtsprechung des BFH zur FGO bei der Überschreitung von Postlaufzeiten an die Sorgfaltspflichten bei einer Behörde dieselben Anforderungen zu stellen, wie bei einem Prozessbevollmächtigten (BFH-Urteil in BFH/NV 1997, 34, m.w.N.).

c) In Anwendung dieser Rechtsgrundsätze ist dem FA Wiedereinsetzung in den vorigen Stand wegen Versäumung der Revisionsbegründungsfrist zu gewähren. Das FA hat auf das ihm am 15. März 2005 zugestellte Hinweisschreiben der Senatsvorsitzenden vom 14. März 2005 wegen der Versäumung der Revisionsbegründungsfrist am 24. März 2005 Wiedereinsetzung in die versäumte Begründungsfrist fristgerecht beantragt (§ 56 Abs. 2 Satz 1 FGO). Ausweislich des Poststempels vom 7. März 2005 auf dem zu den Akten genommenen Briefumschlag ist das Schriftstück zur Weiterbeförderung versandfertig gewesen. Nach der Bestätigung vom 24. März 2005 führt die Deutsche Post AG bei dem FA einen Abholservice durch. An Werktagen werden die Sendungen gegen ca. 17.00 Uhr abgeholt und unter normalen Voraussetzungen erreichen diese Sendungen den Empfänger am folgenden Werktag.

Unter diesen Umständen hat das FA seinen Sorgfaltspflichten hinsichtlich der Wahrung der Rechtsmittelbegründungsfrist entsprochen.

**Hinw. d. Red.:** Vgl. BGH GuT 2007, 447 (in diesem Heft) m. w. Hinw. d. Red.

## Magazin

### Politik und Recht

#### CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 12.12.2007

#### EU erhält morgen neue Grundlage Unterzeichnung des Vertrags von Lissabon am 13. Dezember

Zur Unterzeichnung des Vertrags von Lissabon am 13. Dezember 2007 erklärt der europapolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Michael Stübgen MdB:

Die Staats- und Regierungschefs der Europäischen Union unterzeichnen morgen in Lissabon den EU-Reformvertrag. Dieser neue EU-Vertrag wird zu Recht als „Vertrag von Lissabon“ in die Geschichte eingehen. Die portugiesische Ratspräsidentschaft hat einen beträchtlichen Anteil an dem gelungenen Abschluss der aufwändigen Vorarbeiten, die mit der Unterzeichnung ihren Abschluss finden. Es war die deutsche Ratspräsidentschaft unter Bundeskanzlerin Merkel, die die entscheidenden Grundlagen für diesen Erfolg gelegt hat.

Der Vertrag von Lissabon stellt die Handlungsfähigkeit der Europäischen Union wieder her, die insbesondere seit ihrem Anwachsen auf 27 Mitgliedstaaten so gut wie abhanden gekommen war. Dies wird für den Rat durch die Ausweitung des Anwendungsbereichs der qualifizierten Mehrheit und die Einführung des Prinzips der doppelten Mehrheit ab 2014 erreicht. Das Europäische Parlament wird durch die Festlegung des Mitentscheidungsverfahrens als Regelverfahren zum gleichberechtigten Gesetzgeber neben dem Rat. Dazu kommt eine Verschlingung der Institutionen. Auch mehr Transparenz und Kontinuität im Europäischen Handeln benötigt die Union dringend.

Daher unterstützt die CDU/CSU-Bundestagsfraktion die Reformen mit Nachdruck.

Der Vertrag von Lissabon enthält auch eine wichtige Neuerung für den Deutschen Bundestag. Mit ihm wird die bereits im Verfassungsvertrag angelegte Stärkung der Rolle der nationalen Parlamente durch ein Recht zur Subsidiaritätseinrede und zur Subsidiaritätsklage Wirklichkeit. Die Politik der Kommission wird uns genügend Anlass geben, von diesen Rechten Gebrauch zu machen. Gerade in jüngster Zeit hat die Kommission wieder zahlreiche Rechtsetzungsvorschläge vorgelegt, bei denen die Zuständigkeit der EU zweifelhaft ist. Die „Bodenschutzrichtlinie“ reicht hier als Beispiel. Bodenschutz ist eindeutig keine europäische Aufgabe.

Der Vertrag von Lissabon muss durch alle 27 Mitgliedstaaten ratifiziert werden, damit er zum 1. Januar 2009 in Kraft treten kann. Es gibt den starken Willen in allen Mitgliedstaaten, das Projekt in der kurzen Zeit zum Erfolg zu führen. Der Deutsche Bundestag wird die Ratifizierung im 1. Halbjahr 2008 abschließen.

#### SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 12.12.2007

#### Die Verkuendung der EU-Grundrechtecharta ist ein Meilenstein fuer Europa

Zur Verkuendung der EU-Grundrechtecharta und den dabei gezielten verursachten Tumulten erklart der stellvertretende europapolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Michael Roth:

Die heutige Verkuendung der Grundrechtecharta in Strassburg ist ein Erfolg fuer Europa. Die Grundrechtecharta schuetzt

die politischen, kulturellen, sozialen und wirtschaftlichen Grundrechte der Bürgerinnen und Bürger gegenüber den Institutionen und Handlungen der EU. Sie reflektiert zugleich das gemeinsame Erbe der Europäischen Union als Wertegemeinschaft, die weit mehr ist als nur ein Wirtschaftsraum.

Den Erfolg, den die Grundrechtecharta bedeutet, koennen auch die Stoerungen durch Europaskeptiker der extremen Rechten und Linken nicht schmaelern. Sie machen nur deutlich, dass linke Populisten und rechte Extremisten in ihrer antieuropaeischen Gesinnung – aber nicht nur dort – Brueder und Schwestern im Geiste sind. Auch in Deutschland versucht die sogenannte Linkspartei, mit voellig unsachlicher Kritik gegen die EU die Vorurteile ihrer Klientel zu bedienen.

Der Anlass macht aber zugleich deutlich, wie bruechig die gemeinsamen Ueberzeugungen auch der vernuenftigen Kraefte in der Europäischen Union geworden sind. Diese Verkueundung der Grundrechtecharta ist nur noetig, weil einige Mitgliedstaaten die Grundrechtecharta nicht in den neuen Reformvertrag integrieren wollten. Dem liegt ein fundamentales Missverstaendnis zugrunde: Die Regierungen von Grossbritannien und Polen wollten verhindern, dass die Charta den Spielraum der nationalen Gesetzgeber einschraenkt. Genau dies tut die Grundrechtecharta jedoch nicht. Sie bezieht sich nicht auf die nationalen, sondern ausschliesslich auf die europaeische Rechtssetzung. Darueber hinaus stellt sich die Frage, warum die Regierungen dieser Laender die Grundrechte von Bürgerinnen und Bürgern nicht schuetzen wollen.

Die Kritik an diesem beklagenswerten Zustand waechst in der Zivilgesellschaft dieser Staaten. Das macht Hoffnung, dass die Grundrechtecharta fruher oder spaeter doch noch einmal fuer alle Europaerinnen und Europaer gelten und somit die gemeinsame Basis wieder breiter wird.

#### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 12.12.2007**

##### **EU-Vertrag ist ein Meilenstein für kommunale Rechte Stärkung des Subsidiaritätsprinzips**

Anlässlich der heutigen Regierungserklärung zur Unterzeichnung des EU-Reformvertrages in Lissabon erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz MdB:

Der EU-Reformvertrag von Lissabon ist ein Meilenstein für kommunale Rechte in der Europäischen Union. Das belegt die im Vertrag festgehaltene Achtung des Rechts der kommunalen Selbstverwaltung.

Die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips und die Einbeziehung der Kommunen in die Subsidiaritätsprüfung werden die Rathäuser und Landratsämter nachhaltig vor überbordender EU-Politik schützen. Ein eigenes Klagerecht des Ausschusses der Regionen (AdR) vor dem Europäischen Gerichtshof bei einer Verletzung des Subsidiaritäts- und Verhältnismäßigkeitsprinzips machen die deutsche kommunale Selbstverwaltung zukunftsfest.

Die positive Würdigung des Vertragwerks seitens der Kommunen erklärt sich auch durch den Ausbau der Konsultationsrechte in Europa und die Einführung von Folgenabschätzungsverfahren, vor allem mit Blick auf die administrativen und finanziellen Folgen der EU-Gesetzgebung und Politik auf die kommunale Ebene.

#### **FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 13.12.2007**

##### **Reformvertrag muss sich für die Bürger auszahlen**

Anlässlich der Unterzeichnung des EU-Reformvertrages erklärt der europapolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion Markus Löning:

27 Unterschriften sind noch keine Ratifikation. In Deutschland werden sich Bundestag und Bundesrat jetzt intensiv mit dem Reformvertrag beschäftigen.

Klar ist: Der Reformvertrag wird Europa besser machen, weil Europa handlungsfähiger wird.

Jetzt muss Europa auch für seine Bürger handeln. Wir brauchen:

- Mehr Arbeitsplätze durch den weiteren Ausbau des Binnenmarktes.
- Mehr Sicherheit durch eine koordinierte Bekämpfung von organisierter Kriminalität und Terrorgefahren.
- Mehr politisches Gewicht in der Welt durch eine gemeinsame Außen- und Sicherheitspolitik.
- Mehr Energiesicherheit durch eine gemeinsame Energiepolitik.
- Mehr technologischen Fortschritt durch die gemeinsame Forschungsarbeit.
- Mehr Rechtsstaatlichkeit durch eine stärkere Zusammenarbeit in justiziellen Angelegenheiten.

Der Streit um die Spielregeln ist endlich beendet. Es ist Zeit, dass sich die Europäische Union um die Ergebnisse für die Bürger kümmert.

#### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 15.11.2007**

##### **EU überschreitet ihre Kompetenz Wir brauchen keinen Bodenschutz aus Brüssel**

Anlässlich der gestrigen Zustimmung des EU-Parlaments zur Bodenschutzrahmenrichtlinie erklärt der Vorsitzende der Arbeitsgruppe Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Bleser MdB:

Eine Bodenschutzrahmenrichtlinie seitens der EU widerspricht in grober Weise dem Subsidiaritätsprinzip und verursacht überflüssige Bürokratie, weil eine flächendeckende Bestandsaufnahme des Bodens vorgenommen werden soll. Dies führt zu erheblichen zusätzlichen Kosten sowie Rechtsstreitigkeiten. Für Deutschland ist eine solche Richtlinie absolut unnötig, weil bei uns die Böden durch die bestehenden Gesetze bestens geschützt sind.

Auch die deutsche Landwirtschaft braucht keine oberlehrerhaften Direktiven zum Bodenschutz aus Brüssel. Der Boden ist ihre Existenzgrundlage, deshalb hat sie höchstes Eigeninteresse, mit diesem sorgsam umzugehen. Aus gutem Grund lehnen nicht nur die Landwirte die Richtlinie ab, sondern auch die kommunalen Spitzenverbände und die führenden Verbände der deutschen Wirtschaft. Wir brauchen keinen Bodenschutz aus Brüssel, auch nicht in entschärfter Form.

#### **BMJ-Newsletter vom 7.12.2007**

##### **EU-Justizministerrat: Rechtssicherheit für EU-Bürger – Rom-I-Verordnung kommt**

Der Rat der Justizministerinnen und -minister der EU hat den Weg für eine Einigung mit dem Europäischen Parlament zur Rom I-Verordnung frei gemacht. Die neue Verordnung bestimmt, welches Recht innerhalb der europäischen Union auf internationale Verträge anwendbar ist. Der Rat hat heute den vom Europäischen Parlament am 29. November 2007 angenommenen Verordnungstext inhaltlich gebilligt. Möglich wurde dies nur, weil Bundesjustizministerin Zypries im Vorfeld des Rates durch eine Vielzahl bilateraler Gespräche mit europäischen Amtskollegen auf den von Deutschland und Luxemburg vorgeschlagenen Kompromiss hingewirkt hatte.

„Mit der Rom I-Verordnung wird die Rechtssicherheit für unsere Bürgerinnen und Bürger im grenzüberschreitenden Rechtsverkehr weiter ausgebaut. Künftig richtet sich beispielsweise

das auf grenzüberschreitend geschlossene Versicherungsverträge anzuwendende Recht nicht mehr nach einem unübersichtlichen Regelungsgeflecht, sondern einheitlich nach der Rom I-Verordnung. Bei den Verhandlungen ist es uns außerdem gelungen, Verbraucherrechte zu sichern und gleichzeitig eine für den deutschen Mittelstand praktikable und sachgerechte Lösung zu finden“, sagte Bundesjustizministerin Brigitte Zypries.

Die Rom I-Verordnung löst in den EU-Mitgliedstaaten das Rom-Übereinkommen über das auf vertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht von 1980 ab. „Anknüpfend an die Struktur des alten Übereinkommens haben wir bestehende Regelungen modernisiert, um den Veränderungen im Rechts- und Wirtschaftsverkehr Rechnung zu tragen. So ist es im Zeitalter des Internethandels nicht mehr sachgerecht, die Frage des anzuwendenden Rechts davon abhängig zu machen, ob sich ein Verbraucher bei Abschluss des Kaufvertrages in seinem Heimatstaat befindet oder nicht“, erläuterte Zypries. Gerade die Regelung für Verbraucherverträge war in den letzten Monaten zum Zankapfel sowohl unter den Mitgliedstaaten als auch im Europäischen Parlament geworden. „Es waren lange und zähe Verhandlungen. Im Ergebnis konnten wir die deutsche Position durchsetzen, die wir zuvor mit Luxemburg abgesprochen hatten“, bilanzierte die Bundesjustizministerin zufrieden.

Die Verordnung regelt vor allem bei den „klassischen“ Sachverhalten des Wirtschaftsverkehrs, die eine Verbindung zu mehreren Rechtsordnungen haben, welche dieser Rechtsordnungen im Einzelfall anzuwenden ist.

#### Verträge zwischen Gewerbetreibenden

Wenn beispielsweise ein deutscher Unternehmer über eine interaktive Website im Internet bei einem portugiesischen Händler Wein kauft, stellt sich die Frage, ob auf den Kaufvertrag deutsches oder portugiesisches Recht anzuwenden ist. Die Rom I-Verordnung erlaubt den Vertragspartnern, das anzuwendende Recht selbst zu wählen. Machen sie davon keinen Gebrauch, findet das Recht am Ort der Partei Anwendung, die die geschäftstypische Leistung erbringt (im vorliegenden Fall die Lieferung des Weins durch den Weinhändler, die also zu portugiesischem Recht führt).

#### Verbraucherverträge

Sondervorschriften sieht die Verordnung für die tendenziell „schwächere“ Partei vor. Wäre beispielsweise im vorgenannten Fall der Käufer statt eines deutschen Weinhändlers ein deutscher Verbraucher gewesen, hätten die Parteien das anzuwendende Recht zwar auch wählen können. Doch der portugiesische Weinhändler hätte gleichwohl die zwingenden Vorschriften des Rechts des Verbrauchers (hier also des deutschen Rechts) berücksichtigen müssen – beispielsweise Gewährleistungsfristen. Bei Fehlen einer Rechtswahl kommt in diesem Fall nicht das Recht des Unternehmers, sondern immer das des Verbrauchers zur Anwendung.

Wie die Regelung für Verbraucherverträge ausgestaltet sein sollte, war bis zum Schluss der Verhandlungen umstritten. Ursprünglich hatten die Europäische Kommission und ein erheblicher Teil der Mitgliedstaaten gefordert, die Rechtswahlmöglichkeit bei Verbraucherverträgen abzuschaffen. Dies war insbesondere bei Deutschland, Luxemburg und Teilen des Europäischen Parlaments auf Widerstand gestoßen. „Mir ging es in dieser Frage um einen gerechten Ausgleich der Interessen von Verbrauchern und Unternehmern“, meinte Zypries. „Insbesondere kleine und mittelständische Unternehmen haben in der Regel keine eigene Rechtsabteilung. Hätten wir in diesem Bereich die Rechtswahlmöglichkeit abgeschafft, wären sie zu sehr belastet worden, weil dann bei jedem Verbrauchervertrag das Heimatrecht des Verbrauchers maßgeblich gewesen wäre. Das hätte bedeutet, dass ein kleines Weingut aus dem Rheingau sich auf 27 und mehr Rechtsordnungen hätte einstellen müssen, wenn es über das Internet seine Weine an Verbraucher verkauft. Das kann man einem kleinen Unternehmen nicht zumuten. Deshalb soll der Winzer in diesem Fall weiter seine Geschäftsbe-

dingungen zur Grundlage eines Verbrauchervertrags machen können. Aber auch der Verbraucher kommt nicht zu kurz: auch seine berechtigten Interessen sind geschützt, weil in jedem Fall die zwingenden Vorschriften seines Heimatrechts zu seinen Gunsten gelten. Zudem wird der Anwendungsbereich des Verbraucherschutzes in der Verordnung ausgebaut. Früher wurde der Verbraucher nur bei Kauf- und Dienstleistungsverträgen sowie darauf bezogenen Kreditverträgen geschützt. Künftig gelten die verbraucherschützenden Vorschriften für alle Verbraucherverträge“, unterstrich Brigitte Zypries.

Rom I ist die zweite Verordnung, die auf Gemeinschaftsebene einheitliche Vorschriften zum anwendbaren Recht vorsieht. Unter deutscher Präsidentschaft im ersten Halbjahr 2007 war bereits Rom II (Verordnung über das auf außervertragliche Schuldverhältnisse anzuwendende Recht) verabschiedet worden. Auch die Rom I-Verordnung wird im sogenannten Mitentscheidungsverfahren erlassen, bei dem sowohl das Europäische Parlament als auch der Rat dem Rechtsakt zustimmen müssen, bevor er in Kraft treten kann. Nachdem sich nun beide Gremien über den Inhalt der Verordnung einig sind, wird ein Vermittlungsverfahren entbehrlich.

Voraussichtlich zu Beginn des nächsten Jahres wird der gemeinsame Verordnungstext in allen Amtssprachen der EU vorliegen. Dann kann der Rat die Verordnung annehmen – nach der nun erfolgten inhaltlichen Einigung mit dem Europäischen Parlament eine reine Formsache.

Die Verordnung gilt dann in den EU-Mitgliedstaaten unmittelbar mit Ausnahme von Dänemark, das aufgrund einer Sonderregelung im EG-Vertrag generell nicht an Maßnahmen der Justiziellen Zusammenarbeit in Zivilsachen teilnimmt. Demgegenüber darf das Vereinigte Königreich aufgrund eines Zusatzprotokolls zum EG-Vertrag noch über seine Teilnahme entscheiden.

#### **FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 30.11.2007**

##### **Rollende Supermärkte und Verkaufswagen für Märkte gerettet**

Zur Verabschiedung der Fahrpersonalverordnung durch den Bundesrat erklärt der Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion für Stadtentwicklung und europäische Verkehrspolitik Patrick Döring:

Die Bundesregierung hatte die rollenden Supermärkte im Stich gelassen, die Versorgung ländlicher Gebiete aus dem Blick verloren. Dass jetzt trotz Minister Wolfgang Tiefensee und seinem Ministerium Verkaufswagen von den Vorschriften über Lenk- und Ruhezeiten ausgenommen werden, ist ein Beispiel gelungener Zusammenarbeit zwischen Unternehmern, Verbänden, Bundesrat, europäischen Akteuren und der liberalen parlamentarischen Opposition.

**Hinw. d. Red.:** Vgl. PM des DStGB mit red. Hinw. in GuT 2007, 414.

#### **BMJ-Newsletter vom 11.12.2007**

##### **Offenlegung von Jahresabschlüssen: Telefon-Hotline für Wirtschaft geschaltet**

Seit dem 1. Januar 2007 gilt das „Gesetz über elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister sowie das Unternehmensregister (EHUG)“. Mit dem elektronischen Unternehmensregister und dem elektronischen Bundesanzeiger wird der Aufwand der Unternehmen für die Offenlegung ihrer Unternehmensdaten geringer: Sie können jetzt einfacher, günstiger und schneller ihre Unterlagen elektronisch veröffentlichen.

Kapitalgesellschaften und GmbH & Co KGs Unternehmen haben noch bis zum 31. Dezember 2007 Zeit, die Jahresabschlussunterlagen aus dem Geschäftsjahr 2006 elektronisch of-



fen zu legen. Ab Januar 2008 müssen diese Unternehmen bei Verstößen mit einem Ordnungsgeldverfahren rechnen, das allerdings durch Einreichen der Unterlagen binnen sechs Wochen abgewendet werden kann.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie und das Bundesministerium der Justiz haben heute eine Telefon-Hotline unter 01805 615 003\* [\*14 Cent pro Minute (aus dem Festnetz, abweichende Preise aus den Mobilfunknetzen möglich)] geschaltet, bei der sich Unternehmen zu Fragen rund um das Thema Offenlegung von Jahresabschlüssen informieren können.

Mit den Regelungen im EHUG hat die Bundesregierung ihre Pflicht zur Umsetzung der EU-Publizitätsrichtlinie und (teilweise) der EU-Transparenzrichtlinie erfüllt. Zu Informationszwecken können sich alle Interessierten komfortabel, schnell und kostenlos vom Computer aus einen Überblick über die wirtschaftlichen Verhältnisse einer Kapitalgesellschaft verschaffen.

Besonders für Unternehmen bietet die Offenlegung im elektronischen Bundesanzeiger entscheidende Vorteile: Sie können ohne viel bürokratischem Aufwand ihre Unterlagen in Word-, RTF-, Excel-, PDF- oder einem XML-Format beim elektronischen Bundesanzeiger unter [www.ebundesanzeiger.de](http://www.ebundesanzeiger.de) einreichen. Der Preis für die Veröffentlichung hängt vom gelieferten Datenformat ab, er ist aber zum Teil deutlich niedriger als bislang. Die Papierform, welche in der Übergangszeit bis zum 31. Dezember 2009 noch angenommen wird, verursacht die höchsten Kosten für das Unternehmen. In unkomplizierten Fällen sind die Daten bereits innerhalb von drei Tagen elektronisch abrufbar. Für die Führung des Unternehmensregisters zahlen kleine Kapitalgesellschaften jährlich eine Gebühr von fünf Euro, mittelgroße und große Kapitalgesellschaften zehn Euro. Interessierte können die Unternehmensdaten dann kostenfrei unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) einsehen.

Wer von der Publizitätspflicht genau betroffen ist und weitere Einzelheiten erfahren Sie unter [www.bmj.bund.de/ehug](http://www.bmj.bund.de/ehug).

## KfW-Newsletter vom 11.12.2007

### Mittelstandskonjunktur: Zenit überschritten, aber immer noch robust

Die Mittelstandskonjunktur in Deutschland hat wie auch die gesamtwirtschaftliche Wachstumsdynamik ihren Zenit im laufenden Zyklus überschritten. Dies geht aus der aktuellen KfW-Researchpublikation „MacroScope“ hervor. Gleichwohl wächst die deutsche Wirtschaft 2007 das zweite Jahr in Folge deutlich schneller als im langfristigen Durchschnitt. Die Produktionskapazitäten werden zunehmend ausgelastet, wofür der Boom bei den Investitionen sowie der beschleunigte Abbau der Arbeitslosigkeit, der erstmals seit den 70er Jahren auch die Sockelarbeitslosigkeit erfasst hat, der sichtbarste Ausdruck sind. Mit erwarteten 2,5% wird das Realwachstum allerdings nicht mehr so rasant sein wie 2006 (2,9%). Die Unternehmensinvestitionen dürften 2007 um 6,3% zulegen und damit nur etwas von der äußerst hohen Dynamik des Vorjahres (7,2%) einbüßen.

Vor diesem Hintergrund bildet sich das Geschäftsklima der kleinen und mittleren Unternehmen seit fast einem Jahr zurück, allerdings ohne dass bereits von einer schlechten Stimmung gesprochen werden kann. Es notierte vielmehr im Herbst 2007 noch auf einem Positivniveau, das dem Spitzenwert aus dem Wachstumsrekordjahr 2000 entspricht. Ihre aktuelle Geschäftslage bewerteten die Mittelständler bis zuletzt außerordentlich gut. Demgegenüber haben sich die Geschäftserwartungen schon seit wesentlich längerer Zeit und zuletzt auch deutlich stärker eingetrübt als die Lageurteile.

Der Aufschwung wird 2008 nicht abreißen, das Wachstum dürfte sich jedoch auf 1,8% verlangsamen. Der Anstieg der Unternehmensinvestitionen verringert sich dabei auf 3,6%. Während die positiven Impulse vom Export und den Investitionen nachlassen werden, dürfte der private Konsum dank der durch-

greifenden Erholung am Arbeitsmarkt zum zentralen Träger des Wachstums werden. „Dies sollte sich in weiter positiven oder zumindest zufrieden stellenden Geschäftsklimaanteilen der Mittelständler niederschlagen“, sagt KfW-Chefvolkswirt Dr. Norbert Irsch. Maßgebliche Risiken seien neben der Euroaufwertung, dem Ölpreis und der labilen US-Konjunktur die schwelende Vertrauenskrise an den Finanzmärkten sowie die jüngsten kräftigen Anstiege der Nahrungsmittel- und Energiepreise, die wegen ihrer großen Bedeutung für die „gefühlte“ Inflation das Konsumklima nachhaltig trüben könnten.

Das aktuelle „MakroScope Nr. 26“ sowie weitere volkswirtschaftliche Studien und Publikationen finden Sie unter [www.kfw.de](http://www.kfw.de) im Bereich Research.

## FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 11.12.2007

### Wortbruch bei der Erbschaftsteuer

Zum heute von der Bundesregierung beschlossenen Gesetzentwurf zur Reform der Erbschaftsteuer erklärt der stellvertretende Vorsitzende der FDP-Bundestagsfraktion Carl-Ludwig Thiele:

Mit der heute beschlossenen Neuregelung der Erbschaftsteuer und des Bewertungsrechts täuscht die Koalition die Bürger und Unternehmer. Trotz aller Ankündigungen soll das Erbschaftsteueraufkommen von etwa 3,2 Milliarden Euro im Durchschnitt der letzten zehn Jahre auf mehr als vier Milliarden erhöht werden, Tendenz steigend. Verlierer sind sowohl die alleingesessenen mittelständischen Unternehmen und damit die großen Arbeitgeber als auch die erweiterte Familie sowie nichteheliche Lebenspartner.

Die Regierung begeht Wortbruch gegenüber dem Mittelstand. Noch in der Koalitionsvereinbarung hatte sie zugesagt, die Vererbung von Unternehmen ganz von der Steuer freizustellen, wenn sie zehn Jahre lang weitergeführt werden. Nunmehr müssen immer mindestens 15 Prozent des Betriebsvermögens bei der Regel vierfach höheren Wertansätzen versteuert werden. Hierbei liegen die genauen Wertansätze noch gar nicht fest, denn diese sollen vom Bundesministerium der Finanzen in einer separaten Rechtsverordnung geregelt werden.

Die Vergünstigungsregelung bei Fortführung des Betriebes gilt für den Erben einer Kapitalgesellschaft erst dann, wenn er mehr als 25 Prozent des Unternehmens erhält. Die Lohnsumme darf – auch bei schlechter Auftragslage – nicht unter 70 Prozent sinken, sonst wird die komplette Steuer auf den gestundeten Betrag fällig. Diese Stundungsregelung gilt aber nur, wenn der Erbe das Unternehmen 15 Jahre lang nicht veräußert oder aufgibt. In der Landwirtschaft sind dies sogar 20 Jahre. Diese Regelung ist in der sich schnell wandelnden Wirtschaft völlig lebensfremd.

In der Steuerklasse II steigen zwar durch die Neuregelung die Freibeträge von 10 300 Euro auf 20 000 Euro und in der Steuerklasse III von 5 200 Euro auf 20 000 Euro. Zugleich steigt der Eingangsteuersatz jedoch drastisch an, in Steuerklasse II von 12 Prozent auf 30 Prozent und in der Steuerklasse III von 17 Prozent auf 30 Prozent. Geschwister, Nichten, Neffen und nichteheliche Lebenspartner müssen daher zukünftig im Eingangsteuersatz etwa ein Drittel ihres Erbes dem Fiskus überlassen, bei höheren Erbschaften sogar die Hälfte. Das grenzt an Teilenteignung.

In Österreich wird im Interesse einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit der österreichischen Wirtschaft die Erbschaftsteuer durch die Große Koalition unter einem sozialdemokratischen Bundeskanzler abgeschafft. In Deutschland wird sie unter einer Unionskanzlerin deutlich erhöht und zementiert.

Die FDP-Bundestagsfraktion lehnt diese neue Steuererhöhung der Koalition strikt ab.

**FDP-Bundestagsfraktion  
Presseinformation vom 14.12.2007**

**Koalition legt Wettbewerb auf dem Postmarkt zu den Akten**

Zur heutigen Entscheidung im Deutschen Bundestag, die Postbranche in das Arbeitnehmer-Entsendegesetz aufzunehmen, um Mindestlöhne einführen zu können, erklärt die Post-Expertin der FDP-Bundestagsfraktion Gudrun Kopp:

Die heutige Entscheidung ist der letzte Sargnagel für den Wettbewerb auf dem deutschen Postmarkt. Mit der Einführung von Mindestlöhnen unter Beibehaltung der Mehrwertsteuerbefreiung für das Monopolunternehmen Deutsche Post AG hat die Bundesregierung sich vollständig dem Willen von Klaus Zumwinkel gebeugt. Wettbewerb auf dem Postmarkt wird sich so nicht entwickeln können. Die Verbraucher werden stattdessen weiterhin Monopolpreise zahlen und so das inzwischen weltweit operierende Unternehmen Deutsche Post AG subventionieren müssen.

Die Arbeitnehmer, die nun bei den Wettbewerbern der Post AG ihre Jobs verlieren, werden es Zumwinkel vielleicht gar nicht missgönnen, dass er sich durch die Willfährigkeit der Koalitionspolitiker persönlich bereichern konnte. Was diese Art der Umverteilung von unten nach oben allerdings mit sozialer Gerechtigkeit zu tun hat, bleibt das Geheimnis von Union und SPD.

**BMJ-Newsletter vom 4.12.2007**

**Evaluierung: Graffiti-Gesetz im Kampf gegen Schmierereien erfolgreich**

Die im September 2005 eingeführte Neuregelung zur Strafbarkeit von Graffiti hat sich bewährt. Dies ist das Ergebnis einer Umfrage des Bundesjustizministeriums bei den Justizverwaltungen der Länder zwei Jahre nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung.

„Die Evaluierung zeigt, dass die neue Regelung praxistauglich ist. Zwei Jahre nach Inkrafttreten der neuen Strafvorschriften können wir zufrieden feststellen, dass die strafrechtliche Aufarbeitung von Farbschmierereien wesentlich erleichtert wurde“, erläuterte Bundesjustizministerin Brigitte Zypries.

Bis zur Gesetzesnovelle konnten die Gerichte Farbschmierereien nur dann als Sachbeschädigung bestrafen, wenn nachweisbar war, dass die Farbe die Substanz beschädigt hat, auf die sie aufgesprüht wurde. Dazu musste im Strafverfahren häufig mit zeit- und kostenaufwändigen Gutachten untersucht werden, ob die Reinigung der Sache – sei es eine Hauswand oder ein Zugwaggon – zu einer Beschädigung des Mauerwerks oder der Karosserie geführt hat.

Seit der Neuregelung der §§ 303 und 304 des Strafgesetzbuches (Sachbeschädigung und Gemeinschädliche Sachbeschädigung) genügt es, wenn das Erscheinungsbild der jeweils geschützten Sache erheblich und nicht nur vorübergehend verändert wird, auf eine Substanzverletzung kommt es nicht mehr an. Die Anforderungen an den Nachweis einer Sachbeschädigung durch Farbschmierereien sind damit wesentlich erleichtert worden. Umfangreiche Gutachten zur Frage der Beschädigung der durch Graffiti verunstalteten Sache sind nicht mehr nötig. Die Länder haben die neuen Vorschriften mehrheitlich begrüßt und eine insgesamt positive Bilanz zur Strafverfolgung von Sachbeschädigungen durch Graffiti gezogen.

Mit der Evaluierung wurde eine Vereinbarung aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt, wonach die Praxistauglichkeit der Gesetzesänderung zur Strafbarkeit von Graffiti zwei Jahre nach deren Inkrafttreten überprüft werden soll.

[www.gut-netzwerk.de](http://www.gut-netzwerk.de)

**FDP-Bundestagsfraktion  
Presseinformation vom 4.12.2007**

**Bundesregierung versagt im Kampf gegen Graffiti**

Anlässlich der Vorstellung einer Umfrage bei den Justizverwaltungen der Länder zur Graffiti-Bekämpfung durch das Bundesjustizministerium erklärt der Parlamentarische Geschäftsführer der FDP-Bundestagsfraktion Jörg van Essen:

Es zeugt von Realitätsverlust, wenn die Bundesregierung erklärt, der Straftatbestand zur Graffiti-Bekämpfung habe sich bewährt und sei erfolgreich. Der Städte- und Gemeindebund schätzt die jährlichen Schäden durch Graffiti auf bis zu 400 Millionen Euro. Allein die Berliner Verkehrsbetriebe ermittelten für das vergangene Jahr die Rekordschadenssumme von 8,6 Millionen Euro. Diesen Zustand als Erfolg zu feiern ist zynisch.

Verschärft hat sich das Problem auch durch die Rechtsprechung aus jüngster Zeit. Einige Gerichte haben Graffiti an Hauswänden als Mietminderungsgrund angesehen. Das Amtsgericht Berlin hat es demgegenüber für zulässig erklärt, die Ausgaben für die Beseitigung von Graffiti auf die Mieter umzulegen. Von Entwarnung kann daher keine Rede sein.

Das Placebo-Gesetz, das 2005 von Rot-Grün beschlossen wurde, greift entschieden zu kurz. Graffiti, die sich, auch mit erheblichem Aufwand, entfernen lassen, werden von der Strafvorschrift nicht erfasst, da sie nur „vorübergehend“ zu einer Veränderung der Sache führen. Das geltende Recht führt zu keiner Abschreckung von potentiellen Tätern. Wir brauchen endlich ein Gesetz, das rechtswidrige Graffiti als kriminelles Unrecht qualifiziert und die Verfügungsbefugnis der Eigentümer stärkt.

**FDP-Bundestagsfraktion  
Presseinformation vom 10.12.2007**

**„Erhöhte Prüfungspflicht“ für Blogger gefährdet Meinungs- und Pressefreiheit**

Zum Urteil des Landgerichtes Hamburg gegen den Journalisten Stefan Niggemeier erklärt der Medienexperte der FDP-Bundestagsfraktion Hans-Joachim Otto:

Das Urteil des Landgerichtes Hamburg zeigt, dass das geltende Medienrecht noch immer ein hohes Maß an Rechtsunsicherheit produziert. Die Rechtsauffassung des Gerichtes muss von der Politik respektiert werden, im Ergebnis ist die Auferlegung einer „erhöhten Prüfungspflicht“ für Blogger jedoch absurd.

Erneut droht hier eine weitere ungerechtfertigte Einschränkung von Meinungs- und Pressefreiheit. Ich fordere die Bundesregierung daher zum wiederholten Male auf, endlich das Telemedienrecht zu überarbeiten. Die FDP-Bundestagsfraktion hat dazu bereits vor Monaten einen Antrag (Bundestagsdrucksache 16/5613) in den Bundestag eingebracht, der jedoch von allen anderen Fraktionen des Bundestages abgelehnt wurde.

Insbesondere muss endlich gesetzlich präzisiert werden, dass in die Zukunft gerichtete Überwachungspflichten von in den Schutzbereich von Artikel 5 des Grundgesetzes fallenden Plattformen (wie z. B. Meinungsforen und Weblogs) grundsätzlich ausgeschlossen werden.

**Hinw. d. Red.:** Vgl. zur Forenhaftung bei Dingeldey in Internet-Umschau Dezember 2007, GuT 2007, 456 (in diesem Heft).

**Bundestagsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN  
Pressemitteilung vom 12.10.2007**

**Friedensnobelpreis für den Klimaschutz – Glückwunsch an Al Gore und IPCC**

Zur Verleihung des Friedensnobelpreises an Al Gore und den Weltklimarat IPCC erklären die Fraktionsvorsitzenden Renate Künast und Fritz Kuhn:

Mit der Verleihung des Friedensnobelpreises an Al Gore und den Weltklimarat IPCC beweist das Nobel-Komitee, dass der Klimawandel in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist. Nun muss auch die Vielfalt des Klimaproblems in den Fokus des politischen Handelns rücken: Der Klimawandel ist eine Herausforderung für Frieden und Sicherheit, und auch Auslöser von Flüchtlingsbewegungen, Hunger sowie der Verbreitung von Infektionskrankheiten. Es handelt sich dabei nicht nur um ein ökologisches, sondern um ein globales Problem mit Konsequenzen für alle Lebensbereiche, und nicht nur des Menschen, sondern auch der Pflanzen und Tiere.

Wir gratulieren Ex-US-Vizepräsident Al Gore und dem Weltklimarat von ganzem Herzen zu dieser Auszeichnung. Die Auszeichnung für das IPCC ist eine Anerkennung der Wissenschaft und der wissenschaftlichen Freiheit gegen politischen Druck. Al Gore hat den positiven Wandel in der amerikanischen Klimadebatte entscheidend mitgestaltet. Er ist einer der wichtigsten Unterstützer der zivilgesellschaftlichen Bewegung für Klimaschutz in den USA und weltweit. Er hat gezeigt, dass man nicht US-Präsident werden muss, um sein Land und das internationale Bewusstsein zu verändern.

### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 12.10.2007**

#### **Friedensnobelpreis an Al Gore und UN-Weltklimarat unterstreicht Bedeutung des Klimaschutzes für die Menschheit**

Anlässlich der Verleihung des Friedensnobelpreises an Al Gore und den UN-Weltklimarat erklärt die Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Katherina Reiche MdB:

Mit der Entscheidung den diesjährigen Friedensnobelpreis an Al Gore und den UN-Weltklimarat zu verleihen, hat das Nobelpreiskomitee eine sehr gute Wahl getroffen. Mit seinem Einsatz für den Klimaschutz hat Al Gore einen sehr wichtigen Beitrag zur Aufklärung weltweit beigetragen. Er hat dem Klimaschutz ein populäres Gesicht gegeben.

Der UN-Weltklimarat hat mit seinen wissenschaftlichen Studien und Analysen die Grundlage geschaffen, auf der die notwendigen Weichenstellungen vorgenommen werden können. Mit den Weltklimaberichten hat der UN-Weltklimarat mehr als deutlich gemacht, wie wichtig es ist, endlich zu handeln.

Die Vergabe des Friedensnobelpreises unterstreicht die enorme Bedeutung des Klimaschutzes für unseren wirtschaftlichen und sozialen Wohlstand, aber auch für Frieden und Sicherheit. Denn bereits heute sind die Auswirkungen des Klimawandels gravierend. Wasserknappheit und die Verödung von Landflächen in Folge des Klimawandels sind zunehmend die Ursache von Konflikten. Die Zahl der „Klima-Flüchtlinge“ nimmt rasant zu.

Umso wichtiger ist es deshalb, dass beim Klimaschutz gehandelt wird. Die Verleihung des Friedensnobelpreises an Al Gore und den UN-Weltklimarat ist deshalb ein deutliches Zeichen für die UN-Weltklimakonferenz Ende des Jahres in Bali: Die Staaten müssen sich auf ein Kyoto-Nachfolgeabkommen verständigen.

### **DMB MieterZeitung Oktober 5/2007**

#### **Menschen im Blickpunkt**

Wie das Nachrichtenmagazin „Spiegel“ berichtet, macht der ehemalige US-Vizepräsident **Al Gore** (59) derzeit mit dem Klimaschutz kräftig Kasse. So soll ihm der Karlsruher Stromkonzern EnBW die stolze Gage von 180 000 Dollar für einen Auftritt als Gastredner zahlen. Wie es im „Spiegel“ weiter heißt, soll Gore den Strom aus Kernkraftwerken als eine notwendige Energie loben.

### **Europäisches Parlament**

#### **Öl, Ergas, Kohle und Kernenergie für die Energieversorgung der Zukunft**

(HWK) Das Europäische Parlament fordert, die Versorgungssicherheit der EU langfristig zu garantieren. Bis 2030 werde die Abhängigkeit der EU von fossilen Energieträgern auf 65% steigen. Deshalb sei auch die Kernenergie für „die Gewährleistung der Grundlast mittelfristig in Europa unverzichtbar“, insbesondere um die „ambitionierten Ziele“ zur Bekämpfung des Klimawandels zu erreichen.

Das EP betont in dem von Herbert REUL (CDU) ausgearbeiteten Bericht, der heute angenommen wurde, dass „die Kernenergie für die Gewährleistung der Grundlast mittelfristig in Europa unverzichtbar ist“, insbesondere als bedeutendste Komponente der Stromversorgung der EU in 15 von 27 Mitgliedstaaten.

Mehrere europäische Länder wie z. B. Finnland, Frankreich, Bulgarien, Polen oder planen Kernkraftwerke bzw. prüfen bereits die Möglichkeit. Weltweit würden Dutzende von Kernkraftwerken geplant oder gebaut. Infolge dessen sei es sowohl aus industriestrategischer Sicht als auch im Interesse der Förderung der weltweit strengsten Sicherheitsgrundsätze von entscheidender Bedeutung für europäische Unternehmen, an deren Bau beteiligt zu sein.

Bei einem Ausstieg aus der Kernenergie seien die Ziele in Bezug auf die Verringerung der Treibhausgasemissionen und die Bekämpfung des Klimawandels „nicht zu erreichen“. Zudem könne eine Entscheidung für oder gegen Atomenergie Auswirkungen auf die Strompreisentwicklung anderer Mitgliedstaaten haben.

Die Abgeordneten halten es für wichtig, dass die mit fossilen Brennstoffen betriebenen Kraftwerke „so früh wie irgend möglich“ mit der CSS-Technik ausgestattet werden. Hinter dem Begriff CSS (Carbon Capture and Storage) verbirgt sich die Technologie der CO<sub>2</sub>-Abscheidung und -speicherung. Wesentliches Ziel sei es, durch diese Technik den Treibhauseffekt zu reduzieren und langfristig den Klimawandel zu bewältigen.

Besorgt äußern sich die Abgeordneten über die Vorhersage, dass die CO<sub>2</sub>-Emissionen in China im Laufe des Jahres 2007 jene der Vereinigten Staaten übersteigen werden. Beunruhigend sei dieser Zustand vor allem, da China und Indien auf Grund ihres Entwicklungsländer-Status nicht an das Kyoto-Protokoll gebunden sind. Zusätzlich würden in beiden Ländern momentan umfangreiche Baumaßnahmen von Kohlekraftwerken stattfinden.

Den angenommenen Text des EP finden Sie auf der Website des Europäischen Parlaments.

(Quelle: Europäisches Parlament) in:

Newsletter – Woche in Brüssel

Newsletter vom 25. Oktober 2007 aus dem Sachsen-Verbindungsbüro Brüssel

### **Bundestagsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Pressemitteilung vom 26.11.2007**

#### **Bürgerinnen und Bürger im Saarland zeigen Kohlekraftwerksminister Gabriel die rote Karte**

Zur Ablehnung eines Kohlekraftwerks in Ensdorf (Saarland) erklärt Hans-Josef Fell, Sprecher für Energie- und Technologiepolitik:

Die Bürgerinnen und Bürger des saarländischen Ensdorf haben das 1600 Megawatt-Kohlekraftwerk der RWE in einer Bürgerbefragung mit 70-Prozent-Mehrheit abgelehnt und damit verhindert. Die Ablehnung des RWE-Steinkohlekraftwerks durch die Ensdorfer Bürgerinnen und Bürger hat bundesweite Bedeutung. Das Ergebnis im einstigen Kohleland Saarland zeigt, dass die Menschen den Klimaschutz ernster nehmen als der Bundesumweltminister. Umweltminister Gabriel setzt sich ve-

hement für den Neubau von Kohlekraftwerken ein. Gabriel war im Oktober sogar nach Krefeld gefahren, um einen Stadtratsbeschluss gegen den Bau eines Kohlekraftwerkes zurückzuholen.

Bundesumweltminister Gabriel muss seine Doppelstrategie beenden, auf internationalen Umweltkonferenzen Klimaschutz zu propagieren und in Deutschland Kohlekraftwerke zu protegierten. Gabriel darf den Klimaschutz nicht weiter für die SPD-Parteifreunde aus der NRW-Fraktion opfern. Jedes neue Kohlekraftwerk vergiftet das Klima. Die Politikerinnen und Politiker aller Parteien sollten sich die Ensdorfer Bürger zum Beispiel nehmen.

Die Standortgemeinden aller sonstigen Kohlekraftwerksprojekte sind aufgerufen, ebenfalls ihre Bürger zu befragen.

Die Entscheidung zeigt auch, dass die Saarländer raus wollen aus ihrer Kohlevergangenheit und stattdessen auf Zukunftsenergien setzen wollen. Die saarländische CDU-Landesregierung ist aufgerufen, zukünftig auf erneuerbare Energien zu setzen und ihre Windenergie-Blockade-Politik zu beenden.

### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 5.12.2007**

#### **Energie- und Klimaprogramm setzt Maßstäbe in der Klimapolitik Kabinett veranschiedet Programm**

Anlässlich der heutigen Verabschiedung des integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung im Kabinett erklärt die Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Katherina Reiche MdB:

Das Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung setzt Maßstäbe in der Klimapolitik. Das Programm ist das ehrgeizigste Vorhaben einer Bundesregierung, das je auf den Weg gebracht wurde. Dadurch kann das ambitionierte Klimaschutzziel einer Reduzierung der Treibhausgasemissionen um 40 Prozent bis 2020 gegenüber 1990 erreicht werden.

Deutschland unterstreicht mit dem Energie- und Klimaprogramm seine internationale Vorreiterrolle im Klimaschutz. Insbesondere die Steigerung der Energieeffizienz und der Ausbau der erneuerbaren Energien zur Strom- und Wärmeerzeugung stehen im Mittelpunkt. Hierdurch wird nicht nur ein wichtiger Beitrag zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen geleistet, sondern auch langfristig die Verbraucher bei den Energiekosten entlastet.

Die Verabschiedung des Energie- und Klimaprogramms ist auch ein wichtiges Signal für die Weltklimakonferenz in Bali. Es zeigt, dass Deutschland bereit ist, seine Verantwortung im Klimaschutz wahrzunehmen. Auf Ankündigungen sind Taten gefolgt. Gerade mit Blick auf Industriestaaten, die noch nicht dem Kyotoprozess beigetreten sind, sowie die Entwicklungs- und Schwellenländer ist dies ein wichtiges Zeichen, um diese davon zu überzeugen, beim Klimaschutz mitzumachen.

### **SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 5.12.2007**

#### **Gabriel setzt Klimaziele um**

Zur Verabschiedung klimapolitischer Vorhaben im Kabinett erklärt der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Ulrich Kelber:

Die SPD begrüsst die heutigen Beschlüsse des Kabinetts. Mit den Gesetzentwürfen, Verordnungen und Berichten unterstreichen wir unsere feste Absicht zur Umsetzung der Klimaziele.

Mit der Umsetzung dieser ambitionierten Massnahmen wird der Grundstein für das politische Ziel einer Verringerung der

CO<sub>2</sub>-Emissionen um 40 Prozent bis zum Jahr 2020 gelegt. Die Bundesregierung setzt damit auf Vorschlag von Umweltminister Sigmar Gabriel ein Signal für andere Industriestaaten.

Darüber hinaus belegen wir damit: Bei entsprechendem politischen Willen kann man das klimapolitisch Notwendige schaffen, ohne das dabei die Lichter ausgehen müssen. Im Gegenteil: Klimaschutz wird sogar zum Jobmotor der Volkswirtschaft. Den Kritikern eines ambitionierten Klimaschutzes ist damit wieder einmal der Wind aus den Segeln genommen. Das ist ein gutes Vorzeichen für die Verhandlungen in Bali.

### **Bundestagsfraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN Pressemitteilung vom 30.11.2007**

#### **50 Jahre kommerzielle Atomkraftnutzung – Kein Grund zu Feiern**

Anlässlich des 50-jährigen „Jubiläums“ der kommerziellen Atomkraftnutzung am 2. Dezember erklären Sylvia Kotting-Uhl, umweltpolitische Sprecherin, und Hans-Josef Fell, energiepolitischer Sprecher:

Die kommerzielle Produktion von Atomstrom hat am Sonntag 50-jährigen Geburtstag. Vor genau einem halben Jahrhundert ging in Shippingport im US-Bundesstaat Pennsylvania weltweit zum ersten Mal ein Atomkraftwerk ans Netz, das nicht vor allem einer Bombe oder einem U-Boot-Antrieb, sondern der Produktion elektrischen Stroms dienen sollte.

Was vor 50 Jahren euphorisch als Befreiung der Menschheit von allen Energiesorgen gefeiert wurde, hat sich heute als eine der größten technologischen Sackgassen der Neuzeit erwiesen.

Energiepolitisch deckt Atomenergie lediglich 2,4 Prozent des Weltenergiebedarfs. Sie ist damit bedeutungslos geblieben - und dies, obwohl 50 Jahre lang etwa 90 Prozent aller öffentlichen Energie-Forschungsmittel in die Atomenergie geflossen sind. Von den einst angekündigten 2000 Atomreaktoren sind gerade mal etwa 556 verwirklicht worden, 439 sind noch in Betrieb. Aus dem Blickwinkel der Atomgemeinde ist das ein energiepolitisches Desaster. In der Euphorie der 50-er und 60-er Jahre des vergangenen Jahrhunderts wurde die den Atomkraftwerken innewohnende Gefahr völlig unterschätzt oder herunter gespielt: Zehntausende Menschen fielen dieser Technik zum Opfer. Nicht nur in Tschernobyl hat die Atomenergie ihre zerstörerische Potenz schmerzlich bewiesen, auch bei der partiellen Kernschmelze in Three Mile Island in Harrisburg/USA 1979 oder erst kürzlich beim Beinahe-GAU im schwedischen Forsmark blieb der Bevölkerung eine Mega-Katastrophe nur knapp erspart. Zudem: Für potenzielle Terrorattacken stellen AKWs höchstbedrohliche Anschlagziele dar.

Mit großer Energie arbeiten die Atomlobbys derzeit am Märchen von der Renaissance der Atomkraft. In Wirklichkeit sind sie auf dem absteigenden Ast. Der Beitrag dieser Technologie an der weltweiten Stromerzeugung sinkt seit Jahren. Am 1. November 2007 waren weltweit 439 Atomreaktoren am Netz - fünf weniger als noch 2002. In den jetzigen EU-Mitgliedsstaaten liefern derzeit 146 AKWs Strom, 33 weniger als 1989. Das Durchschnittsalter der weltweit abgeschalteten Reaktoren beträgt 22 Jahre.

Ein weiteres Märchen ist die angebliche Wirtschaftlichkeit der AKWs. Nur dank horrender Subventionen in der Entwicklung und dank weitgehender Übernahme der Entsorgungskosten durch die Allgemeinheit sind die AKWs für die Energiekonzerne zu Geldmaschinen geworden. Niemand weiß, wo der Atom Müll über tausende von Jahren sicher verwahrt werden kann. Für die Abdichtung oder die eventuelle Evakuierung des gerade absaufenden Atomülllagers Asse 2 zahlt die Atomwirtschaft bisher keinen Cent. Müsstem die Atommeiler ihre potenziellen Schäden wie jeder andere Wirtschaftsbetrieb versichern, wäre kein einziger am Netz.

Das Geburtstagskind aus Shippingport hat längst das Zeitliche gesegnet. Schon vor 25 Jahren wurde der Meiler abge-

schaltet und inzwischen auch abgerissen. Jedes Ende solcher lebensfeindlichen Bauwerke ist ein Grund zur Freude. Die Ära, die mit Shippingport begründet wurde, ist leider noch nicht vorbei. Wir haben noch 439 Abschaltfeste zu organisieren. Wir arbeiten dran.

### **SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 6.11.2007**

#### **Atomausstieg: Merkel wiederholt Trugschlusse von gestern**

Zu Äusserungen von Bundeskanzlerin Angela Merkel zum Atomausstieg erklärt der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Ulrich Kelber:

Angela Merkel kaempft auf verlorenem Posten: Der Klimaschutz wird nicht teurer, wenn man am Atomausstieg festhaelt. Bereits die Energieszenarien der Bundesregierung aus dem Energiegipfelprozess haben gezeigt: Atom ist nur billiger, wenn man den Ersatzbedarf im Kraftwerkspark zeitlich verschiebt. An den Kosten aendert das nichts – sie fallen nur spaeter an, kommen uns dann aber doppelt teuer. Statt fruehzeitig den notwendigen Strukturwandel zur Senkung unserer Energieintensitaet einzuleiten und darueber Marktfuehrer in den Zukunftsmarkten zu werden, verweigert sich die Union und verhart im status quo.

Diese Szenarien tragen Angela Merkels Unterschrift. Weshalb Frau Merkel trotzdem solche „ollen Kamellen“ aufwaermt, bleibt ihr Geheimnis. Offenbar steht sie im eigenen Lager unter erheblichem Druck. Mit solchen Taschenspielertricks laesst sich die SPD jedenfalls nicht zu einer Revision des Atomausstiegs bewegen. Vielmehr sollte sie ihren Wirtschaftsminister fragen, weshalb dessen Strategie zur Verdopplung der Energieproduktivitaet immer noch nicht vorliegt. Dann haette auch diese Geisterdebatte um den Atomausstieg ein Ende.

### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 6.11.2007**

#### **Endlagerfrage endlich ergebnisorientiert angehen – keine weiteren Verzögerungen Bundesumweltminister muss die wissenschaftlichen Fakten endlich akzeptieren**

Anlässlich der Eröffnung der internationalen Konferenz zur Endlagerung von radioaktiven Abfällen in Braunschweig erklärt die Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Katherina Reiche MdB:

Der erneute Vorschlag des Bundesumweltministers, ein neues Suchverfahren durchzuführen, ist die Fortsetzung seiner bisherigen Verzögerungstaktik bei der Endlagerfrage. Die Suche nach dem angeblich „besten“ Endlagerstandort ist ein Ammenmärchen, das sämtliche wissenschaftliche Erkenntnisse bewusst verschweigt.

Alle bisher gewonnenen fachlich-wissenschaftlichen Erkenntnisse stehen einer Eignung von Gorleben nicht entgegen. Eine neue Standortsuche ist deshalb überflüssig. Stattdessen sind das Moratorium aufzuheben und die Erkundungen zu Ende zu führen.

Der Bundesumweltminister muss die wissenschaftlichen Fakten endlich akzeptieren. Neue Suchschleifen führen nicht zu besseren Lösungen, sondern nur zu Verzögerungen und höheren Kosten. Eine weitere Hängepartie über Jahre ist den Menschen aber nicht mehr zuzumuten. Dies wäre verantwortungslos.

CDU, CSU und SPD haben in ihrem Koalitionsvertrag vereinbart, die Lösung der Frage der sicheren Endlagerung radioaktiver Abfälle zügig und ergebnisorientiert anzugehen. Es wird beabsichtigt, in dieser Legislaturperiode zu einer Lösung zu kommen. Der Koalitionsvertrag ist eindeutig. Der Bundesum-

weltminister steht in der Verantwortung, den Koalitionsvertrag endlich umzusetzen. Weitere Verzögerungen sind nicht akzeptabel.

### **FDP-Bundestagsfraktion Presseinformation vom 30.11.2007**

#### **Ausstieg aus der Kernenergie sofort stoppen**

Zur Veröffentlichung einer Studie des Hamburgischen Welt-Wirtschaftsinstituts (HWWI), wonach der Ausstieg aus der Kernenergie eine Versorgungslücke von rund 16 Prozent des deutschen Strombedarfs bis zum Jahre 2020 nach sich zieht, erklärt die energiepolitische Sprecherin der FDP-Bundestagsfraktion Gudrun Kopp:

Der Ausstieg aus der Kernenergie muss gestoppt werden bevor es zu spät ist. Die HWWI-Studie belegt eindrucksvoll, wovon die FDP-Bundestagsfraktion schon seit Jahren warnt. Der Kernenergieausstieg gefährdet nicht nur die Versorgungssicherheit, er wird auch den Strom in Deutschland nachhaltig verteuern. Zwar kann die prognostizierte Deckungslücke von 16 Prozent im Jahr 2020 unter Umständen noch durch Stromimporte – z. B. aus französischen oder tschechischen Kernkraftwerken – ausgeglichen werden, die Frage ist nur, zu welchen Kosten dies geschieht. Grundsätzlich führt ein verknapptes Angebot aber nicht zu sinkenden Preisen.

Es muss jetzt endlich Schluss sein mit der Scheinheiligkeit insbesondere von SPD und Grünen, die sich bei jeder Gelegenheit über die Profitgier der Stromkonzerne ereifern, aber selbst durch die massive Belastung der Strompreise mit Steuern und Abgaben sowie den Atomausstieg die größten Preistreiber sind. Für die FDP steht fest, dass der Umbau unserer Energieversorgung in Richtung erneuerbare Energien nur gelingen kann, wenn bis dahin in einem breiten Energiemix alle wirtschaftlich nutzbaren Energieträger zum Einsatz kommen. Staatliche Eingriffe in diesen Energiemix schaden dagegen Umwelt, Unternehmen und Verbrauchern.

### **SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 13.12.2007**

#### **Atomenergie ist Risikotechnologie**

Anlässlich der Aktualen Stunde zur Veröffentlichung der Studie „Kinderkrebs in der Umgebung von Kernkraftwerken“ erklärt der zuständige Berichterstatter der SPD-Bundestagsfraktion im Ausschuss fuer Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit Christoph Pries:

Die Studie „Kinderkrebs in der Umgebung von Kernkraftwerken“ liefert ein besorgniserregendes Ergebnis, aber keine Erklärung.

Laut Untersuchung ist die Wahrscheinlichkeit fuer Krebserkrankungen bei Kleinkindern signifikant erhoeht, die im Umkreis von fuenf Kilometern von Atomkraftwerken leben. Gleichzeitig machen die Autoren deutlich, dass der Zusammenhang zwischen den Erkrankungen und der Strahlenbelastung weder untersucht wurde, noch nach derzeitigem Stand der wissenschaftlichen Forschung hergestellt werden kann. Einige Experten unterstuetzen diese Meinung, andere sind der Auffassung, dieser Zusammenhang koenne nicht ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund begruesst die SPD-Bundestagsfraktion die Entscheidung von Bundesumweltminister Gabriel, die

[www.prewest.de](http://www.prewest.de)

über 80 000 Zugriffe seit Februar 2007

Studie von der Strahlenschutzkommission umfassend bewerten zu lassen. Erst nach Abschluss dieser Prüfungen kann über das weitere Vorgehen entschieden werden.

Unabhängig davon bestärkt uns die Studie in unserer Position, dass der Ausstieg aus der Risikotechnologie Atomenergie die richtige Entscheidung ist und bleibt.

Die SPD-Bundestagsfraktion tritt auch weiterhin für eine Übertragung von Reststrommengen von alten auf neuere Atomkraftwerke ein. Diese Übertragung ist nach dem geltenden Atomgesetz problemlos und genehmigungsfrei möglich. Ein entsprechender Vorschlag von Bundesumweltminister Gabriel an die Energiekonzerne liegt auf dem Tisch.

#### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 13.12.2007**

#### **Zweifel an der Statistik – Bundesamt für Strahlenschutz missbraucht Leukämiestudie zu Antikernkraftpropaganda Die Öffentlichkeit wird bewusst verunsichert**

Anlässlich der aktuellen Diskussion über die Studie zur Krebserkrankung von Kindern in der Umgebung der deutschen Atomkraftwerke erklärt die Stellvertretende Vorsitzende der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Katherina Reiche MdB:

Die am letzten Samstag vorgelegte Studie zur Krebserkrankung von Kindern in der Umgebung der deutschen Atomkraftwerke lässt nicht den Schluss zu, dass aus Kernkraftwerken Strahlung entweicht, die bei Kindern Krebs, speziell Leukämie, verursacht. Dies wird auch durch das deutsche Kinderkrebsregister bestätigt.

Die Studie lässt nicht nur offen, warum die statistisch registrierten Leukämiefälle in der Nähe von Atomkraftwerken höher seien, vielmehr widersprechen die Wissenschaftler selbst der Interpretation des Bundesamtes für Strahlenschutz. Es konnte kein Zusammenhang zwischen der Strahlendosis und den Leukämiefällen gefunden werden. Das Bundesamt für Strahlenschutz befindet sich mit seiner tendenziösen Interpretation auch im Widerspruch zur Hausspitze des BMU. Nunmehr wäre eine nüchterne Prüfung angesagt, wieso die Werte der Untersuchung überdurchschnittlich sind.

Im übrigen wurde die Studie vorab veröffentlicht und eine tendenziöse Pressekonferenz fand statt, von der die Leiterin der Untersuchung nichts wusste. Die Öffentlichkeit wird bewusst verunsichert, um Stimmung gegen die friedliche Nutzung der Kernkraft zu machen. Unerwähnt lässt die Studie, dass die Strahlung aus kerntechnischen Anlagen um das 1000 bis 100 000 fache geringer ist als die natürliche Strahlung und dass an Standorten, an denen kerntechnische Anlagen geplant aber nie gebaut wurden, ähnliche überdurchschnittliche Werte wie in der Studie verzeichnet wurden.

#### **Deutscher Städte- und Gemeindebund Pressemitteilung vom 1.10.2007**

#### **Energetische Sanierung von Schulen fördern – Wirtschaft, Bildung und Klima profitieren**

Bei der Sitzung des Ausschusses für Städtebau und Umwelt des Deutschen Städte- und Gemeindebundes am Montag in Perl/Nennig erklärten der Umweltminister des Saarlands, Stefan Mörsdorf, und der Präsident des Deutschen Städte- und Gemeindebundes, Herr Roland Schäfer, übereinstimmend, dass zur Erreichung der nationalen und internationalen Klimaschutzziele der sparsame Umgang mit Energie durch private Verbraucher, aber auch durch die öffentliche Hand, die höchste Priorität hat.

„Rund drei Viertel der 270 Mio. Tonnen Treibhausgase, die Deutschland bis 2020 einsparen will, sollen durch mehr Energieeffizienz erreicht werden“, unterstrich Herr Minister Mörsdorf die Bedeutung der Energieeffizienz.

Mörsdorf, der zuvor dem DStGB-Ausschuss über die Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energien im Saarland berichtet hatte, begrüßte es, dass der Klimaschutz in Deutschland inzwischen Chefsache ist und dass im Rahmen eines Gesamtkonzeptes Schwerpunkte gesetzt werden. Erhebliche Klimaschutzpotenziale ließen sich insbesondere durch den Abbau des kommunalen Investitionsstaus bei der Sanierung der Gebäudeinfrastruktur realisieren. Insofern äußerte er die Hoffnung auf eine Aufstockung des für 2008 geplanten „Investitionspaktes Bund-Länder-Kommunen“ zur Sanierung der sozialen Infrastruktur.

Den Umfang des Sanierungsbedarfs machte der Präsident des DStGB, Herr Roland Schäfer, deutlich: „Es gibt in Deutschland etwa 40 000 Schulen und rund 50 000 Kindergärten, von denen über die Hälfte, speziell die großen Schulzentren der 1960er und 1970er Jahre, dringend energetisch sanierungsbedürftig sind.“ Der erhebliche Sanierungsstau in den Schulen und Kindergärten könne aber nur durch eine direkte Investitions- und Zuschussförderung an die Kommunen, nicht aber durch rein zinsverbilligte Kreditprogramme, abgebaut werden. Anderenfalls könnten sich die vielen Städte und Gemeinden in Haushaltsnotlagen nicht im erforderlichen Umfang beteiligen.

„Wir gehen davon aus, dass zum Abbau des energetischen Investitionsstaus im Bereich der Schulen und Kindergärten bundesweit Beträge im zweistelligen Milliarden-Euro-Bereich erforderlich sind. Dem müssen die Finanzhilfen durch Bund und Länder, zu denen auch die Kommunen im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Beitrag leisten werden, Rechnung tragen“, betonte Schäfer. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund weist darauf hin, dass wegen der kurzen Amortisationszeit von fünf bis acht Jahren diese Gelder zur energetischen Gebäudesanierung sehr sinnvoll angelegt seien. Zudem bringen derartige Investitionen nach Einschätzung des DStGB eine zumindest dreifache „Win-Situation“ mit sich. „Neben dem Klimaschutz und der Umwelt profitieren von Investitionen in unsere Schulen und Kindergärten insbesondere auch die Schüler und die Bildung sowie die lokale und regionale Bauwirtschaft“, stellte Schäfer heraus.

#### **CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 16.11.2007**

#### **Das „400 Mio. Euro Klimapaket“ zum Motor für Innovationen machen Wir lassen nicht nach, Vorreiter beim Klimaschutz zu sein**

Zum Vorschlag des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages, 400 Mio. Euro der Erlöse aus den Veräußerungen der Emissionshandelszertifikate für Klimaschutzprojekte zu nutzen, erklärt die umweltpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Marie-Luise Dött MdB:

Die CDU/CSU-Bundestagsfraktion begrüßt nachdrücklich die Entscheidung des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages, eine „400 Mio. Euro Klimaschutzinitiative“ aus den Erlösen des Emissionszertifikatehandels zu finanzieren.

Die Bereitstellung der Mittel ist ein weiteres deutliches Signal, dass Deutschland seine anspruchsvollen Ziele zur Verminderung von Treibhausgasemissionen sehr ernst nimmt und nicht nachlassen wird, Vorreiter beim Klimaschutz zu sein.

Die in der Initiative vorgesehenen Investitionen, Innovationen und Beratungsleistungen werden nicht nur dem Klimaschutz nutzen. Die davon ausgehenden Impulse für Innovationen werden auch die internationale Führungsposition deutscher Klimaschutz- und Effizienztechnologien weiter ausbauen und für Wachstum und Arbeitsplätze in Deutschland sorgen.

Inbesondere begrüßen wir die Aufnahme von Klimaschutzberatungsmaßnahmen für kleine und mittelständische Unternehmen in die Initiative. Dies war ein wichtiges Anliegen für die CDU/CSU-Bundestagsfraktion. Solche Beratungen haben erhebliche Potenziale für mehr Klimaschutz und mehr Wettbewerbsfähigkeit durch eine höhere Energieeffizienz der Unternehmen.

Die Einbeziehung der Entwicklungsländer in das Programm ist ein wichtiges Signal, dass wir konkrete Zusammenarbeit für einen globalen Klimaschutz nicht nur diskutieren, sondern auch finanzieren. Die Projekte können dann auch ein „Schaufenster“ moderner deutscher Klimaschutz- und Effizienztechnologien sein. Dabei ist es allerdings wichtig, die Mittel für möglichst viele Beispielprojekte zu nutzen, statt bei einigen wenigen Großvorhaben.

Die mit der Umsetzung der Klimaschutzinitiative befassten Ministerien sind jetzt aufgefordert, schlanke und vor allem effiziente Mechanismen für die Projektauswahl, Finanzierung, Begleitung und Erfolgskontrolle einzurichten.

#### KfW-Newsletter vom 21.11.2007

##### Beratung und günstige Kredite fördern die betriebliche Energieeffizienz

##### BMWi und KfW Förderbank legen Anfang 2008 neues Förderprogramm für mehr Energieeffizienz in kleinen und mittleren Unternehmen auf

Anfang 2008 starten das für Energieeffizienz und Energieeinsparungen zuständige Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) und die KfW Förderbank den „Sonderfonds Energieeffizienz in KMU“, ein Programm, mit dem die Steigerung der Energieeffizienz von kleinen und mittleren Unternehmen gezielt gefördert wird.

Dr. Joachim Wuermeling, Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Technologie: „Ziel ist es, die Unternehmen bei der Erschließung dieser Energieeinsparpotenziale zu unterstützen, um sie mittel- und langfristig durch niedrigere Energiekosten zu entlasten und damit ihre Wettbewerbsposition zu verbessern. Energiesparen und Klimaschutz gehen nur mit der Wirtschaft, und nicht gegen sie. Diesen Weg gehen wir gemeinsam weiter.“

„Bei kleinen und mittleren Unternehmen bestehen noch erhebliche unausgeschöpfte Potenziale zur Energieeinsparung. Oft fehlt es sowohl an Wissen um die bestehenden Einsparpotenziale als auch an den notwendigen Mitteln zur Finanzierung. Hier setzt das Förderprogramm der KfW an“, sagte Ingrid Matthäus-Maier, Sprecherin des Vorstands der KfW Bankengruppe.

Die sparsame und effiziente Energienutzung wird für die Wettbewerbsfähigkeit der deutschen Wirtschaft angesichts weltweit steigender Energiepreise und der großen Abhängigkeit Deutschlands von Energieimporten immer wichtiger. „Gleichzeitig belegen zahlreiche Studien und Beispiele, dass in den Sektoren Industrie und Gewerbe noch immer erhebliche Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz vorhanden sind. Experten schätzen, dass mit heute verfügbaren Techniken etwa 20%

des derzeitigen Endenergieverbrauchs in den beiden Sektoren wirtschaftlich eingespart werden könnte“, erläuterte Detlef Leinberger, Umweltvorstand der KfW Bankengruppe.

Ergänzend ist neben einer Finanzierungskomponente auch eine Komponente zur Förderung von Beratungsleistungen geplant. Mit der Gewährung von Zuschüssen in Höhe von maximal 80% für die Durchführung unabhängiger und qualifizierter Energieberatungen sollen Informationsdefizite über betriebliche Energieeinsparpotenziale bei kleinen und mittleren Unternehmen abgebaut werden.

Berater können sich ab sofort in der KfW-Beraterbörse, [www.kfw-beraterboerse.de](http://www.kfw-beraterboerse.de) listen lassen. Die Umsetzung der Energieeinsparmaßnahmen kann mit zinsgünstigen Krediten aus dem ERP-Energieeffizienzprogramm finanziert werden. Gefördert werden Maßnahmen, die eine Energieeinsparung von mindestens 15%, bzw. 20% erzielen. Mitfinanziert werden bis zu 100% der förderfähigen Investitionskosten, maximal 10 Mio. EUR.

Interessierte erhalten weitere Informationen unter 01801/33 55 77 oder im Internet unter [www.kfw-foerderbank.de](http://www.kfw-foerderbank.de) sowie unter [www.energieeffizienz-beratung.de](http://www.energieeffizienz-beratung.de).

#### SPD-Bundestagsfraktion

##### Pressemitteilung vom 27.11.2007

##### CO<sub>2</sub>-Gebäudereport der Bundesregierung vorgestellt

Zur heutigen Vorstellung des CO<sub>2</sub>-Gebäudereports des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung erklären die bau- und wohnungspolitische Sprecherin der SPD-Bundestagsfraktion Petra Weis und der zuständige Berichterstatter Rainer Fornahl:

Die Ergebnisse des CO<sub>2</sub>-Gebäudereports machen deutlich, dass die Bundesregierung mit ihrer Klimapolitik den richtigen Weg eingeschlagen hat. Entgegen dem Trend zum höheren Wohnflächenverbrauch ist es seit 1990 gelungen, die Energieeffizienz des Gebäudebestands um etwa 15 Prozent zu verbessern. Der Report zeigt auch, dass wir uns mit dem Erreichten nicht zufriedengeben dürfen. Mit den Beschlüssen zur Klimapolitik von Meseberg und dem bald vorliegenden Erneuerbare Energien Waermegesetz werden wir unsere erfolgreiche Politik im Gebäudeenergiebereich weiterentwickeln.

Der Bericht macht deutlich, dass die Bevölkerung zwar guten Willens ist, Beiträge zur Reduzierung des nationalen CO<sub>2</sub>-Verbrauchs zu leisten, oft aber schlicht nicht weiß, dass sich gerade im Heizkostenbereich große Einsparpotenziale eröffnen. Gefragt nach Einsparmöglichkeiten nennen die Befragten die Heizkosten erst an dritter Stelle nach elektrischen Geräten und Autoverkehr. Dabei werden rund 40 Prozent der Endenergie in Deutschland für Heizwärme verbraucht, der Großteil davon von Privathaushalten. Gerade im Bestand der vor 1979 errichteten Gebäude liegen deshalb erhebliche Sanierungs- und damit Einsparpotenziale.

Eine große Hürde bei der energetischen Gebäudesanierung sind die hohen Investitionskosten. Bei Amortisationszeiträumen von mehr als zehn Jahren, ist die Bereitschaft von Eigentümern und Mietern eine solche Investition zu tätigen, sehr niedrig. Hier greifen die von der SPD-Bundestagsfraktion angestossenen KfW-Förderprogramme, wie beispielsweise das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm, die dazu beitragen, den Amortisationszeitraum deutlich zu verkürzen. Allein im Jahre 2006 konnten mithilfe dieses Programms über 230.000 Gebäude energetisch saniert werden und der jährliche CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 900.000 Tonnen reduziert werden.

Laut dem CO<sub>2</sub>-Gebäudereport erwarten die Bürgerinnen und Bürger von der Bundesregierung, dass diese die Rahmenbedingungen aus Ordnungsrecht, Förderprogrammen sowie Information und Stärkung der Markttransparenz im Hinblick auf eine stärkere Reduktion der Kohlendioxid-Emissionen weiterentwickelt. Eine Mehrheit der Deutschen befürwortet dabei



auch eine Verpflichtung von Hauseigentümern, ihr Gebäude für den Klimaschutz wärmetechnisch zu modernisieren.

**CDU/CSU-Bundestagsfraktion  
Pressemitteilung vom 4.12.2007**

**Anspruchsvolles Klimapaket mit sozialem Augenmaß  
Gefahr der Überforderung der Bürger abgewendet**

Anlässlich des morgen im Bundeskabinett zu behandelnden Klimaschutzpakets erklärt die umweltpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Marie-Luise Dött MdB:

Mit dem Umsetzungspaket des in Meseberg beschlossenen Integrierten Energie- und Klimaprogramms der Bundesregierung zeigt Deutschland noch während der Weltklimakonferenz auf Bali, dass wir Ernst machen mit unseren Zusagen beim Klimaschutz. Deutschland verhandelt in Bali international ambitioniert, aber handelt auch national konsequent. Deutschland bleibt Vorreiter im internationalen Klimaschutz.

Besonders erfreulich ist es, dass in den letzten Tagen Änderungen in den Umsetzungsmaßnahmen vorgenommen wurden, die gerade auch die finanzielle Belastung der Bürger deutlich reduzieren. Dies ist ein wichtiges Anliegen für die CDU/CSU-Bundestagsfraktion.

Insbesondere der Verzicht auf eine bundeseinheitliche Umstellungspflicht der Wärmeversorgung bei bestehenden Gebäuden im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ist ein wichtiger und richtiger Schritt. Die Gefahr der Überforderung der Bürger und eines Sanierungsstaus wird damit abgewendet. Mit der jetzt vorgesehenen Öffnung des „Marktanreizprogramms für Erneuerbare Energien“ für eine finanzielle Förderung von Umstellungsmaßnahmen bei der Wärmeversorgung von Bestandsgebäuden werden zusätzliche CO<sub>2</sub>-Minderungspotenziale erschlossen. Die Unterstützung der Bürger beim Klimaschutz, statt eines gesetzlichen Sanierungszwangs, entspricht unserem Anliegen zu motivieren statt zu regulieren.

Die zusätzlichen Mittel in Höhe von 150 Millionen Euro für die Förderung sind gut angelegtes Geld. Wirtschaft, insbesondere Handwerk und Mittelstand, die Bürger und der Klimaschutz werden davon gleichermaßen profitieren. Das verstehen wir unter anspruchsvollem Klimaschutz mit sozialem Augenmaß und dafür werden wir uns auch weiterhin stark machen.

**FDP-Bundestagsfraktion  
Presseinformation vom 6.12.2007**

**Mietrecht verhindert umweltfreundliche  
Gebäudesanierung – Bundesregierung scheut unpopuläre  
Maßnahmen**

Die von der Bundesregierung gemachten Vorschläge zur Förderung der energetischen Gebäudesanierung sind unzureichend, erklärt Patrick Döring, Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion für Stadtentwicklung:

Nur mit Geld und neuen Vorschriften wird die Bundesregierung das Ziel – weniger und klimafreundlicher Energiebedarf in unseren Häusern – nicht erreichen. Auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die energetische Sanierung müssen dringend vereinfacht werden. Denn auch ein zinsgünstiger Kre-

dit lohnt sich für einen Bauherren nicht, wenn er am Ende allein auf den Kosten sitzen bleibt.

So können zum Beispiel die Betriebskosten für Solaranlagen in vielen Fällen wegen alter Verträge nicht auf die Nebenkosten angerechnet werden. Und während der Sanierung muss der Eigentümer Mietminderungen von 30 bis 100 Prozent hinnehmen – während die sinkenden Nebenkosten nur dem Mieter zugute kommen. Der Präsident des Umweltbundesamtes, Andreas Troge, spricht hier zu Recht von einem „Investor-Nutzer-Dilemma“.

Entsprechend zögerlich sind Vermieter bei der energetischen Sanierung ihrer Häuser. Bereits im laufenden CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm wurden gerade einmal 28 Prozent der Fördermittel von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen abgerufen – dabei sind 57 Prozent aller Wohnungen in Deutschland Mietwohnungen.

Die FDP hat deshalb einen Antrag vorgelegt, um durch eine vorsichtige Änderung des Mietrechts die umwelt- und klimafreundliche Sanierung zu erleichtern. Wir wollen zum Beispiel Vertragslösungen zwischen Mietern und Vermieter, die vereinfachte Umlage von Betriebs- und Modernisierungskosten, die Einschränkung der Mietminderung bei umwelt- und klimafreundlicher Sanierung. So wird die Modernisierung von Wohnungsgebäuden wesentlich erleichtert – und ein immenses Investitionshindernis aus dem Weg geräumt.

Leider haben die Bundesregierung und der zuständige Minister, Wolfgang Tiefensee, aber bisher nicht den Mut aufgebracht, dieses unpopuläre Thema anzugehen.

**SPD-Bundestagsfraktion  
Pressemitteilung vom 13.12.2007**

**Erneuerbare Energien fuer deutsche Gebaeude im  
Ausland**

Anlaesslich des heute in erster Lesung in den Deutschen Bundestag eingebrachten Antrags „Erneuerbare Energien, wie Solarenergie, Geothermie, Wind- und Wasserkraft fuer die Energieversorgung deutscher Einrichtungen im Ausland einsetzen – fuer Klimaschutz und Nachhaltigkeit“ erklart die Sprecherin fuer Auswaertige Kultur und Bildungspolitik der SPD-Bundestagsfraktion Monika Griefahn:

Deutschland muss sich auch im Ausland noch staerker fuer regenerative Energien einsetzen. Mit dem Antrag fordern die Koalitionsfraktionen die Bundesregierung auf, bei allen Gebaeuden des Bundes im Ausland „hoechste Standards der Energieeffizienz“ umzusetzen und bei Waerme-, Kaelte- und Stromerzeugung regenerative Energien zu nutzen. So koennen Botschaften, deutsche Schulen oder Goethe-Institute im Ausland nicht nur umweltfreundlicher werden, sondern wir koennen so in den Gastlaendern fuer diese Technologien werben. Zu diesem Zweck soll das Sanierungsprogramm fuer deutsche Vertretungen im Ausland sowie das 120-Millionen-Euro-Programm zur energetischen Sanierung von Bundesliegenschaften genutzt werden. Die neu installierten Anlagen sollen dabei fuer Demonstrationzwecke eingesetzt werden, um effektiv fuer solche Technologien werben zu koennen.

Die Entscheidung Deutschlands, aus der Nutzung von Atomenergie auszusteigen, hat weltweit positiven Eindruck hinterlassen. Auch die aktuelle Kinderkrebs-Studie, die deutlich macht, dass das Gesundheitsrisiko steigt je dichter Menschen an Atomkraftwerken wohnen, zeigt, dass diese Entscheidung richtig war und nicht wieder infrage gestellt werden darf. Wir tragen Verantwortung nicht nur fuer uns selbst, sondern sollten auch Vorbild fuer andere Laender sein. Dabei muss klar sein: Atomenergie ist kein Garant fuer CO<sub>2</sub>-Einsparung. Das koennen wir nur mit regenerativen Energien schaffen. Mit dem aktuellen Engagement fuer die vermehrte Nutzung Erneuerbarer Energien fuer deutsche Gebaeude im Ausland leisten wir erneut einen wichtigen Beitrag.

**Prewest**  
**Versandantiquariat**  
Unsere Kataloge im Netz unter [www.prewest.de](http://www.prewest.de)  
Pfad: Medien und Kultur → hier  
Telefax: 02 28 / 47 09 54  
e-mail: [antiquariat@prewest.de](mailto:antiquariat@prewest.de)



## Deutscher Städte- und Gemeindebund Pressemeldung vom 13.12.2007

### Deutsche nehmen Klimaziele ernst: 70% befürworten Erneuerbare Energien vor Ort

Deutschland steht heute bei der Produktion und Nutzung Erneuerbarer Energien ganz vorn in der Welt. Fast alle Bürger fordern von Politik und Gesellschaft, dass diese Erfolgsgeschichte der deutschen Wirtschaft weiter geht. Nach einer aktuellen Forsa-Umfrage im Auftrag der Informationskampagne für Erneuerbare Energien halten 96 Prozent aller Deutschen die Förderung Erneuerbarer Energien für wichtig, um die künftige Energieversorgung unabhängig und klimafreundlich zu sichern.

In der unmittelbaren Nachbarschaft begrüßen 70 Prozent aller Bundesbürger Erneuerbare-Energien-Anlagen. Die „fehlenden“ 26 Prozent erklärt der sogenannte NIMBY-Effekt („not in my backyard“ – nicht vor meiner Haustür) nur zum Teil. „Die Forsa-Umfrage zeigt eindeutig, dass ein wichtiger Faktor die Angst vor dem Unbekannten ist. Die Vorbehalte sind umso größer, je weniger die Menschen vor Ort über Erneuerbare-Energien-Anlagen wissen. Deshalb bringt die Informationskampagne für Erneuerbare Energien gemeinsam mit dem Deutschen Städte- und Gemeindebund heute das kommunale Infoportal [www.kommunal-erneuerbar.de](http://www.kommunal-erneuerbar.de) an den Start“, erklärte Dr. Gerd Landsberg, Hauptgeschäftsführer des DStGB. „Ziel ist es, Informationsdefizite in Städten und Gemeinden abzubauen“.

Unter [www.kommunal-erneuerbar.de](http://www.kommunal-erneuerbar.de) finden kommunale Entscheidungsträger jetzt einen Leitfaden, um Erneuerbare Energien so auszubauen, dass sie den lokalen und regionalen Erfordernissen gerecht werden und Gewinn bringen – von der Konzeption über die Investitionsentscheidung bis zur konkreten Umsetzung.

„Die Akzeptanz Erneuerbarer Energien durch die Bevölkerung in den Städten und Gemeinden bestimmt entscheidend den weiteren Ausbau von Kraftwerken aus Sonne, Wind, Erdwärme, Wasser und Biomasse. Ohne die Unterstützung der Kommunen wird Deutschland die notwendigen und international vereinbarten Klimaziele nicht schaffen“, betonte Jörg Mayer, Geschäftsführer der Informationskampagne für Erneuerbare Energien.

Die ausführlichen Ergebnisse der Forsa-Umfrage und Pressegrafiken finden sich unter [www.kommunal-erneuerbar.de/umfrage](http://www.kommunal-erneuerbar.de/umfrage).

Menschen sicheren Wohnraum und eine Existenz zu verschaffen und damit das Leben menschenwürdig zu gestalten, ist Auftrag der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. Für die betroffenen Familien wie für ihre Spender und Förderer ist sie ein zuverlässiger und kompetenter Partner. Die DESWOS realisiert seit 35 Jahren Projekte der Entwicklungszusammenarbeit in Ländern Afrikas, Asiens und Lateinamerikas, um Menschen gezielt zu helfen.



**DESWOS**

Es schafft Geborgenheit und Sicherheit. Es fördert Selbstbewusstsein und soziale Stärke. Bitte unterstützen Sie die Projektarbeit der DESWOS.

DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Gustav-Heinemann-Ufer 84–88, 50968 Köln, [www.deswos.de](http://www.deswos.de)  
Stadtparkasse Köln, Kontonummer 660 22 21, BLZ 370 501 98 (Spenden absetzbar)

Im Vordergrund steht der Bau einfacher und sicherer Häuser in Selbsthilfe. Die Menschen selbst planen die Bauprojekte mit fachlicher Unterstützung durch erfahrene Partnerorganisationen der DESWOS aus den jeweiligen Ländern. Die Betroffenen schließen sich in Gruppen zusammen und errichten gemeinsam die Häuser.

Mit der DESWOS gibt die deutsche Wohnungswirtschaft notleidenden Menschen ein menschenwürdiges Zuhause und eine realistische Perspektive für die Zukunft. Das bedeutet mehr als nur eine kurzfristige Hilfsaktion.

## CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 15.12.2007

### Klimaschutzziele bleiben auf der internationalen Agenda Mit ganz konkreten Maßnahmen Klimaschutz umsetzen

Zu den Ergebnissen der Weltklimakonferenz auf Bali erklärt die umweltpolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Marie-Luise Dött MdB:

Der Klimaschutz bleibt auf der internationalen Agenda. Das ist die wichtigste Botschaft, die von Bali ausgeht. Natürlich habe auch ich mir gewünscht, dass die Ergebnisse bereits jetzt konkreter und die Phalanx der Klimavorreiterstaaten noch größer geworden wäre. Alle Kritiker des Verhandlungsergebnisses sollten sich aber daran erinnern, dass das erreichte Verhandlungsmandat angesichts der konfliktreichen Situation im Vorfeld des Gipfels noch vor wenigen Wochen in Frage gestellt war. Diesen Erfolg darf man nicht kleinreden.

Jetzt gilt: Nach dem Gipfel in Bali ist vor dem Gipfel in Kopenhagen in zwei Jahren. Die Verhandlungen müssen auf allen Ebenen fortgesetzt und weitere Überzeugungsarbeit geleistet werden. Das gilt auch für die Klimapolitik und die Minderungsziele innerhalb der Europäischen Union.

Es ist jetzt von entscheidender Bedeutung, dass wir in Deutschland Klimaschutz mit ganz konkreten Maßnahmen umsetzen. Das Integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung hat auf Bali große Beachtung gefunden. Die jetzt anstehende Umsetzung ist deshalb nicht nur wichtig zum Erreichen unserer anspruchsvollen nationalen Klimaschutzziele, sondern auch ein Beitrag dazu der Welt zu zeigen, dass Klimaschutz ökologisch notwendig ist aber auch wirtschaftlich und sozial gerecht umgesetzt werden kann. Für uns gilt erst recht nach Bali: International verhandeln und national handeln.

## FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 15.12.2007

### Bali weichgespült – das Gezerre geht weiter

Zu den Ergebnissen der UN-Klimakonferenz in Bali erklärt der umweltpolitische Sprecher der FDP-Bundestagsfraktion, Michael Kauch:

Immerhin ein Verhandlungsmandat für 2009, aber sonst nur weichgespülte Formeln – das ist das Ergebnis von Bali. Das Gezerre selbst über die Ziele geht also die nächsten zwei Jahre weiter. Der Versuch von Bundesumweltminister Gabriel, versteckte Zielmarken in einer Fußnote als Erfolg zu verkaufen, ist höchst fragwürdig.

Jetzt rächte sich, dass die Bundeskanzlerin beim G8-Treffen in Heiligendamm zwar schöne Strandkorb-Fotos bekommen hatte, aber keine wirkliche Einigung mit den USA und Russland. Ohne klare Linie der G8 ist es auch für Schwellenländer wie China und Indien leicht, sich um ihre zukünftige Verantwortung zu drücken.

Positiv ist zu bewerten, dass in Bali erstmals der Schutz der Regenwälder die notwendige Aufmerksamkeit als zentraler Teil der Klimapolitik erlangt hat.

## Bundestagsfraktion DIE LINKE Pressemitteilung vom 15.12.2007

### Klimaziele zur Fußnote degradiert

„Verlauf und Ergebnis der Bali-Konferenz sind enttäuschend“, kommentiert die umweltpolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE, Eva Bulling-Schröter den Abschluss des UN-Klimagipfels auf Bali und erklärt weiter:

Wann, wenn nicht am Ende des Klimajahrs 2007 hätte der Verhandlungszug für ein Kyoto-Nachfolgeabkommen Schwung aufnehmen müssen. Doch trotz UN-Klimaberichten, trotz Friedensnobelpreis für Al Gore und den UN-Klimarat bewegt sich

die internationale Klimadiplomatie weiter im Schnecken-tempo. Und selbst dieses Tempo versuchte die USA immer wieder zu bremsen.

Die „Bali-Roadmap“ sollte den Weg weisen für wirksamen Klimaschutz bis 2020. Doch nun finden sich statt klarer Minderungsziele nur vage Verweise auf den UN-Klimabericht in einer Fußnote des Abschlussdokuments wieder. Ein Aufbruchsignal sieht anders aus. Die Zeit wird nun sehr knapp, um bis 2009 noch ein Klimaschutzabkommen zu verhandeln, das seinen Namen auch verdient.

Die EU muss nun eine umso klarere Vorreiterrolle im Klimaschutz übernehmen. Sie muss gemeinsam mit einigen Entwicklungsländern den UN-Klimaprozess vorantreiben – bis zum Regierungswechsel im Weißen Haus notfalls auch ohne die USA. Die Zeit für globalen Klimaschutz ist zu knapp, als sich von ein paar wenigen Blockadestaaten aufhalten zu lassen. Die vom Klimawandel direkt betroffenen Staaten haben klare Entschlüsse und schnelles Handeln bitter nötig.

**SPD-Bundestagsfraktion  
Pressemitteilung vom 17.12.2007**

**Weltklimagipfel auf Bali:  
Zu wenig und doch mehr als erwartet**

Zum Abschluss der Weltklimakonferenz auf Bali fordert der klimaschutzpolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Frank Schwabe:

Es ist wahr: Die Menschheit weiss, dass es waermer wird auf der Erde. Die Menschheit weiss, dass der Mensch dafuer die Verantwortung traegt. Und die Menschheit weiss um die hohen Kosten und die dramatischen Auswirkungen fuer viele Milliarden Menschen auf der Welt. Vor diesem Hintergrund ist das Geschacher auf Bali unwuerdig und das Ergebnis zu wenig.

Haette jedoch jemand vor einem Jahr bei der Konferenz von Nairobi jemand gesagt, dass das jetzige Ergebnis von Bali moeglich sein, waere es als grossen Erfolg gewertet worden.

Es ist schwierig, wenn sich ueber 180 Staaten mit ganz unterschiedlichen Erfahrungen und Beduerfnissen auf einen Weg machen sollen, der das Leben und Wirtschaften auf der Welt auf eine komplett neue Basis stellt, denn um nichts anderes geht ist. Insofern ist erreicht worden, was alle wollen, dass es im Jahr 2009 ein neues Klimaabkommen gibt. Das Ziel dazu steht jetzt nicht direkt im Text, aber umschrieben und muss jetzt Orientierung sein: einen Senkungskorridor fuer die Industriestaaten von 25 bis 40 Prozent bis 2020. Erfreulich war, dass auch viele Schwellen- und Entwicklungslaender deutlich gemacht haben, dass sie zu eigenen Beitrageen bereit sind, wenn die Industrielaender ihrer Verantwortung gerecht werden. Die US-amerikanische Regierung will das nicht. Sie hat sich blamiert bis auf die Knochen und verspielt gerade jede moralische Autoritaet einer Weltmacht. Zum Glueck gibt es das andere Amerika. Das hat Al Gore in einer beeindruckenden Rede deutlich gemacht.

Die entscheidenden Pfade sind mit Bali angefangen worden. Senkungsverpflichtungen fuer die Industrielaender, ein Anpassungsfonds fuer die Entwicklungslaender, Anfaenge von Technologietransfers fuer eine nachhaltige Energieversorgung und der Regenwaldschutz.

Ab heute beginnt wieder der Alltag in Deutschland. Das Ziel heisst Senkung um 40 Prozent. Und das muss auch erreicht werden. Dazu beraet der Deutsche Bundestag in den naechsten Wochen und Monaten das Klima- und Energieprogramm der Bundesregierung.

**Unsere Anzeigenpreisliste 1/2008**

im Internet: [www.prewest.de](http://www.prewest.de)  
oder gemailt: [info@prewest.de](mailto:info@prewest.de)  
oder geschrieben: Fax 02 28 / 47 09 54

**SPD-Bundestagsfraktion  
Pressemitteilung vom 17.12.2007**

**Klimakonferenz von Bali ist Ansporn fuer konsequenten Klimaschutz im eigenen Land**

Zu den Ergebnissen der UN-Klimaschutzkonferenz auf der indonesischen Insel Bali erklart der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Ulrich Kelber:

Die Ergebnisse der UN-Klimaschutzkonferenz sind besser als zu befuerchten war, reichen aber nicht aus, die konkreten Gefahren durch eine weltweite Erwaermung abzuwehren. Fuer Europa und Deutschland heisst das, noch konsequenter eine Vorbildrolle einzunehmen und alles dranzusetzen, die eigenen ambitionierten Klimaschutzziele glaubhaft umzusetzen. Dazu gehoert auch ein zweites deutsches Klimaschutzpaket, ueber das Ende 2008 verhandelt werden muss, um die Klimaschutzziele fuer 2020 sicher zu erreichen. Denn die Glaubwuerdigkeit der Europaeischen Union und vor allem Deutschlands waren es, die den notwendigen politischen Druck auf die amerikanische Regierung legitimiert und damit die hoffnungsvolle Abschlusserklaerung von Bali erst ermoglicht hat.

Die SPD dankt der gesamten deutschen Delegation, die in der monatelangen Vorbereitung und tagelangen Verhandlungen rund um die Uhr Hauptmotor der Klimaschutzkonferenz war. Dieser Dank gilt insbesondere auch Bundesumweltminister Sigmar Gabriel, der voellig zu Recht auch von Opposition und Umweltverbaende gelobt wurde. Es war eine gute Idee, der USA und einigen anderen Schwellen- und Industrielaender die Zustimmung zu konkreten Minderungszielen der Emissionen von Treibhausgasen dadurch zu erleichtern, dass die entsprechenden Zahlen nicht selbst im Beschluss auftauchen, sondern auf die Aussagen entsprechender Studien verwiesen wird. Mit diesem „Trick“ hat die SPD auch im Deutschen Bundestag dem Koalitionspartner CDU/CSU in den beiden letzten Jahren zweimal die Zustimmung zu ehrgeizigen Klimaschutzzielen abverhandelt. Auch die klaren Worte in Richtung der US-Delegation waren notwendig. Die Welt kann nicht bis zum Ende der Bush-Praesidentschaft warten.

Indien hat, stellvertretend fuer andere Schwellen- und Entwicklungslaender, zugesagt, dass man niemals pro Kopf mehr Treibhausgase ausstossen werde als die heutigen Industriestaaten, man also Klimaschutzanstrengungen dort als eigene Obergrenze des Wachstums der Emissionen akzeptieren werde. Diese Position zeigt, wie wichtig schnelles Handeln in Nordamerika, Europa, Japan und Australien ist. Nur wenn wir bis 2020 die Emissionen in den Industriestaaten schnell senken, werden Laender wie China und Indien eigene Beitrage zum Klimaschutz als fair empfinden.

Hier kann Deutschland seine Vorreiter- und Vorbildrolle weiter ausfuellen: Die in Meseberg vom Bundeskabinett beschlossenen Klimaschutzmassnahmen muessen bis Ende 2008 konsequent umgesetzt werden. Manche Wuensche aus Reihen unseres Koalitionspartners CDU/CSU nach Aufweichungen werden wir dabei auf keinen Fall mittragen. Im Gegenteil: Wir wollen bis Ende 2008 ueber ein zweites deutsches Klimaschutzpaket mit CDU/CSU verhandeln, damit Deutschland sicher bis 2020 seinen Treibhausgasausstoss um mindestens 40 Prozent gegenueber dem Stand von 1990 reduzieren kann. Die SPD wird ausserdem im Januar Vorschlaege fuer die Ausgestaltung des europaeischen Emissionshandels bis 2020 machen, damit die ganze europaeische Union das angestrebte Klimaschutzziel erreichen kann.

Durch eine weitgehende Versteigerung der verbleibenden Emissionsrechte sollen Programme finanziert werden, die Unternehmen und Privathaushalten die deutliche Senkung des Energieverbrauchs und damit der Ausgaben fuer Energie ermoglichen.



# Deutscher Mietgerichtstag 2008

Kongreßzentrum Westfalenhallen Goldsaal, Rheinlanddamm 200, Dortmund

## Mietrecht im Zeichen des Klimawandels

### Freitag, 7. März 2008

- 9.30 Begrüßung
- 9.45 **Das Prinzip der Nachhaltigkeit**  
Festvortrag Prof. Dr. Felix Ekhardt, Leipzig
- 11.00 Kaffeepause
- 11.30 **Umsetzung von WEG-Beschlüssen in Mietverhältnissen nach der WEG-Reform**  
Referent: RA Michael Drasdo, Neuss; mit anschließender Diskussion
- 13.00 gemeinsames Mittagessen
- 14.30 **Arbeitskreise**
- 1. Auswirkungen der Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln**  
Einführung von Prof. Dr. Friedemann Sternel, Hamburg; AK-Leiter: RiLG a.D. Hubert Blank, Mannheim
- 2. Urkundenverfahren – Prozessrisiken und Praktikabilität**  
Einführung von RiAG Dr. Beate Flatow, Kiel; AK-Leiter: Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen
- 3. Flächenermittlung und Flächenabweichung**  
Einführungen von Dr. Ing. Jürgen Gante, Bonn, und RA Dr. Ronald Kandelhard, Bremen;  
AK-Leiter: RiAG Ulf Börstinghaus, Dortmund
- 4. Schriftform des Mietvertrages – Vertragsabschluss, Mietbeginn –**  
Einführung von Prof. Dr. Wolfgang Hau, Passau; AK-Leiter: RiBGH Hans-Jörg Kraemer, Karlsruhe
- 16.00 Kaffeepause
- 16.30 **Arbeitskreise**
- 5. Ungelöste Fragen der Umlage und Abrechnung von Betriebskosten**  
Einführung von VorsRiLG a.D. Dr. Hans Langenberg, Hamburg;  
AK-Leiter: RA Dr. Klaus Lützenkirchen, Köln
- 6. Rauchverbote im Mietverhältnis**  
Einführung von VorsRiLG Regina Paschke, Berlin; AK-Leiter: RA Rüdiger Dorn, Detmold
- 7. Mietvertragsdurchführung mit dem Zwangsverwalter**  
Einführung von VorsRiOLG a.D. Hans-Georg Eckert, Rostock;  
AK-Leiterin: RAin Martina Walke, Frankfurt/Main
- 8. Umwelt- und Umfeldmängel**  
Einführung von RA Jürgen Fritz, Düsseldorf; AK-Leiter: RA Norbert Eisenschmid, Berlin
- 19.00 gemeinsames Abendessen

### Samstag, 8. März 2008

- 9.00 **Die Bedeutung der EnEV für das Mietverhältnis**  
Referent: RA Bodo Friers, Berlin
- 9.45 **Ökologische Modernisierung des Wohnungsbestandes**  
Referent: Dr. Markus Artz, Trier
- 10.30 **Contracting als Instrument des Klimaschutzes**  
Referent: RA Norbert Eisenschmid, Berlin
- 11.15 Kaffeepause
- 11.45 **Steht das Mietrecht dem Klimaschutz entgegen?**  
Teilnehmer: RA Bodo Friers, Dr. Markus Artz, RA Norbert Eisenschmid, RDin Barbara Jansen,  
NN Umweltministerium; Diskussionsleitung: Prof. Dr. Peter Derleder, Bremen

### nichtöffentlicher Teil

ca. 13.30 Mitgliederversammlung des Deutschen Mietgerichtstages e.V.

**Tagungsbeitrag:** 170,- € für Mitglieder des Deutschen Mietgerichtstages e.V., sonst 250,- €;  
inkl. Kaffeepausen sowie Mittag- und Abendessen am 7.3.2008.

**Anmeldung:** Online unter [www.mietgerichtstag.de](http://www.mietgerichtstag.de) oder schriftlich an Deutscher Mietgerichtstag e.V.,  
Postfach 02 10 41, 10121 Berlin; Fax 030/2232346. Anmeldung von Nichtmitgliedern  
erst ab 1.1.2008 möglich.

**Hotel:** Im Parkhotel, Strobelallee 41, 44139 Dortmund, steht bis zum 15. 2. 2008 ein Zimmerkontingent  
zum Abruf bereit. Stichwort Mietgerichtstag, Telefon 02 31 / 12 04-230, Fax 02 31 / 12 04-555.

# GuT

G 58438  
GmbH

Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur

Postfach 30 13 45, 53193 Bonn

## **SPD-Bundestagsfraktion**

**Pressemitteilung vom 9.11.2007**

### **Anerkennung fuer ostdeutsche Kriegsheimkehrer**

Zur Verabschiedung des so genannten Heimkehrerstiftungsaufhebungsgesetzes erklart der zustandige Berichterstatter der SPD-Bundestagsfraktion im Innenausschuss Maik Reichel:

Der Deutsche Bundestag hat das Gesetz zur Aufhebung der Heimkehrerstiftung beschlossen. Seit 1970 unterstuetzt die Stiftung, die ausschliesslich aus Bundesmitteln finanziert wird, ehemalige Kriegsgefangene sowie deren hinterbliebene Ehegatten wirtschaftlich und sozial. Sie gewahrt auf Antrag finanzielle Hilfen zur Linderung akuter Notlagen sowie zur Minderung von Nachteilen in der gesetzlichen Rentenversicherung. Mehr als 300 Millionen Euro wurden im Rahmen der Heimkehrerstiftung an Betroffene ausgezahlt. Die Stiftung hat nunmehr ihre Aufgaben weitgehend erfuellt und wird aufgehoben. Ihre noch verbleibenden Aufgaben gehen auf das Bundesverwaltungsamt ueber.

Gegen den urspruenglichen Gesetzentwurf, der eine schnelle Beendigung der Zahlungen vorsah, gab es Bedenken sowohl von Betroffenen und ihren Interessenvertretern als auch von Parlamentariern und dem Bundesrat. Auf Initiative unter anderem der SPD-Bundestagsfraktion ist es gelungen, noch wesentliche Einwaende auszuraeumen und das Gesetz im Interesse der Betroffenen zu veraendern. Nunmehr wird garantiert, dass die Rentenzusatzzahlungen weiterhin ohne Fristen geleistet werden (zur Zeit empfangen rund 11.500 Betroffene diese Leistungen). Einmalige Beihilfen fuer Haertefaelle werden hingegen nur noch bis Ende 2009 gewahrt.

Fuer die Haeflingshilfestiftung werden im Zeitraum von 2007 bis 2009 jaehrlich rund 1,4 Millionen Euro zusaetzliche Mittel aus dem Bundeshaushalt bereitgestellt. Sie sollen vor allem ehemaligen Zivildeportierten jenseits von Oder und Neisse zugutekommen.

Ausserdem wird es eine einmalige Entschaedigung fuer die Heimkehrer aus dem Beitrittsgebiet, also der ehemaligen Sowjetischen Besatzungszone und der Deutschen Demokratischen Republik, geben. Die betroffenen ehemaligen Kriegsgefangenen in den neuen Bundeslaendern erhielten bis 1989 keine Entschaedigungsleistungen. In Abhaengigkeit von der Dauer

der Gefangenschaft werden sie nun eine einmalige Beihilfe zwischen 500 und 1500 Euro erhalten. Diese Aenderung im Heimkehrerrecht kann als weiteres deutliches Zeichen der Anerkennung und der Wiedergutmachung verstanden werden.

## **CDU/CSU-Bundestagsfraktion**

**Pressemitteilung vom 17.12.2007**

### **Petra Groß mit Verdienstorden ausgezeichnet Bisher wurde noch keine Frau mit Lernschwierigkeiten mit einem Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland geehrt**

Anlässlich der Verleihung des Verdienstordens der Bundesrepublik Deutschland an Petra Groß erklart der Beauftragte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion für die Belange der Menschen mit Behinderungen, Hubert Hüppe MdB:

Bisher wurde noch keine Frau mit Lernschwierigkeiten mit einem Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland geehrt. Da ich mir gewünscht habe, dass sich daran etwas ändert, hatte ich Petra Groß für eine Auszeichnung mit dem Verdienstorden der Bundesrepublik Deutschland vorgeschlagen. Ich freue mich sehr, dass Petra Groß nun die Verdienstmedaille erhält.

Petra Groß ist engagiertes Mitglied in zahlreichen behindertenpolitischen Organisationen, wie z. B. „Mensch zuerst – Netzwerk People First Deutschland e.V.“. Seit Jahren setzt sie sich für den Gebrauch der leichten Sprache ein. Sie war beispielsweise maßgeblich an der Erarbeitung eines Antrages für eine leichte Behördensprache beteiligt. Diesen Antrag hat die Kasseler Stadtverordnetenversammlung in diesem Jahr beschlossen. Bei ihrem Einsatz für den Gebrauch der leichten Sprache hat Petra Groß nicht nur Menschen mit Lernschwierigkeiten im Blick. Auch für viele andere Bürger stellt ein verständliches Deutsch in Behörden eine Erleichterung dar.

Die Auszeichnung von Petra Groß mit dem Bundesverdienstkreuz für ihr Engagement ist eine überfällige Würdigung von Menschen mit Lernschwierigkeiten. Dadurch wird anderen behinderten Menschen gezeigt, dass die Gesellschaft ihr Engagement öffentlich anerkennt und durch einen derartigen Preis würdigt.

*Dokumentation,  
Analyse, Entwicklung*

**GuT**

**Gewerbemiete und Teileigentum**



Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH  
Postfach 30 13 45 · 53193 Bonn